

Toekomst Nederlands regime fiscale beleggingsinstelling

Verhandeling MasterCourse Vastgoed Fiscaal

Dexter Wismeijer MSc.

De Staatssecretaris onderkent de mogelijkheden dat het Nederlandse heffingsrecht op vastgoed niet kan worden geëffectueerd. Hierbij wordt in de vennootschapsbelasting het nultarief toegepast op het inkomen uit onroerende zaken en geen dividendbelasting geheven op uitkeringen van de buitenlandse beleggingsinstelling. Daarnaast erkent de Staatssecretaris de mogelijkheid van buitenlandse vennootschappen die, met een aandelenbelang in een fiscale beleggingsinstelling, de dividendbelastingdruk succesvol verlagen door de toepassing van een belastingverdrag. De genoemde oplossingen variëren tussen het huidige regime blijven handhaven, het huidige regime volledig afschaffen of het regime niet meer openstellen voor beleggingen in vastgoed kan beleggen tegen het nultarief. Veranderingen in het regime van de fbi's zorgt voor opschudding op de Nederlandse vastgoedmarkt, aangezien de aangedragen mogelijkheden gepaard kunnen gaan met de nodige overkill. Drastisch handelen zet daarom aan tot ongewenste onrust en rechtsonzekerheid bij onder andere de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Deze ontwikkelingen geven noodzaak tot een passende oplossing die leidt tot het behoud van het Nederlandse heffingsrecht over in Nederland gelegen vastgoed enerzijds en de fiscale neutraliteit van collectieve beleggingsinstellingen anderzijds. Een robuuste oplossing draagt bij aan de stabiliteit van de Nederlandse vastgoedmarkt en geeft de nodige (rechts)zekerheid aan de collectieve vastgoedbeleggers inclusief de vastgoedbeleggingsfondsen. In dit kader wordt onderzocht in hoeverre onder het huidige Nederlandse fbi-regime het heffingsrecht kan worden geëffectueerd en is hiervoor een alternatief?

De reikwijdte van dit onderzoek is beperkt tot geschikte alternatieven voor het behoud van Nederlands heffingsrecht over vastgoed in samenloop met toepassing van het fbi-regime ex. art. 28 Wet Vpb 1969. In dit kader is het niet bedoeld om alle mogelijke alternatieven uiteen te zetten en daarom is de verhandeling beperkt tot (een selectie) opties van gezaghebbende instanties, zoals de Staatssecretaris, de OESO en een rechtsvergelijking met vergelijkbare landen.

Hierbij worden voor wat betreft de alternatieven van de staatssecretaris besproken, de vastgoedmaatregel, de aanpassing van belastingverdragen en het belasten van uitkeringen van een inwoner uit een andere staat. Daarnaast worden de alternatieven vanuit de OESO besproken, zoals de invoering van een subsequent withholding tax, fictief buitenlands belastingplichtigen gelijkstellen aan binnenlands belastingplichtige onder verdragen en buitenlands belastingplichtige in Nederland behandelen als fictieve vaste inrichtingen. Tot slot worden vergelijkbare buitenlandse regimes besproken van Frankrijk en Italië en de toepassing daarvan op Nederland.

De wenselijkheid van de alternatieven heeft twee perspectieven, bestaande uit het perspectief van het fonds/ belegger en het perspectief van de wetgever. Het perspectief van het fonds en de belegger streeft de fiscale neutraliteit van collectieve beleggingen na, doordat het Nederlandse systeem aansluit bij de betrekking in de heffing van de investeerder. Het tussenschuiven van belaste entiteiten leidt tot een onbedoelde en onwenselijke belastingdruk. Voorbeelden hiervan zijn pensioenfondsen, die bij een rechtstreekse investering zijn vrijgesteld, zullen bij een belegging in een fbi in de toekomst mogelijk extra in de heffing worden betrokken. Het perspectief van de wetgever streeft enerzijds een gunstig investerings- en vestigingsklimaat in Nederland na, maar beoogt ook het onbeperkte heffingsrecht op

inkomen uit in Nederland gelegen onroerende zaken te behouden. De wetgever is van mening dat het heffingsrecht verliezen onacceptabel is, waardoor aanpassing van de wet is vereist.

Een aanpassing van de wet moet zo min mogelijk de markt verstoren, toekomstbestendig en 'EU proof' zijn en zo min mogelijk zorgen voor overkill. Het afschaffen van het fbi-regime, of het invoeren van een vastgoedmaatregel leidt bij de huidige beursgenoteerde fbi's tot de noodzaak om te herstructureren of statusverlies. In combinatie met het verbod op extraterritoriale heffingen is daarom de heffing effectueren 'bovenlangs' geen goed alternatief. Waar bij het effectueren van de heffing 'bovenlangs' aanpassingen zijn vereist in verdragen en wetgeving in andere jurisdicties, is het effectueren van de heffing 'onderlangs' juist afhankelijk van aanpassingen in de nationale wet. Het belasten van het vastgoed als object is daarom geschikt om op korte termijn, onder eigen soevereiniteit, te implementeren met behoud van het gunstige investeringsklimaat. Hiervoor volgt in de verhandeling een conclusie.