

---

Vergaderjaar 2021-2022

---

35 927

**Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten  
(Belastingplan 2022)**

Nr. 50

**AMENDEMENT VAN HET LID MAATOUG C.S. TER  
VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 39<sup>1</sup>**  
Ontvangen 10 november 2021

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Na artikel IX wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**ARTIKEL IXA**

In de Wet op de dividendbelasting 1965 wordt artikel 3b als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding “1.” geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover de herbeleggingsreserve betrekking heeft op het saldo van winsten en verliezen ter zake van de vervreemding van in Nederland gelegen vastgoed.

**Toelichting**

Een buitenlandse belegger (natuurlijk persoon) die direct vastgoed koopt, wordt forfaitair in box 3 belast voor zowel huuropbrengsten als waardeinstijgingen. Een buitenlandse belegger (vennootschap) die direct vastgoed koopt moet in Nederland vennootschapsbelasting betalen over de huuropbrengsten en de verkoopwinsten. Buitenlandse beleggers in Nederlands vastgoed betalen dus belasting over de waardeinstijging/verkoopwinst. Ook als buitenlandse beleggers via een Nederlands beleggingsfonds (fiscale beleggingsinstelling (fbi)) in Nederlands vastgoed beleggen is in beginsel sprake van belasting over verkoopwinsten. Immers, wanneer een fbi Nederlands vastgoed verkoopt met winst, dient de fbi deze winst, onder inhouding van dividendbelasting, aan de aandeelhouders uit te keren. Hoewel de fbi zelf is onderworpen is aan een 0%-tarief in de vennootschapsbelasting, lijkt op het eerste gezicht aldus belastingheffing over de met de verkoop van Nederlands vastgoed behaalde winst te worden zeker gesteld door de heffing van de dividendbelasting bij uitkering van die verkoopwinst.

Echter een fbi kan er ook voor kiezen om de verkoopwinst niet uit te keren, maar toe te voegen aan een herbeleggingsreserve (hbr). Dit in afwachting van een nieuw aan te kopen belegging. (Na de aankoop van de nieuwe belegging wordt op de balans van de fbi de verkoopwinst op de aankoopwaarde van de nieuwe belegging in mindering gebracht.) Met betrekking tot het bedrag van de toevoeging aan de herbeleggingsreserve is geen sprake van een uitdelingsverplichting, noch van een inhoudingsplicht voor de dividendbelasting. Artikel 3b van de Wet op de dividendbelasting 1965 (Wet DB 1965) maakt het vervolgens mogelijk om (onder voorwaarden) zonder inhouding van dividendbelasting die verkoopwinsten alsnog uit te keren aan de aandeelhouders. De herbeleggingsreserve wordt op grond van dat artikel voor de

---

<sup>1</sup> Vervanging in verband met wijziging in de toelichting.

dividendbelasting namelijk aangemerkt als gestort kapitaal. Met dit amendement wordt beoogd om dit heffingslek te dichten. Met de bepaling in het voorgestelde tweede lid van artikel 3b Wet DB 1965 wordt, kort gezegd, geregeld dat over de verkoopwinsten die door een in Nederland gevestigde fbi worden behaald op in Nederland gelegen vastgoed en die via de hbr worden uitgekeerd aan de (buitenlandse) aandeelhouders dividendbelasting dient te worden ingehouden.<sup>2</sup>

Met dit amendement zorgen de indieners ervoor dat bovengenoemd heffingslek in de dividendbelasting wordt gedicht, waardoor buitenlandse beleggers via een beleggingsfonds wel belasting moeten betalen over verkoopwinsten op Nederlands vastgoed, net als buitenlandse directe beleggers dat nu al doen. Het heffingslek doet zich voor indien de verkoopwinst is toegevoegd aan de herbeleggingsreserve en vervolgens als terugbetaling op gestort kapitaal wordt uitgekeerd.

De opbrengst van de voorgestelde maatregel wordt ingeschat op structureel € 5 miljoen per jaar.

Maatoug  
Nijboer  
Gündoğan  
Azarkan  
Omtzigt

---

<sup>2</sup> Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het nationale heffingsrecht (15% dividendbelasting) voor Nederland (als bronland) in bepaalde situaties met buitenlandse aandeelhouders door verdragstoepassing kan zijn verlaagd.