

Internetconsultatie over afschaffing vastgoed-fbi, aanpassing van vbi-regime en wijziging definitie van fonds voor gemene rekening

Het ministerie van Financiën heeft een [consultatie geopend](#) over een wetsvoorstel met daarin wijzigingen op het gebied van de fiscale en vrijstelde beleggingsinstelling en een aanpassing in de definitie van een belastingplichtig fonds voor gemene rekening. Zo mag een fiscale beleggingsinstelling per 2025 niet meer direct beleggen in vastgoed. En staat het regime van de vrijgestelde beleggingsinstelling per 2024 niet meer open voor beleggen van (familiaal) privévermogen. Het conceptwetsvoorstel bevat flankerende maatregelen om (acute) heffing van vennootschaps-, inkomsten- en overdrachtsbelasting te voorkomen.

1. Inleiding

De geconsulteerde maatregelen had het kabinet al min of meer aangekondigd. Op 15 december [berichten wij](#) dan ook dat het kabinet van plan was om te regelen dat:

- Fiscale beleggingsinstellingen (fbi's) vanaf 2025 niet meer *direct* in vastgoed mogen beleggen;
- Het regime van de vrijgestelde beleggingsinstelling (vbi) vanaf 2024 in feite niet meer openstaat voor het in familiesfeer beleggen van (familiaal) privévermogen.
- De definitie van een zelfstandig belastingplichtig fonds voor gemene rekening (fgr) per 2024 zal worden aangepast.

Met het ter consultatie aangeboden conceptwetsvoorstel geeft het kabinet nu meer concrete invulling aan deze maatregelen. Ook wordt invulling gegeven aan de aangekondigde flankerende maatregelen om acute heffing van vennootschaps-, inkomsten- en overdrachtsbelasting als gevolg van bovenvermelde maatregelen te voorkomen. Hierna bespreken wij de (flankerende) maatregelen in meer detail.

2. Wijzigingen fbi-regime

2.1. Wijzigingen in de vennootschapsbelasting

Het conceptwetsvoorstel regelt dat een fbi met ingang van 1 januari 2025 niet langer *direct* mag beleggen in onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen (hierna: onroerende zaken). Dit verbod ziet op in Nederland én in het buitenland gelegen onroerende zaken. Een fbi mag zich per 2025 ook niet langer bezighouden met het besturen van een verbonden lichaam waarvan de bezittingen, geconsolideerd beschouwd, doorgaans ten minste nagenoeg uitsluitend (ten minste 90%) bestaan uit onroerende zaken. Met ingang van 2025 mag een fbi volgens het voorstel evenmin het bestuur voeren over een vastgoedontwikkel- of servicedochter. Voor *alle* beleggingen gaat bovendien een financieringslimiet gelden van 20% van de boekwaarde van de beleggingen; ook voor beleggingen in, kort gezegd, vastgoedlichamen.

2.2. Tijdelijke vrijstelling overdrachtsbelasting i.v.m. wijziging fbi-regime

Het kabinet wil een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting invoeren om fbi's die nu vastgoed bezitten de gelegenheid te geven te herstructureren. Deze vrijstelling zal moeten gaan gelden voor het kalenderjaar 2024. Van de vrijstelling kan gebruik worden gemaakt als, samengevat, is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Het *economisch eigendom* bij het vastgoed wordt verkregen.
2. Dit economisch eigendom wordt verkregen van een fbi die als gevolg van de maatregelen haar fbi-status zal gaan verliezen.
3. De verkrijging van het economisch eigendom vindt plaats middels een deelgerechtigdheid in een transparant (niet-zelfstandig belastingplichtig) lichaam.
4. De verkrijger is in gelijke mate gerechtigd tot het vermogen van het transparante lichaam als hij voorheen via zijn aandelen in de fbi was.

Deze vrijstelling neemt overigens niet weg dat op bestaande vrijstellingen een beroep kan worden gedaan om te voorkomen dat een verkrijging van de juridische eigendom leidt tot heffing van overdrachtsbelasting (bijvoorbeeld via de interne reorganisatievrijstelling).

3. Wijzigingen fgr

3.1. Wijzigingen in de vennootschapsbelasting

Voorgesteld wordt om in de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 de definitie van het belastingplichtige fgr (ook wel bekend als 'open fgr') aan te passen. Met ingang van 2024 kan volgens het voorstel alleen sprake zijn van een belastingplichtig fgr als het fonds een beleggingsinstelling of een icbe is als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en de bewijzen van deelgerechtigdheid verhandelbaar zijn. Van verhandelbaarheid is geen sprake als de bewijzen alleen kunnen worden verkocht aan het fonds. In die gevallen is het fonds dus transparant (dat wil zeggen: niet-zelfstandig belastingplichtig).

De wijziging in de definitie van het belastingplichtige fgr zal met name gevolgen hebben voor 'familie-fgr's'. Deze fondsen – waarmee in familiesfeer privévermogen wordt belegd – zullen volgens het voorstel per 2024 niet-zelfstandig belastingplichtig worden, waardoor onder meer geen gebruik meer kan worden gemaakt van de beleggingsregimes in de vennootschapsbelasting (het vbi- en fbi-regime).

3.2. Fiscale consequenties wijziging fgr-definitie en bijbehorende faciliteiten

Het in voorkomende gevallen niet-zelfstandig belastingplichtig worden van het fgr zal gepaard gaan met de volgende fiscale feiten:

1. Het fgr wordt geacht al zijn vermogensbestanddelen te hebben vervreemd aan zijn deelgerechtigden tegen de waarde in het economisch verkeer. Over een eventueel positief verschil tussen de boekwaarde en de waarde in het economisch verkeer zal het fgr – indien het regulier belastingplichtig is – in principe vennootschapsbelasting moeten betalen.
2. De participanten in het fgr worden geacht hun bewijzen van deelgerechtigdheid te hebben vervreemd tegen de waarde in het economisch verkeer. Over een eventueel positief verschil tussen de verkrijgingsprijs/boekwaarde en de waarde in het economisch verkeer zal in principe inkomstenbelasting (natuurlijk personen) of vennootschapsbelasting (rechtspersonen) moeten worden betaald.

Voorkomen van acute heffing van inkomsten- en vennootschapsbelasting

Directe heffing van inkomsten- en vennootschapsbelasting kan op drie manieren worden voorkomen.

Ten eerste kan onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van een betalingsregeling. De verschuldigde inkomsten- of vennootschapsbelasting dient dan in tien jaar (jaarlijks een tiende) te worden betaald (vrij van invorderingsrente).

Ten tweede kan de vennootschapsbelastingclaim die aanwezig is bij het open fgr worden doorgeschoven naar de participanten in het fonds. Dat kan echter alleen indien alle participanten vennootschapsbelastingplichtig zijn en er vóór 31 december 2024 een schriftelijk verzoek wordt gedaan. Eventueel worden zogenoemde standaardvoorwaarden gesteld. Deze standaardvoorwaarden zullen gelijkenis vertonen met de standaardvoorwaarden die gesteld worden bij een gefaciliteerde juridische fusie of splitsing. Zijn niet alle participanten vennootschapsbelastingplichtig, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de doorschuifregeling. Is het open fgr een vbi, dan is er geen vennootschapsbelastingclaim en hoeft dus geen gebruik gemaakt te worden van een doorschuifregeling. Opvallend is dat er geen doorschuifregeling is getroffen voor de belastingclaim op het niveau van de deelgerechtigden in het open fgr. Deze deelgerechtigden kunnen slechts gebruik maken van de hiervoor genoemde regeling voor uitstel van betaling. Of van de hierna te bespreken faciliteit bij omzetting van het open fgr in een vennootschap.

De derde mogelijkheid die wordt geboden aan natuurlijke personen is het geruisloos omzetten van het open fgr in een vennootschap. Dit gebeurt door de participaties in het open fgr in te brengen in een vennootschap tegen uitreiking van aandelen (aandelenruil). De aanmerkelijkbelangclaim die rust op de participaties in het open fgr wordt doorgeschoven naar de aandelen in de vennootschap. Deze aandelenruilfaciliteit kan worden benut als dit vóór 31 december 2024 plaatsvindt. De aandelenruilfaciliteit werkt dan terug tot 1 januari 2024. Voor deelgerechtigde niet-natuurlijke personen staat deze faciliteit niet open. Deze kunnen zoals gezegd slechts gebruik maken van de betalingsfaciliteit.

Voorkomen van heffing van overdrachtsbelasting

Als zich in het vermogen van het open fgr onroerende zaken bevinden, kan de aandelenfusiefaciliteit op twee niveau's leiden tot heffing van overdrachtsbelasting. Ten eerste op het niveau van de vennootschap omdat deze de eigendom van onroerende zaken verkrijgt. En ten tweede op het niveau van de deelgerechtigden omdat deze aandelen verkrijgen bij de aandelenruil. Als deze aandelen kwalificeren als aandelen in een zogeheten onroerendezaakrechtspersoon is overdrachtsbelasting verschuldigd indien meer dan – kort gezegd – een derde (1/3) belang wordt verkregen. Daarom is in het voorstel een regeling opgenomen die erin voorziet dat het gebruikmaken van de aandelenfusiefaciliteit (onder voorwaarden) niet tot heffing van overdrachtsbelasting leidt. De verkregen aandelen dienen ten minste drie jaar te worden aangehouden.

4. Wijzigingen vbi-regime

Voorgesteld wordt om het vbi-regime per 2024 alleen nog open te stellen voor lichamen die een beleggingsinstelling of icbe zijn als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht. Dit zijn grofweg instellingen die een vergunning hebben en onder toezicht staan van de Autoriteit Financiële Markten. Dit betekent dat de thans bestaande mogelijkheid om gebruik te maken van het vbi-regime bij het beleggen van privévermogen vervalst. Het verliezen van de vbi-status zal voor deze 'familie-vbi's' in principe betekenen dat het lichaam regulier belastingplichtig wordt voor de vennootschapsbelasting. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat het hier gaat om familie-vbi's in de vorm van een NV. Door het beperken van het vbi-regime tot beleggingsinstellingen of icbe's als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, worden deze NV's slechts vennootschapsbelastingplichtig. Op aandeelhoudersniveau gebeurt er in beginsel niets, zij het dat aandeelhouders die een aanmerkelijk belang bezitten in de NV niet meer jaarlijks een fictief rendement in aanmerking hoeven te nemen. Voor familie-vbi's in de vorm van een open fgr geldt hetgeen hiervoor in paragraaf 3 is vermeld.

5. Commentaar KPMG Meijburg & Co

Niet alle maatregelen op vlak van het vbi- en fbi-regime kwamen als een verrassing (zie [onze berichtgeving van 15 december 2022](#) voor ons commentaar daarop). Nieuw is wel dat het financieringslimiet van 20% ook zal gaan gelden voor beleggingen in vastgoedlichamen. Ook is nieuw dat een fbi niet meer het bestuur mag voeren over bepaalde vastgoedlichamen en zogeheten vastgoedontwikkelings- en servicedochters.

De wijzigingen in de definitie van het belastingplichtige fgr en de bijbehorende overgangsmaatregelen zijn tot op zekere hoogte wel nieuw. Het feit dat is voorzien in overgangsrecht is een verbetering in vergelijking van het voorstel zoals dat er lag in maart 2021 ([zie onze berichtgeving van 31 maart 2021](#)). Ook is het goed dat er oog is voor de overdrachtsbelasting. We vragen ons af of soortgelijke maatregelen ook gaan gelden bij het vervallen van de fiscale rechtsfiguur van een open commanditaire vennootschap. Een voorstel daartoe staat later dit jaar op de agenda.

De gewijzigde fgr-definitie zal hopelijk leiden tot minder kwalificatiemismatches ten aanzien van het fgr. De gewijzigde definitie betekent wel dat grofweg 1600 familiefondsen die momenteel worden gedreven in de vorm van een belastingplichtige fgr hun fiscale positie moeten herzien. De gelijktijdige aanpassingen in het vbi-regime brengen mee dat zij zich daar niet toe hoeven te wenden. Ook die wijzigingen brengen immers mee dat dat regime niet meer openstaat voor het beleggen van privévermogen. Zoals wij eerder meldden is denkbaar dat voor deze families buitenlandse regimes weer aantrekkelijker worden.

Voor de volledigheid, het geconsulteerde wetsvoorstel is een conceptwetsvoorstel. Het definitieve wetsvoorstel zal – waarschijnlijk – met Prinsjesdag 2023 worden ingediend bij de Tweede Kamer; al dan niet op sommige punten aangepast als gevolg de nu

gehouden consultatie. Het wetsvoorstel zal vervolgens het reguliere wetgevingstraject doorlopen in de Tweede Kamer en Eerste Kamer. Gedurende dit traject kunnen nog wijzigingen worden aangebracht in het wetsvoorstel. Wij verwachten wel dat het nu geconsulteerde wetsvoorstel en de definitieve wet op hoofdlijnen overeen zullen komen.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande vragen hebben, dan helpt uw Meijburgadviseur u uiteraard graag.

KPMG Meijburg & Co
13 maart 2023

De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie