

32140

Herziening Belastingstelsel

Nr. 196
Financiën

Brief van de staatssecretaris van

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 juni 2024

Winstbelastingregimes voor vastgoedbeleggingsvehikels worden doorgaans aangeduid als *Real Estate Investment Trusts* (REIT-regime). Het Nederlandse regime voor de fiscale beleggingsinstelling (fbi) die in vastgoed belegt, is een vorm van een REIT-regime. Het regime voor de vastgoed-fbi bevat twee heffingslekken, die het kabinet heeft gedicht. Het is als gevolg van een aanpassing in de vennootschapsbelasting een fbi met ingang van 1 januari 2025 niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed.¹ Tijdens de parlementaire behandeling van deze wetwijziging in de Eerste Kamer heb ik aan het lid Heijnen (BBB) toegezegd om de voor- en nadelen van een eventueel REIT-regime te onderzoeken.²

Met deze brief kom ik aan mijn toezegging tegemoet. Ik stuur deze brief mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ik beschrijf eerst kort de historie van het fbi-regime in de vennootschapsbelasting. Vervolgens schets ik globaal het landschap van REIT-regimes in Europa. Vanuit dit algemene kader ga ik in op de mogelijke voor- en nadelen van een REIT-regime voor Nederland. Daarna beschrijf ik enkele mogelijke vormgevingsaspecten van een eventueel toekomstig REIT-regime in Nederland. De brief sluit ik af met een slotbeschouwing. Ik merk nog op dat in het kader van deze toezegging op ambtelijk niveau besprekingen hebben plaatsgevonden met de VBFV³ en de IVBN⁴. De inbreng van deze partijen is in deze brief meegenomen.

1. Het fbi-regime in Nederland

1.1 Globale beschrijving en gebruik van het huidige fbi-regime

¹ Wet van 20 december 2023 tot wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 tot aanpassing van de regeling voor de fiscale beleggingsinstelling (Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling), *Stb.* 2023, 502.

² *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. F, p. 5.

³ Vereniging ter behartiging van de gezamenlijke belangen van beursgenoteerde fiscale vastgoedbeleggingsinstellingen.

⁴ Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.

Het fbi-regime is sinds 1970 in de vennootschapsbelasting opgenomen en beoogt 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. Een beleggingsinstelling die aan de voorwaarden voor toepassing van het fbi-regime voldoet, is subjectief belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting waarbij de winst is belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Het gevolg is dat de door de fbi behaalde winst effectief niet wordt belast met vennootschapsbelasting. Die winst wordt wel belast bij de participanten in de fbi, doordat de fbi verplicht is de winst ieder jaar aan de participanten uit te delen. Op deze winstuitdeling wordt in beginsel 15% dividendbelasting ingehouden.⁵

Het kabinet heeft het gebruik van het regime voor de vastgoed-fbi verkend. In totaal waren er over de periode 2017-2020 gemiddeld 71 vastgoed-fbi's. 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. Uit de verkenning volgt dat de beursgenoteerde vastgoed-fbi's vooral in commercieel vastgoed (97%, € 5,6 miljard) beleggen en relatief weinig in woningen (3%, € 170 miljoen). De vastgoed-fbi's gerelateerd aan pensioenfondsen beleggen daarentegen het grootste deel in woningen (80%, € 13 miljard). De vastgoed-fbi's met Nederlandse participanten belegt ook voornamelijk in woningen (74%, € 1,8 miljard). De vastgoed-fbi's met buitenlandse participanten beleggen daarentegen met name in commercieel vastgoed (89%, 3 miljard) en minder in woningen (11%, € 360 miljoen).⁶

1.2. De Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling

Als gevolg van een aanpassing van het fbi-regime is het een fbi met ingang van 1 januari 2025 niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed. De aanleiding voor deze aanpassing is tweeledig.⁷ Ten eerste heeft SEO Economisch

⁵ *Kamerstukken II 2023/24, 36422, nr. 3, p. 2-3.*

⁶ *Kamerstukken II 2023/24, 36422, nr. 3, p. 8-9.*

⁷ *Kamerstukken II 2023/24, 36422, nr. 3, p. 2.*

Onderzoek (SEO) in opdracht van het Ministerie van Financiën onder andere de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het fbi-regime geëvalueerd.⁸ Met betrekking tot het regime voor de vastgoed-fbi concludeert SEO dat dit regime in binnenlandse verhoudingen resulteert in doelrealisatie van een fiscaal evenwichtige behandeling. De extra uitvoeringskosten en administratieve lasten zijn in de regel laag. SEO concludeert dat er nog wel aandachtspunten bestaan in buitenlandse verhoudingen, waar risico bestaat op een heffingslek.

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).⁹ Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie van deze maatregel¹⁰ is besloten om niet langer toe te staan dat een vastgoed-fbi direct in in Nederland gelegen vastgoed belegt. Uit de praktijk blijkt dat Nederland in twee internationale situaties feitelijk geen heffingsrecht heeft over het inkomen van een vastgoed-fbi. Het eerste heffingslek bestaat bij een buitenlandse participant die een beroep kan doen op een verlaagd verdragstarief voor deelnemingsdividenden. Daardoor kan Nederland doorgaans niet 15% dividendbelasting heffen, maar 0% of 5%. Het tweede heffingslek bestaat bij een in het buitenland gevestigde beleggingsinstelling die in aanmerking komt voor toepassing van het fbi-regime. 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. Voor een uitgebreidere beschrijving van de heffingslekken verwijs ik naar de memorie van toelichting bij de vastgoedmaatregel.¹¹

De vastgoedmaatregel dicht de genoemde heffingslekken die ontstaan in buitenlandse verhoudingen. Belastingplichtigen die momenteel de fbi-status hebben en die direct in Nederlands vastgoed blijven beleggen, worden met ingang van 1 januari 2025 regulier belastingplichtig in de vennootschapsbelasting. Zij verliezen hun fbi-status, waardoor het 0%-vennootschapsbelastingtarief niet langer van toepassing is en zij onder het normale vennootschapsbelastingtarief zullen gaan vallen. Het kabinet heeft daarmee gekozen voor een robuuste maatregel. Het blijft een fbi wel blijft toegestaan om indirect in Nederlands vastgoed te beleggen en om direct dan wel indirect te

⁸ Bijlage bij *Kamerstukken II 2022/23*, 32140, nr. 130.

⁹ *Kamerstukken II 2022/23*, 36202, nr. 6, p. 11.

¹⁰ <https://www.internetconsultatie.nl/beleggingsinstellingen/b1>.

¹¹ *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. 3, p. 3-4.

beleggen in buitenlands vastgoed. In die situaties is immers geen sprake van de eerdergenoemde heffingslekken.

De verwachting is dat de vastgoedmaatregel in beginsel ongeveer zeventig tot tachtig vastgoed-fbi's raakt. Een deel van de vastgoed-fbi's die direct in Nederlands vastgoed beleggen anticipeert naar verwachting al op de wijziging door reorganisaties voor te bereiden. Ik verwacht dat bijvoorbeeld pensioenfondsen die beleggen via een vastgoed-fbi geen fiscaal nadeel van deze maatregel ondervinden. De hiervoor beschreven heffingslekken ontstaan slechts in buitenlandse verhoudingen. Om die reden treft de door het kabinet genomen maatregel buitenlandse beleggers.

2. Globale schets van het REIT-landschap in Europa

2.1 Globale schets van voorwaarden

Nederland is niet het enige land in Europa dat een REIT-regime kent. Naast Nederland hebben nog dertien EU-lidstaten een REIT-regime. Het betreft België, Bulgarije, Duitsland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Litouwen, Luxemburg, Portugal en Spanje.¹² Ook het Verenigd Koninkrijk heeft een REIT-regime. Hoewel in EU-lidstaten de fiscale behandeling van beleggingsinstellingen moet passen binnen het Europeesrechtelijk kader, is van harmonisatie op EU-niveau geen sprake. Daardoor verschilt de wijze waarop de belastingheffing bij de REIT en de achterliggende participanten verloopt per land. Het kan zijn dat de REIT subjectief is vrijgesteld van winstbelasting, of is onderworpen aan een tarief van 0% winstbelasting. Op de uitkeringen door de REIT aan de achterliggende participanten kan dan een bronbelasting worden ingehouden, bijvoorbeeld dividendbelasting. Het kan ook zijn dat juist de REIT wordt belast, en dat vervolgens op het niveau van de participanten voorkoming van dubbele belasting wordt verleend. Het doel van een REIT-regime is immers ervoor te zorgen dat collectief beleggen in vastgoed kan, zonder dat de tussenkomst van een REIT leidt tot extra belastingheffing.

Om het gebruik van een REIT-regime aan te laten sluiten bij het daarmee beoogde doel en oneigenlijk gebruik ervan tegen te gaan, stellen landen voorwaarden aan de toepassing van het REIT-regime. Zo dient bijvoorbeeld de financieringslimiet (zie hierna) te voorkomen dat (hoge) rentelasten de uitdelingsverplichting uithollen. Niet elke beleggingsinstelling komt derhalve in aanmerking voor het in een land geldende REIT-regime. De voorwaarden voor toepassing van een REIT-regime verschillen per land. Ik beschrijf hierna enkele veelvoorkomende voorwaarden.

¹² EPRA Comparative summary table of European REIT regimes 2023; EPRA Global REIT Survey 2023.

Veel, zo niet alle, REIT-regimes kennen onder meer een rechtsvormeis, een minimumkapitaaleis en een activiteiteneis (dat wil zeggen: beleggen). Daarnaast is het in alle landen, behalve in Litouwen, Luxemburg en Nederland, verplicht om een beursnotering te hebben om voor toepassing van het REIT-regime in aanmerking te komen. Ook kennen veel landen aandeelhouderseisen voor toepassing van het REIT-regime. Het gaat dan over de hoedanigheid van de participanten in een REIT en welk belang deze participanten maximaal in de REIT mogen hebben. Veel landen kennen bovendien een financieringseis, als gevolg waarvan de vastgoedbeleggingen van de REIT tot maximaal een bepaald percentage met vreemd vermogen gefinancierd mogen worden. Het percentage varieert per land. In alle landen, behalve in Litouwen en Luxemburg, geldt dat de REIT verplicht is dividend uit te keren. Er bestaan daarbij onderlinge verschillen in de hoogte van het dividend dat uitgekeerd moet worden en de periode waarin deze uitkering moet plaatsvinden. Tot slot leggen nagenoeg alle landen sancties op ingeval de regels niet worden nageleefd. Een veel gehanteerde sanctie is het verlies van de REIT-status. Een aantal landen, waaronder Verenigd Koninkrijk, Finland en Duitsland, heeft daarnaast de mogelijkheid om boetes op te leggen.

2.2 Nederland in Europese context

Het regime voor de vastgoed-fbi is sinds 1970 in de vennootschapsbelasting opgenomen. Nederland liep daarmee in Europa voorop met de invoering van een regime dat collectieve beleggingen in vastgoed mogelijk maakte zonder fiscale drempel. De invoering van een REIT-regime begon in andere Europese landen rond de eeuwwisseling. Voor een uitgebreidere vergelijking van het huidige Nederlandse regime voor de vastgoed-fbi met REIT-regimes in België, Duitsland, Finland, Frankrijk, Ierland, Italië, Luxemburg, Portugal, Spanje en het Verenigd Koninkrijk verwijs ik naar de evaluatie van SEO.¹³ SEO concludeert dat de buitenlandse REIT-regimes op een aantal punten flexibeler / gunstiger zijn dan het (huidige) Nederlandse regime voor de vastgoed-fbi. Het gaat daarbij met name om de hiervoor reeds genoemde activiteiteneis. SEO concludeert dat buitenlandse REIT-regimes meer flexibiliteit bieden, omdat bij die regimes op het fondsniveau een splitsing wordt aangebracht tussen beleggingsactiviteiten (effectief geen winstbelasting) en niet-beleggingsactiviteiten (reguliere belastingheffing). Het Nederlandse regime voor de vastgoed-fbi geldt daarentegen alleen indien sprake is van beleggen. Niet-beleggingsactiviteiten kunnen onder voorwaarden alleen

¹³ Bijlage bij *Kamerstukken II 2022/23*, 32140, nr. 130, p. 58-62.

plaatsvinden via een afzonderlijke regulier belaste ontwikkelings- of service(klein)dochtervennootschap.

De vastgoedmaatregel heeft naar mijn mening tot gevolg dat de internationale concurrentiepositie van Nederland ten opzichte van andere Europese landen met een REIT-regime achteruit gaat. Het is een fbi immers met ingang van 1 januari 2025 niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed. Voor de volledigheid teken ik daarbij wel aan dat ook veel landen binnen de EU geen REIT-regime kennen. Bovendien merk ik hier alvast op dat het in Nederland ondanks de inperking van het regime voor de vastgoed-fbi niet onmogelijk is geworden om fiscaal neutraal in vastgoed te beleggen.

3. Voor- en nadelen van een REIT-regime

3.1 Voordelen van een REIT-regime in Nederland

In het algemeen beoogt een REIT-regime collectief beleggen te faciliteren door het voorkomen van extra belastingheffing op het niveau van de beleggingsinstelling ten opzichte van rechtstreeks beleggen. Dit geldt ook voor het fbi-regime.¹⁴ Door collectief te beleggen is een grotere risicospreiding (en daarmee ook een hoger rendement) mogelijk en ontstaat gemakkelijker toegang tot de markt, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de expertise van professionele beleggers. Het Nederlandse regime voor de vastgoed-fbi heeft deze doelstelling ook. De vastgoedmaatregel beperkt de doeltreffendheid in dit opzicht. Er zijn door deze wet minder mogelijkheden die de fiscale neutraliteit waarborgen. Opgemerkt moet worden dat niet-beursgenoteerde beleggers ook na 1 januari 2025 nog de mogelijkheid hebben om fiscaal neutraal in (Nederlands) vastgoed te beleggen. Dit kan door middel van een transparant fonds. Dat fonds is niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. In plaats daarvan worden de bezittingen en schulden alsmede de opbrengsten en uitgaven, onderscheidenlijk kosten, toegerekend aan de participanten in dat transparante fonds. Er is alleen sprake van belastingheffing op het niveau van de participanten. Deze mogelijkheid geldt niet voor beursgenoteerde vastgoedbeleggers, die momenteel nog een fbi zijn. Zij zijn vanwege hun beursnotering verplicht om een naamloze vennootschap (of een besloten vennootschap) te zijn. Voor institutionele beleggers geldt dat hoewel zij via een transparant fonds in Nederlands vastgoed kunnen beleggen, dit in beginsel leidt tot een reguliere vennootschapsbelastingplicht. Voor deze situaties geldt met ingang van 1 januari 2025 het regime voor de vastgoed-fbi niet meer, teneinde het hiervoor beschreven tweede

¹⁴ *Kamerstukken II 1961/62, 6000, nr. 6, p. 24.*

heffingslek te dichten. Uit het voorgaande volgt dat een voordeel van een REIT-regime in Nederland is dat het collectief beleggen kan faciliteren door het voorkomen van extra belastingheffing als gevolg van de tussenkomst van de REIT. Hoewel afhankelijk van de vormgeving van het REIT-regime, geldt dit voordeel met name voor beursgenoteerde vastgoedbeleggers.

Een ander voordeel van een REIT-regime in Nederland is dat het kan bijdragen aan het investeringsklimaat in Nederland. Uit de evaluatie van SEO volgt dat buitenlandse regimes op een aantal punten flexibeler zijn dan het (tot 1 januari 2025 geldende) Nederlandse regime voor de vastgoed-fbi. Dit beperkt de mate waarin het regime voor de vastgoed-fbi bijdraagt aan de Nederlandse concurrentiepositie en daarmee de doeltreffendheid op dit punt.¹⁵ IVBN en VBFV hebben tijdens eerdergenoemde gesprekken aangegeven dat het hebben van een REIT-regime buitenlands kapitaal aantrekt. Dit buitenlandse kapitaal is nodig voor de nieuwbouw en de verduurzaming van vastgoed in Nederland, waaronder woningen.¹⁶ IVBN heeft daarbij gewezen op het belang van buitenlandse institutionele beleggers nu Nederlandse institutionele beleggers vanwege risicospreidingseisen die gelden voor hun portfolio het toegestane maximum in vastgoedbeleggingen naderen. VBFV geeft aan dat hun leden voornamelijk in commercieel vastgoed beleggen.¹⁷ Deze kantoren en winkelcentra zouden enerzijds woningbouw aantrekken, en anderzijds bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving.

De daadwerkelijke impact van een REIT-regime, in het bijzonder op de woningbouw, is afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving van het REIT-regime. Ook de hoeveelheid (buitenlands) kapitaal die een REIT-regime aan zou kunnen trekken, laat zich lastig voorspellen, omdat dit mede afhankelijk is van de vormgeving van dat REIT-regime. In hun reactie op de internetconsultatie van de vastgoedmaatregel hebben ook verschillende partijen, waaronder Euronext en IVBN, gewezen op de gevolgen van de vastgoedmaatregel voor het Nederlandse investeringsklimaat.¹⁸ Ik ben het met partijen eens dat een REIT-regime, zeker ten opzichte van de vastgoedmaatregel die per 1 januari toepassing vindt, een positief effect op het investeringsklimaat kan hebben en een

¹⁵ Bijlage bij *Kamerstukken II 2022/23*, 32140, nr. 130, p. iv.

¹⁶ Zie in dit verband ook de brief van 16 februari 2024 aan de Tweede Kamer van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Kamerstukken II 2023/24*, 32847, nr. 1155, p. 2-3.

¹⁷ Deze constatering volgt ook uit de verkenning van vastgoed-fbi's, *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. 3, p. 8-9.

¹⁸ <https://www.internetconsultatie.nl/beleggingsinstellingen/b1>.

impuls kan geven aan het aantrekken van buitenlands kapitaal, voor bijvoorbeeld woningen. Tegelijkertijd ben ik van mening dat het investeringsklimaat van Nederland niet staat of valt met het wel of niet hebben van een REIT-regime. Ook SEO wijst er op dat in het algemeen fiscaliteit niet per se doorslaggevend is voor de keuze voor een fbi.¹⁹ Voor het investeringsklimaat en investeringsbereidheid zijn ook andere factoren van belang, zoals een voorspelbare overheid, de regeldruk, de toegang tot financiering en macro-economische omstandigheden.²⁰

3.2 Aandachtspunten van een REIT-regime in Nederland

De vormgeving van het REIT-regime moet worden afgestemd op het doel dat ermee wordt beoogd en passen binnen de geldende (Europeesrechtelijke) kaders. De vraag is of het REIT-regime louter zou beogen collectief beleggen te stimuleren, of mede nadrukkelijk zou beogen om buitenlands kapitaal voor de Nederlandse vastgoedmarkt aan te trekken. Daarbij dient het REIT-regime voldoende waarborg te bieden dat er geen heffingslekken ontstaan, zoals de heffingslekken in het regime voor de vastgoed-fbi die met de vastgoedmaatregel zijn gedicht. De vormgeving en invoering van een REIT-regime moet dus zorgvuldig gebeuren.

Het invoeren van een REIT-regime is een tegemoetkoming voor belastingplichtigen en heeft daarom naar verwachting een budgettaire derving tot gevolg. Ter indicatie herinner ik eraan dat de budgettaire opbrengst van de vastgoedmaatregel is geraamd op € 46 miljoen.²¹ De daadwerkelijke budgettaire impact van een REIT-regime kan worden geraamd zodra de vormgeving ervan bekend is. De bestaande begrotingsregels nopen er in beginsel toe om een eventuele derving te dekken.

Daarnaast zou het invoeren van een REIT-regime een systeemwijziging bij de Belastingdienst vergen. De mate waarin processen en dienstverlening worden geraakt is afhankelijk van de vormgeving van een REIT-regime. De uitvoeringsgevolgen van een REIT-regime kunnen pas op basis van de uiteindelijke vormgeving ervan worden beoordeeld aan de hand van een uitvoeringstoets, waarbij tevens het dan geldende IV-portfolio is onderzocht en waaruit blijkt dat de voorgestelde ingangsdatum ook haalbaar is.

¹⁹ *Kamerstukken II 2022/23*, 32140, nr. 130, bijlage p. 62.

²⁰ *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. 6, p. 4, *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. E, p. 2-3.

²¹ *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. 3, p. 9.

4. Enkele vormgevingsaspecten

De besluitvorming over de wenselijkheid en vormgeving van een eventueel REIT-regime is aan een volgend kabinet. Desalniettemin licht ik enkele vormgevingsaspecten toe, die in de afweging zouden kunnen worden meegenomen. De juridische houdbaarheid, rekening houdend met Europeesrechtelijke aspecten, en uitvoerbaarheid zijn hierbij belangrijke onderdelen die op hun beurt mede afhankelijk zijn van onderstaande vormgevingsaspecten. Een eerste vraag die opkomt is hoe zich een nieuw REIT-regime zich zou kunnen verhouden tot het bestaande fbi-regime. Dit geldt niet alleen voor het nog bestaande regime voor de vastgoed-fbi (buitenlands vastgoed), maar ook het regime voor de effecten-fbi. Relevant in dit kader is of het REIT-regime kan worden vormgegeven in de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of in een separate heffingswet. Daarbij kan worden onderzocht in hoeverre het juridisch mogelijk en uitvoerbaar is om een REIT te belasten tegen bijvoorbeeld 15% en voorkoming van dubbele heffing te verlenen op het niveau van de REIT voor de ten hare laste geheven bronbelasting en op het niveau van de (in Nederland belastingplichtige) participanten in de REIT voor de ten laste van de REIT geheven belasting. Een tarief van 15% sluit aan bij het tarief in de dividendbelasting. Ook kan worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is een REIT vrij te stellen van vennootschapsbelasting en dividendbelasting, en belasting te heffen over de WOZ-waarde van het vastgoed waarin wordt belegd al dan niet in combinatie met een bronbelasting op huur.

Een tweede vormgevingsaspect is welke beleggingsinstellingen toegang krijgen tot het REIT-regime. Het huidige regime voor de vastgoed-fbi is niet beperkt tot beursgenoteerde beleggingsinstellingen. Ook niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen kunnen het regime voor de vastgoed-fbi toepassen mits zij aan de overige voorwaarden voldoen. Uit bovenstaande vergelijking van het Europees landschap volgt dat Nederland hier afwijkt van wat in Europa gangbaar kan worden genoemd. Het is in alle landen, behalve in Litouwen, Luxemburg en Nederland, verplicht om een beursnotering te hebben om voor toepassing van het REIT-regime in aanmerking te komen. Door de toepassing van een REIT-regime slechts open te stellen voor beursgenoteerde beleggingsinstellingen sluit Nederland meer aan bij de voorwaarden voor toepassing van het REIT-regime in de meeste andere Europese landen. De VBFV heeft aangegeven dat beursgenoteerde beleggingsinstellingen vanwege hun beursnotering meer rapportageverplichtingen hebben dan niet-

beursgenoteerde beleggingsinstellingen. Zij geven ook aan dat beursgenoteerde beleggingsinstellingen als voordeel hebben dat sprake is van permanent kapitaal dat in de structuur blijft en dat zij met een langetermijnvisie beleggen. Hoewel ik begrip heb voor deze stelling, betekent dit naar mijn mening niet dat dit voor niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen per definitie anders is. Bovendien volgt uit de verkenning van vastgoed-fbi's dat beursgenoteerde beleggingsinstellingen overwegend in commercieel vastgoed beleggen.²² Ik verwacht daarom zonder verdere voorwaarden ten aanzien van de activa waarin een REIT moet beleggen een zeer beperkte positieve impuls voor de nieuwbouw en verduurzaming van woningen. Uiteraard geldt dat in Nederland ook ander vastgoed dan woningen moet worden gebouwd en verduurzaamd.

Een derde vormgevingsaspect is of en zo ja, welke aandeelhouderseisen gaan gelden om voor toepassing van het REIT-regime in aanmerking te komen. Hoewel het huidige regime voor de vastgoed-fbi aandeelhouderseisen kent, leidt toepassing van dit regime in bepaalde situaties met niet in Nederland gevestigde participanten tot een heffingslek.²³ Door strenge aandeelhouderseisen kan een dergelijk heffingslek in een nieuw REIT-regime worden voorkomen. Daarbij kan worden gedacht aan het beperken van een belang dat een participant maximaal in de REIT mag hebben tot bijvoorbeeld 5% of 10%. Het laatste vormgevingsaspect dat ik belicht is de financieringseis. Het huidige regime voor de vastgoed-fbi kent als eis dat het vastgoed waarin wordt belegd met maximaal 60% vreemd vermogen mag zijn gefinancierd. Deze grens werd door sommige partijen in het verleden wel eens te laag bevonden. Anderzijds heeft de VBFV aangegeven dat een beleggingsstructuur met 2/3^e kapitaal en 1/3^e schuld een stabiele beleggingsstructuur is. De bovenstaande vergelijking met REIT-regimes in andere Europese landen leert dat meerdere regimes een vorm van een financieringseis kennen. Een nieuw REIT-regime zou op haar beurt ook een (aangepaste) financieringseis kunnen bevatten.

5. Slotbeschouwing

Veel Europese landen kennen een REIT-regime. De fiscale behandeling van beleggingsinstellingen is niet op EU-niveau geharmoniseerd. Een nieuw REIT-regime kan bijdragen aan het verder faciliteren van collectief fiscaal neutraal beleggen in vastgoed, met name voor beursgenoteerde vastgoedbeleggers. Daarbij heb ik opgemerkt dat het met de inperking van het regime

²² *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. 3, p. 8-9.

²³ Zie voorbeeld 1, *Kamerstukken II 2023/24*, 36422, nr. 3, p. 3.

voor de vastgoed-fbi niet per definitie onmogelijk is geworden om fiscaal neutraal in vastgoed te beleggen. Een nieuw REIT-regime kan daarnaast een positief effect hebben op het investeringsklimaat en een impuls geven aan het aantrekken van buitenlands kapitaal, bijvoorbeeld voor de woningbouw. Tegelijkertijd ben ik van mening dat het investeringsklimaat van Nederland niet staat of valt met het (niet) hebben van een REIT-regime. Daarvoor zijn ook andere factoren van belang.

Het daadwerkelijke effect van een nieuw REIT-regime op beide aspecten is afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving ervan. Onder meer de budgettaire impact en de uitvoeringsgevolgen moeten tegen het effect van het REIT-regime op het investeringsklimaat worden afgewogen. Gezien de demissionaire status van dit kabinet is het aan een volgend kabinet om te beoordelen of een REIT-regime wenselijk is en zo ja, hoe dat REIT-regime kan worden vormgegeven.

De staatssecretaris van Financiën,
M.L.A. van Rij