

# Reactie van het Register Belastingadviseurs (hierna: ‘RB’) op aangekondigde earningsstrippingmaatregel voor vastgoedlichamen

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Generieke renteaftrekbeperking .....	3
	2.1 Huidige regeling .....	3
	2.2 Oneigenlijk gebruik.....	4
	2.3 Aangekondigde maatregel .....	5
	2.4 Voorbeeld.....	5
	2.5 Vastgoedvennootschap.....	6
3	Wie zijn derden? .....	7
4	Praktijksituaties .....	8
	4.1 Verschillende situaties in het mkb .....	8
	4.1.1 Situatie 1 .....	8
	4.1.2 Situatie 2.....	8
	4.1.3 Situatie 3.....	9
	4.1.4 Situatie 4.....	9
	4.1.5 Situatie 5.....	10
	4.1.6 Situatie 6.....	10
	4.1.7 Situatie 7.....	10
	4.1.8 Situatie 8.....	10
	4.1.9 Situatie 9.....	11
	4.1.10 Situatie 10 .....	11
	4.2 Overkill voor de huidige praktijk van kleine vennootschappen en het mkb en concrete voorstellen voor verbetering.....	12
	4.2.1 Kleine vastgoedvennootschappen .....	12
	4.2.2 Familieverbanden .....	13
	4.2.3 Reguliere vennootschapsstructuren in het mkb.....	13
5	Samenvatting alternatief voorstellen.....	14
6	Conclusie en aanbevelingen .....	14

## 1 Inleiding

Het RB heeft met belangstelling kennisgenomen van een aantal publicaties waarin het Kabinet aankondigt om per 1 januari 2025 een earningsstrippingmaatregel voor vastgoedlichamen te treffen. Het betreft vooral de volgende documenten:

1. Voorjaarsnota 2023 d.d. 28 april 2023<sup>1</sup>;
2. Beantwoording Kamervragen Van Haga d.d. 21 augustus 2023<sup>2</sup>;
3. Voorjaarsnota 2024 d.d. 15 april 2024<sup>3</sup>;
4. Kamerbrief over de Fiscale beleids- en uitvoeringsagenda d.d. 16 april 2024<sup>4</sup>.

Het RB voelt de behoefte om te reageren op de aangekondigde maatregel. Enerzijds heeft het RB begrip voor de maatregel in de zin van anti-fragmentatiemaatregel met als doelstelling constructiebestrijding. Anderzijds vreest het RB dat deze maatregel leidt tot ernstige overkill voor kleine vastgoedvennootschappen en vooral ook binnen het midden- en kleinbedrijf.

Met deze reactie wil het RB waarschuwen voor deze overkill en ~~drie concrete aanbevelingen doen voor de fiscaalrechtelijke vormgeving van deze maatregel:~~

- ~~1. pas voor de renteaftrekbeperking een drempel toe van € 100.000 in plaats van € 1.000.000;~~
- ~~2. merk familieleden niet aan als derden;~~
- ~~3. merk vennootschappen waarin een direct of indirect of zijdelings belang bestaat van ten minste 5 procent in plaats van een derde deel niet aan als derden.~~

Hieronder lichten wij de achtergrond van deze maatregelen toe.

---

<sup>1</sup> TK 36.350, nr. 1, blz. 44 en blz. 221.

<sup>2</sup> Aanhangsel van de Handelingen 2022-2023, nr. 3379.

<sup>3</sup> TK 36.550, nr. 1, blz. 280 e.v.

<sup>4</sup> En dan vooral bijlage 1 (Voorlopige inhoud pakket en wetsvoorstel Belastingplan 2025, zelfstandige wetsvoorstellen, belastingverdragen en Europese trajecten) bij de genoemde Kamerbrief van 16 april 2024, onderdeel II punt 8.

## 2 Generieke renteaftrekbeperking

### 2.1 Huidige regeling

Thans bevat art. 15b e.v. Wet Vpb 1969 een generieke renteaftrekbeperking, gebaseerd op de eerste EU-richtlijn antibelastingontwijking (ATAD1). Deze regeling is op 1 januari 2019 in de Wet Vpb 1969 geïmplementeerd.

De regeling beperkt de mate waarin rente van de fiscale winst bij Vpb-plichtige lichamen kan worden afgetrokken. De hoofdregel luidt dat het rentesaldo<sup>5</sup> niet aftrekbaar is, voor zover die in een jaar meer bedraagt dan:

- 20 procent van de ‘gecorrigeerde winst’;
- met een drempel van € 1.000.000.

Onder ‘gecorrigeerde winst’ wordt verstaan:

- de winst van het belastingplichtig lichaam	€ .....	
- afschrijvingskosten	€ .....	+/-
- saldo afwaarderingen	<u>€ .....</u>	+/-
- gecorrigeerde winst	<u>€ .....</u>	

In de bedrijfseconomische terminologie kan de gecorrigeerde winst worden vergeleken met de EBITDA<sup>6</sup>.

Voor zover in enig jaar het rentesaldo niet in aftrek komt, wordt dat voortgewenteld naar volgende jaar en komt dat in aftrek bij bepalen van winst van dat jaar. De renteaftrekbeperking van art. 15b Wet Vpb 1969 is dus in tegenstelling tot de renteaftrekbeperking van art. 10a Wet Vpb 1969 géén definitieve uitsluiting van renteaftrek. Lid 5 van art. 15b Wet Vpb 1969 bepaalt dat het saldo van in een jaar niet in aftrek gebrachte rente onbeperkt worden voortgewenteld<sup>7</sup>. Het voortgewentelde rentesaldo wordt bij voor bezwaar en beroep vatbare beschikking vastgesteld. Dus als bijvoorbeeld door een

---

<sup>5</sup> Onder rentesaldo wordt hierbij verstaan het saldo van betaalde en ontvangen rente. Onder betaalde rente vallen ook kosten die een bv maakt om rente- of valutarisico's af te dekken.

<sup>6</sup> Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization, ofwel de winst voor aftrek van interest, belastingen, afschrijving en afboekingen/afwaarderingen.

<sup>7</sup> Zie art. 15bb en art. 15bc Wet Vpb 1969.

vastgoed-bv later het pand wordt verkocht met een grote boekwinst, kan het voortgewentelde rentesaldo in praktijk alsnog tot een aftrek leiden.

Als het belang in de vennootschap in belangrijke mate, oftewel 30% of meer, wijzigt, verdampt het voortgewentelde rentesaldo<sup>8</sup>. Dit is vergelijkbaar met het verdampen van carry-forwardverliezen bij toepassing van art. 20a Wet Vpb 1969.

De drempel zorgt ervoor dat de eerste € 1.000.000 aan rentesaldo altijd aftrekbaar is. In zoverre is de generieke renteaftrekbeperking voor het mkb minder spannend: tot € 1.000.000 betaalde rente hoeft thans sowieso niet te worden getoetst of de afgetrokken rente meer bedraagt dan 20 procent van de EBITDA.

In het Regeerakkoord 2024 “Hoop, lef en trots” van 15 mei 2024, althans in de Budgettaire bijlage bij het hoofdlijnenakkoord, wordt in onderdeel 20 overigens nog het volgende opgemerkt: *“Renteaftrekbeperking Vpb naar Europees gemiddelde. De renteaftrekbeperking Vpb wordt van 20% naar het Europees gemiddelde van 25% gebracht.”*

## 2.2 Oneigenlijk gebruik

Bij vooral grote vastgoedlichamen, waarbij het lichaam onroerende zaken verwerft die zijn bestemd voor de verhuur aan ‘derden’, en waarbij het verworven vastgoed wordt gefinancierd met vreemd vermogen, heeft de generieke aftrekbeperking effect. In die situaties wordt onder omstandigheden inderdaad de eerste (rentesaldo hoger dan 20 procent van de EBITDA) en tweede drempel (rentesaldo meer dan € 1.000.000) overschreden.

Het Kabinet signaleert dat grote vastgoedvennootschappen worden ‘opgeknipt’, waardoor elke afzonderlijke vennootschap onder de drempel van € 1.000.000 rentesaldo blijft.

Het RB erkent dat deze ‘constructie’ ongewenst is. Een antimisbruikmaatregel (een anti-fragmentatiemaatregel), waarbij de generieke renteaftrekbeperking vooral voor vastgoedlichamen wordt aangescherpt, is naar de mening van het RB dan ook te rechtvaardigen.

---

<sup>8</sup> Zie art. 15ba Wet Vpb 1969.

### 2.3 Aangekondigde maatregel

Het RB begrijpt uit de eerder aangehaalde Voorjaarsnota 2023 en Voorjaarsnota 2024, dat het Kabinet overweegt om de earningsstrippingmaatregel vorm te geven door de huidige drempel van € 1.000.000 op € 0 te stellen voor vastgoedlichamen.

Zo bevat de Voorjaarsnota 2024 op blz. 281 de volgende tekst: *“Het opknipgedrag kan worden bestreden door de drempel in de earningsstrippingmaatregel voor vastgoed-bv’s met aan derden verhuurd vastgoed te verlagen of geheel buiten toepassing te laten (oftewel de drempelwaarde wordt 0). Het kabinet heeft vorig voorjaar besloten om de earningsstrippingmaatregel met ingang van 1 januari 2025 aan te scherpen door een anti-fragmentatiemaatregel op te nemen die tot gevolg heeft dat de drempel van voor vastgoedlichamen met (aan derden) verhuurd vastgoed buiten toepassing blijft.”*

### 2.4 Voorbeeld

Als de maatregel zoals verwoord in onderdeel 2.3 onverkort wordt genomen, leidt dat in familieverbanden en in het mkb tot ongewenste effecten. We illustreren dit aan de hand van een eenvoudig voorbeeld.

Stel een bv is eigenaar van een verhuurd pand met een waarde van € 300.000. De huuropbrengst van het pand bedraagt € 2.250 per maand. Het pand is voor € 200.000 gefinancierd tegen 4 procent rente.

Aan directe kosten worden op jaarbasis gemaakt:

– OZB	€	400
– verzekeringspremies	€	500
– onderhoudskosten	€	1.000
– diversen (VvE, nutsvoorzieningen, e.d.)	€	<u>500</u>
– totaal	€	<u><u>2.400</u></u>

De EBITDA bedraagt dan:

– ontvangen baten (huur)	€ 27.000
– af: kosten	€ <u>2.400</u>
– totaal	€ <u>24.600</u>

Van de betaalde rente van 4 procent over € 200.000, ofwel € 8.000, is dan slechts 20 procent van € 24.600, ofwel € 4.920, aftrekbaar en wordt € 3.080 voortgewenteld.

Concreet is in deze casus in een regulier jaar € 3.080 aan rentelasten (vooralsnog) niet aftrekbaar. Terwijl de genoemde bedragen beslist gematigd zijn. De EBITDA zal in de praktijk veelal lager zijn. Ook al wordt de grens van 20 procent verhoogd naar 25 procent zoals aangekondigd in het Regeerakkoord 2024, dan nog zullen niet alle rentekosten aftrekbaar zijn in het jaar waarin ze worden gemaakt.

## 2.5 Vastgoedvennootschap

In de gedachtenspinsels van het ministerie van Financiën wordt steeds gerept over “*een earningsstrippingmaatregel voor vastgoed-bv’s met aan derden verhuurd vastgoed*”.

Het RB doet een dringend verzoek om voor de toepassing van de renteaftrekbepanking alleen het object te toetsen, niet het subject. Daarmee bedoelt het RB dat alleen wordt gekeken of sprake is van een aan derden verhuurd vastgoed, ongeacht de (rechts)persoon die verhuurt. Zo geldt bij de verkrijging van aandelen in een onroerende zaak rechtspersoon (OZR) ex art. 4 WBR.

De toets of sprake is van een vastgoed-bv is in de praktijk volstrekt onuitvoerbaar, omdat die toets gedurende het jaar steeds moet worden toegepast, omdat de vennootschapsbelasting een tijdvakbelasting is. Dit, in tegenstelling tot de OZR, daar vindt de toets alleen plaats op het moment van verkrijging van de aandelen in de OZR. Daarnaast ontstaan bij de toets of sprake is van een vastgoed-bv complicaties bij:

- de bezitseys: continue moet worden bewaakt wat de waarde in het economische verkeer van de verhuurde onroerende zaken is in verhouding tot de waarde in het economische verkeer van de andere bezittingen van de bv;

- dubbeldekkerstructuren met allerhande consolidatieregels;
- maatregelen tegen oppompconstructies als sprake is van gelieerde vorderingen en bezittingen;
- fiscale eenheden ex art. 15 e.v. Wet Vpb 1969.

### 3 Wie zijn derden?

Het RB veronderstelt dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is van verhuur van vastgoed aan derden of niet, een koppeling wordt gemaakt met art. 10a, lid 4 Wet Vpb 1969 als het gaat om lichamen en art. 10a, lid 5 Wet Vpb 1969 als het gaat om natuurlijke personen. Dat is geen vanzelfsprekendheid, er kan bij de definitie van 'vastgoed-bv' ook een link worden gelegd met bijvoorbeeld art. 4 WBR (onroerende zaak rechtspersonen). Zo kan ook een koppeling worden gelegd met de uitsluiting van toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten bij verhuur van onroerende zaken. Een koppeling met art. 10a Wet Vpb 1969 lijkt evenwel meer voor de hand te liggen.

Dat zou betekenen dat kortweg niet als derde lichaam wordt aangemerkt:

1. een lichaam waarin een vastgoed-bv voor ten minste 1/3<sup>e</sup> gedeelte een belang heeft;
2. een lichaam dat voor ten minste 1/3<sup>e</sup> gedeelte belang heeft in de vastgoed-bv;
3. een lichaam waarin een derde voor ten minste 1/3<sup>e</sup> gedeelte een belang heeft, terwijl deze derde ook voor ten minste 1/3<sup>e</sup> gedeelte een belang heeft in de vastgoed-bv;
4. een lichaam dat met de vastgoed-bv deel uitmaakt van fiscale eenheid als bedoeld in art. 15 en art. 15a Wet Vpb 1969.

En dat kortweg niet als derde natuurlijk persoon wordt aangemerkt een natuurlijk persoon die voor ten minste 1/3<sup>e</sup> gedeelte een belang heeft in belastingplichtige of in een met hem verbonden lichaam.

Daarbij veronderstellen we dat ook verhuur van een onroerende zaak binnen een samenwerkende groep zoals bedoeld in art. 10a, lid 6 Wet Vpb 1969, niet wordt aangemerkt als een verhuur aan een derde.

## 4 Praktijksituaties

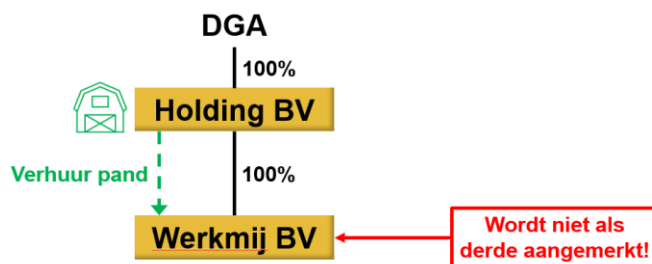
### 4.1 Verschillende situaties in het mkb

Het RB vraagt op de eerste plaats om een bevestiging dat de volgende praktijksituaties in het mkb wel of niet tot toepassing van aangekondigde anti-fragmentatiemaatregel voor vastgoedlichamen van de earningsstrippingmaatregel gaan vallen.

#### 4.1.1 Situatie 1

Een vennootschapsstructuur bestaat uit een holding en een werkmaatschappij. De holding verhuurt een bedrijfspand aan haar werkmaatschappij.

Schematisch:

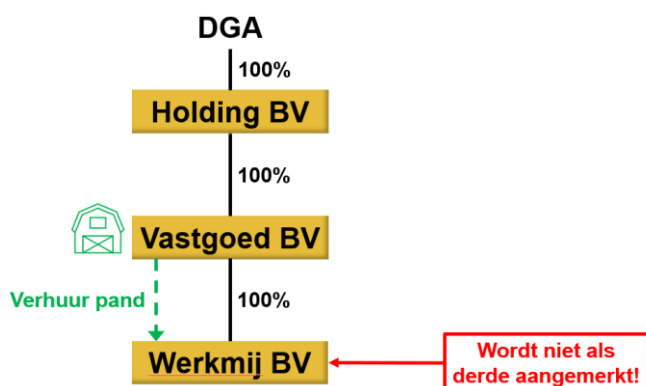


#### 4.1.2 Situatie 2

Een vennootschapsstructuur bestaat uit een holding, een vastgoed-bv en een werkmaatschappij. De vastgoed-bv verhuurt een bedrijfspand aan haar werkmaatschappij.



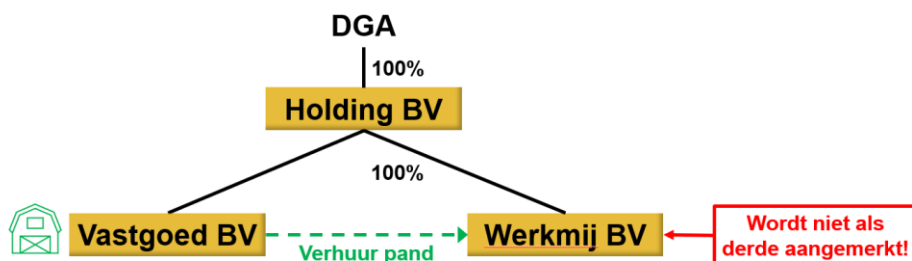
Schematisch:



#### 4.1.3 Situatie 3

Een vennootschapsstructuur bestaat uit een holding met twee 100 procent deelnemingen, een vastgoed-bv en een werkmaatschappij. De vastgoed-bv verhuurt een bedrijfspand aan haar werkmaatschappij.

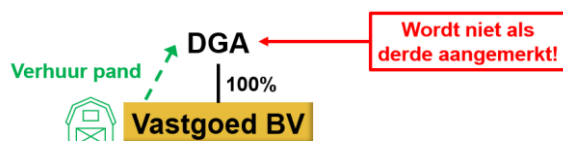
Schematisch:



#### 4.1.4 Situatie 4

Een vennootschap verhuurt een pand aan haar directeur-grotaandeehouder (dga).

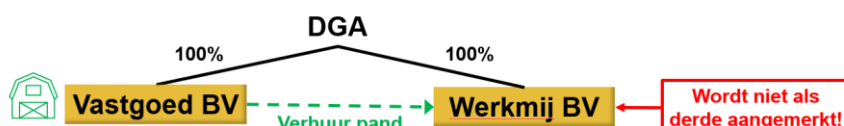
Schematisch:



#### 4.1.5 Situatie 5

Een dga houdt direct de aandelen in twee bv's (zustersvennootschappen). De ene bv verhuurt een bedrijfspand aan de andere bv..

Schematisch:



#### 4.1.6 Situatie 6

Een vennootschap verhuurt een pand aan een derde.

Schematisch:



#### 4.1.7 Situatie 7

Een vennootschap verhuurt een pand aan het (meerderjarig) kind van haar dga.

Schematisch:

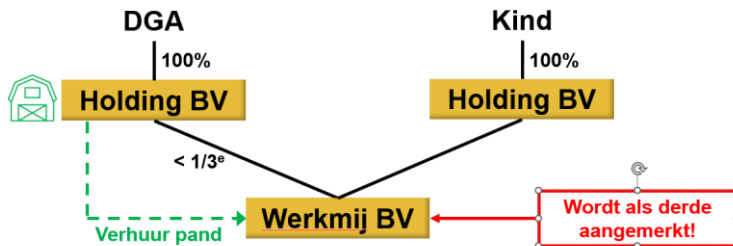


#### 4.1.8 Situatie 8

Een ouder en een meerderjarig kind hebben ieder een personal holding met een gezamenlijke werkmaatschappij, waarbij de holding van de ouder een belang heeft van

minder dan een derde in de werkmaatschappij, en die holding van de ouder het bedrijfspand aan de werkmaatschappij verhuurt.

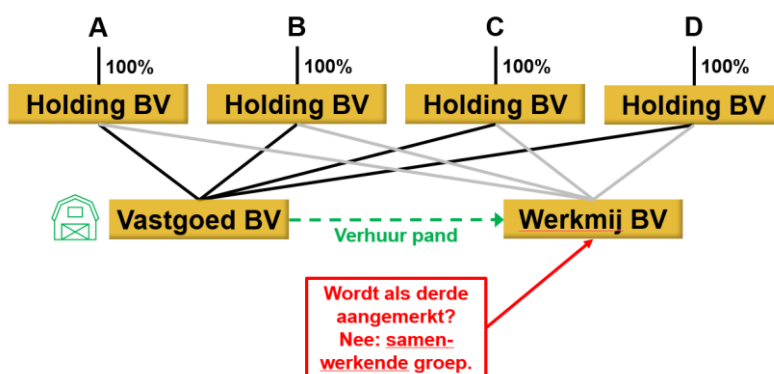
Schematisch:



#### 4.1.9 Situatie 9

Een vennootschapsstructuur bestaat uit vier personal holdings, van vier achterliggende compagnons, met een gezamenlijke werkmaatschappij. Die compagnons zijn geen familie van elkaar, maar zakelijke partijen. Elke holding heeft een belang van 25% in de werkmaatschappij. Eén van de holdings (dus met een belang van minder dan een derde) verhuurt het bedrijfspand aan de werkmaatschappij.

Schematisch:

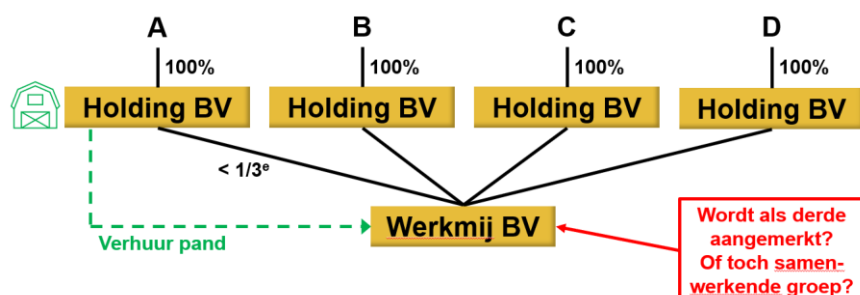


#### 4.1.10 Situatie 10

Een vennootschapsstructuur bestaat uit vier personal holdings, van vier achterliggende compagnons, met een gezamenlijke werkmaatschappij. Daarnaast hebben alle vier personal

holdings een belang in een gezamenlijke vastgoed-bv, die het bedrijfspand aan de gezamenlijke werkmaatschappij verhuurt.

Schematisch:



## 4.2 Overkill voor de huidige praktijk van kleine vennootschappen en het mkb en concrete voorstellen voor verbetering

Als het RB mag veronderstellen dat de tien praktijksituaties, zoals omschreven in onderdeel 4.1 van deze notities, inderdaad leiden tot het wel of niet gelden als een verhuur van vastgoed aan derden, constateert het RB dat de aangekondigde earningsstrippingmaatregel tot overkill leidt. Dit wordt hierna toegelicht.

### 4.2.1 Kleine vastgoedvennootschappen

Als een belegger dga is van een vennootschap die eigenaar is van een enkel beleggingspandje, leidt de aangekondigde maatregel ertoe dat de renteaftrekbeperking ook voor deze situatie geldt. We verwijzen hiervoor naar het voorbeeld dat in onderdeel 2.4 van deze notitie is gegeven. Dat zou een grote lastenverzwaring voor kleine beleggers met zich meebrengen, wat de bedoeling niet kan zijn.

Het RB wil het kabinet in overweging geven om in plaats van een drempel van thans € 1.000.000 in art. 15b, lid 1, onderdeel b van de Wet Vpb 1969 een drempel van € 100.000 op te nemen. Daarmee blijven kleine beleggers gevrijwaard van lastige extra regelgeving op het gebied van renteaftrekbeperking, terwijl in die situatie geen sprake is van oneigenlijk gebruik door het opknippen van vastgoedvennootschappen.

Een casus zoals beschreven in onderdeel 4.1.6 levert dan voor kleine beleggers geen problemen meer op.

#### **4.2.2 Familieverbanden**

Door de kring van 'derden' te beperken tot échte derden, voorkom je bij de verhuur van onroerende zaken in familieverbanden tot lastige extra regelgeving. Daarbij kan de kring van verbonden natuurlijke personen worden uitgebreid tot de verhuur van onroerende zaken aan een natuurlijk persoon die, al dan niet tezamen met zijn partner, voor ten minste 1/3<sup>e</sup> gedeelte een belang heeft in de bv of in een met hem verbonden lichaam, alsmede de partner van deze persoon en een bloed- of aanverwant in de rechte lijn van deze persoon.

Daardoor worden situaties zoals bedoeld in onderdelen 4.1.7 en 4.1.8 ook geen problemen meer op ter zake van de renteaftrek.

#### **4.2.3 Reguliere vennootschapsstructuren in het mkb**

Vennootschapsstructuren zoals beschreven in onderdelen 4.1.9 en 4.1.10 horen ook niet te worden getroffen door de earningsstrippingmaatregel. Het zijn reguliere structuren, die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk zijn en die geen vormen van oneigenlijk gebruik zijn. Het zijn structuren die zijn ingegeven door bedrijfseconomische en juridische overwegingen. Fiscaliteit heeft daarbij geen enkele rol gespeeld. In zoverre zouden ook in die structuren de renteaftrek onbeperkt toepasbaar moeten zijn.

Als de eigenaar van het bedrijfspand zoals omschreven in onderdelen 4.1.9 en 4.1.10 van deze notitie zouden worden geconfronteerd met een renteaftrekbeperking, dan is evident sprake van 'overkill'.

Dat kan worden bewerkstelligd door gelieerdheid niet te stellen bij een belang van 1/3<sup>e</sup> deel, maar van 5 procent, zoals ook wordt toegepast in andere regelingen. Een belang van vijf procent is een gebruikelijk percentage in de fiscale wetgeving, zoals voor toepassing van:

- de bedrijfsfusiefaciliteit van art. 14 Wet Vpb 1969; en
- het aanmerkelijkbelangregime van hoofdstuk 4 van de Wet IB 2001.

## 5 Samenvatting alternatief voorstellen

Het RB adviseert in het licht van bovenstaande concreet als volgt:

1. pas voor de renteaftrekbeperking een drempel toe van € 100.000 in plaats van € 1.000.000;
2. merk familieleden niet aan als derden;
3. merk vennootschappen waarin een direct of indirect of zijdelings belang bestaat van ten minste 5 procent in plaats van een derde deel niet aan als derden.

## 6 Conclusie en aanbevelingen

Het RB maakt zich zorgen over de overkill van de aangekondigde earningsstrippingmaatregel voor kleine vastgoedvennootschappen en voor het mkb. Een overkill overigens die naar de mening van het RB de doelmatigheidstoets niet kan doorstaan. Kleine vastgoedvennootschappen zouden de dupe worden van een bestrijding van een constructie die door grote vastgoed-bv's wordt toegepast, terwijl deze kleine vastgoedvennootschappen niet in het vizier liggen.

Let wel, het RB staat achter de anti-fragmentatiemaatregel die het Kabinet voorstaat. Maar dan wel alleen de personen raken, die er daadwerkelijk misbruik van maken.

Mochten naar aanleiding van bovenstaande vragen ontstaan, dan is het RB altijd bereid om die vragen te beantwoorden of daar waar wenselijk is, een nadere toelichting op de bovengenoemde aandachtspunten te geven. U kunt dan contact opnemen met het RB, via Sylvester Schenk, Directeur Fiscale Zaken op mailadres [sschenk@rb.nl](mailto:sschenk@rb.nl) of op telefoonnummer 06-112 74 688.

*Den Haag, 24 juli 2024*

*mr. S.F.J.J. Schenk RB  
Directeur Fiscale Zaken  
Register Belastingadviseurs*