

Vastgoedpecial - Belastingplan 2025

In deze speciale vastgoed editie van de Prinsjesdagspecial van Atlas Fiscalisten zetten wij de nieuwste voorstellen en aanvullende wetsvoorstellen uit het Belastingplan 2025, die relevant zijn voor de Nederlandse vastgoedmarkt, voor u op een rij.

Veel voorstellen zijn al eerder aangekondigd, bijvoorbeeld in de Voorjaarsnota 2024.

Aanpassing renteaftrek vastgoedlichaam

Momenteel is de aftrek van netto rentelasten voor fiscale doeleinden onder de earningsstrippingregeling beperkt tot het hoogste van de volgende bedragen: (i) 20% van de EBITDA of (ii) € 1 miljoen per belastingplichtige. Voorgesteld is het percentage onder (i) vanaf 1 januari 2025 te verhogen naar 25%.

Daarnaast heeft de wetgever geconstateerd dat met name in het kader van verhuurd vastgoed optimaal gebruik wordt gemaakt van de € 1 miljoen drempel, o.a. door het gebruik van vele vennootschappen.

De drempel van € 1 miljoen onder de earningsstrippingregeling wordt daarom afgeschaft voor belastingplichtigen waarvan de bezittingen gedurende ten minste de helft van het jaar hoofdzakelijk (70% of meer) bestaan uit onroerende

zaken die direct of indirect ter beschikking worden gesteld aan derden.

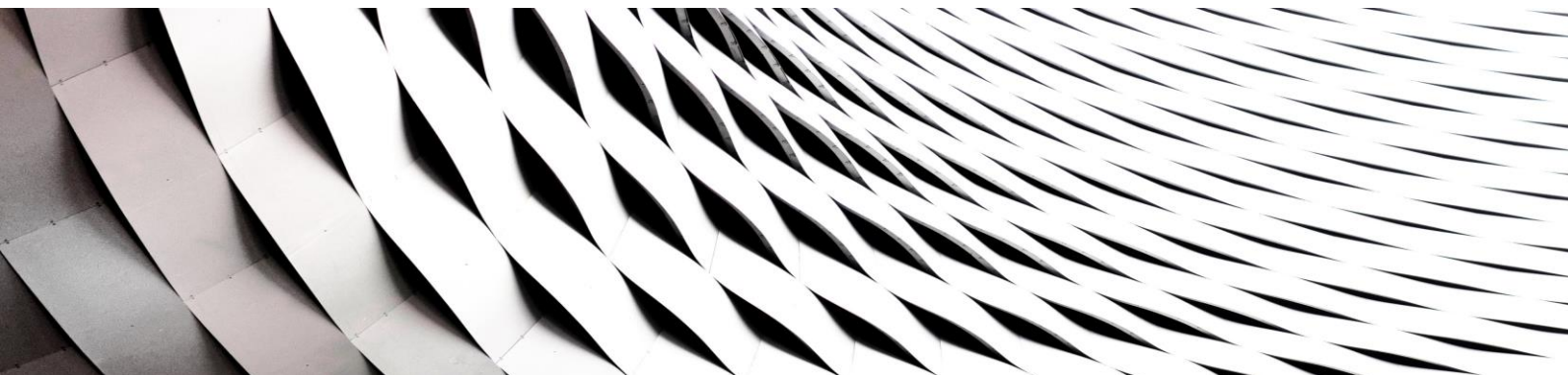
Dit betekent dat kwalificerende vastgoedbeleggers voor het berekenen van de aftrekrimte onder de earningsstrippingregeling zijn aangewezen op 25% (nu nog 20%) van de EBITDA.

Deze versoering vormt een aanscherping van de renteaftrekmogelijkheden voor belastingplichtigen die zich bezighouden met het verhuren van onroerend goed aan derden.

We raden aan om de impact van deze veranderingen te verifiëren en investeringsstructuren te (her)overwegen.

Nieuw groepsbegrip bronbelasting

Nederland heft een bronbelasting over rente, royalty's en dividenden betaald aan gelieerde entiteiten (de voordeelgerechtigde) die zijn gevestigd in aangewezen of laagbelaste jurisdicties en in situaties waar sprake is van misbruik.



De bronbelasting is aan de orde als sprake is van een kwalificerend belang van de voordeel gerechtigde in de in Nederland gevestigde betalende entiteit of vaste inrichting. Van een kwalificerend belang is sprake als het gaat om een belang waarmee een beslissende invloed op besluiten en activiteiten kan worden uitgeoefend. Dat kan ook het geval zijn als sprake is van een samenwerkende groep.

Voor de invulling van het begrip samenwerkende groep wordt aangesloten bij de Wet Vpb 1969 waarbij het moet gaan om een gecoördineerde investering. In de praktijk is gebleken dat dit tot onbedoelde gevolgen kan leiden.

Het begrip 'samenwerkende groep' wordt daarom vervangen door het groepsbegrip: kwalificerende eenheid. Van een kwalificerende eenheid is sprake als lichamen gezamenlijk handelen met als hoofddoel (of één van de hoofddoelen) te voorkomen dat bronbelasting verschuldigd is door een of meer lichamen die deel uitmaken van de kwalificerende eenheid.

De verwachting van het kabinet is dat het nieuwe groepsbegrip tot gevolg heeft dat er slechts in evidente gevallen van bronbelastingverrijdeling sprake zal zijn van situaties waarin een kwalificerende eenheid wordt geconstateerd.

Onduidelijkheid blijft echter bestaan over de vraag onder welke omstandigheden private equity structuren – waarbij het fonds een coördinerende rol heeft ten behoeve van de investeringen en haar investeerders – worden aangemerkt als kwalificerende eenheid.

Verlaging tarief overdrachtsbelasting 2026

Per 1 januari 2026 wordt de overdrachtsbelasting voor woningen die niet langdurig worden bewoond door de koper verlaagd van 10,4% naar 8%.

De betreffende woning worden veelal verhuurd. Deze wijziging is bedoeld om investeringen in (private) huurwoningen te stimuleren en zo het aanbod op de (huur)woningmarkt te vergroten.

Voor starters en op de koop van woning waarin de koper zelf gaat wonen blijven de startersvrijstelling en het 2% tarief gehandhaafd, afhankelijk van de situatie en mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Hoewel deze verlaging investeringen aantrekkelijker kan maken, is het de vraag of dit daadwerkelijk bijdraagt aan het vergroten van het woningaanbod. Lagere overdrachtsbelasting kan leiden tot prijsstijgingen, aangezien vastgoedinvesteerders de fiscale ruimte kunnen gebruiken om hogere biedingen te doen.



Dit kan juist zorgen voor meer concurrentie op de woningmarkt en hogere huurprijzen, wat de toegankelijkheid voor huurders niet direct ten goede komt.

Startersvrijstelling en laag tarief woningen overdrachtsbelasting 2025

De startersvrijstelling en het verlaagde overdrachtsbelastingtarief (2%) worden per 1 januari 2025 uitgebreid naar gevallen waarin de economische eigendom van een eigen woning wordt verkregen. Dit betekent dat ook bij het verkrijgen van economische eigendom kan worden geprofiteerd van de vrijstelling of het verlaagde tarief, zolang aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Dit biedt meer flexibiliteit bij eigendomsoverdrachten.

Als de startersvrijstelling is toegepast bij de verkrijging van de economische eigendom, kan deze niet opnieuw worden benut bij de latere

Aanpassing tarief overdrachtsbelasting onroerende zaakrechtspersoon

Vanaf 1 januari 2025 is de samenloopvrijstelling in beginsel niet langer van toepassing bij aandelentransacties in een onroerende zaakrechtspersoon (OZR), waardoor overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Dit is geen onderdeel van het Belastingplan 2025 maar is eerder al besloten.

Hierover bent u reeds eerder geïnformeerd, maar wij willen dit punt graag nogmaals onder de aandacht brengen.

Wat blijft vrijgesteld?

Een uitzondering geldt als de onderliggende nieuwe onroerende zaak (of bouwterrein) gedurende de twee jaar na de aandelenoverdracht (meer dan 1/3 van de aandelen in de OZR) voor minstens 90% voor btw-belaste doeleinden wordt gebruikt, zoals bij btw-belaste verhuur van onroerend goed. In dat geval blijft de vrijstelling dus van kracht.

Wat wordt belast?

Echter, als de nieuwe onroerende zaken/ het bouwterrein voor minder dan 90% voor btw-belaste doeleinden wordt gebruikt tijdens de periode van twee jaar na verkrijging, zoals bij woningverhuur, vervalt de vrijstelling en is er 4% overdrachtsbelasting, dus een nieuw tarief, verschuldigd.

De mogelijkheden om onder het overgangsrecht te vallen zijn inmiddels verstreken.



Box 3

Het forfaitaire (of werkelijke) rendement met vastgoed in bezit van individuen wordt belast in box 3, tegen 36%. Ondanks een eerdere aankondiging zal het tarief vanwege budgettaire redenen niet verlaagd worden. Onder het huidige regime wordt niet het daadwerkelijke inkomen belast, maar fictief inkomen. Het fictieve inkomen is een percentage van de WOZ waarde van het vastgoed. Tenzij de belastingplichtige kan aantonen dat het werkelijk rendement behaald met de totale box 3 bezittingen lager is geweest (tegenbewijs).

Naar verwachting zal de overheid medio 2025 wettelijke regels bekend maken hoe het werkelijk rendement voor box 3 moet worden vastgesteld. Dit zal vermoedelijk gelden voor de jaren tot en met 2026.

Met Prinsjesdag is nog geen nieuwe informatie bekend gemaakt over het nieuwe box 3 stelsel zoals dat naar verwachting met ingang van 2027 zal worden ingevoerd.

Het vorige kabinet Rutte IV heeft dit (concept) wetsvoorstel in juni 2024 ingediend bij de Raad van State, die daar nog advies over moet uitbrengen.

Ingangsdatum

De voorgestelde maatregelen zullen voor zover ingestemd in beide Kamers per 1 januari 2025 in werking treden, tenzij anders vermeld. Klik [hier](#) voor de Belastingplanstukken.

Vragen?

Mocht u naar aanleiding van deze speciale vastgoed editie van de Prinsjesdagspecial nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact op te nemen met onze vastgoed collega's.

Contactgegevens

Gerben Markink

T. +31 646 616 882

E. gm@atlas.tax

Arthur Smeijer

T. +31 610 454 265

E. as@atlas.tax

Tijmen Kraaijeveld

T. +31 6 4035 6727

E. tkr@atlas.tax

Jan Wiegerinck

T. +31 6 1306 8778

E. jw@atlas.tax