

Huisje, boompje, CV'tje

Vp-bulletin 2017/21

In de huidige economische tijd is het steeds lastiger om een belegging te vinden die een vaste kasstroom aan inkomsten genereert. Door een tekort aan (betaalbare) huurwoningen worden bijvoorbeeld kantoren omgebouwd tot woningen, waarna deze door dezelfde eigenaar (gedeeltelijk) worden verhuurd. In dit artikel ga ik in op de fiscale structurering van deze projectontwikkeling gevolgd door verhuur, waarbij de overdracht van de woningen van een belaste vennootschap naar privé zonder overdrachtsbelasting plaatsvindt. Voordat hierop wordt ingegaan schets ik in par. 1 en par. 2 de fiscale verschillen van ontwikkelen en verhuren van woningen in privé versus in een belaste vennootschap. Uitgangspunt hierbij is steeds dat sprake zal zijn van een levering die niet is belast met omzetbelasting.²

1. Ontwikkeling woningen

1.1 Privé

De inkomsten uit het ontwikkelen van woningen in privé of via fiscaal transparante entiteiten³ (hierna: privé) is belast in box 1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 ('Wet IB 2001') als winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden. De inkomsten en vervreemdingswinsten zijn dan belast tegen het progressieve tarief van maximaal 52%.

Doorgaans zal sprake zijn van winst uit onderneming als er sprake is van een duurzaam karakter. Er kan dan gebruik worden gemaakt van de MKB-winstvrijstelling van 14%.⁴ Hierdoor wordt 14% van de winst die de belastingplichtige als winst uit onderneming geniet vrijgesteld. Uitgaande van het toptarief van 52% inkomstenbelasting bedraagt het effectieve tarief dan 44,72%.

1.2 Belaste vennootschap

1.2.1 Vennootschapsbelasting

De belastbare winst van een belaste vennootschap is onderworpen aan 20% vennootschapsbelasting ('Vpb') voor de eerste € 200.000 en 25% Vpb over het meerdere. De kosten met betrekking tot de ontwikkeling van de woningen dienen te worden geactiveerd als sprake is van een bedrijfsmiddel. De fiscale boekwaarde is dan gelijk aan de ontwikkelingskosten van de woningen. Als de woningen niet als een bedrijfsmiddel kwalificeren verminderen de ontwikkelingskosten de belastbare winst van de vennootschap.

1.2.2 Inkomstenbelasting

Naast de heffing van Vpb moet ook rekening worden gehouden met de latente aanmerkelijkbelangheffing in box 2.⁵ Reguliere voordelen (zoals dividend) en vervreemdingsvoordelen (zoals winst op de verkoop van de aandelen) zijn belast met 25% inkomstenbelasting. Zolang geen sprake is van een regulier of een vervreemdingsvoordeel is dan geen inkomstenbelasting verschuldigd.

1.3 Conclusie structuur tijdens ontwikkeling

Het ontwikkelen van woningen in privé is belast tegen het progressieve tarief van maximaal 52%. Wanneer sprake is van winst uit onderneming kan gebruik worden gemaakt van de MKB-winstvrijstelling van 14%. Uitgaande van het toptarief van 52% inkomstenbelasting bedraagt het effectieve tarief dan 44,72%.

Als via een belaste vennootschap de woningen worden ontwikkeld is effectief 40%⁶ dan wel 43,75%⁷ belasting verschuldigd. Naast het (geringe) tariefsvoordeel is het voordeel van de ontwikkeling in een belaste vennootschap dat de 25% latente aanmerkelijkbelangheffing kan worden uitgesteld. Het ontwikkelen van woningen is daarom vanuit fiscaal oogpunt in veel gevallen aantrekkelijker vanuit een belaste vennootschap dan in privé.

2. Verhuur van woningen

2.1 Privé

Verhuur van woningen is in beginsel belast in box 3 als sprake is van normaal vermogensbeheer. Doorgaans is dit aantrekkelijker dan belastingheffing in box 1, behalve in geval van schenking of overlijden. In de praktijk bestaat momenteel veel discussie over de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten of bij vastgoed sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer (box 1) of van normaal vermogensbeheer (box 3) of van normaal vermogensbeheer. Deze discussie laat ik in dit artikel rusten en ga er hierna vanuit dat de verhuuractiviteiten als normaal vermogensbeheer zijn aan te merken en derhalve zijn belast in box 3 van de inkomstenbelasting.

Box 3-woningen worden gewaardeerd tegen de WOZ-waarde. Als box 3-woningen worden verhuurd en de huurders recht hebben op huurbescherming, dan wordt de WOZ-waarde verminderd. De hoogte van de vermindering is afhankelijk van de jaarlijkse huur ten opzichte van de WOZ-waarde. De vermindering bedraagt tussen de 55% en 15% van de WOZ-waarde.⁸

1 H. van Veen MSc is werkzaam als belastingadviseur bij Arcagna B.V.

2 Onder bepaalde omstandigheden is geen overdrachtsbelasting verschuldigd als omzetbelasting is verschuldigd (art. 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 en besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 17 maart 2017).

3 Zoals bijvoorbeeld een besloten commanditaire vennootschap.

4 Art. 3.79a Wet IB 2001.

5 Art. 4.5, 4.5a, 4.6 en 4.7 Wet IB 2001.

6 Tot een winst van € 200.000 is 20% Vpb verschuldigd. Hierdoor blijft 80% van de winst over om uit te keren naar privé. Over deze 80% van de winst is 25% inkomstenbelasting verschuldigd, waardoor het gecombineerde tarief 40% bedraagt.

7 Voor zover de winst meer bedraagt dan € 200.000 is 25% Vpb verschuldigd. Hierdoor blijft 75% van de winst over om uit te keren naar privé. Over deze 75% van de winst is 25% inkomstenbelasting verschuldigd, waardoor het gecombineerde tarief 43,75% bedraagt.

8 Art. 5.20 Wet IB 2001 jo. art. 17a Uitvoeringsbesluit IB 2001.

De waarde van alle box 3-bezittingen verminderd met de box 3-schulden op 1 januari van ieder jaar is de heffingsgrondslag voor box 3. Op het saldo van de bezittingen en schulden wordt een forfaitair rendement in aanmerking genomen. Dit forfaitaire rendement is belast tegen een tarief van 30%. In Tabel 1 zijn de verschillende box 3-schijven opgenomen die gelden voor 2017.

Tabel 1

Schijf	Box 3-vermogen	Forfaitair rendement	Effectief tarief
1 ^e	€ 25.000 – € 100.000	2,87%	0,86%
2 ^e	€ 100.000 – € 1.000.000	4,6%	1,38%
3 ^e	> € 1.000.000	5,39%	1,617%

Door het in aanmerking nemen van het forfaitaire rendement worden de daadwerkelijk behaalde inkomsten, zoals huurinkomsten en vermogenswinsten, niet zelfstandig belast. Daarentegen zijn de kosten, zoals rentelasten, ook niet aftrekbaar.

2.2 Belaste vennootschap

De opbrengsten (verhuuropbrengsten en gerealiseerde waardeveranderingen) minus kort gezegd de afschrijvingen en kosten die worden gemaakt, zijn belast met Vpb. Op de woningen kan worden afgeschreven voor zover de boekwaarde meer bedraagt dan 100% van de WOZ-waarde van de woningen.⁹

De tarieven als opgenomen in par. 1.2 zijn ook van toepassing als de woningen worden verhuurd. Het gecombineerde tarief van Vpb en inkomstenbelasting bedraagt daarom 40% dan wel 43,75% over de belastbare winst in de belaste vennootschap.

2.3 Conclusie structuur tijdens verhuur

Uitgaande van een vermindering van de WOZ-waarde van 15% en de derde box 3-schijf is het voor nettorendementen (dus na aftrek kosten) van ten minste 3,15% voordeliger om de woningen te verhuren in box 3 in plaats van in een belaste vennootschap. Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar de nettoverhuuropbrengsten, maar ook naar de te verwachten waardeveranderingen van de woningen. Als het kortingspercentage verder oploopt of de woningen belast zijn in een lagere box 3-schijf is bij een lager nettorendement het al voordeliger om de woningen in box 3 te verhuren.

3. Tussentijdse conclusie

Het is vanuit fiscaal oogpunt voordeliger om de woningen te ontwikkelen in een belaste vennootschap dan in privé. Daarentegen is bij een nettorendement van ten minste 3,15% het voordeliger om de woning te verhuren in privé. Voor een fiscale optimalisatie dienen de woningen na de ontwikkelingsfase als een box 3-bestanddeel te kwalificeren.

De overdracht van de woningen van een belaste vennootschap naar privé leidt in beginsel tot heffing van overdrachtsbelasting. Om deze overdrachtsbelasting te voorkomen kan de projectontwikkeling en de daarop volgende verhuur worden gestructureerd via een commanditaire vennootschap ('CV'). Hierna wordt in par. 4 eerst ingegaan op de juridische en fiscale aspecten van de CV, waarna in par. 5 de structureringswijze van de CV wordt beschreven.

4. Commanditaire vennootschap

4.1 Civiele aspecten

4.1.1 Algemeen

Een CV is een contractueel samenwerkingsverband tussen één of meerdere beherend vennoten en één of meerdere commanditaire vennoten en heeft geen rechtspersoonlijkheid. De beherende vennoten en de commanditaire vennoten gaan een CV-overeenkomst aan, waarin de afspraken tussen de beherende vennoten en de commanditaire vennoten worden vastgelegd. De winstverdeling van een CV vindt doorgaans plaats naar rato van ieders inbreng.

4.1.2 Beherend venoot

Kort gezegd is de beherend venoot van een CV qua activiteiten vergelijkbaar met de bestuurder van een rechtspersoon. In afwijking daarvan is de beherend venoot met zijn gehele vermogen (inclusief eventueel privévermogen) hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de CV.

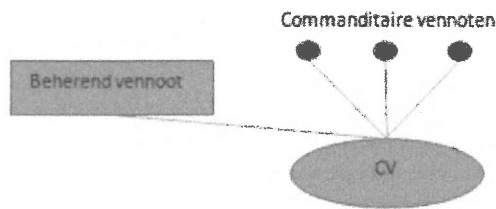
Als de beherend venoot een natuurlijk persoon is, wordt bij een hoofdelijke aansprakelijkheid ook het privévermogen van de betreffende persoon geraakt. Dit is niet het geval als een rechtspersoon de beherend venoot is en geen sprake is van bestuurdersaansprakelijkheid. In de praktijk wordt daarom in veel gevallen een rechtspersoon, zoals een BV of stichting, beherend venoot van de CV.

4.1.3 Commanditaire venoot

De commanditaire venoot is, wat haar risicopositie betreft, in belangrijke mate te vergelijken met de aandeelhouder van een NV of BV. Als een CV verliezen leidt is een commanditaire venoot bijdrageplichtig tot het beloop van de inbreng in de CV, tenzij de commanditaire venoot beheershandelingen heeft verricht. Alsdan wordt de commanditaire venoot hoofdelijk verbonden en daarmee hoofdelijk aansprakelijk voor alle bestaande en toekomstige verbintenissen en schulden van de CV. Beheershandelingen zijn handelingen die tot de normale gang van zaken van de vennootschap worden gerekend, zoals de uitvoering van het dagelijkse werk. Dat een commanditaire venoot geen beheershandelingen mag verrichten, betekent overigens niet dat hij intern geen feitelijke werkzaamheden voor de vennootschap zou mogen doen of dat hij intern geen invloed zou mogen of kunnen uitoefenen op de gang van zaken in de vennootschap. Alle vennoten tezamen, zowel beherende als commanditaire, leggen, tenzij onderling anders is overeengekomen, de basis voor het vennootschapsbeleid. Het is vervolgens

⁹ Art. 8 Wet Vpb jo. art. 3.30a Wet IB 2001.

uitsluitend aan de beherende vennoot om dat beleid op gezamenlijke overeengekomen wijze extern uit te voeren.¹⁰ Schematisch ziet de CV er als volgt uit:



4.2 Fiscale aspecten

Een commanditaire vennootschap kan fiscaal 'open' en 'besloten' zijn. Een open CV is zelfstandig belastingplichtig voor de Vpb en een besloten CV is fiscaal transparant. Wanneer voor de toe- en uittreding van de vennoten niet de toestemming van alle vennoten nodig is, is er sprake van een open CV.¹¹

4.2.1 Besloten CV

Een besloten CV is fiscaal transparant. Hierdoor is projectontwikkeling in een besloten CV belast in box 1 als winst uit onderneming. Commanditaire vennoten worden echter aangemerkt als medegerechtigden.¹² Voor medegerechtigde kan geen beroep worden gedaan op de MKB-winstvrijstelling, waardoor de projectontwikkeling wordt belast tegen een effectief tarief van maximaal 52% in plaats van 44,72%.

De verhuur van woningen zal vaak worden aangemerkt als normaal vermogensbeheer, waardoor de verhuur belast is in box 3. Doordat de besloten CV fiscaal transparant is, wordt de verhuur van woningen die worden aangemerkt als normaal vermogensbeheer belast in box 3.¹³

4.2.2 Open CV

Fiscaal is een open CV in veel opzichten te vergelijken met een BV of een NV. De belastingplicht voor de Vpb is van de open CV echter beperkt tot het gedeelte van de winst dat toekomt aan de commanditaire vennoot. De winst die toekomt aan de beherende vennoot wordt namelijk rechtstreeks in de belastingheffing van deze vennoot zelf betrokken (en is aftrekbaar van de winst van de open CV). Winstuitdelingen door de open CV aan een comman-

ditair vennoot, zijnde een natuurlijk persoon, worden belast in box 2 van de inkomstenbelasting voor zover de commanditaire vennoot een belang van ten minste 5% in de open CV houdt.

5. Structurerings via de CV

5.1 Verrijging woningen door CV voor de overdrachtsbelasting

Personenvennootschappen, zoals een CV, kunnen op grond van art. 16 Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970 ('Wet BRV') niet kwalificeren als een verkrijger voor de overdrachtsbelasting, omdat op basis van ons huidige burgerlijk recht personenvennootschappen geen eigenaar kunnen zijn van onroerende zaken of beperkte rechten. Een CV, ongeacht of deze fiscaal als open of besloten kwalificeert, is dus niet de verkrijger van de onroerende zaak.

Bij de aankoop van de woningen door de CV verkrijgt voor de overdrachtsbelasting de beherende vennoot de juridische eigendom van de woningen en de beherende en commanditaire vennoot/vennoten gezamenlijk de economische eigendom van de woningen naar rato van de winstgerechtigdheid in de CV. Zowel de juridische als de economische verkrijging is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting.

In veel gevallen zal art. 13 Wet BRV ervoor zorgen dat geen overdrachtsbelasting bij zowel de juridische als de economische eigendomsverkrijging plaatsvindt. Dit artikel bepaalt kort gezegd dat de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting bij de verkrijging van dezelfde goederen binnen zes maanden wordt verlaagd met het bedrag waarover al overdrachtsbelasting is verschuldigd geweest in deze periode, waardoor alleen de juridische of de economische verkrijging is belast.

Als art. 13 Wet BRV geen soelaas biedt heeft de Staatssecretaris van Financiën in par. 9 van zijn besluit van 15 oktober 2015¹⁴ aangegeven dat heffing bij zowel de verkrijger van de juridische eigendom als bij de verkrijger(s) van de economische eigendom niet wenselijk is. Daarom is goedgekeurd dat de heffing van overdrachtsbelasting bij de verkrijging van de economische eigendom achterwege kan blijven als wordt voldaan aan de volgende vier voorwaarden:

1. De beherende vennoot van een personenvennootschap zonder rechtspersoonlijkheid verkrijgt de juridische eigendom van de onroerende zaak of van rechten waaraan deze is onderworpen.
2. De vennoten in die personenvennootschap zonder rechtspersoonlijkheid verkrijgen de economische eigendom van de onroerende zaak of van rechten waaraan deze is onderworpen in onmiddellijke en rechtstreekse samenhang met de verkrijging van de juridische eigendom door de beherende vennoot.
3. De verkrijging van de juridische eigendom en de verkrijging van de economische eigendom vinden gelijktijdig dan wel op dezelfde dag plaats overeen-

10 A.L. Mohr, *Van Personenvennootschappen* (bijgewerkt door Victor Meijers), par. 4.6.2.

11 Art. 2 lid 3 onderdeel c AWR jo. besluit van 15 december 2015, BLKB2015/1209M.

12 Art. 3.3 lid 1 onderdeel a Wet IB 2001.

13 Om te voorkomen dat het belang dat de commanditaire vennoot in de CV houdt niet als resultaat uit overige werkzaamheden (box 1) wordt belast op basis van art. 3.92 lid 1 Wet IB 2001 is het van belang dat de beherende vennoot niet een rechtspersoon is waarin de commanditaire vennoot een aanmerkelijk belang houdt. Om toch zeggenschap te houden over het juridisch eigendom van de vermogensbestanddelen van de CV, zonder in privé hoofdelijk aansprakelijk te worden als beherende vennoot, wordt daarom in de praktijk vaak een stichting gebruikt als beherende vennoot van de CV waarvan de commanditaire vennoot bestuurder is.

14 BLKB 2015/794M.

komstig de wettelijke of contractuele verplichtingen tussen de beherend vennoot en de vennoten.

4. De beherend vennoot heeft over de verkrijging van de juridische eigendom overdrachtsbelasting voldaan over de maatstaf van heffing als bedoeld in art. 9 tot en met 13 Wet BRV, zonder rekening te houden met de verkrijging van de economische eigendom door de vennoten/deelnemers die in onmiddellijke en rechtstreekse samenhang met de juridische eigendomsverrijking plaatsheeft.

5.2 **Ontwikkeling woningen in open CV**

Tijdens de ontwikkeling van de woningen in de open CV dienen de kosten voor de Vpb te worden geactiveerd voor zover de woningen kwalificeren als een bedrijfsmiddel. De fiscale boekwaarde is dan gelijk aan de ontwikkelingskosten van de woningen. Als de woningen niet als bedrijfsmiddel kwalificeren kunnen de gemaakte kosten wel ten laste van het belastbare resultaat van de open CV worden genomen.

5.3 **Overdracht woningen naar privé bij verhuur woningen**

Zodra de ontwikkeling van de woningen is afgerond en een nettorendement van ten minste 3,15% met de verhuur wordt verwacht is het fiscaal voordeliger om de woningen te verhuren in privé (zie par. 3). De overdracht van de woningen van een belaste vennootschap naar privé leidt in beginsel tot heffing van overdrachtsbelasting. Deze overdrachtsbelasting kan worden voorkomen doordat de open CV de woningen overdraagt aan privé of een besloten CV. Hierna worden de gevolgen voor de overdrachtsbelasting, Vpb en inkomstenbelasting hierbij beschreven.

5.3.1 **Overdrachtsbelasting**

Bij de verkrijging van de woningen door de open CV is overdrachtsbelasting geheven bij de vennoten van de open CV, omdat deze als verkrijgers voor de overdrachtsbelasting worden aangemerkt. Bij een overdracht van de economische eigendom van de woningen naar privé is daarom alleen overdrachtsbelasting verschuldigd voor zover het winstaandeel van de beherend vennoot wordt overgedragen aan privé. De juridisch eigendom blijft achter bij de beherend vennoot.

Uitgaande van een winstaandeel van de beherend vennoot van 0,01% en een tarief voor de overdrachtsbelasting van 2% leidt dit tot 0,0002% belasting over de waarde in het economische verkeer van de overgedragen woningen. Deze overdrachtsbelasting kan worden voorkomen door de woningen over te dragen naar een besloten CV, waarin de gerechtigdheid van de vennoten gelijk is aan die in de open CV. Daarnaast dient de beherend vennoot van de open CV eveneens beherend vennoot van de besloten CV te zijn, zodat de juridisch eigendom niet wijzigt. Hierdoor zijn er geen nieuwe verkrijgers voor de overdrachtsbelasting, waardoor dan geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

5.3.2 **Vpb**

Voor de open CV is sprake van een vervreemding van de woningen. Het verschil tussen de waarde in het economi-

sche verkeer van de woningen en de boekwaarde van de woningen is in beginsel belast met Vpb. Als wordt voldaan aan de voorwaarden voor de herinvesteringsreserve is het echter mogelijk om een herinvesteringsreserve te vormen, waardoor op het moment van de vervreemding van de woningen geen Vpb is verschuldigd.¹⁵

5.3.3 **Inkomstenbelasting**

De woningen gaan vanaf het moment dat deze economisch zijn overgedragen aan privé tot het box 3-vermogen behoren. Afhankelijk van de rente die moet worden betaald aan de open CV kan het voordelig zijn om een deel van de koopprijs schuldig te blijven, zodat het box 3-vermogen wordt verminderd met het schuldig gebleven bedrag. Hierdoor kan bijvoorbeeld in een lagere box 3-tariefschijf worden gekomen. Voor de overige fiscale gevolgen van woningen in box 3 verwijs ik naar par. 2.1.

5.4 **Verkoop woningen/belang in besloten CV**

Als na een periode van verhuur de belastingplichtige voornemens is zijn woningen te verkopen dan wel een belang in de besloten CV te verkopen, zal door de koper in beginsel overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Hierna wordt een onderscheid gemaakt voor de situatie dat de woningen zelf worden verkocht dan wel een belang in de besloten CV wordt verkocht.

5.4.1 **Verkoop woningen**

De beherend vennoot van de CV houdt na de overdracht aan privé nog de juridisch eigendom van de woningen. De economisch eigendom wordt rechtstreeks in privé gehouden. De koper van de woningen zal zowel de juridische eigendom als de economische eigendom willen verkrijgen. Zowel de verkrijging van de juridische als de verkrijging van de economische eigendom door de koper is beide een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting. Om deze dubbele belastingheffing te voorkomen bepaalt art. 9 lid 4 Wet BRV dat alleen overdrachtsbelasting is verschuldigd over de verkrijging van de juridische dan wel de economische eigendom als zowel de juridische als de economische eigendom door dezelfde verkrijger wordt verkregen.

5.4.2 **Verkoop belang in besloten CV**

Als een belang in de besloten CV wordt verkocht is het van belang om te bezien of de besloten CV als een beleggingsfonds als bedoeld in art. 1:1 Wet op het financieel toezicht ('Wft') wordt aangemerkt.¹⁶ Als sprake is van een beleggingsfonds is namelijk op basis van art. 2 lid 3 Wet BRV minder snel overdrachtsbelasting verschuldigd dan wanneer de besloten CV niet als een beleggingsfonds kwalificeert. Als de besloten CV als een beleggingsfonds kwalificeert is kort gezegd namelijk 'pas' overdrachtsbelasting verschuldigd voor zover in de besloten CV ten

¹⁵ Art. 8 lid 1 Wet Vpb jo. art. 3.54 Wet IB 2001.

¹⁶ Niet wordt ingegaan op de situatie dat de besloten CV als een collectieve belegging in effecten als bedoeld in art. 1:1 Wft kwalificeert, omdat het belang hiervan zeer gering is. Een dergelijke kwalificatie vereist namelijk dat de besloten CV zelf geen onroerende zaken direct mag houden anders dan voor eigen huisvesting.

minste een derde belang wordt verkregen. Deze 'besparing' van overdrachtsbelasting kan worden verdisconteerd in de verkoopprijs.

Uit de memorie van toelichting bij de invoering van art. 2 lid 3 Wet BRV is opgemerkt dat een personenvennootschap, zoals een besloten CV, als een beleggingsfonds kan worden aangemerkt:¹⁷

"wanneer beleggers besluiten om in verband met schaalvergroting en risicospreiding vermogens, waaronder (de economische eigendom van) één of meerdere onroerende zaken, bijeen te brengen (het zogenoemde asset pooling). Indien geen sprake is van beleggen, maar enkel de verkrijging van een belang bij een onroerende zaak zonder heffing van overdrachtsbelasting wordt beoogd, dan is artikel 2, derde lid, van de WBR niet van toepassing."

6. Conclusie

Het is vanuit fiscaal oogpunt voordeliger om woningen te ontwikkelen in een belaste vennootschap dan in privé, voornamelijk omdat de 25% aanmerkelijkbelangheffing kan worden uitgesteld. Daarentegen is het bij een netto-rendement van ten minste 3,15% voordeliger om de woning te verhuren in privé. De overdracht van een belaste vennootschap naar privé leidt in beginsel tot heffing van overdrachtsbelasting als de eigendom bij de belaste vennootschap zat en vervolgens wordt overgedragen naar privé. Deze overdrachtsbelasting kan worden voorkomen door de ontwikkeling te laten plaatsvinden in een open CV en het economisch eigendom van de woningen bij aanvang van de verhuur over te dragen aan een besloten CV of aan privé. Bij de verkoop van de woningen kan onder voorwaarden overdrachtsbelasting worden bespaard als de besloten CV kwalificeert als een beleggingsfonds als bedoeld in art. 1:1 Wft.

¹⁷ MvT, *Kamerstukken II 2014/15*, 33753, 3, p. 28.