

## **Vennootschapsbelastinggevolgen van een investering vanuit een vennootschap in een Duinweide vastgoedfonds**

Hieronder zal op hoofdlijnen worden ingegaan op de belangrijkste gevolgen voor de vennootschapsbelasting ("**Vpb**") van een investering ("**Participatie**") in de door Duinweide geïnitieerde vastgoedfondsen (de "**Fondsen**") door een Nederlandse vennootschap die normaal onderworpen is aan de Vpb (de "**Investeerder**"). Tevens zal kort worden ingegaan op fiscale gevolgen van een Participatie gehouden door een VBI (de "**VBI-Investeerder**")

Dit memo vormt geen advies over een specifieke situatie. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het verwerven, houden en overdragen van Participaties wordt investeerders aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

### **1. Zelfstandig belastingplichtig versus fiscaal transparant**

De Fondsen zijn ofwel zelfstandig belastingplichtig voor de Vpb, ofwel dienen voor fiscale doeleinden als transparant te worden aangemerkt.

#### *1.1. Zelfstandig Vpb-plichtige Fondsen*

De zelfstandig Vpb-plichtige Fondsen zijn opgericht als een besloten vennootschap ("**BV**"). De juridische eigendom van de aandelen in de BV is in handen van een Stichting Administratiekantoor ("**STAK**"). De STAK geeft certificaten uit aan de Investeerder. De certificaten vertegenwoordigen het gehele economische belang bij de onderliggende aandelen en zijn daarmee fiscaal met deze aandelen te vereenzelvigen. Voor Vpb-doeleinden wordt de Investeerder/certificaathouder daarom als aandeelhouder aangemerkt.

Momenteel zijn Duinweide Supermarkten, Elswijck Vastgoed, Duinweide Woningen en Oostwijck Vastgoed de enige zelfstandig Vpb-plichtige Fondsen. Hoewel Elswijck Vastgoed onderworpen is aan Vpb tegen het reguliere tarief, hebben Duinweide Supermarkten, Duinweide Woningen en Oostwijck Vastgoed de status van fiscale beleggingsinstelling ("**FBI**"). Een FBI is onder voorwaarden onderworpen aan een Vpb-tarief van 0%. Eén van deze voorwaarden is dat de FBI binnen 8 maanden na afloop van het jaar haar winst aan de aandeelhouders uitkeert.

Elswijck Vastgoed heeft naast aandelen ook obligaties uitgegeven. Deze obligaties zijn ook gecertificeerd. Er wordt aangenomen, dat voor fiscale doeleinden de obligatie-certificaathouder met de houder van een obligatie wordt gelijkgesteld.

#### *1.2. Fiscaal transparante Fondsen*

De fiscaal transparante Fondsen hebben de vorm van ofwel een zogenaamd fonds voor gemene rekening ("**FGR**") ofwel een commanditaire vennootschap ("**CV**"). Haaghoeve Woningen, Leidsewijck Vastgoed en Rietwijck Vastgoed zijn momenteel de Fondsen die zijn gestructureerd als een FGR. Sonnewijck Vastgoed, Parkwijck Vastgoed, Borghwijck Vastgoed, Uniewijck Vastgoed en Boschwijck Vastgoed hebben allen de vorm van een CV.

Wanneer een fondsentiteit voor fiscale doeleinden als transparant is aan te merken, wordt dit fonds niet zelfstandig in de belastingheffing betrokken maar worden diens bezittingen en schulden alsook diens resultaten, de achterliggers rechtstreeks toegerekend, pro rata naar hun belang in het fonds.

De meeste van de transparante Fondsen houden direct vastgoed, hetgeen aldus betekent dat Investeerders fiscaal geacht worden rechtstreeks in vastgoed te investeren. In het geval van Rietwijck Vastgoed houdt het Fonds (de FGR) echter aandelen in afzonderlijke vastgoed-BVs, die bovendien

obligaties hebben uitgegeven aan het Fonds. Vanwege de fiscale transparantie wordt een Investeerder in dit Fonds daarom fiscaal geacht rechtstreeks in de onderliggende aandelen in de vastgoed-BVs en de obligaties te investeren.

## 2. Vpb-behandeling bij de Investeerder

Hoe de (resultaten uit de) Participatie voor Vpb-doeleinden worden behandeld, hangt af van waarin de Investeerder voor fiscale doeleinden geacht wordt te investeren; ofwel in vastgoed ofwel – eventueel via certificaten – in aandelen, mogelijk in combinatie met obligaties.

### 2.1. Investeren in vastgoed

Wanneer de Investeerder via zijn Participatie in een fiscaal transparante FGR of CV geacht wordt rechtstreeks in vastgoed te investeren, zal de Investeerder het aan hem toe te rekenen deel van de vastgoedbezittingen en schulden van deze FGR/CV op zijn balans dienen te activeren. Het toerekenbare resultaat van het Fonds (o.a. huuropbrengsten verminderd met kosten als afschrijvingen en rentelasten) is onderworpen aan de heffing van Vpb tegen een tarief van 25% (voor de eerste € 200.000 fiscale winst geldt een tarief van 19%). Dit tarief zal geleidelijk worden verlaagd naar 21,7% (voor de eerste € 200.000 fiscale winst wordt het tarief verlaagd naar 15%) in 2021. Tot en met 2018 gerealiseerde verliezen zijn in principe verrekenbaar met de belaste winsten van het voorgaande jaar en de volgende negen jaren. Vanaf 2019 gerealiseerde verliezen zijn in principe verrekenbaar met de belaste winsten van het voorgaande jaar en de volgende zes jaren.

Wanneer het fiscaal transparante Fonds vastgoed vervreemdt zal ook een eventuele fiscale boekwinst bij de Investeerder worden belast. Echter, zolang de Investeerder voornemens is tot herinvestering van de opbrengst in het jaar van vervreemding of in de volgende drie jaren, kan onder voorwaarden de fiscale boekwinst worden gereserveerd in een herinvesteringsreserve (“**HIR**”) en heffing worden uitgesteld. Bij herinvestering wordt de HIR vervolgens afgeboekt op de kostprijs van het vervangende vastgoed. Ook voor een potentiële Investeerder met een bestaande HIR kan een investering in een transparant Fonds eventueel als kwalificerende herinvestering gelden, waarop de HIR kan worden afgeboekt. Toepassing van de HIR dient van geval tot geval te worden bekeken.

Uitgekeerde rendementen door een fiscaal transparant Fonds zijn niet onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting (“**DB**”).

### 2.2. Investeren in aandelen (mogelijk i.c.m. obligaties)

De Investeerder wordt geacht fiscaal in aandelen te investeren indien hij certificaten van aandelen houdt in een zelfstandig Vpb-plichtig Fonds of wanneer hij een Participatie houdt in een fiscaal transparant Fonds, dat via vastgoed-BVs investeert.

#### 2.2.1. Vennootschapsbelasting

Indien via uitgegeven aandelencertificaten of via een fiscaal transparant Fonds een belang van 5% of meer van het nominaal gestorte kapitaal in een zelfstandig Vpb-plichtig Fonds of een vastgoed-BV wordt gehouden, zal de deelnemingsvrijstelling kunnen worden toegepast. Uitgekeerde dividenden en winsten bij verkoop van de aandelen in een zelfstandig Vpb-plichtig Fonds of een vastgoed-BV zijn dan vrijgesteld van de heffing van Vpb. De deelnemingsvrijstelling kan echter niet worden toegepast op een Participatie in een FBI (Duinweide Supermarkten, Duinweide Woningen en Oostwijk Vastgoed) en ten aanzien van een via een fiscaal transparant Fonds gehouden obligatie (Rietwijk Vastgoed). Als de deelnemingsvrijstelling niet kan worden toegepast zijn de rendementen normaal belast met Vpb tegen een tarief zoals beschreven in 2.1.

Een investering in aandelen komt niet in aanmerking voor de toepassing van de HIR.

### 2.2.2. Dividendbelasting

Uitgekeerde dividenden door zelfstandig Vpb-plichtige Fondsen en vastgoed-BVs zijn in principe onderworpen aan 15% DB, tenzij de Investeerder de deelnemingsvrijstelling kan toepassen. Indien DB verschuldigd is, wordt deze door het Vpb-plichtige Fonds of de vastgoed-BV ingehouden en afgedragen aan de fiscus. Ingehouden DB kan in de aangifte Vpb van de Investeerder worden verrekend met de verschuldigde Vpb. Uitgekeerde rente op een obligatie is niet onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting.

## 3. Fiscale behandeling bij de VBI-Investeerder

Een VBI-Investeerder is vrijgesteld van de heffing van Vpb. Een VBI-Investeerder mag echter niet rechtstreeks in vastgoed investeren. Een Participatie door een VBI-Investeerder in Haaghoeve Woningen, Leidsewijk Vastgoed, Sonnewijk Vastgoed, Parkwijk Vastgoed, Uniewijk Vastgoed, Borghwijk Vastgoed en Boschwijk Vastgoed is vanwege de fiscale transparantie van deze Fondsen daarom niet toegestaan. Wel is het mogelijk voor een VBI-Investeerder om in Duinweide Supermarkten, Rietwijk Vastgoed, Duinwijde Woningen en Elswijk Vastgoed te investeren (omdat het vastgoed in deze Fondsen via Vpb-plichtige BV's wordt gehouden). Op rendementen ontvangen uit deze Fondsen is door de VBI-Investeerder vanwege de vrijstelling dus geen Vpb verschuldigd. Een VBI-Investeerder kan echter geen vrijstelling inroepen voor de 15% DB die wordt ingehouden op uitgekeerde dividenden door (de vastgoed-BV's van) deze Fondsen.

Schematisch overzicht Investeerder onderworpen aan Vpb

| Type fonds              | BV                         | FBI | FGR en CV<br><i>direct in OG</i> | FGR en CV<br><i>via vastgoed BV's in OG</i> |
|-------------------------|----------------------------|-----|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Deelnemingsvrijstelling | ja, mits $\geq 5\%$ belang | nee | nee                              | ja, mits $\geq 5\%$ belang                  |
| HIR                     | nee                        | nee | ja                               | nee                                         |
| Dividendbelasting       | ja                         | ja  | nee                              | ja                                          |

Let op: eventueel gehouden obligaties komen in geen geval in aanmerking voor de deelnemingsvrijstelling.

Schematisch overzicht VBI-Investeerder

| Type fonds           | BV | FBI | FGR en CV<br><i>direct in OG</i> | FGR en CV<br><i>via vastgoed BV's in OG</i> |
|----------------------|----|-----|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Investeren mogelijk? | ja | ja  | nee                              | ja                                          |
| Dividendbelasting    | ja | ja  | n.v.t.                           | ja                                          |