Prinsjesdag 2020: fiscale gevolgen voor de vastgoedsector

Real Estate Tax Alert | 15 september 2020



Welke gevolgen heeft Prinsjesdag 2020 voor de vastgoedsector?

1 Inleiding

Prinsjesdag 2020 brengt een aantal ingrijpende fiscale maatregelen voor de vastgoedsector met zich mee. Het belastingprogramma 2021 omvat verschillende wetsvoorstellen, waaronder het Belastingplan 2021, de Overige fiscale maatregelen 2021 en het Wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

In deze Real Estate Tax Alert lichten wij de voor de vastgoedsector meest opvallende maatregelen toe.

2 Aanpassing verlaging vennootschaps-belastingtarief

Eerder werd voorgesteld om het vennootschapsbelastingtarief te verlagen naar 21,7% met ingang van 1 januari 2021. Het maximale vennootschapsbelastingtarief bedraagt thans 25%.

Op basis van de huidige wetsvoorstellen wordt deze eerder aangekondigde verlaging van het vennootschapsbelastingtarief aangepast. Op basis hiervan blijft het tarief 25% voor 2021 en volgende jaren.

De verlaging van het tarief van 16,5% naar 15% voor de eerste schijf (in 2020 nog tot een fiscale winst van € 200.000) zal wel worden doorgevoerd conform het eerdere plan. Daarnaast wordt de eerste schijf verruimd van € 200.000 in 2020 tot € 245.000 in 2021 en verder verhoogd tot € 395.000 voor de jaren vanaf 2022. Voor jaren vanaf 2022 geldt per belastingplichtige voor fiscale winsten tot € 395.000 aldus een vennootschapsbelastingtarief van 15%.

3 Renteaftrek in de vennootschaps-belasting

3.1 Earningsstripping maatregel

Met ingang van 1 januari 2019 geldt dat per belastingplichtige rentelasten in aftrek komen tot maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst (fiscale EBITDA) indien deze rentelasten meer bedragen dan € 1 miljoen.

Ondanks eerdere geruchten in de media wordt momenteel geen aanpassing van deze algemene earningsstrippingmaatregel voorgesteld.

Wel bevat het wetsvoorstel een specifieke maatregel bij samenloop van de earningsstrippingmaatregel met de toepassing van anti-hybride mismatch bepaling die met ingang van 1 januari 2020 is ingevoerd (ATAD 2).

In haar aanbiedingsbrief kondigt de regering voorts een onderzoek aan naar een verdere beperking van de renteaftrek in combinatie met een mogelijke introductie van een vermogensaftrek.

3.2 Anti-winstdrainage maatregel

Op basis van een specifieke renteaftrekmaatregel geldt dat rente en kosten ter zake van geldleningen verschuldigd aan verbonden lichamen niet in aftrek komen indien deze verband houden met bepaalde ‘besmette’ rechtshandelingen, waaronder de acquisitie van verbonden lichamen, kapitaalstortingen, kapitaalterugbetalingen en dividenduitkeringen.

De rente komt wel in aftrek indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat zowel aan de schuld als aan de daarmee verband houdende rechtshandeling in overwegende mate zakelijke overwegingen ten grondslag liggen. Daarnaast geldt dat de rente in beginsel wel in aftrek komt indien de corresponderende rentebate bij de crediteur is onderworpen aan een winstbelasting van tenminste 10% berekend naar Nederlandse maatstaven.

Deze specifieke aftrekbeperking ziet momenteel ook op negatieve rente en koersresultaten, waardoor de maatregel kan leiden tot een vrijstelling van winst.

Het kabinet stelt voor om de maatregel niet langer toe te passen wanneer deze per saldo zou leiden tot een verlaging van de fiscale winst. Hiervoor wordt voorgesteld om per separate geldlening die mogelijk onder het toepassingsbereik van de maatregel valt, de positieve en negatieve rente en kosten (waaronder koersresultaten) te salderen, waarbij de maatregel dus buiten toepassing blijft indien toepassing ervan zou leiden tot een verlaging van de fiscale winst.

4 Verliesverrekening in de vennootschaps-belasting

Thans geldt dat verliezen maximaal één jaar achterwaarts en zes jaar voorwaarts kunnen worden verrekend.

Voorgesteld wordt om met ingang van 1 januari 2022 de termijn voor voorwaartse verliesverrekening te laten vervallen. Daarbij zijn de verliezen (zowel voorwaarts als achterwaarts) echter slechts tot aan een bedrag van € 1 miljoen aan belastbare winst volledig verrekenbaar. Bij een hogere fiscale winst zijn de verliezen slechts tot 50% van die hogere belastbare winst in een jaar verrekenbaar.

Het wetsvoorstel hiertoe maakt nu nog geen onderdeel uit van de gepubliceerde wetsvoorstellen. Aangekondigd is dat deze bij Nota van wijziging bij het Belastingplan 2021 zal worden opgenomen.

5 Aanpassing arm's-lengthbeginsel

Teneinde de zogenoemde informeel-kapitaalstructuren tegen te gaan heeft het kabinet het voornemen geuit om in het voorjaar van 2021 met een wetsvoorstel te komen om het arm's-lengthbeginsel aan te passen. Het arm's-lengthbeginsel houdt in dat voor het bepalen van de fiscale winst in Nederland gelieerde ondernemingen geacht worden met elkaar onderling te handelen zoals onafhankelijke partijen onder vergelijkbare omstandigheden zouden doen. In internationale verhoudingen kan op grond van dit beginsel de fiscale winst in Nederland neerwaarts worden aangepast, terwijl de corresponderende bate in het buitenland bij de gelieerde partij niet in de heffing wordt betrokken wegens het ontbreken van een dergelijk beginsel. Het kabinet is voornemens om de neerwaartse aanpassing van de Nederlandse fiscale winst in dergelijke situaties te beperken.

6 Coronareserve

Voor corona-gerelateerde verliezen in het jaar 2020 kan binnen bepaalde grenzen al een bedrag ten laste van de winst over 2019 worden gebracht door middel van het vormen van een coronareserve. De eerste begrenzing betreft het verlies 2020 voor zover dat verlies verband houdt met het coronavirus; de tweede begrenzing betreft de winst over 2019 vóór vorming van de coronareserve. Bij gebroken boekjaren gaat het om het laatste boekjaar dat eindigt in de periode 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2020.

Voor de vastgoedsector kan de coronareserve van belang zijn bij een noodzakelijke afwaardering van vastgoed (in 2020) als gevolg van de coronacrisis.

7 Aanpassing tarieven overdrachtsbelasting

Bij de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of aandelen in zogenoemde onroerende zaakrechtspersonen is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief bedraagt op dit moment 6% voor niet-woningen en 2% voor woningen.

Voorgesteld wordt om met ingang van 1 januari 2021 voor beleggers het tarief voor de overdrachtsbelasting te verhogen naar 8%. Dit verhoogde tarief geldt dan voor bedrijfsvastgoed (kantoren, winkels, hotels, etc.), maar ook voor de verkrijging van woningen (ook door woningcorporaties), vakantiewoningen, etc.

Het voorgaande is alleen anders als de verkrijger de betreffende woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Ingeval van de verkrijging van een woning (niet-nieuwbouw) geldt namelijk nog steeds een tarief van 2% voor de verkrijger, mits deze de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken. Voorts wordt voorgesteld om een volledige vrijstelling voor woningen te introduceren voor de periode tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2026 indien de verkrijger tussen de 18 en 35 oud is (startersvrijstelling) en de woning eveneens als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Er is geen overgangsregeling opgenomen. Het moment van verkrijging is bepalend voor het toepasselijke tarief.

De vrijstelling geldt niet voor de verkrijging van enkel de economische eigendom van woningen. De verkrijger dient dus zowel de juridische als de economische eigendom te verkrijgen. Verder geldt de vrijstelling niet voor de verkrijging van aandelen in zogenoemde onroerende zaakrechtspersonen.

Een andere wijziging is een specifieke bepaling in geval van een opvolgende verkrijging van een woning binnen 6 maanden waarbij eerder 2% overdrachtsbelasting is betaald. Er geldt dan geen vermindering van de maatstaf maar alleen een vermindering van betaalde overdrachtsbelasting. Per saldo is dan over het volledige bedrag 8% verschuldigd.

Uit het Wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting volgt ook dat voor de toepassing van een vrijstelling overdrachtsbelasting, ongeachte welke, vanaf 2021 voortaan altijd een aangifte overdrachtsbelasting moet worden ingediend.

8 Tot slot

Vooralsnog zijn geen specifieke wetsvoorstellen of voornemens daartoe gepubliceerd met betrekking tot de fiscale beleggingsinstelling.

Voorts bevatten de gepubliceerde wetsvoorstellen geen specifieke maatregelen voor vastgoedbeleggers in de inkomstenbelasting.

Deze Real Estate Tax Alert dient slechts ter algemene informatie en het pretendeert geen volledigheid en is geen fiscaal advies.

Informatie

Voor nadere informatie betreffende deze alert kunt u contact opnemen met uw EY-belastingadviseur of met een van onderstaande vastgoedspecialisten.

Dick Simonis
T: +31 6 2908 4055
E: dick.simonis@nl.ey.com

Remco van der Zwan
T: +31 6 2908 4583
E: remco.van.der.zwan@nl.ey.com

John Borsboom
T: +31 6 2908 3444
E: john.borsboom@nl.ey.com

Wiebe Brink
T: +31 6 2125 1925
E: wiebe.brink@nl.ey.com

Arjan van Oostrom
T: +31 6 2908 3491
E: arjan.van.oostrom@nl.ey.com

Erwin Sieders
T: +31 6 2908 4365
E: erwin.sieders@nl.ey.com

Michiel Hoozemans
T: +31 6 5544 2541
E: michiel.hoozemans@nl.ey.com

Louis Leijsen
T: +31 6 2125 2324
E: louis.leijsen@nl.ey.com

Bastiaan Kats
T: +31 6 2908 3773
E: bastiaan.kats@nl.ey.com

EY

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP is een limited liability partnership naar het recht van Engeland en Wales met registratienummer OC335596. Ernst & Young Belastingadviseurs LLP is statutair gevestigd te 6 More London Place, London SE1-2DA, Verenigd Koninkrijk, heeft haar hoofdvestiging aan Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, Nederland en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24432939.

www.ey.nl

© Ernst & Young 2020

Deze publicatie bevat informatie in samengevatte vorm en is daarom enkel bedoeld als algemene leidraad. Ze is niet bedoeld om te dienen als een substituut voor gedetailleerd onderzoek of voor het aanwenden van een professioneel oordeel. Noch EYGM Limited noch enig ander lid van de wereldwijde Ernst & Young organisatie kan aansprakelijk worden gesteld voor het verlies van iemand die handelde of die ervan afzag te handelen ten gevolge van enige informatie in deze publicatie. Bij elke specifieke aangelegenheid, dient steeds een geschikte adviseur geraadpleegd te worden.