

IH-keten voor de DSR een herplanning met als gevolg vertraging van de modernisering van de systemen. Bezien wordt nog per welke datum inwerkingtreding mogelijk is en tot welke prioriteringskeuzes dit leidt.

— graag
snel
duidelijke-
habe
leus, ~~leus~~
leus

Beslispunt 5: Tegengaan rollatorinvesteringen in de BOR

Gaat u ermee akkoord om:

1. de bezitstermijn van één jaar (overlijden) van de BOR te verlengen met een half jaar per jaar dat de erflater op het moment van zijn overlijden ouder is dan de AOW-leeftijd, met een maximale verlenging met 4 jaar?
2. de bezitstermijn van vijf jaar (schenking) van de BOR te verlengen met een half jaar per jaar dat de schenker op het moment van de schenking ouder is dan de AOW-leeftijd, met een maximale verlenging met 5 jaar?

Toelichting beslispunt 5

- Onbedoeld gebruik van de BOR vindt plaats door personen (op hoge leeftijd) met een groot vermogen die ervoor zorgen dat niet-ondernemingsvermogen een zodanige functie krijgt dat dit kwalificeert als ondernemingsvermogen en aan de voorwaarden voor de BOR wordt voldaan met als (enig of doorslaggevend) oogmerk belastingbesparing door de verkrijger. Van een reële bedrijfsopvolging is geen sprake.
- De beste aanpak is de BOR zodanig aan te passen dat oneigenlijk gebruik van de BOR – ongeacht de leeftijd van de schenker of erflater – niet meer zo lonend is. Bij rollatorinvesteringen is in de regel sprake van het passief houden van een pakket aandelen. Om dit oneigenlijk gebruik van de BOR moeilijker te maken, kan de voorwaarde worden gesteld van een actieve betrokkenheid bij de onderneming, bijvoorbeeld het verrichten van werkzaamheden of een bestuurderseis. Dit lijkt echter om andere redenen niet wenselijk; met name doordat met dergelijke eisen bedrijfsopvolgingen worden geraakt die reëel (kunnen) zijn.
- Een mogelijkheid om de aantrekkelijkheid van rollatorinvesteringen aan te pakken, is invoering van aanvullende voorwaarden voor toepassing van de BOR vanaf een bepaalde leeftijd van de erflater of schenker.
- Wij stellen een geleidelijke verlenging van de bezitstermijn voor bij een stijging van de leeftijd van de erflater of schenker boven de AOW-leeftijd. Dit voorstel houdt in dat vanaf de AOW-leeftijd (2024: 67 jaar) de bezitstermijn van één jaar (in geval van overlijden) stapsgewijs wordt verhoogd tot vier jaar bij een leeftijd van 75 jaar en de bezitstermijn van vijf jaar (schenking) stapsgewijs wordt verhoogd tot 10 jaar bij een leeftijd van 77 jaar.
- Er vindt momenteel een aanvullende analyse door DGFZ plaats voor wat betreft de leeftijd van startende ondernemers en de periode van ondernemerschap. Het is mogelijk dat dit tot bijstelling van dit voorstel leidt.
- Dit voorstel geeft duidelijkheid en rechtszekerheid. Dit voorstel is rechtsvormneutraal. Dit voorstel is vermoedelijk uitvoerbaar en maakt de BOR eerlijker door onbedoeld gebruik via rollatorinvesteringen moeilijker te maken. Voor reële bedrijfsopvolgingssituaties lijkt dit voorstel niet bezwaarlijk. Wel moet nog worden gezien hoe dit voorstel zich verhoudt tot de versoepeling van de bezitseis.
- Door de bezitstermijn BOR afhankelijk te maken van de leeftijd voor is in beginsel sprake van ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Dit is toelaatbaar indien voor die ongelijke behandeling een objectieve en redelijke

→ waarde is
onverschillig
afgeerd!

→ leus, wat
dat is het
heet

rechtvaardiging bestaat. Leeftijd is niet bij voorbaat een verdacht criterium voor onderscheid. Het is immers geen constante eigenschap of persoonlijk kenmerk: iedereen die nu oud is, is daarvoor jong geweest. Er is naar onze mening sprake van een legitieme doelstelling van overheidsbeleid, namelijk het tegengaan van onbedoeld gebruik van de BOR. Als aannemelijk is dat rollatorinvesteringen met name voorkomen bij oudere vermogenden, kan een leeftijdsgrens een keuze van de fiscale wetgever zijn waarvan niet kan worden gezegd dat zij evident van elke redelijke grond is ontbloot. Naar onze mening overschrijdt de wetgever in dat geval met deze leeftijdsgrens de grenzen van de hem toekomende ruime beoordelingsvrijheid niet.

- Deze wijziging in de BOR kan, afhankelijk van de vormgeving en inpasbaarheid in het portfolio, op zijn vroegst 1 januari 2025 in werking treden.

getoetst
aan
niet-keuze-traditie
vredige?

Beslispunt 6: Aanpak dubbel-BOR

Gaat u ermee akkoord om de BOR uit te sluiten voor zover de verkrijger de onderneming eerder heeft verkocht?

eens

Toelichting beslispunt 6

- Het standaardvoorbeeld van dubbel-BOR (BOR-carrousel) is dat ouders met vermogen daarmee de eerder met de BOR aan de kinderen geschonken onderneming terugkopen en dat de onderneming als de ouders overlijden, of bij schenking, opnieuw naar de kinderen met toepassing van de BOR gaat. In feite gaat het spaargeld waarmee de onderneming wordt teruggekocht, onbelast naar kinderen. Een andere variant is dat het kind een onderneming heeft die wordt gekocht door de ouders en nadien weer geschonken met de BOR aan het kind. Ook hier gaat bij de verkoop in feite spaargeld van de ouders onbelast naar het kind.
- Het knelpunt zit in het toepassen van de BOR op de verkrijging van de onderneming, terwijl de verkrijger de ondernemer zelf eerst verkocht heeft en daar een koopsom of anderszins voor heeft ontvangen.
- Er is gedacht over een antimisbruikbepaling gericht op de verkoop, bijvoorbeeld voor de situatie dat een ouder een onderneming aan het kind schenkt en vervolgens na 5 jaar terugkoopt. Kern van die antimisbruikbepaling zou zijn dat de verkoop wordt aangemerkt als een fictieve schenking. Maar het is inherent aan de BOR dat een verkrijger na het verstrijken van de voortzettingstermijn vrijelijk over de onderneming kan beschikken. Daarnaast zou een maatregel die enkel gericht is tegen verkoop aan diegene die de onderneming eerder heeft geschonken, omzeild kunnen worden door de verkoop via een derde te laten verlopen. Zo'n antimisbruikbepaling kent echter de nodige bezwaren, zoals de vraag wat onder verkoop valt, de afbakening van de groep verbonden personen, de vraag of een tegenbewijsregeling nodig is en het handhaafbaarheidsvraagstuk. Een maatregel tegen deze situatie zou dus erg gekunsteld zijn.
- Daarom adviseren wij wettelijk te regelen dat de BOR niet van toepassing is voor zover de onderneming op een eerder moment door de verkrijger is verkocht.
- Met deze maatregel wordt voorkomen dat, nadat vermogen van de koper van de onderneming (koopsom of anderszins) zonder schenk- of erfbelasting naar

←

|| eens

de verkoper gaat, de verkoper zijn/haar onderneming op termijn weer onbelast of laag belast (door toepassing van de BOR) terugkrijgt via schenking of vererving.

- Bij deze maatregel is het niet relevant of de verkrijger de BOR al een keer eerder heeft toegepast. Immers, ook als dat niet het geval is, vinden wij het onwenselijk dat na verkoop de onderneming weer onbelast of laag belast teruggaat naar de verkoper.
- Wij adviseren deze antimisbruikmaatregel ook te laten gelden als de verkochte onderneming qua juridische structuur⁸ en qua werkzaamheden⁹ niet dezelfde onderneming is als de verkregen onderneming, maar de verkregen onderneming wel op de een of andere manier een voortzetting is van de verkochte onderneming. Hiermee wordt voorkomen dat de geadviseerde antimisbruikbepaling geen werking heeft als de onderneming om fiscale redenen of om (andere) bedrijfseconomische redenen is gewijzigd.
- Vereenvoudigd voorbeeld: X verkoopt een slagerij met een waarde van € 1 mln. voor € 1 mln. Bij latere verkrijging door X door schenking is de onderneming omgevormd tot een broodjeszaak en is deze € 3 mln. waard. De BOR kan over de eerdere verkoopprijs van € 1 mln. niet toegepast worden, maar wel over de resterende € 2 mln. De vrijstelling bedraagt 100% over ca. € 1,2 mln. en 83% over ca. € 0,8 mln (cijfers 2023).
- Deze wijziging in de BOR kan, afhankelijk van de vormgeving en inpasbaarheid in het portfolio, op zijn vroegst 1 januari 2025 in werking treden.

Toelichting

Uitvoeringsaspecten bij voorgestelde maatregelen tot verbetering van de BOR en de DSR

Bij de betreffende beslis- en informatiepunten zijn de relevante uitvoeringsaspecten opgenomen. Hier volgt resumerend en met aanvullende toelichting de eerste indicatie van de uitvoeringsgevolgen van de voorgestelde maatregelen. Daarin komt het volgende naar voren:

- De uitvoeringsgevolgen van de uiteindelijke wetwijzigingen worden nog in kaart gebracht. Daarbij kunnen wel de volgende noties gegeven worden:
 - De maatregel aan derden verhuurde onroerende zaken uitsluiten van BOR en DSR lijkt uitvoerbaar per 1 januari 2024.
 - De maatregelen afschaffing van de doelmatigheidsmarge van 5% en keuzevermogen kunnen vanwege IV-gevolgen voor de BOR plaatsvinden per 1 januari 2025 en vanwege IV-gevolgen voor de IH-keten voor de DSR veel later. Hoewel het fiscaal inhoudelijk logischer is en eenvoudiger is voor de ondernemers en Belastingdienst als deze maatregelen voor DSR en BOR op hetzelfde moment in werking treden, adviseren wij om dit voor de BOR al per 1 januari 2025 te doen omdat deze maatregelen bijdragen aan het tegengaan van toepassing van de faciliteit op niet-ondernemingsvermogen én het nog niet duidelijk is per welke datum de maatregelen voor de DSR in werking kunnen treden.
 - De maatregel toegang beperken tot reguliere aandelen met 5% belang is eveneens relevant voor zowel de BOR als DSR. Voor deze

⁸ Voorbeelden van wijzigingen in juridische structuur: omzetting bv in eenmanszaak of andersom, splitsing, fusie, uitgifte soort aandelen, staking activiteiten waarna een nieuwe onderneming wordt opgestart.

⁹ Voorbeelden van wijzigingen in activiteiten: slager gaat broodjes verkopen; broodjeszaak wordt lunchroom; lunchroom wordt cateringbedrijf; cateringbedrijf wordt thuiszorgbedrijf.

maatregel geldt dat inwerkingtreding voor de BOR en DSR parallel op dezelfde datum moet plaatsvinden. Dit vergt vanwege IV-gevolgen voor de IH-keten voor de DSR een herplanning met als gevolg vertraging van de modernisering van de systemen. Bezien wordt nog per welke datum inwerkingtreding mogelijk is en tot welke prioriteringskeuzes dit leidt.

- o De maatregel afschaffing van de dienstbetrekkingseis DSR bij schenking van een ab onder invoering van een minimumleeftijd voor de DSR schenking van een ab en schenking bij de BOR is eveneens relevant voor de BOR en DSR. Voor deze maatregel geldt dat inwerkingtreding voor de BOR en DSR parallel op dezelfde datum moet plaatsvinden. Dit vergt vanwege IV-gevolgen voor de IH-keten voor de DSR een herplanning met als gevolg vertraging van de modernisering van de systemen. Bezien wordt nog per welke datum inwerkingtreding mogelijk is en tot welke prioriteringskeuzes dit leidt.
- o De maatregel versoepeling bezits- en voortzettingseis speelt uitsluitend voor de BOR. De uitvoerbaarheid is afhankelijk van de vormgeving, aanpassing van de bezitseis vergt een structuuraanpassing in de IV S&E, maar is op zijn vroegst 1 januari 2025.
- o De maatregel aanpak rollatorinvesteringen BOR en tegengaan dubbel-BOR: inwerkingtreding afhankelijk van de vormgeving, maar op zijn vroegst 1 januari 2025.
- o Maatregel aanpassing van de vrijstelling BOR is mogelijk per 1 januari 2025.
- o Bezien wordt nu nog of inwerkingtreding van bepaalde voorgestelde maatregelen die zowel de BOR als de DSR betreffen, mogelijk is zonder dat nu reeds een structuuraanpassing wordt gedaan voor de IH, in welk geval niet langer noodzakelijk zal zijn om de inwerkingtreddingsdata voor BOR en DSR uit elkaar te trekken of om de eerst mogelijke inpasbaarheid in het IH-IV-portfolio af te wachten.
- Er zal een aankondigingseffect (anticipatie) van de maatregelen zijn. De maatregelen worden op hoofdlijnen bekend in de Voorjaarsnota/Fiscale beleids- en uitvoeringsagenda en de brief over de resultaten van het vervolgonderzoek BOR en DSR die is toegezegd uiterlijk in juni 2023. Ook het opnemen van de maatregelen in het Belastingplan 2024 – met name de verlaging vrijstelling BOR per 2025 – zal ertoe leiden dat de BOR en DSR in 2023 en 2024 extra veel gebruikt worden, hetgeen veel uitvoeringslasten oplevert. Aan de andere kant moet dit aankondigingseffect niet worden overdreven, mogelijke verlaging van de vrijstelling BOR en andere maatregelen BOR en DSR hangen al langer boven de markt en zullen zijn ingecalculeerd.
- Overgangsrecht lijkt vooralsnog niet noodzakelijk. Dit blijkt pas na uitwerking van de maatregelen.

Budgettaire effecten

In de Voorjaarsnota is een tabel opgenomen van de voorgestelde maatregelen.

- Het pakket van overige maatregelen (afschaffen doelmatigheidsmarge, keuzevermogen, uitzonderen niet reguliere aandelen, versoepelen bezits- en voortzettingseis, en de aanpak constructies waaronder dubbel BOR en

|| } nu
} preferenti
} ab dele
} plus
|| } vchiatude
} Aardelph
} ket
} (nie page
} ||
→ geef
} versoepeling
} nu
} hande
} ook

is al
} gaten

rollatorinvesteringen) heeft per saldo een structurele budgettaire opbrengst van circa € 25 mln. De versoepeling van de bezits- en voortzettingseis heeft als enige maatregel in dat pakket een budgettaire derving. Naar verwachting is het budgettaire effect van afschaffing van de dienstbetrekkingseis DSR schenking van een ab onder invoering van een minimumleeftijd voor de DSR schenking van een ab en schenking bij de BOR per saldo ongeveer nihil.

- De exacte budgettaire gevolgen worden momenteel nader uitgewerkt en daarmee onderhevig aan mogelijke aanpassingen en geven een idee over de orde grootte. Bovendien kunnen de budgettaire effecten van de afzonderlijke onderdelen definitief geraamd worden als de uitwerking van de maatregelen en het jaar van invoering definitief zijn.

Budgettaire effecten in mln, - is saldooverslechterend = lastenverlichting (tabel VJN)

Maatregel	2022	2023	2024	2025	2026	struc
Verhuurd vastgoed standaard aanmerken als beleggingsvermogen in de BOR/DSR	0	0	16	16	16	16
Verlagen vrijstellingspercentage BOR naar 70% boven 1,5 mln euro ondernemingsvermogen	0	0	0	12	14	49
Overige maatregelen BOR	0	0	0	9	10	25

Ego mlk

Toegang tot de BOR en DSR beperken tot reguliere aandelen met 5% belang waarmee ondernemingsrisico wordt gelopen

- De toegang tot de BOR en de DSR wordt beperkt tot reguliere aandelen die volledig meedelen in de winstgerechtigdheid en liquidatieopbrengst met een belang van ten minste 5%. Dat wil zeggen dat niet elk aanmerkelijk belang meer kwalificeert.
- In lijn met uw eerdere verzoek blijven de BOR en de DSR gelden voor preferente aandelen die in het kader van een gefaseerde bedrijfsopvolging zijn uitgegeven en blijft de verwateringsregeling bestaan.
- Door deze maatregel gelden de BOR en de DSR niet meer voor andere preferente aandelen, tracking stocks, opties op aandelen, winstbewijzen, ab-pakketten van minder dan 5% van het totaal geplaatste kapitaal, meesleep-ab's en fictieve ab's. Agiostortingen en stortingen van informeel kapitaal blijven enkel kwalificeren indien deze volledig meedelen in de winsten en liquidatieopbrengsten.
- Deze maatregel leidt tot duidelijkheid voor ondernemers/ab-houders en zal naar de huidige inschatting de uitvoering van de BOR en DSR kunnen vereenvoudigen.
- Ook beperkt deze wetsaanpassing, met name door de uitsluiting van opties en winstbewijzen, het risico op misbruik en oneigenlijk gebruik van de BOR en DSR.

Versoepeling bezits- en voortzettingseis BOR

- Doel van de bezitseis van minimaal een jaar (bij een erfenis) of minimaal vijf jaar (bij een schenking) bij de BOR voorafgaand aan de overdracht en

Mie
Krewoa
pagwe

de
pagha

de voortzettingseis voor de opvolger van vijf jaar bij de BOR is het voorkomen van oneigenlijk gebruik. Zonder de bezitseis zou een IB-onderneming of een ab-pakket vóór overlijden of schenking met beleggingsvermogen aangekocht kunnen worden met het oogmerk om deze vervolgens met een beroep op de BOR-faciliteiten naar kinderen te laten vererven of aan kinderen te schenken. Zonder de voortzettingseis zou de onderneming nadat deze met gebruikmaking van de BOR-faciliteiten is verkregen, weer kunnen worden overgedragen aan derden of voortgaan als een andere onderneming. De bezits- en voortzettingseis kunnen op gespannen voet staan met de bedrijfseconomische dynamiek, zoals wijziging in de activiteiten of herstructurering.

- Daarom wordt voorgesteld te komen met een wetsaanpassing (of aanpassing lagere regelgeving) die veel knelpunten wegneemt. Deze knelpunten doen zich vooral voor bij bedrijfsopvolging via aandelen, maar deze wetsaanpassing maakt het ook bijvoorbeeld voor de IB-ondernemer mogelijk om tijdens de bezits- of voortzettingperiode zijn onderneming ruisend (volledig tegen uitreiken van aandelen) in te brengen in een bv.
- De versoepeling wordt momenteel uitgewerkt, dit is nog niet rijp voor beslispunten.

Verlaging vrijstelling goingconcernwaarde BOR

- De huidige vrijstelling in de BOR van 100% van de goingconcernwaarde van de onderneming tot € 1.205.871 en van 83% over het meerdere aan ondernemingsvermogen is ondoelmatig volgens de evaluatie.
- In de Voorjaarsbesluitvorming is besloten tot een verlaging van de 83% naar 70% per 2025 waarbij 100% van de goingconcernwaarde van de onderneming tot € 1,5 miljoen wordt vrijgesteld.
- Daarnaast is er de waarderingfaciliteit (100% van het verschil tussen een hogere liquidatiewaarde en een lagere goingconcernwaarde vrijgesteld) die wel doelmatig is volgens de evaluatie.
- Tot slot kan, zonder nadere voorwaarden, rentedragend uitstel van 10^t jaar voor de betaling van de belastingschuld worden verkregen.¹⁰

Communicatie
N.v.t.

Politiek/bestuurlijke context

Tot de eerste maatregel - het wettelijk aanmerken van verhuurd vastgoed als beleggingsvermogen in de BOR en DSR - heeft het kabinet al bij de Miljoenennota 2023 besloten. In de Voorjaarsbesluitvorming is besloten tot de overige maatregelen BOR en DSR op basis van tussentijdse conclusies van het vervolgonderzoek naar verbeteringen in de BOR en DSR waaronder verlaging vrijstelling BOR.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

¹⁰ Dus na 10 jaar moet er worden betaald, de invorderingsrente is vanaf 2024 4%.

Bijlage: Achtergrondinformatie: verhuur onroerende zaken aan derden in de BOR en DSR

Doelstelling van de maatregel

Doel van de BOR en van DSR (doorschuifregeling schenking of vererving aanmerkelijk belang in de inkomstenbelasting)¹¹ is te voorkomen dat verschuldigde belasting bij bedrijfsopvolgingen de continuïteit van bedrijven in de weg staat. De BOR en de DSR zijn daarom alleen van toepassing op het ondernemingsvermogen in het bedrijf. Beleggingsvermogen (zowel beleggingen aanwezig in de onderneming als een belang in een beleggingsmaatschappij) is uitgesloten.

Belangrijkste reden voor de maatregel is dat onderscheid maken tussen ondernemingsvermogen en beleggingsvermogen in de praktijk lastig is, waarbij geldt dat dit in het bijzonder erg complex is bij de exploitatie van vastgoed. Door aan derden verhuurde onroerende zaken wettelijk als beleggingsvermogen aan te merken, worden de BOR en DSR eenvoudiger. Dit is benoemd in het IBO vermogensverdeling en de evaluatie BOR.

Een andere reden voor de maatregel is dat het vanuit het doel van de BOR en de DSR niet nodig is dat deze faciliteiten met betrekking tot aan derden verhuurde onroerende zaken kunnen worden gebruikt. Bij aan derden verhuurde onroerende zaken bestaat namelijk niet het risico dat een belastingclaim leidt tot liquidatie van de onderneming. Immers, de onroerende zaak wordt niet in de eigen onderneming gebruikt, zodat het – als dat nodig is om de belastingclaim te kunnen voldoen - verkopen van de onroerende zaak (of een hypotheek vestigen op de onroerende zaak) per definitie niet leidt tot continuïteitsproblemen van de onderneming. Omdat het niet de bedoeling is dat de BOR benut kan worden om erf- en schenkbelasting te verlagen zonder bedrijfseconomische noodzaak, is het logisch om aan derden verhuurde onroerende zaken aan te merken als beleggingsvermogen. Een bijkomend argument is dat door het integraal uitsluiten van aan derden verhuurde onroerende zaken wordt voorkomen dat belastingplichtigen toch bepaalde vormen/situaties van aan derden verhuurde onroerende zaken gaan opzoeken indien deze worden uitgezonderd van de maatregel.

Ad 1.

Pleidooi bedrijfsleven voor uitzonderingen

Vanuit het bedrijfsleven (VNO-NCW, MKB-Nederland, Familiebedrijven Nederland, LTO, NOB en RB) is aandacht gevraagd voor een aantal bijzondere situaties. Gemene deler is de stelling/het pleidooi dat verhuurde onroerende zaken die dienstbaar zijn aan de uitoefening van de eigen onderneming, niet onder de maatregel zouden moeten vallen. Te denken valt aan verhuur in het kader van een franchiseovereenkomst, verhuur van hotelkamers of recreatieparkhuisjes, verhuur van panden door brouwerijen aan horeca, verhuur/verpachting van land (o.a. bij vruchtwisseling) of verhuur van een loods/een schuur binnen de onderneming (intercompany).

*Mie
Lubber*

¹¹ Dit is ook het doel van de doorschuifregeling voor de IB-onderneming die hier buiten beschouwing wordt gelaten.

Hierbij zij bedacht dat het bedrijfsleven nog geen inzicht heeft in de vormgeving en afbakening van de maatregel. Niet elke verhuur valt onder de voorgestelde maatregel. Het kortstondig verhuren van een hotelkamer, recreatieparkhuisje en vergelijkbare situaties vallen niet onder de maatregel omdat in deze situaties sprake is van een *tijdelijke* terbeschikkingstelling. Ook verhuur binnen de onderneming (intercompany) valt niet onder de maatregel.¹²

Als specifiek wordt gekeken naar de door het bedrijfsleven genoemde bijzondere situaties zoals bijvoorbeeld verhuur in het kader van een franchiseovereenkomst, verhuur van panden gekoppeld aan het bierafnamecontract, verhuur/verpachting van land (o.a. bij vruchtwisseling) of verhuur van een loods/een schuur binnen de onderneming kan de vraag rijzen of de maatregel niet onredelijk uitwerkt.

Verhuur in het kader van een franchiseovereenkomst en bierafnamecontract
Franchise wil zeggen dat een franchisegever aan individuele franchisenemers het recht verleent en hen de verplichting oplegt om een bedrijf te exploiteren volgens het concept van de franchisegever. Zo kan de franchisegever een franchiseformule zeer breed, ook internationaal, invoeren onder zelfstandige ondernemers die het ondernemersrisico dragen. Franchise kent veel verschijningsvormen.¹³ Het komt voor dat een franchisegever aan de franchisenemer een pand verhuurt (of onderverhuurt). Maar er is geen wettelijke verplichting dat een franchisenemer zijn pand moet huren van de franchisegever.

Het komt voor dat brouwerijen (of bierhandels) panden verhuren aan café-ondernemers en andere horecaondernemingen als onderdeel van het bierafnamecontract.¹⁴ Analyse van de ACM wijst uit dat het niet aannemelijk is dat pandbinding een groot effect heeft op de gehele markt van café-ondernemers omdat het aantal pandgebonden ondernemingen relatief beperkt is (16,9%). Als naar de gehele horeca inclusief hotel en restaurant wordt gekeken ligt het percentage huurovereenkomsten lager.¹⁵

Andere situaties

Andere situaties zijn bijvoorbeeld verhuur van een loods of een schuur door een (landbouw)ondernemer die deze tijdelijk of permanent niet meer gebruikt voor zijn eigen bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld de schuur die wordt gebruikt voor caravanstalling of is omgebouwd tot kinderopvang. Een ander voorbeeld is een pand gekocht met het oog op ontwikkeling ervan, waarbij de ontwikkelaar er tijdelijk antikraak in zet. Er kan ook sprake zijn van een pand dat wordt verhuurd in afwachting van verkoop.

Verhuur land vanwege vruchtwisseling

Gewasrotatie wordt in de gangbare huidige praktijk toegepast vanwege de positieve invloed op de bodemkwaliteit en de verbetering daarvan. Er zijn vormen

¹² Voor zover ter beschikking wordt gesteld aan een vennootschap waarin de betreffende schenker of erfflater ook een (indirect) aanmerkelijk belang heeft en de onroerende zaak dienstbaar is aan de onderneming van deze vennootschap.

¹³ [kst-35392-3.pdf \(officielebekendmakingen.nl\)](#). Boek 7 BW artikel 911 e.v.

¹⁴ Normaal mag een exclusieve afnameverplichting worden aangegaan voor de duur van maximaal vijf jaar. Indien de leverancier eigenaar of verhuurder is van het pand waarin de horecagelegenheid wordt uitgebaut, mag de drankafnameverplichting gelijk zijn aan de huurperiode.

¹⁵ Kamerstukken II 2012/13, 32637, nr. 60. Uitkomsten van de analyse van de Autoriteit Consument en Markt van de horecabiermarkt.

van gewasrotatie die verplicht zijn in kader van de mestwetgeving. Er is sprake van een grote deelname onder landbouwers aan het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) waardoor het verplicht is op ieder perceel jaarlijks een ander gewas te telen dan in het voorgaande jaar.¹⁶ Daarbij zij wel bedacht dat de GLB-voorwaarden gelden voor landbouwers die jaarlijks deze GLB-subsidie aanvragen. Vanwege gewasrotatie kan het noodzakelijk zijn om andermans land tijdelijk te gebruiken. Daarvoor is de teelpachtovereenkomst ontworpen. Dit is een overeenkomst voor maximaal twee jaar voor los land die is aangegaan voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.¹⁷

Ad 2. Dubbele toets

Om discussies over de vraag of sprake is van aan derden verhuurde onroerende zaken zoveel mogelijk te voorkomen, stellen we een dubbele toets voor, namelijk een feitelijk gebruik toets én een oogmerktoets. Dit betekent dat zowel sprake is van aan derden verhuurde onroerende zaken indien deze op het moment van schenking of vererving feitelijk ter beschikking zijn gesteld aan derden als wanneer deze op dat moment bestemd zijn om ter beschikking te worden gesteld aan derden. Deze maatregel geeft zodoende meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor ondernemers en beleggers enerzijds en de Belastingdienst anderzijds. Bij een dubbele toets is de oogmerktoets alleen nog relevant indien er geen sprake is van verhuur op het moment van verkrijging. Daarmee zijn de bezwaren van de oogmerktoets (discussie tussen belastingplichtige en Belastingdienst mogelijk over de aard van het verwachte gebruik tijdens de komende jaren, bijvoorbeeld bij verhuur in afwachting van herontwikkeling) enigszins ondervangen.

Daarbij valt kortdurende terbeschikkingstelling, zoals bijvoorbeeld bij hotelkamers en kamerverhuur ten behoeve van raamwerkers het geval is, niet onder de maatregel.

¹⁶ Deze verplichting sluit aan op de verplichting die vanuit het 7e Nederlandse Actieprogramma betreffende de Nitraatrichtlijn (2022 - 2025) is benoemd.

¹⁷ [artikel 396, lid 1-3 titel 7.5](#) van het Burgerlijk Wetboek (BW).



DEPARTEMENTAAL VERTROUWELIJK
TER BESPREKING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie
Verbruiksbelastingen,
Douane en Internationale
aang.

Persoonsgegevens

nota

Vastgoedaandelen internetconsultatie en beleidsopties

Datum
3 mei 2023

Notanummer
2023-0000111035

Bijlagen

1. Nota
2. Reacties internetconsultatie
3. Nota
4. Nota

Aanleiding

U bent recent geïnformeerd over de internetconsultatie vastgoedaandelentransacties¹ waarbij aan u een beleidsoptie is voorgelegd. U heeft verzocht (ook nav het BWO 13 april jl.) aanvullend te worden geïnformeerd over de mogelijkheden voor overgangsrecht en voor het wegnemen van de overmatige heffing in het wetsvoorstel en op welke gronden dat opportuun is. U heeft daarnaast verzocht om een onderbouwing/toelichting op de uitvoeringskosten. Met deze nota voldoen wij aan uw verzoeken en leggen wij beleidsopties voor voor het wegnemen van de overmatige heffing en voor een overgangsrecht.

Kern

- Bij publicatie van de internetconsultatie van het wetsvoorstel was geen volledig beeld van het effect van de maatregel op de vastgoedmarkt, waardoor er een risico was dat de maatregel bepaalde situaties onevenredig zwaar treft (zie bijlage 1).
- Op 12 april heeft een goed gewaardeerde bijeenkomst plaatsgevonden waarbij nagenoeg alle partijen die op de internetconsultatie hebben gereageerd hun commentaren nader hebben toegelicht. In bijlage 2 vindt u de reacties van partijen op het internetconsultatievoorstel.
- Het wegnemen van de overmatige heffing zou leiden tot een afname van de geraamde opbrengst van €161 naar €62 miljoen in 2028 (afhankelijk van de exacte vormgeving van het overgangsrecht). De budgettaire gevolgen hiervan zijn reeds bij de voorjaarsnotabesluitvorming verwerkt.
- Om de overmatige heffing weg te nemen, stellen wij voor om (1) deze maatregel niet van toepassing te laten zijn als de koper de (onderliggende) onroerende zaak gaat gebruiken voor activiteiten waarvoor hij btw-aftrekrecht heeft en (2) een apart, verlaagd ovb-tarief te hanteren van 4%.
- Voor het overgangsrecht wordt voorgesteld om transacties buiten schot te laten die vóór de indiening van het wetsvoorstel (Prinsjesdag) al zijn vastgelegd in een Letter of Intent (LOI) of waarvoor een aanbesteding loopt.
- In vorige nota's hebben wij u geïnformeerd over de alternatieve beleidsopties in de btw die wij hebben onderzocht ter bestrijding van deze

67.05.23

graag bespreken

m.n.

uitleg op uitvoerigheid + m-pakketje

MU

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/vastgoedaandelentransacties/b1>.

- constructie (zie bijlage 3 en 4). De geadviseerde, gekozen en geconsulteerde ovb-maatregel leek daarbij beperkte uitvoeringsgevolgen te hebben. Nu de uitvoeringsgevolgen in kaart worden gebracht, moet dat beeld worden bijgesteld. Het uitvoeren van deze maatregel is, in elke variant, aanzienlijk complexer dan eerder ingeschat.
- Het uitvoeringstoetsingstraject is thans nog niet afgerond; gestreefd wordt naar een definitieve afronding ervan in mei 2023, hetgeen uiteraard mede afhankelijk is van de beschikbaarstelling van wetteksten. Met die toetsing worden de budgettaire en personele gevolgen in beeld gebracht. De eerste (grove) indruk is evenwel dat invoering van deze maatregel een grote personele inzet (maximaal 50 fte) zal vereisen. De Belastingdienst is voornemens om gefaseerd te werven, hetgeen een mogelijk risico van tijdelijke onderbezetting kan geven. De insteek is om zo spoedig als mogelijk te starten met gefaseerde werving en opleiding.
 - Daarnaast vergt de maatregel – naar verwachting, hetgeen pas eerst daadwerkelijk zal kunnen blijken na afronding van de uitvoeringstoets – een beperkte structuuraanpassing, die geprioriteerd moet worden en inpasbaar moet zijn in het IV-portfolio.
 - In verband met de ontstane onzekerheid dringt de sector aan op spoedige duidelijkheid over het verdere verloop van dit wetsvoorstel. De sector heeft, onderbouwd, aangegeven dat projecten stil zijn gelegd naar aanleiding van de internetconsultatie in verband met de (rendements)onzekerheid die eruit voortvloeit.
 - Wij leggen de volgende beslispunten aan u voor:

1. Wilt u het wetsvoorstel aan laten passen conform de in deze nota beschreven wijze? Te weten: (1) de overmatige heffing wegnemen (maatregel niet van toepassing bij recht op btw-af trek en apart ovb-tarief van 4%) en (2) treffen van overgangsrecht door lopende transacties buiten schot te laten.
2. Zo ja, gaat u akkoord met het versturen van een kamerbrief met persbericht vooruitlopend op definitieve besluitvorming (incl. uitvoeringstoets), waarin wordt aangegeven dat het wetsvoorstel naar aanleiding van de op de internetconsultatie ontvangen reacties in die zin wordt aangepast?
3. Gaat u akkoord met de invoering per 1 januari 2025 vanwege de benodigde tijd voor werving en opleiding van minimaal 12 maanden?

ja
ja
ja.
Maar
rest
bespreken

Toelichting

Kritiek op het internetconsultatievoorstel

De kritiek van de respondenten op het wetsvoorstel laat zich samenvatten in drie hoofdpunten. Ten aanzien van de overige punten verwijzen wij naar bijlage 2. Bij elk hoofdpunt geven wij onze reactie daarop.

In algemene zin willen wij opmerken dat bij constructiebestrijding altijd een afweging gemaakt moet worden tussen het zo gericht mogelijk maken van de maatregel en de gevolgen voor de uitvoering ervan. Iedere gerichte vorm van constructiebestrijdende maatregelen verhoogt namelijk de complexiteit. Dit komt doordat een gerichte aanpak nauwkeurige wetgeving vereist, waarbij de maatregel is toegespitst op de te bestrijden structuur of constructie. Hierdoor ontstaan grensgevallen en ontwijkingsmogelijkheden die afgebakend of gesloten moeten worden met gedetailleerde en dus complexe wetgeving.

Hoofdpunten van kritiek

1. Het wetsvoorstel zet volgens de respondenten een rem op nieuwbouw van met name huurwoningen.


- Partijen (bouwwereld, beleggers, adviseurs, projectontwikkelaars) geven aan dat de voorgestelde wetswijziging, in combinatie met andere maatregelen die de vastgoedsector raken, ertoe leidt dat veel nieuwbouwprojecten niet langer rendabel zijn en dat de bouw van duizenden (midden-)huurwoningen daardoor niet door zal gaan. Partijen onderbouwen dit met concrete voorbeelden. Ze geven aan dat dit wetsvoorstel de vastgoedmarkt financieel raakt en dat het onvoorspelbare politieke klimaat in bredere zin bouwbeslissingen tegenhoudt.
- Wij begrijpen het argument dat het wetsvoorstel een rem kan zetten op nieuwbouw. De maatregel leidt immers tot een aanvullende heffing op bepaalde nieuwbouwprojecten, waaronder woningen voor de midden-huursector.
- Hier kan tegenin worden gebracht dat de hoofdregel is dat nieuwe onroerende zaken bij rechtstreekse overdracht met 21% (in bepaalde gevallen niet-afrekbare) btw belast worden. In die zin wordt door dit wetsvoorstel niets van de sector 'afgenomen' maar wordt een door de wetgever niet-bedoelde en onwenselijke bevoordeling van partijen hersteld.
- De sector onderkent dat deze mogelijkheid ook kan worden gebruikt om (lagere heffing) te structureren.
- Echter, vanwege de gesignaleerde overmatige heffing in het voorstel (zie onder 2) wordt de nieuwbouwsector mogelijk in bepaalde situaties onevenredig en onbedoeld hard geraakt zodat mitigeren van deze overmatige heffing door een aanpassing van het voorstel geen onlogische stap zou zijn.

2. Het wetsvoorstel bevat volgens de respondenten op twee punten overmatige heffing, zowel bij (A) nieuwe onroerende zaken bestemd voor btw-belast gebruik als bij (B) nieuwe onroerende zaken bestemd voor btw-vrijgesteld gebruik (met name woningen, zorg, banken).

A. De eerste vorm van overmatige heffing doet zich voor bij aandelentransacties waarmee onroerende zaken worden overgedragen die zijn bedoeld voor btw-belast gebruik. De btw die bij directe (stenen)overdracht van deze nieuwbouw verschuldigd zou zijn, zou bij de kopende partij in aftrek kunnen worden gebracht. In die gevallen is (straf)heffing van 10,4% ovb over de verkrijging van de aandelen niet opportuun omdat geen sprake is van een btw-besparende structuur die moet worden bestreden.

B. De tweede vorm van overmatige heffing kan zich voordoen bij aandelentransacties waarmee onroerende zaken worden overgedragen die zijn bedoeld voor btw-vrijgesteld gebruik en waarop het wetsvoorstel in eerste instantie is gericht. Vanwege het beoogde btw-vrijgestelde gebruik ontbreekt een btw-aftrekrecht op bouwkosten van de onroerende zaak zodat in deze gevallen al sprake is van btw-druk in de vastgoed bv. Deze btw-druk mitigeert gedeeltelijk het btw-voordeel dat partijen kunnen behalen met een vastgoedaandelentransactie. Hoewel het niet mogelijk is een exacte inschatting te geven van de btw-

belastingbesparing per transactie blijkt uit de reacties op de internetconsultatie dat het btw-voordeel van een vastgoedaandelentransactie in deze situaties meestal 2 tot 4 procent bedraagt.² Een heffing van 10,4% ovb kan dan vanwege de niet-afrekbare btw in de vastgoed bv resulteren in een (cumulatieve) effectieve heffing die aanzienlijk hoger kan liggen dan 21% (bijvoorbeeld een effectieve heffing van 28%: 10,4% ovb plus 17,6% niet-afrekbare btw).

- 
- Partijen geven aan dat die overmatige heffing in de praktijk mogelijk aanzienlijk vaker voorkomt dan door FIN ingeschat.
 - FIN heeft in de memorie van toelichting bij het internetconsultatievoorstel aangegeven dat beide vormen van overmatige heffing (indien daarvan sprake is) te voorkomen zijn door een directe overdracht van de onroerende zaak in plaats van een vastgoedaandelentransactie. Partijen benadrukken echter op grond van steekhoudende argumentatie dat er veelal geen alternatieven bestaan voor een aandelentransactie en dat alternatieve structurering (incl. overdracht van stenen) dus vaak niet mogelijk is. Er liggen volgens partijen namelijk doorslaggevende, niet fiscale, redenen ten grondslag aan de keuze voor een aandelentransactie: "om ontwikkelrisico's te kunnen delen, omdat dit de enige mogelijkheid is om bepaalde claims die aan de onroerende zaak kleven risicoloos mee over te kunnen laten gaan, projecten beter beheersbaar te maken of deze vooruitlopend op, of gedurende de ontwikkelfase eenvoudiger te kunnen overdragen aan een andere partij (overname). Maar ook omdat de betrokken aanleg- en transportovereenkomsten, vergunningen en subsidiebeschikkingen niet overdraagbaar zijn."
 - Het blijft evenwel lastig om vast te stellen in welke gevallen van aandelentransacties een stenentransactie geen werkbaar alternatief vormt en in welke gevallen de aandelentransactie wordt opgezocht vanwege het btw-voordeel.
 - Dit betekent dat de overmatige heffing die het wetsvoorstel in potentie bevat zich in de praktijk mogelijk vaker zal voordoen dan vooraf ingeschat door FIN. Een dergelijk effect is ongewenst en lijkt niet in lijn met de doelstelling van het voorstel.

3. Het wetsvoorstel bevat geen overgangsrecht terwijl dit noodzakelijk wordt geacht voor al gestarte of geplande projecten.

- Het wetsvoorstel, dat zonder overgangsrecht ter internetconsultatie is gebracht, beïnvloedt lopende projecten. Partijen geven aan dat overgangsrecht essentieel is en dat dit verwacht mag worden van een betrouwbare overheid die

² Het is belangrijk op te merken dat het percentage van de 'effectieve belastingdruk' en dus de genoemde overmatige heffing sterk afhankelijk is van de specifieke omstandigheden van het betreffende project. Bijvoorbeeld of de vastgoed bv zijn bouw personeel extern inhuurt (en dus niet afrekbare btw in rekening gebracht krijgt), of dat het personeel in dienst is bij de vastgoed bv, en op welke wijze en voor welke grondprijs de vastgoed bv de grond heeft verkregen (met of zonder btw of ovb). Daarom is het niet mogelijk exact te bepalen wat de gemiddelde overmatige heffing per transactie is. In andere scenario's kan er ook bij een aandelentransactie geen sprake zijn van de genoemde overmatige heffing, zelfs zonder herstructurering. Uit de gesprekken met het bedrijfsleven blijkt echter dat in de praktijk overwegend slechts enkele procenten btw-voordeel wordt behaald met een aandelentransactie.

rechtszekerheid biedt. Omdat op dit moment geen duidelijkheid bestaat over het eventueel invoeren van overgangsrecht zijn projecten stil gelegd. Partijen hebben de voorkeur voor overgangsrecht dat reeds lopende projecten (daaronder begrepen projecten waarvoor een *letter of intent* (LOI) is getekend of een aanbesteding is uitgeschreven) uitsluit van de voorgestelde maatregel. Een andere optie is een uitgestelde inwerkingtredingsdatum maar partijen gaven duidelijk aan dat hier de voorkeur niet naar uitgaat vanwege de lange looptijd van projecten (3 tot 4 jaar). Een uitgestelde inwerkingtredingsdatum zou dan minimaal deze periode moeten beslaan.

- Ondanks dat het niet verplicht is kan vanuit het oogpunt van rechtszekerheid beargumenteerd worden dat het opportuun zou zijn overgangsrecht op te nemen.

Voorgestelde beleidsoptie

Om tegemoet te komen aan de door de sector geuite zorg is het opnemen van gericht overgangsrecht voor lopende projecten en het gericht mitigeren van de gesignaleerde overmatige heffing door middel van een tweetal aanpassingen een beleidsoptie. Met deze beleidsoptie is er balans tussen het bestrijden van een belastingconstructie en een evenwichtige heffing met minder overmatige heffing en een evenrediger effect op de vastgoedmarkt.

Mitigeren overmatige heffing; aanpassing 1

- Om de overmatige heffing op vastgoedaandelentransacties waarbij de onroerende zaken gebruikt zullen worden voor btw-belaste prestaties te voorkomen, zou wetgeving zo kunnen worden opgesteld dat de uitsluiting van de samenloopvrijstelling niet van toepassing is op gevallen waarin de betreffende onroerende zaken in de over te dragen vastgoed bv voor 90% of meer gebruikt zullen worden voor btw-belaste handelingen. Bij beoogd belast gebruik van minder dan 90% zou de samenloopvrijstelling dan niet van toepassing zijn en is ovb verschuldigd, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor het belasten van een vastgoedaandelentransactie.

• Een dergelijk onderscheid is ook opgenomen in bijvoorbeeld artikel 15, lid 4, WBR (de zogenoemde strafheffing). Het onderscheid zal echter wel complexiteitsverhogend werken.

• In de reacties op de internetconsultatie wordt een dergelijke mitigerende maatregel in de ovb voorgesteld omdat daarmee het overgrote deel van overmatige heffing voor deze categorie wordt weggenomen.

• Een dergelijke mitigerende maatregel is zeer complex qua uitvoering. Dergelijke wetgeving zal discussies oproepen, in hoofdzaak over het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak, en daarmee gerechtelijke procedures uitlokken.

Mitigeren overmatige heffing; aanpassing 2

- Om de overmatige heffing op vastgoedaandelentransacties waarbij nieuwe onroerende zaken gebruikt zullen worden voor btw-vrijgestelde prestaties te mitigeren kan worden overwogen het ovb-tarief voor die situaties op 4% te stellen.

- Dit zou betekenen dat er voor één soort transacties een derde tarief voor de ovb wordt geïntroduceerd, naast de reeds bestaande tarieven: het algemene tarief van 10,4% en het tarief van 2% voor woningen met een zelfbewoningsplicht.
- In de vastgoedmarkt lijkt consensus te bestaan dat de btw-besparing per vastgoedaandelentransactie met nieuwe onroerende zaken die gebruikt zullen worden voor btw-vrijgestelde doeleinden vaak (en btw-belast tot 90%) 2% tot 4% bedraagt.
- Dit standpunt is door partijen in reactie op de internetconsultatie onderbouwd met realistische voorbeelden gebaseerd op echte projecten. Onze eigen berekeningen geven een vergelijkbaar beeld.
- Een belangrijk onderdeel van de maatregel is om een gelijkere speelveld te creëren tussen vastgoedaandelentransacties en directe leveringen van onroerende zaken (heffing van 21% btw). Kort gezegd zou met de introductie van een nieuw tarief de nagestreefde effectieve heffing van 21% beter benaderd kunnen worden.³
- Ook de partijen die reageerden op de internetconsultatie gaven aan dat dit een effectieve manier zou kunnen zijn om de overmatige heffing te bestrijden.
- Omdat het niet mogelijk lijkt en uitvoeringstechnisch onwenselijk is om per transactie het tarief van de ovb aan te passen zodat afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval een effectieve heffing van 21% ontstaat (maatwerk) lijkt deze variant rechtvaardig, doelmatig en doeltreffend en wordt tegelijkertijd de gesignaleerde overmatige heffing met de bijbehorende negatieve effecten voor de nieuwbouwmarkt zo goed mogelijk voorkomen.

Overgangsrecht

- Door eventueel overgangsrecht op te nemen voor vastgoedaandelentransacties die vóór de indiening van het wetsvoorstel (Prinsjesdag 2023) al zijn vastgelegd in een LOI⁴ of waarvoor een aanbesteding loopt worden de meeste reeds lopende projecten niet geconfronteerd met een onverwachte heffing.⁵
- Volgens partijen die gereageerd hebben op de internetconsultatie is de datum van tekenen van de LOI of het uitschrijven van een aanbesteding een werkbaar en wenselijk moment voor het overgangsrecht om bij aan te sluiten.⁶

³ Het is onze inschatting dat een tarief van 4 procent overdrachtsbelasting in aanvulling op de gemiddelde niet aftrekbare btw bij vastgoedaandelentransacties een evenwichtige manier kan zijn om in veel situaties een effectieve heffing van 21% zo reëel mogelijk te benaderen en in ieder geval niet méér te overschrijden dan verwacht kan worden van een bepaling zonder maatwerk of tegenbewijsregeling.

⁴ Wij begrijpen dat vanaf het tekenen van dit document partijen juridisch gebonden zijn aan het vormgeven van de overdracht middels de aandelentransactie en dat het dus vanaf dit moment, indien al mogelijk, complex is om de transactie te herstructureren om de niet voorziene heffing van het wetsvoorstel te voorkomen. Dat maakt dit een redelijk moment om bij aan te sluiten.

⁵ Een andere vorm van overgangsrecht is het gebruik van een uitgestelde ingangsdatum. Vanwege de gemiddelde looptijd van projecten (3 tot 4 jaar) zou dit alleen effectief zijn indien de ingangsdatum ook met een dergelijke termijn wordt uitgesteld, waardoor de maatregel op korte termijn geen structuurbestrijdende werking kan hebben.

⁶ Bij het uitschrijven van een aanbesteding is er echter nog niets overeengekomen tussen partijen, dit is slechts een uitnodiging tot het doen van biedingen of maken van offertes. Dit kan worden ondervangen door in het overgangsrecht te eisen dat in de LOI of aanbesteding gedetailleerd moet zijn vastgelegd op welk vastgoedproject de afspraken, c.q.

- De uitvoering van een dergelijke overgangsregeling blijft desondanks complex. Gelet op het fiscale en financiële belang om hieronder te vallen zal deze wetgeving discussies oproepen, in hoofdzaak over grensgevallen, en daarmee gerechtelijke procedures uitlokken. Dit overgangsrecht vormt onvermijdelijk een last voor de uitvoering.
- Ook voor de handhaving werkt het voorgestelde overgangsrecht complexiteitsverhogend. Er moet immers op worden toegezien dat partijen niet kunstmatig vóór de inwerkingtreding van het wetsvoorstel LOI's tekenen en aanbestedingen uitschrijven om zodoende heffing te voorkomen.
- Ervaringen met vergelijkbare overgangswetgeving bij het uitbreiden van de sportvrijstelling in de btw zijn niet positief en hebben een noemenswaardige aanvullende last opgeleverd in de uitvoering.
- Het uitwerken van de precieze formulering van dit overgangsrecht is complex omdat dit overgangsrecht duidelijk en werkbaar moet zijn voor de praktijk en de Belastingdienst.

Opbrengst

- Bij de keuze voor het introduceren van een nieuw tarief van 4% zou de opbrengst van de maatregel dalen tot 62 mln structureel in 2028.
- Dit komt door de heffing naar een tarief van 4% in plaats van naar het algemene tarief van 10,4%. Er is geen verandering in de grondslag en er zijn geen andere aanpassingen waardoor het bedrag lager uitvalt.
- Onze huidige inschatting is dat de eerder geschatte opbrengst voor de eerste jaren voortvloeit uit grote, nu reeds lopende projecten. Door het kiezen voor overgangsrecht zal de geschatte opbrengst daarom in 2024-2026 waarschijnlijk 0 euro bedragen. Er moet worden onderzocht welk bedrag daadwerkelijk wordt opgehaald tussen 2024 - 2027 (dit is ook afhankelijk van de nadere vormgeving van dit overgangsrecht).

Uitvoerbaarheid

Hierna wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de maatregel. Uit de uitvoeringstoets, die in mei 2023 nog zal worden afgerond, zal blijken wat de verwachte uitvoeringsgevolgen zijn.

Uitvoerbaarheid maatregel

- De maatregel introduceert een nieuwe werkstroom binnen de overdrachtsbelasting. Bij overdracht van aandelen moet voor de overdrachtsbelasting voor de waardebepaling gekeken worden naar de onderliggende transacties. Dit betekent dat voor de werklast in de uitvoering niet het aantal aangiften bepalend zijn maar de onderliggende transacties.
- Beoordeling van toepasselijkheid van overgangsrecht, toezien op juiste tariefstoepassing binnen gemengde vastgoedportefeuilles, bestrijding van constructies, en werken binnen de overdrachtsbelasting met een criterium uit de omzetbelasting dragen alle eraan bij dat de maatregel een complexiteitstoename bewerkstelligt die de handhaafbaarheid negatief beïnvloedt.

biedingsprocedure betrekking hebben, hoe en onder welke voorwaarden dat project wordt gerealiseerd en binnen welke termijn dat project wordt gerealiseerd.

- Naar verwachting zullen die (voorgenomen) transacties steeds leiden tot complexe vooroverleggen.
 - Het betreffen geen aangiften op akte, maar 'papieren aangiften'. Digitalisering kan uitsluitend door aanpassing van de Registratiewet. Dit zal leiden tot een grote lastenverzwaring voor notarissen. De overdrachtsbelasting is een tijdstipbelasting, reden waarom de controle direct volgt na binnenkomst van de aangifte. Het zwaartepunt zal liggen op vooroverleg en derhalve niet zo zeer op de aangiftebehandeling.
 - Vanwege de complexiteit zullen de bezwaren en beroepen naar verwachting arbeidsintensief zijn.
 - Naast een toename van complexiteit onderscheidt de Belastingdienst in ieder geval nog het risico van toename van anticipatie/ontwijking. Gedacht kan worden aan ontwijking van artikel 4 WBR ("heffing met betrekking tot vastgoedlichamen"). Als aan één van de vereisten daarvoor (minimaal 1/3 aandelenbelang, doeleis, bezittingeneis) niet wordt voldaan, kan geen overdrachtsbelasting worden geheven.
 - Uitvoering van deze maatregel vergt extra capaciteit en specifieke kennis. Deze kennis is naar verwachting niet rechtstreeks uit de arbeidsmarkt aan te trekken. Het risico is dan ook substantieel dat de Belastingdienst de benodigde extra capaciteit niet (tijdig) kan werven. Werving en de opleiding vergt minimaal 12 maanden. De Belastingdienst adviseert, om grote handhavingsrisico's te voorkomen, dat inwerkingtreding niet eerder dan 1 januari 2025 kan plaatsvinden.
 - Eerdergensemd risico van (te) beperkte handhaafbaarheid kan ertoe leiden dat de Algemene Rekenkamer een negatieve waardering geeft, terwijl de eerdere onvolkomenheid op de Overige middelen juist recentelijk is weggenomen.
-
- De introductie van de mitigerende maatregelen leiden bovendien tot de volgende extra risico's:
 - de beoordeling van toepasselijkheid van het overgangsrecht, waarbij zal moeten worden vastgesteld of sprake is van een lopend project, of dat sprake is van een intentieverklaring of uitgeschreven op een bepaalde datum;
 - toezien op de juiste tariefstoepassing binnen één aandelentransactie met een gemengde vastgoedportefeuille (d.w.z. met nieuw en bestaand vastgoed die een eigen regime kennen, te weten het nieuwe tarief van 4% respectievelijk het algemene tarief van 10,4%);
 - bestrijding van constructies, waarbij met name onvoldoende zicht zal kunnen bestaan op transacties met aandelen in buitenlandse vennootschappen die Nederlandse onroerende zaken als activa hebben, of overdrachten van belangen in Nederlandse vennootschappen die worden gehouden door buitenlandse rechtspersonen.
 - werken binnen de overdrachtsbelasting met criteria en gegevens uit de btw, waarbij kan worden gedacht aan toepassing van de 90%-grens op het tijdstip waarop het belastbaar feit zich voordoet (waarbij ook nog mogelijk is dat de aftrekgerechtigdheid zich op een later tijdstip wijzigt);
 - kunnen bepaalde gegevens worden beoordeeld en vastgesteld op het tijdstip van de aandelentransactie? Hierbij moet bedacht worden dat de mate van btw-aftrekgerechtigdheid ziet op de toekomstige aanwending van het vastgoed, terwijl de overdrachtsbelasting een tijdstipbelasting is. Daarbij moeten alle relevante feiten voor

Wants to be
Ardebowen



bespreken,
anders
Regelen.



Mitleg

belastingheffing op het moment van de aandelentransactie kunnen worden vastgesteld

- Invoering van een afwijkend tarief vergt iv-ondersteuning: de maatregel vereist een beperkte structuuraanpassing. Beperkte structuuraanpassing in het IV-portfolio lijkt nu tijdig inpasbaar, maar is afhankelijk van prioritering in het IV-portfolio.

Personele inzet en wervingsopgave

- De inschatting van de uitvoeringsgevolgen steunt niet op inhoudelijke ervaringscijfers, nu die immers voor deze nieuw te introduceren werkstroom nog ontbreken. Hier bestaat dan ook een meer dan gebruikelijke onzekerheid rondom inschatting van de extra capaciteit die zou zijn benodigd. Op basis van ervaringscijfers is de grove inschatting dat indicatief maximaal 50 fte nodig zijn. Dit wordt uitgewerkt in de uitvoeringstoets, die in mei 2023 nog zal worden afgerond. Het daadwerkelijk benodigde aantal fte kan pas worden gegeven op basis van voldoende beschikbare ervaringsgegevens.
- De insteek is om zo spoedig als mogelijk te starten met gefaseerde werving en opleiding. Vooruitlopend op toetsing is de inschatting van de Belastingdienst dat het gaat om circa 20 fte. Dat betreffen vooral medewerkers op I-niveau, met hantering van de ervaringsverdeling wat betreft fte tussen GO en MKB.
- Een jaar na invoeringsdatum start de Belastingdienst met de werving van de resterende 30fte, ervan uitgaande dat we de noodzaak daarvan onderbouwen aan de hand van opgedane ervaringscijfers, uitgewerkt in een UT. Eventueel zal worden volstaan met een deel van de resterende 30 fte en/of gevraagd worden om verdere uitbreiding om tot een acceptabel niveau van toezicht te komen.
- De grove inschatting met betrekking tot de verwachte personele inzet is gebaseerd op aan de budgettaire raming ten grondslag liggende gegevens: ongeveer 8000 vastgoedopleveringen middels ongeveer 70 aandelentransacties per jaar.

Wel hal
hoog

BZK (BZK was ook aanwezig bij het rondetafelgesprek met de sector)

- BZK staat achter de intentie om belastingconstructies aan te pakken. BZK is blij met de intentie om de overmatige heffing uit het voorstel te halen en overgangsrecht te introduceren, maar heeft nog wel vraagtekens bij dit voorstel.
- (1) • Ten eerste is nog niet bekend wat het effect op de woningmarkt is. Op het oorspronkelijke voorstel is gereageerd door de sector, maar kan FIN de woningmarkteffecten ook inzichtelijk maken voor het nieuwe voorstel? Dit is nodig voor een goede afweging.
- Daarnaast wordt het uitvoeringstechnisch ingewikkelde wetgeving, niet alleen voor de Belastingdienst. Het zorgt bij de sector voor extra regeldruk en mogelijk ook onduidelijkheid over hoe de wetgeving uitpakt.
- Verder verkeert de nieuwbouw in zwaar weer. Vandaar dat BZK pleit voor een zo gericht mogelijke aanpak. Het lek dat gedicht moet worden bedraagt 2 tot 4% in het geval van de voorgestelde 4% ovb zal in de meeste situaties nog steeds een overmatige heffing in het voorstel zitten. Er is toegezegd dat de overmatige heffing zou worden weggenomen. Vandaar dat BZK pleit voor een ovb percentage van 2%.
- Ten slotte zijn er nu al projecten die niet van start gaan door de onzekerheid die dit voorstel gecreëerd heeft. Snelle communicatie over de aanpassingen en het vervolg is dus van belang. Hierin is het belangrijk dat wordt getoetst op welke punten de sector duidelijkheid nodig heeft.

bespreken
wat
het
effect op
de
vastgoedmarkt

- Kortom, het is noodzakelijk bovenstaande punten (effect, uitvoerbaarheid, duidelijkheid) te toetsen bij de sector. BZK heeft op deze vragen antwoord nodig, voordat ze het voorstel zouden kunnen steunen.
- Reactie FIN:
 - Wij werken samen met BZK en blijven in overleg om de bovenstaande vraagpunten zo goed als mogelijk te verduidelijken.
 - Het is voor FIN zeer complex om de precieze effecten van het wetsvoorstel op de woningmarkt inzichtelijk te maken. Zelfs een tweede internetconsultatie (waarvoor geen tijd is binnen het traject BP24) zou geen definitief beeld kunnen geven van de effecten van het voorstel op de woningmarkt. De negatieve effecten op de woningmarkt zullen in ieder geval worden gemitigeerd door het wetsvoorstel conform deze nota aan te passen.
 - Aansluiten bij het bestaande tarief van 2% heeft een aanzienlijke negatieve invloed op de opbrengst van de maatregel. Bovendien verhoogt deze verlaging het risico dat in een significant aantal situaties onvoldoende wordt bijgeheven om een effectief belastingtarief van 21% te benaderen (ondermatige heffing).
- In de Voorjaarsnota 2023 is over de aanpak van vastgoedaandelentransacties onder andere het volgende opgenomen:
 - *Het kabinet heeft besloten tot deze maatregel over te gaan en heeft daartoe een conceptwetsvoorstel opgesteld dat ook ter internetconsultatie is aangeboden tussen 27 februari en 27 maart jl. naar aanleiding van deze consultatie wordt gewerkt aan een aangepast voorstel met overgangsrecht om de overmaat van het voorstel te beperken. De maatregel loopt mee in het pakket Belastingplan 2024 en zal naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treden. Een uitgestelde inwerkingtredingsdatum zou ook een alternatief kunnen bieden voor soms in de uitvoering complex gebleken overgangsrecht.*

Communicatie

- Er wordt proactieve communicatie voorbereid waarin de wijzigingen van het wetsvoorstel tav overmatige heffing en het opnemen van een overgangsregeling worden toegelicht.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.--



TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Directe
Belastingen & Toeslagen

Persoonsgegevens

nota

Reikwijdte materiële toets in de IACK

Datum

4 mei 2023

Notanummer

2023-0000126673

Bijlagen

1. Nota 6 mei 2022
2. Nota 9 juni 2022
3. Nota 17 februari 2023

Aanleiding

In de Nota van 6 mei 2022 (bijlage 1, besispunt 2b) bent u geïnformeerd over de inflexibiliteit van de formele inschrijvingseis in de inkomensafhankelijke combinatiekorting (IACK) - belastingplichtige en een kind moeten minimaal zes maanden ingeschreven staan op hetzelfde woonadres in de basisregistratie personen (BRP). Belastingplichtigen die door verschillende omstandigheden niet voldoen aan de formele inschrijvingseis, maar materieel gezien wel voldoen aan het doel van de IACK (arbeid en zorg over een of meerdere jonge kinderen combineren) komen niet in aanmerking voor de IACK. Dit kan tot ongewenste uitkomsten leiden. In de nota van 9 juni 2022 (bijlage 2) bent u geïnformeerd over drie specifieke gevallen, waarbij u akkoord bent gegaan met de toepassing van de hardheidsclausule.

Om maatwerk te kunnen bieden in meer situaties dan de drie gevallen zoals beschreven in de nota van 9 juni 2022 bent u al in de nota van 6 mei akkoord gegaan met het opnemen van een materiële toets als uitzondering op de formele inschrijvingseis. U bent daarbij tevens akkoord gegaan met het vooruitlopend op wetgeving opnemen van een goedkeuring in het besluit heffingskortingen. In de nota van 17 februari 2023 (bijlage 3, besispunt 2 met toelichting in bijlage 1D, onderdeel 2) bent u akkoord gegaan met het opnemen van de vereiste wetswijziging in het Belastingplan 2024. Daarbij is aangekondigd dat u nader wordt geïnformeerd over de vormgeving.

Beslispunten

1. Gaat u akkoord met het uitwerken van de in deze nota geschetste vormgeving, waarbij de formele inschrijvingseis in de IACK wordt vervangen door een materiële toets? Wij zullen deze maatregel uitwerken zodat daarover in augustus definitief besloten kan worden. Wij zijn nog bezig met de raming maar de maatregel kost naar verwachting ca. € 2 à 3 mln. U zult dit dan moeten inbrengen en hiervoor dekking moeten aanleveren. FZ zal hiervoor t.z.t. een voorstel doen. Afhankelijk van de uitkomst van de uitvoeringstoets zullen wij u voorstellen om deze maatregel in te voeren per 2024 of 2025.
2. Gaat u akkoord om vooruitlopend op deze wetswijziging een materiële toets als uitzondering op de formele inschrijvingseis in een beleidsbesluit op te nemen, mits hiertoe besloten wordt in de augustusbesluitvorming?

050623

Jhu

P.S

nie page 3

ja

jh

3. Gaat u akkoord met het op Prinsjesdag openbaar maken van de nu voorliggende nota, in overeenstemming met de beleidslijn 'Actieve openbaarmaking nota's'?

ja

Toelichting

- In de voorgaande nota's is aangegeven dat de materiële toets zal worden vormgegeven als uitzondering op de formele inschrijvingseis.
- Samen met de Belastingdienst zijn we echter tot de conclusie gekomen dat de beste manier om recht te doen aan doel en strekking van de IACK is om de formele inschrijvingseis te vervangen door een materiële toets.
- De materiële toets houdt in dat belastingplichtige en een kind ten minste zes maanden tot hetzelfde huishouden moeten behoren in plaats van ten minste zes maanden ingeschreven te moeten staan op hetzelfde woonadres in de BRP.
- Hiermee kunnen alle belastingplichtigen die niet voldoen aan de formele inschrijvingseis, maar waarbij een kind wel ten minste zes maanden tot het huishouden behoort, recht krijgen op de IACK.
- Bij een materiële toets als uitzondering op de formele inschrijvingseis is het lastiger om voor alle situaties te voorkomen dat – afgezien van situaties van co-ouderschap – een ouder van een kind recht krijgt op de IACK zonder dat daadwerkelijk arbeid en zorg gecombineerd wordt.
- Dit laatste achten we onwenselijk en is ook in strijd met doel en strekking van de IACK.
- Met het vervangen van de formele inschrijvingseis door een materiële toets wordt voorkomen dat IACK wordt toegekend aan een ouder die een inschrijving heeft met een kind maar feitelijk geen gezamenlijk huishouden met het kind. Daardoor wordt in deze situatie ook voorkomen dat dubbel IACK toegekend wordt, namelijk zowel aan de ouder die enkel aan de formele inschrijvingseis voldoet als aan de ouder die aan de materiële eis voldoet.
- Co-ouders krijgen beide recht op de IACK middels de materiële toets. U bent in de nota van 17 februari akkoord gegaan met reparatiewetgeving voor co-ouders (naar aanleiding van een arrest van de Hoge Raad). Die reparatie regelt dat de beoordeling of sprake is van een kind dat tegelijk tot het huishouden van beide ouders behoort op kalenderjaarbasis moet plaatsvinden. Deze reparatie zal eveneens in het wetsvoorstel Belastingplan 2024 worden opgenomen
- De wet met terugwerkende kracht aanpassen is niet mogelijk doordat de beoogde wetswijziging voor een groep nadelig zal uitpakken. Dit zijn de belastingplichtigen die louter op grond van de gezamenlijke inschrijving op het woonadres in de BRP recht hebben op de IACK, maar feitelijk geen huishouden voeren met een kind jonger dan 12 jaar en dus niet daadwerkelijk arbeid en zorg combineren.
- Aangezien tot de wetswijziging de formele inschrijvingseis nog in de wet is opgenomen, zou de materiële toets vooruitlopend op wetgeving in een beleidsbesluit als uitzondering op de formele inschrijvingseis kunnen worden vormgegeven. Omdat een beleidsbesluit niet nadelig mag uitpakken, zal dit betekenen dat de uitzonderingsbepaling in het beleidsbesluit materieel niet gelijk zal zijn aan de voorgestelde wetswijziging. Om dubbele toekenning van IACK te voorkomen, wordt in de periode tot aan de wetswijziging geen IACK toegekend op basis van de materiële toets als een kind al is ingeschreven op een woonadres. In die situatie bestaat immers al recht op de IACK voor de

ouder met wie het kind gedurende ten minste zes maanden gezamenlijk staan ingeschreven op een woonadres in de BRP.

Uitvoeringsaspecten

- Door beter aan te sluiten bij doel en strekking van de IACK, krijgen meer belastingplichtigen recht op de IACK. In de praktijk moeten belastinginspecteurs nu nog gevallen waar niet aan de formele inschrijvingseis is voldaan afwijzen, terwijl dit soms hard en onbedoeld kan zijn.
- In de handhaving wordt aangenomen dat de belastingplichtige die de IACK in zijn aangifte claimt, voldoet aan de materiële toets gedurende de periode dat zij gezamenlijk staan ingeschreven op een woonadres in de BRP. In die situatie bestaat geen gerede twijfel dat de aangifte onjuist is, waardoor onterechte toekenning die achteraf aan het licht komt kan worden hersteld door middel van navordering. Hiermee wordt de uitvoeringslast zoveel mogelijk beperkt.
- In alle gevallen waarbij geen sprake is van een gezamenlijke inschrijving op een woonadres in de BRP betekent dit dat de inspecteur (handmatig) moet beoordelen of een kind onderdeel is van het huishouden van de belastingplichtige. Dit zorgt voor een verzwaring van de uitvoeringslasten voor de Belastingdienst.
- De definitieve uitvoeringsgevolgen moeten blijken uit een uitvoeringstoets. In de uitvoeringstoets zullen twee scenario's worden uitgevraagd. Dit zijn de volgende:

- A. de wetwijziging treedt in werking per 1-1-2024. Dit leidt er toe dat:
 - de goedkeuring op basis van het beleidsbesluit van korte duur van kracht is (voor aangehouden posten en de jaren tot 2024).
 - de voorlopige aanslagen IH door IV voor 2024 niet meer tijdig kunnen worden aangepast wat tot gevolg heeft dat deze op basis van de formele inschrijvingseis zullen worden opgelegd. Op basis hiervan wordt mogelijk ten onrechte IACK aan een groep belastingplichtigen toegekend. Dit kan eerst in de definitieve aanslag worden gecorrigeerd en leidt daarmee onder omstandigheden tot een terugbetalingsverplichting door belastingplichtige die de IACK eerder heeft ontvangen. Naar verwachting gaat dit niet om een grote groep maar de omvang is op dit moment niet duidelijk. De terugbetaling van de onterecht toegekende/geclaimde IACK in de VA kan onwenselijk zijn. De IACK is immers een heffingskorting van ruim 2 duizend euro waardoor het niet ondenkbaar is dat de terugbetaling van de IACK zwaar zal drukken op deze groep belastingplichtigen.
 - om bovenstaand risico te mitigeren zal voorafgaand duidelijke uitleg en communicatie gericht aan belastingplichtigen moeten plaatsvinden.
 - Dit voorstel is op basis van de huidig verkregen informatie voor IV een structuuraanpassing waarbij vooralsnog niet duidelijk is of deze maakbaar en inpasbaar is voor Belastingplan 2024.

- B. de wetwijziging treedt in werking per 1-1-2025. Dit leidt er toe dat:

||
hoe groot is de groep?
graag makebaar inpasbaar selectie

- de goedkeuring op basis van het beleidsbesluit langer van kracht is. Op basis van de goedkeuring zullen sommige ouders die voldoen aan de materiële toets nog geen aanspraak kunnen maken op de IACK, omdat het kind ergens anders op een woonadres is ingeschreven in de BRP.
 - er naar verwachting geen mismatch is tussen de op te leggen voorlopige en definitieve aanslagen 2024 voor wat betreft de toekenning van IACK en er daarmee geen terugbetalingsverplichtingen kunnen ontstaan
 - Het een structuuraanpassing betreft die mogelijk beter inpasbaar is in het IV portfolio
 - de aanpassing voor co-ouderschap en de materiële toets een verschillende inwerkingtreding kennen. De uitvoering ziet hierin vooralsnog geen onoverkomelijke problemen, maar dit zal uit de uitvoeringstoets blijken.
- U zal worden geïnformeerd over de uitkomsten van de uitvoeringstoets en beslispunten die daaruit voortvloeien.

Budgettaire aspecten

- De budgettaire aspecten van dit voorstel worden nog in kaart gebracht. De verwachting is dat de budgettaire derving zich zal beperken tot hooguit enkele miljoenen. Deze derving zal in de augustusbesluitvorming gedekt moeten worden binnen hetzelfde domein. Mogelijke dekkingsoptie is het bedrag van de IACK.

Communicatie

Niet van toepassing.

Politiek/bestuurlijke context

Niet van toepassing.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.



DEPARTEMENTAAL VERTROUWELIJK
TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Directe
Belastingen & Toeslagen

Persoonsgegevens

nota

Vierde beslisnotitie uitwerking fbi/vbi/fgr wetsvoorstel

Datum

11 mei 2023

Notanummer

2023-0000116578

Bijlagen

1. Derde beslisnotitie
2. Eerste beslisnotitie
3. Tweede beslisnotitie

Aanleiding

Van 8 maart tot en met 5 april 2023 is het conceptwetsvoorstel Wet aanpassing fonds voor gemene rekening, vrijgestelde beleggingsinstelling en fiscale beleggingsinstelling ('wetsvoorstel Wet aanpassing fgr, vbi en fbi') voor openbare internetconsultatie aangeboden. In de 'Derde beslisnotitie' (bijlage 1) hebben wij u, op basis van onze eerste weging van de reacties op de internetconsultatie, een aantal beslispunten en informatiepunten over nader te onderzoeken aspecten voorgelegd. Deze onderzoeken geven opnieuw aanleiding enkele beslispunten aan u voor te leggen. Hetzelfde geldt voor signalen uit de praktijk naar aanleiding van het ter internetconsultatie gepubliceerde wetsvoorstel Wet aanpassing fgr, vbi en fbi.

In deze notitie leggen wij u ook een informatiepunt voor aangaande het in de Voorjaarsnota 2023 gepubliceerde voornemen om de drempel in de earningsstrippingmaatregel in de vennootschapsbelasting voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed buiten toepassing te laten.¹

Beslispunten

1a. Wij adviseren u de vastgoedmaatregel aan te passen in die zin dat het een fbi wel is toegestaan direct te beleggen in buitenlands vastgoed. Bij buitenlands vastgoed heeft Nederland doorgaans geen (en de bronstaat doorgaans uitsluitend) heffingsrecht, zodat van misbruik geen sprake is. Tegelijkertijd voorkomt het dat partijen gedwongen worden buitenlands vastgoed te herstructureren (waar in de bronstaat geen flankerend beleid geldt voor bijv. de aldaar geheven overdrachtsbelasting). Gaat u hiermee akkoord?

proces belang van de staat

Procesbelang van de Staat

1b. Indien u akkoord bent met beslispunt 1a, adviseren wij u ook de uitbreiding van het begrip beleggen als opgenomen in het huidige artikel 28, derde lid,

¹ Kamerstukken II 2022/23, 36350, nr. 1, p. 44.

DEPARTEMENTAAL VERTROUWELIJK