



# Belastingmaatregel legt bom onder beursgenoteerde vastgoedfondsen

De vastgoedsector beleefde weinig lol aan Prinsjesdag. Als het kabinet zijn zin krijgt, kunnen vastgoedfondsen als NSI, Vastned en Wereldhave vanaf 2024 een flinke aanslag van de fiscus verwachten. **Wat wil het kabinet precies?** Gaat het zo ver komen? En welke bedrijven worden dan het hardst geraakt?

**N**a de lockdowns, snel stijgende rentes en de aanhoudende opmars van online winkelen, krijgt de beursgenoteerde vastgoedsector een nieuwe klap te verwerken. Op Prinsjesdag kondigde het kabinet namelijk plannen aan om vennootschapsbelasting in te voeren bij vastgoedfondsen met een fbi-status. Tot op heden was de fiscale behandeling een belangrijke reden om in fondsen als NSI, Vastned

en Wereldhave te beleggen.

Hoeveel pijn gaan de Prinsjesdagplannen doen? Een nadere blik in vijf keer vraag en antwoord.

## 1 DE FBI-STATUS. WAT WAS DAT OOK ALWEER?

Kort gezegd: normale bedrijven moeten 25,8 procent vennootschapsbelasting betalen over de winst. Maar bedrijven die aan de eisen van de fiscale beleggingsinstelling (fbi) voldoen, zijn gevrijwaard van deze belasting.

**VASTGOED-  
FONDSEN  
VASTNED,  
NSI EN  
WERELDHAVE  
ZIJN NOT  
AMUSED**

In de praktijk gaat het om fondsen die aandelen- of vastgoedportefeuilles (veelal passief) beheren. De belangrijkste voorwaarde om in aanmerking te komen voor de fbi-status is dat de hele (fiscale) winst aan aandeelhouders wordt uitgekeerd als dividend (doorstootregeling). Het idee achter de vrijstelling is dat er op de winstuitkering al 15 procent dividendbelasting wordt ingehouden. Bovendien wordt belasting geheven op vermogen via box 3 – al zal niet