



TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directoraat-Generaal
voor Fiscale Zaken
Directie Directe
Belastingen & Toeslagen

nota

Kamerbrief toezegging onderzoek voor- en nadelen van een eventueel REIT-regime

Persoonsgegevens

Aanleiding

Als gevolg van de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling is het een fbi met ingang van 1 januari 2025 niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed (vastgoedmaatregel). Tijdens de parlementaire behandeling van deze wet in de Eerste Kamer heeft u aan het lid Heijnen (BBB) toegezegd om de voor- en nadelen van een eventueel REIT-regime te onderzoeken. De in bijlage 1 opgenomen brief komt aan deze toezegging tegemoet. Eenzelfde brief wordt verstuurd aan de Tweede Kamer (bijlage 2).

Datum

3 juni 2024

Notanummer

2024-0000341083

Bijlagen

1. Brief Eerste Kamer
2. Brief Tweede Kamer

Beslispunten

1. Wij adviseren u akkoord te gaan met het verzenden van de brief aan de Eerste Kamer (bijlage 1) en de brief aan de Tweede Kamer (bijlage 2). Gaat u hier mee akkoord? In dat geval verzoeken wij u beide brieven te ondertekenen.
2. Gaat u akkoord met het openbaar maken van de nu voorliggende nota conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota?

06.06.24
ja
ja
M

Toelichting

- Uit de praktijk blijkt dat het huidige fbi-regime in buitenlandse verhoudingen twee heffingslekken bevat. Om deze heffingslekken te dichten, is het met ingang van 1 januari 2025 is het niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed. Het kabinet heeft daarmee voor een robuuste maatregel gekozen.
- Tijdens de parlementaire behandeling van deze wetsaanpassing (de vastgoedmaatregel) was er vanuit de Kamers onder meer aandacht voor de gevolgen van de vastgoedmaatregel voor met name de (Nederlandse) beursgenoteerde vastgoed-fbi's.
- Tijdens de parlementaire behandeling in de Eerste Kamer heeft u aan het lid Heijnen (BBB) toegezegd om de voor- en nadelen van een eventueel REIT-regime te onderzoeken.
- Onderdeel 1 van de brief beschrijft het tot 1 januari 2025 geldende regime voor de vastgoed-fbi. Daarbij gaan we ook in op het gebruik ervan, zoals is verkend in het kader van de vastgoedmaatregel. Daarna beschrijven we de vastgoedmaatregel.
- Onderdeel 2 van de brief schetst globaal het REIT-landschap in Europa. Naast Nederland hebben nog dertien EU-lidstaten een REIT-regime. Het REIT-regime is op EU-niveau niet geharmoniseerd. Dat brengt met zich dat

P.S.
Goede brief.

vormgeving van het REIT-regime per land verschilt. Met de aanpassing van het fbi-regime voor vastgoed gaat de internationale concurrentiepositie van Nederland ten opzichte van andere Europese landen met een REIT-regime achteruit.

- Onderdeel 3 van de brief beschrijft eerst de voordelen van een eventueel REIT-regime in Nederland. Een REIT-regime in Nederland kan collectief beleggen faciliteren door de fiscale drempel daarvan weg te nemen. Een nieuw REIT-regime kan daarnaast een positief effect hebben op het investeringsklimaat en een impuls geven aan het aantrekken van buitenlands kapitaal. Daarbij wordt wel, zoals ook tijdens de parlementaire behandeling van de vastgoedmaatregel, opgemerkt dat het investeringsklimaat van Nederland niet staat of valt met het wel of niet hebben van een REIT-regime. Voor het investeringsklimaat en investeringsbereidheid zijn ook andere factoren van belang.

→ ○ De daadwerkelijke impact van een REIT-regime, in het bijzonder op de woningbouw, is afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving van het REIT-regime. Ook de hoeveelheid (buitenlands) kapitaal die een REIT-regime aan zou kunnen trekken, laat zich lastig voorspellen, omdat dit mede afhankelijk is van de vormgeving van dat REIT-regime.

→ - Onderdeel 3 van de brief beschrijft vervolgens enkele aandachtspunten bij de vormgeving van een REIT-regime. Dit zijn onder meer dat het REIT-regime moet passen binnen de geldende (Europeesrechtelijke) kaders, dat het naar verwachting leidt tot een budgettaire derving die moet worden gedekt en dat naar verwachting een systeemwijziging bij de Belastingdienst nodig is.

- Onderdeel 4 van de brief beschrijft enkele vormgevingsaspecten van een eventueel REIT-regime. Vormgevingsaspecten zijn bijvoorbeeld hoe de fiscale behandeling van de REIT en de participanten verloopt, welke beleggingsinstellingen toegang krijgen tot het REIT-regime (bijvoorbeeld slechts beursgenoteerde beleggingsinstellingen of breder), en of en zo ja welke aandeelhouderseis en financieringseis gaan gelden.

Communicatie

Niet van toepassing.

Politiek/bestuurlijke context

- De bijgevoegde brief bevat de tegemoetkoming van de toezegging aan het lid Heijnen (BBB).¹
- Er heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden met (onder meer) BZK. Op verzoek van BZK wordt deze brief mede namens de minister van BZK verstuurd.
- Met het oog op de demissionaire status van dit kabinet is het aan een volgend kabinet om te beoordelen of een REIT-regime wenselijk is en zo ja, hoe dat REIT-regime uiteindelijk kan worden vormgegeven.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

¹ Kamerstukken II 2023/24, 36422, nr. F, p. 5.