

LEUKER KUNNEN ZE HET NIET MAKEN, INGEWIKKELDER WEL

COLUMN

deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKENdeSTAD 2024

ALS vastgoedfiscalist is het einde van het jaar meestal een drukke tijd. Ik heb echter het idee

dat de politiek denkt dat we het nog niet druk genoeg hebben.

Wat is er aan de hand? Eind vorig jaar is er een wet aangenomen op basis waarvan commanditaire vennootschappen (die onder meer veel gebruikt worden voor vastgoedinvesteringen/fondsen) vanaf 1 januari 2025 altijd als “fiscaal transparant” zouden worden behandeld. Er zijn namelijk op dit moment voor de vennootschapsbelasting (en overigens ook de inkomsten- en dividendbelasting) twee manieren om een commanditaire vennootschap te behandelen, namelijk als:

1 besloten commanditaire vennootschap waarbij

commanditaire vennootschap niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting maar de heffing over de resultaten en dergelijke rechtstreeks bij de vennoten plaatsvindt, of

2 open commanditaire vennootschap waarbij de commanditaire vennootschap zelfstandig belastingplichtig is voor de

vennootschapsbelasting en de heffing over de resultaten (met uitzondering deel van de beherend vennoot) bij de commanditaire vennootschap zelf plaatsvindt. Bij de commanditaire vennoten wordt hun belang belast in de CV als aandeel belast in box 2 danwel box 3.

De open commanditaire vennootschap wilde men met ingang van 1 januari 2025 afschaffen omdat internationaal gezien een open commanditaire vennootschap een “vreemde eend” zou zijn. Op zich levert een dergelijke aanpassing veel helderheid op: “een commanditaire vennootschap is altijd fiscaal transparant”. In de loop van dit jaar is echter gebleken dat het Ministerie van Financiën vindt dat een commanditaire vennootschap onder omstandigheden ook zou kunnen kwalificeren als een zogenaamd fonds voor gemene rekening. Een fonds voor gemene rekening kan in tegenstelling tot een commanditaire vennootschap vanaf 1 januari 2025 nog wel kwalificeren als vennootschapsbelastingplichtig c.q. als open fonds voor gemene rekening. Dat is veelal het geval als de commanditaire vennootschap kwalificeert als een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet financieel toezicht en de participaties in de commanditaire vennootschap niet uitsluitend aan de commanditaire vennootschap kunnen worden vervreemd. Veel commanditaire vennootschappen die investeren in vastgoed zullen kwalificeren als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet financieel toezicht. Meest sprekende gevallen zijn de commanditaire vennootschappen met vastgoed die in de markt gezet zijn voor veelal particuliere investeerders. Deze commanditaire vennootschappen bieden op dit moment meer mogelijkheden voor vervreemding van participaties dan uitsluitend de inkoop door de commanditaire vennootschap zelf. Om vanaf 1 januari 2025 niet plots belastingplichtig te worden voor de vennootschapsbelasting zouden deze commanditaire vennootschappen nog voor 1 januari 2025 hun commanditaire vennootschapsovereenkomst moeten aanpassen. Een dergelijke aanpassing is echter zeer tijdrovend omdat daarvoor doorgaans de medewerking van alle vennoten/participanten is vereist. Dat is dus voor jaareinde “mission impossible” zeker bij de grotere commanditaire vennootschappen met soms wel honderden participanten. Dat ziet men gelukkig in Den Haag toch nog wel in. Daarom heeft men een overgangsregeling bedacht waarbij de vennootschapsbelastingplicht niet intreedt als uiterlijk 31 december 2025 de commanditaire vennootschapsovereenkomst zodanig is aangepast dat vervreemding van participaties uitsluitend mogelijk is aan de commanditaire vennootschap zelf (ook wel “inkoopvariant” genoemd). In 2024 moet er echter wel documentatie liggen waaruit het voornemen blijkt tot aanpassing van de commanditaire vennootschapsovereenkomst.

Kortom er moet een hoop papierwerk worden geproduceerd omdat men bij het Ministerie van Financiën niet simpelweg akkoord kan gaan met de regel waarbij een commanditaire vennootschap nooit een fonds voor gemene rekening kan zijn. Ik vind dat heel bijzonder. Zeker ook in het licht van een belangrijke doelstelling van wetgeving die in 2023 is ingevoerd namelijk de afschaffing van de vennootschapsbelastingplichtige commanditaire vennootschap. Via een U bocht zullen er vanaf 1 januari 2025 door het standpunt van het Ministerie van Financiën in de praktijk toch nog commanditaire vennootschappen zijn die vennootschapsbelastingplichtig zijn, maar dan als open fonds voor gemene rekening. Daarmee gaat

de doelstelling van de wetgeving verloren en worden veel commanditaire vennootschappen (en overigens ook fondsen voor gemene rekening die nog niet uitsluitend de inkoopvariant kennen) met hoge kosten en papieren rompslomp overladen. Maar wellicht is er in Den Haag toch nog iemand die het licht ziet?

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs



U bent
halverwege

