

Ministerie van Financiën

## **Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl**

Datum : 27 maart 2023

Ref : 20230324/JF/NZ/sab

Betreft : NEPROM-reactie wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties

Geachte heer, mevrouw,

De NEPROM -de brancheorganisatie van projectontwikkelaars- reageert hierbij op het ambtelijk concept van het wetsvoorstel vastgoedaandelentransacties. Dit ter aanvulling op de reactie die VNO NCW mede namens de NEPROM indient.

### **Opbouw van onze reactie**

Doel van het wetsvoorstel is -kort gezegd en volgens blz. 2 van de MvT- om de ongelijkheid in belastingdruk tussen twee typen vastgoedtransacties (in aandelen of in stenen) te verminderen.

Onze grootste bezwaar tegen voorliggende wetsvoorstel - los van onze inhoudelijke bezwaren - is dat het voor een fors aantal projecten met middeldure huurwoningen een zodanige verhoging van de kosten met zich meebrengt dat die onhaalbaar worden. Juist in een tijd van economische tegenwind en massale vraaguitval op de nieuwbouwmarkt, vergroot dit voorstel de problemen. Alleen al om die reden adviseren wij ten stelligste het wetsvoorstel niet verder te brengen.

Ook inhoudelijk zijn er zwaarwegende bezwaren tegen voorliggend voorstel. Het belangrijkste inhoudelijke bezwaar is dat dit voorstel zijn doel ernstig voorbijschiet, omdat het in veel gevallen ten onrechte leidt tot dubbele heffing van overdrachtsbelasting en omzetbelasting. Dit leidt tot een veel hogere belastingdruk dan 21%, dat is onevenwichtig en leidt ertoe dat veel projecten onhaalbaar worden.

Daarnaast wordt in de Memorie van Toelichting het beeld geschetst, dat vastgoedtransacties vaak bewust via een aandelenconstructie plaats vinden om belasting te besparen. Dat beeld is onjuist. Vaak zijn er heel andere overwegingen die partijen doen besluiten aandelen te leveren in plaats van stenen. Denk aan rechten, plichten, en risico's die een transactie in stenen praktisch onmogelijk maken.

Tenslotte leidt het voorstel ook in allerlei gevallen waarin geen sprake is van "belastingbesparing" tot dubbele heffing. Er worden daardoor veel meer situaties getroffen dan beoogd.

Wij adviseren u dringend van het wetsvoorstel af te zien, in ieder geval in de voorgestelde vorm. Ten eerste vanwege de economische gevolgen en negatieve effecten op de woningbouwproductie die het voorstel heeft en de benoemde “overkill”. Daarnaast zijn er doelmatigere en effectievere alternatieven beschikbaar om het doel van de wet te realiseren. Mocht u het wetsvoorstel (op termijn) toch doorzetten, dan behoeft het voorstel aanpassing zodat het preciezer wordt en het beter aansluit op het doel van het wetsvoorstel.

Tenslotte is het essentieel dat in een overgangsregeling wordt voorzien, omdat vastgoedontwikkeling langjarige trajecten kent waarin investeringsbesluiten aan het begin van het proces worden genomen, die daarna slechts beperkt kunnen worden aangepast.

In het hiernavolgende gaan we dieper in op de hierboven genoemde punten.

### **Bedreiging woningbouw**

Voorliggend wetsvoorstel is een grote bedreiging voor een fors aantal woningbouwprojecten die op dit moment in ontwikkeling zijn. Het betreft met name huurwoningen in het middensegment. Naast de signalen van NEPROM-leden over concrete projecten die hierdoor onhaalbaar dreigen te worden, verwijzen we naar het persbericht van Capital Value van 21 maart jl. waarin sprake is van 3.500 huurwoningen die direct in gevaar komen.

Voor woningbouwprojecten die door het wetsvoorstel geraakt worden kan de belastingdruk op nieuwe huurwoningen fors stijgen. Voor deze projecten is een dergelijke kostenstijging in dit stadium veelal catastrofaal. Dit bovenop een woningmarkt die op dit moment reeds ernstig te leiden heeft van zeer forse vraaguitval, zowel bij beleggers als particulieren, waardoor tal van woningbouwprojecten in zwaar weer zijn gekomen en dreigen stil te vallen. Wij zijn graag bereid gedetailleerde informatie met het ministerie van Financiën te delen over concrete projecten van onze leden die op het punt staan om in aanbouw te worden genomen en die door het voorstel ernstig geraakt worden en feitelijk onhaalbaar worden. We benadrukken dat alleen al de publicatie van het wetsvoorstel op dit moment reeds invloed heeft op investeringsbeslissingen.

Het voorstel leidt tot een sterk verhoogde belastingdruk op nieuwbouwwoningen. Die belastingdruk is al relatief hoog. Dit komt de investeringsbereidheid in nieuwbouwwoningen en de betaalbaarheid van woningen ook in de toekomst niet ten goede. Het voorstel staat bovendien haaks op het huidige regeringsbeleid 900.000 woningen te realiseren tegen 2030 en de betaalbaarheid van het wonen prominenter te agenderen. Het voorstel belemmert de haalbaarheid van deze doelen. Overigens los van het feit dat de woningbouwproductie door andere dan fiscale factoren al sterk onder druk staat. Een meer integrale aanpak verdient daarbij wat ons betreft de voorkeur.

Gezien de huidige situatie op de woningmarkt moeten alle betrokkenen zich tot het uiterste inspannen om de woningbouw zoveel mogelijk overeind te houden. Voorliggend wetsvoorstel maakt echter de problemen juist aanzienlijk groter. Het is om die reden – los van inhoudelijke bezwaren tegen het voorstel - dat wij u dringend verzoeken het wetsvoorstel niet door te zetten.

Mocht in de toekomst opnieuw overwogen worden om de samenloopvrijstelling bij vastgoed-aandelentransacties aan te passen, dan verzoeken wij u onze bezwaren tegen voorliggend voorstel, die we in het hierna volgende uitgebreid toelichten, daarbij te betrekken.

### **Alternatieven**

In de Memorie van Toelichting wordt benoemd dat alternatieven overwogen zijn. Wij zijn benieuwd welke alternatieven dit zijn en verzoeken u die alternatieven of andere alternatieven nader te onderzoeken. Een genoemd alternatief als herinvoering van de integratieheffing bijvoorbeeld, leidt wel tot een technisch zuivere oplossing in het omzetbelasting-spoor. Daarbij zou ook gekeken kunnen worden of de redenen die destijds tot afschaffing van de integratieheffing hebben geleid, nog wel opgaan. Fiscale wetgeving is per 1 januari 2023 immers anders ingericht en de marktomstandigheden zijn nu anders. Hierbij benadrukken wij wel dat wij zien dat alternatieven ingewikkeld zijn, omdat die in sommige gevallen ook tot nadelen kunnen leiden voor een specifieke groep belastingplichtigen. Een eventueel alternatief zal daarom altijd gefinetuned moeten worden, zodat het doel gerealiseerd kan worden zonder ondoelmatige of dubbele heffing. Daar denken wij graag over mee.

### **Nuancering huidige voorstel**

Zoals hierboven aangegeven is, worden (bouw)projecten in de praktijk vaker vormgegeven in een B.V. Dat is zeker niet altijd ingestoken vanuit fiscale overwegingen of om een specifieke fiscale routing. Vaak liggen daar andere (juridische) redenen aan ten grondslag. Het kan daarnaast ook om andere projecten dan woningen gaan; zoals andere belangrijke maatschappelijke (duurzaamheids)opgaven als windmolenparken. Ook bij aankoop van onroerende zaken ter verdere (woning)ontwikkeling ontkomen ontwikkelaars er soms niet aan om locaties vanwege juridische redenen in de bestaande BV aan te kopen. Dit om te voorkomen dat claims of toezeggingen niet mee overgaan. Tot slot is het gezien de hiervoor genoemde druk op de woningbouwproductie soms nodig om een derde (bouwer of ontwikkelaar) gedurende de ontwikkeling te laten participeren om risico's te delen om doorgang van het project te zekeren.

Mocht u tot de conclusie komen, dat het huidige voorstel doorgezet dient te worden, dan zien wij ook graag een uitzondering voor:

1. aankopen van artikel 4 WBR lichamen waarbij bij de verkrijger van de aandelen een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van btw bestaat;
2. transacties voorafgaande aan de start van de realisatie. In deze situaties wordt immers geen indirecte belastingdruk (btw of overdrachtsbelasting) bespaard bij het aankopen van aandelen en cumulatie valt hier niet te rechtvaardigen (doeltreffendheid in het voorstel ontbreekt). In aanvulling daarop stellen wij voor om voor de overige situaties invoering van een verlaagd tarief voor de overdrachtsbelasting te overwegen. Om op een gemiddelde belastingdruk (van 21%) in plaats van percentages (ver) daarboven uit te komen.

### **Overgangsregeling**

Een benodigde overgangsregeling ontbreekt in het voorstel. Die is nodig omdat er nu al veel afspraken zijn gemaakt die straks mogelijk door nieuwe wetgeving geraakt zouden kunnen gaan worden. Er is dan sprake van een extra heffing die niet in reeds gesloten contracten

meegenomen is. Dat leidt tot extra kosten. De betaling of verdeling daarvan gaat mogelijk tot discussie leiden tussen partijen. Graag denken wij mee over de formulering van een dergelijke overgangsregeling.

### **Afsluiting**

De NEPROM vindt dat het wetsvoorstel in de huidige vorm niet geagendeerd kan worden in de ministerraad. Indien het wetsvoorstel toch (op termijn) ingediend dient te worden bij de Tweede Kamer dan denken wij graag mee over de uitwerking van de alternatieven en een overgangsregeling. Het huidige voorstel heeft in elk geval aanpassing, mocht u de behandeling toch voort willen zetten.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema  
directeur NEPROM