

Kansen en aandachtspunten bij vastgoedfinanciering

10-03-2017 12:17

Vastgoed is een geliefd investeringsobject voor beleggers. De aankoop van vastgoed kan op verschillende manieren worden gefinancierd. De wijze waarop vastgoed wordt gefinancierd en aangewend kan uiteenlopende fiscale consequenties met zich mee brengen. Door een aantal recente en aankomende wetwijzigingen liggen er nieuwe kansen, maar zijn er ook extra aandachtspunten. Susan Raaijmakers, Vastgoed Partner Taxand Nederland BV, gaat hier verder op in.

Wij bespreken twee veelvoorkomende investeringsscenario's met de verhoudingen en mogelijkheden tussen een aandeelhouder en zijn BV. Daarnaast gaan wij kort in op de impact van de belangrijkste (aankomende) wetwijzigingen.

Aankoop in privé en financiering vanuit de BV

Dga's die overvloedige liquiditeiten uit hun BV willen beleggen in vastgoed kunnen hiervoor een lening aantrekken vanuit hun BV. De fiscale gevolgen van een dergelijke lening laten zich onderscheiden op het niveau van de BV en op aandeelhoudersniveau.

1.1. Fiscale aandachtspunten bij de BV

Op het niveau van de BV zijn de rente-inkomsten belast met vennootschapsbelasting (20-25%). Dit scenario kan interessant zijn indien de BV verrekenbare verliezen heeft. Wel moet in dit kader worden bedacht dat er inkomstenbelasting verschuldigd zal zijn op het moment dat de BV de inkomsten aan de aandeelhouder uitkeert.

1.2. Fiscale aandachtspunten bij de aandeelhouder

Op het niveau van de aandeelhouder is het voor de belastingheffing van belang om vast te stellen of het vastgoed kwalificeert als belegging (box 3) of als ondernemingsvermogen (box 1).

Belegging – box 3

Als het vastgoed als belegging kwalificeert, zijn de (huur)inkomsten uit het vastgoed als zodanig niet belast en zijn de rente-uitgaven op de lening niet aftrekbaar. In box 3 wordt belasting geheven over een forfaitair rendement over de waarde van de bezittingen (waaronder het vastgoed) verminderd met de schulden (de lening). Indien het vastgoed volledig of grotendeels gefinancierd is met een lening, verlaagt dit de grondslag voor de belastingheffing.

Vanaf 1 januari 2017 is de box 3-heffing gewijzigd. Voorheen gold een forfaitair rendement van 4% over de waarde van de bezittingen minus de schulden. Vanaf 1 januari 2017 geldt een progressief fictief rendement van 2,871% (vermogen tot EUR 75.000), 4,6% (vermogen tussen de EUR 75.000 en EUR 975.000) of 5,39% (vermogen boven de EUR 975.000). De effectieve box 3 belastingdruk kan in 2017 dus iets toenemen.

Onderneming – box 1

Particulieren die actief met het vastgoed aan de slag gaan en dus méér doen dan normaal actief vermogensbeheer, zijn belast in box 1. Ook particulieren voor wie het vastgoed tot het ondernemingsvermogen behoort of particulieren die het vastgoed verhuren aan hun eigen BV zijn belast in box 1.

In deze situaties geldt enerzijds dat de (huur)inkomsten uit het vastgoed bij de aandeelhouder worden belast tegen maximaal 52%, anderzijds zijn de rente-uitgaven op de lening tegen maximaal 52% aftrekbaar bij de aandeelhouder.

Aankoop via BV en financieren via BV of privé

Het is ook mogelijk om de aankoop van vastgoed via een BV vorm te geven. De BV kan hiervoor lenen van de aandeelhouder (de andersom situatie als die wij hierboven bespraken), lenen van een bank of eigen middelen aanwenden.

2.1. Fiscale aandachtspunten bij de BV

De (huur)inkomsten van de BV zijn belast met vennootschapsbelasting (20-25%). Daartegenover staat dat de kosten die verband houden met het vastgoed, aftrekbaar zijn (onderhoudskosten etc.).

De rente die de BV moet betalen aan haar schuldeiser is doorgaans aftrekbaar in de vennootschapsbelasting (mits de rente zakelijk is). Bij een eventuele oninbaarheid van de lening kan de lening worden afgewaardeerd, tenzij de voorwaarden van de lening niet zakelijk zijn. Bij externe financiering (via een bank) is dit doorgaans overigens geen probleem. Bij financiering via de aandeelhouder is het van belang dat de voorwaarden overeenkomen met de voorwaarden die een bank zou eisen (denk hierbij aan zekerheden, een aflossingsschema en een zakelijk rentepercentage). Dit zal de komende tijd een extra aandachtspunt zijn bij de fiscus.

Een belangrijke recente internationale ontwikkeling die bij vastgoedfinanciering kan spelen is de implementatie van de Europese "Anti Tax Avoidance Directive" ("ATAD"). Op grond van deze richtlijn wordt de renteaftrek in de toekomst mogelijk beperkt. Met ingang van (waarschijnlijk) 1 januari 2019 moet Nederland een regeling hebben geïmplementeerd op grond waarvan de netto rentekosten slechts aftrekbaar zijn tot 30% van de EBITDA.

Wel geldt dat Nederland een uitzondering mag opnemen op grond waarvan de eerste EUR 3 miljoen aan "netto-rente" (lees: te betalen minus te ontvangen rente) aftrekbaar blijft. Voor het MKB zal deze renteaftrekbeperking dan vermoedelijk niet snel aan de orde zijn. Daarnaast kunnen er uitzonderingsregels worden getroffen voor vennootschappen die geen onderdeel zijn van een geconsolideerde groep of voor leningen die vóór 17 juni 2016 zijn aangegaan en nadien niet meer zijn gewijzigd.

Deze renteaftrekbeperking is vooral relevant voor de grotere vastgoedconcerns die gaan herfinancieren of nieuwe investeringen doen. Zij moeten er op bedacht zijn dat de rentekosten mogelijk niet meer volledig aftrekbaar zijn. Het is dus belangrijk om van te voren een inschatting te maken van de benodigde financiering en de daarmee samenhangende rentelast.

2.2. Fiscale aandachtspunten bij de aandeelhouder

Indien een (groot)aandeelhouder in dit scenario een lening aan zijn BV heeft verstrekt, geldt dat de rente-inkomsten in beginsel worden belast in box 1 (maximaal 52%).

Heeft u vragen? Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Susan Raaijmakers, Vastgoed Partner bij Taxand Nederland B.V. via: susan.raaijmakers@taxand.nl of via <http://www.taxand.nl/en/team-member/susan-raaijmakers/>

VASTGOED JOURNAAL

Bezoek ook de [Dag van de Vastgoedfinanciering op 23 maart.](#)