

# Vastgoedfinancieringen; geen gelopen race

Susan Raaijmakers is partner bij Taxand Nederland en gespecialiseerd in de vastgoedsector. Taxand Nederland is een onafhankelijk advieskantoor met een compleet aanbod aan fiscale dienstverlening. De cliënten van Susan zijn nationale en internationale ondernemingen, projectontwikkelaars, aannemers, vastgoedfondsen, vermogende particulieren en vastgoedbeleggers. Susan focust zich in dit interview op de renteaftrek bij vastgoedfinanciering.

‘We werken in de vastgoedsector voor grote vastgoedondernemingen, aannemers, projectontwikkelaars, nationale en internationale vastgoedfondsen en vermogende particulieren’, zegt Raaijmakers. ‘Het gaat bij vastgoedtransacties van dergelijke partijen doorgaans om grote bedragen, waarbij financiering vaak een belangrijke rol speelt. Bij de financiering is de renteaftrek heel belangrijk. Sterker nog, de renteaftrek is in sommige situaties zelfs wezenlijk voor het sluitend maken van het businessmodel. Nu zie je dat er, nationaal en internationaal, steeds meer wetgeving en jurisprudentie komt die de aftrek van rente beperken. Met name de implementatie van de EU anti-belastingontwijkingrichtlijnen (ATAD) in de Nederlandse fiscale wetgeving heeft veel gevolgen voor de renteaftrek.’

## Hoe zit dat dan?

‘Als je vastgoed aankoopt kan je dat deels financieren met eigen vermogen of met een lening. Het voordeel van een lening is dat de rente in principe fiscaal aftrekbaar is. Daarom maken veel partijen de keuze om deels met vreemd vermogen te financieren.

Echter, op deze hoofdregel gelden een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn de laatste jaren steeds complexer geworden. Allereerst zijn er renteaftrekbeperkingen die gaan over het verstrekken van vreemd vermogen aan gelieerde partijen, zoals groepsvennootschappen. Met name van belang hierbij is of een lening vanuit fiscale optiek wel vreemd vermogen is, of de lening zakelijk is, dan wel of de leningsvoorwaarden zakelijk zijn. Zo wordt onder andere gekeken naar de loan-to-value van een lening tussen gelieerde partijen. Zou een bank bijvoorbeeld 70% van de waarde van het vastgoed financieren, gezien het soort vastgoed en de leningsvoorwaarden? Naast aftrekbeperkingen bij gelieerde verhoudingen heb je ook een generieke renteaftrekbeperking, ook wel earningstripping-bepaling genoemd. Deze aftrekbeperking geldt ook voor leningen van derden. Uitgangspunt is de fiscale EBITDA. Met name de vastgoedsector wordt hard geraakt door deze bepaling omdat de EBITDA in de vastgoedsector vaak laag is en de rentelast hoog.’

## Is het niet redelijk dat de renteaftrek soms beperkt wordt?

‘Soms wel. Als eigen vermogen wordt omgekat naar een lening en dit tot overleverage leidt, terwijl er voldoende

eigen vermogen aanwezig is. Met andere woorden, indien alleen maar gefinancierd wordt met vreemd vermogen om de Nederlandse heffingsgrondslag uit te hollen door het kunstmatig creëren van een rentelast dan kan een beperking inderdaad redelijk zijn. Of in situaties waarbij in feite grensoverschrijdende mismatches plaatsvinden, zodat er renteaftrek is in het ene land, maar de rentebaten in het andere land niet belast zijn. En situaties waarbij de financiering met vreemd vermogen slechts tot doel heeft een rentelast te creëren in een hoogbelast land en de rentebaten in een laagbelast land neer te laten slaan.

Maar dit is uiteraard niet altijd het geval en dan kan een renteaftrekbeperking onrechtvaardig uitpakken. In ieder geval dien je door nationale en internationale regelgeving steeds beter op te letten dat je bij vastgoedfinanciering niet tegen bepaalde renteaftrekbeperkingen aanloopt.’

## Wat kunnen jullie doen voor je cliënten?

‘We kunnen onze cliënten bijvoorbeeld begeleiden in het opzetten van een optimale financieringsstructuur of de risico's van een bestaande financieringsstructuur in kaart

brenge dan wel optimaliseren. Zorg ervoor wanneer je internationaal maar ook nationaal te werk gaat dat je de vastgoedfinanciering goed structureert. Met andere woorden, vastgoedfinanciering is ook vanuit fiscale optiek tegenwoordig maatwerk. Een niet optimale financieringsstructuur kan gezien de bedragen die spelen bij de acquisitie van vastgoed al snel in de papieren lopen. Dan hebben we het nog niet gehad over eventuele boetes die zich kunnen voordoen indien de fiscus van mening is dat bij een bepaalde financieringsstructuur sprake is van een misbruiksituatie.’

**Naam:** Susan Raaijmakers  
**Bedrijf:** Taxand Nederland  
**Werkt als:** Vastgoedfiscalist  
**Vooraf bezig met:** Fiscale advisering  
**Wil bereiken:** Altijd plezier blijven houden in mijn werk  
**Over vijf jaar:** Verdubbeling van kantoor  
**Het kantoomoment van de dag:** De gezamenlijk lunch op kantoor  
**Leukste collega:** Ik heb alleen maar leuke collega's  
**Buiten de deur:** Naar gezellig terras in de Pijp, thuis in Rotterdam Bar Berta  
**Een deal met/over:** Grote vastgoed portefeuille/transformatie  
**De stand van het land:** De huidige onrust in de landelijke politiek  
**De belangrijkste economische ontwikkeling:** De huidige inflatie  
**De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:** De situatie in Rusland en Oekraïne  
**Uitkijken naar:** Onze reis naar Zuid-Afrika  
**Zorgen voor/over:** De woningmarkt en het veranderende belastingklimaat  
**Niet vergeten:** Dat geluk in de kleine dingen zit  
**Onmisbaar:** Coca Cola zero  
**Belangrijkste persoon/personen:** Mijn man en kinderen  
**Weggeven:** Positieve energie  
**Aanvaarden:** Dat soms dingen niet altijd gaan zoals ik dat wil  
**Veranderen:** Ik zou willen dat mensen meer uit zouden gaan van het goede van de mens  
**Durven:** Jezelf te blijven en keuzes te maken  
**Goede voornemens:** Die heb ik niet  
**Nooit meer doen:** In de ochtendspits naar Amsterdam  
**Vrije tijd:** Veel tijd besteden aan mijn gezin, vrienden en lekker veel sporten