

De voorgenomen afschaffing van de vastgoed-fbi

03-02-2023 13:47

Een voorgestelde belastingmaatregel uit het Belastingpakket 2023 is de wijziging van het vennootschaps- en dividendbelastingregime voor fiscale beleggingsinstellingen (fbi's). Een fbi mag vanaf 2025 niet meer direct in Nederlands vastgoed beleggen. In deze bijdrage de achtergrond van het fbi-regime en de voorgestelde vastgoedmaatregel. Wat gaat er veranderen vanaf 2025?

In de belastingplannen van 2018 werd al de uitsluiting van Nederlands vastgoed uit het fbi-regime (de zogenoemde 'vastgoedmaatregel') voorgesteld vanwege de plannen om de Nederlandse dividendbelasting af te schaffen. Dat ging toen niet door, maar nu is de discussie weer actueel. Het huidige fbi-regime bestaat sinds 1969. Een beleggingsinstelling in de vorm van een kapitaalvennootschap of open fonds voor gemene rekening is belastingplichtig voor de heffing van vennootschapsbelasting, maar wordt belast tegen een tarief van 0 procent indien doorlopend aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hiermee wordt beoogd collectief beleggen en individueel, rechtstreeks beleggen enigszins fiscaal gelijk te behandelen. Een collectieve belegging biedt voordelen ten opzichte van individueel beleggen, zoals risicospreiding, toegang tot professioneel beheer, schaalgrootte en kostenvoordelen.

De wettelijke regeling

Als fbi kunnen enkel NV's, BV's, fondsen voor gemene rekening en bepaalde gelijksoortige naar buitenlands recht opgerichte lichamen worden aangemerkt. Doel en feitelijke werkzaamheid moeten het beleggen van vermogen betreffen. Een fbi mag tot 60 procent van de boekwaarde van onroerende zaken met vreemd vermogen financieren en overige beleggingen tot 20 procent van de boekwaarde. Een fbi moet haar winst binnen acht maanden na einde boekjaar uitkeren ('doorstootverplichting'). Ook worden eisen gesteld aan de aandeelhouders, waarbij een onderscheid geldt tussen beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde fbi's. De deelnemingsvrijstelling vindt geen toepassing ten aanzien van een fbi. Een uitkering van winst door een Nederlandse fbi is in beginsel onderworpen aan 15 procent Nederlandse dividendbelasting.

Voorgestelde vastgoedmaatregel

Naast een dekking voor de aangekondigde koopkrachtrepatriëatie is de vastgoedmaatregel mede een reactie op het belastinglek dat zich voordoet ten aanzien van in Nederland gelegen vastgoed. Alhoewel Nederland heffingsbevoegd is ten aanzien van in Nederland gelegen vastgoed onder belastingverdragen, leidt het fbi-regime in bepaalde gevallen tot het mislopen door Nederland van belastingopbrengsten. Bij het Belastingplan 2023 kondigde de Staatssecretaris van Financiën aan een maatregel in te voeren op basis waarvan fbi's niet meer direct in vastgoed mogen beleggen. Bovendien vervalt de 60 procent financierings eis, alle beleggingen mogen ten hoogste tot 20 procent van hun boekwaarde met vreemd vermogen worden gefinancierd.

Bezwaren en alternatieve oplossingen

Benieuwd naar de gevolgen, de evaluatie van het fbi-regime, bezwaren tegen de vastgoedmaatregel en alternatieve oplossingen? Download dan [hier](#) de volledige BDO white paper.

Ingezonden bericht