

OVERZICHT MET ONDERNEMINGSVORMEN VOOR VASTGOEDBELEGGER EN PARTICULIEREN



Vastgoed & Makelaardij
Hogeschool Saxion
Enschede

NSNK Vastgoed
Demmersweg 41
Hengelo

14 juli 2023

Het onderzoeksrapport afstuderen
is geschreven door
Joris Klein Nagelvoort
469490 • 06-34612318 •
469490@student.saxion.nl

Scriptie Vastgoed & Makelaardij 2022-2023

Onderwerp: Overzicht met ondernemingsvormen voor vastgoedbeleggers en particulieren ten behoeve van de aankoop en exploitatie van nieuwbouwappartementen.
Periode: kwartiel 3 en 4, 2022-2023
Startdatum: 13 februari 2023
Einddatum: 14 juli 2023
Versie: 1
Publicatiedatum: 13 juni 2023

Auteur

Naam: Joris Klein Nagelvoort
Studentnummer: 469490
Telefoonnummer: 06-34612318
E-mailadres: 469490@student.saxion.nl
Adres: Minkmaatstraat 244, 7531BC Enschede

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam: NSNK Vastgoed B.V.
Adres: Demmersweg 41, 7556 VN Hengelo
Website: www.nsnk.nl
Bedrijfsbegeleider: Gijs Ensink
Functie: Eigenaar
Telefoonnummer: 06-39599722
E-mailadres: gijs@nsnk.nl



Opleiding

Onderwijsinstelling: Saxion Hogeschool Enschede
Academie: Bestuur, Recht & Ruimte
Opleiding: Vastgoed & Makelaardij
Adres: M.H. Tromplaan 28 Enschede
Telefoonnummer: 088-0198888
Website: www.saxion.nl
Eerste begeleider: Ralf Reerink
Email eerste begeleider: r.j.g.reerink@saxion.nl
Tweede begeleider: Maarten Tenten



Voorwoord

Voor u ligt de scriptie ‘overzicht met ondernemingsvormen voor vastgoedbeleggers en particulieren ten behoeve van de aankoop en exploitatie van nieuwbouwappartementen’, welke is uitgevoerd ter afronding van mijn studie Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Saxion te Enschede. Ik ben van februari tot juni 2023 bezig geweest met het onderzoeken en schrijven van mijn scriptie. De opdrachtgever van dit onderzoek is NSNK Vastgoed B.V., gelegen in Hengelo. NSNK Vastgoed B.V. is het bedrijf waar ik de afgelopen 20 weken met veel plezier aan mijn onderzoek heb mogen werken.

Graag wil ik mijn dank uitspreken naar mijn begeleiders Gijs Ensink en Ralf Reerink voor de goede begeleiding, ondersteuning en feedback die ik tijdens het onderzoek heb mogen ervaren. Daarnaast wil ik Gijs Ensink bedanken voor het vertrouwen in mij en de kans die hij mij heeft gegeven om dit onderzoek uit te voeren. Ook ben ik de respondenten enorm dankbaar, welke de bruikbaarheid en validiteit van dit onderzoek hebben gewaarborgd. Ten slotte wil ik graag iedereen bedanken die op welke manier dan ook heeft bijgedragen aan mijn onderzoek.

Ik wens u veel leesplezier toe!

Joris Klein Nagelvoort,
Hengelo, 13 juni 2023

Samenvatting

Dit afstudeeronderzoek naar de mogelijkheden tot het gezamenlijk acquireren en exploiteren van nieuwbouwappartementen door de vastgoedbelegger en de particulier is gedaan in opdracht van NSNK Vastgoed. Middels de overzichten van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten worden de mogelijkheden tot acquireren en exploiteren van nieuwbouwappartementen in kaart gebracht.

Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?

De volgende begrippen zijn gedefinieerd: de vastgoedbelegger, de particulier en nieuwbouwappartementen. In het kader van dit onderzoek wordt de vastgoedbelegger gedefinieerd als een besloten vennootschap die geldmiddelen investeert in direct vastgoed om bepaalde doelstelling en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of waarde stijging van het vermogen. De particulier is een individu die geen ambt bekleedt of vertegenwoordiger is van een bedrijf en voor eigen gebruik koopt of huurt. Nieuwbouwappartementen zijn woningen die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en betreft een gestapelde, zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen.

De verschillende ondernemingsvormen die het Nederlandse recht kent zijn benoemd en de hierbij horende juridische aspecten zijn grondig uitgewerkt. Elke ondernemingsvorm heeft zijn eigen specifieke juridische gevolgen en vereisten. Hierbij zijn de relevante juridische aspecten behandeld, zoals de oprichting en registratie van de ondernemingsvorm, kapitaalvereisten, aansprakelijkheid, stemrechten en eventuele bijzondere regels die van toepassing zijn op de specifieke ondernemingsvormen. Door middel van het in kaart brengen van deze juridische aspecten, heeft het onderzoek inzicht gegeven in de juridische implicaties en gevolgen van elke ondernemingsvorm.

De volgende fiscale aspecten in het kader van dit onderzoek zijn uitvoerig behandeld: omzetbelasting, overdrachtsbelasting, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Door deze fiscale aspecten uit te werken, heeft het onderzoek inzicht gegeven in de fiscale verplichtingen en consequenties die voortvloeien uit de behandeling van de ondernemingsvormen. Het theoretisch kader van dit onderzoek bestaat uit de verzamelde informatie met betrekking tot de definities, ondernemingsvormen, juridische aspecten en fiscale aspecten.

Met behulp van de gegevens en informatie uit het theoretisch kader is het concept van het beroepsproduct ontwikkeld: de overzichten van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten. De overzichten bevatten gedetailleerde en concrete informatie over elke ondernemingsvorm, inclusief de specifieke juridische vereisten, aansprakelijkheden, oprichtingsprocedures en fiscale verplichtingen. Hierdoor kunnen gebruikers een beter inzicht krijgen in de keuzemogelijkheden en de implicaties van elke ondernemingsvorm, waardoor ze weloverwogen beslissingen kunnen nemen.

De overzichten van ondernemingsvormen zijn getest in de praktijk door het afnemen van half gestructureerde interviews met verschillende deskundigen met elk hun eigen expertise. In totaal zijn zes fiscalisten, één jurist, één notaris, één accountant en één vastgoedbelegger geïnterviewd, welke elk hun feedback hebben gegeven op de overzichten. Aan de hand van deze feedback zijn enkele kleine aanpassingen gemaakt aan de overzichten, resulterend in de definitieve versie van de overzichten. De definitieve overzichten zijn terug te vinden op pagina 48 en 49 van dit afstudeeronderzoek.

Aan de opdrachtgever wordt geadviseerd om de overzichten mee te implementeren tijdens het adviseren van haar klanten. De overzichten van ondernemingsvormen helpen de opdrachtgever accuraat advies te geven aan vastgoedbeleggers en particulieren om weloverwogen beslissingen te nemen bij het kiezen van de meest geschikte ondernemingsvorm voor hun specifieke situatie.

Verder wordt geadviseerd om de overzichten verder te ontwikkelen door het toevoegen van extra financiële aspecten. De financiële aspecten kunnen bestaan uit: huurstromen, financiering de eigenwoningregeling en andere financiële aspecten welke van belang kunnen zijn.

Ten slotte wordt geadviseerd om de wet en regelgeving nauwlettend in de gaten te houden. Dit afstudeeronderzoek is gebaseerd op de huidige wet en regelgeving. De wet en regelgeving verandert continu waardoor het van groot belang is dat de opdrachtgever de wet en regelgeving nauwlettend in de gaten houdt.

Afkortingen

BV	-	Besloten vennootschap
CV	-	Commanditaire vennootschap
IB	-	Inkomstenbelasting
NV	-	Naamloze vennootschap
OB	-	Omzetbelasting
OVb	-	Overdrachtsbelasting
VOF	-	Vennootschap onder firma
VpB	-	Vennootschapsbelasting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Probleemomschrijving	1
1.2	Onderzoeksopzet	7
1.3	Leeswijzer	11
2.	De vastgoedbelegger, particulier en nieuwbouwappartementen	13
2.1	De vastgoedbelegger	13
2.2	De particulier	14
2.3	Nieuwbouwappartementen	15
2.4	Conclusie	16
3.	Ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten	17
3.1	Ondernemingsvormen	17
3.2	Juridische aspecten	17
3.3	Fiscale aspecten	23
3.4	Conclusie	32
4.	Concept beroepsproduct	34
4.1	Theoretisch kader	34
4.2	Overzicht van ondernemingsvormen	36
4.3	Conclusie	39
5.	Praktijktoetsing	40
5.1	Onderzoeksmethodiek	40
5.2	Uitkomsten interviews	42
5.3	Analyseren uitkomsten	47
5.4	Conclusie	50
6.	Conclusie, aanbevelingen en evaluatie	51
6.1	Conclusie	51
6.2	Aanbevelingen	54
6.3	Evaluatie	55
	Bibliografie	60

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het afstudeeronderwerp middels een inleiding toegelicht. Paragraaf 1.1 geeft de probleemomschrijving weer. In paragraaf 1.2 wordt vervolgens de onderzoeksopzet uitgewerkt. Tot slot wordt in paragraaf 1.3 de leeswijzer gegeven.

1.1 Probleemomschrijving

In subparagraaf 1.1.1 wordt de aanleiding van het vast te stellen probleem toegelicht. Vervolgens wordt in subparagraaf 1.1.2 de probleemanalyse uitgewerkt. Aan de hand van het geformuleerde probleem worden in subparagraaf 1.1.3 de interne- en externe doelstelling, probleemstelling en deelvragen toegelicht. Tot slot zal in subparagraaf 1.1.4 het onderzoeksmodel worden behandeld.

1.1.1 Aanleiding

Op de onroerendgoedmarkten komen vraag en aanbod van grond- en vastgoedobjecten tot stand. Aan de onroerendgoedmarkt zijn nog andere markten verbonden, zoals de ontwikkel-, bouw- en vastgoedbeleggingsmarkt (Van Gool et al., 2020). Op deze markten spelen vastgoedbeleggers een essentiële rol. Vastgoedbeleggers investeren in veel verschillende markten, waaronder; de winkel-, kantoren- en woningmarkt.

De woningmarkt is de markt waar vraag en aanbod van woningen samenkomt. Woningen voorzien huishoudens van de primaire behoefte, namelijk: huisvesting (Van Gool et al., 2020). Binnen de woningmarkt vallen verschillende types woningen te onderscheiden; gestapelde-, en grondgebonden woningen. Voorbeelden van 'grondgebonden' woningen zijn onder andere de vrijstaande-, rijtjes- en hoekwoningen. Voorbeelden van 'gestapelde' woningen zijn flatwoningen, galerijflats, studio's, portiekwoningen, maisonnettes en appartementen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021b). Zowel grondgebonden- als gestapelde woningen kunnen verder worden ingedeeld in twee categorieën: bestaande en nieuwbouw (SNS bank, 2020).

Volgens het boek Onroerend goed als belegging (Van Gool et al., 2020) zijn nieuwbouwwoningen, woningen die nog niet eerder in gebruik zijn genomen, die ingrijpend zijn gerenoveerd of bestaande bouw dat is herontwikkeld. Woningen die al eerder in gebruik zijn genomen of nog steeds in gebruik zijn, worden als bestaande woningen omschreven. (Van Gool et al., 2020). Nieuwbouw speelt de komende jaren een steeds belangrijkere rol in de woningbouwopgave van Minister de Jonge (NVM, 2023). Zo zouden de komende jaren 900.000 nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd (Rijksoverheid, 2022). Aangezien appartementen worden gekenmerkt door de vele woningen op een relatief klein oppervlak, zal een deel van deze nieuwbouwwoningen bestaan uit nieuwbouwappartementen.

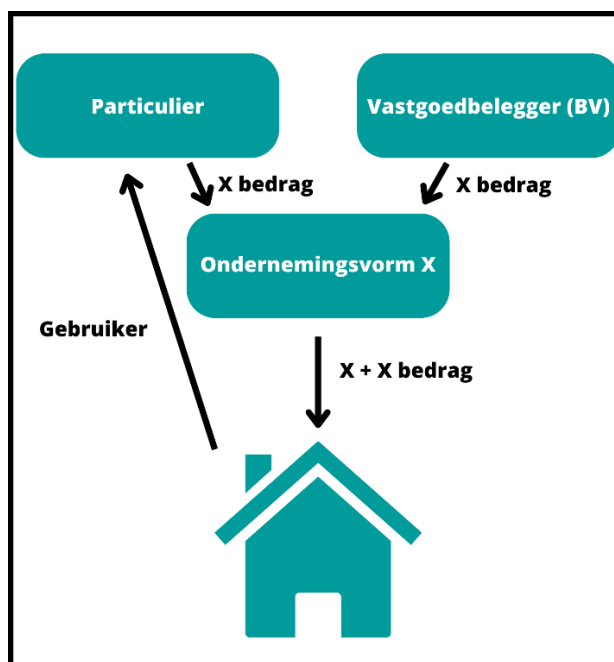
De bovengenoemde nieuwbouwappartementen zijn bestemd voor zowel de huurmarkt als de koopmarkt. Verschillende partijen durven het risico niet te nemen om dit vastgoed af te nemen. De huren en verkoopprijzen zijn voor particulieren te hoog, de bouwkosten zijn voor de woningcorporaties te hard opgelopen om (sociale) huurwoningen te realiseren en de vastgoedbeleggers zijn huiverig met het kopen van vastgoed door de onzekerheid op de financiële markten en de zorgen over een recessie (FD, 2020). De Nederlandse nieuwbouwmarkt stagneert terwijl nieuwbouwwoningen juist nu het hardst nodig zijn. Kortom: De vastgoedmarkt verkeert in een onzekere tijd waarin tegelijkertijd de prijzen de pan uit rijzen.

De betaalbaarheid van nieuwbouwappartementen komt in gevaar door verschillende omstandigheden. Eén van de belangrijkste redenen is de stijging van de bouwkosten. Ook de kosten voor grondstoffen, arbeid en vergunningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, waardoor de kosten voor het bouwen van nieuwbouwappartementen ook zijn gestegen (Rabobank, 2022). Daarnaast heerst een gebrek aan bouwgrond in Nederland, dit drijft de prijs van de grond op. Dit leidt tot een situatie waarin de ontwikkelingen duurder worden en dus de verkoopprijs van nieuwbouw omhoog wordt gestuwd. Ook spelen de hogere eisen aan nieuwbouwwoningen een rol, zoals energieprestatie, isolatie en duurzaamheidseisen, die kosten met zich meebrengen (CPB, 2019). Tenslotte draagt de huidige economische situatie bij aan de onbetaalbaarheid van nieuwbouwappartementen. Denk hierbij aan de stijgende hypotheekrentes, torenhogere inflatie en de afschaling van de hypotheekrenteaftrek (NVM, 2022).

Dat de betaalbaarheid van nieuwbouwappartementen in gevaar komt is overduidelijk. Voor velen is de aankoop van een huis de grootste financiële investering in het leven. Hierbij geven particulieren eenmalig een grote som geld uit, waarbij particulieren gedurende een lange periode van hun leven genoodzaakt zijn hun inkomsten grotendeels of zelfs volledig te besteden aan de maandelijkse vaste lasten omtrent huisvesting; de huidige vorm van de hypothecaire lening. De zorgen van burgers om hun hoofd boven het water te houden worden alsmaar groter.

Een samenwerkingsvorm waar de particulier en de vastgoedbelegger (BV) gezamenlijk een evenredig (beide 50%) aandeel in hebben, waarbij vervolgens deze samenwerkingsvorm een nieuwbouwappartement acquireert en exploiteert zou een oplossing kunnen bieden voor dit huidige probleem. Deze samenwerking tussen deze twee partijen dient tot stand te komen in de vorm van een ondernemingsvorm. Figuur 0.1 geeft een schematische weergave weer van deze samenwerking en de situatie.

Een overzicht met ondernemingsvormen waarbij juridische- en fiscale aspecten in kaart worden gebracht moeten de vastgoedbelegger en particulier inzicht geven in de mogelijkheden tot het gezamenlijk acquireren en exploiteren van nieuwbouwappartementen. Met dit overzicht kan de vastgoedbelegger ervoor zorgen dat particulieren worden gehuisvest, welke tegelijkertijd niet hun volledige maandelijkse lasten kwijt zijn aan huisvesting.



Figuur 0.1: Samenwerkingsvorm particulier en vastgoedbelegger (eigen werk, 2023)

1.1.2 Probleemanalyse

NSNK is een projectmanagementbureau, welke (her)ontwikkelingen en transformaties begeleidt namens opdrachtgevers. Het bedrijf is gevestigd in Hengelo en heeft voornamelijk projecten lopen in het midden van Nederland. NSNK is actief op het gebied van projectontwikkeling, verduurzaming, transformaties, herbestemmingen en vastgoedmanagement. Deze activiteiten doet NSNK in opdracht van eindgebruikers, gemeenten, ontwikkelaars en (particuliere) vastgoedbeleggers (NSNK, z.d.). Hierbij zal bij dit onderzoek advies worden aan de vastgoedbelegger. De onderzoeker van dit rapport zal werken op de afdeling 'vastgoedmanagement'.

Door de recente ontwikkelingen en prognoses op de Nederlandse woning- en financieringsmarkt vraagt NSNK inzicht in de verschillende financieringsmogelijkheden betreffende nieuwbouwappartementen voor particulieren. Op dit moment heeft NSNK niet genoeg inzicht in de mogelijkheden tot het acquireren en exploiteren van nieuwbouwappartementen om zo de vastgoedbelegger advies te geven. Een overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten voor een vastgoedbelegger zal uitkomst moeten bieden.

NSNK wil onderzoek namens Dinkelborgh beheer BV (vastgoedbelegger) laten doen doordat NSNK niet inzichtelijk heeft hoe zij particulieren en vastgoedbeleggers kunnen adviseren om gezamenlijk de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen te kunnen realiseren. Hiermee wil NSNK de vastgoedbeleggers en particulieren voorzien van alternatieve manieren van het gezamenlijk acquireren en exploiteren van nieuwbouwappartementen. Uiteindelijk wil NSNK hiermee een overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten ontwikkelen voor vastgoedbeleggers en particulieren om zo particulieren te kunnen huisvesten.

1.1.3 Doelstellingen, probleemstelling en deelvragen

In deze paragraaf worden de doelstelling, probleemstelling en deelvragen van het onderzoek toegelicht. De doelstelling wordt opgedeeld in een interne en externe doelstelling. De deelvragen zijn onderverdeeld in theorie en praktijk.

Doelstellingen

De doelstellingen van het onderzoek geven aan waarom het onderzoek wordt uitgevoerd. Hiermee wordt duidelijk wat de onderzoeker als doel heeft met het onderzoek, maar ook wat de opdrachtgever met de uitkomsten van het onderzoek gaat doen. Hierbij heeft de interne doelstelling betrekking op het doel van de onderzoeker en de externe doelstelling op het doel van de opdrachtgever (Verhoeven, 2018).

Interne doelstelling: Een overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten opstellen waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren.

Externe doelstelling: Door middel van het opgestelde overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten inzicht krijgen in de mogelijkheden tot de gezamenlijke acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen ten behoeve van een vastgoedbelegger en een particulier, om zo particulieren te kunnen huisvesten en vervolgens advies te geven aan een vastgoedbelegger.

Probleemstelling

De probleemstelling is een afgeleide van de eerder benoemde interne doelstelling. Dit is de hoofdvraag van het onderzoek. De probleemstelling wordt aan de hand van de deelvragen beantwoordt. De probleemstelling luidt als volgt:

Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?

Deelvragen

De deelvragen zijn opgesteld volgens de TPA-structuur, dit staat voor: Theorie, Praktijk en Analyse. Deelvraag 1,2 en 3 vallen onder het theoretisch kader. Deelvraag 4 is gesteld in het praktijkkader. Ten slotte behoren de conclusie, aanbevelingen en evaluatie tot het analytisch kader.

Theorie

1. Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?
2. Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?
3. Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?

Praktijk

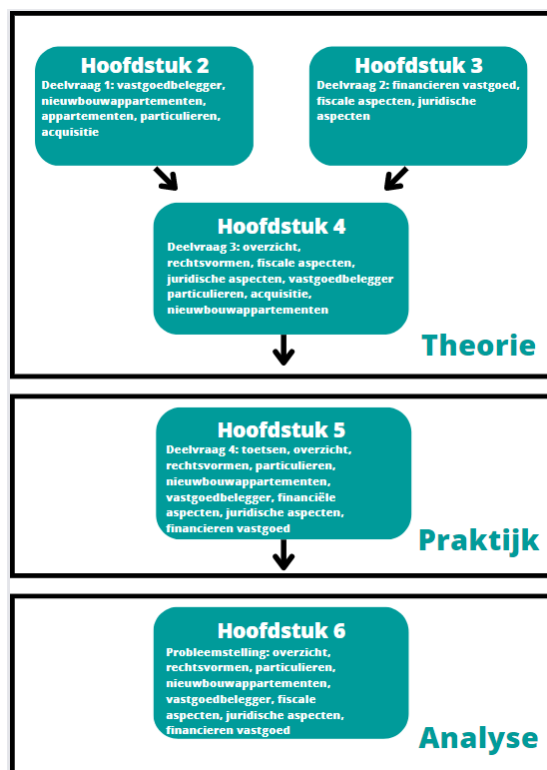
4. In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?

Analyse

- Conclusie, aanbevelingen & evaluatie

1.1.4 Onderzoeksmodel

In deze paragraaf wordt de manier waarop het onderzoek is opgebouwd visueel weergegeven aan de hand van het onderzoeksmodel. Dit onderzoek maakt gebruik van de TPA-structuur (theorie, praktijk en analyse). Door deze structuur te hanteren wordt het theoretisch kader gesplitst van het praktische kader. In het onderzoeksmodel vormen de eerste drie deelvragen het theoretisch kader van het onderzoek. Deelvraag drie bestaat voornamelijk uit input van de eerste twee deelvragen. De uitkomsten die voortvloeien uit deelvraag 3 worden verwerkt in de praktijkgerichte deelvraag 4. In figuur 1.1 wordt het onderzoeksmodel visueel weergegeven.



Figuur 1.1: Onderzoeksmodel (eigen werk, 2023)

Het onderzoeksmodel geeft weer hoe de opgestelde deelvragen in relatie met elkaar staan. Daarnaast is door het gebruik van het onderzoeksmodel visueel inzichtelijk gemaakt hoe het onderzoek zal vorderen.

Allereerst zal in hoofdstuk 2 de eerste deelvraag behorend tot het onderzoek worden behandeld. De eerste deelvraag behorend tot het onderzoek luidt als volgt: 'Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?' Door het beantwoorden van de eerste deelvraag zal de verhouding tussen de vastgoedbelegger en de particulier worden verduidelijkt. Ook wordt door het beantwoorden van de eerste deelvraag hiermee helder vanuit welk perspectief zal worden beredeneerd. Vervolgens kan door de begrippen te operationaliseren concreter antwoordt worden gegeven op de hoofdvraag (probleemstelling).

Daaropvolgend zal in hoofdstuk 3 van het onderzoek de tweede deelvraag behorend tot het onderzoek worden behandeld. De tweede deelvraag behorend tot het onderzoek luidt als volgt: 'Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?' De deelvraag zal uiteindelijk relevante informatie moeten verschaffen over de juridische- en fiscale aspecten welke komen kijken bij de acquisitie en exploitatie van vastgoed. Na gedane onderzoek wordt duidelijk welke juridische- en fiscale aspecten van belang zijn bij het acquireren en exploitatie van nieuwbouwappartementen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 van het onderzoek de derde deelvraag behorend tot het onderzoek behandeld. De derde deelvraag behorend tot het onderzoek luidt als volgt: ‘Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?’ De derde deelvraag behorend tot het onderzoek zal beantwoordt worden aan de hand van input vanuit deelvraag 1 en deelvraag 2 van het onderzoek. Het gaat hierbij om de uitwerking in de vorm van een overzicht met ondernemingsvormen. Bij de beantwoording van de derde deelvraag is het van belang te weten te komen hoe het conceptproduct vorm gaat krijgen. Na beantwoording van de deelvraag zal een voorlopig conceptproduct zijn gevormd, welke zal worden getoetst aan de praktijk in het volgende hoofdstuk.

Aansluitend zal in het hoofdstuk 5 van het onderzoek de vierde deelvraag behorend tot het onderzoek worden behandeld. De vierde deelvraag behorend tot het onderzoek luidt als volgt: ‘In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?’ Het gaat hierbij om het toetsen van het voorlopige conceptproduct, voortkomend uit het voorgaande hoofdstuk, bij deskundigen uit de praktijk. Bij de beantwoording van de vierde deelvraag behorend tot het onderzoek zal gebruik worden gemaakt van kwalitatief onderzoek in de vorm van interviews (Verhoeven, 2018). Na gedane onderzoek en beantwoording van de vierde deelvraag zal het conceptproduct als bruikbaar kunnen worden ervaren door toevoeging van de kennis en expertise van deskundigen.

Tot slot worden in hoofdstuk 6 de resultaten vanuit de praktijk geanalyseerd en wordt antwoord gegeven op de probleemstelling. De probleemstelling die in dit hoofdstuk wordt beantwoordt luidt: ‘Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?’

Na beantwoording van de vier opgestelde deelvragen en de daarbij horende beantwoording van de probleemstelling zal het beroepsproduct in de vorm van een overzicht worden opgeleverd aan de opdrachtgever.

1.2 Onderzoeksopzet

In paragraaf 1.2.1 wordt beschreven hoe zowel de algemene aanpak als de aanpak per deelvraag is uitgewerkt. In paragraaf 1.2.2 wordt de kwaliteit van het onderzoek beschreven. Paragraaf 1.2.3 bevat een tijdpad waarmee inzicht wordt gegeven in de duur van het onderzoek en de genomen stappen. Tot slot worden in paragraaf 1.2.4 de communicatieafspraken vastgesteld die bijdragen aan een goede samenwerking.

1.2.1 Onderzoeksaanpak

In deze paragraaf is beschreven hoe het project is aangepakt. Allereerst is een algemene aanpak beschreven voor het gehele project. Hierna volgt een concrete aanpak per deelvraag.

Algemene aanpak

Om het onderzoek af te ronden binnen een tijdsbestek van 20 weken wordt een fulltime werkweek gehanteerd. De algemene onderzoeksactiviteiten bestaan uit alle activiteiten naast de activiteiten per deelvraag.

- Voldoen aan Checklist Afstuderen en Afstudeerhandleiding;
- Opstellen Plan van Aanpak;
- Kennismakingsgesprek met afstudeerbegeleider, bedrijfsbegeleider en student;
- Brainstormen over vormgeving van het onderzoek;
- Informatie vergaren voor het onderzoek;
- Feedbackgesprekken waarna de student de feedback kan verwerken;
- Tussentijds gesprek met afstudeerbegeleider en bedrijfsbegeleider;
- Terugkomdag op Hogeschool Saxion te Enschede;
- Onderzoeksrapport verbeteren;
- Het onderzoeksrapport inleveren;
- Presenteren en verdedigen van het onderzoek.

Concrete aanpak per deelvraag

Deelvraag 1	Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?	
Onderzoeksmethode	Literatuuronderzoek ▪ Kwantitatieve onderzoek ▪ Secundaire analyse ▪ Kwalitatieve onderzoek ▪ Kwalitatief bureauonderzoek	
Activiteiten	Afbakenen vastgoedbelegger Afbakenen particulier Afbakenen nieuwbouwappartementen Relevante informatie verwerken Conclusie schrijven	
Bronnen	Internetbronnen - NVM. (z.d.) - PropertyNL (PropertyNL, z.d.) - Vastgoedmarkt (Vastgoedmarkt, z.d.) - CBS (CBS, z.d.-a) - IVBN (IVBN, z.d.)	Boeken • Onroerend goed als belegging (Van Gool et al., 2020). • Handboek vastgoedmanagement (Vermeulen, 2010) • Vastgoedexploitatie (Vermeulen, 2016)
Zoektermen	• Vastgoedbelegger • Nieuwbouwappartementen • Acquireren van vastgoed • Exploiteren van vastgoed • Particulieren	

Tabel 1.2: Aanpak deelvraag 1 (eigen werk, 2023)

Deelvraag 2	Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?	
Onderzoeksmethode	Literatuuronderzoek ▪ Kwantitatieve onderzoek ▪ Secundaire analyse ▪ Kwalitatieve onderzoek ▪ Kwalitatief bureauonderzoek	
Activiteiten	Afbakenen juridische- en fiscale aspecten Relevante informatie verwerken Conclusie schrijven	
Bronnen	Internetbronnen • NVM. (z.d.) • CBS (CBS, z.d.-a) • PropertyNL (PropertyNL, z.d.) • Vastgoedmarkt (Vastgoedmarkt, z.d.) • IVBN (IVBN, z.d.)	Boeken • Onroerend goed als belegging (Van Gool et al., 2020). • Wetgeving Makelaardij, Taxatie & Vastgoed 2022-2023 (Bloemendal et al., 2022) • Vastgoedexploitatie (Vermeulen, 2016) • Basisboek Vastgoed Fiscaal (Berkhout et al., 2021)
Zoektermen	• Ondernemingsvormen • Fiscale aspecten • Juridische aspecten • Acquireren van vastgoed • Exploiteren van vastgoed	

Tabel 1.3: Aanpak deelvraag 2 (eigen werk, 2023)

Deelvraag 3	Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?
<i>Onderzoeksmethode</i>	Literatuuronderzoek Deelvraag 3 wordt middels de input van deelvraag 1 en 2 beantwoordt.
<i>Activiteiten</i>	Gegevens uit deelvraag 1 en deelvraag 2 selecteren die van belang zijn Opstellen overzicht Conclusie schrijven
<i>Bronnen</i>	Boeken • Onroerend goed als belegging t (Van Gool et al., 2020). • Wetgeving Makelaardij, Taxatie & Vastgoed 2022-2023 (Bloemendal et al., 2022) • Wat is onderzoek? (Verhoeven, 2018)
<i>Zoektermen</i>	Ondernemingsvormen

Tabel 1.4: Aanpak deelvraag 3 (eigen werk, 2023)

Deelvraag 4	In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?
<i>Onderzoeksmethode</i>	Interview: Een interview is een vraaggesprek waarbij de mening en beleving van de geïnterviewde persoon voorop staat (Verhoeven, 2018) Analyseren
<i>Activiteiten</i>	Interview voorbereiden 1. Opstellen vragen interview 2. Vragen bespreken met begeleiders 3. Vragenlijstkandidaten selecteren 4. Afspraak maken met kandidaten Interview afnemen bij deskundigen (vastgoedbeleggers en juristen) Interview analyseren Conclusie schrijven
<i>Bronnen</i>	Boeken • Wat is onderzoek? (Verhoeven, 2018)
<i>Zoektermen</i>	

Tabel 1.5: Aanpak deelvraag 4 (eigen werk, 2023)

1.2.2 Kwaliteit van onderzoek

In deze paragraaf wordt de kwaliteit van het onderzoek behandeld. Door vooraf al in kaart te brengen op welke kwaliteitseisen gelet kan worden, kan de kwaliteit van het onderzoek zo goed mogelijk gewaarborgd worden. De kwaliteitseisen zijn: betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid. Onderstaand worden deze begrippen beschreven en toegelicht. Na afloop van het onderzoek, bij de reflectie, zal hierop worden teruggeblikt.

Betrouwbaarheid

Bij het uitvoeren van het onderzoek zal aandacht besteed worden aan de betrouwbaarheid ervan. Om deze betrouwbaarheid te verhogen, moet het onderzoek herbruikbaar zijn. Dit wil zeggen dat wanneer het onderzoek opnieuw wordt uitgevoerd, de resultaten hetzelfde moeten zijn. Om te voorkomen dat toevallige fouten optreden (onverwachte en onberekenbare fouten), wordt het onderzoek door experts en medewerkers van NSNK nagelopen en verbeterd.

Om de betrouwbaarheid te verhogen, zullen medewerkers van NSNK commentaar geven op de opgestelde vragenlijst met betrekking tot de interview. Hierdoor kan de vraagstelling worden aangepast en kunnen vragen worden toegevoegd of verwijderd. Een andere factor die bijdraagt aan de betrouwbaarheid, zoals beschreven in het boek 'Wat is onderzoek?' (Verhoeven, 2018), is het duidelijk omschrijven van begrippen. Door begrippen te definiëren, wordt het onderzoek afgebakend en nauwkeuriger.

Het toepassen van triangulatie maakt het onderzoek nog betrouwbaarder. Dit houdt in dat verschillende onderzoeksmethoden worden gebruikt (Verhoeven, 2018). Bijvoorbeeld door het afnemen van een vragenlijst, wordt het onderwerp vanuit verschillende perspectieven onderzocht. Het bijhouden van een logboek is een andere manier om de betrouwbaarheid te waarborgen. Hierin beschrijft de onderzoeker het verloop van het hele proces, inclusief belangrijke ervaringen en beslissingen die genomen worden.

Validiteit

Een andere benaming voor validiteit is geldigheid. Bij het controleren van de geldigheid van een onderzoek, wordt bekeken of het vrij is van systematische fouten. Systematische fouten zijn alle fouten die niet willekeurig zijn. Hoe minder systematische fouten, des te hoger de validiteit het onderzoek is. Men kent drie verschillende soorten geldigheid: interne geldigheid, externe geldigheid en begripsgeldigheid (Verhoeven, 2018).

Interne validiteit: Als de juiste conclusies worden getrokken, zijn de resultaten intern geldig. Juiste conclusies zijn conclusies die standhouden ondanks tegenspraak van andere onderzoekers. Om de interne validiteit te waarborgen, wordt ervoor gezorgd dat geen instrumentatie plaatsvindt bij het afnemen van de vragenlijst. Dit wordt gedaan door altijd dezelfde vragen te stellen en ze niet tijdens het onderzoek te wijzigen. Instrumentatie is een vertekening van de resultaten (Verhoeven, 2018).

Externe validiteit: Ofwel generaliseerbaarheid genoemd, bepaalt de representativiteit van het onderzoek, of het namelijk een juiste weerspiegeling is van de algehele populatie. Dit wordt bepaald door de steekproef die wordt gebruikt en of deze de kenmerken van de populatie weerspiegelt. Om ervoor te zorgen dat het onderzoek extern valide is, worden vooraf eisen gesteld aan de deelnemers en het aantal afgenomen vragenlijsten. De eisen die gesteld worden aan de deelnemers van het interview zijn als volgt beschreven:

- ✓ Minimaal 2 jaar werkervaring in dit vakgebied;
- ✓ Heeft dagelijks tot wekelijks te maken met vastgoedvraagstukken;
- ✓ De organisatie moet in Nederland gevestigd zijn;

Enerzijds zal de geïnterviewde vastgoedbelegger de bruikbaarheid van dit onderzoek verhogen en de geïnterviewde jurist/accountant de validiteit. Hierbij wordt verondersteld dat door het interviewen van deze twee verschillende vakgebieden de kwaliteit van het onderzoek zal worden gewaarborgd.

Begripsvaliditeit: Bij begripsvaliditeit gaat het om de meetinstrumenten die worden gebruikt in het onderzoek. Dit betekent dat de metingen van abstracte begrippen moeten worden beoordeeld. Dit kan moeilijk zijn omdat de meting subjectief is en de begrippen vaak lastig zijn om vast te stellen. Daarom worden de begrippen in het onderzoek duidelijk gedefinieerd en gemeten met behulp van een vragenlijst (Verhoeven, 2018). De manier waarop de vragen worden gesteld, bepaalt de begripsvaliditeit. Het gevaar bestaat dat de antwoorden van de deelnemers op de vragen anders worden opgevat dan was bedoeld, daarom is het van belang dat de vragen helder en duidelijk worden geformuleerd en toegelicht.

Bruikbaarheid

De bruikbaarheid geeft aan in hoeverre de resultaten van het onderzoek bruikbaar zijn voor de opdrachtgever. Bruikbaarheid is onder te verdelen in twee categorieën: instrumenteel en conceptueel. Een onderzoek kan nog steeds nuttig zijn, zelfs als het niet betrouwbaar of valide is. Instrumentele bruikbaarheid betekent dat de resultaten kunnen helpen bij het oplossen van problemen of het ontwikkelen van beleid. Conceptuele bruikbaarheid betekent dat de resultaten kunnen worden gebruikt om discussies te starten (Verhoeven, 2018). Om de bruikbaarheid van het onderzoek te waarborgen is het van belang om de opdrachtgever zo nauw mogelijk te betrekken bij het onderzoeksproces. Om deze reden zal worden afgesproken om op regelmatige basis de voortgang van het onderzoek met elkaar te bespreken. Gebruikers van het beroepsproduct zullen worden geïnterviewd tijdens de experttoetsing, wat ervoor zorgt dat de bruikbaarheid van het beroepsproduct een impuls krijgt.

1.3 Leeswijzer

In deze paragraaf is de leeswijzer weergegeven om de lezer van het rapport wegwijs te maken. De leeswijzer beschrijft de hoofdstukindeling van dit rapport en het doel van elk hoofdstuk. Het rapport bestaat uit twee delen, namelijk het onderzoeksrapport en het bijlagenrapport. In het onderzoeksrapport staan de belangrijkste bevindingen van het onderzoek beschreven. In het bijlagenrapport staat meer achtergrondinformatie verwerkt, hier zal in het onderzoeksrapport naar verwezen worden.

In hoofdstuk 2 wordt de eerste deelvraag behorend tot het onderzoek behandeld en uitgewerkt. De eerste deelvraag luidt als volgt: ‘Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?’ De eerste deelvraag zal het perspectief waarvan uit wordt beredeneerd worden verduidelijkt. Hierbij worden de begrippen als vastgoedbelegger, particulier en nieuwbouwappartementen gedefinieerd.

In hoofdstuk 3 wordt de tweede deelvraag behorend tot het onderzoek behandeld en uitgewerkt. De tweede deelvraag luidt als volgt: ‘Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?’ In hoofdstuk 3 zullen begrippen als juridische- en fiscale aspecten met betrekking tot het acquireren van vastgoed worden behandeld en toegelicht. Hierbij zullen de verschillende ondernemingsvormen leidend zijn.

In hoofdstuk 4 wordt de derde deelvraag behorend tot het onderzoek behandeld en uitgewerkt. De derde deelvraag luidt als volgt: 'Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?' De derde deelvraag behorend tot het onderzoek zal beantwoordt worden aan de hand van input vanuit deelvraag 1 en deelvraag 2 van het onderzoek. Het gaat hierbij om de uitwerking in de vorm van een overzicht. Bij de beantwoording van de deelvraag is het van belang te weten te komen hoe het product vorm gaat krijgen.

In hoofdstuk 5 wordt de vierde deelvraag behorend tot het onderzoek behandeld en uitgewerkt. De vierde deelvraag luidt als volgt: 'In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?' Het gaat hierbij om het toetsen van het voorlopige product, voortkomend uit het voorgaande hoofdstuk, bij deskundigen uit de praktijk. Dit zal gedaan worden via een vragenlijst, welke wordt afgenomen bij deskundigen op het gebied van vastgoedbeleggers, juristen, fiscalisten en financiers om zo de kwaliteit van het product te kunnen waarborgen.

In hoofdstuk 6 en tevens het laatste hoofdstuk worden de resultaten vanuit de praktijk geanalyseerd en wordt antwoordt gegeven op de probleemstelling. De probleemstelling luidt als volgt: 'Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?'. Hierbij komen de conclusie, aanbevelingen en evaluatie aan bod.

2. De vastgoedbelegger, particulier en nieuwbouwappartementen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag, welke als volgt luidt: 'Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?'. Allereerst komt in paragraaf 2.1 de vastgoedbelegger aan bod, gevolgd door de particulier in paragraaf 2.2. Verder wordt in 2.3 het begrip nieuwbouwappartementen toegelicht. Ten slotte zal in 2.4 de conclusie op deelvraag 1 worden gegeven.

2.1 De vastgoedbelegger

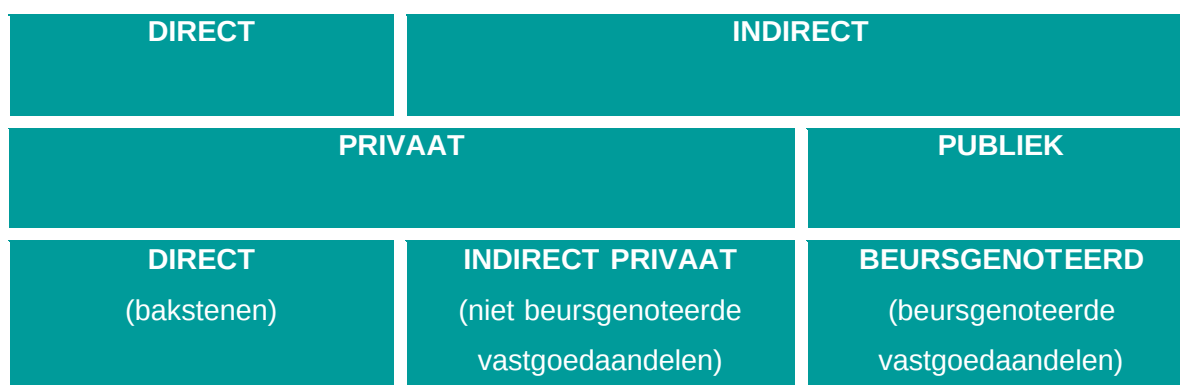
In deze paragraaf zal het begrip 'de vastgoedbelegger' worden afgebakend. Om dit begrip af te bakenen zal eerst worden ingezoomd op vastgoed als beleggingsvorm in zijn algemeenheid.

Vastgoed als beleggingsvorm

Vastgoed is ontzettend belangrijk, doordat het verreweg het grootste deel van de welvaart vertegenwoordigt. Het heeft een gigantische waarde van meer dan 300.000 miljard euro wereldwijd, volgens adviesbureau Savills (Savills, 2021). Het grootste deel van het vastgoed is in eigendom van de bewoners, bedrijven en overheden. Daarentegen zijn ook veel bewoners, bedrijven en overheidsinstellingen die het vastgoed huren. Hierdoor is veel vastgoed in eigendom van particuliere- en institutionele beleggers. Als beleggingscategorie staat vastgoed op de derde plaats, na aandelen en obligaties (Van Gool et al., 2020).

Institutionele beleggers zijn onder andere pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Deze partijen ontvangen premies om vervolgens deze premies deels te beleggen. Het meeste van het institutioneel belegde vermogen in vastgoed is afkomstig van pensioenfondsen (DNB, 2021). Daarentegen bezitten particuliere beleggers ook grote hoeveelheden vastgoed (Van Gool et al., 2020). Particuliere beleggers zijn privépersonen die eigen vermogen beleggen in direct vastgoed met als doel het zekerstellen van een toekomstig inkomen, koopkrachthandhaving en/of maximeren van de opbrengsten van de belegging (Vermeulen & Wieman, 2016).

Beleggen in vastgoed is vervolgens onder te verdelen in direct en indirect vastgoed. Bij direct beleggen koopt de partij zelf het vastgoedobject aan. Wanneer indirect belegd wordt, wordt belegd in een beleggingsfonds dat in stenen belegt (Van Gool et al., 2020). Zie onderstaande figuur 2.1 voor een schematische weergave van de verschillende vormen van beleggen in vastgoed.



Figuur 2.1: Verschillende vormen van beleggen in vastgoed (Van Gool et al., 2020)

De vastgoedbelegger

Door vastgoed toe te voegen aan een beleggingsportefeuille kan het rendement/risicoprofiel worden verbeterd. Risico is de kans dat het verwachte rendement niet wordt behaald. Rendement is de geldelijke opbrengst van de belegging en wordt vaak uitgedrukt als percentage van het ingelegde geld. Vastgoedbeleggers kunnen rendement behalen op twee verschillende manieren, het genereren van inkomsten uit huur (direct rendement) of het verkopen van het onroerend goed voor een hogere prijs dan ze hebben betaald (indirect rendement). Vastgoedbeleggingen kunnen ook een manier zijn om diversificatie toe te voegen aan een beleggingsportefeuille en om bescherming te bieden tegen inflatie (Van Gool et al., 2020).

De vastgoedbelegger is een individu of partij die geldmiddelen investeert in direct vastgoed om bepaalde doelstellingen en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of een waardestijging van het vermogen (Van Gool et al., 2020). In het kader van dit onderzoek wordt de vastgoedbelegger gekenmerkt als besloten vennootschap.

Vastgoedbeleggers kunnen verschillende soorten onroerend goed bezitten, zoals residentiële vastgoed, kantoren, winkels en logistiek vastgoed. Sommige vastgoedbeleggers richten zich op het kopen van bestaand vastgoed, terwijl anderen investeren in vastgoed dat nog moet worden ontwikkeld; nieuwbouw.

In het kader van dit onderzoek wordt de volgende definitie gehanteerd voor de vastgoedbelegger:

De vastgoedbelegger is een besloten vennootschap die geldmiddelen investeert in direct vastgoed om bepaalde doelstellingen en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of waardestijging van het vermogen.

2.2 De particulier

In deze paragraaf zal het begrip 'de particulier' worden afgebakend. In het kader van dit onderzoek is het van groot belang het begrip 'de particulier' zo concreet mogelijk af te bakenen om zo voor eenduidigheid te zorgen.

In haar breedste definitie wordt de particulier omschreven als een natuurlijk persoon. Natuurlijke personen zijn mensen die rechten en plichten hebben die in de wet zijn vastgelegd; elke individuele burger in de samenleving (CBS, z.d.,-b).

De particulier is een term die wordt gebruikt om een individu of huishouden aan te duiden dat handelt als een privépersoon. Particulieren zijn zodoende individuen die handelen als burger, dus geen ambt bekleden en die geen vertegenwoordiger zijn van een bedrijf of organisatie. Oftewel de particulier wordt beschouwd als privaat persoon, die privé handelt: de particulier handelt voor eigen gebruik en koopt of huurt voor zichzelf (Van Dale, 2023).

In het kader van dit onderzoek wordt de volgende definitie gehanteerd voor de particulier:

De particulier is een individu die geen ambt bekleedt of vertegenwoordiger is van een bedrijf en voor eigen gebruik koopt of huurt.

2.3 Nieuwbouwappartementen

In deze paragraaf zal het begrip ‘nieuwbouwappartementen’ worden afgebakend. Allereerst zal nieuwbouw aan bod komen, gevolgd door appartementen om vervolgens deze begrippen samen te voegen.

Nieuwbouw

Nieuwbouwprojecten worden vaak ontwikkeld door vastgoedontwikkelaars of bouwbedrijven om bouwwerken te realiseren op verweven grond of om verouderde gebouwen te vervangen en hiermee te voldoen aan de behoeften van een groeiende bevolking. In het kader van nieuwbouwwoningen wordt gebouwd om zodoende de bevolking te huisvesten (CPB, 2019). Nieuwbouw speelt de komende jaren een steeds belangrijkere rol in de woningbouwopgave van Minister de Jonge (NVM, 2023). Zo zouden de komende jaren 900.000 nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd om te voldoen aan de behoeften (Rijksoverheid, 2022).

Nieuwbouw is volgens het boek *Onroerend goed als belegging* (Van Gool et al., 2020) vastgoed dat nog niet eerder in gebruik is genomen, dat ingrijpend is gerenoveerd of bestaande bouw dat is herontwikkeld (Van Gool et al., 2020). Dit onderzoek zal zich expliciet richten op nieuwbouw waardoor bestaande bouw buiten beschouwing wordt gelaten.

Appartementen

Een appartement is een specifiek type woning welke onderdeel uitmaakt van een meergezinsgebouw, dan wel een combi-gebouw, welke wordt gekenmerkt door luxe en de bijzondere vorm in z'n uitstraling. Combi-gebouwen zijn objecten die hoofdzakelijk bestaan uit meerdere woningen waarbij een gedeelte van het gebouw bestaat uit componenten die zelfstandig gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden, zoals winkels en kantoren (NWWI, 2020).

Appartementen kunnen verschillende groottes hebben, variërend van kleine studio's tot grote penthouses en kunnen zowel koop-als huurappartementen zijn. Vaak zijn appartementen ontworpen om ruimte te besparen en efficiënt te zijn. Een appartement is een individuele wooneenheid die zich in een groter gebouw bevindt, waarin meerdere appartementen (wooneenheden) aanwezig zijn die allemaal dezelfde voorzieningen delen, zoals trappenhuisen, liften, gangen en ingangen. Een appartement betreft een gestapelde, zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021b).

Een bewoner van een appartement is eigenaar van het appartementsrecht, welke onderdeel is van het eigendomsrecht van het gebouw. Alle appartementsrechtseigenaren tezamen zijn eigenaar van het totale gebouw, hiermee mogen zij allen gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimten en hebben zij uitsluitend gebruiksrecht van hun privé gedeelte. Iedere bewoner van een appartement wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren zodra zij een appartementsrecht in het gebouw kopen (art. 5:125 BW). De Vereniging van Eigenaren voert het beheer over de gemeenschap en behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, zoals de verzekering en het onderhoud van het gebouw (Rijksoverheid, 2023).

Nieuwbouwappartementen

Om een definitie voor het begrip ‘nieuwbouwappartementen’ te bewerkstelligen is een samenvoeging van de begrippen ‘nieuwbouw’ en ‘appartementen’ noodzakelijk. Door het samenvoegen van de bovenstaande begrippen komt de volgende definitie tot stand, welke in het kader van dit onderzoek wordt gehanteerd:

Nieuwbouwappartementen zijn woningen die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en betreft een gestapelde, zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen.

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de eerste deelvraag: ‘Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?’. In het kader van dit onderzoek worden de volgende definities gehanteerd voor de vastgoedbelegger, de particulier en nieuwbouwappartementen:

- ‘De vastgoedbelegger is een besloten vennootschap die geldmiddelen investeert in direct vastgoed om bepaalde doelstellingen en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of waardeinstijging van het vermogen.’
- ‘De particulier is een individu die geen ambt bekleedt of vertegenwoordiger is van een bedrijf en voor eigen gebruik koopt of huurt.’
- ‘Nieuwbouwappartementen zijn woningen die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en betreft een gestapelde, zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen.’

In dit hoofdstuk is een duidelijke afbakening gemaakt van de genoemde begrippen waar het onderzoek zich op richt. Samen met de verdere uitwerking van de juridische- en fiscale aspecten in hoofdstuk 3, vormt het een theoretisch kader voor het overzicht van ondernemingsvormen in hoofdstuk 4.

3. Ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten

In dit hoofdstuk wordt antwoordt gegeven op de tweede deelvraag, welke als volgt luidt: ‘Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?’. Allereerst komen in paragraaf 3.1 de ondernemingsvormen aan bod. Vervolgens komen in paragraaf 3.2 de juridische aspecten aan bod, gevolgd door een deelconclusie als gevolg van de juridische aspecten. Daaropvolgend worden de fiscale aspecten in paragraaf 3.3 benoemd en uitgewerkt. Ten slotte zal in 3.4 de conclusie op deelvraag 2 worden gegeven.

3.1 Ondernemingsvormen

In deze paragraaf zullen de verschillende ondernemingsvormen worden benoemd in tabelvorm.

Indien verschillende partijen - in dit geval de particulier en de vastgoedbelegger - kiezen om een samenwerking aan te gaan in de vorm van een onderneming, dan zijn zij verplicht een ondernemingsvorm te kiezen. De ondernemingsvorm is de juridische vorm van een bedrijf (Ondernemersplein, 2023). Welke ondernemingsvorm wordt aangewend heeft onder meer invloed op de belastingen, administratieve wijze en aansprakelijkheid van bedrijven (Debitoor., z.d.). De verschillende soorten ondernemingsvormen zijn vastgelegd in de wet- en regelgeving van de Nederlandse overheid. Figuur 3.1 weergeeft een overzicht van de verschillende ondernemingsvormen welke het Nederlandse recht kent.

Ondernemingsvormen
Eenmanszaak ¹
VOF
Maatschap
CV
Vereniging
Coöperatie
Onderlinge waarborgmaatschappij
BV
NV
Stichting

Figuur 3.1: Overzicht met ondernemingsvormen (Van der Meer, 2022)

3.2 Juridische aspecten

In deze paragraaf komen de verschillende juridische aspecten per ondernemingsvorm aan bod. Tevens is elke ondernemingsvorm voorzien van de juiste juridische grondslag door middel van het relevante wetsartikel.

Nederland kent ondernemingsvormen *met* rechtspersoonlijkheid en ondernemingsvormen *zonder* rechtspersoonlijkheid. Bij een ondernemingsvorm zonder rechtspersoonlijkheid wordt geen onderscheid gemaakt tussen het bedrijfsvermogen en privévermogen. Hierdoor is de eigenaar van de ondernemingsvorm zonder persoonlijkheid met zijn privévermogen aansprakelijk voor de schulden van het bedrijf (Ondernemersplein, 2023). Schuldeisers kunnen zich bij faillissement, verhalen op het privévermogen van de eigenaar van de ondernemingsvorm zonder rechtspersoonlijkheid. Ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid worden ook wel personenvennootschappen genoemd.

1 Dit onderzoek focust zich uitsluitend op de samenwerking tussen twee partijen: de vastgoedbelegger en de particulier. Doordat de eenmanszaak wordt gekenmerkt door hoogstens één deelnemer, is de eenmanszaak uitgesloten voor de rest dit onderzoek.

Bij een ondernemingsvorm met rechtspersoonlijkheid is het privé- en bedrijfsvermogen wel afgescheiden en wordt hiermee de privé aansprakelijkheid beperkt, tenzij sprake is van onbehoorlijk bestuur (Kamer van Koophandel, 2022). Ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid worden ook wel rechtspersonen genoemd. Onderstaande figuur 3.2 weergeeft de ondernemingsvormen *met* en *zonder* rechtspersoonlijkheid.

Ondernemingsvormen	
Zonder rechtspersoonlijkheid / personenvennootschappen	Met rechtspersoonlijkheid / rechtspersonen
Maatschap	Vereniging
VOF	Coöperatie
CV	Onderlinge waarborgmaatschappij
	BV
	NV
	Stichting

Figuur 3.2: Overzicht met ondernemingsvormen (eigen werk, 2023)

3.2.1 Ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid / personenvennootschappen

In deze subparagraaf worden de ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid behandeld en uitgewerkt. Zoals in paragraaf 3.2 is toegelicht, zijn ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid, ondernemingsvormen die privé aansprakelijk zijn voor de gemaakte schulden in het bedrijf.

Voor de ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid is in de wet niet veel vastgelegd. Hierdoor vallen deze ondernemingsvormen snel terug op de algemene regels voor het contractenrecht. Deze regels en wetten zijn terug te vinden in Boek 3 en Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (Vennootschap onder Firma, z.d.-a).

Maatschap

(boek 7A: 1655 BW)

Een maatschap is een samenwerkingsovereenkomst tussen twee of meer personen waarbij een onderneming wordt gevoerd onder een gemeenschappelijke naam. De maatschap bestaat uit individuele ondernemers die elk zelfstandig een beroep uitoefenen binnen deze maatschap en daar zelf verantwoordelijk voor zijn. De ondernemers in de maatschap worden 'maten' genoemd. Voorbeelden van zulke ondernemers zijn tandartsen, advocaten, accountants en notarissen (Kamer van Koophandel, z.d.). De maatschap wordt veelal toegepast bij samenwerkingsverbanden om het vrije beroep te blijven uitoefenen. Wanneer een samenwerkingsverband als bedrijf deelneemt aan het maatschappelijk verkeer, dan wordt veelal gekozen voor de CV of VOF (Van der Roest, 2018).

Elke maat brengt iets in de maatschap. Volgens art. 7a: 1662 BW kan de vereiste inbreng bestaan uit geld, goederen (in de zin van art. 3:1 BW: dus zowel zaken als vermogensrechten) en arbeid. De maat stelt de goederen ter beschikking aan de maatschap, maar blijft zelf rechthebbende (Van der Roest, 2018). Elke maat heeft recht op een aandeel in de winst naar evenredigheid van zijn inbreng (art. 7A:1670 BW). Een maat van een maatschap is bij schulden privé aansprakelijk, maar in tegenstelling tot de VOF zijn de maten niet voor het geheel aansprakelijk, maar is de aansprakelijkheid verdeeld in gelijke delen (VNG, z.d.-b).

De overeenkomst van maatschap is vormvrij en is dus niet verplicht opgericht te worden middels een notariële akte (Van der Roest, 2018). Echter dient de maatschap wel ingeschreven te worden in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (art. 17 Hrb.).

VOF (art. 16 WvK)

Een vennootschap onder firma (VOF) is een eenvoudige manier voor twee of meer personen om samen een onderneming op te richten en te opereren onder een gemeenschappelijke naam. Doorgaans nemen de vennoten beslissingen namens elkaar, maar anderzijds zijn zij ook aansprakelijk voor elkaars bestuur. Hierdoor zijn de vennoten ook hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van het bedrijf (art. 18 WvK), wat betekent dat elk van de vennoten persoonlijk aansprakelijk is voor de volledige schulden van de VOF en niet alleen voor hun eigen ingelegde aandeel (Van der Meer, 2022). Echter is in het arrest van 6 februari 2015 (JOR 2015/181) geoordeeld door de Hoge Raad dat indien de schuldeiser van de VOF naast het faillissement van de VOF ook aanspraak wil maken op het privévermogen van de vennoten, de schuldeiser daartoe elk van de vennoten een afzonderlijk verzoek tot faillietverklaring bij de rechtbank moet indienen (Van der Roest, 2018).

De VOF kent minder formele procedures en vereisten, het is zelfs niet verplicht om een contract op te stellen voor het opzetten van de VOF. Het niet opstellen van een contract wordt doorgaans sterk afgeraden doordat het voor conflicten en onenigheden kan zorgen. Door het opstellen van een contract kunnen zaken zoals arbeidsongeschiktheid, inbreng, concurrentiebeding of het eventueel verlaten van de VOF worden vastgelegd (VennootschaponderFirma, z.d.-b). De VOF moet net als de maatschap, ingeschreven worden in het handelsregister van de Kamer van Koophandel (Sterk et al., 2022).

CV (art. 19 WvK)

Bij de commanditaire vennootschap (CV) wordt net als de vennootschap onder firma geopereerd onder een gemeenschappelijke naam, waarbij bij de CV onderscheid wordt gemaakt tussen twee soorten vennoten: de beherende vennoten en de commanditaire (stille) vennoten. De beherende vennoten hebben de verantwoordelijkheid voor de dagelijkse bedrijfsvoering en kunnen persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schulden in het bedrijf. De stille vennoten brengen kapitaal in de onderneming, maar hebben geen zeggenschap in de bedrijfsvoering en dragen enkel het risico om hun inleg te verliezen (Debitoor, z.d.). De CV dient ingeschreven te worden in het handelsregister van de KvK.

Aanvulling op CV

De commanditaire vennootschap kan verder worden onderscheiden in een open en besloten CV's. De open CV kent vennoten die kunnen toetreden zonder toestemming van de overige vennoten. Bij een besloten CV dienen de andere vennoten toestemming te geven voordat een nieuwe vennoot kan toetreden (Berkhout et al., 2021). Echter wil de staatssecretaris een wetsvoorstel indienen waarmee alle CV's vanaf 2024 als besloten worden behandeld. De indiening van dit wetsvoorstel zal dit voorjaar plaatsvinden (C&B More, 2022).

3.2.2 Ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid / rechtspersonen

In deze subparagraaf worden de ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid behandeld en uitgewerkt.

De ondernemingsvormen die in deze subparagraaf aan bod komen zijn de ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid. Zoals in paragraaf 3.2 is toegelicht, zijn ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid, ondernemingsvormen waarbij het privé en bedrijfsvermogen afgescheiden is.

Vereniging

(art. 2:26 BW)

Bij een vereniging ligt de focus op het bereiken van een bepaald doel. Hierbij mag het doel van de vereniging geen winst maken zijn, maar mag wel winst gemaakt worden om dit doel te bereiken. Hierbij mag de winst niet onder de leden worden verdeeld. Een vereniging bestaat uit minimaal twee leden, de hoogste macht ligt bij de ledenvergadering (Ondernemersplein, z.d.-b).

Wanneer de vereniging is opgericht door middel van een notariële akte, moet de vereniging geregistreerd worden in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Zolang deze inschrijving niet is voltooid, is ieder bestuurslid hoofdelijk aansprakelijk voor rechtshandelingen waardoor hij de vereniging verbindt (art. 2:29 lid 2 BW). Een notariële akte is niet vereist voor de oprichting van een vereniging. Echter heeft een vereniging die niet door middel van een notariële akte is opgericht, beperkte rechtsbevoegdheid: de vereniging kan geen registergoed verkrijgen (Van der Roest, 2018).

De vereniging kent twee verschillende rechtsbevoegdheden, namelijk de volledige of beperkte rechtsbevoegdheid (Kamer van Koophandel, z.d.-a). De vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid hoeft niet, maar kan wel in het handelsregister worden ingeschreven (art. 2:30 lid 3 BW jo art. 6 lid 2 Hrw). Indien de vereniging niet ingeschreven staat in het handelsregister is iedere bestuurslid hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden. Is de vereniging wel ingeschreven, dan zijn de bestuurder slechts aansprakelijk indien de wederpartij aannemelijk maakt dat de vereniging niet aan de verbintenis zal voldoen (Van der Roest, 2018).

Coöperatie

(art. 2:53 lid 1 BW)

Een coöperatie is een speciale vereniging waarbij minstens twee personen samenwerken. Coöperaties genieten de voordelen van samenwerking door bijvoorbeeld de inkoop of marketing gezamenlijk te doen. Een coöperatie wordt opgericht om schaalvoordelen voor de leden te behalen en mag – anders dan de vereniging – winst uitkeren aan de leden (VNG, z.d.-a).

Wanneer de coöperatie is opgericht door middel van een notariële akte, moet de coöperatie geregistreerd worden in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De statuten van de coöperatie dienen expliciet te vermelden dat het doel van de coöperatie is om te voorzien in de materiële behoeften van de leden door middel van het sluiten van overeenkomsten in het bedrijf van de coöperatie (VNG, z.d.-a).

De coöperatie bestaat uit leden, waarbij de leden kunnen instappen of uittreden zonder dat dit de continuïteit van de coöperatie in gevaar brengt. De hoogste autoriteit binnen de coöperatie is de Algemene Ledenvergadering, die het bestuur benoemt en controleert. Het bestuur sluit overeenkomsten af namens de coöperatie en haar leden hebben stemrecht binnen de coöperatie (Ondernemersplein, z.d.-a).

Onderlinge waarborgmaatschappij

(art. 2:53 lid 2 BW)

Een onderlinge waarborgmaatschappij is net als een coöperatie een vorm van een vereniging. Het verschil is dat een onderlinge waarborgmaatschappij alleen kan worden opgericht om verzekeringen af te sluiten met haar leden (Ondernemersplein, z.d.-a). De onderlinge waarborgmaatschappij mag dus enkel een verzekeringsbedrijf zijn (VNG, z.d.).

BV

(art. 2:175 BW)

Het oprichten van de besloten vennootschap (BV) en het aan- en verkopen van aandelen wordt gedaan middels een notariële akte. De notaris stelt een notariële akte op met daarin de statuten van de onderneming. In tegenstelling tot een NV is bij de oprichting van een BV geen startkapitaal vereist. Bij een BV staan de aandelen op naam en hebben de aandeelhouders de hoogste macht. Aangezien de BV een rechtspersoonlijkheid is, worden alle handelingen en verplichtingen op naam van de BV aangegaan. De aandeelhouders zijn hoogstens aansprakelijk voor het bedrag dat ze ingelegd hebben in de BV (Ondernemersplein, z.d.-c).

Een BV wordt als fiscaal interessant bevonden indien een winst van meer dan 130.000 kan worden gerealiseerd. Dit komt doordat de kosten van een BV inclusief het salaris van de directeur is. De directeur is daardoor werknemer en hier komen extra kosten bij kijken. Een BV moet vennootschapsbelasting betalen over de winst en eventueel dividendbelasting over de winstuitkering. De directeur van een BV moet bovendien inkomstenbelasting betalen over zijn loon en uitgekeerde dividend (Kamer van Koophandel, 2023).

NV

(art. 2:64 BW)

Ook bij een naamloze vennootschap (NV) bestaat het kapitaal uit aandelen, maar anders dan bij een BV staan de aandelen niet op naam. De naamloze vennootschap is een vennootschap waarbij de aandelen vrij overdraagbaar zijn. Dit betekent dat de aandelen snel en makkelijk van eigenaar kunnen wisselen zonder tussenkomst van een notaris, wat het gemakkelijker maakt om kapitaal aan te trekken. Het nadeel hiervan is dat de zeggenschap in de onderneming kan verwateren bij het uitgeven van nieuwe aandelen. De statuten kunnen de vrije overdraagbaarheid van een NV beperken. Het grootste verschil tussen een NV en een BV is dat voor het oprichten van een NV een startkapitaal van minimaal € 45.000 vereist is (Ondernemersplein, z.d.-d).

Aanvulling op BV en NV

Doordat de BV en de NV gekenmerkt worden door een in aandelen verdeeld kapitaal is de mogelijkheid aanwezig dat besluiteloosheid ontstaat zodra de vastgoedbelegger en de particulier beide 50% van de aandelen bezitten en niet samen tot een besluit kunnen komen.

Stichting

(art. 2:285 BW)

Een stichting moet als doel hebben sociale en maatschappelijke doelen te realiseren. Net als bij de vereniging mag wel winst gemaakt worden, mits deze winsten gebruikt worden om het doel te bereiken. Deze winst mag niet bedoeld zijn om uitgekeerd te worden aan oprichters of aan leden van haar organen. De stichting mag wel uitkeringen doen aan derden, mits deze uitkeringen een ideële of sociale strekking hebben (art 2:285 BW). Het oprichten van een stichting moet middels een notariële akte worden gedaan en moet ingeschreven staan in het handelsregister. Zolang de inschrijving niet is voltooid, is iedere bestuurder hoofdelijk aansprakelijk voor rechtshandelingen (Van der Roest, 2018).

Deelconclusie juridische aspecten

Een deelconclusie zal worden gegeven doordat een aantal ondernemingsvormen vanwege haar juridische aspecten/ kenmerken niet in aanmerking komen voor verdere onderzoek. Tabel 3.2 geeft een overzicht weer waarin duidelijk wordt welke ondernemingsvormen verder onderzocht zullen worden en welke ondernemingsvormen worden uitgesloten voor het resterende van het onderzoek.

Ondernemingsvorm	Geschikt voor verdere onderzoek	Toelichting
Maatschap	✓	
VOF	!	De vennoten in een VOF zijn voor de gehele vennootschap aansprakelijk is; elke vennoot is voor alle schulden van de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk met zijn privévermogen. Echter heeft de Hoge Raad bij het arrest van 6 februari anders geoordeeld, zie '3.2.2. : VOF'. In beginsel zijn alle vennoten geheel aansprakelijk voor de gemaakte schulden.
CV	✓	De CV zal als besloten worden behandeld doordat de verwachting is dat alle CV's besloten zullen zijn per 2024. Zie 3.2.1.
Vereniging	✗	Een vereniging mag de winst niet onder de leden verdelen waardoor deze ondernemingsvorm niet verder onderzocht zal worden.
Coöperatie	✓	
Onderlinge waarborgmaatschappij	✗	Een onderlinge waarborgmaatschappij mag uitsluitend opgericht worden om verzekeringen af te sluiten met haar leden waardoor deze ondernemingsvorm niet verder onderzocht zal worden.
BV	!	Een BV is fiscaal interessant indien een winst van meer dan € 130.000 kan worden gerealiseerd.
NV	!	Een naamloze vennootschap kent aandelen die vrij overdraagbaar zijn waardoor het een complexere ondernemingsvorm is ten opzichte van de BV, tevens kan de zeggenschap in de onderneming verwateren bij het uitgeven van nieuwe aandelen.
Stichting	!	Een stichting mag enkel winst mag maken om een sociaal of maatschappelijk doel te bereiken, indien deze ondernemingsvorm aangewend wordt dient goed te moeten worden onderbouwd wat het sociale of maatschappelijke doel inhoudt.

Tabel 3.3: Deelconclusie ondernemingsvormen (eigen werk, 2023)

- ! = Deze ondernemingsvorm kan verder in het onderzoek meegenomen worden, zie de toelichting voor de aandachtspunten die de verschillende ondernemingsvormen met zich mee brengen;
- ✗ = Deze ondernemingsvorm zal niet verder onderzocht worden;
- ✓ = Deze ondernemingsvorm kan verder in het onderzoek meegenomen worden.

3.3 Fiscale aspecten

In deze paragraaf komen de fiscale aspecten met betrekking tot het acquireren van vastgoed aan bod. Het belastingrecht staat centraal in deze paragraaf. Diverse belastingheffingen waaraan vastgoedtransacties zijn onderworpen zullen worden behandeld en toegelicht.

Nederland kent een belastingstelsel waarin directe en indirecte belastingen ervoor moeten zorgen dat de overheid kan beschikken over geldmiddelen om het sociaaleconomische verkeer in goede banen te leiden. Directe belastingen worden rechtstreeks van de belastingplichtige geheven, zoals inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting (Berkhout et al., 2021). Bij indirecte belastingen wentelt de belastingplichtige, de belasting af op een ander, zoals in het geval van vastgoed: omzetbelasting (de Groot, 2023). Op veel vastgoedtransacties rust een fiscale heffing wat als gevolg een grote invloed kan hebben op de haalbaarheid van projecten (Berkhout et al., 2021).

3.3.1 Algemene fiscale aspecten

Onder algemene fiscale aspecten worden in het kader van dit onderzoek de volgende belastingen gezien: de omzetbelasting en overdrachtsbelasting. De algemene fiscale aspecten zijn de belastingen welke geheven worden ongeacht welke ondernemingsvorm wordt aangewend en is alleen afhankelijk van de levering of overdracht van het vastgoed.

Omzetbelasting (OB)

Omzetbelasting, ook wel bekend als Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), is de BTW-heffing die ondernemers in rekening moeten brengen waarbij de uiteindelijke kosten hiervan zullen worden doorberekend aan de eindgebruiker van een goed of dienst. Onder de eindgebruiker valt de particulier consument, de ondernemer die vrijgestelde prestaties verricht of de overheid die als zodanig optreedt. (Berkhout et al., 2021). Deze bovengenoemde partijen kunnen de BTW niet van de fiscus terugvorderen, wat betekent dat zij opdraaien voor de 'uiteindelijke' omzetbelasting. Zodra een goed² of dienst³ wordt geleverd aan een andere ondernemer is op dat moment geen sprake van BTW-heffing, omdat de ondernemer de aan hem/haar in rekening gebrachte BTW als voorbelasting bij de fiscus kan terugvorderen (Berkhout et al., 2021).

De ondernemer is volgens art. 7 Wet OB lid 1 'ieder die zelfstandig een bedrijf uitoefent (om duurzaam opbrengst uit te verkrijgen)'. Hierbij wordt het begrip 'bedrijf' gedefinieerd als een organisatie van kapitaal en arbeid die erop gericht is om in een duurzaam streven deel te nemen aan het economisch verkeer. Onder een ondernemer wordt volgens art. 7 Wet OB lid 2 mede verstaan (de Groot, 2023):

- a. beroep;
 - b. exploitatie van een vermogensbestanddeel om hier duurzaam opbrengst uit te verkrijgen. (bijvoorbeeld verhuur onroerende zaak door belegger)
- Indien de overheid als ondernemer optreedt wordt deze ook als ondernemer gezien (Art. 7 wet OB lid 3).

- 2 Volgens art 3 lid 1 Wet OB is de levering van een goed als volgt omschreven:
- a: de overdracht of overgang van de macht om als eigenaar over een goed te beschikken;
 - b: de afgifte van goederen ingevolge een overeenkomst huurkoop;
 - c: de oplevering van onroerende zaken door diegene die de zaken heeft vervaardigd, met uitzondering van de andere onbebouwde terreinen dan bouwterreinen als bedoeld in artikel 11, zesde lid.
- Etc...
- 3 Volgens art 4 wet OB is de levering van een dienst als volgt omschreven:
Diensten zijn alle prestaties die tegen vergoeding worden verricht, niet zijnde de levering van goederen in de zin van artikel 3. Een voorbeeld hiervan is de verhuur van onroerende zaken (de Groot, 2023).

Het algemene tarief van de omzetbelasting bedraagt in Nederland 21% en wordt berekend over de vergoeding van een prestatie. De vergoeding voor een prestatie is het totale bedrag dat de ondernemer voor de levering of dienst in rekening brengt, exclusief de omzetbelasting zelf.

Vrijstellingen

Voor wat betreft onroerende zaken zijn twee vrijstellingen voor de BTW van toepassing (art. 11 lid 1 Wet OB):

a. De **levering** van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, met uitzondering van:

- *de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, alsmede de levering van een bouwterrein.*

b. De **verhuur** van een onroerende zaken, met uitzondering van:

- *verhuur blijvend geïnstalleerde machines;*
- *verhuur korte duur vakantieverblijven;*
- *verhuur parkeerruimten;*
- *verhuur safeloketten;*
- *de optie voor de BTW belaste verhuur.*

Op het moment van een optieverzoek verzoeken verhuurder en huurder juist om een BTW belaste verhuur. voordeel bij een BTW belaste verhuur is dat de verhuurder deze BTW die hij in rekening gebracht krijgt over de kosten met betrekking tot het gebouw in vooraf trek kan brengen. Een optieverzoek is alleen mogelijk indien de huurder de onroerende zaak voor doeleinden gebruikt waarvoor een (nagenoeg) volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat en niet een woonruimte betreft (de Groot, 2023).

a. Verondersteld wordt dat de levering van een nieuwbouwappartement binnen het gestelde termijn van 'vóór, op of uiterlijk twee jaren na tijdstip eerste ingebruikneming wordt geleverd'.

Dit resulteert in een BTW belaste levering.

b. De verhuur van een nieuwbouwappartement betreft een woonruimte, waardoor de optie voor een BTW belaste verhuur niet mogelijk is.

Dit resulteert in een vrijgestelde BTW verhuur.

Overdrachtsbelasting (OVB)

De overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken. In tegenstelling tot de omzetbelasting wordt de overdrachtsbelasting niet geheven van diegene die de onroerende zaak levert, maar van diegene die de onroerende zaak verkrijgt. Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van de onroerende zaak in het economische verkeer, of over de verkoopprijs indien die hoger is (Berkhout et al., 2021).

Het algemene tarief van de overdrachtsbelasting bedraagt in Nederland 10,4% (art. 14 lid 1 WBRV) met uitzondering voor woningen, daar geldt het tarief van 2% (de Groot, 2023).

Samenloop overdrachtsbelasting en omzetbelasting

Doordat de levering van het nieuwbouwwapartement van rechtswege BTW verschuldigd is, zal expliciet gekeken worden naar de samenloop tussen de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting.

De levering van een onroerende zaak door een ondernemer kan belastbaar zijn voor de omzetbelasting. Daarnaast kan een verkrijging van een onroerende zaak belastbaar zijn voor de overdrachtsbelasting. In theorie zou tweemaal belastingheffing kunnen plaatsvinden op éénzelfde onroerende zaak. Echter, om tweemaal belastingheffing te voorkomen bestaat een zogenoemde 'anti-cumulatiebeding'. Dit anti-cumulatiebeding is geregeld in art 15. Lid 1 sub a wet BRV, zie de volgende alinea voor de verdere toelichting (de Groot, 2023).

Vrijstelling

Artikel 15 lid 1 sub a WBR voorkomt bij overdracht van vastgoed de samenloop van BTW en overdrachtsbelasting door middel van een vrijstelling. Deze is van toepassing indien (Berkhout et al., 2021):

1. de levering van vastgoed van rechtswege BTW verschuldigd is, en;
2. het vastgoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en/of de verkrijger de BTW in vooraftrek kan brengen.

De levering van het vastgoed is van rechtswege BTW verschuldigd, het vastgoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt en de verkrijger(s) kunnen de omzetbelasting niet in aftrek brengen.
Dit resulteert in een vrijstelling van de OVB.

3.3.2 Overige fiscale aspecten

Onder de overige fiscale aspecten worden in het kader van dit onderzoek de volgende belastingen gezien: de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting.

Inkomstenbelasting (IB)

De inkomstenbelasting is een belasting die wordt geheven over het inkomen van natuurlijke personen (Wet Inkomstenbelasting 2001). Natuurlijke personen zijn mensen van vlees en bloed. Deze natuurlijke personen dienen in Nederland te wonen of minstens inkomen te genieten in Nederland (art. 2.1 Wet IB 2001). Indien natuurlijke personen een samenwerkingsverband vormen om (ondernemings)activiteiten uit te oefenen, wordt gesproken van een personenvennootschap (Berkhout et al., 2021).

Laatstgenoemde personenvennootschappen zijn voor de Belastingdienst 'fiscaal transparant', dat wil zeggen dat de fiscus als het ware door de ondernemingsvormen heen kijkt naar de achterliggende betrokken natuurlijke personen. Hierdoor is de ondernemingsvorm niet inkomstenbelastingplichtig maar zijn de betrokken natuurlijke personen belastingplichtig voor de inkomstenbelasting (Berkhout et al., 2021).

De inkomstenbelasting wordt geheven over het belastbare inkomen uit (art. 2.3 Wet IB 2001):

1. Werk en woning (box 1);
2. Aanmerkelijk belang (box 2);
3. Sparen en beleggen (box 3).

De inkomstenbelasting kent een verplichte rangorderegeling, wat betekent dat wanneer vermogensbestanddelen niet in box 1 of box 2 vallen, in box 3 terecht komen (Berkhout et al., 2021). Elke box kent zijn eigen fiscale regime, waarbij verschillende tarieven en regels van toepassing zijn. Afhankelijk van de situatie kan het inkomen uit vastgoed onder elk van deze drie boxen vallen.

Werk en woning (box 1)

In box 1 worden het inkomen uit werk en woning belast. Box 1 kent een zogenaamd progressief tarief. Dat wil zeggen dat verhoudingsgewijs meer belasting wordt betaald naarmate het inkomen stijgt (Sterk et al., 2022). Afhankelijk van de hoogte van het inkomen worden de volgende oplopende belastingtarieven geheven per 1 januari 2023 (art 2.10 Wet IB 2001):

Schijf	Belastbaar inkomen	Percentage
1	tot € 73.031	36,93%
2	vanaf € 73.031	49,50%

Tabel 3.4: Belastingtarieven box 1 (Belastingdienst, 2023-a)

Het belastbaar inkomen wordt berekend door alle heffingsgrondslagen bij elkaar op te tellen. Box 1 kent vijf verschillende heffingsgrondslagen (art 3.1 Wet IB 2001), namelijk:

1. Winst uit onderneming;
2. Loon;
3. Resultaat uit overige werkzaamheden;
4. Periodieke uitkeringen en verstrekkingen;
5. Inkomsten uit de eigen woning.

1. Winst uit onderneming

Winst uit onderneming wordt geheven over de belastbare winst uit de onderneming: het gezamenlijke bedrag van de winst die de belastingplichtige als ondernemer geniet uit één of meerdere ondernemingen (art 3.2 Wet IB 2001).

Begrippen ondernemer en onderneming

Het begrip ondernemer is gedefinieerd in de wet. Onder een ondernemer wordt verstaan: de belastingplichtige voor rekening van wie een onderneming wordt gedreven en rechtstreeks wordt verbonden voor verbintenissen betreffende die onderneming (art 3.4 Wet IB 2001).

De wet geeft daarentegen geen definitie als het gaat om het begrip 'onderneming'. Echter wordt de volgende fiscale definitie doorgaans gegeven voor een onderneming; een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid met een winst oogmerk, met behulp waarvan iemand aan het economisch verkeer deelneemt. Of sprake is van een onderneming wordt beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden, meestal wordt jurisprudentie hiervoor ook geraadpleegd (De Groot, 2023).

Aangezien de ondernemingsvorm enkel en alleen het nieuwbouwappartement zal aankopen en verhuren aan de particulier is de verwachting dat de Belastingdienst op grond van jurisprudentie, de ondernemingsvormen niet als onderneming zal aanmerken. De heffingsgrondslag 'winst uit onderneming' is dus niet van toepassing tijdens dit onderzoek.

2. Loon

De werkgever houdt een deel van het loon van de werknemer in als loonbelasting en draagt dit bedrag vervolgens af aan de Belastingdienst. Eén van de voorwaarden om te kunnen spreken van een werknemer is dat het een natuurlijke persoon betreft die in dienstbetrekking is. Doordat geen sprake is van een werkgever en een werknemer, is de heffingsgrondslag 'loon' niet van toepassing tijdens dit onderzoek.

3. Resultaat uit overige werkzaamheden (ROW)

Resultaat uit overige werkzaamheden wordt geheven over het belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden. Het belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden is het gezamenlijke bedrag van het resultaat uit een of meer werkzaamheden die geen belastbare winst of belastbaar loon genereren (art. 3.91 Wet IB 2001).

ROW bestaat uit twee categorieën: ‘arbeid-plus’ en ‘terbeschikkingstelling’. De resultaat uit overige werkzaamheden is gecreëerd door de wetgever om personen die actief (arbeid-plus) bezig zijn met vastgoed of vastgoedtransacties maar die niet als fiscale ondernemer handelen te belasten in box 1 en niet in box 3 (Berkhout et al., 2021).

Terbeschikkingstelling (TBS)

Van ter beschikking stellen spreekt men onder meer wanneer iemand vastgoed of een ander vermogensbestanddeel, al dan niet tegen een vergoeding, vanuit privé ter beschikking stelt aan een vennootschap of onderneming. Doordat dit onderzoek gaat om het ter beschikking stellen tegen een vergoeding (verhuur) vanuit het samenwerkingsverband aan de particulier, is de TBS-regeling niet van toepassing (Berkhout et al., 2021).

Arbeid-plus

Sprake is van arbeid-plus wanneer de werkzaamheden die worden verricht die het normaal actief vermogensbeheer te boven gaan en het doel van deze werkzaamheden is om geldelijke voordelen uit het vastgoed te halen. Belastbaarheid treedt op als iemand actief deelneemt aan het economische verkeer met het doel om geldelijke voordelen te behalen, die ook redelijkerwijs te verwachten zijn (Berkhout et al., 2021).

De Wet IB 2001 geeft een aantal criteria van deze werkzaamheden, die als meer dan normaal actief vermogensbeheer aangemerkt kunnen worden. De criteria die worden gegeven zijn (art 3.91 lid 1 letter c Wet IB 2001):

- het uitponden van vastgoed;
- het zelf verrichten van groot onderhoud;
- het handelen met voorkennis.

De bovengenoemde criteria fungeren als houvast voor de rechter om verschillende casussen te beoordelen. Verondersteld wordt dat de heffingsgrondslag ‘resultaat uit overige werkzaamheden’ niet van toepassing is tijdens dit onderzoek doordat het niet gaat om werkzaamheden die het normaal actief vermogensbeheer te boven gaan.

4. Periodieke uitkeringen en verstrekkingen

Periodieke uitkeringen en verstrekkingen die belastbaar zijn, worden opgenomen in box 1 van het inkomen. Wanneer een belastingplichtige een reeks uitkeringen ontvangt die voortkomen uit dezelfde oorzaak en de totale omvang van deze uitkeringen onzeker is, dan wordt dit beschouwd als een periodieke uitkering die belastbaar is in box 1 volgens artikel 3.100 van de Wet IB 2001 (Sterk et al., 2022). De periodieke uitkeringen en verstrekkingen bestaan uit (Wet art 3.100 Wet IB 2001):

- de aangewezen periodieke uitkeringen;
- termijnen van gefacilieerde lijfrenten;
- bepaalde buitenlandse uitkeringen;
- uitkeringen op grond van verplicht gestelde deelnemingen aan pensioenregelingen.

Geen van genoemde periodieke uitkeringen of verstrekkingen is van toepassing voor dit onderzoek. De heffingsgrondslag ‘periodieke uitkeringen en verstrekkingen’ is dus niet van toepassing tijdens dit onderzoek.

5. Inkomsten uit eigen woning

Om in aanmerking te komen voor de voordelen van een eigen woning (de hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting), dient te worden voldaan aan de volgende twee voorwaarden (Belastingdienst, 2023-g):

- u bent eigenaar van de woning, uw fiscale partner is eigenaar van de woning, of u bent samen eigenaar van de woning;
- de woning is uw hoofdverblijf (een verhuurd pand is uitgesloten).

Doordat het gaat om een verhuurde woning, wordt de woning niet gekenmerkt als ‘eigen woning’. De heffingsgrondslag ‘inkomsten uit eigen woning’ is dus niet van toepassing tijdens dit onderzoek.

Aanmerkelijk belang (box 2)

Box 2 heeft tot gevolg dat de inkomsten uit aanmerkelijk belang belast worden. Onder inkomsten uit aanmerkelijk belang vallen reguliere- en vervreemdingsvoordelen (Berkhout et al., 2021). Een voorbeeld van een regulier voordeel is de dividenduitkering. Een voorbeeld van een vervreemdingsvoordeel is de winst die een belastingplichtige maakt bij de verkoop van zijn/haar aandelen (Sterk et al., 2022).

Volgens de fiscus is sprake van een aanmerkelijk belang wanneer een persoon, al dan niet samen met zijn partner minimaal 5% bezit in (Belastingdienst, 2023-b):

- De aandelen in een binnen- of buitenlandse vennootschap;
- De koopopties om aandelen te verwerven;
- De winstbewijzen van een binnen- of buitenlandse vennootschap;
- De genotsrechten van de winstbewijzen of aandelen in een binnen- of buitenlandse vennootschap;
- Het stemrecht in een coöperatie of vereniging op coöperatieve grondslag.

Elk van de bovengenoemde partijen betreft een rechtspersoon, wat betekent dat sprake is van een aanmerkelijk belang indien een persoon, al dan niet samen met zijn partner minimaal 5% van de aandelen bezit in een rechtspersoon.

Box 2 kent een gefixeerd tarief van 26,90% (art 2.12 Wet IB 2001).

Sparen en beleggen (box 3)

In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast. In box 3 wordt niet het werkelijke inkomen belast maar wordt uitgegaan van een fictief (forfaitair) rendement. Dit forfaitaire rendement wordt jaarlijks aangepast op basis van de werkelijk behaalde rendementen op de verschillende beleggingscategorieën in het voorgaande jaar (Sterk et al., 2022).

Box 3 kent een gefixeerd tarief van 32,00% over het fictieve rendement (art 2.13 Wet IB 2001), zie onderstaande tabel voor een overzicht van de belastingtarieven ten behoeve van box 3:

Categorie	Fictief rendement	Belastingpercentage
Bank- en spaartegoeden en contant geld	0,36%	32,00%
Beleggingen en andere bezittingen	6,17%	32,00%

Tabel 3.5: Belastingtarieven box 3 (Belastingdienst, 2023-c)

De heffingsgrondslag van sparen en beleggen is de waarde van het vermogen; bezittingen minus de schulden, na aftrek van het heffingsvrij vermogen. Elke belastingplichtige kent een heffingsvrijvermogen van € 57.000 per persoon. Voor fiscale partners geldt een heffingsvrijvermogen van € 114.000 (Sterk et al., 2022).

Wanneer is vastgesteld dat bepaalde vermogensbestanddelen niet in box 1 of box 2 vallen, dan worden ze automatisch toegewezen aan box 3. Dit komt doordat een verplichte rangorderegeling van toepassing is, zoals eerder uitgelegd is in deze subparagraaf.

In de praktijk is het lastig om onderscheid te maken tussen ‘normaal actief vermogensbeheer’ (box 3) en ROW (box 1) als het gaat om vastgoedactiviteiten (Berkhout et al., 2021). Verondersteld wordt dat de vastgoedactiviteiten met betrekking tot de geschetste situatie zullen vallen onder box 3 doordat de ondernemingsvorm enkel en alleen de nieuwbouwappartementen zal aankopen en verhuren.

Deelconclusie inkomstenbelasting (IB)

Een deelconclusie zal worden gegeven om zo overzichtelijk te maken welke ondernemingsvormen en welke betrokken partijen (de vastgoedbelegger en de particulier) belastingplichtig zijn voor de inkomstenbelasting. De maatschap, VOF en CV zijn personenvennootschappen, welke dus fiscaal transparant behandeld worden door de Belastingdienst voor de inkomstenbelasting. De personenvennootschappen zijn hierdoor zelf niet belastingplichtig, maar wel de achterliggende partijen. Onderstaande tabel 3.6 weergeeft de belastingplichtigen voor de inkomstenbelasting.

Ondernemingsvorm	Belastingplichtig voor de IB	Box	Percentage
Maatschap	✓	Particulier: box 3	32%
		Vastgoedbelegger (BV): box 2	26,9%
VOF		Particulier: box 3	32%
		Vastgoedbelegger (BV): box 2	26,9%
CV	✓	Particulier: box 3	32%
		Vastgoedbelegger (BV): box 2	26,9%
Coöperatie		Particulier: box 3	32%
		Vastgoedbelegger (BV): box 2	26,9%
BV	✓	Particulier: box 3	32%
		Vastgoedbelegger (BV): box 2	26,9%
NV		Particulier: box 3	32%
		Vastgoedbelegger (BV): box 2	26,9%
Stichting	✗		

Tabel 3.6: Belastingplichtigen voor de VpB (eigen werk, 2023)

Voor elk van de ondernemingsvormen geldt: de particulier is belastingplichtig voor de inkomstenbelasting in box 3 en dient 32% belasting te betalen over het fictieve rendement. De vastgoedbelegger is belastingplichtig voor de inkomstenbelasting in box 2 doordat de vastgoedbelegger een aanmerkelijk belang heeft. De vastgoedbelegger dient 26,9% inkomstenbelasting te betalen over de inkomsten uit aanmerkelijk belang.

Vennootschapsbelasting (VpB)

De vennootschapsbelasting wordt op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 geheven van in artikel 2 genoemde lichamen, ook wel niet-natuurlijke personen genoemd. Voorbeelden hiervan zijn de NV's, BV's, coöperaties, stichtingen en verenigingen. Deze niet-natuurlijke personen worden ook wel als rechtspersonen aangeduid in dit onderzoek. De belasting wordt geheven over de winst die de niet-natuurlijke personen maken (Berkhout et al., 2021).

Wanneer een rechtspersoon vastgoed aankoopt wordt dit gezien als eigendom van de rechtspersoon en het vastgoed is daardoor altijd onderdeel van het ondernemingsvermogen, ook als het pand niet voor de bedrijfsactiviteiten van de rechtspersoon wordt gebruikt. Als de aandeelhouder van een rechtspersoon in een woning woont die is gekocht door de rechtspersoon, zal deze woning nog steeds worden opgenomen op de fiscale balans van de rechtspersoon. Wanneer deze rechtspersoon de woning verhuurt aan een aandeelhouder dient dit tegen zakelijke voorwaarden te gebeuren. Een uitzondering hierop geldt voor stichtingen en verenigingen: alleen vermogensbestanddelen die voor de ondernemingsactiviteiten nodig zijn vormen ondernemingsvermogen. Het inkomen uit het overige vermogen blijft onbelast in de vennootschapsbelasting (Berkhout et al., 2021).

De vennootschapsbelasting kent de volgende belastingtarieven:

Belastbaar bedrag	Percentage
t/m € 200.000	19,00%
meer dan € 200.000	25,80%

Tabel 3.7: Belastingtarieven vennootschapsbelasting (Belastingdienst, 2023-d)

Doordat enkel rechtspersonen belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting, zullen deze ondernemingsvormen uitgewerkt worden.

Coöperatie

De coöperatie is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van art. 2 lid 1 letter b Wet VpB 1969.

BV en NV

Zowel de BV als de NV zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van art. 2 lid 1 letter a Wet VpB 1969.

Stichting

Een stichting is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting indien de stichting een activiteit ontplooit waarmee geconcurrereerd wordt met ondernemers (Belastingdienst, 2023-h). Echter wanneer de jaarlijkse fiscale winst minder dan €15.000 bedraagt, is de stichting vrijgesteld van de vennootschapsbelasting.

Deelnemingsvrijstelling (art. 13 lid 1 wet VpB 1969)

De deelnemingsvrijstelling beoogt de winsten en verliezen die voortkomen uit een deelnemingsverhouding eenmalig te heffen om zodoende dubbele belasting te voorkomen. Zonder deze vrijstelling zou niet alleen de winst van een dochteronderneming worden belast, maar ook nog wanneer de dochteronderneming dividend uitkeert of de aandelen van de dochteronderneming verkocht worden (Berkhout et al., 2021).

Doordat de vastgoedbelegger 'voor ten minste 5% van het nominaal gestorte kapitaal aandeelhouder is van een vennootschap waarvan het kapitaal geheel of ten dele in aandelen is verdeeld' (art. 13 lid 1 wet VpB 1969), komt de vastgoedbelegger in aanmerking voor de deelnemingsvrijstelling.

De volgende hoofdregels zijn van kracht doordat de deelnemingsvrijstelling van toepassing is (Berkhout et al., 2021):

- het dividend dat een moedermaatschappij van een dochtermaatschappij ontvangt, is vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- winsten bij de verkoop van de dochtermaatschappij worden niet bij de moedermaatschappij belast;
- verliezen op een deelneming zijn in de dochtermaatschappij niet aftrekbaar.

Vrijstelling stichting

Stichtingen die een onderneming drijven, zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting indien:

- De fiscale winst in een jaar niet hoger is dan € 15.000 of
- De fiscale winst in een jaar hoger is dan € 15.000, maar niet samen met de fiscale winsten in de daaraan voorafgaande 4 jaren niet hoger is dan € 75.000 (Belastingdienst, 2023-f).

Deelconclusie vennootschapsbelasting (VpB)

Een deelconclusie zal worden gegeven om zo overzichtelijk te maken welke ondernemingsvormen belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de hoogte van het belastbaar bedrag ten aanzien van de vennootschapsbelasting kan de belasting 19% (bij een belastbaar bedrag tot en met € 200.000) of 25,8% (bij een belastbaar bedrag vanaf € 200.000) bedragen. Onderstaande tabel 3.8 weergeeft de belastingplichtigen ten behoeve van de vennootschapsbelasting. Doordat de deelnemersvrijstelling van toepassing is voor de achterliggende vastgoedbelegger (BV), zijn enkel de rechtspersoonlijke ondernemingsvormen vennootschapsbelastingplichtig. Daarentegen zijn de personenvennootschappen vrijgesteld van de vennootschapsbelasting.

Ondernemingsvorm	Personenvennootschap/ rechtspersoon	Belastingplichtig voor de VpB	Percentage
Maatschap	Personenvennootschap	✗	✗
VOF			
CV			
Coöperatie	Rechtspersoon	✓	19 – 25,8%
BV			
NV			
Stichting			

Tabel 3.8: Belastingplichtigen voor de VpB (eigen werk, 2023)

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de tweede deelvraag: ‘Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?’.

Allereerst zijn de juridische aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen die het Nederlandse recht kent, uitgewerkt. Onderstaande tabel 3.9 weergeeft de ondernemingsvormen met juridische aspecten, hierbij is onderscheid gemaakt tussen ondernemingsvormen die gekenmerkt worden als personenvennootschappen of als rechtspersonen.

Ondernemingsvorm	Personenvennootschap/ rechtspersoon	Toelichting
Maatschap	Personenvennootschap	
VOF	Personenvennootschap	De vennoten in een VOF zijn voor de gehele vennootschap aansprakelijk is; elke vennoot is voor alle schulden van de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk met zijn privévermogen. Echter heeft de Hoge Raad bij het arrest van 6 februari anders geoordeeld, zie ‘3.2.2.: VOF’. In beginsel zijn alle vennoten geheel aansprakelijk voor de gemaakte schulden.
CV	Personenvennootschap	De CV zal als besloten worden behandeld doordat de verwachting is dat alle CV’s besloten zullen zijn per 2024. Zie 3.2.1.
Coöperatie	Rechtspersoon	
BV	Rechtspersoon	Een BV is fiscaal interessant indien een winst van meer dan € 130.000 kan worden gerealiseerd.
NV	Rechtspersoon	Een naamloze vennootschap kent aandelen die vrij overdraagbaar zijn waardoor het een complexere ondernemingsvorm is ten opzichte van de BV, tevens kan de zeggenschap in de onderneming verwateren bij het uitgeven van nieuwe aandelen.
Stichting	Rechtspersoon	Een stichting mag enkel winst mag maken om een sociaal of maatschappelijk doel te bereiken, indien deze ondernemingsvorm aangewend wordt dient goed te moeten worden onderbouwd wat het sociale of maatschappelijke doel inhoudt.

Tabel 3.9: Ondernemingsvormen met juridische aspecten (eigen werk, 2023)

Vervolgens zijn de fiscale aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen uitgewerkt. Hierbij zijn de volgende belastingen behandeld: omzetbelasting, overdrachtsbelasting, inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Elke belasting kent zijn eigen tarieven en fiscale regime. Onderstaande tabel 3.10 weergeeft de ondernemingsvormen met fiscale aspecten.

Ondernemingsvorm	Fiscale aspecten			
	OB	OVb	IB	VpB
Maatschap	✓	✗	✓	✗
VOF				
CV				
Coöperatie			26,9% of 32%	✓
BV				
NV	21%		✗	19% - 25,8%
Stichting				

Tabel 3.10: Ondernemingsvormen met fiscale aspecten (eigen werk, 2023)

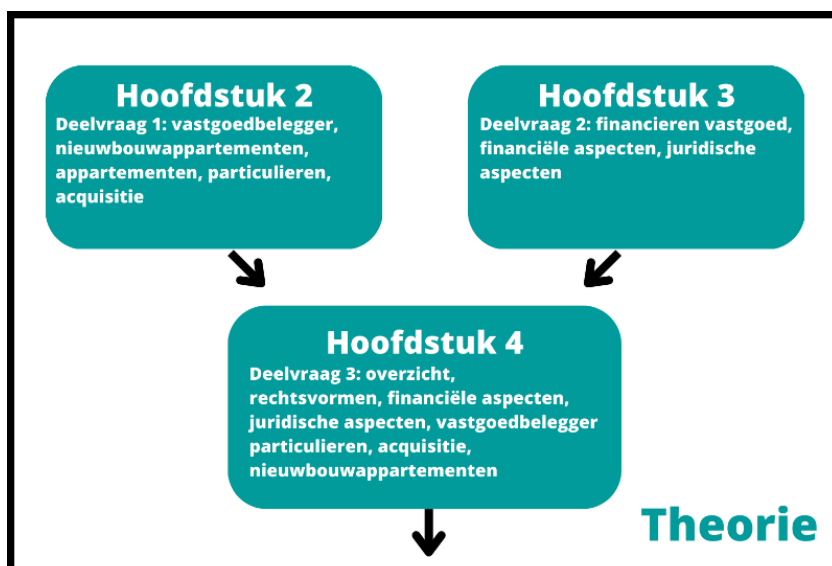
In dit hoofdstuk zijn de ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten uitgewerkt. Samen met de afbakening van de begrippen van hoofdstuk 2, vormt het een theoretisch kader voor het overzicht van ondernemingsvormen in hoofdstuk 4.

4. Concept beroepsproduct

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de derde deelvraag, welke als volgt luidt: 'Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?'. Allereerst komt in paragraaf 4.1 het theoretisch kader aan bod, waar de uitkomsten van deelvraag 1 en 2 worden behandeld. Vervolgens kan hieruit in paragraaf 4.2 het overzicht met ondernemingsvormen worden opgesteld. Ten slotte zal in 4.3 de conclusie op deelvraag 3 worden gegeven.

4.1 Theoretisch kader

In deze paragraaf wordt het theoretisch kader uitgewerkt. Het theoretisch kader van dit onderzoek bestaat uit de eerste 3 deelvragen. De informatie die verzameld is voor deelvraag 1 en 2 in hoofdstuk 2 en 3, vormen de theoretische input voor dit hoofdstuk.



Figuur 4.1 Theoretisch kader (eigen werk, 2023)

In de volgende subparagrafen worden de belangrijkste uitkomsten uit hoofdstuk 2 en 3 toegelicht. Om een overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten op te kunnen stellen worden de begrippen uit hoofdstuk 2 uitgezet tegen de ondernemingsvormen en de juridische- en fiscale aspecten van hoofdstuk 3.

4.1.1 Deelvraag 1

Uit hoofdstuk 2, waar deelvraag 1 is behandeld, is gebleken wat de vastgoedbelegger, particulier en nieuwbouwappartementen zijn. Hieronder zijn de verschillende begrippen nogmaals beschreven.

- 'De **vastgoedbelegger** is een besloten vennootschap dat geldmiddelen investeert in direct vastgoed om bepaalde doelstellingen en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of waardeinstijging van het vermogen.'
- 'De **particulier** is een individu die geen ambt bekleedt of vertegenwoordiger is van een bedrijf en voor eigen gebruik koopt of huurt.'
- 'Nieuwbouwappartementen' zijn woningen die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en betreft een gestapelde, zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen.'

4.1.2 Deelvraag 2

Uit hoofdstuk 3, waar deelvraag 2 is behandeld, is gebleken welke ondernemingsvormen het Nederlandse recht kent en welke juridische- en fiscale gevolgen deze ondernemingsvormen met zich mee brengen.

Allereerst zijn de juridische aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen die het Nederlands recht kent uitgewerkt. Onderstaande tabel 3.9 weergeeft de ondernemingsvormen met juridische aspecten, hierbij is onderscheid gemaakt tussen ondernemingsvormen die gekenmerkt worden als personenvennootschappen of als rechtspersonen.

Ondernemingsvorm	Personenvennootschap/ rechtspersoon	Toelichting
Maatschap	Personenvennootschap	
VOF	Personenvennootschap	De vennoten in een VOF zijn voor de gehele vennootschap aansprakelijk is; elke vennoot is voor alle schulden van de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk met zijn privévermogen. Echter heeft de Hoge Raad bij het arrest van 6 februari anders geoordeeld, zie '3.2.2. : VOF'. In beginsel zijn alle vennoten geheel aansprakelijk voor de gemaakte schulden.
CV	Personenvennootschap	De CV zal als besloten worden behandeld doordat de verwachting is dat alle CV's besloten zullen zijn per 2024. Zie 3.2.1.
Coöperatie	Rechtspersoon	
BV	Rechtspersoon	Een BV is fiscaal interessant indien een winst van meer dan € 130.000 kan worden gerealiseerd.
NV	Rechtspersoon	Een naamloze vennootschap kent aandelen die vrij overdraagbaar zijn waardoor het een complexere ondernemingsvorm is ten opzichte van de BV, tevens kan de zeggenschap in de onderneming verwateren bij het uitgeven van nieuwe aandelen.
Stichting	Rechtspersoon	Een stichting mag enkel winst mag maken om een sociaal of maatschappelijk doel te bereiken, indien deze ondernemingsvorm aangewend wordt dient goed te moeten worden onderbouwd wat het sociale of maatschappelijke doel inhoudt.

Tabel 4.2: Ondernemingsvormen met juridische aspecten (eigen werk, 2023)

Vervolgens zijn de fiscale aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen uitgewerkt. Onderstaande tabel 3.10 weergeeft de ondernemingsvormen met fiscale aspecten.

Ondernemingsvorm	Fiscale aspecten			
	OB	OVb	IB	VpB
Maatschap	✓	✗	✓	✗
VOF				
CV				
Coöperatie			26,9% of 32%	✓
BV				
NV	21%		✗	19% - 25,8%
Stichting				

Tabel 3.10: Ondernemingsvormen met fiscale aspecten (eigen werk, 2023)

In dit hoofdstuk zijn de ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten uitgewerkt. Samen met de afbakening van de begrippen van hoofdstuk 2, vormt het een theoretisch kader voor het overzicht van ondernemingsvormen in hoofdstuk 4.

4.2 Overzicht van ondernemingsvormen

In deze paragraaf wordt het concept beroepsproduct opgesteld, welke in tabel 4.4 en tabel 4.5 zijn weergegeven. Het beroepsproduct omvat de overzichten van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten. Het beroepsproduct is opgesteld op basis van de input van hoofdstuk 2 en 3.

De overzichten zijn weergegeven op de volgende twee pagina's. Op de eerstvolgende pagina wordt het overzicht met betrekking tot de personenvennootschappen weergegeven. Op de daaropvolgende pagina wordt het overzicht met betrekking tot de rechtspersonen weergegeven.

	Ondernemingsvorm	Juridische aspecten	Fiscale aspecten				Toelichting fiscale aspecten		
			OB	OVB	IB*	VpB**	OB / OVB	IB / VpB	
Personenvennootschappen	Maatschap	De maatschap wordt veelal toegepast bij samenwerkingsverbanden om het vrije beroep te blijven uitoefenen.	✓		✓	✗	Verondersteld wordt dat de levering van een nieuwbouwappartement binnen het gestelde termijn van 'vóór, op of uiterlijk twee jaren na tijdstip eerste ingebruikneming wordt geleverd'. <u>Dit resulteert in een OB belaste levering.</u>	De particulier is belastingplichtig voor de inkomstenbelasting in box 3.	
		De maten zijn niet individueel voor het geheel aansprakelijk, deze aansprakelijkheid is in gelijke delen verdeeld.						De inkomsten van de vastgoedbelegger (natuurlijk persoon) worden belast in box 2 IB. De maatschap is <u>niet</u> belastingplichtig voor de VpB.	
		De overeenkomst kan vormvrij worden aangegaan, ook mondeling.						De achterliggende BV (vastgoedbelegger) is belastingplichtig voor de VpB.	
		De maatschap dient ingeschreven te worden in het handelsregister.							
	VOF	De vennoten zijn privé aansprakelijk.			✗	✓	✗	De verhuur van een nieuwbouwappartement betreft een woonruimte, waardoor de optie voor een BTW belaste verhuur niet mogelijk is. <u>Dit resulteert in een vrijgestelde OB verhuur.</u>	De particulier is belastingplichtig voor de inkomstenbelasting in box 3.
		De VOF dient ingeschreven te worden in het handelsregister.							De inkomsten van de vastgoedbelegger (natuurlijk persoon) worden belast in box 2 IB.
	(Besloten) CV	Beherende vennoten zijn privé aansprakelijk.			26,9% of 32%		✗	De levering van het vastgoed is van rechtswege BTW verschuldigd en het vastgoed zal als woonruimte (en dus niet als bedrijfsmiddel) worden gebruikt. <u>Dit resulteert in een vrijstelling van de OVB.</u>	De VOF is <u>niet</u> belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.
		Stille vennoten kunnen hoogstens de inleg verliezen.							De achterliggende BV (vastgoedbelegger) is belastingplichtig voor de VpB.
		De CV dient ingeschreven te worden in het handelsregister.							De particulier is belastingplichtig voor de inkomstenbelasting in box 3.
		De inkomsten van de vastgoedbelegger (natuurlijk persoon) worden belast in box 2 IB.							
		21%		26,9% of 32%		De besloten CV is <u>niet</u> belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.			
						De achterliggende BV (vastgoedbelegger) is belastingplichtig voor de VpB.			

Tabel 4.4: Concept beroepsproduct personenvennootschappen (eigen werk, 2023)

- *

Box 2 kent een gefixeerd tarief van 26,90% over de inkomsten uit aanmerkelijk belang.
Box 3 kent een gefixeerd tarief van 32,00% over het fictieve rendement.
- **

Afhankelijk van de hoogte van het belastbaar bedrag ten aanzien van de vennootschapsbelasting kan de belasting 19% (bij een belastbaar bedrag tot en met € 200.000) of 25,8% (bij een belastbaar bedrag vanaf € 200.000) bedragen.

	Ondernemingsvorm	Juridische aspecten	Fiscale aspecten				Toelichting fiscale aspecten	
			OB	OVb	IB*	VpB**	OB / OVb	IB / VpB
Rechtspersonen	Coöperatie	Een coöperatie wordt doorgaans opgericht om schaalvoordelen voor de leden te behalen.	✓	✗	✓ 26,9% of 32%	✓ 19 - 25,8%	Verondersteld wordt dat de levering van een nieuwbouwappartement binnen het gestelde termijn van 'vóór, op of uiterlijk twee jaren na tijdstip eerste ingebruikneming wordt geleverd'. <u>Dit resulteert in een OB belaste levering.</u>	De coöperatie is zelfstandig belastingplichtig voor de VpB over de winst.
		Het oprichten van de coöperatie moet middels een notariële akte worden gedaan, waarna de coöperatie ingeschreven wordt in het handelsregister.						De inkomsten die de particulier uit hoofde van de lidmaatschap ontvangt worden belast in box 2
		De statuten dienen expliciet te vermelden dat het doel van de coöperatie is om te voorzien in de materiële behoeften van de leden middels het afsluiten van overeenkomsten.						De deelnemingsvrijstelling is van toepassing ten aanzien van de vastgoedbelegger BV, waardoor de winstuitkering en de verkoop van de lidmaatschapsrechten van de coöperatie vrijgesteld zijn van belastingheffing.
	BV	Een BV bestaat uit aandelen die op naam staan.			✓ 26,9% of 32%	✓ 19 - 25,8%	De verhuur van een nieuwbouwappartement betreft een woonruimte, waardoor de optie voor een BTW belaste verhuur niet mogelijk is. <u>Dit resulteert in een vrijgestelde OB verhuur.</u>	De BV is zelfstandig belastingplichtig voor de VpB over de winst.
		Het oprichten van de BV en het aan- en verkopen van aandelen wordt gedaan middels een notariële akte.						De inkomsten die de particulier uit de BV ontvangt worden belast in box 2 IB.
		De aandeelhouders zijn hoogstens aansprakelijk voor het bedrag dat ze ingelegd hebben.						De deelnemingsvrijstelling is van toepassing ten aanzien van de vastgoedbelegger BV, waardoor de winstuitkering en de verkoop van de aandelen van de BV vrijgesteld zijn van belastingheffing.
	NV	Een NV bestaat uit aandelen die vrij overdraagbaar zijn.	✓	✗	✓ 26,9% of 32%	✓ 19 - 25,8%	De levering van het vastgoed is van rechtswege BTW verschuldigd en het vastgoed zal als woonruimte (en dus niet als bedrijfsmiddel) worden gebruikt. <u>Dit resulteert in een vrijstelling van de OVb.</u>	De NV is zelfstandig belastingplichtig voor de VpB over de winst.
		Het oprichten van de NV moet middels een notariële akte worden gedaan, waarna de NV ingeschreven wordt in het handelsregister.						De inkomsten die de particulier uit de NV ontvangt worden belast in box 2 IB.
	Stichting	Het doel van de stichting mag niet inhouden het doen van uitkeringen, tenzij deze een ideële of sociale trekking hebben.	21%	✗	✗	✓ 19 - 25,8%		De deelnemingsvrijstelling is van toepassing ten aanzien van de vastgoedbelegger NV, waardoor de winstuitkering en de verkoop van de aandelen van de NV vrijgesteld zijn van belastingheffing.
		Het oprichten van de stichting moet middels een notariële akte worden gedaan, waarna de stichting ingeschreven wordt in het handelsregister.						Doordat de stichting een activiteit ontplooit waarmee geconcurrereerd wordt met ondernemers, is de stichting belastingplichtig voor de VpB. Wanneer de jaarlijkse fiscale winst minder dan €15.000 bedraagt, is de stichting vrijgesteld van VpB.

Tabel 4.5: Concept beroepsproduct rechtspersonen (eigen werk, 2023)

* Box 2 kent een gefixeerd tarief van 26,90% over de inkomsten uit aanmerkelijk belang. Box 3 kent een gefixeerd tarief van 32,00% over het fictieve rendement.

** Afhankelijk van de hoogte van het belastbaar bedrag ten aanzien van de vennootschapsbelasting kan de belasting 19% (bij een belastbaar bedrag tot en met € 200.000) of 25,8% (bij een belastbaar bedrag vanaf € 200.000) bedragen.

4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de derde deelvraag: ‘Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?’.

Het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten komt voort uit de input van hoofdstuk 2 en 3. Dit overzicht van ondernemingsvormen is terug te vinden op pagina 37 en pagina 38.

In het volgende hoofdstuk kan het overzicht met ondernemingsvormen worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk door middel van het interviewen van deze deskundigen.

5. Praktijkttoetsing

In dit hoofdstuk wordt antwoordt gegeven op de vierde en tevens laatste deelvraag, welke als volgt luidt: 'In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?'. Om antwoord te geven op deze deelvraag is het overzicht met ondernemingsvormen getoetst door middel van een interview. Allereerst wordt in paragraaf 5.1 beschreven welke onderzoeksmethodiek van toepassing is. Hierin zal beschreven worden wat de populatie is, hoe groot de steekproef is en welke respondenten meedoen aan het onderzoek. Vervolgens worden in paragraaf 5.2 de resultaten die voortkomen uit de afgenomen vragenlijst verwerkt en geanalyseerd. Daaropvolgend zullen de uitkomsten van de interviews worden geanalyseerd in 5.3. Ten slotte zal in 5.4 de conclusie op deelvraag 4 worden gegeven.

5.1 Onderzoeksmethodiek

In deze paragraaf wordt de methode welke gehanteerd is voor de interviews nader toegelicht. Allereerst zal het type interviews worden beschreven. Hierna zal de populatie worden behandeld, welke gevolgd wordt door de toelichting ten behoeve van de steekproef. Ten slotte zullen de respondenten worden toegelicht.

Type interview

Een interview is een vraaggesprek waarin de beleving van de geïnterviewde vooropstaat. Het uiteindelijke doel van het afnemen van een interview is om informatie te verzamelen over het beroepsproduct: het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten. Hierbij staat centraal dat de deskundigen feedback geven over het beroepsproduct (Verhoeven, 2018). De vragenlijst met betrekking tot de interviews is terug te vinden in bijlage B.

Om het overzicht te toetsen in de praktijk is gebruik gemaakt van een half-gestructureerde interview. Een half-gestructureerde interview beschikt over een vragenlijst met zowel gesloten als open vragen. Door het gebruik maken van een half-gestructureerde interview wordt de kwaliteit en betrouwbaarheid van het beroepsproduct verhoogd (Verhoeven, 2018).

Populatie

Een populatie is de groep waar uitspraken over gedaan worden bij de toetsing van het overzicht (Verhoeven, 2018). De populatie van deze praktijktoetsing bestaat uit fiscalisten, juristen, accountants, notarissen en vastgoedbeleggers. De eisen die gesteld zijn aan deze populatie zijn verder toegelicht in 6.3 'Methodologische verantwoording'. Om de kwaliteit van het onderzoek te waarborgen en om zo betrouwbaar mogelijk uitspraken te doen is gekozen om de interviews af te nemen bij verschillende soorten deskundigen.

Steekproef

Gezien de grootte van de populatie en de duur van het onderzoek (20 weken) is het niet mogelijk de gehele populatie te benaderen. Daarom is een gedeelte van de populatie benaderd: de steekproef.

Het trekken van deze steekproef heeft doelgericht (selectief) plaatsgevonden. Hierbij is een selectie gemaakt van de steekproef op basis van bepaalde kenmerken (Verhoeven, 2018). Om een representatieve afspiegeling van de populatie te bewerkstelligen is besloten om alle verschillende deskundigen te interviewen. Deze diverse groep deskundigen vertegenwoordigt verschillende disciplines en expertises die relevant zijn voor het onderwerp van dit onderzoek. Door hun ervaring en kennis op het gebied van fiscaliteit, juridische zaken, accountancy, notariaat en vastgoedbeleggingen, zijn zij in staat waardevolle inzichten te bieden bij de toetsing van het overzicht van ondernemingsvormen.

Het selecteren van deze specifieke deskundigen als steekproef uit een grotere populatie is ook gebaseerd op de aard van het onderzoek. Aangezien het onderwerp voornamelijk gericht is op fiscale aspecten, hebben fiscalisten een grote en cruciale rol in het beoordelen van het beroepsproduct. Hun expertise en diepgaande kennis van fiscale vastgoedvraagstukken maken hen geschikt om betrouwbare uitspraken te doen over het beroepsproduct.

De omvang van de steekproef is minder van belang ten opzichte van het informatiegehalte van de gegevens die voortvloeien uit de interview (Verhoeven, 2018). Gekozen is om het aantal interviews te beperken tot maximaal 10 deelnemers. De verwachting is dat een verzadigingspunt zal ontstaan rond dit aantal deelnemers: geen echte nieuwe informatie zal worden vervaardigd na dit aantal (Verhoeven, 2018).

Respondenten

De respondenten zijn de personen die daadwerkelijk hebben deelgenomen aan het interview (Verhoeven, 2018). Tabel 5.3 weergeeft de respondenten ten behoeve van dit onderzoek. De respondenten zijn geordend op volgorde van benadering voor deelname aan het onderzoek.

	Naam	Functie	Naam bedrijf	Afnamemethode
1.	William Kuijpers	Notaris	VDB Advocaten Notarissen	Online
2.	Daan van der Zijden	Fiscalist	Caraad Belastingadviseurs	Fysiek
3.	Jan-Willem Wijnbergen	Fiscaal, jurist	Jongbloed Fiscaal Juristen	Fysiek
4.	Bert van Ommen	Fiscalist	Kwakman & van Ommen	Fysiek
5.	Yorick Huiskes	Fiscalist	AI Vastgoedadvies	Online
6.	Tim Posthuma	Accountant	Incorpe	Fysiek
7.	Kelly Wolt	Jurist	Conseiller Law	Fysiek
8.	Dieks Boswinkel	Fiscalist	Quantax	Online
9.	Linda Jansen	Fiscalist	GEVA Vastgoed	Online
10.	Roy Koelen	Vastgoedbelegger, accountant	Koelen en Meijerink	Online

Tabel 5.1: Respondenten (eigen werk, 2023)

Voorafgaand aan de interviews is een mail gestuurd naar de respondenten met het concept beroepsproduct, een toelichting van het onderzoek en de interviewvragen ter voorbereiding van het interview. Hiermee kunnen de respondenten zich voorbereiden op het interview en worden van tevoren onduidelijkheden voorkomen door de mogelijkheid te geven op het vooraf stellen van vragen. De inhoud van deze mail is terug te vinden in bijlage D.

5.2 Uitkomsten interviews

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het praktijkonderzoek behandeld. Vooraf aan de interviews is vermeld dat het interview zal worden opgenomen om de betrouwbaarheid betreffende de resultaten te vergroten en om eventuele ruis te voorkomen.

Om de externe validiteit te waarborgen, zijn vooraf eisen gesteld aan de deskundigen. Deze eisen worden aan de hand van introducerende vragen getoetst. De eisen die gesteld worden aan de deskundigen van het interview zijn als volgt beschreven:

- ✓ Minimaal 2 jaar werkervaring in dit vakgebied;
- ✓ Heeft dagelijks tot wekelijks te maken met vastgoedvraagstukken;
- ✓ De organisatie moet in Nederland gevestigd zijn;

Om de theorie te toetsen, wordt het beroepsproduct samen met de respondent doorgenomen, waarbij ruimte is voor eigen input. Allereerst worden de juridische aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen doorgenomen, gevolgd door de fiscale aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen. Ten slotte zijn afsluitende vragen gesteld ten behoeve van het beroepsproduct.

De uitkomsten van de interviews zijn hieronder weergegeven:

Introductie

De eerste vier vragen hebben betrekking op de achtergronden, werkervaring en kwaliteit van de respondenten. Door de introducerende vragen te stellen kan de externe validiteit worden gewaarborgd.

1. Waar bent u werkzaam?
2. Wat is uw functie binnen dit bedrijf?
3. Hoe lang heeft u werkervaring in dit vakgebied?
4. Hoe vaak komt u in aanraking met vraagstukken omtrent vastgoed?

	Vraag 1	Vraag 2	Vraag 3	Vraag 4
1.	VDB Advocaten Notarissen	Partner, notaris.	Ruim 10 jaar.	Dagelijks.
2.	Caraad Belastingadviseurs B.V.	Partner, fiscalist.	22 jaar.	Dagelijks.
3.	Jongbloed Fiscaal Juristen	Fiscalist.	Bijna 3 jaar.	Dagelijks.
4.	Kwakman & van Ommen Administratie Belastingadvies	Eigenaar, fiscalist.	30 jaar.	Wekelijks.
5.	Van Braak Accountants & AlVastgoed Advies	Fiscalist, jurist.	15 jaar.	Wekelijks.
6.	InCorpe	Accountant.	10 jaar.	Wekelijks.
7.	Conseiller Law	Jurist.	7 jaar.	Wekelijks.
8.	Quantax Belastingadviseurs B.V.	Directeur, fiscalist.	21,5 jaar.	Dagelijks.
9.	GEVA Vastgoed	Fiscalist.	12,5 jaar.	Dagelijks.
10.	Koelen & Meijerink	Vastgoedbelegger, accountant	25 jaar.	Wekelijks.

Tabel 5.2: Uitkomsten vraag 1 t/m 4(eigen werk, 2023)

Uit de uitkomsten van de bovenstaande vragen blijkt dat alle deskundigen voldaan hebben aan de gestelde eisen, waardoor de externe validiteit gewaarborgd is.

Juridische aspecten

Aan de hand van vraag 5 worden de juridische aspecten met betrekking tot de overzichten getoetst.

5. Zijn de conclusies die getrokken zijn met betrekking tot de verschillende ondernemingsvormen juist?

Vraag 5	
1.	Nou, sowieso wat er geschreven is, is juist.
2.	Ja, ik geloof het wel.
3.	Ja het is juist wat er staat.
4.	Wat er staat geschreven, klopt precies.
5.	Ja volgens mij is dat wel juist.
6.	De conclusies lijken mij te kloppen.
7.	Ja.
8.	Ja, die lijken mij juist.
9.	Ja.
10.	Ja, de conclusies zijn juist. Alleen zou ik nog toevoegen dat de stille vennoten van een CV zich niet mogen bemoeien met de bedrijfsvoering. Indien zij dit wel doen kunnen aansprakelijk gesteld worden.

Tabel 5.3: Uitkomsten vraag 5 (eigen werk, 2023)

Alle tien de deskundigen gaven aan dat de conclusies met betrekking tot de verschillende ondernemingsvormen juist zijn. Eén deskundige gaf aan een toevoeging gepast te vinden met betrekking tot de besloten CV. Naar aanleiding van dit advies van de deskundige is besloten om het beroepsproduct aan te passen. De suggestie van de deskundige werd als waardevol beschouwd en is daarom besloten om deze aanbeveling te integreren in het definitieve beroepsproduct.

Fiscale aspecten

Aan de hand van de vragen 6 tot en met 9 worden de fiscale aspecten met betrekking tot de overzichten getoetst.

6. Zijn de conclusies die getrokken zijn met betrekking tot de Omzetbelasting juist?

Vraag 6	
1.	Ja, ik denk van wel. Het zwaartepunt ligt meer bij de wederpartij, die presteert, die moet kijken in de wet Omzetbelasting aan welke vereisten voldoe ik, ja of nee? In die zin, er staan zeker geen onjuistheden in en jouw conclusies kloppen mits de verkopende partij voldoet aan deze vereisten.
2.	Ja. De conclusies met betrekking tot de levering en verhuur is juist.
3.	Ja, de conclusie is juist.
4.	Wat mij betreft klopt dit.
5.	Ja, dit klopt.
6.	Deze conclusie lijkt mij te kloppen.
7.	Helaas ligt mijn expertise hier niet waardoor ik hier geen antwoord op kan geven.
8.	Ja, je conclusie correct.
9.	Ja.
10.	Ja, het is logisch wat hier staat.

Tabel 5.4: Uitkomsten vraag 6 (eigen werk, 2023)

Alle deskundigen die antwoord konden geven op deze vraag doordat zij over voldoende kennis beschikken over deze belasting, gaven aan dat de conclusies met betrekking tot de Omzetbelasting juist zijn.

7. Zijn de conclusies die getrokken zijn met betrekking tot de Overdrachtsbelasting juist?

Vraag 7

1.	Conclusies juist, wederom van die aanname uitgaande dat we in de BTW zitten. Deze conclusie kan dus wat beter geformuleerd worden wat mij betreft.
2.	Ja, echter kan de verwoording van de samenloop tussen de OB en OVB wat scherper, waardoor de conclusie daardoor beter zou zijn.
3.	Ja, deze conclusie is ook juist, ook weer kijkend naar de samenloop tussen de BTW en OVB.
4.	Ja, volgens mij klopt dit.
5.	Ja, deze klopt ook.
6.	Deze conclusie klopt ja.
7.	Helaas ligt mijn expertise hier niet waardoor ik hier geen antwoord op kan geven.
8.	Ja, met eventuele mitsen en maar is je conclusie correct. Die mitsen en maren is met name op het gebied van de uitvoering in de notariële akte, hoe doe je een beroep op de vrijstelling, et cetera. Maar je conclusie is juist.
9.	Ja.
10.	Ja, de conclusies zijn juist.

Tabel 5.5: Uitkomsten vraag 7 (eigen werk, 2023)

Wederom alle deskundigen die antwoord konden geven op deze vraag doordat zij over voldoende kennis beschikken over deze belasting, hebben aangegeven dat de conclusies met betrekking tot de Overdrachtsbelasting juist zijn. Eén deskundige gaf aan dat de formulering van de conclusie wat scherper kon waardoor deze conclusie vollediger zou zijn. Het advies van de deskundige heeft geleid tot het besluit om het beroepsproduct aan te passen. De suggestie van de deskundige werd als toegevoegde waarde beschouwd, waardoor de keuze is gemaakt om deze aanbeveling op te nemen in het definitieve beroepsproduct.

8. Zijn de conclusies die getrokken zijn met betrekking tot de Inkomstenbelasting juist?

Vraag 8

1.	Dit geldt eigenlijk zowel voor de inkomsten- als de vennootschapsbelasting: hier ben ik zelf wat minder goed in thuis ben. Ik denk dat hetgeen wat hier staat, dat juist is, het klinkt me niet gek in de oren.
2.	Dat betwijfel ik, een andere fiscalist die gespecialiseerd is in de inkomstenbelasting kan hier beter antwoord op geven.
3.	De conclusie is juist.
4.	Afhankelijk van of de ondernemingsvorm als onderneming wordt aangemerkt of niet, zijn de conclusies juist.
5.	Ja, deze conclusies kloppen. Ik zou de verwoording wat scherper formuleren als het gaat om de inkomsten die de vastgoedbelegger geniet vanuit de BV.
6.	Deze conclusie lijkt mij te kloppen.
7.	Helaas ligt mijn expertise hier niet waardoor ik hier geen antwoord op kan geven.
8.	Mij lijken jouw conclusies juist te zijn.
9.	Ja.
10.	Deze klopt ook, ja.

Tabel 5.6: Uitkomsten vraag 8 (eigen werk, 2023)

Alle deskundigen die antwoord konden geven op deze vraag doordat zij over voldoende kennis beschikken over deze belasting, hebben aangegeven dat de conclusies met betrekking tot de Inkomstenbelasting juist zijn. Eén deskundige gaf aan dat de verwoording wat scherper geformuleerd kan worden als het gaat om de inkomsten die de vastgoedbelegger geniet vanuit de BV. Deze waardevolle suggestie van de deskundige heeft geleid tot de beslissing om deze aanbeveling te integreren in het definitieve beroepsproduct.

9. Zijn de conclusies die getrokken zijn met betrekking tot de Vennootschapsbelasting juist?

Vraag 9

1.	Zoals ik al aangaf, ben ik helaas niet gespecialiseerd in deze belasting. Echter zie ik op het eerste oog geen onjuistheden, maar ook hier zou ik zeker niet gaan varen op alleen mijn advies.
2.	Ja, echter klopt de conclusie met betrekking tot de stichting volgens mij niet. De stichting is alleen belastingplichtig voor de VPB indien en voor zover een stichting een onderneming drijft, doordat de activiteit van de stichting bestaat uit de verhuur van vastgoed, is dit geen onderneming. Dit is normaal vermogensbeheer
3.	Alleen de stichting is niet vennootschapsbelastingplichtig, omdat het geen onderneming drijft.
4.	De conclusies zijn juist.
5.	Ja, die klopt volgens mij ook.
6.	Deze conclusie lijkt mij te kloppen.
7.	Helaas ligt mijn expertise hier niet waardoor ik hier geen antwoord op kan geven.
8.	Zonder garantie kan ik je verhaal volgen. Mij lijken jouw conclusies juist te zijn.
9.	Ja.
10.	Dit klopt, dit is wel helder bij jou en je hebt dit als zodanig uitgezocht.

Tabel 5.7: Uitkomsten vraag 9 (eigen werk, 2023)

Zes van de tien deskundigen gaven aan dat conclusies met betrekking tot de Vennootschapsbelasting juist zijn. Twee deskundigen gaven aan dat de stichting niet belastingplichtig is voor de Vennootschapsbelasting doordat het geen onderneming drijft. De overige twee deskundigen gaven aan hier niet voldoende kennis over te hebben om hier antwoord op te kunnen geven. Na overweging van de suggesties van de twee deskundigen en aanvullend onderzoek is besloten om deze aanbeveling op te nemen in het beroepsproduct.

Afsluitend

De laatste drie vragen geven de respondenten de ruimte om eigen input in te brengen.

10. Is het beroepsproduct in zijn algemeenheid volledig en helder?

Vraag 10

1.	Ja, jouw opzet is volledig en helder. Zou je het product echt in de markt willen zetten, dan heb je nog je financiële aspecten nog echt nodig.
2.	Ja, ik denk het wel. Je hebt een bepaald model voor ogen, hoe gaat dat met eigendom en financiering? Deze juridische uitwerking kan wat mij betreft wat scherper.
3.	Het onderzoek is gericht op ondernemingsvormen, dan heb je volgens mij alle varianten wel aangestipt.
4.	Ik vind van wel, dit is voor mij prima te volgen.
5.	Ja, vind ik wel. Het is goed te volgen.
6.	Je hebt mooie overzichten gemaakt. Ja, wat mij betreft wel. Ik ben positief.
7.	Het is logisch wat je aan informatie bij elkaar hebt gehaald. Wat dat betreft is de opzet volgens mij helemaal goed en heb je precies de goede mogelijkheden te pakken.
8.	Dit lijkt mij helder.
9.	Ik vond het overzicht echt hartstikke helder. Het ziet er logisch uit.
10.	Volgens mij heb je dit heel mooi uitgewerkt. Ik heb de overzichten vluchtig doorgelezen en het was voor mij meteen duidelijk.

Tabel 5.8: Uitkomsten vraag 10 (eigen werk, 2023)

Alle tien de deskundigen gaven aan dat het beroepsproduct volledig en helder is.

11. Welke ondernemingsvorm is volgens u juridisch- en fiscaal gezien het aantrekkelijkst op basis van de geschetste situatie in het kader van dit onderzoek?

Vraag 11

1.	Ik zou of met de CV of met de BV werken.
2.	De transparante vennootschappen: personenvennootschappen.
3.	Personenvennootschap.
4.	Ik zou me focussen op de VOF en de BV.
5.	Puur kijkend naar deze opzet kom je snel bij een besloten CV uit waarbij de vastgoedbelegger de commanditaire vennoot is en de particulier de beherend vennoot.
6.	Een BV is voor mij het meest voor de hand liggend.
7.	Ik zou heel erg neigen naar een BV, vanwege de aansprakelijkheid en de eenvoud van het oprichten van een BV.
8.	Qua BTW en OVB denk ik dat ik zou gaan voor een rechtspersoon. Als je het eenvoudig wilt houden.
9.	Ligt aan de intenties van de achterliggende partijen. Besloten CV indien rendement doel is. De stichting indien geen winstoogmerk.
10.	Vaak is de BV toch wel redelijk flexibel en kan je nog sturen met de belastingheffing, daarom zou ik de BV zeggen.

Tabel 5.9: Uitkomsten vraag 11 (eigen werk, 2023)

Onder de deskundigen heerste een verdeeldheid met betrekking tot het selecteren van de meeste aantrekkelijke ondernemingsvorm op juridisch en fiscaal gebied. Uit de interviews bleek dat het selecteren van de gunstigste ondernemingsvorm erg afhankelijk was van de feiten, omstandigheden en de uitgangspunten van beide partijen (de particulier en de vastgoedbelegger).

12. Mist het overzicht andere ondernemingsvormen of constructies met in achtneming van de achtergrond van dit onderzoek, zo ja welke en kunt u dit toelichten?

Vraag 12

1.	Een eenvoudige gemeenschap. De kans dat de Belastingdienst, dan wel de civiele rechter, zou zeggen dat het een VOF is, is groot.
2.	Nee je mist volgens mij geen andere ondernemingsvormen.
3.	Nee, ik denk dat het volledig is.
4.	Volgens mij heb je alle ondernemingsvormen meegenomen.
5.	Fonds voor gemene rekening, dit is niet echt ondernemingsvorm maar past wel in het straatje van deze situatie.
6.	Ik kan me voorstellen dat een getrapte structuur voordelen kan hebben. De STAK is hier een voorbeeld van.
7.	Nee, volgens mij heb je de logische ondernemingsvormen uitgewerkt.
8.	Ik denk dat je de meest voordehand liggende hier op hebt genomen.
9.	Fonds voor gemene rekening, echter is daar nu een wetsvoorstel voor om deze alleen open te houden voor institutionele beleggers waardoor deze met het oog op de toekomst niet meer zo interessant is.
10.	Nee, volgens mij niet.

Tabel 5.10: Uitkomsten vraag 12 (eigen werk, 2023)

Volgens de deskundigen zijn alle 'traditionele' ondernemingsvormen in het overzicht verwerkt. Enkele deskundigen benoemde een andere constructies, zoals de getrapte structuur en de fonds voor gemene rekening. Echter is de vraag of deze na grondig onderzoek ook echt 'gunstig' blijken.

Deze paragraaf gaf de samenvatting van de uitkomsten van de interviews. De volledige uitwerking van de interviews is terug te vinden in bijlage C.

5.3 Analyseren uitkomsten

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het praktijkonderzoek geanalyseerd. Deze uitkomsten van de interviews bieden de basis voor de aanpassingen aan het beroepsproduct. Allereerst zullen de aanpassingen op het beroepsproduct worden toegelicht, waarna deze aanpassingen in het beroepsproduct verwerkt zullen worden.

Aanpassingen beroepsproduct naar aanleiding van interviews

Op basis van de feedback van de deskundigen zijn een aantal aanpassingen gemaakt aan het overzicht met ondernemingsvormen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de feedback van de deskundigen:

- ✓ De conclusie met betrekking tot de vennootschapsbelasting is aangescherpt: De levering van het vastgoed is van rechtswege BTW verschuldigd, het vastgoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt en de verkrijger(s) kunnen de omzetbelasting niet in aftrek brengen. Dit resulteert in een vrijstelling van de OVB.
- ✓ De conclusie met betrekking tot de juridische aspecten ten behoeve van de stichting is aangevuld: Het vermogen van de stichting zit in de dode hand.
- ✓ De conclusie met betrekking tot de vennootschapsbelasting ten behoeve van de stichting is bijgesteld naar: Doordat de stichting enkel en alleen het nieuwbouwappartement zal aankopen en verhuren aan de particulier is de stichting niet belastingplichtig voor de VPB.
- ✓ Doordat de stichting niet vennootschapsbelastingplichtig is, is de vink ✓ veranderd naar een kruis ✗.
- ✓ De toelichting van de fiscale aspecten met betrekking tot de personenvennootschappen zijn scherper geformuleerd: De inkomsten die de vastgoedbelegger (natuurlijk persoon) uit de BV ontvangt worden belast in box 2 IB.
- ✓ De conclusie met betrekking tot de besloten cv is aangevuld: Indien de stille vennoten zich met de bedrijfsvoering bemoeien kunnen zij aansprakelijk gesteld worden.

Met turquoise kleur is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de feedback van de deskundigen, welke tijdens de interviews zijn aangehaald. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in het beroepsproduct, resulterend in het definitieve beroepsproduct. Het definitieve beroepsproduct is op pagina 48 en 49 weergegeven.

	Ondernemingsvorm	Juridische aspecten	Fiscale aspecten				Toelichting fiscale aspecten	
			OB	OVb	IB*	VpB**	OB / OVb	IB / VpB
Personenvennootschappen	Maatschap	De maatschap wordt veelal toegepast bij samenwerkingsverbanden om het vrije beroep te blijven uitoefenen.					Verondersteld wordt dat de levering van een nieuwbouwwapartement binnen het gestelde termijn van 'vóór, op of uiterlijk twee jaren na tijdstip eerste ingebruikneming wordt geleverd'. Dit resulteert in een OB belaste levering.	De particulier is belastingplichtig voor de IB in box 3. De inkomsten die de vastgoedbelegger (natuurlijk persoon) uit de BV ontvangt worden belast in box 2 IB. De maatschap is <u>niet</u> belastingplichtig voor de VpB.
		De maten zijn niet individueel voor het geheel aansprakelijk, deze aansprakelijkheid is in gelijke delen verdeeld.			✓	✗		De achterliggende BV (vastgoedbelegger) is belastingplichtig voor de VpB.
		De overeenkomst kan vormvrij worden aangegaan, ook mondeling.						
	VOF	De maatschap dient ingeschreven te worden in het handelsregister.			26,9% of 32%		De verhuur van een nieuwbouwwapartement betreft een woonruimte, waardoor de optie voor een BTW belaste verhuur niet mogelijk is. Dit resulteert in een vrijgestelde OB verhuur.	De achterliggende BV (vastgoedbelegger) is belastingplichtig voor de VpB.
		De vennoten zijn privé aansprakelijk.	✓	✗	✓	✗		
	(Besloten) CV	De VOF dient ingeschreven te worden in het handelsregister.			26,9% of 32%		De levering van het vastgoed is van rechtswege BTW verschuldigd, het vastgoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt en de verkrijger(s) kunnen de omzetbelasting niet in aftrek brengen. Dit resulteert in een vrijstelling van de OVb.	De particulier is belastingplichtig voor de IB in box 3. De inkomsten die de vastgoedbelegger (natuurlijk persoon) uit de BV ontvangt worden belast in box 2 IB. De VOF is <u>niet</u> belastingplichtig voor de VpB.
		Beherende vennoten zijn privé aansprakelijk.						De achterliggende BV (vastgoedbelegger) is belastingplichtig voor de VpB.
		Stille vennoten kunnen hoogstens de inleg verliezen.						
		Indien de stille vennoten zich met de bedrijfsvoering bemoeien kunnen zij aansprakelijk gesteld worden.			✓	✗		
		De CV dient ingeschreven te worden in het handelsregister.	21%		26,9% of 32%			

Tabel 5.11: Definitieve beroepsproduct personenvennootschappen (eigen werk, 2023)

* Box 2 kent een gefixeerd tarief van 26,90% over de inkomsten uit aanmerkelijk belang. Box 3 kent een gefixeerd tarief van 32,00% over het fictieve rendement.

** Afhankelijk van de hoogte van het belastbaar bedrag ten aanzien van de vennootschapsbelasting kan de belasting 19% (bij een belastbaar bedrag tot en met € 200.000) of 25,8% (bij een belastbaar bedrag vanaf € 200.000) bedragen.

	Ondernemingsvorm	Juridische aspecten	Fiscale aspecten				Toelichting fiscale aspecten			
			OB	OVB	IB*	VpB**	OB / OVB	IB / VpB		
Rechtspersonen	Coöperatie	Een coöperatie wordt doorgaans opgericht om schaalvoordelen voor de leden te behalen.	✓	✗	✓	✓	Verondersteld wordt dat de levering van een nieuwbouwappartement binnen het gestelde termijn van ‘vóór, op of uiterlijk twee jaren na tijdstip eerste ingebruikneming wordt geleverd’. <u>Dit resulteert in een OB belaste levering.</u>	De coöperatie is zelfstandig belastingplichtig voor de VpB over de winst.		
		Het oprichten van de coöperatie moet middels een notariële akte worden gedaan, waarna de coöperatie ingeschreven wordt in het handelsregister.						De inkomsten die de particulier uit hoofde van de lidmaatschap ontvangt worden belast in box 2		
		De statuten dienen expliciet te vermelden dat het doel van de coöperatie is om te voorzien in de materiële behoeften van de leden middels het afsluiten van overeenkomsten.			26,9% of 32%	19 - 25,8%		De deelnemingsvrijstelling is van toepassing ten aanzien van de vastgoedbelegger BV, waardoor de winstuitkering en de verkoop van de lidmaatschapsrechten van de coöperatie vrijgesteld zijn van belastingheffing.		
	BV	Een BV bestaat uit aandelen die op naam staan.					De verhuur van een nieuwbouwappartement betreft een woonruimte, waardoor de optie voor een BTW belaste verhuur niet mogelijk is. <u>Dit resulteert in een vrijgestelde OB verhuur.</u>	De BV is zelfstandig belastingplichtig voor de VpB over de winst.		
		Het oprichten van de BV en het aan- en verkopen van aandelen wordt gedaan middels een notariële akte.			✓	✓		De inkomsten die de particulier uit de BV ontvangt worden belast in box 2 IB.		
		De aandeelhouders zijn hoogstens aansprakelijk voor het bedrag dat ze ingelegd hebben.			26,9% of 32%	19 - 25,8%		De deelnemingsvrijstelling is van toepassing ten aanzien van de vastgoedbelegger BV, waardoor de winstuitkering en de verkoop van de aandelen van de BV vrijgesteld zijn van belastingheffing.		
	NV	Een NV bestaat uit aandelen die vrij overdraagbaar zijn.					De levering van het vastgoed is van rechtswege BTW verschuldigd, het vastgoed is niet als bedrijfsmiddel gebruikt en de verkrijger(s) kunnen de omzetbelasting in aftrek brengen. <u>Dit resulteert in een vrijstelling van de OVB.</u>	De NV is zelfstandig belastingplichtig voor de VpB over de winst.		
		Het oprichten van de NV moet middels een notariële akte worden gedaan, waarna de NV ingeschreven wordt in het handelsregister.			✓	✓		De inkomsten die de particulier uit de NV ontvangt worden belast in box 2 IB.		
					26,9% of 32%	19 - 25,8%		De deelnemingsvrijstelling is van toepassing ten aanzien van de vastgoedbelegger BV, waardoor de winstuitkering en de verkoop van de aandelen van de NV vrijgesteld zijn van belastingheffing.		
	Stichting	Het doel van de stichting mag niet inhouden het doen van uitkeringen, tenzij deze uitkeringen een ideële of sociale trekking hebben.			21%			wijziging		Doordat de stichting enkel en alleen het nieuwbouwappartement zal aankopen en verhuren aan de particulier is de stichting niet belastingplichtig voor de VPB.
		Het vermogen van de stichting zit in de dode hand.					✗	✗		
		Het oprichten van de stichting moet middels een notariële akte worden gedaan, waarna de stichting ingeschreven wordt in het handelsregister.								

Tabel 5.12: Definitieve beroepsproduct rechtspersonen (eigen werk, 2023)

* Box 2 kent een gefixeerd tarief van 26,90% over de inkomsten uit aanmerkelijk belang. Box 3 kent een gefixeerd tarief van 32,00% over het fictieve rendement.

** Afhankelijk van de hoogte van het belastbaar bedrag ten aanzien van de vennootschapsbelasting kan de belasting 19% (bij een belastbaar bedrag tot en met € 200.000) of 25,8% (bij een belastbaar bedrag vanaf € 200.000) bedragen.

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de vierde en laatste deelvraag: 'In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?'.

Het concept beroepsproduct is in de praktijk getoetst door middel van interviews. Op basis van de uitkomsten van deze interviews kan worden geconcludeerd dat het beroepsproduct als volledig en helder is ervaren door de meeste deskundigen. De enkele aandachtspunten vanuit de deskundigen waren met name tekstueel, welke na kleine aanpassingen doorgevoerd konden worden. Deze aanpassingen zijn terug te vinden in tabel 5.11 en tabel 5.12 op pagina 48 en 49.

In het volgende hoofdstuk worden de conclusie, aanbevelingen en evaluatie van het onderzoek beschreven.

6. Conclusie, aanbevelingen en evaluatie

In dit laatste hoofdstuk wordt in paragraaf 6.1 antwoord gegeven op de probleemstelling, welke als volgt luidt: 'Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?' Vervolgens wordt in paragraaf 6.2 een aanbeveling gedaan voor de opdrachtgever. Ten slotte zal paragraaf 6.3 een evaluatie op dit onderzoek worden gegeven.

6.1 Conclusie

In deze paragraaf wordt de conclusie gegeven op de probleemstelling. De probleemstelling luidt als volgt: 'Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?'. Om antwoord te geven op deze probleemstelling is een viertal deelvragen opgesteld. De antwoorden hierop geven samen input voor de beantwoording van de probleemstelling. De deelconclusies zijn als volgt beschreven:

1. Wat wordt verstaan onder een vastgoedbelegger die gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen realiseert?

De eerste deelvraag heeft het perspectief waar vanuit beredeneerd wordt verduidelijkt. Hierbij zijn de begrippen als vastgoedbelegger, particulier en nieuwbouwappartementen gedefinieerd. In het kader van dit onderzoek zijn de volgende definities gehanteerd:

- ✓ De vastgoedbelegger is een besloten vennootschap die geldmiddelen investeert in direct vastgoed om bepaalde doelstellingen en resultaten te realiseren, waaronder beleggingsinkomsten en/of waardeinstijging van het vermogen.
- ✓ De particulier is een individu die geen ambt bekleedt of vertegenwoordiger is van een bedrijf en voor eigen gebruik koopt of huurt.
- ✓ Nieuwbouwappartementen zijn woningen die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en betreft een gestapelde, zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen.

2. Welke ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten zijn van belang voor het acquireren en exploiteren van vastgoed?

In hoofdstuk 3 zijn allereerst de juridische aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen die het Nederland recht kent uitgewerkt. Tabel 6.1 op de volgende pagina weergeeft de ondernemingsvormen met de juridische aspecten, hierbij is onderscheid gemaakt tussen ondernemingsvormen die gekenmerkt worden als personenvennootschappen of ondernemingsvormen die gekenmerkt worden als rechtspersonen.

Ondernemingsvorm	Personenvennootschap/ rechtspersoon	Toelichting
Maatschap	Personenvennootschap	
VOF	Personenvennootschap	De vennoten in een VOF zijn voor de gehele vennootschap aansprakelijk is; elke vennoot is voor alle schulden van de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk met zijn privévermogen. Echter heeft de Hoge Raad bij het arrest van 6 februari anders geoordeeld, zie '3.2.2. : VOF'. In beginsel zijn alle vennoten geheel aansprakelijk voor de gemaakte schulden.
CV	Personenvennootschap	De CV zal als besloten worden behandeld doordat de verwachting is dat alle CV's besloten zullen zijn per 2024. Zie 3.2.1.
Coöperatie	Rechtspersoon	
BV	Rechtspersoon	Een BV is fiscaal interessant indien een winst van meer dan € 130.000 kan worden gerealiseerd.
NV	Rechtspersoon	Een naamloze vennootschap kent aandelen die vrij overdraagbaar zijn waardoor het een complexere ondernemingsvorm is ten opzichte van de BV, tevens kan de zeggenschap in de onderneming verwateren bij het uitgeven van nieuwe aandelen.
Stichting	Rechtspersoon	Een stichting mag enkel winst mag maken om een sociaal of maatschappelijk doel te bereiken, indien deze ondernemingsvorm aangewend wordt dient goed te moeten worden onderbouwd wat het sociale of maatschappelijke doel inhoudt.

Tabel 6.1: Ondernemingsvormen met juridische aspecten (eigen werk, 2023)

Vervolgens zijn de fiscale aspecten met betrekking tot de ondernemingsvormen uitgewerkt. Onderstaande tabel 6.2 weergeeft de ondernemingsvormen met fiscale aspecten. Hierbij zijn de omzetbelasting, overdrachtsbelasting, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting uitgewerkt.

Ondernemingsvorm	OB	OVB	IB	VpB
Maatschap	✓	✗	✓	✗
VOF				
CV				
Coöperatie	21%		26,9% of 32%	✓
BV				
NV				
Stichting			✗	19% - 25,8%

Tabel 6.2: Ondernemingsvormen met fiscale aspecten (eigen werk, 2023)

3. Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?

Op basis van de input van hoofdstuk 2 en 3 zijn de overzichten met ondernemingsvormen opgesteld. Het overzicht is onder te verdelen in twee categorieën, namelijk: de personenvennootschappen en de rechtspersonen. Beide categorieën brengen zowel juridische- als fiscale aspecten met zich mee. Door middel van het overzicht van ondernemingsvormen de opdrachtgever in één oogopslag zien wat de juridische- en fiscale gevolgen zijn.

4. In hoeverre kan het overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren worden getoetst bij deskundigen uit de praktijk?

Om deze deelvraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van het afnemen van interviews, welke zowel online als fysiek hebben plaatsgevonden. In totaal zijn tien deskundigen geïnterviewd om hun bevindingen over het beroepsproduct te overhoren en om het beroepsproduct te toetsen.

De uitkomsten van deze interviews zijn vervolgens geanalyseerd. Op basis van deze interviews kan worden geconcludeerd dat in grote lijnen het beroepsproduct als volledig en helder is ervaren door de deskundigen. De enkele aandachtspunten vanuit de deskundigen waren met name tekstueel, welke na kleine aanpassingen doorgevoerd konden worden (tabel 5.11 & tabel 5.12).

Op basis van de conclusies van de deelvragen is antwoord gegeven op de probleemstelling, welke als volgt luidt: *‘Welk overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan worden opgesteld waarmee een vastgoedbelegger gezamenlijk met een particulier de acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen kan realiseren?’*.

De conclusies van hoofdstuk 2 en 3 vormden de basis voor het theoretisch kader. In hoofdstuk 2 zijn de begrippen ‘vastgoedbelegger, particulier en nieuwbouwappartementen’ afgebakend. In hoofdstuk 3 zijn de verschillende ondernemingsvormen benoemd, waar vervolgens de juridische- en fiscale gevolgen zijn uitgewerkt. Op basis van deze gegevens is een overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten opgesteld.

Dit overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten kan door vastgoedbeleggers en particulieren worden gebruikt om nieuwbouwappartementen te acquireren en te exploiteren. Dit overzicht geeft inzicht in de verschillende juridische en fiscale gevolgen die komen kijken bij het aanwenden van een ondernemingsvorm.

De definitieve keuze voor de ondernemingsvorm die door de particulier en vastgoedbelegger gezamenlijk zal worden gebruikt, hangt sterk af van de specifieke feiten, omstandigheden en uitgangspunten van beide partijen. Om een gericht advies te kunnen geven, is het essentieel om intakegesprekken te voeren om een duidelijk beeld te krijgen van de situatie en te bepalen welke ondernemingsvorm het meest geschikt is.

Het is uiteindelijk aan de particulier en de vastgoedbelegger zelf om de meest passende ondernemingsvorm te kiezen, rekening houdend met de informatie en aanbevelingen die tijdens de intakegesprekken naar voren zijn gekomen. Door een grondige analyse en evaluatie van de specifieke uitgangspunten en doelstellingen kunnen zij een weloverwogen beslissing nemen over de meest geschikte ondernemingsvorm voor hun situatie.

6.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden de aanbevelingen ten aanzien van de opdrachtgever en eventueel toekomstig onderzoek beschreven. Allereerst worden de aanbevelingen voor de opdrachtgever gegeven. Daaropvolgend worden de aanbevelingen voor toekomstig onderzoek toegelicht.

Aanbevelingen voor de opdrachtgever

De opdrachtgever - NSNK - heeft specifiek verzocht om de uitvoering van dit onderzoek. Hierbij is een externe doelstelling vastgesteld in hoofdstuk 1, namelijk: *'Door middel van het opgestelde overzicht van ondernemingsvormen met juridische- en fiscale aspecten inzicht krijgen in de mogelijkheden tot de gezamenlijke acquisitie en exploitatie van nieuwbouwappartementen ten behoeve van een vastgoedbelegger en een particulier, om zo particulieren te kunnen huisvesten en vervolgens advies te geven aan een vastgoedbelegger.'*

Voor de opdrachtgever worden praktische aanwijzingen en/of verbeteringen voorgesteld met betrekking tot het onderzoeksonderwerp. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op de resultaten van het onderzoek (Verhoeven, 2018). Hieronder volgen de specifieke aanbevelingen voor de opdrachtgever:

- ✓ **Implementeren van het beroepsproduct.**
Allereerst wordt aanbevolen om het overzicht van ondernemingsvormen te implementeren in de vaste werkzaamheden van NSNK. Het overzicht van ondernemingsvormen fungeert als basis waarmee NSNK haar klanten kan helpen bij het maken van weloverwogen beslissingen welke aansluit bij hun uitgangspunten en behoeftes. Het overzicht van ondernemingsvormen biedt een uitgebreid en gestructureerd overzicht van de verschillende opties die beschikbaar zijn.
- ✓ **Voeren van intakegesprekken.**
Om een gericht advies te kunnen geven, is het essentieel om intakegesprekken te voeren om een duidelijk beeld te krijgen van de situatie. Zo kan bepaald worden welke ondernemingsvorm het meest geschikt is voor de particulier en vastgoedbelegger.
- ✓ **Verder ontwikkelen van het overzicht door het toevoegen van financiële aspecten.**
Ten derde wordt aanbevolen om het overzicht van ondernemingsvormen uit te breiden door het toevoegen van financiële aspecten. Deze financiële aspecten helpen om het overzicht verder te ontwikkelen en completer te maken. De financiële aspecten kunnen bestaan uit: huurstromen, financiering, eigenwoningregelingen et cetera. Op deze manier kan de opdrachtgever beter geïnformeerde en nauwkeurige adviezen verstrekken. Dit zal de betrouwbaarheid en expertise van de opdrachtgever vergroten en bijdragen aan het leveren van hoogwaardig advies aan hun klanten.
- ✓ **Wet en regelgeving nauwlettend in de gaten houden.**
Wet en regelgeving verandert continu waardoor het van groot belang is dat de opdrachtgever de wet en regelgeving nauwlettend in de gaten houdt. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen daardoor al snel als verouderd worden gezien. Door het nauwlettend in de gaten houden van de wet en regelgeving kan de opdrachtgever nauwkeurige en geactualiseerde adviezen geven die rekening houden met de meest actuele en relevante fiscale aspecten. Het is essentieel om altijd de meest recente wet- en regelgeving te raadplegen en indien nodig deskundig advies in te winnen om aan de fiscale verplichtingen te voldoen.

Aanbevelingen voor toekomstig onderzoek

Aan NSNK Vastgoed wordt geadviseerd om toekomstig onderzoek te doen. Hieronder volgen de aanbevelingen voor toekomstig onderzoek:

- ✓ **Toevoegen van casestudies.**

De methode van toetsing tijdens dit onderzoek bestond uit het afnemen van interviews. Het toevoegen van casestudies ten behoeve van de praktijktoetsing kan zorgen voor een toename in de betrouwbaarheid en bruikbaarheid.

- ✓ **Steekproef vergroten.**

Ook zou de steekproef kunnen worden vergroot in een toekomstig onderzoek. Helaas was het voor de onderzoeker niet mogelijk om een grotere steekproef te hanteren gezien de maximale tijd van 20 weken. Door het vergroten van de steekproef kan een nauwkeuriger beeld worden geschetst ten behoeve van de totale populatie.

- ✓ **Meerdere constructies meenemen.**

Verder zouden niet alleen de ondernemingsvormen meegenomen kunnen worden in een toekomstig onderzoek, maar ook andere constructies. Door het toevoegen van meerdere constructies kan een completer beeld worden geschetst. Tim Posthuma noemde tijdens het interview een voorbeeld van zo'n gecompliceerde constructie: de getrapte structuur. Een voorbeeld van zo'n getrapte structuur is de STAK, welke Tim Posthuma benoemd heeft tijdens het interview. Zie bijlage C voor de uitkomsten van dit interview.

- ✓ **Meerdere gebruikers van het overzicht meenemen in de praktijktoetsing.**

Voor toekomstig onderzoek wordt aanbevolen om de interviews af te nemen bij meerdere vastgoedbeleggers en potentiële geïnteresseerden (particulieren). Helaas was een hoge non-respons de oorzaak voor het lage aantal interviews ten behoeve van de gebruikers van het overzicht.

6.3 Evaluatie

In deze paragraaf is de evaluatie beschreven. Ten eerste is de evaluatie met betrekking tot de onderzoeker behandeld. Daaropvolgend is de methodologische verantwoording uitgewerkt, waarbij de betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid ten behoeve van dit onderzoek aan bod komen.

Evaluatie onderzoeker

Het afstudeeronderzoek vond plaats gedurende een periode van februari 2023 tot en met juni 2023, en het duurde in totaal 20 weken. De vooraf opgestelde (stroken)planning bleek realistisch te zijn, zowel tijdens als na afloop van het onderzoek. Sterker nog, de eerste kans van het afstudeeronderzoek is in week 14 ingeleverd, drie weken eerder dan in eerste instantie is gepland.

Allereerst is het plan van aanpak opgesteld, welke vooraf aan het afstudeeronderzoek al grotendeels afgerond was. Dit droeg bij aan de voortgang van het onderzoek zonder oponthoud. Echter diende de aanleiding en formulering van de probleemstelling tijdens het onderzoek aangepast te worden. Zo werd in plaats van alleen 'acquireren' ook 'exploiteren' toegevoegd aan de probleemstelling om zo het onderzoek naar een hoger niveau te tillen.

Het tweede hoofdstuk verliep zeer snel doordat op voorhand duidelijk was welke begrippen afgebakend dienden te worden: de vastgoedbelegger, de particulier en nieuwbouwappartementen. Dit hoofdstuk kon in week 3 van het onderzoek afgerond worden.

Voor hoofdstuk 3 zijn meerdere oriënterende gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om algemene informatie in te winnen over de fiscale aspecten met betrekking tot dit onderzoek. Deze oriënterende gesprekken hebben plaatsgevonden in week 9 en 10 van het onderzoek, met Morsal Said en Jan Stuiver. Deze gesprekken zijn als zeer nuttig ervaren doordat beide personen informatie konden bieden welke relevant waren voor het vervolg van het onderzoek.

In hoofdstuk 4 is het beroepsproduct tot stand gekomen. In de aanloop naar dit hoofdstuk is al veel over gebrainstormd met beide begeleiders over de uitwerking van het beroepsproduct. Doordat al ver van te voren hier aan begonnen is, kon al snel gestuurd worden en eventuele aanpassingen verricht worden.

Na het afronden van het beroepsproduct, is het beroepsproduct getoetst aan de praktijk, in hoofdstuk 5. Het benaderen van respondenten verliep over het algemeen erg soepel. Echter, het vinden van gebruikers van het beroepsproduct bleek een uitdaging vanwege het feit dat deze groep niet actief naar buiten treedt. Uiteindelijk was één gebruiker bereid om deel te nemen aan het interview. In een tijdsbestek van twee weken zijn tien interviews gehouden en ook uitgewerkt.

Na het afnemen van de interviews zijn de interviews geanalyseerd en zijn met name kleine tekstuele aanpassingen doorgevoerd ten behoeve van het beroepsproduct. Vanwege de onzekerheid over hoe de deskundigen zouden reageren op de conclusies, waren er zorgen dat er mogelijk aanzienlijke aanpassingen aan het beroepsproduct nodig zouden zijn. Echter, uiteindelijk viel dit mee en waren de aanpassingen minder ingrijpend dan verwacht.

Zowel de afstudeerbegeleider als de bedrijfsbegeleider gaven veel ruimte voor eigen initiatief en verantwoordelijkheid. Dit zorgde voor een gevoel van vertrouwen, maar tegelijkertijd bracht het ook onzekerheid met zich mee, omdat het moeilijk was om in te schatten of wat op papier stond ook kwalitatief goed was.

Een mogelijke verbetering voor de volgende keer is om naast het interviewen ook casestudies uit te voeren. Hierdoor zou de betrouwbaarheid en bruikbaarheid van het onderzoek worden verhoogd. Gezien de beschikbare tijd van 20 weken was het helaas niet mogelijk om casestudies uit te voeren.

Ten slotte heeft de originaliteit van het onderzoeksonderwerp de onderzoeker enthousiast gemaakt en gemotiveerd om zich volledig te wijden aan het onderzoek. Het onderwerp is uniek en gaat verder dan de 'traditionele' onderzoeksgebieden binnen de studie Vastgoed & Makelaardij. Het onderzoeksonderwerp heeft de onderzoeker de mogelijkheid gegeven om nieuwe inzichten te verkennen en vertrouwde concepten vanuit een vernieuwend perspectief te bekijken.

Methodologische verantwoording

In hoofdstuk 1 is uiteengezet op welke manier de betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid in het onderzoek gewaarborgd konden worden. In deze methodologische verantwoording wordt beschreven hoe dit proces tijdens de uitvoering van het onderzoek is verlopen.

Betrouwbaarheid

Om de betrouwbaarheid te verhogen zijn de volgende maatregelen genomen ten aanzien van het onderzoek:

Maatregel	Toelichting maatregel
Verantwoording onderzoeksopzet	De probleemstelling en onderzoeksopzet zijn zo gedetailleerd mogelijk beargumenteerd in het plan van aanpak waardoor de verantwoording van de onderzoeksopzet is gewaarborgd.
Logboek	Tijdens het onderzoek is gebruik gemaakt van een logboek, waarin het verloop van het onderzoek is bijgehouden. Hierin staat per dag geregistreerd welke werkzaamheden ten aanzien van onderzoek zijn verricht.
Registratie en archivering	De interviews zijn opgenomen om de betrouwbaarheid betreffende de resultaten te vergroten en om eventuele ruis te voorkomen. De interviews zijn hierdoor nauwkeurig getranscribeerd.
Iteratie	Het proces van analyse en dataverzameling is meermaals doorlopen. Tijdens de feedbackmomenten is regelmatig gebrainstormd over de geschreven stukken.
Proefinterview	Ook is gebruik gemaakt van een zogenoemde proefinterview. Hierbij is de vragenlijst met onderwerpen in een proefinterview uitgeprobeerd om zodoende de betrouwbaarheid te verhogen. Aan de hand van dit proefinterview zijn overbodige vragen geschrapt en aangepast (Verhoeven, 2018).
Vier-ogen principe (Peer feedback)	Het vier-ogenprincipe (peer feedback) is tijdens dit onderzoek toegepast doordat zowel de afstudeerbegeleider als de bedrijfsbegeleider het onderzoek tussentijds gecontroleerd hebben en hier vervolgens feedback op hebben gegeven.
Triangulatie	Door gebruik te maken van verschillende onderzoeksmethoden, zoals literatuuronderzoek en interviews, is triangulatie toegepast om de betrouwbaarheid van het onderzoek te verhogen. Hierdoor konden de bevindingen uit het theoretisch onderzoek worden getest in de praktijk aan de hand van de uitkomsten van de interviews.
Standaardisatie	Voor de interviews is een standaardvragenlijst opgesteld. Deze vragenlijst is tussentijds niet aangepast waardoor iedere geïnterviewde dezelfde vragen heeft gekregen.

Tabel 6.3: Betrouwbaarheid (eigen werk, 2023)

Validiteit

Interne validiteit: De interne validiteit is verhoogd doordat de vragen tussentijds niet aangepast zijn en elke respondent hierdoor dezelfde vragen voorgelegd heeft gekregen. Hierdoor is instrumentatie voorkomen. Voor de interviews zijn vragen opgesteld en gecontroleerd door zowel de afstudeerbegeleider als de bedrijfsbegeleider. (Verhoeven, 2018).

Sommige suggesties hebben geleid tot wijzigingen aan het beroepsproduct op basis van de interviews. Als de suggesties een duidelijke meerwaarde boden voor het beroepsproduct en bijdroegen aan de relevantie ervan, was het logisch om ze te implementeren. Ook wanneer verschillende deskundigen vergelijkbare suggesties deden, werd dit beschouwd als een teken dat bepaalde aspecten van het beroepsproduct mogelijk verbeterd konden worden.

Bepaalde suggesties zijn niet meegenomen in de daadwerkelijke aanpassing aan het beroepsproduct. Sommige suggesties waren tegenstrijdig met elkaar waardoor na grondig onderzoek van de feedback besloten is om geen wijzigingen door te voeren aan het beroepsproduct. Daarnaast waren enkele suggesties na eigen inzicht niet relevant genoeg om tot een wijziging van het beroepsproduct te leiden.

Na verloop van tijd is opgemerkt dat de informatie die werd verkregen tijdens het afnemen van de interviews steeds herhalend of weinig toevoegend was aan wat al was verzameld. De respondenten benoemden vergelijkbare antwoorden en herhaalden vaak input die al eerder waren benoemd, waardoor een verzadigingspunt werd bereikt. Dit verzadigingspunt werd bereikt na circa 7 interviews.

Externe validiteit: Vooraf zijn eisen gesteld aan de respondenten van de interviews om de externe validiteit te waarborgen. De eisen die gesteld zijn aan de deelnemers van het interview zijn als volgt beschreven:

- ✓ Minimaal 2 jaar werkervaring in dit vakgebied;
- ✓ Heeft dagelijks tot wekelijks te maken met vastgoedvraagstukken;
- ✓ De organisatie moet in Nederland gevestigd zijn;

Doordat elke respondent die deelnam aan het onderzoek voldoet aan de gestelde eisen, is de externe validiteit gewaarborgd. Hoewel de steekproefgrootte voldoende was, moet worden opgemerkt dat de steekproef mogelijk niet volledig representatief is voor de algehele populatie omdat enkel één vastgoedbelegger geïnterviewd kon worden. Helaas waren niet meer respondenten bereid om deel te nemen aan een interview met betrekking tot deze specifieke doelgroep.

Begripsvaliditeit: Door het duidelijk definiëren van de begrippen in het theoretisch kader is de begripsvaliditeit van het onderzoek gewaarborgd. Ook is voorafgaand aan de interviews contact opgenomen met de respondent door middel van het sturen van een e-mail. In deze e-mail is informatie verstrekt betreffende het onderwerp en toelichting gegeven over het beroepsproduct en interviewvragen. Ook hebben de respondenten de mogelijkheid gekregen om vooraf vragen stellen. In bijlage E is een voorbeeld weergegeven van de mail die verstuurd is naar alle respondenten voorafgaand aan de interviews. Dit heeft geleid tot een beter begrip bij de respondenten van de doelstellingen van het onderzoek en heeft mogelijke misverstanden voorkomen. Door het op voorhand sturen van deze e-mail is de begripsvaliditeit verhoogd.

Bruikbaarheid

Door de wekelijkse begeleidingsmomenten met de afstudeerbegeleider is de bruikbaarheid van het onderzoek verhoogd. Door de nauwe betrokkenheid van de opdrachtgever bij het onderzoeksproces en de frequente bespreking van de voortgang en richting van het onderzoek, is het onderzoek goed afgestemd op de wensen en behoeften van de opdrachtgever, wat de bruikbaarheid van het beroepsproduct vergroot. Als gevolg van deze begeleidingsmomenten heeft het beroepsproduct duidelijke voordelen voor de opdrachtgever.

De afstudeerbegeleider heeft daarnaast kunnen bijsturen waar nodig en feedback gegeven op de kwaliteit van het onderzoek. Dit heeft geleid tot een betere kwaliteit van het onderzoek en een hogere mate van bruikbaarheid van de resultaten voor de opdrachtgever.

Doordat een gebruiker van het beroepsproduct geïnterviewd is tijdens de praktijktoetsing, is de bruikbaarheid van het beroepsproduct verhoogd. Door middel van dit interview kon feedback worden verzameld over de werking en effectiviteit van het product in de praktijk. Hierdoor konden eventuele tekortkomingen en verbeterpunten worden geïdentificeerd en aangepakt. Het interviewen van een gebruiker tijdens de praktijktoetsing heeft bijgedragen aan het verhogen van de bruikbaarheid van het beroepsproduct doordat het product nu beter aansluit op de behoeften en wensen van de gebruikers.

Binnen de kaders van dit onderzoek is gekozen om de focus te leggen op de juridische- en fiscale aspecten. Helaas was het niet haalbaar om ook de financiële aspecten te betrekken in het onderzoek vanwege het tijdsbestek van 20 weken. De geïnterviewde deskundigen sluiten zich in aan bij deze beperking en benadrukken dat het overzicht met ondernemingsvormen enkel een houvast biedt voor een advies aan vastgoedbeleggers en particulieren.

Bibliografie

B:

Belastingdienst. (2023-a). *Tarieven box 1*. Geraadpleegd op 3 april 2023, van: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/heffingskortingen_boxen_tarieven/boxen_en_tarieven/overzicht_tarieven_en_schijven/u-hebt-in-2023-nog-niet-aow-leeftijd

Belastingdienst. (2023-b). *Box 2: Aanmerkelijk belang*. Geraadpleegd op 3 april 2023, van: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/heffingskortingen_boxen_tarieven/boxen_en_tarieven/box_2/

Belastingdienst. (2023-c). *Hoe is het box 3-inkomen op mijn voorlopige aanslag 2023 berekend?*. Geraadpleegd op 3 april 2023, van: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/box-3-inkomen-op-voorlopige-aanslag-2023#:~:text=In%20de%20voorlopige%20aanslag%202023,andere%20bezittingen%3A%206%2C17%25>

Belastingdienst. (2023-d). *Tarief 2023*. Geraadpleegd op 3 april 2023, van: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/vennootschapsbelasting/veranderingen-vennootschapsbelasting-2023/tarief-2023>

Belastingdienst. (2023-e). *Commanditaire vennootschap (cv) en gevolgen voor uw belastingen*. Geraadpleegd op 7 april 2023, van: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/ondernemen/onderneming_starten/rechtsvorm/commanditaire-vennootschap-cv

Belastingdienst. (2023-f). *Vrijstelling vennootschapsbelasting*. Geraadpleegd op 18 april 2023, van: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/vennootschapsbelasting/belastingplicht_en_aangifte/wanneer_moet_een_stichting_vereniging_of_vergelijkbare_organisatie_aangifte_doen/vrijstelling#:~:text=Stichtingen%2C%20verenigingen%20en%20vergelijkbare%20organisaties,is%20dan%20€%2015.000%20of

Belastingdienst. (2023-g). *Wat is een eigen woning?* Geraadpleegd op 24 april 2023, van: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/>

Belastingdienst. (2023-h). *Wanneer moet een stichting, vereniging of vergelijkbare organisaties aangifte doen?* Geraadpleegd op 24 april 2023, van: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/vennootschapsbelasting/belastingplicht_en_aangifte/wanneer_moet_een_stichting_vereniging_of_vergelijkbare_organisatie_aangifte_doen/wanneer_aangifte_vpb_doen

Berkhout T., Van der Paardt R.N.G. (2021) Basisboek Vastgoed Fiscaal (8^{ste} druk). Infotax

Bloemendal B., de Jong, E., Melgers, M., Sant Ram, N., Telders, N., ten Voorde, M., Schirmeister, F., Willems, F., (2022) Wetgeving Makelaardij, Taxatie & Vastgoed 2022-2023 (1^{ste} druk). SDU Uitgevers

C:

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-a). *Centraal Bureau voor de Statistiek*. Geraadpleegd op 24 januari 2023, van <https://www.cbs.nl>

Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.-b). *Natuurlijk persoon*. Geraadpleegd op 6 maart 2023, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/natuurlijk-persoon>

Centraal Plan Bureau. (2019, maart) *Het bouwproces van nieuwe woningen*. Geraadpleegd op 23 januari 2023, van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf>

C&B More. (2022, juni). *Open CV verdwijnt per 2024: wetsvoorstel doorgezet*. Geraadpleegd op 18 april 2023, van: <https://www.cb-more.com/nieuws/open-cv-verdwijnt-per-2024-wetsvoorstel-wordt-doorgezet/#:~:text=De%20staatssecretaris%20van%20Financiën%20heeft,wetsvoorstel%20in%20de%20ijskast%20gezet.>

D:

De Groot, S. (2023). *Inleiding belastingrecht*. [PowerPoint presentatie]. Blackboard. Geraadpleegd op 28 maart 2023, van <https://ap.lc/Oou3c>

De Nederlandsche Bank (DNB). (2021, januari). *Belegd vermogen verzekeraars en pensioenfondsen voorbij coronadip*. Geraadpleegd op 6 maart 2023, van <https://www.dnb.nl/nieuws-statistiek/statistisch-nieuwsbericht-2021/belegd-vermogen-verzekeraars-en-pensioenfondsen-voorbij-coronadip/>

Debitoor. (z.d.) *Rechtsvorm - Wat is een rechtsvorm of ondernemingsvorm?* Geraadpleegd op 24 maart 2023, van <https://debitoor.nl/woordenboek/rechtsvorm>

F:

Het Financieele Dagblad (FD). (2022). *Vastgoedmarkt stagneert door hoge rente*. Geraadpleegd op 24 januari 2023, van <https://fd.nl/bedrijfsleven/1456886/vastgoedmarkt-stagneert-door-hoge-rente-uza3caDunnSd>

I:

IVBN. (z.d.). *Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed*. Geraadpleegd op 24 januari 2023, van <https://www.ivbn.nl/>

K:

Kamer van Koophandel. (2022, december) *Zo kies je een rechtsvorm voor je samenwerking*. Geraadpleegd op 25 maart 2023, van <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/innovatie/beste-ondernemingsvorm-voor-samenwerking/>

Kamer van Koophandel. (2023, februari) *Een eenmanszaak of bv als rechtsvorm kiezen?* Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/bedrijf-starten/een-rechtsvorm-kiezen-eenmanszaak-of-bv/>

Kamer van Koophandel. (z.d.) *De maatschap*. Geraadpleegd op 4 april 2023, van: <https://www.kvk.nl/informatiebank/de-maatschap/#:~:text=Een%20maatschap%20is%20een%20rechtsvorm,vaak%20in%20een%20maatschap%20verenigd.>

Kamer van Koophandel. (z.d.-a) *De vereniging*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://www.kvk.nl/informatiebank/de-vereniging/>

M:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2010) *Cijfers over Wonen, Wijken en Integratie*) Rapport | tweedekamer.nl Geraadpleegd op 7 maart 2023, van <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2010D51521&did=2010D51521>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021b). *Staat van de Woningmarkt 2021*. Rapport | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 23 januari 2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/01/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021>

N:

NSNK. (z.d.) Projectmanagement vastgoed. Geraadpleegd op 22 januari 2023, van <https://nsnk.nl/>

NVM (2022, mei). *Oplopende hypotheekrente temporeert de prijsstijging op de koopwoningmarkt*. Geraadpleegd op 23 januari 2023, van <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/oplopende-hypotheekrente-temporeert-de-prijsstijging-op-de-koopwoningmarkt/>

NVM (2023, januari). *Meer keuze voor kopers op woningmarkt*. Geraadpleegd op 22 januari 2023, van <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/meer-keuze-voor-kopers-op-woningmarkt/>

NVM. (z.d.). Nieuws. Geraadpleegd op 25 januari, 2023, van <https://www.nvm.nl>

NWWI (2020, juli). *Fotowijzer woningen*. Geraadpleegd op 6 maart 2023, van <https://site.nwwi.nl/download/fotowijzer-2013-woningen/?wpdmdl=6478>

O:

Ondernemersplein. (2023, 23 maart). *Overzicht rechtsvormen*. Geraadpleegd op 24 maart 2023, van <https://ondernemersplein.kvk.nl/overzicht-rechtsvormen/>

Ondernemersplein. (z.d.-a) *De coöperatie*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://ondernemersplein.kvk.nl/de-cooperatie/>

Ondernemersplein. (z.d.-b) *De vereniging*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://ondernemersplein.kvk.nl/de-vereniging/>

Ondernemersplein. (z.d.-c) *De besloten vennootschap (bv)*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://ondernemersplein.kvk.nl/de-besloten-vennootschap-bv/>

Ondernemersplein. (z.d.-d) *De naamloze vennootschap (nv)*. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://ondernemersplein.kvk.nl/de-naamloze-vennootschap-nv/>

P:

PropertyNL. (z.d.). PropertyNL | Voorop in vastgoed. Geraadpleegd op 25 januari 2023, van <https://propertynl.com>

R:

Rabobank (2022). *Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen* | Rabobank.nl. Geraadpleegd op 24 januari 2023, van <https://www.rabobank.nl/kennis/d011296949-het-effect-van-stijgende-bouwkosten-op-nieuwbouwprojecten-en-grondprijzen>

Rijksoverheid. (2022, oktober). *Minister Hugo de Jonge maakt provinciale woningbouwafspraken voor 900.000 nieuwe woningen*. Geraadpleegd op 24 januari 2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

Rijksoverheid. (2023, januari). *Wat houdt een vereniging van eigenaren (vve) in?*. Geraadpleegd op 7 maart 2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/wat-houdt-een-vereniging-van-eigenaars-vve-in>

S:

Savills (2021, september). *The total value of global real estate*. Savills.nl. Geraadpleegd op 6 maart 2023, van <https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html>

SNS bank (2020). *Nieuwbouw en bestaande bouw: de verschillen*. Geraadpleegd op 25 januari 2023, van <https://www.snsbank.nl/particulier/hypotheken/nieuwbouwhuis-kopen/verschillen.html>

Stavenuiter Administratie (2018, december) *De VOF: vennootschap onder firma – belastingadvies en administratie*. Geraadpleegd op 3 april 2023, van: <https://stavenuiteradministratie.nl/de-vof/#:~:text=Belastingen,inkomen%20uit%20werk%20en%20woning>

Sterk, M.E.H., de Langen, C.M.D., Schonewille-Rozenblad, C.L. (2022). *Belastingrecht HBO* (2^e druk). Noordhoff Uitgevers.

V:

Van Dale (2023). *Dikke van Dale*. Geraadpleegd op 6 maart 2023, van <https://zoeken.vandale.nl/?dictionaryId=gwn>

Van der Meer, S. (2022) *Privaatrechtelijke aspecten*. [PowerPoint presentatie]. Blackboard. Geraadpleegd op 20 maart 2023, van <https://ap.lc/WBpW7>

Van der Roest, O.A.P. (2018). *Basisboek Recht* (16^e druk). Noordhoff Uitgevers.

Van Gool, P., Jager, P., Theebe, M. A. J., Veenhoven, R., & Weisz, R. M. (2020). *Onroerend goed als belegging* (6de druk.). Wolters Kluwer

Vastgoedmarkt. (z.d.). .nl - *Het NR 1 platform in commercieel vastgoed*. Geraadpleegd op 23 januari 2023, van <https://www.vastgoedmarkt.nl>

VennootschaponderFirma. (z.d.-a) *Maatschap oprichten*. (z.d.). Geraadpleegd op 24 maart 2023, van <https://www.vennootschaponderfirma.nl/maatschap-oprichten/>

VennootschaponderFirma. (z.d.-b) *VOF oprichten*. (z.d.). Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://www.vennootschaponderfirma.nl/vof-oprichten/>

Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek?* (6de druk.). Boom Lemma.

Vermeulen, M. (2010). *Handboek Vastgoedmanagement*. Groningen: Noordhoff Uitgevers

Vermeulen, M. (2016). *Vastgoedexploitatie*. Groningen: Noordhoff Uitgevers

VNG (z.d.) *Onderlinge waarborgmaatschappij*. Geraadpleegd op 4 april 2023, van: <https://vng.nl/artikelen/onderlinge-waarborgmaatschappij>

VNG (z.d.-b) *Geen privaatrechtelijke personen*. Geraadpleegd op 4 april 2023, van:
<https://vng.nl/artikelen/geen-privaatrechtelijke-rechtspersonen>

VNG. (z.d.-a) *Coöperatie*. Geraadpleegd op 4 april 2023, van:
<https://vng.nl/artikelen/cooperatie>