

Inkomstenbelastinggevolgen van een investering vanuit privé in een Duinweide vastgoedfonds

Hieronder zal op hoofdlijnen worden ingegaan op de belangrijkste gevolgen voor de inkomstenbelasting ("IB") van een investering ("**Participatie**") in één van de door Duinweide geïnitieerde vastgoedfondsen (de "**Fondsen**") door een in Nederland woonachtige particuliere investeerder (hierna: de **Investeerder**). Aangenomen wordt dat de Investeerder zijn Participatie als belegging houdt en deze dus niet tot het vermogen van een door hem gedreven onderneming behoort.

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. Zelfstandige belastingplichtig versus fiscaal transparant

De Fondsen zijn ofwel zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting ("**Vpb**"), ofwel dienen voor fiscale doeleinden als transparant te worden aangemerkt.

1.1. Zelfstandig belastingplichtige 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 IB-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 obligatiecertificaathouder 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, Leidsewijk Vastgoed en Rietwijck Vastgoed zijn momenteel de Fondsen die zijn gestructureerd als een FGR. Sonnewijk Vastgoed, Parkwijk Vastgoed, Borghwijk Vastgoed, Uniewijk Vastgoed en Boschwijk 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 de 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 de FGR. Vanwege de fiscale transparantie worden de Investeerders in dit Fonds daarom geacht rechtstreeks in de aandelen in de vastgoed-BVs en de obligaties te investeren.

2. IB-behandeling bij de Investeerder

Hoe de (resultaten uit de) Participatie voor IB-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 hij de aan hem toe te rekenen waarde van bezittingen en schulden van deze FGR/CV tot zijn Box 3 vermogen dienen te rekenen. Vanaf 2019 zijn er 3 schijven voor het berekenen van het fictief rendement. Over het berekende fictieve rendement wordt 30% IB geheven. De belastingdruk over het vermogen in box 3 is in 2019 0,58% tot 1,68%, afhankelijk van de omvang van het vermogen. In de tabel is beschreven hoe de schijven zijn opgebouwd:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen (voor zover dit het heffingsvrije vermogen van € 30.360 overstijgt)	Percentage 0,13%	Percentage 5,60%	Percentage gemiddeld rendement
1	Tot en met € 71.650	67%	33%	1,935%
2	Vanaf € 71.650 tot en met € 989.736	21%	79%	4.451%
3	Vanaf € 989.737	0%	100%	5,60%

De staatssecretaris van Financiën heeft recentelijk bekendgemaakt dat uiterlijk in het voorjaar van 2020 een wetsvoorstel wordt ingediend ter aanpassing van de belastingheffing in box 3. Op grond van het voorstel zijn belastingplichtigen met een vermogen tot circa € 30.000 geen box 3-heffing verschuldigd. Wanneer het vermogen hoger is, wordt voor wat betreft het forfaitaire rendement onderscheid gemaakt tussen spaargeld en overige bezittingen. Het forfaitair rendement over spaargeld zal 0,09% bedragen waarbij belastingplichtigen met alleen spaargeld tot circa € 440.000, effectief geen box 3 belasting meer betalen. Daarnaast beoogt het kabinet om een forfaitair rendement van 5,33% toe te passen voor overige bezittingen (beleggingsvermogen). Schulden krijgen hun eigen debetrente van 3,03%. Hierdoor zal de belastingdruk voor beleggingen in transparante vastgoedfondsen toenemen. Voor belastingplichtigen die wel belasting verschuldigd zijn, gaat het tarief omhoog tot 33%. Daarnaast is het kabinet voornemens om anti-misbruikmaatregelen op te nemen ter voorkoming van belastingontwijking. Beoogd is om de aanpassingen van box 3 te laten ingaan op 1 januari 2022.

Uitgekeerde rendementen door de FGR/CV zijn niet onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting ("DB").

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

De Investeerder wordt vanuit fiscaal oogpunt geacht in aandelen te beleggen indien hij certificaten van aandelen in de zelfstandig Vpb-plichtige Fondsen houdt of wanneer hij een Participatie houdt in een fiscaal transparant Fonds (CV of FGR), dat via vastgoed-BVs investeert.

2.2.1. Aanmerkelijk belang

Bij een belang van 5% of meer in de uitgegeven certificaten van aandelen, heeft de Investeerder een zogenaamd aanmerkelijk belang ("AB") en dient hij de certificaten tot zijn Box 2 vermogen te rekenen. Ontvangen dividenden en winsten bij verkoop van de certificaten zijn onderworpen aan 25% IB. Dit tarief

gaat omhoog van 25% naar uiteindelijk 26,9% in 2021. Alleen daadwerkelijk genoten opbrengsten worden belast.

Indien een Investeerder een AB houdt, worden daarnaast gehouden obligatiecertificaten tot het Box 1 vermogen gerekend. Aangegroeide rente op de obligatiecertificaten en daadwerkelijk gerealiseerde winsten bij verkoop van de obligatiecertificaten zijn dan onderworpen aan het progressieve tarief tot max. 51,75% in 2019. Het kabinet heeft aangekondigd de overgang naar een tweeschijvenstelsel in box 1 te versnellen. Het tarief gaat omlaag van 51,75% naar uiteindelijk 49,50% in 2021.

2.2.2. Geen aanmerkelijk belang

Bij een belang van minder dan 5% in de uitgegeven certificaten van aandelen, zal de Investeerder zowel de aandelencertificaten als de obligatiecertificaten tot zijn Box 3 vermogen dienen te rekenen. De belastingheffing in Box 3 vindt plaats als hierboven beschreven onder 2.1.

2.2.3. Dividendbelasting

Uitgekeerde dividenden op aandelencertificaten zijn onderworpen aan 15% DB. De DB wordt door de BV ingehouden en afgedragen aan de fiscus. De DB kan in de aangifte IB van de Investeerder worden verrekend met de verschuldigde IB in Box 2 of Box 3. Indien de verschuldigde IB lager is dan de ingehouden DB zal het verschil worden teruggegeven. Uitgekeerde rente op een obligatie is niet onderworpen aan de inhouding van dividendbelasting.

Schematisch overzicht

Type fonds	BV en FBI	FGR en CV <i>direct in OG</i>	FGR en CV <i>via vastgoed BVs in OG</i>
Belang < 5%	Box 3	Box 3	Box 3
Belang ≥ 5%	Box 2	Box 3	Box 2
Dividendbelasting	ja	nee	ja
Let op: indien bij een Box 2 belang tevens obligaties worden gehouden, zullen deze in Box 1 belast zijn.			