

Vastgoed

Nieuw ‘gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds’ met fiscaal gunststatuut

Naast de klassieke vastgoedbevaks en de in 2014 ingevoerde ‘gereguleerde vastgoedvennootschappen’, is bij KB van 9 november 2016 (*BS* 18 november 2016, tweede editie; erratum in *BS* 24 november 2016, tweede editie) een derde categorie van vastgoedbeleggingsvehikels in het leven geroepen dat specifiek bedoeld is voor institutionele en professionele beleggers : de “gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen” (of ‘GVBF’). Het belastingstatuut van het nieuwe vehikel werd reeds eerder geregeld door de Programmawet (III) van 3 augustus 2016 (*BS* 16 augustus 2016). Na een korte schets van het juridisch statuut van het nieuwe beleggingsvehikel, wordt hierna dieper ingegaan op dit belastingstatuut. Het sluit nauw aan bij het belastingstatuut van de vastgoedbevaks en gereguleerde vastgoedvennootschappen dat overigens op bepaalde punten wordt gewijzigd door de Programmawet.

A. ACHTERGROND

In het zog van de omzetting in Belgisch recht van de Europese Richtlijn 2011/61/EU van 8 juni 2011 inzake “beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen” (de ‘AIFMD-Richtlijn’ omgezet door de wet van 19 april 2014) en de impact hiervan op het reglementair kader van de bestaande vastgoedbevaks, besloot de wetgever in 2014 om – naast deze klassieke vastgoedbevaks – een nieuw wettelijk kader te creëren voor zogenaamde “Real Estate Investment Trusts” of “REIT’s”, met name de “gereguleerde

vastgoedvennootschappen” (of ‘GVV’); (wet van 12 mei 2014 en KB van 13 juli 2014; *Fisc.* nr. 1387, 6 en nr. 1393, 12).

Niettemin is de regering van oordeel dat het bestaand wettelijk kader voor institutionele investeringen in vastgoed te restrictief is, waardoor het investeringspotentieel in België onderbenut is en institutionele investeerders hun vehikel in het buitenland opzetten. De GVV biedt immers geen aangepast statuut voor institutionele en professionele investeerders, gelet op haar beursgenoteerd

karakter, haar langetermijnperspectief (een GVV spitst zich toe op het aanhouden van vastgoed voor langere termijn met het oog op de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers), haar verplichting tot diversificatie in investeringen en haar beperkingen inzake schuldgraad.

Het nieuwe KB van 9 november 2016 is bedoeld om deze leemte op te vullen. Het regelt het statuut van één van de “institutionele alternatieve instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming” waarin de voormelde wet van 19 april 2014 voorziet; nl. deze instellingen die uitsluitend de collectieve belegging in ‘vastgoed’ tot doel hebben (art. 286 e.v. wet). Zij worden in het KB aangeduid met de term “gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen”.

Bedoeling is België internationaal “te herpositioneren als financieel centrum” “door het aanbieden van een flexibel regelgevend kader dat zich toespitst op vastgoedbeleggingen en dat voorbehouden is voor institutionele en professionele beleggers” (Verslag aan de Koning bij het KB van 9 november 2016).

De regering verwacht geen concurrentie tussen de bestaande GVV's en het nieuwe vastgoedbeleggingsfonds, vermits de GVV's vooral gericht zijn op “maximale risicodiversificatie” en op de “lange termijn”, terwijl het nieuwe fonds eerder “op een beleggingsbeleid op kortere termijn” mikt en “soms beperkt is tot enkele activa (of zelfs één enkel actiefbestanddeel)”; (*Ibidem*).

B. JURIDISCH STATUUT

Het juridisch statuut van de GVBF's, zoals geregeld in het KB van 9 november 2016, ziet er samengevat als volgt uit.

- Anders dan wat de naam ‘vastgoedbeleggingsfondsen’ kan doen vermoeden, kan een GVBF “enkel als beleggingsvennootschap met vast kapitaal worden opgericht”. Het moet de vorm aannemen van een NV, een commanditaire vennootschap op aandelen of een gewone commanditaire vennootschap (art. 1, § 2).
- Een GVBF kan slechts worden opgericht voor een maximale duur van 10 jaar “vanaf zijn oprichting” of, bij bestaande vennootschappen, “vanaf zijn inschrijving op de lijst van GVBF's” (art. 25); (over deze inschrijving, zie hierna). Statutair kan erin worden voorzien dat deze periode kan worden verlengd met opeenvolgende termijnen van maximaal 5 jaar volgens de specifieke procedure uitgewerkt in het KB (art. 26 en 27).
- Om het GVBF-statuut te kunnen genieten, moet een vennootschap eerst vanwege de FOD Financiën “een bevestiging van [haar] inschrijving [...] ontvangen [...] op de daartoe door de FOD [...]

gehouden lijst van GVBF's”. Zolang deze inschrijving behouden blijft, kan de vennootschap het GVBF-statuut genieten. Het KB bevat een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de inschrijving verkregen kan worden alsook van de gevallen waarin de inschrijving wordt geschrapt (art. 3-6).

- GVBF's moeten hun activa beleggen in ‘vastgoed’, zoals gedefinieerd in het KB. Deze definitie bevat niet minder dan 14 categorieën van in aanmerking komende beleggingen (art. 2, 4°). Het betreft o.m. :

- onroerende goederen (in de zin van art. 517 e.v. BW) “gelegen in België”; het GVBF moet dergelijke goederen “rechtstreeks” aanhouden en niet via bv. een aparte vastgoedvennootschap (zgn. ‘special purpose vehicle’). Op deze verplichting geldt een (tijdelijke) uitzondering voor Belgisch onroerend goed dat wordt aangehouden via een dochtervennootschap waarvan het GVBF (rechtstreeks of onrechtstreeks) alle aandelen aanhoudt : het GVBF heeft dan 24 maanden de tijd om zich in regel te stellen (en dus het goed rechtstreeks aan te houden); (art. 7, § 1, al. 2);
- onroerende goederen (in de zin van art. 517 e.v. BW) “gelegen in het buitenland” (dergelijk vastgoed mag het GVBF ook ‘onrechtstreeks’ aanhouden);
- aandelen van (openbare of institutionele) GVV's;
- enz.

Om de toegang tot het GVBF-stelsel te beperken tot ‘grote’ institutionele beleggers, moet de totale waarde van het aangehouden vastgoed minstens 10.000.000 EUR bedragen “op het einde van het tweede boekjaar volgend op de inschrijving” op de voormelde lijst van de FOD Financiën (art. 7, § 1, al. 3).

Merk op dat een GVBF (onder bepaalde voorwaarden) ook kan optreden als leasingnemer of leasinggever van vastgoed (art. 7, § 4 en 5), maar niet als ‘bouwpromotor’ (art. 8).

- Een GVBF moet jaarlijks aan zijn aandeelhouders een financieel verslag ter kennis brengen, dat o.m. een jaarrekening (balans, resultatenrekening en financiële toelichting) omvat. Zoals ook bij de vastgoedbevak en GVV het geval is, moet de jaarrekening van het GVBF worden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen teneinde internationale vergelijkbaarheid te bevorderen (art. 21). Het KB bevat in bijlage een specifiek boekhoudkundig schema voor het GVBF.

- Een GVBF moet jaarlijks 80 % van zijn nettoresultaat uitkeren (art. 22), teneinde te beletten dat te grote liquiditeitsreserves worden opgebouwd die voor andere doeleinden gebruikt zouden kunnen worden.

Een GVBF moet jaarlijks 80 % van zijn nettoresultaat uitkeren

- De door het GVBF uitgegeven financiële instrumenten moeten steeds op naam zijn (art. 9) en mogen enkel gehouden worden door zogenaamde “in aanmerking komende beleggers” (art. 10). Het gaat om twee categorieën van beleggers : de ‘van nature’ in aanmerking komende beleggers (o.m. professionele beleggers, zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen, pensioenfondsen, enz.) en de “door aanduiding” in aanmerking komende beleggers, zijnde rechtspersonen die zich laten inschrijven in het register van de in aanmerking komende beleggers gehouden door de ‘Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten’ (de FSMA).

- Volgens het ontwerp van KB was het de bedoeling de datum van inwerkingtreding vast te leggen op de dag na publicatie in het *Belgisch Staatsblad*. Maar na kritiek van de Raad van State werd deze bepaling uit het KB geschrapt. Hoewel het KB op dit punt niet geheel duidelijk is, mag er blijkbaar wel van uitgegaan worden dat de normale regeling inzake inwerkingtreding geldt, zijnde 10 dagen na publicatie (dus 28 november 2016). In ieder geval gaat de website van de FOD Justitie daarvan uit.

C. FISCAAL STELSEL

Zoals gezegd, geniet het GVBF hetzelfde fiscaal stelsel als de GVV's en vastgoedbevaks. Hierna overlopen we de relevante fiscale bepalingen zoals uitgewerkt in de voormelde Programmawet (II) van 3 augustus 2016.

1. Definitie in WIB 1992

Het oorspronkelijk wetsontwerp voerde in het Wetboek van Inkomstenbelastingen een definitie van “gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds” in. De Raad van State wees er in zijn advies evenwel op dat dit type van fonds (destijds) juridisch nog moest worden ingevoerd (wat uiteindelijk pas is gebeurd bij het KB van 9 november 2016). Vandaar dat de Programmawet een (meer algemene) definitie invoert van het begrip “*beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed*” (nieuw art. 2, § 1, 5°, h) WIB 1992); nl. “*enigerlei beleggingsvennootschap met vast kapitaal, zoals bedoeld in de artikelen 195 en 288 van de [voormelde] wet van 19 april 2014 [...], die als uitsluitend doel hebben de belegging in de in artikel 183, eerste lid, 3°, van dezelfde wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen*” (zijnde, ‘vastgoed’). Deze definitie verwijst dus naar twee types van beleggingsvennootschappen die onder de wet van 19 april 2014 vallen en waarvan het doel uitsluitend mag bestaan in het beleggen in ‘vastgoed’, met name :

(1) een “beleggingsvennootschap met vast kapitaal” (of ‘bevaks’) die deel uitmaakt van de “openbare alternatieve instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deel-

neming” (art. 195 wet); ‘openbaar’ wil zeggen dat zij hun financiële middelen aantrekken via een openbaar aanbod in België van rechten van deelneming;

(2) een “institutionele beleggingsvennootschap met een vast aantal rechten van deelneming” (of ‘institutionele bevaks’), die deel uitmaakt van de “institutionele alternatieve instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming” (art. 288 wet); zij trekken hun financiële middelen uitsluitend aan bij zogenaamde ‘in aanmerking komende beleggers’, met name professionele beleggers en andere bij KB aangeduide rechtspersonen. Het GVBF ressorteert dus onder deze tweede categorie.

Vereenvoudigd kan worden gesteld dat het begrip ‘beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed’ een verzamelnaam is voor (1) de bestaande vastgoedbevaks (waarvan het belastingstatuut al geregeld was (*Fisc.* nr. 1387, 6) en dat nu op bepaalde punten wordt gewijzigd), en (2) de nieuwe GVBF's (waarvan het belastingstatuut dus aansluit bij dat van de vastgoedbevaks).

2. Vennootschapsbelasting

Belastbare basis

Zoals de vastgoedbevaks en de GVV's, zijn ook de GVBF's principieel onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Met dien verstande dat ook zij niet worden belast op hun ‘normale’ fiscale winst, maar op een alternatieve grondslag. Deze grondslag bestaat uit “het totaal van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen” (art. 185*bis*, § 1 WIB 1992; over de vraag of de vennootschapsbelasting zelf ook behoort tot de ‘niet als beroepskosten aftrekbare kosten’, zie *Fisc.* nr. 1496, 8).

Merk op dat de regeling inzake deze belastbare grondslag reeds uitdrukkelijk verwees naar (onder meer) “de beleggingsvennootschappen bedoeld in [artikel] 288 van de wet van 19 april 2014” (cf. het artikel waaronder de GVBF's ressorteren; zie hoger). Bijgevolg was er geen noodzaak om deze regeling te wijzigen (MvT, *Parl.St.* Kamer 2015-16, nr. 54-1941/001, 8).

Wel voegt de Programmawet aan de regeling toe dat de FOD Financiën, “in de gevallen bepaald door de Koning”, een “institutionele alternatieve instelling voor collectieve belegging” kan schrappen van de ‘lijst’ van instellingen (nieuw art. 185*bis*, § 4 WIB 1992). Het gaat om de lijst bijgehouden door de FOD Financiën waarop de betrokken instellingen zich moeten laten inschrijven alvorens hun werkzaamheden te starten (zie hoger wat het GVBF betreft). Bedoeling van de

regeling is om de voormelde institutionele alternatieve beleggingsinstellingen aan een gelijkaardig stelsel te onderwerpen als de private privaks (*MvT*, 8) : bij bepaalde overtredingen kunnen immers ook deze laatste door de FOD Financiën worden geschrapt van de lijst van private privaks (art. 185bis, § 3, al. 4 WIB 1992), met als resultaat dat zij de voormelde alternatieve belastbare grondslag niet langer kunnen genieten.

Belasting op stopzettingsmeerwaarden

De inbreng (tegen uitgifte van aandelen) van één of meer bedrijfsafdelingen of takken van werkzaamheid of de algemeenheid van goederen kan niet fiscaal neutraal geschieden, wanneer de verkrijger een GVBF is (aanpassing art. 46, § 1, al. 2 WIB 1992; zie ook verder wat het toepasselijk tarief betreft op de inbrengmeerwaarden). Dat is ook bij vastgoedbevak, GVV's en privaks het geval.

De afwezigheid van fiscale neutraliteit geldt trouwens ook (zoals o.m. bij GVV's) in het geval van grensoverschrijdende verrichtingen met intra-Europese vennootschappen in het kader waarvan een Belgische inrichting of in België gelegen bestanddelen worden verworven via fusie, splitsing of ermee gelijkgestelde verrichtingen, of via inbreng van een bedrijfstak, tak van werkzaamheid of een algemeenheid van goederen (aanvulling van art. 231, § 2, al. 4 WIB 1992).

Exit tax

- Wanneer de FSMA een 'normaal belaste' vennootschap erkent als vastgoedbevak of GVV, geeft dit aanleiding tot een zogenaamde 'exit tax' (*Fisc.* nr. 1387, 6). Hetzelfde geldt nu bij de inschrijving van een 'normaal belaste' vennootschap op de lijst van GVBF's die de FOD Financiën bijhoudt (aangepast art. 210, § 1, 5° en 6° en art. 217, al. 1, 1°, eerste gedachtestreepje WIB 1992). Analoge aanpassingen worden doorgevoerd in het kader van de BNI (vervanging van art. 246, al. 2 WIB 1992).

Deze 'exit tax' moet in verband worden gebracht met de voormelde bijzondere belastbare grondslag van artikel 185bis WIB 1992. Normaal zou deze bijzondere grondslag ertoe leiden dat alle latente meerwaarden op o.m. vastgoed en vrijgestelde reserves definitief aan belasting ontsnappen. Om dat te voorkomen, wordt de erkenning als vastgoedbevak of GVV, en dus nu ook de inschrijving als GVBF, fiscaal gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening. Daardoor worden de voornoemde latente meerwaarden en vrijgestelde reserves alsnog belast, zij het aan een lager tarief, nl. 16,5 % (of 16,995 % inclusief crisisbelasting), omwille van het anticipatief karakter van de 'exit tax'.

- In afwijking van het stelsel van de fiscale neutraliteit, is de 'exit tax' eveneens van toepassing

bij fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waaraan vastgoedbevak of GVV's deelnemen. Voortaan geldt hetzelfde als een "op de lijst van de [GVBF's] ingeschreven vennootschap" deelneemt aan een voormelde verrichting (aanvulling art. 211, § 1, al. 6 WIB 1992).

Aan de regeling wordt nu wel toegevoegd dat het stelsel van de fiscale neutraliteit toch van toepassing blijft, indien "uitsluitend" voormelde vennootschappen (vastgoedbevak, GVV, enz.) aan de verrichting deelnemen. Want "in dat geval heeft de exit tax [...] reeds uitwerking gehad op het moment van de hierboven vermelde erkenning of inschrijving, zodat de daaropvolgende fusies, splitsingen en gelijkaardige verrichtingen waarbij enkel zulke vennootschappen betrokken zijn als fiscaal neutrale verrichtingen kunnen behandeld worden" (*MvT*, 12).

- Zoals hoger gezegd, geldt het stelsel van de fiscale neutraliteit niet bij inbreng van een bedrijfsafdeling of een algemeenheid van goederen in een vastgoedbevak, GVV en GVBF. Nieuw is dat dergelijke inbrengmeerwaarden nu onder de toepassing worden gebracht van het verlaagd tarief van 16,5 % (aangepast art. 217, al. 1, 1°, eerste gedachtestreepje WIB 1992).

- Ten slotte wordt de toepassing van dit tarief uitgebreid tot de meerwaarden "verwezenlijkt naar aanleiding van een exclusief met nieuwe aandelen vergoede inbreng van een onroerend goed" in een GVV of 'beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed', voor zover zij de voormelde afwijkende belastbare grondslag (van art. 185bis WIB 1992) genieten (nieuw art. 217, al. 1, 1°, tweede gedachtestreepje WIB 1992). Volgens de memorie van toelichting is het de bedoeling ervoor te zorgen "dat vennootschappen die vandaag eigenaar zijn van een onroerend goed [door de inbreng van dat onroerend goed] aandeelhouder kunnen worden van een GVBF, een GVV of een vastgoedbevak, wat niet het geval is bij een partiële splitsing" (aangezien bij een dergelijke splitsing "de aandeelhouder van de vennootschap die eigenaar is van het onroerend goed, de aandeelhouder van het GVBF, de GVV of de vastgoedbevak wordt, wat niet steeds overeenkomt met het beoogde doel"); (*MvT*, 13).

Gespreide meerwaardebelasting

"Om een onmiddellijke heffing van de 'exit tax' te garanderen", sluit de wetgever de voormelde meerwaarden die aan het tarief van 16,5 % onderworpen zijn (overeenkomstig art. 217, al. 1, 1° WIB 1992) uit van het stelsel van de gespreide meerwaardebelasting (van art. 47 WIB 1992). Bedoeld zijn dus de meerwaarden gerealiseerd in het kader van de voormelde verrichtingen (d.i. fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen,

De inschrijving van een 'normaal belaste' vennootschap op de lijst van GVBF's geeft aanleiding tot de exit tax

alsook inbrengen van bedrijfsafdelingen, algemeenheden en individuele onroerende goederen) waaraan een 'beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed' of een GVV deelneemt (nieuw art. 47, § 7 WIB 1992).

Aftrekken en verrekeningen

Zoals de vastgoedbevak en de GVV, worden ook de GVBF's uitgesloten van :

- de DBI-af trek op ontvangen dividenden,
- de verrekening van de roerende voorheffing op Belgische dividenden, en van
- het forfaitair gedeelte van de buitenlandse belasting (art. 185bis, § 2, al. 2 WIB 1992).

De GVBF's zijn (zoals de vastgoedbevak en de GVV) eveneens uitgesloten van de aftrek voor risicokapitaal (art. 205octies, 3° WIB 1992).

Geen verlaagd tarief inzake vennootschapsbelasting

De "beleggingsvennootschappen met vast kapitaal voor belegging in vastgoed" worden toegevoegd aan de lijst van vennootschappen die inzake vennootschapsbelasting uitgesloten zijn van de verlaagde tarieven voor winsten van maximaal 322.500 EUR (op deze lijst komen reeds de GVV en andere beleggingsvennootschappen voor); (aanvulling van art. 215, al. 3, 6° WIB 1992).

3. Belasting van de aandeelhouder Vrijstelling RV op liquidatiebonus uit fictieve vereffening

Zoals vermeld, leiden de erkenning door de FSMA als 'beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed' en de inschrijving van het GVBF op de lijst van de FOD Financiën, tot een fiscale vereffening van de vennootschap en de toepassing van de 'exit tax'. Volgens de memorie van toelichting bestaat er discussie over de vraag of de liquidatiebonus die uit dergelijke fictieve vereffening voortkomt, onderworpen moet worden aan roerende voorheffing, dan wel als een fictie moet worden aangemerkt en dus niet als een belastbaar feit. De wetgever heeft geopteerd voor deze tweede visie, gelet op het gebrek aan werkelijke uitkering aan de aandeelhouders (*MvT*, 14).

Vandaar dat de Programmawet een formele vrijstelling invoert voor het dividend dat geacht wordt toegekend te zijn "ingevolge de erkenning door de [FSMA] als [beleggings]vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed of in niet genoteerde aandelen, of als gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in [voormeld] artikel 210, § 1, 5°, of ingevolge de inschrijving bij de FOD Financiën als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds zoals bedoeld in [voormeld] artikel 210, § 1, 6°" (nieuw art. 264, al. 1, 2° quater WIB 1992).

RV op dividenden

- Net zoals de dividenden van vastgoedbevaks en GVV's, worden de dividenden van GVBF's onderworpen aan een roerende voorheffing van 27 % (30 % vanaf 1 januari 2017).

Pro memorie : het verlaagd tarief van 15 % dat eerder gold voor dividenden van zogenaamde 'residentiële' vastgoedbevaks en GVV's werd met ingang van 1 januari 2016 geschrapt door de 'tax shift'-wet van 26 december 2015 (*Fisc.* nr. 1463, 7). Met dien verstande dat het wetsontwerp "houdende diverse bepalingen" dat momenteel in de Kamer wordt voorbereid, dit verlaagd tarief met ingang van 1 januari 2017 'herstelt' t.a.v. dividenden uitgekeerd door (o.m.) een "beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in de artikelen 195, eerste lid, en 288, § 1, van de [voormelde] wet van 19 april 2014 [...] die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in [...] vastgoed"; althans in zoverre zij investeert in onroerende goederen waarvan minstens 60 % in de EER is gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan gezondheidszorg aangepaste woonzorg-eenheden aangewend wordt of bestemd is (*Fisc.* nr. 1492, 4; *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2072/001). Het wetsontwerp verwijst dus zowel naar de 'openbare' alternatieve beleggingsinstellingen (art. 195) als naar de 'institutionele' beleggingsinstellingen (art. 288), waaronder ook het GVBF ressorteert. Opmerkelijk is dat de memorie van toelichting enkel verwijst naar vastgoedbevaks en GVV's (*MvT*, 76).

- Het KB van 9 november 2016 inzake het GVBF herschrijft artikel 106, § 7 KB/WIB 1992. Dat artikel voorzag in een verzaking aan de RV voor dividenden uitgekeerd door bepaalde beleggingsvennootschappen aan zogenaamde spaarders/niet-inwoners, in de mate dat de dividenden niet afkomstig zijn van dividenden die de beleggingsvennootschap zelf ontvangen heeft van een binnenlandse vennootschap. Deze verzaking wordt nu uitgebreid naar dividenden die worden uitgekeerd door o.m. vastgoedbevaks, GVV's en GVBF's aan spaarders/niet-inwoners, in de mate dat deze dividenden niet afkomstig zijn van 'Belgische inkomsten', zijnde "inkomsten uit Belgisch vastgoed" en dividenden van "binnenlandse vennootschappen".

Deze uitsluiting van de verzaking geldt evenwel niet, indien (1) de dividenden afkomstig zijn van dividenden uitgekeerd door een "binnenlandse vennootschap" die zelf een hier bedoelde beleggingsvennootschap of GVV is, en (2) de dividenden die deze laatste uitkeert "niet afkomstig zijn van dividenden die [zij] heeft ontvangen van een [andere] binnenlandse vennootschap, of van inkomsten uit Belgisch vastgoed". Anders gezegd, als bv. een GVV dividenden wederuitkeert die ze zelf ontvangen heeft van bv. een GVBF,

dan worden deze laatste dividenden niet aange-merkt als 'Belgische' inkomsten, in de mate dat zij in hoofde van het GVBF niet voortkomen uit Belgische inkomsten. Op deze manier wordt dus een soort 'doorkijkbepaling' toegepast.

Geen DBI-aftrek op uitgekeerde dividenden

- Zoals dat het geval is voor de dividenden van een vastgoedbevak (en andere beleggingsvennootschappen) en van een GVV, worden de dividenden uitgekeerd door een GVBF (alsook 'gelijkaardige' buitenlandse vennootschappen) principieel uitgesloten van de DBI-aftrek (aanpassing art. 203, § 1, 2° bis WIB 1992).

- Teneinde dubbele belasting te vermijden, voorziet de Programmawet van 3 augustus 2016 in een uitzonderingsregeling : de DBI-aftrek is toch mogelijk, in de mate dat de dividenden van de vastgoedbevak, het GVBF of de GVV (of een 'gelijkaardige' buitenlandse vennootschap) "voortkomen uit reeds belaste inkomsten" (*MvT*, 9). Concreet geldt de uitsluiting van DBI-aftrek volgens de Programmawet slechts in de mate dat de inkomsten van onroerende goederen die de beleggingsvennootschap verkrijgt :

- "niet afkomstig zijn van onroerende goederen die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een Staat waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de wettelijke bepalingen van de contracterende Staten", of;

- "niet onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, of [...] een belastingregeling [genieten] die afwijkt van het gemeen recht" (aanvulling van art. 203, § 1, 2° bis WIB 1992).

- Op de uitsluiting van de DBI-aftrek t.a.v. dividenden van beleggingsvennootschappen, bestaat reeds een uitzondering voor dividenden van beleggingsvennootschappen waarvan de statuten in de jaarlijkse uitkering voorzien van *ten minste 90 %* van hun netto-inkomsten voor zover en in de mate die zelf voortkomen van voor DBI-aftrek in aanmerking komende dividenden of vrijgestelde meerwaarden op aandelen. De Programmawet verlaagt deze drempel nu naar *80 %* als het gaat om een "beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed", een GVV en een gelijkaardige buitenlandse vennootschap (aanpassing art. 203, § 2, al. 2 WIB 1992).

4. BTW

Het BTW-Wetboek voorziet in een BTW-vrijstelling voor de diensten van beheer van instellingen voor collectieve belegging, openbare of institutionele GVV's en de organismen voor de financiering van pensioenen. Hieraan worden nu "de instellingen voor collectieve belegging bedoeld in de [voormelde] wet van 19 april 2014" toegevoegd (aanpassing art. 44, § 3, 11° WBTW).

5. Beurstaks

Het Wetboek diverse rechten en taksen bevat inzake de beurstaks een vrijstelling voor "verrichtingen met als voorwerp de rechten van deelneming van een institutionele instelling voor collectieve belegging" (art. 126/1, 3°). De memorie van toelichting bevestigt dat daaronder ook de nieuwe 'gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen' vallen (*MvT*, 16).

Om tot "een gelijke behandeling te komen", breidt de Programmawet de vrijstelling uit tot de verrichtingen met rechten van deelneming van een "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap".

6. Jaarlijkse taks op collectieve beleggingsinstellingen

Ten slotte worden de GVBF's onderworpen aan de jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen. Zij worden weliswaar niet 'bij naam' toegevoegd, aangezien zij vallen onder de bestaande (ruime) categorie van de "beleggingsvennootschappen bedoeld in artikel 3, 11°, van de [voormelde] wet van 19 april 2014" (huidig art. 161, 1° W.Succ.). De wettekst wordt wel aangevuld met een verwijzing naar de instellingen die worden ingeschreven 'bij de FOD Financiën' (hetgeen het geval is voor de GVBF's, zie hoger).

7. Inwerkingtreding

De voormelde wijzigingen uit de Programmawet die betrekking hebben op de inkomstenbelastingen treden in werking "vanaf aanslagjaar 2016 op de verrichtingen en toegekende of betaalbaar gestelde inkomsten vanaf 1 juli 2016". Voor de wijzigingen inzake indirecte belastingen vermeldt de Programmawet geen specifieke datum van inwerkingtreding. Zij zijn bijgevolg van toepassing sinds 26 augustus 2016 (tiende dag na publicatie).

Marc De Munter

De DBI-aftrek is voortaan toch mogelijk, in de mate dat de dividenden van de vastgoedbevak, het GVBF of de GVV voortkomen uit reeds belaste inkomsten