

Notitie Deloitte t.b.v Rondetafelgesprek d.d. 20 april 2022

Graag maken wij gebruik van de gelegenheid enige opmerkingen te maken over de werkwijze van internationale investeerders op de Nederlandse vastgoedmarkt en de rol van de fiscaliteit daarin. Wij gaan een debat over een maatschappelijk relevant thema als de Nederlandse woningmarkt graag met uw Commissie aan.

- De beleggers in de Nederlandse vastgoedmarkt zijn divers: van particuliere beleggers, woningcorporaties, (internationale) beleggingsfondsen tot institutionele partijen zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Zij beleggen direct in een vastgoedobject dan wel indirect via een vastgoedfonds.
- Een vastgoedfonds brengt (particuliere) investeerders en investeringsobjecten bij elkaar. Vastgoedfondsen worden opgezet door een initiatiefnemer; een fondsmanager. Vastgoedfondsen zijn veelal gereguleerd en de fondsmanager heeft vaak een AIFMD-vergunning nodig om het fonds te kunnen beheren.
- Investeerders in de grotere (internationale) vastgoedfondsen zijn veelal institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Institutionele beleggers investeren onder andere via beleggingsfondsen omdat dit hen een betere mogelijkheid geeft tot risicospreiding.
- De opzet van een beleggingsfonds wordt gedreven door economische en juridische motieven. Fiscaliteit speelt een rol, maar is veelal niet doorslaggevend. Bij beleggingsfondsen en structuren is de fiscale neutraliteit van belang. Fiscale neutraliteit houdt in dat de fiscale behandeling van een individuele belegger via een fonds hetzelfde is als bij een rechtstreekse belegging. Belangrijk hierbij is ook het voorkomen van dubbele belasting. De belastingheffing moet plaatsvinden op het niveau van het investeringsobject en bij de uiteindelijke investeerders.
- Met betrekking tot vastgoedinvesteringen is het Nederlandse fiscale regime voor alle investeerders in beginsel gelijk (i.e. er zijn geen specifieke/speciale regimes voor buitenlandse investeerders/vastgoedfondsen). De huurinkomsten en eventuele vermogenswinsten zijn in Nederland belast na aftrek van de kosten van financiering en andere zakelijke kosten.
- De aankoop van vastgoed kan op verschillende wijze worden gefinancierd. Dit kan met eigen vermogen, externe (bank)leningen, maar ook met interne financiering. Er gelden verschillende wettelijke regels (op basis van Nederlandse regelgeving en jurisprudentie, maar ook op grond van uitspraken van het hof van EU-hof van Justitie) waar binnen renteaftrek is toegestaan, waaronder het zakelijkheidsvereiste onder transfer pricing regels, de beperking van de renteaftrek tot 30% van de EBITDA (vanaf volgend jaar tot 20%) bij een drempel van €1 miljoen.
- In dit kader is ook relevant dat vanaf 1 januari 2021 een conditionele bronbelasting van 25% op rente betalingen is ingevoerd. Het gaat dan om een rentebetaling door een in Nederland gevestigd lichaam aan een gelieerd lichaam in een laag belastend land, en om bepaalde misbruiksituaties.
- Met de introductie van diverse nationale en internationale regelgeving is een vergelijkbaar speelveld gecreëerd tussen verschillende (buitenlandse) investeerders die zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting en mogelijke bronbelastingen; en zijn de huidige belastingregels dan ook afdoende om gelijk speelveld te creëren. Er gelden geen andere belastingregimes voor grote investeerders ten opzichte van de Nederlandse partijen zoals woningcorporaties.
- Nederlandse pensioenfondsen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelastingheffing. Als gevolg hiervan vindt dan ook geen heffing plaats over de netto resultaten die zij behalen op hun directe vastgoedinvesteringen. Ook kwalificerende buitenlandse pensioenfondsen (wanneer deze

vergelijkbaar zijn met Nederlandse pensioenfondsen) zijn vrijgesteld van Nederlandse vennootschapsbelasting.

- Particuliere beleggers hebben daarnaast de mogelijkheid om vastgoed als belegging aan te houden in box 3 van de inkomstenbelasting waarbij niet het gerealiseerde rendement wordt belast maar belastingheffing plaatsvindt op basis van een fictief rendement.
- Ten slotte is het mogelijk voor beleggers om gezamenlijk te investeren in vastgoed via een zogenoemde fiscale beleggingsinstelling (fbi). De opzet van een vastgoed fbi is vergelijkbaar met een vastgoedfonds, maar waarbij een ander fiscaal regime van toepassing is. Bij een fbi zijn de behaalde resultaten effectief niet belast, maar vindt mogelijke heffing plaats bij winstuitkeringen aan de achterliggende investeerders van de fbi (conform het principe van fiscale neutraliteit).
- Vanaf 2021 is de overdrachtsbelasting, verschuldigd bij de aankoop van woningen, verhoogd van 2% naar 8% voor beleggers. Hierbij wordt ook geen verschil gemaakt in type beleggers.

...//...