

verhuren, schreeuwden moord en brand toen de transactiebelasting vanaf begin dit jaar werd verhoogd naar 10,4 procent.

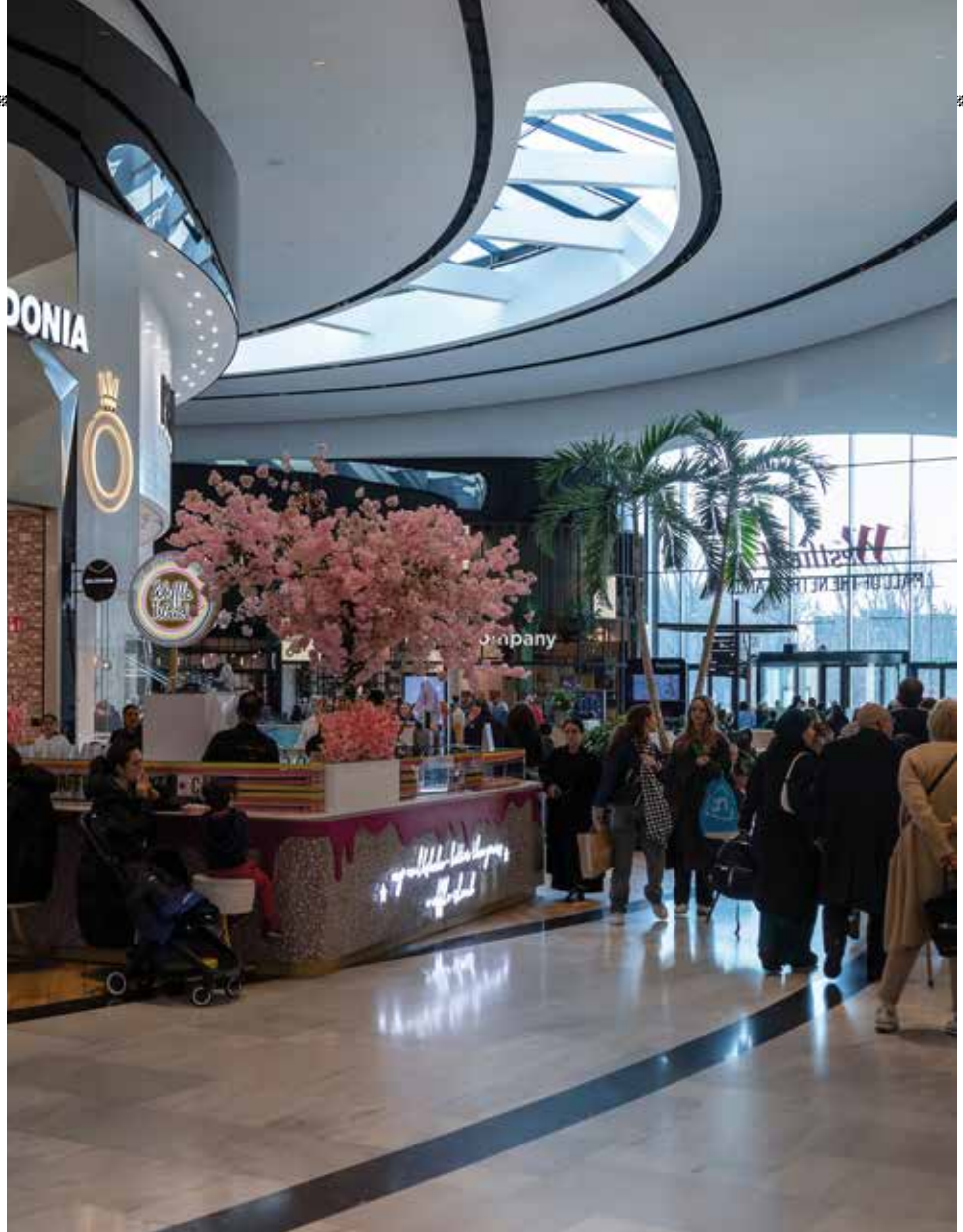
Maar bij een overname van de aandelen van beursgenoteerde vastgoedbedrijven (openbaar bod) dient deze belasting ook te worden betaald. Dat is ook wel logisch, anders zouden beleggers met handige constructies deze belasting kunnen ontwijken. De stevige belastingaanslag zal overname-interesse echter niet bepaald aanwakkeren.

De beurswaarde van Wereldhave bedraagt zo'n 560 miljoen euro en bij NSI en Vastned schommelt deze rond de 350 miljoen euro. En daar zal nog een overnamepremie – in de regel meer dan 20 procent van de beurswaarde – bovenop moeten komen. Dan praat je dus al snel over een afdracht van tientallen miljoenen euro's, zelfs als je bij dit soort grote deals kunt onderhandelen met de fiscus.

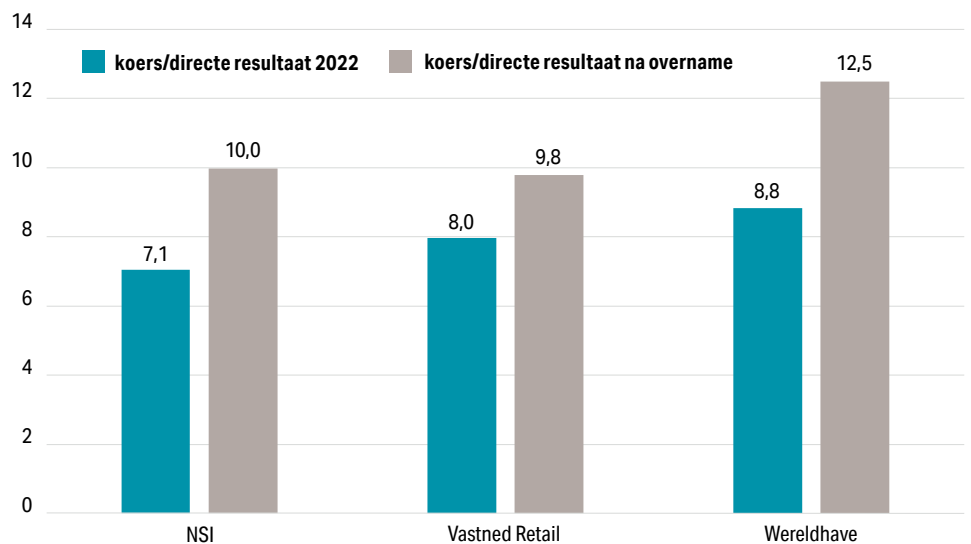
BOOBYTRAP 3: GUNSTIGE FISCALE STATUS KOMT TE VERVALLEN

En dan ziet het er toch ook echt naar uit dat vanaf 2025 vastgoedfondsen hun gunstige fiscale status (fiscale beleggingsinstelling, fbi) zullen kwijtraken. Dat betekent dat zij straks niet meer onder de regeling van fiscale beleggingsinstellingen vallen en 'gewoon' worden aangeslagen tegen een belastingtarief van ruim 25 procent.

Voor alle vastgoedinvesteerders die (ook) actief zijn in Nederland, denk aan Wereldhave, Vastned en NSI, zal die maatregel ingrijpende gevolgen hebben. NSI rekt bijvoorbeeld op een belastingdruk van 10 tot 12 procent. Topman Bernd Stahl heeft met collega's van andere vastgoedfondsen de handen ineengeslagen met een lobbytraject. Tot nu toe zonder resultaat.



NA HOGERE RENTELASTEN OGEN BEURSGENOTEERDE VASTGOEDFONDSEN EEN STUK MINDER GOEDKOOP



Bron: Bloomberg. Peildatum 13 oktober 2023. Bij koers/directe resultaat na overname wordt uitgegaan van een verdubbeling van de rentelasten ten opzichte van 2022.