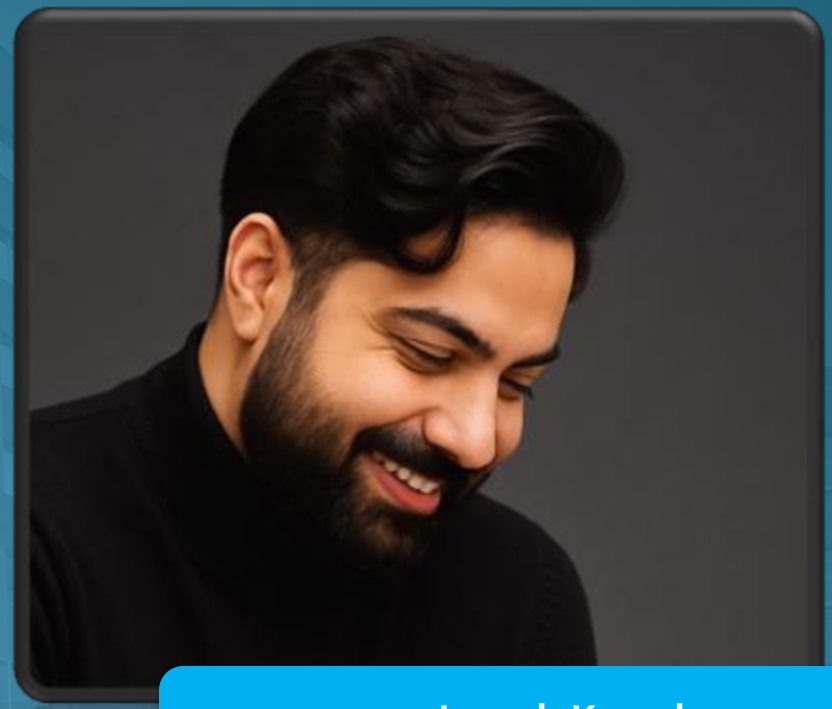
Bedankt voor jullie aandacht

Meerdervoort®

Even voorstellen

Bram Kroep
Chief Commercial Officer / Partner



Joseph Kamel
Head of Tax

Meerdervoort®

Meerdervoort

Opgericht aan de Laan van Meerdervoort in 2013

Aankoop van Woningen, Winkels, Kantoren en Zorgvastgoed

Investeringen middels Hypotheekleningen (Private Debt)

Buy-and-holdstrategie

Verhuur en onderhoud in eigen beheer

Trackrecord van 100% op rente-uitkeringen en aflossingen

Meerdervoort®

Cijfers

500+
Woningen

11 x
Zorgvastgoed

€ 845.000.000
Assets Under Management

15 x
Winkelcentra

119 x
Winkelvastgoed

41 x
Kantoorvastgoed

Meerdervoort®

Wat is Private Debt

Private debt is geld dat rechtstreeks wordt uitgeleend aan bedrijven of projecten, zonder tussenkomst van publieke markten of financiële instellingen.

Private debt is een alternatieve financieringsvorm, naast bijvoorbeeld bankleningen, aandelenkapitaal of obligaties.

Private debt biedt voor investeerders een aantrekkelijke risico/rendement-verhouding, vooral in situaties met lage rentes op spaargeld of staatsobligaties.

Meerdervoort®

Historie van Private Debt

Private debt werd vooral populair na de financiële crisis van 2008 als alternatief voor bancaire financieringen.

Banken trokken zich terug uit risicovollere vastgoedsegmenten zoals kantoren en retail door strengere kapitaaleisen (Basel III).

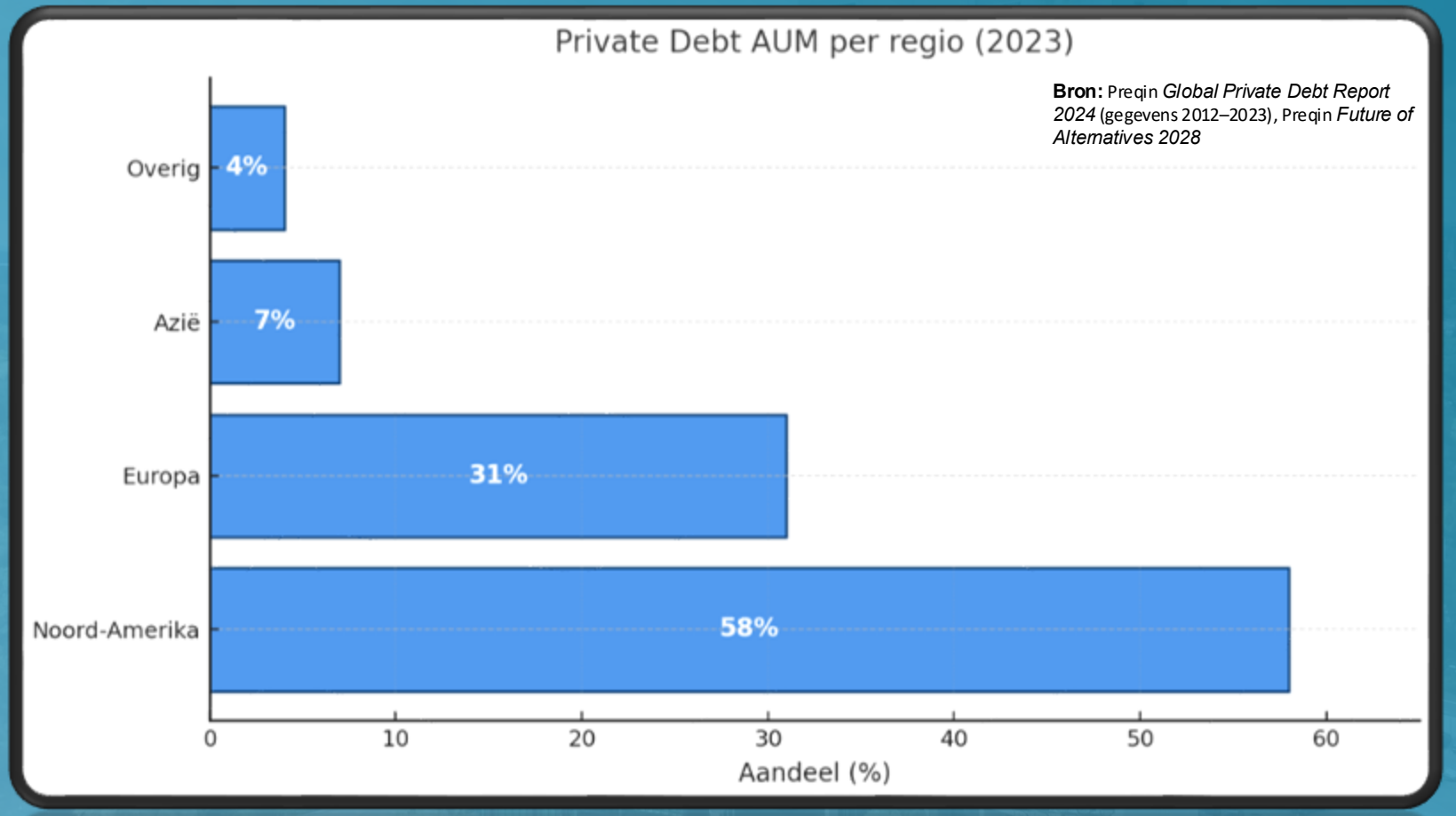
De markt zag kansen waar traditionele financiers het lieten liggen.

Meerdervoort®

Groei Private Debt wereldwijd

Meerdervoort®

Private Debt naar regio

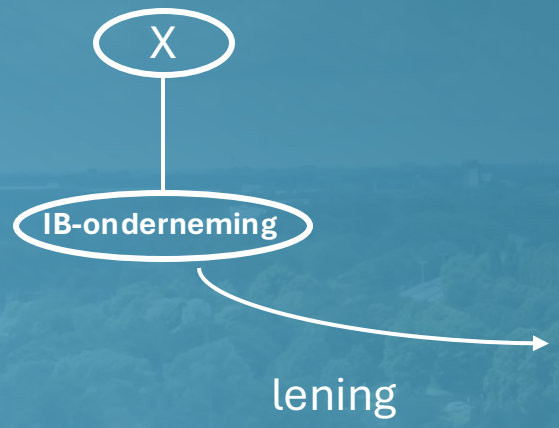


Meerdervoort®

BOX 1

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit ondernemingsvermogen



Casus

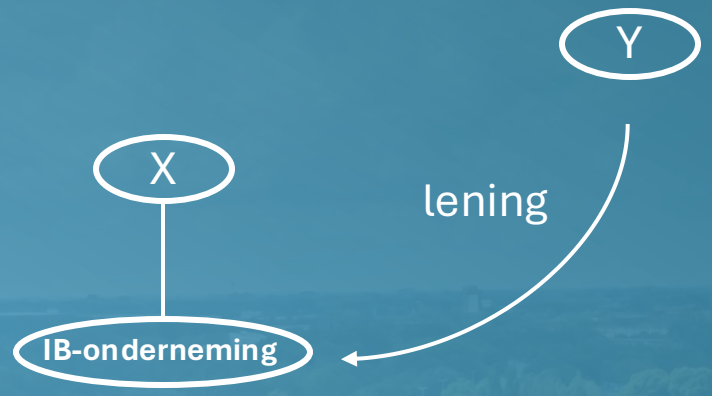
- X is IB-ondernemer en heeft in kas ad € 1m;
- X besluit om de gelden uit te lenen voor een rente ad 5%.

Toelichting

- Aanwezige liquide middelen; duurzaam overtollig?
- Uitwerking; rente-inkomsten, na toepassing ondernemersfaciliteiten, belast tegen progressief tarief

Meerdervoort®

Verstrekken lening als quasi-ondernemer



Casus

- Y beschikt over ad € 1m aan privé middelen;
- Y besluit om de gelden uit te lenen aan X een rente ad 5%;
- Lening heeft geen looptijd, rente is winstafhankelijk, aflossing slechts bij liquidatie/opheffing van de onderneming en crediteur Y is achtergesteld bij alle concurrente schuldeisers

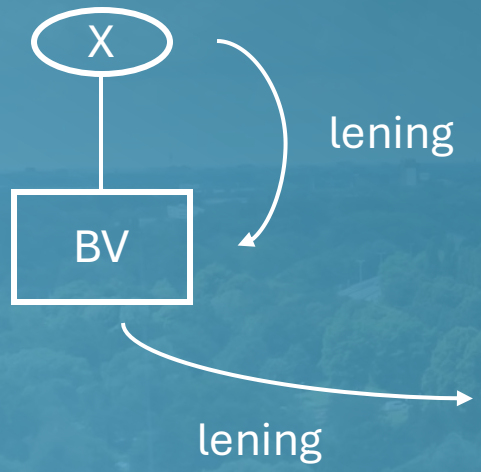
Toelichting

- Vordering kwalificeert als een vordering als bedoeld in art. 3.3, lid 1, sub b Wet IB 2001;

- Uitwerking; rente-inkomsten belast, zonder toepassing ondernemersfaciliteiten, tegen progressief tarief

Meerdervoort®

Verstrekken TBS-lening



Casus

- X beschikt over ad € 1m aan privé middelen;
- X besluit om de gelden via zijn BV uit te lenen aan een derde voor een rente ad 5%;
- X verstrekt een lening aan BV en BV verstrekt op haar beurt een lening aan een derde.

Toelichting

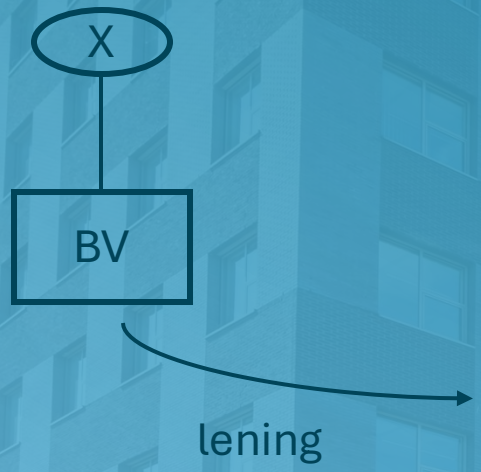
- Sprake van TBS (art. 3.92 Wet IB 2001).
- X dient een tbs-balans op te stellen en een resultatenrekening;
- Rente-inkomsten, minus afslag vergoeding BV en TBS-vrijstelling ad 12%, belast tegen progressief tarief

Meerdervoort®

BOX 2

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit BV 1/2



Casus

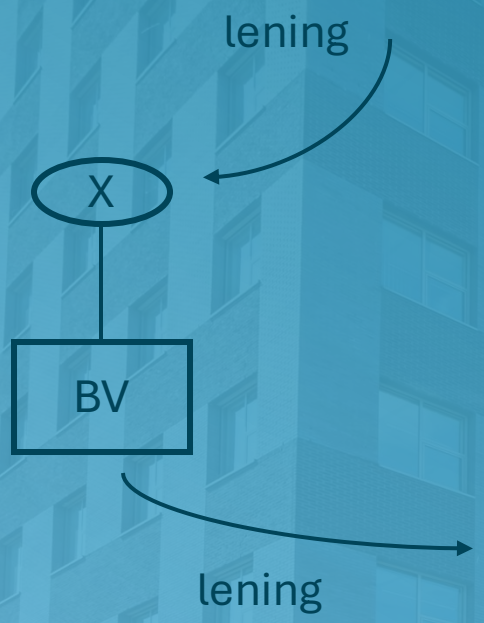
- X bezit een AB in BV;
- BV verstrekt een lening ad €1m aan een derde voor een rente ad 5%.

Toelichting

- BV wordt geacht met gehele vermogen onderneming te drijven;
- Rente-inkomsten, minus gemaakte kosten, belast tegen 19% (tot 200.000 winst) en 25,8% het meerdere boven 200.000;
- Eventuele dividenduitkering belast tegen 24,5/31%.

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit BV 2/2



Casus

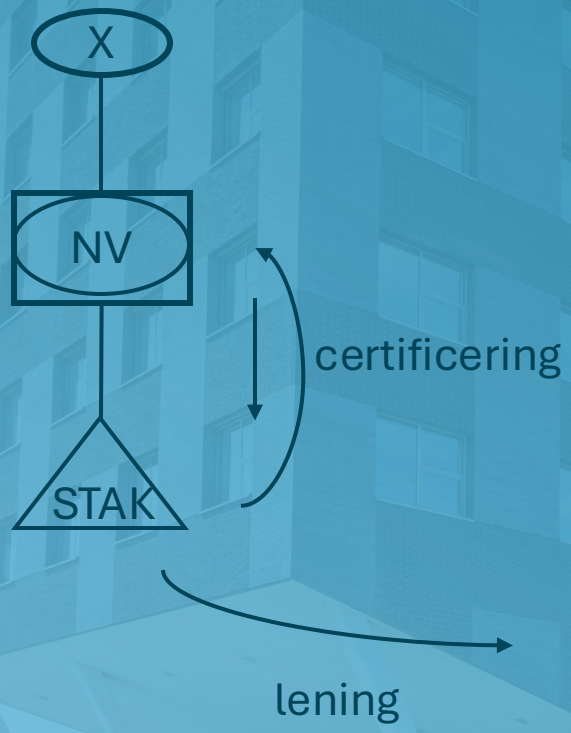
- X bezit een AB in BV;
- X trekt lening aan bij een derde en stort verkregen gelden op aandelen BV;
- BV verstrekt een lening ad €1m aan een derde voor een rente ad 5%.

Toelichting

- Rentelasten in privé aftrekbaar in box 2 ex artikel 4.15 Wet IB 2001;
- Toerekening van schuld? Box 3 of Box 2?
- Behandeling BV idem als hiervoor;
- Eventuele dividenduitkering belast* tegen 24,5/31%.

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit NV die kwalificeert als Vrijgestelde Beleggingsinstelling



Casus

- X bezit een AB in NV (VBI);
- NV draagt €1m over aan STAK tegen certificering;
- STAK verstrekt een lening ad €1m aan een derde voor een rente ad 5%.

Toelichting

- VBI is op verzoek subjectief vrijgesteld ex artikel 6a Wet Vpb 1969;
- In het geval een natuurlijk persoon een Aanmerkelijk belang houdt in een VBI dan wordt persoon geacht jaarlijks een regulier voordeel uit AB te hebben genoten ad 5,88% (2025) van de WEV van de AB aandelen op peildatum 1-1 (belast tegen 24,5/31%).

Meerdervoort®

BOX 3

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit box 3 (huidige regime; forfaitair rendement)

Casus

- X beschikt over €1m en besluit een lening ad €1m te verstrekken aan een derde voor een rente ad 5%.

Toelichting

- Rendement wordt forfaitair gesteld op 5,88% (2025) van hoofdsom (vordering) op peildatum 1-1, belast tegen tarief 36%
- Forfaitair rendement in het 2026 wordt gesteld op 7,78% (Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 36 812, nr. 3, p. 21);
- Het heffingsvrije vermogen wordt met ingang van 1 januari 2026 verlaagd van € 57.684 naar € 51.396 (Ibid.).

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit box 3 (huidige regime; werkelijk rendement)

Casus

- X beschikt over €1m en besluit een lening ad €1m te verstrekken aan een derde voor een rente ad 5%.

Toelichting

- Tegenbewijsregeling (artikel 5.25 Wet IB 2001);
- Werkelijk rendement belast tegen 36% (art. 2.13 Wet IB 2001);
- Géén heffingsvrij vermogen (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 36 706, nr. 3, p. 13).

Meerdervoort®

Verstrekken lening vanuit box 3 (toekomstig regime)

Casus

- X beschikt over €1m en besluit een lening ad €1m te verstrekken aan een derde voor een rente ad 5%.

Toelichting

- Vermogensaanwasbelasting van toepassing t.z. rente-inkomsten (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 36 748, nr. 3, p. 87);
- Werkelijke inkomsten belast tegen tarief vooralsnog 36%.
- Vervanging heffingsvrij inkomen door heffingsvrij resultaat (€ 1.800) (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 36 748, nr. 6, p. 29).

Meerdervoort®

Vragen?

Meerdervoort®

Bedankt voor jullie aandacht.

Meerdervoort®