

Prinsjesdag 2026

Fiscale gevolgen van het
Belastingpakket 2027 voor de
vastgoedsector

15 september 2026 | ey.nl/Prinsjesdag



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

Introductie

Het is al bijna net zo'n traditie als Prinsjesdag zelf: de Prinsjesdagmailing van EY voor de vastgoedsector. Ook dit jaar informeren wij je weer over de fiscale maatregelen die het kabinet op Prinsjesdag heeft voorgesteld.

Het pakket Belastingplan 2027 bestaat uit vier individuele wetsvoorstellen: (i) wetsvoorstel Belastingplan 2027, (ii) wetsvoorstel Overige fiscale maatregelen 2027, (iii) wetsvoorstel fiscale stimulering start-ups en scale-ups en (iv) wetsvoorstel Wet veiligehavenregels Wet minimumbelasting 2024.

De wetsvoorstellen zijn nog niet definitief. Tijdens de parlementaire behandeling kunnen er nog wijzigingen optreden. Uiteraard volgen wij de ontwikkelingen rondom de kabinetsplannen nauwgezet. Via onze website [EY.nl/Prinsjesdag](https://ey.nl/prinsjesdag) en social media houden wij je op de hoogte van de relevante ontwikkelingen.

Inhoudsopgave

1.	Vennootschapsbelasting	3
1.1	Tarieven vennootschapsbelasting 2027	3
1.2	Earningsstrippingmaatregel in 2027	3
1.3	Aanpassing onzakelijkheidsvermoeden bedrijfsfusie- en splitsingsfaciliteit	4
1.4	Energie-investeringsaftrek en milieu-investeringsaftrek	4
1.5	Nog geen nieuwe wetsvoorstel tot aanpassing fonds voor gemene rekening	4
2.	Bronbelastingen	6
2.1	Teruggaafregeling voor Nederlandse beleggers in buitenlandse beleggingsinstellingen ...	6
3.	Overdrachtsbelasting	7
3.1	Tarieven overdrachtsbelasting	7
3.2	Nieuwe vrijstelling overdrachtsbelasting voor woningcorporaties	7
4.	Btw	8
5.	Overig	9
5.1	Aanpassing groepsbegrip bij een kwalificerend lidmaatschapsrecht	9
5.2	Melding vervreemding aandelen in onroerendezaakrechtspersonen	9
Contact		10

1. Vennootschapsbelasting

1.1 Tarieven vennootschapsbelasting 2027

Het pakket Belastingplan 2027 bevat geen voorstel tot wijziging van de huidige vennootschapsbelastingtarieven. Het maximale vennootschapsbelastingtarief blijft derhalve 25,8% voor 2027. Ook het (opstap)tarief van 19% voor fiscale winsten tot € 200.000 blijft gehandhaafd voor 2027.

1.2 Earningsstrippingmaatregel in 2027

Op grond van de earningsstrippingmaatregel (generieke renteaftrekbeperking) is een saldo aan rentelasten ter zake van geldleningen (dat wil zeggen rentelasten minus rentebaten) van een belastingplichtige in een jaar slechts aftrekbaar tot het hoogste bedrag van (i) 24,5% van de fiscale ebitda of (ii) € 1 miljoen. Deze earningsstrippingmaatregel betreft de Nederlandse nationale implementatie van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD).

In de aanbiedingsbrief bij het Belastingplan 2027 heeft het kabinet aangekondigd dat woningcorporaties worden uitgezonderd van de toepassing van de earningsstrippingmaatregel. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de kritiek dat de generieke renteaftrekbeperking onevenredig uitwerkt voor woningcorporaties, gelet op hun maatschappelijke taak en hun afhankelijkheid van externe financiering voor investeringen in sociale woningbouw. De maatregel moet woningcorporaties meer financiële ruimte bieden voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en de verbetering van de bestaande woningvoorraad. Dit wetsvoorstel zal worden gepubliceerd in een nota van wijziging bij het wetsvoorstel Belastingplan 2027. Vanaf dat moment zal ook moeten blijken vanaf wanneer deze uitzondering zal gelden.

De generieke renteaftrekbeperking staat momenteel nadrukkelijk in de belangstelling. Enerzijds loopt op dit moment een procedure bij de rechtbank waarin wordt betoogd dat de huidige, relatief strikte Nederlandse implementatie van de ATAD in bepaalde gevallen disproportioneel uitwerkt, met name waar renteaftrek op externe financiering structureel wordt beperkt. Anderzijds werkt de Europese Commissie aan een herziening van de generieke renteaftrekbeperking in het kader van het eind juni 2026 gepubliceerde Omnibusrichtlijnvoorstel. Hierbij wordt voorgesteld om de regeling beter te harmoniseren binnen de Europese Unie en tegelijkertijd de proportionaliteit ervan te verbeteren. De voorstellen bevatten onder meer een verplichte toepassing van de 30%-ebitdaregel en een geharmoniseerde drempel van € 3 miljoen. Ook worden diverse verzachtende maatregelen geïntroduceerd, zoals een verplichte groepsescape, behoud van voortwentelingsmogelijkheden, uitzonderingen voor bepaalde externe leningen met een laag risico en aanvullende waarborgen voor ondernemingen die worden geconfronteerd met een sterke daling van hun ebitda.

Ook bestaat in Nederland al geruime tijd aandacht voor structuren waarbij met vreemd vermogen gefinancierde investeringen worden verdeeld over meerdere vennootschappen om optimaal gebruik te maken van de drempel van € 1 miljoen (fragmentatie). Met name bij vastgoedbeleggingsstructuren werd daarom eerder voorgesteld om de € 1 miljoendrempel voor vastgoedlichamen met aan derden verhuurd vastgoed buiten toepassing te laten. Deze zogenoemde antifragmentatiemaatregel is uiteindelijk niet ingevoerd.

Hoewel het kabinet in 2025 nog heeft aangekondigd verschillende mogelijkheden te onderzoeken om dergelijk opknipgedrag tegen te gaan, heeft de staatssecretaris begin juni aangegeven een aanpassing van de huidige earningsstrippingmaatregel op dit moment niet opportuun te achten, mede gelet op de verwachte Europese wijzigingen in het kader van het hiervoor genoemde Omnibusrichtlijnvoorstel (verwacht per 1 januari 2029).

In het pakket Belastingplan 2027 is zoals verwacht dan ook geen antifragmentatiemaatregel voorgesteld ten aanzien van de earningsstrippingmaatregel. Verwacht mag daarom worden dat de huidige regeling voor reguliere vennootschapsbelastingplichtigen per 1 januari 2027 ongewijzigd zal blijven.

1.3 Aanpassing onzakelijkheidsvermoeden bedrijfsfusie- en splitsingsfaciliteit

Een bedrijfsfusie of juridische (af)splitsing leidt in de vennootschapsbelasting in beginsel tot belastingheffing. De wet bevat echter fiscale faciliteiten op grond waarvan vennootschapsbelastingheffing onder voorwaarden kan worden uitgesteld. Deze faciliteiten zijn echter niet van toepassing als de fusie of splitsing in overwegende mate is gericht op het ontgaan of uitstellen van belastingheffing. Daarbij bevat de wet twee bewijsvermoedens. Het eerste bewijsvermoeden ziet op het ontbreken van zakelijke overwegingen. Het tweede bewijsvermoeden ziet op vervreemding van aandelen in betrokken rechtspersonen aan niet-verbonden partijen binnen drie jaar na de fusie of splitsing.

Begin 2026 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat dit tweede bewijsvermoeden in strijd is met de Europese Fusierichtlijn en daarom buiten toepassing moet blijven. Als gevolg van genoemd arrest wordt nu voorgesteld om dit tweede bewijsvermoeden uit de bedrijfsfusie- en splitsingsfaciliteit voor de vennootschapsbelasting te halen.

1.4 Energie-investeringsaftrek en milieu-investeringsaftrek

De energie-investeringsaftrek (EIA) en de milieu-investeringsaftrek (MIA) betreffen fiscale faciliteiten die beogen investeringen in energiebesparende respectievelijk milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen te stimuleren. De stimulans wordt gecreëerd door een extra investeringsaftrek toe te staan op de fiscale winst van de belastingplichtige.

Voorgesteld wordt om het percentage van de EIA met ingang van 1 januari 2027 te verhogen van 40% naar 45,5%. De diverse percentages geldend voor de MIA blijven ongewijzigd.

1.5 Nog geen nieuwe wetsvoorstel tot aanpassing fonds voor gemene rekening

Per 1 januari 2025 is de definitie van het (fiscaal non-transparante) fonds voor gemene rekening (fgr) in de vennootschapsbelasting gewijzigd om de definitie meer in lijn te brengen met de bedoeling van de wetgever en om hybride mismatches in internationaal verband te voorkomen. Eén van de per 1 januari 2025 gewijzigde elementen in de fgr-definitie betreft de koppeling met begrippen uit de Wet op het financieel toezicht (Wft). Dit heeft in internationaal verband geleid tot onzekerheid ten aanzien van de Nederlandse fiscale kwalificatie van personenvennootschappen en fondsen.

Per 1 januari 2026 is, anticiperend op een aangekondigde nieuwe wetswijziging, specifiek overgangsrecht geïntroduceerd voor fondsen die voor 1 januari 2025 als fiscaal transparant aangemerkt werden en voor fondsen die op of na 1 januari 2025 zijn opgericht. Naar aanleiding van een begin 2026 gehouden internetconsultatie met een conceptwetsvoorstel, heeft de staatssecretaris aangegeven dat nader onderzoek zal worden gedaan naar een aangepaste fgr-definitie, waarbij onder meer wordt onderzocht of een aanmeld- of ruimere afmeldregeling wenselijk is.

Vanwege het lopende onderzoek naar de vormgeving van een aanmeld- of afmeldregeling wordt een definitieve wetswijziging thans niet voor 1 januari 2028 verwacht. Tot die tijd blijft het overgangsrecht van kracht, zodat fondsen die voor 1 januari 2025 fiscaal transparant waren en fondsen die op of na 1 januari 2025 zijn opgericht, als fiscaal transparant kunnen worden aangemerkt, mits zij aan de voorwaarden voor het overgangsrecht voldoen. Op dit moment geldt dit overgangsrecht tot 1 januari 2028.

Een wetsvoorstel tot aanpassing van de fgr-definitie wordt op zijn vroegst verwacht op Prinsjesdag 2027.

2. Bronbelastingen

2.1 Teruggaafregeling voor Nederlandse beleggers in buitenlandse beleggingsinstellingen

De dividendbelasting kent een afdrachtvermindering voor fiscale beleggingsinstellingen (fbi's), maar niet voor buitenlandse beleggingsinstellingen (bbi's). Het idee achter de afdrachtvermindering voor Nederlandse fbi's is dat reeds ten laste van die beleggingsinstelling dividendbelasting is ingehouden terwijl de fbi dat dividend moet dooruitdelen aan haar aandeelhouders. De fbi mag de ten laste van haar ingehouden dividendbelasting dan verrekenen met de door haar af te dragen dividendbelasting, waardoor de aandeelhouders niet geconfronteerd worden met dubbele dividendbelasting.

De Hoge Raad heeft in 2024 geoordeeld dat dividend afkomstig van een Nederlandse vennootschap bij Nederlandse aandeelhouders van een bbi economisch niet zwaarder mag worden belast dan wanneer dat dividend via een Nederlandse fbi zou worden dooruitgedeeld. Om daaraan tegemoet te komen, wordt er een teruggaafregeling geïntroduceerd voor Nederlandse achterliggers die via bbi's dividenden afkomstig van in Nederland gevestigde vennootschappen ontvangen.

Met deze teruggaafregeling kunnen Nederlandse achterliggers de ten laste van de bbi ingehouden dividendbelasting onder voorwaarden terugvragen.

3. Overdrachtsbelasting

3.1 Tarieven overdrachtsbelasting

Bij verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken wordt overdrachtsbelasting geheven van de verkrijger (tenzij een vrijstelling van toepassing is).

Per 1 januari 2026 is het tarief voor de verkrijging van woningen die niet als hoofdverblijf worden gebruikt, maar ter belegging worden aangehouden, verlaagd van 10,4% naar 8%. Dit tarief is van toepassing op onder meer tweede woningen, maar ook op woningen in een beleggingsportefeuille.

Zoals het kabinet eerder heeft aangekondigd, wordt in het Belastingplan 2027 voorgesteld om het overdrachtsbelastingtarief voor woningen die ter belegging worden aangehouden verder te verlagen van 8% naar 7%. Deze maatregel beoogt de fiscale druk op investeringen in woningvastgoed te verminderen. Voor de verkrijging van niet-woningen blijft het algemene tarief van 10,4% ook na 1 januari 2027 van toepassing. Het kabinet houdt in de cijfers overigens rekening met een eenmalig eindejaarseffect, namelijk dat men met voorgenomen vastgoedtransacties wacht tot in het nieuwe jaar.

De voorgestelde verdere verlaging van het woningtarief vergroot tevens het belang van de kwalificatie van een onroerende zaak voor overdrachtsbelastingdoeleinden. Het verschil tussen het woningtarief van 7% en het algemene tarief van 10,4% bedraagt vanaf 2027 immers 3,4 procentpunt. Met name bij vastgoed dat niet zonder meer als woning kwalificeert, zoals zorgvastgoed, transformatiepanden en objecten met een gemengde functie, kan de kwalificatie daardoor een materiële impact hebben op de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Tot 1 januari 2021 was er eveneens een materieel verschil tussen het tarief voor woningen en niet-woningen. Dat tariefverschil heeft geleid tot vele discussies tussen belastingplichtigen en de Belastingdienst, wat heeft geresulteerd in een omvangrijke hoeveelheid jurisprudentie omtrent de kwalificatie van onroerende zaken als 'woning'. Deze jurisprudentie zal verder in belang toenemen gezien de vergroting van het tariefverschil tussen woningen en niet-woningen.

3.2 Nieuwe vrijstelling overdrachtsbelasting voor woningcorporaties

Voor woningcorporaties die onderling vastgoed overdragen dat wordt gebruikt voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) wordt een nieuwe vrijstelling overdrachtsbelasting geïntroduceerd. Hieronder vallen onder meer sociale huurwoningen, studentenwoningen en intramuraal zorgvastgoed, zoals verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Vastgoed dat niet wordt gebruikt voor deze DAEB-activiteiten valt buiten de reikwijdte van de vrijstelling.

De maatregel volgt op evaluaties waaruit bleek dat de bestaande taakoverdrachtstvrijstelling voor algemeen nut beogende instellingen onvoldoende aansloot bij de praktijk van woningcorporaties. De taakoverdrachtstvrijstelling blijft bestaan, maar zal worden ingeperkt qua reikwijdte. Om deze inperking voor DAEB-vastgoed op te vangen, wordt een nieuwe vrijstelling voorgesteld. De nieuwe vrijstelling moet het eenvoudiger maken om DAEB-vastgoed tussen woningcorporaties over te dragen en daarmee bijdragen aan een efficiëntere inzet van vastgoed binnen de sociale huisvesting. Voor niet-DAEB-vastgoed, zoals de eigen kantoren, geldt de vrijstelling straks niet.

4. Btw

In tegenstelling tot voorgaande jaren zijn in het pakket Belastingplan 2027 geen voor de vastgoedsector relevante wijzigingen voorgesteld voor de btw.

Wel is per begin dit jaar een aparte herzieningsregeling ingevoerd voor duurzame vastgoeddiensten. Deze regeling houdt in dat diensten vanaf € 30.000 die een duurzaam karakter hebben (bijvoorbeeld onderhoud en renovatie), vier boekjaren na het jaar van ingebruikneming moeten worden gevolgd. Bij een wijziging in gebruik zal de btw-aftrek moeten worden herzien (positief of negatief).

Voor ondernemers die een boekjaar gelijk aan het kalenderjaar hebben, zal in de laatste aangifte btw over 2026 een toets moeten worden gedaan om te zien of er een wijziging in gebruik is geweest en of daarmee een correctie op de btw-aftrek moet worden gemaakt.

5. Overig

Naast de diverse op Prinsjesdag gepubliceerde wetsvoorstellen is eerder dit jaar ook een aantal andere (concept)wetsvoorstellen gepubliceerd die relevant zijn voor de vastgoedsector. Hieronder gaan wij in op een tweetal potentiële maatregelen.

5.1 Aanpassing groepsbegrip bij een kwalificerend lidmaatschapsrecht

Dividendbelasting wordt geheven over de opbrengst uit hoofde van zogenoemde kwalificerende lidmaatschapsrechten van in Nederland gevestigde houdstercoöperaties. Een houdstercoöperatie is een coöperatie waarvan de activiteiten voor 70% of meer bestaan uit het houden van deelnemingen of het (indirect) financieren van verbonden lichamen. Van een kwalificerend lidmaatschapsrecht is kort gezegd sprake indien een lid rechtstreeks of indirect gerechtigd is tot ten minste 5% van de jaarwinst of het liquidatiesaldo van de coöperatie. Bij de beoordeling of aan deze 5%-drempel wordt voldaan, worden onder omstandigheden ook belangen van met het lid verbonden personen of lichamen, alsmede belangen van leden die deel uitmaken van een samenwerkende groep, meegewogen.

In het eerder dit jaar ingediende en nog aanhangige wetsvoorstel Fiscale verzamelwet 2027 wordt verduidelijkt dat ook sprake kan zijn van een samenwerkende groep indien verschillende leden gezamenlijk investeren in een houdstercoöperatie, ook wanneer deze leden onderling niet zijn verbonden in de zin van artikel 10a van de Wet op vennootschapsbelasting 1969. Hiermee wordt verduidelijkt dat de toets zich richt op de gezamenlijke, gecoördineerde investering in de houdstercoöperatie en niet uitsluitend op de onderlinge verbondenheid tussen de afzonderlijke leden. Volgens het kabinet betreft dit een verduidelijking van de bestaande wetssystematiek en is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

5.2 Melding vervreemding aandelen in onroerendezaakrechtspersonen

De verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is belast met overdrachtsbelasting. Dat geldt ook voor de verkrijging van aandelen in een zogenoemde onroerendezaakrechtspersoon (OZR). De verkrijger van de aandelen moet aangifte doen en de verschuldigde belasting voldoen. De OZR is in beginsel gehouden de inspecteur om een uitnodiging tot het doen van aangifte te verzoeken.

Er is recent een internetconsultatie gehouden met een conceptwetsvoorstel op basis waarvan de vervreemder van aandelen in een OZR (anders dan de overdracht van de economische eigendom) wordt verplicht om de vervreemding binnen twee weken na verkrijging te melden bij de Belastingdienst. Het niet voldoen aan die verplichting zou dan kunnen worden gesanctioneerd met een verzuimboete. Het voorstel is geen onderdeel van het pakket Belastingplan 2027, maar onderdeel van het conceptwetsvoorstel Fiscale verzamelwet 2028.

Contact

Indien u vragen heeft over de inhoud van deze publicatie, kunt u contact opnemen met uw EY-adviseur. Bent u geen klant en heeft u behoefte aan fiscaal advies? Neem dan contact met ons op via de EY-website.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 EY Belastingadviseurs B.V.
All Rights Reserved.

ED none

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.nl/Prinsjesdag