



de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs  
Commissie Wetsvoorstellen

mr. drs. S.A.W.J. Strik  
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen

Aan de Vaste commissie voor Financiën van de  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
**mr. R.F. Berck**  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Amsterdam, 16 mei 2012

**Betreft:        Commentaar van de Commissie Wetsvoorstellen van de Nederlandse Orde  
van Belastingadviseurs op het wetsvoorstel tot wijziging van enkele  
belastingwetten en enige andere wetten (Fiscale verzamelwet 2012)**

Geachte leden van de Commissie,

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (“de Orde”) heeft met belangstelling kennisgenomen van de Fiscale verzamelwet 2012.

Het wetsvoorstel geeft de Orde aanleiding tot het maken van de hierna volgende opmerkingen ten aanzien van de voorgestelde aanpassing van artikel 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer (“WBR”).

De Orde voorziet grote problemen bij de voorgestelde aanpassing van artikel 4 WBR ter ‘reparatie’ van het arrest van de Hoge Raad van 15 oktober 2004, nr. 38.879, BNB 2005/52. Hoewel de thans voorgestelde wijzigingen in de overdrachtsbelasting overeenkomen met de eerder voorgestelde wijzigingen, welke onderdeel uitmaakten van het ingetrokken wetsvoorstel ‘Invoeringswet titel 7.13 Burgerlijk Wetboek’ (“wetsvoorstel 31 065”), zijn de uitgangspunten nu dusdanig anders dat grote negatieve gevolgen voor vastgoedfondsen en hun beleggers zijn te voorzien.

Evenals in het eerdere (ingetrokken) wetsvoorstel 31 065 wordt voorgesteld de werking van artikel 4 WBR te beperken tot lichamen met rechtspersoonlijkheid. Het gevolg hiervan is dat de verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds met de rechtsvorm van bijvoorbeeld de Commanditaire Vennootschap (CV) nu steeds onderworpen zal zijn aan de heffing van

*De Commissie Wetsvoorstellen van de NOB toetst fiscale wetsvoorstellen op strijdigheid met het recht, effectiviteit en efficiency, terugwerkende kracht, uitvoerbaarheid, administratieve lastendruk en fiscaal vestigingsklimaat.*

1

overdrachtsbelasting, ongeacht de omvang van het belang dat wordt verkregen. Onder huidig recht is de verkrijging van participaties in een dergelijke CV pas onderworpen indien de verkrijger een belang van ten minste één derde bezit.

Op basis van het eerdere wetsvoorstel 31 065 zouden de praktische gevolgen van de reparatie van voornoemd arrest beperkt zijn gebleven. Immers vastgoedfondsen in de vorm van een personenvennootschap hadden onder het oorspronkelijke wetsvoorstel de mogelijkheid te opteren voor rechtspersoonlijkheid, met als gevolg dat het regime van artikel 4 WBR van toepassing zou blijven<sup>1</sup>. Omdat de herziening van het personenvennootschapsrecht in het Burgerlijk Wetboek geen doorgang zal vinden, zullen de vastgoedfondsen zonder rechtspersoonlijkheid en hun beleggers in een veel nadeliger fiscaal regime terecht komen dan op basis van het oorspronkelijke wetsvoorstel 31 065.

De Orde deelt dan ook niet de opvatting dat de destijds voorgestelde aanpassingen losstonden van de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot personenvennootschappen. De Orde stelt daarom voor de staatssecretaris van Financiën (“staatssecretaris”) te verzoeken om een reactie op dit punt.

### *Economische gevolgen*

Het effectieve resultaat van het huidige voorstel is dat het in de praktijk niet meer mogelijk zal zijn het regime van artikel 4 WBR toe te passen op vastgoedfondsen met de rechtsvorm van een, voor de heffing van vennootschapsbelasting transparante, personenvennootschap zoals de CV. Juist de combinatie van de fiscale transparantie voor de vennootschapsbelasting en het regime van artikel 4 WBR zijn essentieel voor een goed functionerend besloten vastgoedfonds in zowel de markt voor institutionele als particuliere beleggers. Slechts in bepaalde gevallen bij een fonds voor gemene rekening kan nog wel de combinatie met fiscale transparantie worden bereikt, maar dit is voor de vastgoedpraktijk onvoldoende.

De Nederlandse vastgoedmarkt kampt met zeer grote problemen<sup>2</sup>. De waarderingen staan sterk onder druk en in veel gevallen blijkt de (her)financiering van vastgoed onmogelijk. Door het structurele gebrek aan bancaire financiering zal dit vastgoed in toenemende mate met eigen vermogen moeten worden gefinancierd. Om dit te kunnen realiseren is een goed werkend stelsel van vastgoedfondsen dat aansluit bij de eisen gesteld door Nederlandse en buitenlandse (institutionele) beleggers essentieel. Het huidige voorstel vormt een belemmering voor het aantrekken van eigen vermogen benodigd voor de (her)financiering van bestaande vastgoedportefeuilles. Ook wordt de financiële herstructurering van bestaande vastgoedfondsen met financieringsproblemen ernstig belemmerd. Het voorstel is daardoor contraproductief bij het oplossen van de huidige problemen op de vastgoedmarkt.

---

<sup>1</sup> Zie ook de antwoorden op de door de CDA-fractie gestelde vragen in de Nota naar aanleiding van het verslag (Tweede Kamer, vergaderjaar 2007-2008, 31 065, nr. 8 blz. 3).

<sup>2</sup> DNB: kwart Nederlandse vastgoed onder water (het financiële dagblad, 11 mei 2012).

De Orde is van mening dat het huidige voorstel resulteert in een grote onevenwichtigheid in het fiscale regime voor vastgoedfondsen met grote nadelige consequenties voor de al zeer problematische Nederlandse vastgoedmarkt.

De door de Orde geconstateerde nadelige gevolgen van het voorstel staan in schril contrast met de motivering van de voorgestelde 'reparatie' van het arrest. De Orde begrijpt dat de reparatie van het arrest dient om de ongelijkheid tussen personenvennootschappen, die onder de huidige wet als vastgoedlichaam in de zin van artikel 4 WBR kwalificeren, en personenvennootschappen die niet als zodanig kwalificeren weg te nemen. Het belang hiervan weegt naar de mening van de Orde niet op tegen de grote nadelige gevolgen voor de sector zoals hierboven beschreven.

De Orde geeft met klem in overweging de voorgestelde beperking van de toepassing van artikel 4 WBR tot rechtspersonen te heroverwegen.

#### *Toepassing op buitenlandse rechtsvormen*

De Orde verzoekt om een nadere toelichting op de positie van buitenlandse rechtsvormen onder de voorgestelde wijziging van artikel 4 WBR, indien ondanks de hierboven aangegeven dringende bezwaren, toch zou worden vastgehouden aan de beperking van de werking van deze bepaling tot rechtspersonen. Als voorbeeld noemt de Orde de Duitse Kommanditgesellschaft en de Offene Handelsgesellschaft. Deze personenvennootschappen naar Duits recht hebben geen rechtspersoonlijkheid maar kunnen wel op eigen naam (Nederlandse) onroerende zaken in eigendom verkrijgen. Naar de letter van het gewijzigde artikel 4 WBR zouden participaties in deze entiteiten niet als fictieve onroerende zaken kunnen worden aangemerkt.

De Orde zou het zeer op prijs stellen indien de staatssecretaris wordt verzocht te bevestigen dat een lichaam onder buitenlands recht dat zelfstandig de eigendom van (Nederlandse) onroerende zaken kan verkrijgen, voor toepassing van artikel 4 WBR als rechtspersoon wordt aangemerkt.

Een afschrift van deze brief is heden verzonden aan de Staatssecretaris van Financiën.

Uiteraard is de Orde graag bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Hoogachtend,

de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs,  
namens deze

  
mr. drs. S.A.W.J. Strik  
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen