



## KEUZEFONDSSTRUCTUUR BIJ OPZETTEN VAN EEN VASTGOEDFONDS

Bij het opzetten van een vastgoedfonds is het van groot belang rekening te houden met de fiscale aspecten. In deze leaflet vindt u een beknopte uiteenzetting van enkele belangrijke fiscale aspecten die spelen bij de keuze voor een fondsstructuur, bij het opzetten van een fiscaal efficiënt vastgoedfonds.

Bij het opzetten van een vastgoedfonds wordt de keuze voor de fondsstructuur primair bepaald door fiscale efficiëntie en door herkenbaarheid voor beleggers. Voor wat betreft de fiscale efficiëntie geldt als belangrijkste voorwaarde dat op het niveau van het fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd. De reden hiervoor is dat een belangrijk deel van de beoogde beleggers (box 3 beleggers en institutionele beleggers) weinig tot geen belasting zal (willen) betalen. Belastingheffing op het niveau van het fonds zou de vastgoedbelegging middels het fonds minder aantrekkelijk maken dan een rechtstreekse belegging in vastgoed door een vrijgestelde belegger.

Een vastgoedfonds moet in de meeste gevallen in ieder geval aan de volgende randvoorwaarden voldoen:

- markt-conform fondsproduct;
- fiscaal efficiënte fondsstructuur voor beleggers;
- geen bronbelasting op uitkeringen aan beleggers;
- geen overdrachtsbelasting bij toe- en uittreding van beleggers.

Afhankelijk van de specifieke wensen in een concreet geval moet onder meer rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

- looptijd (beperkte of onbeperkte looptijd);
- aard van de beleggers (particulieren en/of institutionele beleggers, alleen Nederlandse beleggers of ook buitenlandse beleggers, etc.);
- gewenste leverage (geen leverage, beperkte leverage etc.).

### Keuzemogelijkheden bij beleggingsfondsen

#### Soorten beleggingsfondsen

Uitgaande van de wens dat op het niveau van het fonds geen vennootschapsbelasting mag zijn verschuldigd, komen de volgende Nederlandse fondsvormen in aanmerking:

1. een vennootschapsbelastingplichtig beleggingsfonds in de vorm van een Fiscale Beleggingsinstelling (FBI);
2. een fiscaal transparant en derhalve niet vennootschapsbelastingplichtig beleggingsfonds.

#### FBI versus fiscaal transparant fonds

Een FBI is onderworpen aan 0% vennootschapsbelasting mits aan een aantal specifieke voorwaarden wordt voldaan:

- De FBI is een NV, BV of FGR, of een daarmee vergelijkbare buitenlandse rechtsvorm.

- Het doel en feitelijke werkzaamheid van de FBI is uitsluitend het beleggen van vermogen.
- De mate van financiering van de FBI met vreemd vermogen is wettelijk begrensd.
- De fiscale winst van de FBI (uitgezonderd vermogenswinsten) dient niet later dan acht maanden na afloop van elk jaar aan de aandeelhouders te worden uitgekeerd.
- De FBI dient aan bepaalde eisen te voldoen ten aanzien van de aandeelhouders (gericht op particuliere beleggers en vrijgestelde institutionele beleggers).

Op uitdelingen van de FBI dient 15% dividendbelasting te worden ingehouden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen beleggers deze dividendbelasting terugvragen of verrekenen.

Een fiscaal transparant beleggingsfonds is niet onderworpen aan vennootschapsbelasting en op de uitkeringen hoeft ook geen dividendbelasting te worden ingehouden. Het resultaat en het vermogen van het fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de beleggers en wordt aldaar in de heffing van Nederlandse belasting betrokken, tenzij sprake is van een vrijgestelde belegger zoals een pensioenfonds. Vanuit de optiek van de beleggers zal er voor fiscale doeleinden derhalve sprake zijn van een directe belegging in het vastgoed.

Voor beide varianten (FBI dan wel fiscaal transparant fonds) geldt dat de verkrijging van aandelen c.q. participaties in het fonds onder voorwaarden buiten de heffing van overdrachtsbelasting blijft, indien het belang van de belegger in het fonds beneden de 1/3de blijft.

De vormgeving als een fiscaal transparant beleggingsfonds biedt de volgende voordelen ten opzichte van de FBI:

1. Als gevolg van de rechtstreekse toerekening van het resultaat en het vermogen aan de beleggers drukt er geen dividendbelasting op "uitkeringen" van het fonds aan de beleggers. Dividendbelasting is met name bij buitenlandse beleggers niet altijd te verrekenen of terug te vragen.
2. Het is voor een vennootschapsbelastingplichtige belegger onder voorwaarden toegestaan om een bij die belegger openstaande herinvesteringsreserve (HIR) aan te wenden voor een investering in het fonds. Dit kan een extra verkoopargument zijn voor het fonds. Deze mogelijkheid ontbreekt indien zou worden geïnvesteerd in een FBI.
3. Voor een fiscaal transparant fonds gelden geen strikte financierings- en aandeelhouderseisen. Dit vergemakkelijkt de plaatsing van het fonds.

4. Indien een van de initiatiefnemers van het fonds eigen vastgoed wenst in te brengen, dan kan deze inbreng voorafgaand aan de toetreding van externe beleggers zonder heffing van vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting plaatsvinden. Bij de inbreng van de portefeuille in een FBI zal fiscaal moeten worden afgerekend over de stille reserves in de gehele portefeuille.

Tegenover de genoemde voordelen heeft de transparante structuur de volgende nadelen:

1. Eventuele buitenlandse participanten in het fonds worden belastingplichtig in Nederland voor de heffing van inkomstenbelasting c.q. vennootschapsbelasting over het aan hen toerekenbare aandeel in het resultaat van het fonds. Dit geldt niet voor buitenlandse vrijgestelde beleggers (zoals pensioenfondsen).
2. De fiscale transparantie brengt met zich mee dat de overdraagbaarheid van de participaties dient te zijn beperkt. In principe geldt dat voor de overdracht van participaties de toestemming van alle participanten is vereist. Indien wordt gekozen voor het besloten fonds voor gemene rekening is er op dit punt echter meer flexibiliteit (zie hierna). Bij een FBI hoeft de overdraagbaarheid van de aandelen niet te zijn beperkt.

Of een fiscaal transparante fondsstructuur het meest aantrekkelijk is zal afhangen van de specifieke wensen van de doelgroep.

#### Keuzemogelijkheden bij fiscaal transparante fondsen

Er zijn twee soorten rechtsvormen die in aanmerking komen voor het gebruik als fiscaal transparant beleggingsfonds:

- de personenvennootschap, bijvoorbeeld in de vorm van een commanditaire vennootschap (CV);
- het besloten fonds voor gemene rekening (FGR).

#### Commanditaire vennootschap

Een personenvennootschap zoals de CV kan alleen als fiscaal transparant worden aangemerkt indien aan het toestemmingsvereiste wordt voldaan (de toestemmingsvariant). Dit houdt in dat voor de toetreding en vervanging van commanditaire vennoten (de beleggers) de toestemming van alle overige vennoten is vereist. Voor de overdracht van een participatie dient een belegger dus de toestemming van alle beleggers te verkrijgen. Indien de toestemming is gevraagd, wordt deze – bij het uitblijven van een weigering – na vier weken geacht te zijn gegeven.

## Fonds voor gemene rekening

Anders dan bij een CV wordt een FGR ook als fiscaal transparant aangemerkt indien de participaties – zonder toestemming van de andere deelgerechtigden – uitsluitend aan het FGR zelf (en bloed- en aanverwanten in de rechte linie) kunnen worden vervreemd en het FGR vrijelijk participaties kan uitgeven (inkoopvariant). Deze variant wordt regelmatig aangeboden in de markt aan (vastgoed) beleggers. Indien de wens is om te werken met een onbeperkte looptijd heeft een FGR met inkoopvariant een belangrijk voordeel ten opzichte van een CV. Een besloten FGR met inkoopvariant biedt immers de mogelijkheid participanten gedurende de looptijd van het fonds op regelmatige basis te laten toe- en uittreden.

Voor wat betreft de eventuele verschuldigdheid van overdrachtsbelasting bij de verkrijging van participaties in het fonds geldt voor een FGR met inkoopvariant een vergelijkbaar regime als voor de CV. Bij de verkrijging van participaties in het fonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd zolang het belang van de belegger na de verkrijging niet 1/3de gedeelte of meer bedraagt.

Neem voor meer informatie over dit onderwerp contact op met een van onderstaande contactpersonen:

Onno Adriaansens

T 06 – 515 406 67

E [oadriaansens@rsmnl.nl](mailto:oadriaansens@rsmnl.nl)

Aad Rozendal

T 06 – 129 288 34

E [arozendal@rsmnl.nl](mailto:arozendal@rsmnl.nl)

## Tot slot

Wij merken op dat deze notitie niet kan worden beschouwd als een advies, noch als een uitputtende beschrijving van alle fiscale aspecten van structureren en deelname in het fonds. Alvorens tot implementatie kan worden overgegaan dienen bepaalde fiscale aspecten verder te worden uitgewerkt en zonodig met de Belastingdienst te worden afgestemd.