

Fiscale aspecten real estate investment trust

In het huidige beursklimaat met fluctuerende aandelenkoersen, lage rentevergoedingen op een spaarrekening, een aantrekkelijke Amerikaanse economie en een weifelende economie in de Eurozone zijn beleggers op zoek naar stabiele beleggingsmogelijkheden. Een belegging in vastgoed kan een uitstekend alternatief bieden.

Hierbij kan de belegger zelf het vastgoed verwerven en via verhuur exploiteren. Ook via een deelname als commanditair vennoot in een Nederlandse commanditaire vennootschap of door het kopen van bijvoorbeeld een aandeel Wereldhave kan worden belegd in (inter) nationale portefeuille vastgoed. De belegger zal aan de hand van criteria zoals de aard van de beleggingen (winkelcentra, woningen of kantoren), het fiscale regime van de vastgoedbelegging en het geboden dividendrendement een keuze maken tussen de vele mogelijkheden in de wereld. Aangezien anno 2014 beleggen over de grens geen belemmering meer kent kan de belegger de voor hem of haar meest gewenste aantrekkelijke combinatie kiezen.

Hierna zal ik ingaan op de fiscale aspecten van een belegging van (vaak) beursgenoteerde real estate investment funds (REIT) in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Uitgangspunt daarbij is een in Nederland wonende box 3 belegger die eigenaar is van deze vastgoedaandelen.

Verenigde Staten

Een REIT is een op een breed publiek gerichte vastgoedbeleggingsinstelling die naar Amerikaans recht tenminste 75% van haar vermogen duurzaam moet beleggen in vastgoed. Voor de REIT vormen de aan beleggers uitgekeerde dividenden een kostenpost. Doordat de REIT verplicht (nagenoeg) haar gehele behaalde winst uitkeert aan de aandeelhouders betaalt de REIT in de Verenigde Staten geen vennootschapsbelasting over (vervreemdings) inkomsten uit het vastgoed. Dit principe is vergelijkbaar met het regime van de fiscale beleggingsinstelling zoals we dat in Nederland kennen en die ook geen vennootschapsbelasting betaalt en die verplicht is binnen acht maanden na afloop van het boekjaar alle winst 'door te stoten' in de vorm van dividend aan de aandeelhouders.

Wel is de REIT verplicht Amerikaanse dividendbelasting naar het nationale tarief van 30% (2013) in te houden. Op grond van het tussen de Verenigde Staten en Nederland overeengekomen belastingverdrag wordt dit percentage Amerikaanse dividendbelasting voor dividenduitkeringen van REIT's aan in Nederland woonachtige beleggers echter verlaagd tot 15%. Gezien dit belastingvoordeel is het dus aan te bevelen voordat u investeert in het betreffende Amerikaanse vastgoedbeleggingsfonds te informeren naar het toepasselijke fiscale regime.

De ingehouden Amerikaanse bronheffing kan de belegger voor maximaal 15% weer verrekenen met de verschuldigde (Nederlandse) box 3 inkomstenbelasting. Deze verschuldigde box 3 inkomstenbelasting wordt vastgesteld op basis van netto waarde per 1 januari van het betreffende jaar van de belegging in de REIT. Een box 3 belegger die zijn Amerikaanse REIT aandelen verkoopt is daarover geen afzonderlijke belasting verschuldigd.

Verenigd Koninkrijk

Ook het Verenigd Koninkrijk kent sinds 2007 een wettelijke regeling voor REIT's. In het Verenigd Koninkrijk gevestigde vennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal kunnen als REIT kwalificeren indien er geen aandeelhouders zijn met een belang groter dan 10% van de aandelen en indien 75% van de inkomsten afkomstig zijn uit vastgoed.

Wanneer de vennootschap kwalificeert als REIT is noch vennootschapsbelasting noch vermogensbelasting verschuldigd door de REIT mits de REIT jaarlijks tenminste 90% van het inkomen uit vastgoed als dividend aan de aandeelhouders uitkeert. Op deze dividenduitkeringen wordt een Britse dividendbelasting van 20% ingehouden dat onder het belastingverdrag dat Nederland en het Verenigd Koninkrijk hebben afgesloten wordt verlaagd tot 15%. Deze Britse belasting kan worden verrekend met de in Nederland verschuldigde box 3 inkomstenbelasting.

Wanneer de box 3 belegger zijn aandeel in de (beursgenoteerde) REIT vervreemdt dan leidt dat niet tot extra belastingheffing over de behaalde vermogenswinst. Indien het echter een niet beursgenoteerde REIT betreft waarbij de bezittingen voor tenminste 75% bestaan uit in het Verenigd Koninkrijk gelegen vastgoed dan komt in principe aan het Verenigd Koninkrijk het recht toe de bij verkoop van de aandelen in de REIT gerealiseerde winst te belasten.

Bij het beleggen in een REIT is het verstandig u voor de investeringsbeslissing te verdiepen in het toepasselijke fiscale regime zodat negatieve verrassingen worden voorkomen.

Erik Jansen, directeur belastingadvies bij Innovative Tax BV in Nijmegen