INSPRAAKREACTIE Internetconsultatie **Fonds voor gemene rekening**

ter attentie van het Ministerie van Financiën
datum: 11 maart 2025

IVBN reageert in deze consultatie op de voorgestelde wijzigingen met betrekking tot het fonds voor gemene rekening (FGR). In deze reactie licht IVBN toe op welke wijze commanditaire vennootschappen (CV's) binnen de sector worden ingezet, hoe de voorgenomen wijziging de bedrijfsvoering van IVBN-leden raakt en welke voorkeur deze leden hebben ten aanzien van de fiscale behandeling van CV's.

Aandachtspunten

IVBN heeft zorgen over de tijdens de parlementaire behandeling van de wetsvoorstellen gesignaleerde mogelijkheid dat een CV voortaan als fonds voor gemene rekening (FGR) kan worden gekwalificeerd. Deze interpretatie is expliciet vastgelegd in het Besluit van 27 november 2024, nr. 2094-9447, onderdeel 6 (Fondsenbesluit). Op grond van de voorrangsregel, waarbij een fonds zowel als transparante rechtsvorm alsook als FGR kan kwalificeren, zou de kwalificatie als FGR prevaleren.

Bij de aangesloten leden van IVBN worden commanditaire vennootschappen (CV's) veelal gebruikt als samenwerkingsverbanden waarin diverse categorieën investeerders gezamenlijk in vastgoed beleggen. In deze structuren treedt een externe manager op als beherend vennoot van de CV. Verzekeraars en pensioenfondsen geven de voorkeur aan een fiscaal transparant investeringsvehikel, zodat zij respectievelijk gebruik kunnen maken van de herinvesteringsreserve en de pensioenfondsvrijstelling.

Investeerders die via een CV beleggen, worden hierdoor geconfronteerd met een onvoorziene en ongewenste belastingheffing. In de nota van wijziging op het Belastingplan 2025, aangenomen op 17 december 2025, is in onderdeel LIIIA opgenomen dat bestaande beleggingsfondsen onder voorwaarden een jaar extra de tijd krijgen om te herstructureren naar een zogenoemd inkoopfonds. Dit moet voorkomen dat een fonds gedurende een korte periode als non-transparant (zelfstandig belastingplichtig) wordt aangemerkt bij de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen per 1 januari 2025. IVBN pleit echter voor een structurele oplossing en stelt voor om de toepassing van de FGR-voorrangsregel bij CV's te schrappen. Indien er commerciële en juridische overwegingen zijn om voor een CV te kiezen, zou deze keuze fiscaal eveneens leidend moeten zijn

Een alternatieve oplossing zou zijn om de FGR-voorrangsregel materieel in te perken. Een CV wordt veelal gekozen in situaties waarin sprake is van een samenwerkingsverband, waarbij investeerders en de vastgoedmanager elkaar kennen en onderling afspraken maken over het type vastgoed waarin gezamenlijk wordt belegd. Dit vormt een wezenlijk verschil met FGR's, waar de (uiteindelijke) investeerders doorgaans minder of geen invloed hebben op de fondsvoorwaarden en vaak beperkt inzicht hebben in de identiteit van mede-investeerders. Door dit onderscheid expliciet te erkennen, kan worden geborgd dat Nederlandse CV's fiscaal transparant blijven.

Over IVBN

Institutionele beleggers, zoals pensioen-, verzekeringsfondsen en banken, vervullen een belangrijke rol in de Nederlandse woningmarkt. IVBN, de brancheverenigingen van institutionele vastgoedbeleggers, vertegenwoordigt een groot aantal vastgoedvermogensbeheerders die namens deze fondsen opereren en daarmee bijdragen aan de woningmarkt.

IVBN-woningbeleggers hebben de afgelopen vijf jaar gemiddeld 9.000 tot 10.000 woningen per jaar toegevoegd aan de Nederland woningvoorraad. Hiermee leveren zij een substantiële bijdrage aan het vergroten van het aanbod en het realiseren van betaalbare en duurzame huurwoningen, met name in het middensegment van € 900,- tot € 1.200,- per maand.

IVBN-leden beheren een totaal belegd vermogen van € 76 miljard, verdeeld over woningen, winkels en kantoren.