

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 tot aanpassing van de regeling voor de fiscale beleggingsinstelling (Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling)

VOORSTEL VAN WET

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is om in de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 wijzigingen aan te brengen in de regeling voor de fiscale beleggingsinstelling;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

In de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 wordt artikel 28 als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onder verlettering van de onderdelen a tot en met f tot b tot en met g wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

a. het lichaam belegt niet in onroerende zaken die in Nederland zijn gelegen of rechten waaraan deze zijn onderworpen;

b. In onderdeel d (nieuw), aanhef, wordt "de artikelen 2:66, derde lid, of 2:69c, derde lid," vervangen door "artikel 2:69b, derde lid,".

c. In onderdeel e (nieuw) wordt in de aanhef "de artikelen 2:66, derde lid, of 2:69c, derde lid," vervangen door "artikel 2:69b, derde lid," en wordt in subonderdeel 2° "onderdeel c" vervangen door "onderdeel d".

d. In onderdeel g (nieuw) wordt "onderdeel c" telkens vervangen door "onderdeel d".

2. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a, onder 2°, wordt de komma vervangen door een puntkomma.

b. Aan onderdeel a wordt op een nieuwe regel toegevoegd "waarbij het ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van het lichaam of met dat lichaam verbonden lichamen die als

beleggingsinstelling zijn aangemerkt, is beperkt tot het ontwikkelen van niet in Nederland gelegen onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen;”.

c. Onderdeel b komt te luiden:

b. het investeren in een verbetering of uitbreiding van niet in Nederland gelegen vastgoed, ingeval de investering minder bedraagt dan 30% van de waarde in het economische verkeer van dat vastgoed voorafgaande aan de aanvang van de werkzaamheden;.

d. In onderdeel e, aanhef, wordt “een rechtstreeks verband” vervangen door “rechtstreeks verband”.

e. Aan onderdeel e wordt, onder vervanging van de punt aan het slot door een puntkomma, op een nieuwe regel toegevoegd “waarbij bijkomstige werkzaamheden als bedoeld in de aanhef die rechtstreeks verband houden met beleggingen in vastgoed van het lichaam of van met dat lichaam verbonden lichamen die als beleggingsinstelling zijn aangemerkt rechtstreeks verband houden met niet in Nederland gelegen onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen.”.

3. In het vierde lid wordt “onderdeel a” vervangen door “onderdeel b”.

ARTIKEL II

1. Van overdrachtsbelasting is vrijgesteld de verkrijging van economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer ingeval deze uiterlijk op 31 december 2024 wordt verkregen:

a. van een rechtspersoon die op het onmiddellijk aan die verkrijging voorafgaande tijdstip kwalificeert als beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 maar die op dat tijdstip niet als zodanig had gekwalificeerd indien op dat tijdstip genoemd artikel 28 zoals dat luidt na de inwerkingtreding van artikel I reeds was toegepast; en

b. in de vorm van een deelgerechtigdheid in een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is en waarin de rechtspersoon die economische eigendom heeft ingebracht, zulks onder de voorwaarde dat de verkrijger na de verkrijging in gelijke mate gerechtigd is tot het vermogen van dat fiscaal transparante lichaam als hij was door middel van aandelen in de beleggingsinstelling, op het onmiddellijk aan die verkrijging voorafgaande tijdstip.

2. Onder een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is, wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: een lichaam dat niet kwalificeert als een lichaam in de zin van de artikelen 2 of 3 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 zoals die luiden met ingang van 1 januari 2025.

3. De verkrijging die is vrijgesteld op grond van het eerste lid blijft buiten beschouwing voor de toepassing van artikel 2, vijfde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

4. Indien een verkrijging van aandelen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer in de rechtspersoon, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, na toepassing van de vrijstelling, bedoeld in het eerste lid, binnen een tijdsverloop van twee jaren wordt gevolgd door een verkrijging van rechten van deelneming door dezelfde verkrijger, al dan niet tezamen met een of meer personen of lichamen als bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdelen

a of b, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, in het fiscaal transparante lichaam, bedoeld in het eerste lid, worden deze verkrijgingen beschouwd als te hebben plaatsgehad ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst voor de toepassing van artikel 4, derde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

5. Voor de toepassing van termijnen die van toepassing zijn op grond van het gestelde krachtens artikel 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer treedt de verkrijger, onderscheidenlijk het fiscaal transparante lichaam, bedoeld in het eerste lid, in de plaats van de vervreemder, onderscheidenlijk de beleggingsinstelling.

6. Artikel 15, negende lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is van overeenkomstige toepassing op de vrijstelling, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat aangifte wordt gedaan op een door de inspecteur aangegeven wijze.

7. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorwaarden worden gesteld voor de toepassing van dit artikel.

ARTIKEL III

1. Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

2. In afwijking van het eerste lid treedt artikel I in werking met ingang van 1 januari 2025.

ARTIKEL IV

Deze wet wordt aangehaald als: Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Staatssecretaris van Financiën,

**Wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 tot aanpassing van de
regeling voor fiscale beleggingsinstelling (Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling)**

MEMORIE VAN TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

I. Algemeen.....	5
1. Aanleiding.....	5
2. De kern van het wetsvoorstel.....	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Het fbi-regime	6
2.3 Flankerend beleid in de overdrachtsbelasting in verband met de vastgoedmaatregel	8
2.4 Bestaande vaststellingsovereenkomst	11
3. Verkenning vastgoed-fbi's.....	11
4. Budgettaire aspecten.....	13
5. EU-aspecten	13
5.1 Staatssteun	13
5.2 Melding Gedragscodegroep.....	14
6. Doenvermogen.....	14
7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger.....	14
8. Uitvoeringsgevolgen Belastingdienst	15
9. Doelmatigheid en doeltreffendheid, monitoring en evaluatie.....	15
10. Advies en consultatie.....	15
II. Artikelsgewijze toelichting.....	19

I. Algemeen

1. Aanleiding

Dit wetsvoorstel strekt tot aanpassing van de regeling voor de fiscale beleggingsinstelling (fbi) in de vennootschapsbelasting. Dit wetsvoorstel introduceert de zogenoemde vastgoedmaatregel, die is aangepast ten opzichte van de op Prinsjesdag 2022 aangekondigde vastgoedmaatregel. Als gevolg van de vastgoedmaatregel is het vanaf 1 januari 2025 niet langer mogelijk voor een fbi – die subjectief belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting, maar waarbij de winst wordt belast tegen een tarief van 0% – om direct in Nederlands vastgoed te beleggen. Een dergelijk lichaam wordt regulier belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De voorgestelde vastgoedmaatregel beoogt de fiscale behandeling van resultaten uit vastgoed evenwichtiger te maken. Voor een toelichting wordt verwezen naar de heffingslekken die in paragraaf 2 van het algemeen deel van deze memorie zijn beschreven.

De aanleiding voor dit wetsvoorstel is tweeledig. Ten eerste heeft SEO Economisch Onderzoek (SEO) in opdracht van het Ministerie van Financiën onder andere de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het fbi-regime geëvalueerd.¹ Het evaluatierapport is op 7 juli 2022 aan de Tweede Kamer aangeboden, gevolgd door een kabinetsreactie op 9 december 2022 waarin de maatregelen die in dit wetsvoorstel zijn uitgewerkt zijn aangekondigd.²

Ten tweede heeft het kabinet op Prinsjesdag 2022 aangekondigd dat het een fbi niet langer zal worden toegestaan om direct in vastgoed te beleggen (de vastgoedmaatregel).³ Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie is besloten om de vastgoedmaatregel in te voeren voor in Nederland gelegen vastgoed. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het een fbi wel blijft toegestaan direct te beleggen in buitenlands vastgoed. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9 van het algemeen deel van deze memorie.

De inwerkingtredingsdatum van de vastgoedmaatregel is 1 januari 2025. In de eerdergenoemde kabinetsreactie op het evaluatierapport van SEO heeft het kabinet reeds aangegeven dat – mede naar aanleiding van door de praktijk van (participanten in) vastgoed-fbi's en (institutionele) beleggers geuite zorgen tijdens internetconsultatie over het tijdsbestek dat nodig is om te reorganiseren – is besloten om de vastgoedmaatregel een jaar later in werking te laten treden, dus per 1 januari 2025.⁴ Daarbij is tevens voorzien in flankerend beleid voor de overdrachtsbelasting per 1 januari 2024.

¹ Bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 32140, nr. 130.

² Kamerstukken II 2022/23, 32140, nr. 130 en Kamerstukken II 2022/23, 32545, nr. 184.

³ Kamerstukken II 2022/23, 36202, nr. 6, p. 11.

⁴ Kamerstukken II 2022/23, 32545, nr. 184.

2. De kern van het wetsvoorstel

2.1 Inleiding

Het wetsvoorstel bestaat uit wijzigingen in het fbi-regime en flankerend beleid in de overdrachtsbelasting. Deze onderdelen worden hierna toegelicht.

2.2 Het fbi-regime

Het fbi-regime in het huidig recht

Een beleggingsinstelling die aan de wettelijke eisen voor het fbi-regime voldoet is subjectief belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en de winst van de fbi is belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Het gevolg is dat de fbi zelf niet wordt belast voor de verkregen inkomsten. De achtergrond hiervan is dat die inkomsten worden belast bij de participanten in de fbi, doordat de fbi verplicht is om de winst ieder jaar aan de participanten uit te delen. Op deze winstuitdeling wordt 15% dividendbelasting ingehouden. Het fbi-regime beoogt – net als het regime voor de vrijgestelde beleggingsinstelling (vbi) – collectief beleggen te faciliteren door het voorkomen van extra belastingheffing op het niveau van de beleggingsinstelling ten opzichte van rechtstreeks beleggen. In de praktijk bestaan er twee soorten fbi's: de effecten-fbi en de vastgoed-fbi. Effecten-fbi's beleggen in effecten, schuldvorderingen en andere financiële instrumenten. Vastgoed-fbi's beleggen in vastgoed. Uit het evaluatierapport van SEO volgt dat er momenteel ongeveer circa 300 fbi's zijn, waarvan 240 effecten-fbi's en 60 vastgoed-fbi's.⁵

De voorgestelde wijziging van het fbi-regime

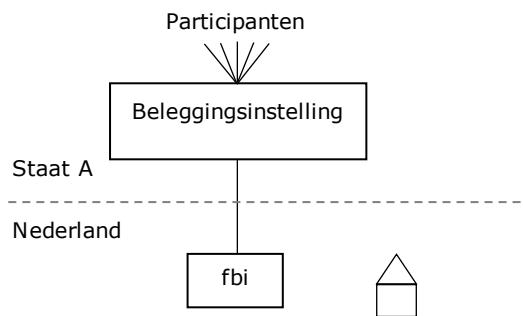
Het kabinet heeft op Prinsjesdag 2022 de invoering van de zogenoemde vastgoedmaatregel in de vennootschapsbelasting aangekondigd. Als gevolg van de – na de internetconsultatie gewijzigde – voorgenomen vastgoedmaatregel mogen fbi's niet langer rechtstreeks beleggen in vastgoed dat in Nederland is gelegen en worden de vastgoed-fbi's die op 1 januari 2025 direct in Nederlands vastgoed beleggen vanaf die datum regulier vennootschapsbelastingplichtig. De winst van deze lichamen wordt dan belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. De voorgenomen maatregel beoogt de fiscale behandeling over resultaten uit vastgoed evenwichtiger te maken. Dit gebeurt door het dichteren van het 'vastgoed-lek', waarbij Nederland in een aantal gevallen feitelijk geen heffingsrecht heeft over het inkomen uit vastgoed van een fbi. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van de volgende twee voorbeelden.

Voorbeeld 1 Vastgoedlek bij buitenlandse participant

Onder het huidige fbi-regime is het een fbi toegestaan direct in Nederlands vastgoed te beleggen. Wanneer een Nederlandse vastgoed-fbi inkomsten behaalt uit de exploitatie van vastgoed, is de fbi verplicht de inkomsten uit te delen aan haar (in casu in staat A gevestigde) participant. Op deze dividenduitkering is in beginsel 15% dividendbelasting verschuldigd. Echter de in staat A gevestigde beleggingsinstelling kan in de regel een beroep doen op een verlaagd verdragstarief voor deelnemingsdividenden (doorgaans 0% of 5%) uitgekeerd door een fbi. Dit kan omdat in de meeste verdragen niet is geregeld dat die vermindering van dividendbelasting niet

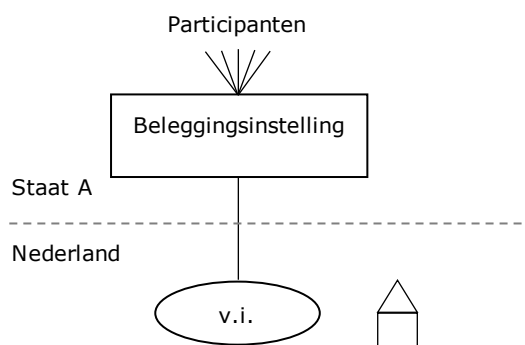
⁵ Kamerstukken II 2022/23, 32140, nr. 130, bijlage, p. 40 en 41.

geldt voor dividenduitkeringen door fbi's. Het gevolg is dat Nederland zijn heffingsrecht op de winsten uit het vastgoed (onder veruit de meeste verdragen) niet of niet volledig kan effectueren.



Voorbeeld 2 Vastgoedlek bij buitenlandse beleggingsinstelling met vaste inrichting

Een in het buitenland gevestigde beleggingsinstelling die (buitenlands) belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting kan ook, mits voldaan aan de voorwaarden, in aanmerking komen voor het fbi-regime. Als deze beleggingsinstelling belegt in Nederlands vastgoed, heeft deze beleggingsinstelling een vaste inrichting in Nederland. Door de fbi-status is op de inkomsten uit het vastgoed een tarief van 0% van toepassing. Nederland kan over de verplichte dividenduitkering geen dividendbelasting heffen. Het gevolg is dat Nederland zijn heffingsrecht op de winsten uit het Nederlandse vastgoed niet of niet volledig kan effectueren.



Hoewel het aanvankelijk de bedoeling was om de vastgoedmaatregel al per 1 januari 2024 in te voeren, heeft het kabinet – mede naar aanleiding van gesprekken met vertegenwoordigers van vastgoed-fbi's en (institutionele) beleggers – besloten om de inwerkingtreding van de vastgoedmaatregel uit te stellen tot 1 januari 2025.⁶ Hiermee wil het kabinet bewerkstellingen dat genoemde partijen voldoende tijd en handelingsperspectief hebben om te kunnen anticiperen op de gevolgen van de vastgoedmaatregel. Daarnaast houdt de uitgestelde inwerkingtreding van de vastgoedmaatregel verband met het besluit van het kabinet om te voorzien in een flankerende maatregel in de overdrachtsbelasting die met ingang van 1 januari 2024 in werking zal treden.

De vastgoedmaatregel wordt op hoofdlijnen als volgt vormgegeven. In de eerste plaats wordt geregeld dat een beleggingsinstelling niet langer rechtstreeks mag beleggen in vastgoed dat in Nederland is gelegen om voor het fbi-regime in aanmerking te komen. Het blijft een fbi toegestaan om te beleggen in aandelen in een regulier belastingplichtige dochtervennootschap die in Nederland gelegen vastgoed houdt (indirect beleggen in Nederlands vastgoed). Het blijft een fbi ook toegestaan om direct te beleggen in vastgoed dat in het buitenland is gelegen. In de tweede

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 32545, nr. 184.

plaats blijven de huidige uitbreidingen van het begrip beleggen van vermogen – die allen verband houden met het beleggen in vastgoed – in aangepaste vorm bestaan. Zo wordt de uitbreiding die ziet op het investeren in een verbetering of uitbreiding van vastgoed aangepast, omdat voor buitenlands vastgoed geen WOZ-waarde wordt vastgesteld.

De zogenoemde financieringseis wordt niet aangepast. De huidige eis dat de financiering met vreemd vermogen niet hoger mag zijn dan 60% van de boekwaarde van het vastgoed blijft onverminderd gelden voor de financiering van bijvoorbeeld directe beleggingen in buitenlands vastgoed. Voor andere beleggingen geldt dat de financiering met vreemd vermogen is beperkt tot ten hoogste 20% van de boekwaarde van die beleggingen.

2.3 Flankerend beleid in de overdrachtsbelasting in verband met de vastgoedmaatregel

Als gevolg van de vastgoedmaatregel kan een fbi vanaf 1 januari 2025 niet meer direct beleggen in Nederlands vastgoed. Als beleggers in fbi's met Nederlands vastgoed fiscaal neutraal willen blijven beleggen, kunnen zij genoodzaakt zijn het vastgoed te herstructureren (onder andere door het onder te brengen in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam). Na herstructurering blijft de heffing over het resultaat van fbi's plaatsvinden op het niveau van de achterliggende participanten.

Afhankelijk van de feiten en omstandigheden kan herstructurering – als gevolg van de vastgoedmaatregel – op basis van de bestaande wet- en regelgeving leiden tot heffing van overdrachtsbelasting. In die gevallen zouden (beleggers in) vastgoed-fbi's geconfronteerd kunnen worden met een eenmalige, mogelijk significante heffing van overdrachtsbelasting. Het kabinet heeft met de vastgoedmaatregel geen opbrengst van overdrachtsbelasting beoogd. Het kabinet stelt daarom een voorwaardelijke en tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting voor. Deze tijdelijke vrijstelling gaat gelden van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Hieraan is invulling gegeven door de voorwaarde te stellen dat voor de toepassing van de vrijstelling de verkrijging uiterlijk op 31 december 2024 moet plaatsvinden. Voor herstructureringen die zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van deze tijdelijke vrijstelling geldt bovendien dat de fbi-status niet met terugwerkende kracht komt te vervallen.

Een tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting is niet voor alle herstructureringen noodzakelijk. In bepaalde gevallen leidt de herstructurering niet tot een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting, bijvoorbeeld de situatie waarin een vastgoed-houdend fonds voor gemene rekening (fgr) dat onder huidig recht zelfstandig vennootschapsbelastingplichtig is als gevolg van de in het wetsvoorstel Wet aanpassing fonds voor gemene rekening en vrijgestelde beleggingsinstelling voorgestelde wijziging in de definitie van fgr die zelfstandige belastingplicht verliest. Deze situatie resulteert niet in de verkrijging van een onroerende zaak of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Daarnaast kunnen in andere situaties de bestaande vrijstellingen van overdrachtsbelasting, zoals de interne reorganisatievrijstelling⁷, voorkomen dat van heffing van overdrachtsbelasting sprake is. De bestaande faciliteiten bieden echter niet in alle situaties uitkomst, omdat niet alle beleggers in de fbi in geval van een herstructurering kunnen voldoen aan

⁷ Artikel 15, eerste lid, onderdeel h, WBR in samenhang met artikel 5b van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

de voorwaarden die voor deze vrijstellingen gelden. Dit speelt bijvoorbeeld in de situatie waarin er verschillende beleggers zijn die in één fbi beleggen.

De tijdelijke vrijstelling is bedoeld om door middel van een herstructurering van het vastgoed de fiscale neutraliteit die de fbi biedt te behouden. Het kabinet vindt het dan ook van belang dat de tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting uitsluitend van toepassing is op herstructureringen die worden ingegeven door dit wetsvoorstel. Daarom wordt een aantal voorwaarden aan de toepassing van deze vrijstelling gesteld. Er is voor gekozen om alleen de verkrijging van de economische eigendom onder deze vrijstelling te brengen. De reden daarvoor is dat een structuur waarin de fiscale neutraliteit die het gevolg is van het fbi-regime kan worden geherstructureerd op zo'n wijze dat alléén een verkrijging van economische eigendom plaatsvindt. De neutraliteit blijft dan behouden door middel van een structuur met een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam. Een dergelijke herstructurering ziet er (veelal) op hoofdlijnen als volgt uit:

- 1) de fbi richt een transparant lichaam op en verkrijgt een deelgerechtigdheid daarin;
- 2) de fbi brengt de economische eigendom van de onroerende zaken in in dat transparante lichaam;
- 3) de fbi draagt de verkregen bewijzen van deelgerechtigdheid over aan haar aandeelhouders.

De voorgaande herstructurering leidt alleen tot een verkrijging van de economische eigendom van de onroerende zaken door de aandeelhouders van de fbi. In de regel zal de fbi na de toepassing van de vrijstelling worden omgezet in een stichting die juridisch eigenaar is van de onroerende zaken (bewaarder).

Er zijn ook herstructureringen denkbaar waarbij er ook een verkrijging van de juridische eigendom plaatsvindt. De voorgestelde vrijstelling faciliteert die verkrijging niet, met name omdat er dan ook voor herstructureringen die niet worden ingegeven door de in dit wetsvoorstel opgenomen vastgoedmaatregel een beroep gedaan zou kunnen worden op de voorgestelde vrijstelling. Dat neemt niet weg dat – indien aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan – op bestaande vrijstellingen van overdrachtsbelasting, zoals de interne reorganisatievrijstelling, een beroep kan worden gedaan om te voorkomen dat een verkrijging van de juridische eigendom leidt tot heffing van overdrachtsbelasting.

Voor de toepassing van de tijdelijke vrijstelling gelden voorts de voorwaarden dat:

- 1) de economische eigendom wordt verkregen van een rechtspersoon die op het moment onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging van de economische eigendom kwalificeert als fbi en die op dat moment niet als zodanig had gekwalificeerd als de vastgoedmaatregel dan al in werking was getreden;
- 2) de economische eigendom wordt verkregen in de vorm van een deelgerechtigdheid in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam waarin de rechtspersoon die economische eigendom had ingebracht; en
- 3) de verkrijger in gelijke mate gerechtigd is tot het vermogen van het fiscaal transparante lichaam als hij was door middel van aandelen in de fbi.

Deze voorwaarden zijn er tevens op gericht om mogelijk misbruik van deze regeling te voorkomen. Met deze voorwaarden wordt gewaarborgd dat de vrijstelling alleen kan worden toegepast op verkrijgingen die voortvloeien uit herstructurerings die zijn ingegeven door dit wetsvoorstel en beogen om de fiscale neutraliteit die het fbi-regime thans biedt te behouden. Om die reden is de vrijstelling ook niet van toepassing op een verkrijging van een fiscaal transparant lichaam,⁸ maar is de faciliteit beperkt tot de verkrijging van een rechtspersoon. Hiervoor is gekozen omdat een structuur met een fiscaal transparant lichaam feitelijk al de fiscale neutraliteit kan waarborgen: de heffing over het resultaat van de fbi vindt – doordat een lichaam voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is – reeds plaats op het niveau van de deelgerechtigden. De voorwaarden beogen ook te voorkomen dat de vrijstelling wordt gebruikt om onderlinge belangen van participanten vrij van overdrachtsbelasting te wijzigen of voor beleggingsinstellingen die op het tijdstip onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging niet kwalificeren als fbi.

Aanvullend is een specifieke samentellingsregeling opgenomen. Deze regelt een heffing van overdrachtsbelasting als een of meer verkrijgingen van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon ((Wet) wordt of worden gevolgd door een of meer verkrijgingen van deelgerechtigdheid in een opvolgend voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam, na toepassing van de tijdelijke vrijstelling, indien die verkrijgingen tezamen ertoe leiden dat de verkrijger een belang van een derde gedeelte of meer in de beleggingsinstelling verkrijgt. Deze samentellingsregeling is enkel van toepassing indien de tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van dit wetsvoorstel is toegepast, tussen het moment van verkrijging van aandelen in een OZR en de opvolgende verkrijging van deelgerechtigdheid in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam. Ook is deze samentellingsregeling alleen van toepassing als wordt verkregen door dezelfde verkrijger, al dan niet tezamen met een of meer verbonden personen of lichamen⁹ van die verkrijger, binnen een tijdsbestek van twee jaren. In die gevallen worden de verschillende verkrijgingen beschouwd als te hebben plaatsgehad ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst. De samentelling is relevant voor de beoordeling van de vraag of de verkrijger, tezamen met een of meerdere verbonden personen of lichamen, ten minste een derde gedeelte belang in het beleggingsfonds of het fonds voor collectieve belegging in effecten verkrijgt. Als dat het geval is, zorgt deze regeling ervoor dat er alsnog een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting plaatsvindt, in de vorm van een belastbare verkrijging van fictieve onroerende zaken (aandelen in een OZR). Met deze samentellingsregeling wordt voorkomen dat in totaal een belang van een derde gedeelte of meer wordt verkregen, zonder dat daarover (deels) overdrachtsbelasting verschuldigd is, door middel van meerdere transacties in de tijd, doordat de eerdere verkrijging van aandelen in een OZR niet wordt samengeteld met de opvolgende verkrijging(en) van deelgerechtigdheid in een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam.

Voor de toepassing van deze tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt, net als voor andere vrijstellingen in de overdrachtsbelasting, dat met betrekking tot deze verkrijgingen aangifte moet worden gedaan. Dit geeft de Belastingdienst inzicht in het gebruik van het overgangsrecht en

⁸ Ondanks dat een fgr ook kan kwalificeren als fbi op grond van artikel 28, tweede lid, Wet Vpb 1969.

⁹ Namelijk een persoon of lichaam als bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdelen a en b, Wet op belastingen van rechtsverkeer.

is noodzakelijk om mogelijk oneigenlijk gebruik van het overgangsrecht te voorkomen. Voor toepassing van deze tijdelijke vrijstelling in verband met de vastgoedmaatregel zal een bijzondere aangifteplicht gelden om de toepassing van de tijdelijke vrijstelling goed te kunnen monitoren. De maatregel zal niet leiden tot een tijdelijke aanpassing van het elektronische aangiftebericht van de Belastingdienst en het notariaat, aangezien de verkrijging van economische eigendom niet verplicht hoeft te worden neergelegd in een notariële akte, zal de verkrijger in die gevallen moeten verzoeken om een uitnodiging tot het doen van aangifte en aangifte doen door middel van het verstrekte biljet.

2.4 Bestaande vaststellingsovereenkomst

In een vaststellingsovereenkomst (ATR) wordt als beëindigingsgrond opgenomen "Deze overeenkomst eindigt bij relevante wetswijziging: zodra de wet in werking is getreden en een eventueel overgangsregime niet (meer) van toepassing is". De inwerkingtreding van deze wet valt onder de voornoemde beëindigingsgrond. Een vaststellingsovereenkomst ziet in de regel ook op andere onderwerpen die niet door dit wetsvoorstel worden geraakt. Het kabinet is van mening dat als in de vaststellingsovereenkomst tevens zekerheid vooraf is gegeven op andere fiscale aspecten de vaststellingsovereenkomst voor die aspecten in stand blijft. Het is niet nodig om daar schriftelijk om te verzoeken.

3. Verkenning vastgoed-fbi's

De maatregel om fbi's niet meer in Nederlands vastgoed te laten beleggen zal naar verwachting ongeveer zeventig tot tachtig fbi's raken. Dit zijn de fondsen die een beroep doen op de fbi-status in combinatie met een bedrag groter dan € 5 miljoen aan vaste activa op de balans. Zij beleggen rechtstreeks in Nederlands vastgoed. Vastgoedfondsen die indirect in Nederlands vastgoed beleggen, worden niet geraakt.

In totaal waren er over de periode 2017-2020 gemiddeld 71 vastgoed-fbi's met een totale balanswaarde van € 34,7 miljard. Zij hadden in totaal € 27,8 miljard aan onroerend goed op de balans staan, waarbij is aangenomen dat dit Nederlands onroerend goed is. Deze vastgoed-fbi's zijn hoofdzakelijk in te delen in vier groepen: de beursgenoteerde vastgoed-fbi's, de vastgoed-fbi's gerelateerd aan pensioenfondsen, vastgoed-fbi's met Nederlandse moedermaatschappijen en vastgoed-fbi's met buitenlandse moedermaatschappijen.

De eerste groep vastgoed-fbi's zijn de beursgenoteerde vastgoed-fbi's. Qua aantal is dit een relatief kleine groep (gemiddeld zes over de periode 2017-2020), maar zij zijn relatief groot qua balanstotaal. Gemiddeld was hun totaal balanstotaal (uitgedrukt in prijzen 2023) over de periode 2017-2020 € 10,2 miljard. Een belangrijk deel van dit vastgoed is rechtstreeks in bezit van de fbi. Op basis van de balans gaat het dan om € 5,8 miljard, waarbij is aangenomen dat dit Nederlands onroerend goed is. Het overige deel van de vastgoedbelangen gaat via deelnemingen (€ 1,9 miljard) of financieringen (€ 1,9 miljard) of andere activa (€ 0,6 miljard). Een analyse van de WOZ-gegevens laat zien dat zij vooral in commercieel vastgoed (97%) zitten en relatief weinig in woningen (3%).

Daarnaast zijn er fbi's die in het bezit zijn van pensioenfondsen. Pensioenfondsen poolen vaak hun vermogen om zo gezamenlijk in vastgoed te kunnen beleggen. Deze groep bestond uit ongeveer 14 fbi's in de periode 2017-2020 met een gemiddeld balanstotaal van € 17,8 miljard. Daarvan is € 16,2 miljard onroerend goed dat rechtstreeks aangehouden wordt, waarbij is aangenomen dat dit Nederlands onroerend goed is. Het grootste deel van dit onroerend goed bestaat uit woningen. Bij pensioenfondsen is dit een percentage van 80%. Daarmee zijn de pensioenfondsen de belangrijkste vastgoed-fbi's als het gaat om woningen.

Een derde groep zijn de fbi's die gehouden worden door (uitsluitend) Nederlandse eigenaren. Dit is een relatief diverse groep. Vaak gaat het om kleinere projecten waarin gemeente, zorginstellingen, of kleinere vastgoedbeheerders een samenwerkingsverband zijn aangegaan om een project te kunnen starten. Hierbij gaat het meestal om woningen, maar ook om commercieel vastgoed. Deze groep bestond in de periode 2017-2020 gemiddeld uit ongeveer 26 fbi's met een balanstotaal van € 3,1 miljard. Daarvan is € 2,5 miljard onroerend goed dat rechtstreeks aangehouden wordt, waarbij is aangenomen dat dit Nederlands onroerend goed is. Het grootste deel (74%) van dit onroerend goed bestaat uit woningen.

De laatste groep fbi's bestaat uit ongeveer 25 fbi's die gehouden worden door een buitenlandse eigenaar. Het gaat hier relatief vaak om moedermaatschappijen die gevestigd zijn in België of de Kaaimaneilanden, maar sommige fbi's hebben ook eigenaren die gevestigd zijn in bijvoorbeeld de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk, Jersey, of Luxemburg. Het grootste deel van het vermogen van deze groep (€ 3,6 miljard qua balanstotaal) is rechtstreeks vastgoed (€ 3,4 miljard), waarbij is aangenomen dat dit Nederlands onroerend goed is. Een analyse van de WOZ-gegevens laat zien dat zij vooral in commercieel vastgoed (89%) zitten en relatief weinig in woningen (11%).

Tabel 1: Overzicht indeling fbi's met vastgoed (gemiddelde 2017-2020, € mln)

	Beursgenoteerd	Pensioenfondsen	Met Nederlandse aandeelhouders	Met buitenlandse aandeelhouders	Totaal
	6	14	26	25	71
Totaal balans	10.190	17.820	3.060	3.630	34.700
Onroerend goed	5.750	16.210	2.460	3.400	27.820
- waarvan woningen	170	13.030	1.810	360	15.370
- waarvan commercieel	5.580	3.180	650	3.040	12.450
Deelnemingen	1.900	30	210	10	2.150
Overige financieel vaste activa	1.900	930	190	50	3.070
Overige activa	630	650	190	180	1.650
Belastbare winst	243	649	60	69	1.021

Bron: Aangiften 2020 vpb, in combinatie met WOZ-gegevens, aangevuld met aangiften 2019 ingeval aangifte 2020 ontbrak. Alle cijfers zijn gecorrigeerd naar prijspeil 2023.

De vastgoed fbi's hebben een totaalbalans van € 34,7 miljard en zij maakten gemiddeld € 1,0 miljard winst. Omdat het grootste deel van de balans uit rechtstreeks aangehouden vastgoed bestaat (80%), is de verwachting dat ook 80% van de winst gerealiseerd wordt op basis van rechtstreeks vastgoed. Dit percentage is echter per fbi verschillend, vooral bij beursgenoteerde

vastgoedfondsen is dit percentage gemiddeld lager. De winst wordt bij fbi's verplicht binnen acht maanden na het boekjaar uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Bij beursgenoteerde fbi's gaat het dan gemiddeld om een winst van € 243 miljoen, waarvan ongeveer de helft van rechtstreeks gehouden onroerend goed komt. Bij beursgenoteerde fbi's wordt hierbij dividendbelasting ingehouden, waarbij (Nederlandse) aandeelhouders de dividendbelasting kunnen verrekenen bij hun aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Het dividend wordt belast bij de inkomsten. Dit laatste geldt ook voor fbi's met binnenlandse aandeelhouders. Pensioenfondsen dragen met € 649 miljoen voor het belangrijkste deel bij aan de winst van vastgoed-fbi's. Zij zijn echter subjectief vrijgesteld, waardoor dit feitelijk niet tot heffing leidt. Voor fbi's met een buitenlandse aandeelhouder geldt dat ook dividendbelasting is verschuldigd, maar dat de buitenlandse aandeelhouders de dividendbelasting op basis van belastingverdragen geheel of gedeeltelijk ook kunnen terugvragen. De mate waarin dit gebeurt is echter niet bekend.

4. Budgettaire aspecten

Naar verwachting zal de aanpassing van het fbi-regime leiden tot een opbrengst van € 46 miljoen. Hiervan zal naar verwachting € 22 miljoen worden opgebracht door beursgenoteerde fbi's, € 10 miljoen door fbi's met binnenlandse aandeelhouders en € 14 miljoen door fbi's met buitenlandse aandeelhouders. In de ramingen is er rekening mee gehouden dat opbrengsten uit 'deelnemingen', 'overige financieel vaste activa' en 'overige activa' niet belast zullen worden omdat dat fbi's deze activa zullen afscheiden van het vastgoed. Daarnaast is de verwachting dat pensioenfondsen de relevante fbi's zullen omvormen naar 'voor Nederlandse fiscale doeleinden transparante lichamen' waardoor per saldo daar geen opbrengst aanwezig is.

Tabel 2: Budgettaire effecten maatregel '+' = saldoverbeterend/lastenverzwarend

(Bedragen in mln euro, prijzen 2023)	2024	2025	2026	struc	Struc in
Vastgoedmaatregel	0	46	46	46	2025

5. EU-aspecten

5.1 Staatssteun

De voorgestelde maatregelen, daarbij in het bijzonder de voorgestelde vastgoedmaatregel, zijn getoetst aan de staatssteuncriteria, genoemd in artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU). Het niet meer openstellen van het fbi-regime voor vennootschapsbelastingplichtigen die direct in Nederlands vastgoed beleggen past in de aard en opzet van het fbi-regime. Dat regime is erop gericht dubbele belasting te voorkomen, maar dient er tevens zorg voor te dragen dat collectieve beleggingen niet geheel van belasting worden vrijgesteld (feitelijk geen belastingheffing over het Nederlandse vastgoed). Omdat de selectiviteit van de vastgoedmaatregel wordt gerechtvaardigd door de aard en opzet van het stelsel, wordt niet voldaan aan de cumulatieve voorwaarden voor (ongeoorloofde) staatssteun.

5.2 Melding Gedragscodegroep

Het is denkbaar dat de vastgoedmaatregel moet worden gemeld aan de Gedragscodegroep (belastingregeling ondernemingen) om te bezien of er sprake is van een schadelijke, preferentiële belastingmaatregel. Preferentiële belastingmaatregelen moeten worden voorgelegd wanneer het belastingniveau beduidend lager is dan het algemene belastingniveau, met andere woorden, het statutaire tarief. Aan de hand van vier aanvullende criteria (waaronder *ringfencing*) wordt vervolgens onderzocht of de maatregel daadwerkelijk schadelijk is. Deze melding vindt plaats nadat de wetgeving is aangenomen door het parlement.

6. Doenvermogen

De verwachting is dat de personen en bedrijven die in aanraking komen met het voorstel een adviseur hebben of gebruikmaken van een dienstverlener, dan wel dat zij zelf de benodigde vaardigheden en kennis hebben, waardoor doenlijkheid naar verwachting geen aandachtspunt zal zijn.

7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

Het wetsvoorstel leidt tot extra regeldruk voor burgers en het bedrijfsleven. Incidenteel volgen uit het wetsvoorstel € 44.000 aan administratieve lasten. Dit is ten gevolge van de voorgestelde wijzigingen in het fbi-regime. De verandering in administratieve lasten komt voort uit het moeten aanpassen van de ondernemingsstructuur van circa 14 pensioenfondsen naar een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam (bijvoorbeeld een cv) om zo een vennootschapsbelastinglast te voorkomen die ze anders ook niet verschuldigd zouden zijn (een pensioenfonds is subjectief vrijgesteld van vennootschapsbelasting). Aangenomen wordt dat veel bedrijven reeds hun portefeuilles herwaarderen tegen fair value (ofwel in het kader van de commerciële jaarrekening, ofwel worden bij institutionele beleggers ieder kwartaal geproduceerd in het kader van de MSCI op basis van modellen), waardoor aangenomen wordt dat herwaardering, of discussies daaromtrent tussen de belastingplichtige en de belastingdienst minimaal zijn. Dit te meer omdat er geen direct heffingsbelang bestaat bij pensioenfondsen. Voor andere fbi's wordt de tariefsaanpassing automatisch doorgevoerd in de aangifte en zullen de administratieve lasten nagenoeg nihil zijn.

Tabel 3 geeft een overzicht van de ingeschatte regeldrukkosten conform het Standaardkostenmodel (SKM). Het college van het ATR onderschrijft de gemaakte regeldrukinschatting en heeft geen nadere toevoegingen met betrekking tot de regeldrukkosten in dit wetsvoorstel.

Tabel 3: Kosten voor bedrijven

(Bedragen in dzd euro, prijzen SKM)	2024	2025	2026	Struc
Vastgoedmaatregel	44	0	0	0

8. Uitvoeringsgevolgen Belastingdienst

De maatregelen van dit wetsvoorstel zijn door de Belastingdienst beoordeeld met de Uitvoeringstoets. Voor alle maatregelen geldt dat de Belastingdienst die uitvoerbaar acht per de voorgestelde data van inwerkingtreding. De gevolgen voor de uitvoering zijn beschreven in de Uitvoeringstoets die als bijlage is bijgevoegd. De in dit wetsvoorstel voorgestelde maatregelen leiden tot uitvoeringskosten bij de Belastingdienst. Deze kosten zijn ook opgenomen in de Uitvoeringstoets in de bijlage. De uitvoeringskosten worden gedekt op begroting IX.

Tabel 4: Uitvoeringskosten in € x 1.000

Maatregel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vastgoedmaatregel	0	492	377	563	486	486

9. Doelmatigheid en doeltreffendheid, monitoring en evaluatie

Het wetsvoorstel heeft als doel het voorkomen van een heffingslek dat bij toepassing van het fbi-regime kan ontstaan bij beleggingen in Nederlands vastgoed. De in dit voorstel voorgestelde maatregelen pakken de oorzaak van het probleem aan. Daarmee zijn de maatregelen in dit wetsvoorstel doeltreffend en doelmatig. In een separate evaluatie van dit wetsvoorstel is niet voorzien. Wel zal de ontwikkeling met betrekking tot het aantal fbi's gemonitord worden.

10. Advies en consultatie

Het concept wetsvoorstel aanpassing fgr, vbi en fbi is aangeboden voor openbare internetconsultatie.¹⁰ Deze internetconsultatie stond open van 8 maart tot en met 5 april 2023. Op de internetconsultatie zijn in totaal 16 openbare reacties binnengekomen. De volgende organisaties en burgers hebben gereageerd en ingestemd met openbaarmaking van de reactie (1 reactie is anoniem ingediend):

- Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen;
- VNO-NCW;
- Pensioenfederatie;
- Dutch Fund and Asset Management Association (DUFAS);
- Nederlandse Orde van Belastingadviseurs;
- APG Asset Management N.V.;
- European Public Real Estate Association;
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN);;
- E.J. Kevelam;
- Euronext;
- Redactie Vakstudienieuws;

¹⁰ [Overheid.nl | Consultatie Concept voorstel van wet aanpassing fgr vbi fbi \(internetconsultatie.nl\)](https://overheid.nl/consultatie-concept-voorstel-van-wet-aanpassing-fgr-vbi-fbi-internetconsultatie-nl).

- Vereniging ter behartiging van de gezamenlijke belangen van Beursgenoteerde Fiscale Vastgoedbeleggingsinstellingen (VBFV);
- Van Doorne N.V.;
- HLB Amsterdam; en
- TRS Curacao B.V.

Tijdens de uitwerking van het wetsvoorstel is tevens met de volgende organisaties nader in overleg getreden:

- VBFV;
- IVBN;
- Pensioenfederatie; en
- DUFAS.

Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie zijn de wettekst en de toelichting daarop op een aantal punten gewijzigd. Ook is in deze memorie op enkele plekken een bevestiging gegeven van bestaand beleid, zijn enkele verduidelijkingen aangebracht en zijn enkele omissies hersteld. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen beschreven. Ten aanzien van deze punten zit veel overlap tussen de verschillende reacties. Anders dan het conceptwetsvoorstel aanpassing fgr, vbi en fbi heeft het kabinet ervoor gekozen om twee afzonderlijke wetsvoorstellen in te dienen. Het onderhavige wetsvoorstel waarin het fbi-regime wordt aangepast. Daarnaast is er gelijktijdig een wetsvoorstel ingediend waarmee het vbi-regime en de definitie van het fgr worden aangepast (het wetsvoorstel Wet aanpassing fonds voor gemene rekening en vrijgestelde beleggingsinstelling). Voor een beschrijving van de reacties op de internetconsultatie en de gevoerde gesprekken ten aanzien van het fonds voor gemene rekening en de vrijgestelde beleggingsinstelling wordt verwezen naar het wetsvoorstel Wet aanpassing fonds voor gemene rekening en vrijgestelde beleggingsinstelling.

In meerdere reacties op de internetconsultatie zijn alternatieven voor de door het kabinet voorgestelde vastgoedmaatregel aangedragen. Voorbeelden hiervan zijn een fbi-regime voor beursgenoteerde fbi's, een separaat '*real estate investment trust*' - regime en het dichten van het heffingslek door aanpassing van belastingverdragen. Het kabinet houdt vast aan de vastgoedmaatregel (zij het gewijzigd, zie hierna). De reden hiervoor is, kort gezegd, dat de alternatieven leiden tot een toenemende complexiteit en voortbestaan van heffingslekken, dan wel niet snel genoeg het heffingslek aanpakken. Ook leiden deze alternatieven ertoe dat de geraamde budgettaire opbrengst lager uitvalt.

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs heeft ook opmerkingen geplaatst over de staatssteunaspecten van de voorgestelde vastgoedmaatregel. Voor een reactie hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.

Tijdens de internetconsultatie is gereageerd dat herstructureringen van directe beleggingen in buitenlands vastgoed tot zeer complexe uitvoeringsomstandigheden leiden en tot substantiële heffing van buitenlandse belasting (met name lokale overdrachtsbelasting) kan leiden. Dit terwyl

het heffingslek, dat door de vastgoedmaatregel wordt gedicht, slechts bestaat bij in Nederland gelegen vastgoed en Nederland in beginsel geen heffingsrecht heeft over in het buitenland gelegen vastgoed. Eventuele herstructureringen kunnen in het buitenland resulteren in verschuldigde overdrachtsbelasting en andere kosten. In dit wetsvoorstel is de vastgoedmaatregel daarom aangepast. De vastgoedmaatregel houdt nu, kort gezegd, in dat het een fbi niet langer is toegestaan om direct in Nederlands vastgoed te beleggen. Een directe belegging in buitenlands vastgoed blijft wel toegestaan.

In meerdere reacties op de internetconsultatie wordt gewezen op grote operationele bezwaren waar het voorgestelde bestuursverbod, ook in buitenlandse situaties, toe zou leiden. Vanuit onder andere het civiele recht kunnen beleggingsinstellingen verplicht zijn zich bezig te houden met het bestuur. Ook andere ontwikkelingen zoals maatschappelijk verantwoord ondernemen zetten druk op de 'bemoeienis' van (het bestuur van) beleggingsinstellingen ten aanzien van hun beleggingen. Ook wordt aangegeven dat beleggingsinstellingen een bepaalde mate van zeggenschap nodig hebben om beleggingsstrategieën uit te voeren. Het gevolg van het bestuursverbod zou zijn dat een vergoeding voor bestuursdiensten in een regulier belastingplichtig lichaam niet tegen 25,8% in aftrek kan worden gebracht, terwijl de bate van die bestuursvergoeding op het niveau van de fbi is belast tegen 0%. Dit gevolg zou ook kunnen worden bereikt door een aftrekbeperking in te voeren. Door toepassing van het zakelijkheidsbeginsel zijn belastingplichtigen verplicht een zakelijke vergoeding te rapporteren voor, bijvoorbeeld, het voeren van bestuur. Nu er aan het bestuursverbod bezwaren kleven, ziet het kabinet op dit moment geen aanvullende reden om het gevolg van dat bestuursverbod (het beperken van de aftrek van de bestuursvergoeding) op een andere wijze vorm te geven en de vennootschapsbelasting op dit punt complexer te maken. Het bestuursverbod wordt om die reden niet ingevoerd.

In meerdere reacties hebben belangstellenden aandacht gevraagd voor het verlies van de fbi-status met terugwerkende kracht als gevolg van het wetsvoorstel. Om te voorkomen dat een fbi door de toepassing van dit wetsvoorstel in de loop van het jaar 2024 mogelijk niet langer voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van het fbi-regime zal in het Eindejaarsbesluit 2023 worden geregeld dat de fbi-status van die fbi niet met terugwerkende kracht tot het begin van het boekjaar eindigt.

In de internetconsultatie geven enkele partijen aan dat als gevolg van het conceptwetsvoorstel Wet aanpassing fgr, vbi en fbi, zij – na herstructurering – een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant vehikel hebben dat mogelijk (structureel) kan leiden tot (hogere) heffing van overdrachtsbelasting. Dit speelt mogelijk in twee situaties, te weten (1) bij de inkoop van 'participaties' door het transparante vehikel en (2) bij het herbalanceren van de beleggingsportefeuille door pensioenfondsen. Voor beide situaties geldt dat de heffing van overdrachtsbelasting niet zozeer voortkomt uit het wetsvoorstel zelf, maar inherent is aan de systematiek van de overdrachtsbelasting, waarin een verkrijging van economische eigendom (deelgerechtigdheid) bij een (voor de overdrachtsbelasting) transparant vehikel anders wordt behandeld dan een verkrijging van aandelen in een OZR (naamloze vennootschap (nv) of besloten

vennootschap (bv)). Het is niet opportuun om op dit fundamentele punt de systematiek van de overdrachtsbelasting aan te passen in het kader van dit wetsvoorstel.

In een reactie op de internetconsultatie wordt verzocht om aanvullende mogelijkheden voor herstructurering zonder heffing van overdrachtsbelasting, zoals een ruimhartig(er)e toepassing van de splitsingsvrijstelling. Het doel van het overgangsrecht is om zo gericht en beperkt mogelijk van toepassing te zijn op partijen die worden geraakt door de voorgestelde maatregelen. Een ruimhartigere uitleg van het zakelijkheids criterium voor toepassing van de splitsingsvrijstelling heeft precedentwerking naar herstructureringen die verder geen verband houden met en niet zijn ingegeven door dit wetsvoorstel. Dat is niet in overeenstemming met de doelstelling van het overgangsrecht en daarom wordt deze mogelijkheid niet geboden.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Artikel I (artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969)

Zoals in het algemeen deel van deze memorie is beschreven, worden resultaten uit in Nederland gelegen onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen (ook wel: vastgoed) in handen van fbi's in bepaalde situaties met buitenlandse beleggers effectief niet belast. De voorgestelde wijziging van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting (Wet Vpb 1969) dicht dit heffingslek door het beleggen in deze Nederlandse onroerende zaken op het niveau van een fbi (direct beleggen in vastgoed) niet langer toe te staan voor de toepassing van het fbi-regime (de vastgoedmaatregel). De voorgestelde wijziging van artikel 28 Wet Vpb 1969 wordt hierna toegelicht.

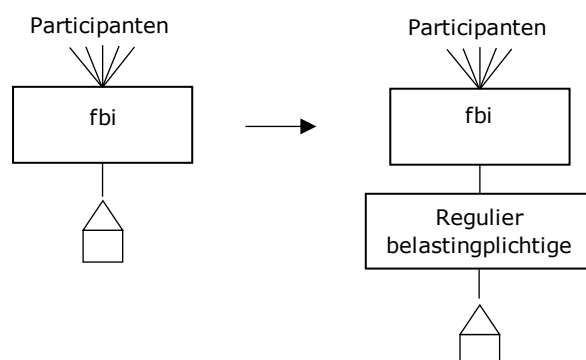
Artikel 28, tweede lid, onderdeel a, Wet Vpb 1969

Onder verlettering van artikel 28, tweede lid, onderdelen a tot en met f, Wet Vpb 1969 tot artikel 28, tweede lid, onderdelen b tot en met g, Wet Vpb 1969 wordt voorgesteld een nieuw onderdeel a in te voegen. Op grond van het voorgestelde artikel 28, tweede lid, onderdeel a, Wet Vpb 1969 mag een fbi niet beleggen in in Nederland gelegen onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen. Op deze wijze wordt voorkomen dat resultaten uit in Nederland gelegen vastgoed in handen van fbi's effectief niet worden belast. De vastgoedmaatregel geldt ook voor de situatie waarin een fbi in in Nederland gelegen vastgoed belegt via een (buitenlands) samenwerkingsverband dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is. Ook in dat geval is sprake van direct beleggen in in Nederland gelegen vastgoed door een fbi en dat is door de vastgoedmaatregel niet langer mogelijk.

Het blijft een fbi, mits ingevolge artikel 28, tweede lid, aanhef, Wet Vpb 1969 sprake is van het beleggen van vermogen en aan de overige voorwaarden wordt voldaan, wel toegestaan een belang te houden in een zelfstandig vennootschapsbelastingplichtig vastgoedlichaam dat in Nederland gelegen vastgoed houdt (indirect beleggen in Nederlands vastgoed). De fbi fungeert in dit geval als houdstermaatschappij. Het voorgaande kan als volgt worden geïllustreerd.

Voorbeeld 1 Indirecte belegging in Nederlands vastgoed

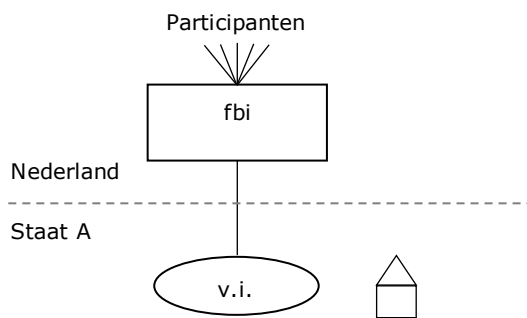
Onder de huidige bepaling van het fbi-regime is het een fbi toegestaan direct in vastgoed te beleggen. Onder de voorgestelde bepaling van het fbi-regime is het een fbi niet langer toegestaan direct te beleggen in in Nederland gelegen vastgoed. Indirect beleggen in in Nederland gelegen vastgoed, dat wil zeggen via een regulier vennootschapsbelastingplichtig lichaam dat het in Nederland gelegen vastgoed houdt, mag wel. De verandering kan als volgt worden weergegeven.



Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het een fbi wel blijft toegestaan om direct te beleggen in onroerende zaken die in het buitenland zijn gelegen. De bestaande financieringseisen blijven hiervoor gelden. Dat laatste betekent dat in het buitenland gelegen onroerende zaken tot ten hoogste 60% van de boekwaarde van die onroerende zaken met vreemd vermogen mogen worden gefinancierd. Het voorgaande kan als volgt worden geïllustreerd.

Voorbeeld 2 Directe belegging in buitenlands vastgoed

In Nederland woonachtige dan wel gevestigde participanten beleggen door middel van een in Nederland gevestigde beleggingsinstelling direct in vastgoed dat in Staat A is gelegen. De Nederlandse beleggingsinstelling is binnenlands belastingplichtig in de vennootschapsbelasting voor het inkomen dat wordt genoten uit dit in het buitenland gelegen vastgoed. De Nederlandse beleggingsinstelling kan, mits aan de overige voorwaarden wordt voldaan, het fbi-regime blijven toepassen. De situatie kan als volgt worden weergegeven.



Artikel 28, tweede lid, onderdeel d (nieuw), Wet Vpb 1969

Voorgesteld wordt het huidige artikel 28, tweede lid, onderdeel c, Wet Vpb 1969 te verletteren tot onderdeel d en tekstueel aan te passen. De zinsnede 'de artikelen 2:66, derde lid, of 2:69c, derde lid,' in de aanhef wordt daarbij vervangen door de zinsnede 'artikel 2:69b, derde lid,'. Artikel 2:66, derde lid, Wft waarnaar wordt verwezen, is vervallen waarbij het vierde lid van artikel 2:66 Wft is vernummerd tot derde lid. De reden daarvoor is dat dezelfde bepaling is opgenomen in artikel 2:69b, derde lid, Wft. Om die reden wordt in het voorgestelde artikel 28, tweede lid, onderdeel d (nieuw), Wet Vpb 1969 een verwijzing opgenomen naar artikel 2:69b, derde lid, Wft. De verwijzing naar artikel 2:69c, derde lid, Wft komt met de voorgestelde vervangende verwijzing te vervallen, omdat dit inmiddels een foutieve verwijzing betreft.

Artikel 28, tweede lid, onderdeel e (nieuw), Wet Vpb 1969

Voorgesteld wordt het huidige artikel 28, tweede lid, onderdeel d, Wet Vpb 1969 te verletteren tot onderdeel e en tekstueel aangepast. De zinsnede 'de artikelen 2:66, derde lid, of 2:69c, derde lid,' in de aanhef wordt vervangen door de zinsnede 'artikel 2:69b, derde lid,'. Voor een toelichting op deze wijziging wordt verwezen naar de toelichting op dezelfde aanpassing in het voorgestelde artikel 28, tweede lid, onderdeel d (nieuw), Wet Vpb 1969.

Daarnaast wordt in artikel 28, tweede lid, onderdeel e (nieuw), onder 2°, Wet Vpb 1969 de verwijzing naar onderdeel c van genoemd tweede lid vervangen door een verwijzing naar onderdeel d in verband met de voorgestelde verlettering van de onderdelen in genoemd tweede lid.

Artikel 28, tweede lid, onderdeel g (nieuw), Wet Vpb 1969

Het huidige artikel 28, tweede lid, onderdeel f, Wet Vpb 1969, wordt verletterd tot onderdeel g en tekstueel aangepast. De verwijzingen naar onderdeel c van genoemd tweede lid worden vervangen door verwijzingen naar onderdeel d in verband met de voorgestelde verlettering van de onderdelen in genoemd tweede lid.

Artikel 28, derde lid, onderdeel a, Wet Vpb 1969

De eerste voorgestelde wijziging van artikel 28, derde lid, onderdeel a, onder 2°, Wet Vpb 1969 is van redactionele aard. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Ingevolge artikel 28, derde lid, onderdeel a, Wet Vpb 1969 mag een fbi een belang houden in een regulier belaste dochtermaatschappij die zich bezighoudt met vastgoedontwikkeling (hierna: vastgoedontwikkeldochter). Die vastgoedontwikkeldochter mag thans zowel in Nederland als in het buitenland gelegen vastgoed ontwikkelen ten behoeve van zichzelf, ten behoeve van de fbi, ten behoeve van met de fbi verbonden fbi's of ten behoeve van regulier belaste lichamen waarin de fbi of een met die fbi verbonden fbi een belang heeft van ten minste een derde gedeelte. Gezien het voorstel dat een fbi niet meer direct mag beleggen in vastgoed dat in Nederland is gelegen, wordt voorgesteld genoemd onderdeel a hierop aan te passen. Met de voorgestelde wijziging van genoemd onderdeel a wordt geregeld dat, indien een vastgoedontwikkeldochter vastgoed ontwikkelt ten behoeve van de fbi of met de fbi verbonden lichamen die als fbi zijn aangemerkt, dit alleen nog is toegestaan met betrekking tot het ontwikkelen van in het buitenland gelegen vastgoed. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het voor bedoelde vastgoedontwikkeldochter toegestaan blijft om zich bezig te houden met het ontwikkelen van in Nederland of het buitenland gelegen vastgoed ten behoeve van zichzelf of ten behoeve van regulier belaste lichamen waarin de fbi of een met die fbi verbonden fbi een belang heeft van ten minste een derde gedeelte.

Artikel 28, derde lid, onderdeel b, Wet Vpb 1969

Ingevolge artikel 28, derde lid, onderdeel b, Wet Vpb 1969 is steeds sprake van beleggen door een fbi indien een investering in een verbetering of uitbreiding van vastgoed minder bedraagt dan 30% van de WOZ-waarde van het betreffende vastgoed voorafgaande aan de aanvang van die werkzaamheden. Gezien het voorstel dat een fbi niet meer direct mag beleggen in vastgoed dat in Nederland is gelegen, maar nog wel direct mag beleggen in vastgoed dat in het buitenland is gelegen, wordt met de voorgestelde wijziging van genoemd onderdeel b geregeld dat bij de vaststelling van de hoogte van de toegestane verbetering of uitbreiding van dat in het buitenland gelegen vastgoed wordt aangesloten bij de waarde in het economische verkeer in plaats van bij de

WOZ-waarde van dat vastgoed. De reden hiervoor is dat voor in het buitenland gelegen vastgoed geen WOZ-waarde wordt vastgesteld.

Artikel 28, derde lid, onderdeel e, Wet Vpb 1969

De voorgestelde wijziging van artikel 28, derde lid, onderdeel e, aanhef, Wet Vpb 1969 is van redactionele aard. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Ingevolge artikel 28, derde lid, onderdeel e, Wet Vpb 1969 mag een fbi een belang houden in, kort gezegd, een regulier belaste dochtermaatschappij die zich bezighoudt met zogenoemde bijkomstige werkzaamheden die rechtstreeks verband houden met beleggingen in vastgoed dat direct wordt gehouden door de fbi, door of met de fbi verbonden lichamen die als fbi zijn aangemerkt of door lichamen waarin de fbi of een met de fbi verbonden lichamen dat als fbi is aangemerkt een belang heeft van ten minste een derde gedeelte. Met de voorgestelde toevoeging aan genoemd onderdeel e wordt geregeld dat bedoelde regulier belaste dochtermaatschappij bijkomstige werkzaamheden ten behoeve van beleggingen in direct gehouden vastgoed van de fbi of met de fbi verbonden lichamen die als fbi zijn aangemerkt nog slechts mag verrichten indien die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met beleggingen in vastgoed dat in het buitenland is gelegen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het voor bedoelde regulier belaste dochtermaatschappij toegestaan blijft om bijkomstige werkzaamheden te verrichten die rechtstreeks verband houden met beleggingen in al dan niet in Nederland gelegen vastgoed dat direct gehouden wordt door regulier belaste lichamen waarin de fbi of een met die fbi verbonden fbi een belang heeft van ten minste een derde gedeelte.

Artikel 28, vierde lid, Wet Vpb 1969

In artikel 28, vierde lid, Wet Vpb 1969 wordt een verwijzing aangepast in verband met de voorgestelde verlettering in het tweede lid van dat artikel. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Artikel II

Eerste lid

Het voorgestelde artikel II, eerste lid, regelt dat – onder voorwaarden – van overdrachtsbelasting is vrijgesteld de verkrijging van economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) van onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Voor (de toelichting op) de keuze om de vrijstelling enkel van toepassing te laten zijn op de verkrijging van economische eigendom wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie. Opdat, kort gezegd, de duur van het flankerende beleid voor de overdrachtsbelasting de facto per 1 januari 2025 eindigt, wordt in genoemd eerste lid, aanhef, de voorwaarde gesteld dat de verkrijging uiterlijk op 31 december 2024 plaatsvindt. Op deze wijze hebben partijen een jaar de tijd om desgewenst te anticiperen op de vastgoedmaatregel en de

beoogde herstructurering uit te voeren.¹¹ Uiteraard wordt de termijn – dan wel het restant van die termijn – zoals deze is opgenomen in het voorgestelde artikel II, vierde lid, ook ná 2024 ‘gevolgd’ (zie verder de toelichting artikel II, vierde lid).

Om te voorkomen dat een fbi door de toepassing van het voorgestelde artikel II in de loop van het jaar 2024 mogelijk niet langer voldoet aan het bepaalde in artikel 28, tweede lid, Wet Vpb 1969 en dus ingevolge artikel 10, derde lid, BBI met terugwerkende kracht tot het begin van het boekjaar zijn fbi-status verliest, zal in het zogenoemde Eindejaarsbesluit 2023 worden geregeld dat in afwijking daarvan de fbi-status van die fbi eindigt op het tijdstip onmiddellijk na toepassing van het voorgestelde artikel II. In de onderdelen a en b worden de overige voorwaarden uitgewerkt.

Eerste lid, onderdeel a

De eerste voorwaarde is dat de economische eigendom wordt verkregen van een rechtspersoon die – op het onmiddellijk aan die verkrijging voorafgaande tijdstip – kwalificeert als beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 Wet Vpb 1969, maar die niet als zodanig zou hebben gekwalificeerd als de vastgoedmaatregel zoals opgenomen in het voorgestelde artikel I op dat moment al in werking was getreden. Het vereiste dat moet worden verkregen van een rechtspersoon heeft mede tot gevolg dat als wordt verkregen van niet-rechtspersonen die verkrijging niet in aanmerking komt voor de tijdelijke vrijstelling. Voor de toelichting op die keuze wordt ook verwezen naar het algemeen deel van deze memorie.

Eerste lid, onderdeel b

De tweede voorwaarde is dat de economische eigendom wordt verkregen in de vorm van een deelgerechtigdheid in een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is en dat dat het lichaam is waarin de rechtspersoon die economische eigendom heeft ingebracht. Dit sluit aan bij de wijze waarop de herstructurering moet worden vormgegeven om gefaciliteerd te worden. Daarbij betekent de voorwaarde dat de economische eigendom wordt verkregen in de *vorm* van een deelgerechtigdheid in een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is, dat de fbi (1) eerst dat lichaam opricht, dan wel instelt, en (2) dán de economische eigendom van de onroerende zaken inbrengt in dat lichaam en (3) de fbi vervolgens bewijzen van deelgerechtigdheid in dat lichaam aan de deelgerechtigden uitrekt. Zie voor meer toelichting op deze stappen het algemeen deel van deze memorie. Een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is, betekent in dit verband een lichaam dat niet kwalificeert als een lichaam in de zin van de artikelen 2 of 3 Wet Vpb 1969 zoals die luiden met ingang van 1 januari 2025 (zie ook het voorgestelde artikel II, tweede lid). Omdat een dergelijk lichaam niet zelfstandig aan vennootschapsbelasting is onderworpen, vindt de heffing over het resultaat van de fbi na herstructurering plaats op het niveau van de deelgerechtigden in deze transparante lichamen.

¹¹ Kamerstukken II 2022/23, 32545, nr. 184.

Bij deze voorwaarde geldt bovendien dat de verkrijger via de verkregen deelgerechtigdheid in gelijke mate gerechtigd moet zijn tot het vermogen van het voor Nederlandse fiscale doeleinden transparante lichaam als hij was door middel van aandelen in de beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 Wet Vpb 1969 onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging. Er kan gebruik worden gemaakt van een nieuw opgericht, dan wel ingesteld, lichaam of bestaand lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is. Onder 'in gelijke mate gerechtigd' wordt verstaan dat zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht een gelijkwaardig belang moet blijven bestaan als de deelgerechtigden hadden in de beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 Wet Vpb 1969 voordat de herstructurering is gedaan. Dat belang dient te worden vertegenwoordigd door bewijzen van deelgerechtigdheid of rechten van deelneming. Onder kwantitatief gelijkwaardig belang wordt verstaan een financieel en in economische zin gelijkwaardig belang. Onder kwalitatief gelijkwaardig belang wordt verstaan dat het belang gelijkwaardig van aard is doordat het hetzelfde qua rechten en plichten vertegenwoordigt. Daaraan wordt bijvoorbeeld niet voldaan indien de onderlinge zeggenschap van de deelgerechtigden wijzigt. Met de eis dat men in gelijke mate gerechtigd blijft, wordt bereikt dat het belang van de deelgerechtigden in essentie niet wijzigt ten opzichte van de situatie voor de herstructurering.

Tweede lid

Het voorgestelde artikel II, tweede lid, definieert een voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant lichaam als een lichaam dat niet kwalificeert als een lichaam als bedoeld in de artikelen 2 of 3 Wet Vpb 1969 zoals die luiden met ingang van 1 januari 2025.

Derde lid

Het voorgestelde artikel II, derde lid, regelt dat de verkrijging die is vrijgesteld op grond van het eerste lid van dat artikel buiten beschouwing blijft voor de toepassing van artikel 2, vijfde lid, WBR. Door toepassing van artikel 2, tweede, derde en vierde lid, WBR wordt kortgezegd alleen belasting geheven als de verkrijger als gevolg van de verkrijging met inbegrip van het reeds aan hem toebehorende belang van voor ten minste 1/3 belang heeft. Artikel 2, vijfde lid, WBR regelt onder meer dat verkrijgingen binnen een tijdsverloop van twee jaren door een rechtspersoon en een tot hetzelfde concern¹² behorend lichaam worden beschouwd als te hebben plaatsgehad ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst. Met dat vijfde lid wordt voorkomen dat het mogelijk is dat door middel van spreiding van verkrijgingen van de economische eigendom er in totaal over een te laag bedrag overdrachtsbelasting wordt geheven. Zonder het voorgestelde derde lid zou een uitbreiding van het belang in de fbi in de twee jaren na toepassing van deze vrijstelling alsnog leiden tot heffing van overdrachtsbelasting over de verkrijging die thans met deze tijdelijke faciliteit wordt vrijgesteld.

Voorbeeld 3 Ten minste een derde gedeelte (1/3) belang

Bv X houdt een aandelenbelang van 30% in een fbi. Op 1 maart 2024 wordt zodanig geherstructureerd dat bv X onder toepassing van de in artikel II, eerste lid, opgenomen vrijstelling een deelgerechtigdheid van 30% in transparant lichaam A verkrijgt. Op 1 maart 2025 verkrijgt bv X aanvullend 5% deelgerechtigdheid in het

¹² Als gedefinieerd in artikel 15, eerste lid, onderdeel h, WBR in samenhang met artikel 5b UB WBR.

transparante lichaam A. Zonder artikel II, derde lid, zou bv X op grond van artikel 2, vijfde lid, WBR worden geacht een belang van meer dan 1/3 te verkrijgen. Die bepaling voorkomt dit, maar laat onverlet dat op 1 maart 2025 de verkrijging van 5% op grond van artikel 2, tweede lid, WBR in de heffing wordt betrokken.

Vierde lid

Het voorgestelde artikel II, vierde lid, regelt dat een eerdere verkrijging van aandelen in een OZR alsnog kan leiden tot heffing van overdrachtsbelasting, wanneer deze verkrijging van aandelen in een beleggingsinstelling als bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid, onderdeel a, na toepassing van het eerste lid van genoemd artikel II binnen een tijdsverloop van twee jaren wordt gevolgd door een verkrijging van deelgerechtigdheid in het voor Nederlandse fiscale doeleinden transparante lichaam als bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid, onderdeel b, door dezelfde verkrijger, al dan niet tezamen met een of meer (verbonden) personen of lichamen als bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdelen a en b, WBR.¹³ Het voorgestelde artikel II, vierde lid, is alleen van toepassing als een verkrijger de vrijstelling van het eerste lid van dat artikel heeft toegepast. Genoemd vierde lid geldt niet voor de verkrijging van economische eigendom in de vorm van deelgerechtigdheid in het lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is, die wordt verkregen met toepassing van de vrijstelling, bedoeld in genoemd eerste lid. Indien de verkrijging, bedoeld in genoemd eerste lid, wel zou gelden voor de toepassing van genoemd vierde lid, dan zou dit tot de ongewenste uitkomst kunnen leiden dat als gevolg van het overgangsrecht alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn over de eerdere verkrijging van aandelen in een OZR.

Het voorgestelde artikel II, vierde lid, voorkomt dat geen overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de verkrijging van fictieve onroerende zaken als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR door vóór de vrijgestelde verkrijging als bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid, aandelen in een OZR te verkrijgen tot een belang dat lager ligt dan een derde gedeelte. In dat geval wordt niet voldaan aan artikel 4, derde lid, WBR en is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Na toepassing van de vrijstelling, bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid, heeft de verkrijger niet langer aandelen in een rechtspersoon maar een deelgerechtigdheid in een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is. Wordt na de vrijgestelde verkrijging, bedoeld in artikel II, eerste lid, de deelgerechtigdheid uitgebreid tot een belang van ten minste een derde gedeelte, dan hebben de samentellingsregelingen van de artikelen 2, vijfde lid, en 4, vijfde lid, WBR niet het beoogde effect, omdat het niet uitsluitend opvolgende verkrijgingen van aandelen (artikel 4, vijfde lid, WBR) of uitsluitend opvolgende verkrijgingen van deelgerechtigdheid (artikel 2, vijfde lid, WBR) betreffen. De situatie kan zich namelijk voordoen dat sprake is van één of meerdere verkrijgingen van aandelen gevolgd door één of meerdere verkrijgingen van deelgerechtigdheid binnen een tijdsverloop van twee jaren. In het voorgestelde vierde lid is voor deze verschillende en opvolgende verkrijgingen een samentellingsregeling opgenomen. Indien de verkrijgingen die worden samengeteld leiden tot een belang van tenminste een derde gedeelte, is de uitbreiding van deelgerechtigdheid in het lichaam dat voor Nederlandse

¹³ Als de verkrijger een rechtspersoon betreft: een door een tot hetzelfde concern als gedefinieerd krachtens artikel 15, eerste lid, onderdeel h, WBR behorend lichaam.

fiscale doeleinden transparant is na de herstructurering belast ingevolge artikel 2, tweede lid, WBR, omdat de uitzondering van het derde lid van dat artikel niet van toepassing is. Tegelijkertijd is op grond van artikel 4, derde lid, WBR in samenhang met het voorgestelde artikel II, vierde lid, alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de eerdere verkrijging van aandelen in de OZR en wel naar de waarde in het economische verkeer van de door de verkregen aandelen vertegenwoordigde onroerende zaken op het moment van die verkrijging.

Voor de vraag of de verkrijger een belang van een derde gedeelte of meer heeft in een lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is, tellen, evenals bij het criterium van een derde gedeelte in artikel 4, derde lid, WBR, ook belangen mee die worden gehouden door verbonden lichamen en verbonden personen als bedoeld in bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdelen a of b, WBR. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de termijn, genoemd in het voorgestelde artikel II, vierde lid, wordt 'gevolgd' gedurende een tijdsverloop van twee jaren dat aanvangt op het tijdstip van de – uiterlijke – toepassing van de tijdelijke vrijstelling, hetgeen betekent dat die termijn in de uiterste situatie een periode tot en met 31 december 2026 belooft.

De werking van de wettelijke samenhang van verkrijgingen binnen de tweejaarstermijn kan als volgt worden geïllustreerd:

Voorbeeld 4 Samenhangende verkrijgingen aandelenbelang en deelnemingsrechten

Bv X breidt op 1 januari 2023 zijn aandelenbelang in nv A (fbi) uit van 10% naar 30%. Nv A kwalificeert als OZR, maar omdat bv X minder dan een derde gedeelte van het belang heeft, leidt deze uitbreiding van het aandelenbelang in nv A niet tot een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting (artikel 4, derde lid, WBR). Op 1 maart 2024 wordt vanwege de vastgoedmaatregel het vastgoed van nv A geherstructureerd, waardoor bv X met toepassing van het overgangsrecht in plaats van de aandelen via deelnemingsrechten een belang van 30% in transparant lichaam A zonder verschuldigdheid van overdrachtsbelasting verkrijgt. Op 1 oktober 2024 verkrijgt bv X aanvullend 5% deelgerechtigdheid in het transparante lichaam A. De totale verkrijging van 25% binnen twee jaar door bv X leidt ingevolge het voorgestelde artikel II, vierde lid, tot heffing van overdrachtsbelasting, ondanks dat de 30% deelgerechtigdheid is verkregen in het kader van de herstructurering. Op 1 oktober 2024 wordt de verkrijging die plaats had op 1 januari 2023 (20%-belang) alsnog in de heffing betrokken op grond van artikel 4, derde lid, WBR in samenhang met het voorgestelde artikel II, vierde lid, en op 1 oktober 2024 wordt de verkrijging van 5% op grond van artikel 2, tweede lid, WBR in de heffing betrokken.

Vijfde lid

Het voorgestelde artikel II, vijfde lid, regelt dat voor de toepassing van termijnen die van toepassing zijn op grond van het gestelde krachtens artikel 15 WBR¹⁴ de verkrijger in de plaats treedt van de vervreemder en het lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is, bedoeld in artikel II, eerste lid, in de plaats treedt van de beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 Wet Vpb 1969. De aanhoudingseis die geldt voor de bezitter van de aandelen in de fbi (vervreemder) gaat over op de bezitter van de bewijzen van deelgerechtigdheid (de verkrijger). De voortzettingseis van de activiteiten ligt op het niveau van de beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 Wet Vpb 1969 en gaat over op het fiscaal transparante lichaam. Dit betekent dat een op

¹⁴ Bijvoorbeeld artikel 5bis, tweede of derde lid, UB WBR in geval van fusie.

het moment van de herstructurering lopende continuïteitstermijn van drie jaren bij fusie, splitsing of interne reorganisatie niet wordt 'verbroken' als wordt geherstructureerd vanwege de vastgoedmaatregel, waardoor de vrijstelling die is toegepast op een eerdere fusie, splitsing of interne reorganisatie door de herstructurering niet wordt teruggenomen. Het voorgestelde artikel II, vijfde lid, regelt ook dat de (resterende) termijnen overgaan op de bewijzen van deelgerechtigdheid in het lichaam dat voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant is. Met dit laatste wordt voorkomen dat de toepassing van de voorgestelde tijdelijke vrijstelling ervoor zorgt dat de continuïteitstermijn van de eerder toegepaste vrijstelling wordt verkort.

Zesde lid

Het voorgestelde artikel II, zesde lid, regelt dat artikel 15, negende lid, WBR van overeenkomstige toepassing is op de vrijstelling, bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid. Dit betekent dat indien ter zake van een verkrijging de tijdelijke vrijstelling, bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid, wordt toegepast, met betrekking tot die verkrijging aangifte wordt gedaan. De betreffende aangifteplicht is noodzakelijk, omdat de Belastingdienst alleen op deze wijze op de hoogte raakt van het feit dat een vrijstelling is toegepast en desgewenst kan controleren of die vrijstelling terecht is toegepast. Voor toepassing van de vrijstelling, bedoeld in het voorgestelde artikel II, eerste lid, wordt voorgesteld dat de inspecteur nadere regels kan stellen over de wijze waarop de aangifte moet worden gedaan. Deze afwijking is noodzakelijk om voor deze specifieke tijdelijke vrijstelling maatwerk te kunnen leveren voor de naar verwachting geringe hoeveelheid belastingplichtigen die een beroep op deze tijdelijke vrijstelling zullen gaan doen. In beleid zal nader worden uitgewerkt dat een papieren aangifte dient te worden gestuurd naar een centraal punt, zodat deze bij een speciaal daarvoor ingericht (virtueel) team bij de Belastingdienst terechtkomt. Indien de verkrijging niet geschiedt bij notariële akte of indien de verkrijging van fictieve onroerende zaken als bedoeld in artikel 4 WBR wél geschiedt bij notariële akte zal de verkrijger, om aangifte te kunnen doen, eerst om uitnodiging tot het doen van aangifte moeten verzoeken. Op basis van artikel 6, derde lid, Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in samenhang met artikel 3, derde en vijfde lid, Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994 (UR AWR 1994) worden nadere regels gesteld omtrent de termijn waarbinnen de verkrijger de inspecteur moet verzoeken om uitnodiging tot het doen van aangifte. Voor de verkrijging van fictieve onroerende zaken als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, WBR of van andere goederen, waarvan géén notariële akte is opgemaakt en waarvoor een vrijstelling van overdrachtsbelasting wordt toegepast, geldt een termijn van een maand. Voor de verkrijging van fictieve onroerende zaken als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, WBR waarvan wel een notariële akte is opgemaakt, moet de verkrijger het verzoek doen vóór het tijdstip waarop de belasting ter zake van die verkrijging moet worden betaald. De inspecteur zal vervolgens bij de uitnodiging tot het doen van aangifte op grond van artikel 4a UR AWR 1994 de wijze van het doen van aangifte aangeven, een omschrijving geven van de gevraagde gegevens of bescheiden en de termijn stellen waarbinnen aangifte moet worden gedaan. De termijn bedraagt ingevolge artikel 10, tweede lid, AWR ten minste een maand. Geschiedt de verkrijging (behoudens wanneer het gaat om de verkrijging van fictieve onroerende zaken) wel bij notariële akte, dan

wordt de aangifte gedaan met overeenkomstige toepassing van artikel 18 WBR. Dat houdt in dat in die gevallen de notaris namens de verkrijger aangifte doet, overeenkomstig de huidige praktijk voor dergelijke verkrijgingen waarbij overdrachtsbelasting is verschuldigd. De wijze waarop dit dient te gebeuren, is uitgewerkt in artikel 21a UR AWR 1994 in samenhang met artikel 4 Uitvoeringsregeling Registratiewet 1970. Kort samengevat geschiedt de aangifte door het aanbieden ter registratie van de notariële akte en het insturen van een elektronisch overdrachtsbelastingbericht overeenkomstig de door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), in overeenstemming met de Belastingdienst, daartoe opgestelde richtlijnen, met onder meer de vermelding van de vrijstelling waarop een beroep wordt gedaan.

Zevende lid

Het voorgestelde artikel II, zevende lid, regelt dat bij algemene maatregel van bestuur nadere voorwaarden kunnen worden gesteld voor de toepassing van artikel II.

Artikel III

Eerste lid

Voorgesteld wordt om de wet met ingang van 1 januari 2024 in werking te laten treden. Feitelijk betreft dit het overgangsrecht dat per 1 januari 2024 in werking treedt, waardoor belastingplichtigen, globaal gezegd, een jaar de tijd hebben om te anticiperen op de vastgoedmaatregel die per 1 januari 2025 in werking treedt (zie het voorgestelde artikel III, tweede lid).

Tweede lid

In afwijking van het voorgestelde artikel III, eerste lid, wordt overeenkomstig het tweede lid van dat artikel voorgesteld dat artikel I – de wijzigingen in enkele wettelijke bepalingen van de fbi – met ingang van 1 januari 2025 in werking treden. Omdat de voorgestelde overgangsregeling met ingang van 1 januari 2024 in werking treedt, hebben belastingplichtigen, globaal gezegd, een jaar de tijd om te anticiperen op de wijzigingen in dit wetsvoorstel die met ingang van 1 januari 2025 in werking treden en in voorkomende gevallen gebruik te maken van de voorgestelde faciliteit die op basis van dit wetsvoorstel reeds met ingang van 1 januari 2024 in werking treedt. Het voorgaande houdt tevens verband met de keuze van het kabinet om de inwerkingtreding van de vastgoedmaatregel uit te stellen tot 1 januari 2025.¹⁵

Artikel IV

Het voorgestelde artikel IV bevat de citeertitel.

¹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 32545, nr. 184.

De Staatssecretaris van Financiën,