

WAARDERING VASTGOEDFONDSEN KREEG EEN KNAUW IN DE MAAND NA PRINSJESDAG				
Vastgoedfonds	FBI-status	Winst uit Nederland	Geschatte extra belasting	Koersverlies
NSI	ja	100%	10%-12%	-16,3%
Wereldhave	ja	50%	5%	-13,4%
Vastned	ja	44%	4%-5%	-12,7%
Unibail	Nee	3%	0%	-14,9%
ECP	ja	0%	0%	-3,3%

**Bron:** jaarverslagen vastgoedfondsen en Bloomberg. Voor een inschatting van de belastbare winst is het directe resultaat genomen dat met Nederlands vastgoed wordt gerealiseerd. Het koersverlies is gecijferd over de periode 19 september tot 14 oktober.

de (fiscale) winst die wordt gerealiseerd met in Nederland gelegen vastgoed vanaf 2024 belast zal worden tegen 25,8 procent.

De nieuwe belastingregels gaan dus primair over het Nederlandse vastgoed. Maar veel is nog onduidelijk. Het kabinet zegt de komende tijd onderzoek te gaan doen naar de wenselijkheid en eventuele mogelijkheden van flankerende maatregelen in 2023. Hierbij wordt ook gewezen op randvoorwaarden als “de budgettaire inpasbaarheid, uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid”.

In ieder geval zijn de vastgoedfondsen Vastned, NSI en Wereldhave *not amused*. Het trio spreekt unaniem van een “geheel onverwachte aankondiging”. Hierbij wordt gewezen op een evaluatierapport van het fbi-regime van onderzoeksbureau SEO dat recent in opdracht van het ministerie van Financiën werd uitgevoerd. De volgens de vastgoedfondsen “gunstige conclusies” die in dit rapport werden getrokken, zouden moeilijk te rijmen zijn met de drastische fiscale ingreep.

#### 4 WELKE NEDERLANDSE FONDSEN VOELEN DE MEESTE PIJN?

De vastgoedfondsen zijn onmiddellijk begonnen met doorrekenen van de consequenties als de belastingheffing er daadwerkelijk komt.

Veel hangt af van hoe zwaar de weging in de portefeuille is naar

Nederlands vastgoed. Zo heeft Eurocommercial Properties wel een fbi-status, maar is die van weinig betekenis, aangezien het fonds geen Nederlands vastgoed in de boeken heeft staan. De winkelcentra-investeerder Unibail (URW) heeft geen fbi-status, hetgeen er ongetwijfeld mee te maken heeft dat de blootstelling aan Nederland verwaarloosbaar klein is.

Helemaal aan de andere kant van het spectrum staat kantorenbeglegger NSI die vol in Nederland is belegd en dus hard wordt geraakt. NSI liet bij de derdekwartalcijfers weten dat het fel gekant is tegen de plannen. NSI dreigt zelfs om – in het extreemste geval – Nederland statutair te verlaten (*re-domiciling*). Ook ziet NSI “verschillende herstructureringsmaatregelen” waarmee het de belastingdruk zou kunnen verlagen.

Maar ook Wereldhave (circa 50 procent) en Vastned (44 procent) boeken een flink deel van de winst in Nederland en maken nu nog gebruik van de fbi-status.

#### WORST CASE

De kans dat vastgoedfondsen daadwerkelijk 25,8 procent van de winst gaan afdragen aan de fiscus lijkt gering. Wereldhave liet na Prinsjesdag al weten dat het in het slechtste geval 5 procent van de winst aan



**NSI IS FEL GEKANT TEGEN DE PLANNEN EN SCHERMT ZELFS MET VERTREK UIT NEDERLAND**