

## **Fiscale plannen kabinet vallen vies tegen voor vastgoedsector**

Voor het kabinet Schoof is de oplossing van de wooncrisis een 'topprioriteit'. Dat streven uit zich helaas niet in de belastingplannen van de regering, zo blijkt na analyse van de Miljoenennota door fiscalist Luc van Dijk.

De overdrachtsbelasting voor verhuurde woningen wordt pas in 2026 verlaagd van 10,4 naar 8 procent. De door de vastgoedsector zo gewenste verlaging naar 6 procent, zou budgettair niet haalbaar zijn.

Dat ook kantoren, retail, industrieel en logistiek vastgoed onder dit tarief vallen, is vanuit de fiscus gezien mooi meegenomen, maar heeft natuurlijk niets van doen met de woningmarkt. Hierdoor blijft het tarief veel te hoog. Zeker voor wie wel in vastgoed belegt, maar niet in woningen. Voor hen blijft het hoge tarief van 10,4 procent gewoon gelden.

### **Karige renteaftrek**

Een andere, halfbakken correctie op een doorgeschoten maatregel is de hogere renteaftrek voor ondernemingen – de zogenoemde earningsstrippingsregeling. De rente is nu voortaan aftrekbaar tot 25 procent van de fiscale winst (EBITDA). Dit was 20 procent.

Dit lijkt een mooie stap, maar tot 2022 was de rente nog tot 30 procent aftrekbaar. En ook in Europees opzicht is een aftrekpercentage van 25 procent nog steeds erg karig.

Wel geldt bij deze renteaftrekbepierking een drempel van 1 miljoen euro. Dit betekent dat het eerste miljoen aan rentekosten niet door de aftrekbepierking wordt geraakt.

Voor de vastgoedsector profiteerde van deze uitzondering door onder verscheidene bv's te investeren. Hierdoor kan één partij meerdere malen gebruik maken van de 1 miljoen-drempel.

### **Enorme impact op cashflow**

Het is overigens niet verwonderlijk dat juist de vastgoedsector deze maas in de wet zocht en vond. Een vastgoedportefeuille is relatief eenvoudig over verscheidene entiteiten te verdelen. Daarnaast zijn vastgoedinvesteringen kapitaalintensief en zijn (directe) rendementen vrij laag. Vandaar dat juist deze sector hard door de renteaftrekbepierking wordt getroffen.

Het ministerie van Financiën ziet dit anders en stelt voor de drempel van 1 miljoen voor vastgoedbeleggers geheel af te schaffen. Dit kan een enorme impact op de cashflow hebben, vooral als het even tegenzit. Neemt de leegstand toe, dan neemt de (fiscale) winst logischerwijs af. Hierdoor is ook minder rente aftrekbaar, aangezien die is gekoppeld aan de fiscale EBITDA.

Combineer dit gegeven met een stijgende rente, bijvoorbeeld als gevolg van een herfinanciering in een neergaande markt, en er ontstaat een giftige cocktail die tot een faillissement kan leiden.

Bij een financieringsaanvraag bij de bank zal deze renteaftrekbeperking zeker een rol spelen. De fiscus echter ziet het als het dichtten van een lek in het systeem. Maar deze zogenoemde anti-fragmentatiemaatregel betekent voor de vastgoedsector in veel gevallen een achteruitgang.

### **Samenloopvrijstelling deels teruggenomen**

Dit geldt ook voor de samenloopvrijstelling bij aandelentransacties die in bepaalde gevallen niet mag worden toegepast. Deze maatregel is vorig jaar al aangekondigd en is per 1 januari komend jaar van kracht. Ook hiermee wil de fiscus een maas in de wet dichtten. Maar dit streven gaat – zoals gebruikelijk – wel gepaard met de nodige overkill.

Stel: een belegger koopt een oud gebouw om het te slopen en het vrijgekomen perceel te benutten voor nieuwbouw. Voor de aankoop betaalt de belegger 10,4 procent overdrachtsbelasting. Of, als het pand niet eerst wordt gesloopt, 21 procent niet-aftrekbare btw. De belegger besluit het pand daarom eerst te slopen, zodat het 'in de btw' zit. Het pand wordt daarop niet gekocht, maar wel de aandelen van de bv die dit stuk vrijgekomen bouwgrond houdt.

Deze (aandelen)transactie is bij wetsfrictie vrijgesteld van btw en vanwege de samenloopvrijstelling ook van overdrachtsbelasting. Vanaf 2025 wordt deze laatste vrijstelling teruggenomen en geldt een tarief van 4 procent. Hoewel een beperkt overgangsrecht geldt, is dit uiteraard geen fiscale verbetering voor de woningmarkt.

### **Herzieningstermijn btw-aftrek transformaties**

Bij transformaties van kantoren naar woningen mag wel gebruik worden gemaakt van kortdurende verhuur. Hierdoor is de btw op de investeringen aftrekbaar. Na een jaar is het btw-voordeel gerealiseerd en wordt overgegaan op normale verhuur.

Ook dit steekt Financiën. Als tegenmaatregel stelt het ministerie een herzieningstermijn voor op diensten die de kenmerken van investeringsgoederen hebben. De maatregel zou dan vanaf 2026 gelden voor een drempelbedrag van 30.000 euro voor de duur van vijf jaar. Op zich begrijpelijk, maar opnieuw, dit helpt de woningmarkt niet.

### **Fiscale stimulans ontbreekt**

Dat de tariefsverhoging in box 2 maar mondjesmaat wordt teruggedraaid van 33 naar 31 procent, past in het beeld. Ook het feit dat de faciliteit van de fiscale beleggingsinstelling niet meer toepasbaar is op vastgoed, is evenmin een blijmaker.

Kortom: enkele belastingverzwaringen van de afgelopen tijd worden deels verlicht en de fiscus dicht enige gaten in het systeem. Maar een fiscale stimulans voor de vastgoedmarkt ontbreekt. Dat geldt met name voor de woningmarkt, die het kabinet toch zo graag wil vlottrekken. Helaas vallen de fiscale plannen daartoe vies tegen.