

Directie Directe Belastingen

De voorzitter van de Eerste Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Datum	Uw brief (Kenmerk)	Ons kenmerk
13 juni 2007		DB 2007- 258 M

Onderwerp

Voorstel van wet tot wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 teneinde beleggingsinstellingen de mogelijkheid te bieden om vastgoed te ontwikkelen ten behoeve van de eigen portefeuille (30 689)

Geachte voorzitter,

Hierbij bied ik u de memorie van antwoord inzake het bovenvermelde voorstel aan.

Hoogachtend,
de staatssecretaris van Financiën,

mr.drs. J.C. de Jager

30 689 Wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 teneinde beleggingsinstellingen de mogelijkheid te bieden om vastgoed te ontwikkelen ten behoeve van de eigen portefeuille

Memorie van antwoord

Het doet mij genoegen dat de leden van de VVD-fractie met instemming hebben kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Hierna zal worden ingegaan op de nog levende vragen van die fractie. De leden van de fracties van het CDA en de PvdA hebben zich bij deze vragen aangesloten.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de consequenties zijn voor het 30%-criterium van artikel 28, derde lid, onderdeel b, indien een verbetering of uitbreiding van vastgoed gefaseerd plaatsvindt en in afzonderlijke opdrachten wordt uitgevoerd.

De zogenoemde safe haven houdt in dat voor de toepassing van artikel 28 van de Wet Vpb 1969 onder het beleggen van vermogen mede wordt verstaan het investeren in een verbetering of uitbreiding van vastgoed voor zover die investeringen minder bedragen dan 30% van de WOZ-waarde van dat vastgoed. Elke investering in een verbetering of een uitbreiding van vastgoed wordt afzonderlijk aan het 30%-criterium getoetst. Dat neemt niet weg dat als een verbetering of uitbreiding gefaseerd of via afzonderlijke opdrachten wordt uitgevoerd, sprake kan zijn van één investering. Dat is met name het geval als er een samenhang bestaat tussen die fasen of afzonderlijke opdrachten, bijvoorbeeld omdat de werkzaamheden binnen een bepaald tijdsbestek plaatsvinden of omdat de werkzaamheden bouwkundig als één project kunnen worden beschouwd. Het opsplitsen van een investering heeft dus niet tot gevolg dat het 30%-criterium meerdere keren kan worden toegepast.

De leden van de VVD-fractie vragen of het 30%-criterium ook geldt voor investeringen die voor inwerkingtreding van het wetsvoorstel hebben plaatsgevonden.

Het wetsvoorstel treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst en vindt voor het eerst toepassing met betrekking tot boekjaren die eindigen na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet. Dat geldt ook voor de safe haven. Een eerdere toepassing van het 30%-criterium is niet in overeenstemming met de dan geldende wetgeving en jurisprudentie.

De leden van de VVD-fractie vragen of het 30%-criterium mag worden toegepast bij box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is het 30%-criterium alleen bedoeld voor de toepassing van artikel 28 van de Wet Vpb 1969 en de daarop rustende bepalingen.

De leden van de VVD-fractie hebben gevraagd om te reageren op de volgende wetenschappelijke artikelen.

Vakstudie Nieuws, 19 april 2007, redactionele aantekening op blz. 68

In de nota van wijziging is de kring van lichamen waarvoor de ontwikkelingsdochter activiteiten mag verrichten aanzienlijk verruimd. Die kring is echter niet zodanig uitgebreid dat de ontwikkelingsdochter mag

ontwikkelen voor een verbonden aandeelhouder die niet als fiscale beleggingsinstelling is aangemerkt, bijvoorbeeld een pensioenfonds. De redactie van Vakstudie Nieuws meent dat dit een erg restrictieve benadering is.

Het onderhavige wetsvoorstel beoogt beleggingsinstellingen de mogelijkheid te bieden om ten behoeve van de eigen portefeuille aan projectontwikkeling te doen, omdat zij zich daaraan vaak niet kunnen onttrekken. Het voorstel beoogt niet om het ontwikkelen voor derden mogelijk te maken, omdat de beleggingsinstelling dan feitelijk niet meer aan het beleggen is. In dat geval is er geen reden om het nultarief toe te passen. In de door de redactie geschetste situatie, waarbij een pensioenfonds een belang houdt in een fiscale beleggingsinstelling, kan het (directe) vastgoed van het pensioenfonds niet worden beschouwd als behorend tot de portefeuille van de beleggingsinstelling. Het ligt derhalve niet voor de hand dat de ontwikkelingsdochter van de fiscale beleggingsinstelling activiteiten mag verrichten voor het desbetreffende pensioenfonds.

De redactie van Vakstudie Nieuws constateert dat ook na de aanvang van een ontwikkelingsproject de opdrachtgever moet blijven behoren tot de kring van lichamen waarvoor de ontwikkelingsvennootschap activiteiten mag verrichten. Zij meent dat er veel voor te zeggen valt om toe te staan dat lopende projecten kunnen worden afgerond, ook als de opdrachtgever niet langer tot de kring van kwalificerende opdrachtgevers behoort.

In de door de redactie van Vakstudie Nieuws bedoelde situatie wordt feitelijk niet ontwikkeld voor de eigen portefeuille. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, ligt dat buiten de strekking van het onderhavige wetsvoorstel.

Nederlands Tijdschrift voor Fiscaal Recht, 5 april 2007, Commentaar op blz. 20, M.H.C. Ruijschop

Ruijschop stelt een vraag over een door een beleggingsinstelling indirect gehouden belang in een projectontwikkelingsdochter. Hij vraagt zich af of een indirect belang kan lopen via een normaal belaste gewone dochter, een beleggingsinstelling of een normaal belaste projectontwikkelingsdochter.

Indien de normaal belaste gewone dochter ook overigens beleggingsactiviteiten verricht, kan deze vraag voor alle gevallen bevestigend worden beantwoord. Dit volgt uit het gebruik van de woorden "een lichaam" in de aanhef van artikel 28, derde lid. Daardoor kwalificeert het aandelenbelang van een tussenhoudster in een projectontwikkelingsdochter ook voor de tussenhoudster ("een lichaam") als beleggen. Verricht de tussenhoudster ook overigens beleggingsactiviteiten, dan kwalificeert tevens het aandelenbelang van een beleggingsinstelling in die tussenhoudster als beleggen. De toelichting op de nota van wijziging moemt als voorbeeld van een indirect belang dat als beleggen kan worden aangemerkt een beleggingsinstelling die via een belaste vastgoedbeleggingsdochter een belang heeft in een kleindochter die projecten ontwikkelt. De fiscale status, zoals Ruijschop terecht opmerkt, is dus niet van belang.

De Staatssecretaris van Financiën,

mr.drs. J.C. de Jager