



Vastgoedfondsen willen dividendbelasting blijven betalen

Pineut door afschaffing

door Leon Brandsema en Pieter van Erven Dorens

AMSTERDAM • Vastgoedbeleggers komen massaal in opstand tegen een nevenmaatregel bij de afschaffing van de dividendbelasting. Die stap leidt voor hen tot een veel grotere belastingdruk en dat gaat ten koste van rendement. Daar lijden particuliere beleggers en pensioenfondsen ook onder.



Pensioenfondsen ook de dupe

Het kabinetsplan gaat vastgoedbeleggers 10 tot 20% van het rendement kosten. Het probleem zit in een bijzinnetje uit het regeerakkoord van deze coalitie. Daarin staat dat beleggen in vastgoed via zogenaamde fiscale beleggingsinstellingen (fbi) verboden wordt. Dit is een neveneffect van de afschaffing van de dividendbelasting.

„Daardoor wordt het minder aantrekkelijk voor vastgoedfondsen om in Nederland te beleggen”, waarschuwt ceo Dirk Anbeek van Wereldhave, goed voor €1,5 miljard aan winkels in Nederland. „Particuliere beleggers en deelnemers van pensioenfondsen worden erdoor geraakt in hun portemonnee.”

Met dank aan de fbi-status is de belasting op beleggen in vastgoed nu beperkt. Vastgoedfondsen met deze status moeten verplicht hun fiscale winst helemaal als dividend uitkeren. Daarover betalen ze dividendbelasting. Pensioenfondsen kunnen die betaalde taks terugvragen omdat zij vrijgesteld zijn van belasting. Die wordt alsnog geheven via de inkomstenbelasting als het pensioen wordt uitgekeerd. Particuliere beleggers mo-

gen de dividendbelasting verrekenen met de vermogensbelasting, omdat ze anders dubbel belasting betalen over hun belegging.

Dat verandert nu. Voortaan moeten vastgoedfondsen winstbelasting betalen. Dat tarief is 25% en wordt komende jaren afgebouwd naar 21%. Dat kunnen beleggers en pensioenfondsen niet verrekenen, waardoor zij veel rendement mislopen.

Bernd Stahli, ceo van kantorenbelegger NSI (€1,2 miljard in portefeuille), snapt niet waarom deze stap wordt genomen. „Nederland was in 1969 de eerste in Europa die deze structuur mogelijk maakte en bijna heel Europa heeft die stap inmiddels gemaakt. Het maakt beleggen in vastgoed fiscaal transparant en be-

Bernd Stahli (l.), topman van vastgoedfonds NSI, met zijn collega Dirk Anbeek van Wereldhave.

FOTO RICHARD MOUW

schikbaar voor pensioenfondsen en particulieren.”

De stap gaat ook pijn doen bij de vastgoedbeleggingen van verzekeraars en pensioenfondsen. Die hebben zo'n €17 miljard geïnvesteerd in fbi's. Ook daar zakt het rendement flink weg. „Ik denk dat het kabinet zich niet heeft gerealiseerd

dat dit ook ten koste gaat van het rendement van de Nederlandse pensioenfondsen”, zegt Frank van Blokland, directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed.

Waar het kabinet bij de afschaffing van de dividendbelasting telkens opvoert dat het een goede maatregel voor het vestigingsklimaat is, gaat dat volgens de vastgoedbazen voor hen niet op. „Het lagere rendement maakt het voor ons minder aantrekkelijk om in Neder-

land te investeren”, laat Anbeek weten.

„Er is een simpele oplossing, namelijk dat je de dividendbelasting in stand houdt voor deze beleggingsconstructie”, zegt Jaap Tonckens, cfo van Unibail-Rodamco-Westfield, met €64 miljard aan vastgoed.

Bij Stahli van NSI leeft de hoop dat er nog een oplossing komt: „Wij gaan ervan uit dat de redelijkheid tot het kabinet doordringt. Het is niet heel moeilijk om dit te repareren.”