

HET BEZITTEN VAN VASTGOED

HET DIRECT BEZITTEN VAN VASTGOED

Deze paragraaf bespreekt de belangrijkste fiscale gevolgen van het direct bezitten van vastgoed. Allereerst zullen de gevolgen voor binnenlandse en buitenlandse natuurlijke personen besproken worden. Vervolgens zullen de belangrijkste gevolgen voor binnenlandse en buitenlandse rechtspersonen besproken worden.

Binnenlandse natuurlijke personen

Inkomstenbelasting

Gegeneerde inkomsten uit vastgoed zoals huuropbrengsten zijn onderworpen aan inkomstenbelasting. Indien het vastgoed kwalificeert als bedrijf of als een onderdeel van een bedrijf voor de inkomstenbelasting zullen de gegeneerde inkomsten worden belast in box 1 tegen een tarief oplopend tot 49,50%. In de meeste gevallen zal een directe investering in vastgoed echter niet kwalificeren als box 1 inkomen en daardoor belast worden in box 3.

Indien het vastgoed niet kwalificeert als een bedrijf of als een onderdeel van een bedrijf is het vastgoed onderworpen aan het belastingregime uit box 3. Box 3 belast inkomen verworven uit sparen en beleggen waarbij het daadwerkelijk gegeneerde inkomen niet relevant is. Een fictief rendement (1,897% tot 5,69% van de nettowaarde van de bezittingen) wordt belast tegen een vlak tarief van 31%.

Aftrekbaarheid van kosten, rent en afschrijvingen

Indien het vastgoed wordt onderworpen aan het belastingregime in box 1 zijn de rentekosten en afschrijvingskosten aftrekbaar van de huurinkomsten. De afschrijvingspercentages van gebouwen ligt normaliter tussen de 2% en 4% per jaar en zijn gebaseerd op de aankoopkosten vermeerderd met de eventuele kosten voor verbetering van het vastgoed. Indien de uiteindelijke gerechtigde dividendbelasting is verschuldigd, kan de dividendbelasting worden verrekend met de verschuldigde inkomstenbelasting.

Doordat een fictief rendement in box 3 wordt belast, zijn rentekosten en afschrijvingskosten in box 3 niet aftrekbaar.

Verliezen – voortwenteling en achteruitwenteling

Indien de rentekosten en afwaarderingskosten hoger zijn dan de huurinkomsten kunnen er verliezen ontstaan. Indien het vastgoed is onderworpen aan het belastingregime in box 1 kunnen deze verliezen worden afgezet tegen andere Nederlandse inkomsten die zijn onderworpen aan box 1 in de afgelopen 3 en volgende 9 jaren.

Buitenlandse natuurlijke personen

Buitenlandse natuurlijke personen worden op dezelfde manier behandeld als binnenlandse natuurlijke personen. Echter kunnen verliezen enkel worden afgezet tegen Nederlands inkomen.

Binnenlandse rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Bedrijfsinkomsten zoals rente-inkomsten en kapitaalwinsten zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting. Bedrijfsinkomsten tot EUR 245.000 zijn belast tegen een tarief van 15%. Winsten boven de EUR 245.000 zijn belast tegen een tarief van 25%.

Aftrekbaarheid van kosten, rente en afwaarderingen

Bedrijven kunnen rentekosten en afwaarderingskosten aftrekken van de huurinkomsten. De afschrijvingspercentages van gebouwen ligt normaliter tussen de 2% en 4% per jaar en zijn gebaseerd op de aankoopkosten vermeerderd met de eventuele kosten voor verbetering van het vastgoed. Op grond kan niet worden afgeschreven.

Anti-tax avoidance directive

De anti-tax avoidance directive (ATAD) is een richtlijn die gepubliceerd is door het internationale samenwerkingsverband de OESO. Alle Europese landen moeten de richtlijn implementeren in hun eigen rechtstelsels. De anti-tax avoidance directive bevat beperkingen om rentekosten af te trekken. Dit kan ook invloed hebben op vastgoedbeleggers.

Verliezen – voorwenteling en terugwenteling

Verliezen kunnen ontstaan indien er een overschot ontstaat van rentekosten en afschrijvingskosten ten opzichte van de huurinkomsten. Dergelijke verliezen kunnen worden verrekend met alle Nederlandse belastbare inkomsten van het voorgaande jaar en de komende zes jaar. De voortwenteling van de verliezen kan echter worden geweigerd indien het uiteindelijke belang in de verliesmaatschappij voor meer dan 30% is gewijzigd.

Indien er een fiscale eenheid is gevormd voor de vennootschapsbelasting kunnen verliezen van de onderneming worden gecompenseerd met de winsten van andere ondernemingen die tot dezelfde fiscale eenheid behoren. Indien de fiscale eenheid in zijn geheel verliesgevend is in een jaar, kunnen deze verliezen worden verrekend met alle Nederlandse belastbare inkomsten van de fiscale eenheid van het voorgaande jaar en de komende zes jaren.

Buitenlandse rechtspersonen

Buitenlandse rechtspersonen worden op dezelfde manier behandeld als binnenlandse rechtspersonen, aangezien Nederlands vastgoed gehouden door een buitenlandse onderneming wordt behandeld als een Nederlandse onderneming van de buitenlandse rechtspersoon.

HET INDIRECT BEZITTEN VAN VASTGOED

Deze paragraaf bespreekt de belangrijkste fiscale gevolgen van het indirect bezitten van vastgoed. Met het indirecte bezit van vastgoed bedoelen we het in bezit hebben van aandelen in een vastgoedmaatschappij. Allereest zullen de gevolgen voor binnenlandse en buitenlandse natuurlijke personen besproken worden. Vervolgens zullen de belangrijkste gevolgen voor binnenlandse en buitenlandse rechtspersonen besproken worden.

Binnenlandse natuurlijke personen

Inkomstenbelasting

Natuurlijke personen die 5% of meer van de aandelen in een Nederlands rechtspersoon houden hebben een zogenaamd aanmerkelijk belang in de betreffende rechtspersoon. Het inkomen dat gegenereerd wordt uit dit aanmerkelijk belang en het inkomen dat verworven wordt met de

overdracht van de aandelen in de rechtspersoon zijn onderworpen aan een vlak tarief van 26,90% in box 2.

Natuurlijke personen die minder dan 5% van de aandelen in een Nederlands rechtspersoon houden zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting in box 3. Niet het daadwerkelijk genoten inkomen wordt in box 3 belast, maar een fictief rendement (1,897% – 5,69% van de waarde van de netto bezittingen) tegen een vlak belastingtarief van 31%.

Dividendbelasting

Aandeelhouders van een Nederlandse onderneming zijn onderworpen aan een dividendbelasting van 15% indien de ondernemingen dividenden uitkeert. De betaalde dividendbelasting is aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Aftrekbaarheid van kosten, rentebetalingen en afwaarderingen

Rentekosten op leningen die zijn verstrekt om de aandelen te kopen en de dividendbelasting zijn aftrekbaar van het inkomen dat onderworpen is aan box 2.

Verliezen

Verliezen die voortvloeien uit het bezit van een aanmerkelijk belang kunnen worden afgezet tegen inkomsten die gegenereerd worden uit het houden van een aanmerkelijk belang. De verliezen kunnen worden verrekend met de inkomsten verworven uit het afgelopen jaar en de volgende zes jaren.

Buitenlandse natuurlijke personen

Buitenlandse natuurlijke personen worden op dezelfde manier behandeld als binnenlandse natuurlijke personen. Echter kunnen verliezen enkel worden afgezet tegen Nederlands inkomen.

Binnenlandse rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Inkomen dat gegenereerd wordt met het bezit van aandelen kwalificeert als bedrijfsinkomsten voor rechtspersonen. Bedrijfsinkomsten zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting. Bedrijfsinkomsten tot EUR 245.000 zijn belast tegen een tarief van 15%. Winsten boven de EUR 245.000 zijn belast tegen een tarief van 25%.

Dividenden die worden uitgekeerd aan rechtspersonen die ten minste 5% van de aandelen in de dochteronderneming houden zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting. Dit wordt ook wel de deelnemingsvrijstelling genoemd. Hiertegenover staat dat verliezen die worden geleden door deelname in de dochteronderneming niet aftrekbaar zijn.

Aftrekbaarheid van kosten, rentebetalingen en afwaarderingen

Rentebetalingen en afwaarderingen kunnen worden afgetrokken van de bedrijfsinkomsten.

Anti-tax avoidance directive

De anti-tax avoidance directive (ATAD) is een richtlijn die gepubliceerd is door het internationale samenwerkingsverband de OESO. Alle Europese landen moeten de richtlijn implementeren in hun

eigen rechtstelsels. De anti-tax avoidance directive bevat beperkingen om rentekosten af te trekken wat vastgoedbeleggers kan beïnvloeden.

Fiscale eenheid

Een binnenlands rechtspersoon kan een fiscale eenheid vormen met dochterondernemingen indien de betreffende rechtspersoon een belang van ten minste 95% houdt in de dochteronderneming. Indien er een fiscale eenheid is gevormd, kunnen de verliezen van een onderneming afgezet worden tegen de winsten van een andere onderneming binnen dezelfde fiscale eenheid. Daarnaast kan het vastgoed worden overgedragen tussen de ondernemingen binnen de fiscale eenheid zonder dat er vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Verdeling van inkomsten en winsten

De deelnemingsvrijstelling is van toepassing op dividenden die uitgekeerd worden aan andere natuurlijke of rechtspersonen gevestigd in Nederland die ten minste 5% van het aandelenkapitaal bezitten in de uitkerende onderneming. Er wordt in dat geval geen dividendbelasting geheven over de uitgekeerde dividenden. In bepaalde gevallen worden rente en andere financieringskosten die worden betaald aan verbonden maatschappijen behandeld als dividenden. Deze kosten zijn dan bij de betalende vennootschap niet aftrekbaar. Indien een onderneming stopt met zijn activiteiten worden de aan de aandeelhouders uitgekeerde liquidatie-uitkeringen op dezelfde manier belast als dividenden.

Buitenlandse rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Buitenlandse rechtspersonen worden in Nederland slechts onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor zover dit Nederlands inkomen betreft (dat wil zeggen inkomen gegenereerd door een Nederlandse onderneming of vaste inrichting).

Indien een buitenlands rechtspersoon minder dan 5% van de aandelen in een Nederlands rechtspersoon, wordt er geen belasting geheven over de inkomsten die gegenereerd worden uit het houden van de aandelen.

Indien daarentegen de buitenlandse rechtspersoon een zogenaamd aanmerkelijk belang houdt is de rechtspersoon ook geen belastingplichtige in Nederland. Er zijn echter een aantal anti-misbruik regels die ervoor kunnen zorgen dat de voordelen die behaald worden uit het aanmerkelijk belang belast zijn in Nederland. Het toepasbare tarief is in dat geval 15/25%.

Meer informatie?

Neem voor meer informatie en vragen contact op met uw vaste RSM-adviseur of bel de vastgoeddesk van RSM op telefoonnummer 030 231 73 44

In compiling this publication we have aimed for the utmost reliability and accuracy. Our organisation cannot be held liable for any inaccuracies and the consequences hereof. Nothing in this publication may be multiplied without prior consent of RSM nl ©RSM Netherlands Holding N.V. [June 2020](#)