



## PRINSJESDAG 2016

Op Prinsjesdag is het Belastingplan 2017 tezamen met de Overige Fiscale Maatregelen bij de Tweede Kamer ingediend. Een aantal van voorgestelde fiscale maatregelen is ook van belang voor de vastgoedsector.

### Aanpassing begrip 'bouwterrein'

De meest in het oog springende maatregel is de aanpassing van het begrip 'bouwterrein' in de btw. Volgens de rechtspraak van het Hof van Justitie EU kwalificeert een terrein als bouwterrein als uit een beoordeling van alle omstandigheden blijkt dat op de datum van levering het betrokken terrein daadwerkelijk bestemd was om te worden bebouwd. Dit moet worden ondersteund door objectieve gegevens. In de Nederlandse omzetbelastingwetgeving is de definitie van het begrip bouwterrein beperkter. Het kabinet stelt nu voor om het begrip bouwterrein in lijn te brengen met de definitie zoals gegeven door het Hof van Justitie EU. Er is dus voortaan eerder sprake van de btw-belaste levering van een bouwterrein. Van belang is dat ook sprake is van een bouwterrein als de grond wordt geleverd waarop nog een gebouw staat, maar de leverancier zich ertoe verbindt om dit gebouw in het kader van de levering volledig te slopen. Daarnaast zal de maatregel ook doorwerken naar de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting. Weliswaar zal voortaan eerder sprake zijn van een bouwterrein, maar de mogelijkheid om te sturen op de btw- en overdrachtsbelastingconsequenties van een transactie blijft nog steeds bestaan.

### Maatregelen voor particuliere vastgoedbeleggers

Bezitters van monumentenpanden raken de aftrek voor onderhoudskosten van rijksmonumenten kwijt met ingang van 1 januari 2017. Uitgaven voor rijksmonumentenpanden zullen niet meer fiscaal aftrekbaar zijn als persoonsgebonden aftrekposten. Wel is het de bedoeling dat het budget (32 miljoen euro per jaar) in 2019 zal worden ingezet binnen een herijkt financieringsstelsel voor monumentenzorg.

In 2017 en in 2018 is er een overgangsregeling. Hoe deze er precies uit komt te zien, wordt nog bekendgemaakt.

In het buitenland woonachtige bezitters van Nederlands beleggingsvastgoed dat tot het box 3 vermogen behoort, kunnen voortaan het heffingsvrij vermogen in aanmerking nemen bij het bepalen van de omvang van het vermogen waarover zij de box 3-heffing verschuldigd zijn.

Volledigheidshalve merken wij op dat de vorig jaar al aangekondigde aanpassing van box 3 vanaf 1 januari 2017 van toepassing zal zijn. Kort gezegd komt het erop neer dat de maximale belastingdruk niet langer 1,2% maar 1,65% zal bedragen. Vanwege het schijvensysteem zal de vermogensrendementsheffing van box 3 vanaf 1 januari 2017 hoger gaan uitvallen voor vermogens die groter zijn dan circa € 240.000.

### Bedrijfsopvolging

De bedrijfsopvolgingsfaciliteit wordt ongemoeid gelaten voor vastgoedfamiliebedrijven. Dit betekent dat men nog steeds de mogelijkheid heeft om gebruik te maken van deze faciliteit, indien de feitelijke werkzaamheden daartoe aanleiding geven. Wel wordt de ongewenste uitkomst van een arrest van 22 april 2016 gerepareerd, maar de gevolgen van deze reparatie voor de vastgoedsector zijn minimaal.

### Aanpassingen vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelastingdruk wordt verminderd door een verlenging van de eerste schijf van € 200.000 nu naar € 250.000 in 2018 en naar € 350.000 in 2021. Over deze eerste schijf is slechts 20% (in plaats van 25%) vennootschapsbelasting verschuldigd.

Daarnaast is voorgesteld om twee specifieke renteaftrekbeperkingen aan te passen die zich richten tegen ongewenste uitholling van de belastinggrondslag in Nederland. Het gaat om een anti-winstdrainagebepaling en een overnameholdingbepaling. Deze bepalingen kunnen onder andere van toepassing zijn bij de aankoop van vennootschappen en dus ook bij de aankoop van vastgoedvennootschappen, indien deze worden gefinancierd met leningen. In dergelijke situaties is de rente die is verschuldigd aan verbonden lichamen of de rente op excessieve schuldfinancieringen onder voorwaarden niet aftrekbaar van de fiscale winst. In de anti-winstdrainagebepaling wordt voorgesteld het begrip 'verbonden lichamen' uit te breiden naar een samenwerkende groep van aandeelhouders die op individuele basis geen kwalificerend belang (1/3de) in de debiteur bezitten. In de overnameholdingbepaling worden enkele maatregelen voorgesteld die misbruik moeten voorkomen. Zo wordt bijvoorbeeld voorkomen dat de maatregel kan worden omzeild door, via een debt-push-down, de overnameschuld te verplaatsen naar de overgenomen vennootschap.

#### Eigen woning

Voor de bezitters van een eigen woning zijn de volgende maatregelen voorgesteld. Er wordt wettelijk vastgelegd dat een bouwkafeel gekwalificeerd wordt als eigen woning, wanneer concrete stappen zijn gezet voor de start van de bouwkundige werkzaamheden. Of als dat eerder is, zes maanden voor de start van de reeds aangevangen bouwkundige werkzaamheden. Overigens dient men erop bedacht te zijn dat deze maatregel alleen maar ziet op de hypotheekrenteaftrek en niet op de kwalificatie als woning in de overdrachtsbelasting. Voor overdrachtsbelastingdoeleinden is nog steeds de aanwezigheid van een fundering vereist voor de kwalificatie als woning.

Voorts wordt wettelijk vastgelegd dat rentemiddeling (de uitgesmeerde boeterente bij oversluiten) aftrekbaar is als kosten in verband met een eigen woning. Hiermee kunnen eigenwoningbezitters optimaal profiteren van de lagere hypotheekrente door bestaande hypothecaire leningen over te sluiten.

Voor vruchtgebruikers krachtens erfrecht wordt een goedkeurend besluit vastgelegd in de wetgeving.

Zij krijgen recht op aftrek van rente en kosten van een eigenwoningsschuld in de per 2013 gewijzigde eigenwoningregeling.

De beschreven maatregelen zijn nog niet definitief. De wetsvoorstellen moeten nog worden aangenomen door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer. Naar verwachting zullen de meeste voorstellen zonder al te veel ingrijpende wijzigingen worden aangenomen. Wij houden u uiteraard op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact opnemen met de Real Estate Desk van RSM of uw eigen RSM-adviseur.

