

LIMBURG

NOORD | MIDDEN

bedrijfshuisvesting

2024-01



Met trots presenteren wij het nieuw in ontwikkeling zijnde kantoorpand met bedrijfsruimtefuncties 'LIGHT-HOUSE', waar innovatie en duurzaamheid samenkomen!



TE HUUR

Schepenlaan "LIGHT-HOUSE"
Weert



T. 0495 - 533893
saelmans.nl

Deze fantastische nieuwbouwontwikkeling zal gerealiseerd worden aan de Schepenlaan 14 op HET meest dynamische kantorenpark van Weert: Centrum Noord. 'LIGHT-HOUSE'. Een uitermate goede locatie om uw organisatie te huisvesten.

- Exclusief met een professionele zakelijke uitstraling.
- Strategisch gelegen ten opzichte van de rijksweg A2 richting Brainport.
- Centrumgebied van Weert bereikbaar op loopafstand.

- 536 m² kantoorruimte en 266 m² bedrijfsruimte, geschikt voor research & development.
- Duurzaam kantoorobject voorzien van zonnepanelen en LED-verlichting.
- Huurspecifieke aanpassingen zijn bespreekbaar.
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Wij nodigen u uit om de mogelijkheden te verkennen die 'LIGHT-HOUSE' biedt om uw organisatie te kunnen huisvesten.

TAXATIE COMMERCIEEL VASTGOED



WEET U WAT UW VASTGOED WAARD IS?



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM



Een betrouwbare taxatie van commercieel vastgoed veronderstelt ervaring en deskundigheid. Maar net zozeer inzicht in de branche en in de lokale en regionale vastgoedmarkt. Van der Horst Taxateurs B.V. vertelt u precies waar het op staat.

Beleggers, projectontwikkelaars, financiers, overheden en eindgebruikers vertrouwen op de eenduidige waarderingen van onze (register)taxateurs. Onze taxatierapporten zijn helder, objectief en uitstekend gedocumenteerd. Wij taxeren kantoren, winkels, bedrijfsruimten, beleggingen, beleggingswoningen, logistieke complexen en combinatiegebouwen. Maar ook specifieke objecten als horeca- en leisure-vastgoed en grondposities.

Volstrekt onafhankelijk. Daarmee bieden we een solide en verantwoorde basis voor onder meer:

- Aanvaag of beoordeling hypothecaire (her)financiering
- Aan- en verhuurbeslissingen
- Aan- en verkoopbesluiten
- Interne doeleinden (jaarcijfers, fiscaliteiten)
- Vaststellingsovereenkomst belastingdienst
- Contra-expertise WOZ
- Residuele grondwaardebepalingen
- Periodieke canonherziening bij erfpacht
- Arbitrage bij huurprijsgeschillen

Van der Horst Taxateurs B.V., als u zeker wilt weten wat uw vastgoed waard is.



Bouwen aan toekomstbestendige bedrijfshuisvesting



Groei bedrijvigheid

Ondernemers staan voor uitdagingen als het gaat om het vinden van geschikte bedrijfskavels. De schaarste aan beschikbare grond maakt dit een hele opgave. Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) staat klaar om ondernemers te ondersteunen bij 'het juiste bedrijf op de juiste locatie'. "Wij zijn partner in ondernemen en het realiseren van groeiambities. We bouwen aan een toekomstbestendige economie die zowel de lokale gemeenschap als het milieu ten goede komt", aldus Hans Coppus, directeur OML. "We bieden al 25 jaar grond voor duurzame economie."

Duurzaamheid en MVO: een praktische aanpak

Voor steeds meer ondernemers zijn duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) essentiële pijlers van de bedrijfsvoering. OML biedt ondernemers concrete ondersteuning om deze waarden in de praktijk te brengen. "Daarvoor ondernemen we diverse activiteiten en initiatieven, ook in eigen huis. We willen zelf natuurlijk graag een voorbeeld zijn voor ondernemers", vertelt Hans Coppus.

Bevestiging en bewijs van MVO

OML is gecertificeerd door de MVO-Wijzer. Dat toont aan dat OML ruimschoots voldoet aan de eisen voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Hans Coppus benadrukt: "We zeggen altijd dat we een goed vestigingsklimaat creëren voor bedrijven en hun omgeving, waarbij we gaan voor de juiste leefbaarheid. De MVO-Zelfverklaring is een bevestiging én bewijs. Het maakt meetbaar, voelbaar én aantoonbaar dat we als OML maatschappelijk verantwoord ondernemen." Ondernemers zijn bij OML aan het juiste adres voor ondersteuning bij duurzaam ondernemen."

Uitdagingen en veranderingen

Verduurzamen vraagt voortdurend aandacht. Zowel in OML's bedrijfsvoering als het ontwikkelen en revitaliseren van bedrijventerreinen.

Door ontwikkelingen als energietransitie en klimaatveranderingen, heeft iedereen te maken met beperkingen en veranderingen. Lange wachttijden voor energie en dreigende watertekorten tijdens drogere perioden, vereisen speciale aandacht.

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol bij de energietransitie en verduurzaming van Nederland. OML houdt bij het ontwikkelen en revitaliseren van bedrijventerreinen rekening met de huidige beperkingen en vindt hiervoor creatieve oplossingen. Daarbij kijkt ze ook naar toekomstbestendigheid en het bevorderen van een circulaire economie. "We streven er bijvoorbeeld naar om slimmer om te gaan met grondstoffen en materialen. Hierbij stimuleren we samenwerking tussen bedrijven om van elkaars (rest-) producten gebruik te maken."

Betere toekomst met BREEAM-NL

BREEAM-NL Gebied is dé meetlat in Nederland voor duurzame gebiedsontwikkeling. OML's medewerkers zijn hierin getraind. Met aandacht voor thema's als hittestress, klimaatadaptatie en gezondheid. "Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen passen we BREEAM-NL-Gebied toe", aldus Hans. Daarvoor is op initiatief van OML, in samenwerking met Dutch Green Building Council (DGBC) en studenten-uitzendbureau Unipartner, een waardevol procesmodel ontwikkeld. Dit model is ook gratis beschikbaar voor andere partijen die streven naar het behalen van het BREEAM-NL certificaat voor bedrijventerreinen. Met BREEAM-NL-Gebied biedt OML ondernemers de mogelijkheid om te gaan opereren vanaf locaties die voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen. Dat versterkt ook het imago als duurzame onderneming. Het draagt ook bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige omgeving voor medewerkers en omwonenden.

Opvallend project

Een van de meest opvallende projecten waar OML zich met BREEAM-NL Gebied op richt, is het Duurzaam Multifunctioneel Bedrijvenpark Zevenellen (DMBZ) in de gemeente Leudal. "Duurzaamheid is hier al lange tijd een belangrijk thema is. Dit terrein is heel bewust natuurinclusief ontwikkeld. In het midden van het terrein bevindt zich een natuurlijke, recreatieve zone met water. Dat gebruiken we als regenwaterbuffer. Er zijn verder groenstructuren aangelegd tussen de bedrijven en langs de wegen. Dit bedrijvenpark bereiden we voor om te certificeren als BREEAM-NL-Gebied. Dat doen we in samenwerking met de Dutch Green Building Council (DGBC) en andere stakeholders. We streven ernaar om DMBZ hoog te laten scoren op duurzaamheid. Wij geloven in onze ambitie én duurzaam resultaat", vertelt Hans vol overtuiging.

Duurzame initiatieven en samenwerking

OML is actief betrokken bij verschillende duurzame initiatieven en samenwerkingsverbanden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- **Energy hubs:** OML onderzoekt de mogelijkheid om energy hubs te creëren op bedrijventerreinen. Dat draagt bij aan de beschikbaarheid en opwekking van duurzame energie. Daarmee vermindert de afhankelijkheid van traditionele energiebronnen.
- **Duurzame revitalisering** van bestaande bedrijventerreinen: OML werkt hierbij nauw samen met gemeenten en bedrijven om de terreinen te vernieuwen op een duurzame manier.
- **BREEAM-certificering** voor gebouwen en bedrijfsvoering: OML stimuleert ondernemers om te kiezen voor BREEAM-gecertificeerde gebouwen en bedrijfsvoering. Die dragen bij aan een duurzame bedrijfsvoering en een positieve impact op het milieu en de omgeving.
- **Vergroening van bedrijven:** OML stimuleert en ondersteunt ondernemers in het vergroenen. Dit doet ze onder andere met de zogenaamde Groen Brochure. Hierin staan volop tips voor wateropvang en -afvoer, biodiversiteit, beleefgroen, verkoeling en energiebesparing.

TOEKOMSTGERICHT SAMENWERKEN MET OML

Samen met haar klanten, partners en anderen werkt OML aan een toekomstbestendige economie in Midden-Limburg. Een plek waar duurzaamheid en groei hand in hand gaan. Hans: "Door krachten te bundelen, kunnen we niet alleen bedrijven laten floreren, maar ook bijdragen aan een betere wereld voor toekomstige generaties." OML biedt al 25 jaar grond voor een duurzame economie."

Voor meer informatie over OML, de Groen Brochure of het procesmodel voor BREEAM-certificaat voor bedrijventerrein, bezoek www.oml.nl. Ontdek daar ook de zeven pijlers van duurzaamheid en circulariteit met nog meer handreikingen voor uw bedrijf.



Hans Coppus (OML) en Han Ribberink (Mazzi) met de MVO-Zelfverklaring van de MVO-Wijzer



Verder kennismaken met OML of interesse in een kavel? Neem contact op met één van onze consultants:

Jeroen Bertjens
Consultant Marketing & Sales

06-10 80 91 06
Bertjens.j@oml.nl

Annemarie van de Goor
Consultant Marketing & Sales

06-20 25 21 38
Vdgoor.a@oml.nl

Interesse in filmpje
over 25 jaar OML?

Kijk op www.oml.nl



Rondele Sint Janskamp

VESTIG UW BEDRIJF OP BEDRIJVENTERREIN
'DE VALK NOORD'

DÈ NIEUWBOUWLOCATIE IN MIDDEN-LIMBURG!

Deze strategische ontwikkeling ligt tussen de bedrijventerreinen
De Loop, De Berk en Businesspark Midden-Limburg op een
prominente zichtlocatie, pal naast de entree van Echt en direct
bij de op- en afritten van de A2 (met ruim 100.000 passanten
per dag) en A73 bij knooppunt Het Vonderen.



Hoek Sint Janskamp - Groenserkampweg



Groenserkampweg

'De Valk Noord'

Welke ligt in de gemeente Echt-Susteren, het smalste stukje van Nederland.

Het Duitse en Belgische grensgebied bevindt zich dan ook op zeer korte afstand en hierdoor is het een centrale vestigingslocatie met een meer dan bovenregionale uitstraling. Daarnaast biedt het de voordelen van de diverse centrumfuncties op loopafstand.

De Valk Zuid B.V. en De Valk Noord B.V, onderdeel van firma De Boer Vastgoed, is de huidige eigenaar en tevens projectontwikkelaar.



Beeldmerk 'De Valk' van het voormalige fabrieksterrein

ONTWIKKELING:

- **Plandeel Noord:** De flexibele verkaveling biedt ruimte voor zowel representatieve functies als grootschalige bebouwing, en is geschikt voor bedrijven t/m milieucategorie 3.1. De plattegronden geven een indicatie van eventuele verkavelingsmogelijkheden weer. Definitieve vorm, materialisatie, maatvoering en opleverniveau zijn bespreekbaar.
- **Plandeel Zuid:** Het bruisende nieuwe foodconcept van Midden-Limburg, De Pannenfabriek. Deze voormalige dakpannenfabriek 'De Valk' biedt een unieke kans voor bedrijven die op zoek zijn naar een moderne en duurzame vestigingslocatie. Kijk voor meer informatie over De Pannenfabriek op www.depannenfabriek.com. Daarnaast biedt plandeel Noord en Zuid de uitgelezen kans voor het maken van een combinatiebezoek, beide terreinen zullen elkaar in de toekomst gaan versterken.

DIVERSITEIT AAN VESTIGINGSMOGELIJKHEDEN:

- **Groenserkampweg hoek Sint-Janskamp:** De Groenserkampweg is een groene laan die het gebied doorkruist en de nieuwe representatieve entree van Echt vormt. Er is ruimte voor MKB-bedrijfsfuncties zoals kantoren, gezondheidszorg, zakelijke dienstverlening en detailhandel in auto's, boten en caravans.
- **Sint Janskamp:** Ideaal voor grootschalige bebouwing van 1.000 tot 7.000 m², perfect voor kantoren, opslagruimte of groothandel. Als alternatief kan de bebouwing aan de Groenserkampweg ook worden gekoppeld aan de grootschalige bebouwing ten noorden van de locatie.

UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID:

- **Wegvervoer:** Directe toegang tot de A2 en A73, waardoor steden als Eindhoven, Maastricht, Venlo en Nijmegen binnen handbereik liggen. Daarnaast is er ook een goede bereikbaarheid van de steden: Düsseldorf, Aken, Keulen, Hasselt, Antwerpen en Brussel.
- **Binnenvaart:** Slechts 15 minuten van Barge Terminal Born voor snel binnenvaartvervoer.
- **Luchtvracht en reguliere vluchten:** Maastricht Aachen Airport op 20 minuten afstand en Eindhoven 40 minuten, met alternatieve luchthavens in Düsseldorf (50 min) en Brussel (90 min). Voor uw bezoekende relaties die een overnachting behoeven wordt er naast de afrit van de A2 een nieuw hotel gerealiseerd.

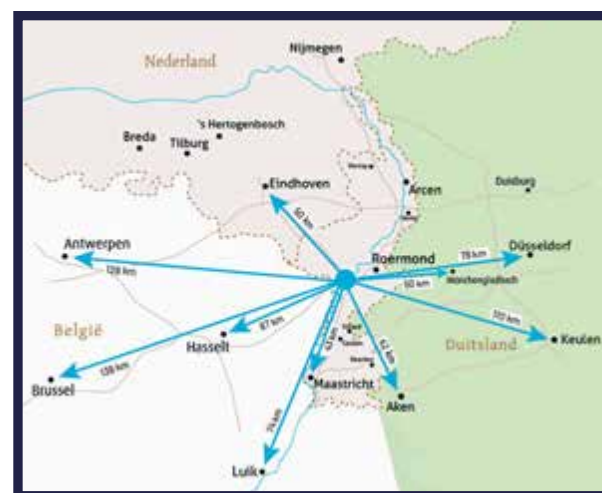
Aarzel niet om ons te contacteren voor de actuele beschikbaarheid, wij denken graag met u mee om uw plannen te realiseren.

DE BOER
VASTGOED

Diepstraat 1 | 6101 AT Echt
Tel: +31-6 308 19 791
deboer-vastgoed.com
depannenfabriek.com



De plattegrond geeft een indicatie van eventuele verkavelingsmogelijkheden weer



Voormalig fabrieksterrein dakpannenfabriek 'De Valk'



Huidig ontwikkelgebied plandeel Zuid en Noord



Al bijna 50 jaar is Saelmans Bedrijfsmakelaardij lid van de NVM en een vaste waarde in Noord- en Midden Limburg en daarbuiten. Ons team, bestaande uit de ervaren NVM-makelaars Dolf Geleijns en Guido Berntsen, ondersteund door Marianne Peeters en Jan Smits, staat bekend om zijn professionele, maar persoonlijke aanpak. Wij luisteren graag naar uw wensen en denken proactief met u mee in het vinden van de beste oplossingen voor uw vastgoedvraagstukken.

VERBONDEN DOOR NETWERK EN KENNIS

Door ons unieke zakelijke netwerk en onze diepgaande kennis van de markt, kunnen wij u ondersteunen bij de verkoop en verhuur van bedrijfsruimtes, advisering bij herontwikkeling, investeringen, en meer.

SPECIALISATIES

- VERKOOP / VERHUUR BEDRIJFSMATIG VASTGOED
 - AANKOOP / AANHUUR BEDRIJFSMATIG VASTGOED
 - COLLECTIEVE VERKOOP / VERHUUR VAN VASTGOEDPROJECTEN
 - TAXATIES TEN BEHOEVE VAN DIVERSE DOELEINDEN
 - ADVISERING BIJ HERONTWIKKELING EN VERKOOP AAN PROJECTONTWIKKELAARS
 - ADVISERING BIJ VASTGOEDBELEGGINGEN
 - VASTGOEDCONSULTANCY
- (o.a. bij projectinitiatie, marktonderzoek, huisvestingsadvies e.d.)

EEN JAAR VAN TROTS EN PRESTATIE

Het afgelopen jaar hebben we niet alleen onze positie verstevigd binnen de vastgoedsector, maar ook prominente plekken veroverd in de prestigieuze ProportNL.com Top-40. In Limburg werden we beloond met een eerste plaats in de categorie Bedrijfsruimte en een sterke tweede plaats in de Kantorenmarkt. En ook op nationaal niveau hebben we ons van onze beste kant laten zien, met indrukwekkende ranglijstposities in Adviseurs Bedrijfsruimte (positie 13), Beleggingen (positie 28) en de Kantorenmarkt (positie 39).

SAMEN BOUWEN AAN SUCCES

Bij Saelmans Bedrijfsmakelaardij begrijpen we dat uw vastgoedbeslissingen cruciaal zijn voor het succes van uw onderneming. Daarom staan wij klaar om met u mee te denken en samen de beste oplossingen te vinden. Uw wensen en behoeften zijn onze leidraad.



Graafschap Hornelaan 198, Weert
VERKOCHT



Risseweg 3a-Doemesweg 3-5, Weert
VERKOCHT



Peelterbaan 1, Weert
VERHUURD



Titaniumstraat 10, Nederweert
VERHUURD



Uw specialist voor de verkoop, verhuur, taxaties en advies in bestaand en nieuwbouw particulier en commercieel vastgoed



TE HUUR: CELSIUSSTRAAT 1 TE WEERT VRIJSTAAND BEDRIJFSPAND GELEGEN OP EEN HOEKLOCATIE

Multifunctionele bedrijfsruimte gelegen op het hoogwaardige bedrijventerrein Kampershoeke grenzend aan de op- en afritten van de rijksweg A2.

Het aangeboden betreft een representatief bedrijfspand gelegen op een perceel van 3.205 m², met het navolgende metrage:

- Bedrijfsruimte : Circa 1.070 m²
- Kantoorruimte : Circa 158 m²
- Opslagterrein : Circa 700 m²

Waarom kiezen voor deze locatie?

- ✓ Omringd door toonaangevende bedrijven.
- ✓ Meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- ✓ Buitenopslag toegestaan.
- ✓ Gelegen in een gebied waar bedrijven tot en met categorie 5.1 zijn toegestaan.



TE HUUR: GRAAFSCHAP HORNELAAN 200-200A TE WEERT TWEË IN AANBOUW ZIJNDE BEDRIJFSUNITS OP EEN PROMINENTE LOCATIE

Op de Graafschap Hornelaan 200-200a te Weert zijn thans drie nieuwe bedrijfsunits in aanbouw, waarvan er twee voor de verhuur beschikbaar zijn. Het nieuwbouwcomplex wordt gerealiseerd op het goed ontwikkelde bedrijventerrein 'Leuken-Noord':

Bedrijfsruimten:

- Unit 2 biedt circa 692 m² aan bedrijfsruimte, 74 m² aan in pandig kantoor en 74 m² aan verdiepingsvloer;
- Unit 3 omvat circa 836 m² aan bedrijfsruimte, 76 m² aan in pandig kantoor en 76 m² aan verdiepingsvloer

Bijzonderheden:

- Strategisch gelegen op een goed zichtbare hoek aan de Graafschap Hornelaan.
- Uitstekende bereikbaarheid met directe toegang tot de A2, en dichtbij het NS-station.
- Nieuwbouw volgens de laatste duurzaamheidsnormen met uitstekende isolatie.
- Voorbereid op PV-installatie en voorzien van moderne overheaddeuren en HR++ beglazing.

Waarom kiezen voor deze locatie?

- ✓ Toekomstbestendige locatie op onlangs opgewaardeerd bedrijventerrein met KVO certificering.
- ✓ Omgeven door zowel regionaal als buitenregionaal opererende bedrijven.
- ✓ Ruime parkeermogelijkheden.
- ✓ Gelegen in een gebied toegestaan voor bedrijven tot en met categorie 3.1.

Ziet u mogelijkheden in een van deze panden, of wilt u op een andere wijze door ons worden bijgestaan?
Neem dan gerust contact met ons op.

TOTAAL

KANTOORINRICHTING



Ontwerp, renovatie en inrichten van kantoren en bedrijfsruimtes



Nieuwe locatie Vanbreda Risk & Benefits (voorheen Insucare) & Arboteam Eindhoven

Ontwerp VDH Bedrijfsinterieurs

Totaal Kantoorinrichting | Broekakkerseweg 22 | 5641 PC Eindhoven
www.totaalkantoorinrichting.nl | info@totaalkantoorinrichting.nl
040 2120531

EVO PARK WEERT

a Project by  EVOLUTIONRE

Q2
2025

DE TOEKOMST VAN DUURZAME WAREHOUSING

TE HUUR 89.000 M²

VA 15.000 M²

EVO Park Weert is een logistieke campus van ca. 89.000 m² op een terrein van ca. 131.800 m². Deze speculatieve ontwikkeling zal bestaan uit twee modernewarehouses, gebouwd volgens de hoogsteduurzaamheidsnormen gericht op een BREAAAM Excellent certificaat. Het grote warehouse (unit B) van ca. 74.000 m² is verdeeld in drie units. Het kleinere warehouse (unit A) bestaat uit ca. 15.000 m². Hiermee biedt EVO Park Weert plaats aan zowel grotere als kleinere gebruikers die verzekerd willen zijn van een efficiënte en toekomstbestendige locatie.



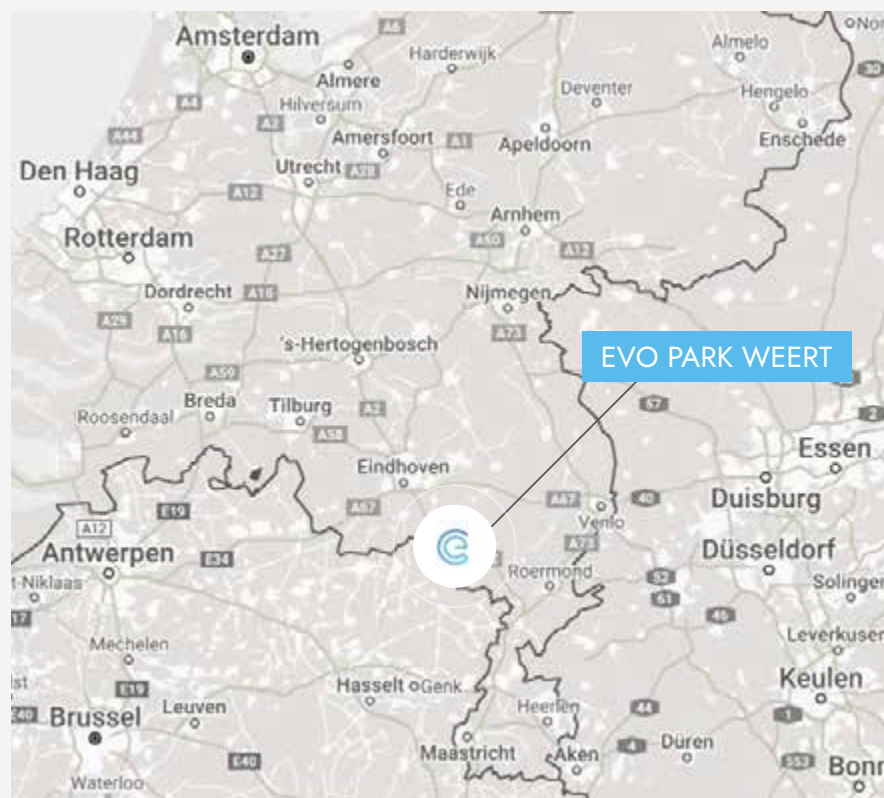
NIEUWE XXL LOGISTIEKE CAMPUS IN WEERT



STRATEGISCHE LIGGING



BREEAM EXCELLENT GECERTIFICEERD



Ontwikkelaar



Investeringspartner



 E-MAIL Kom in contact info@evolutionre.eu

 BEL Of app +31 6 12 51 38 32

EVOPARKWEERT.NL

PER DIRECT
TE HUUR

VANAF € 45 PER M²

Property owned by
Mileway



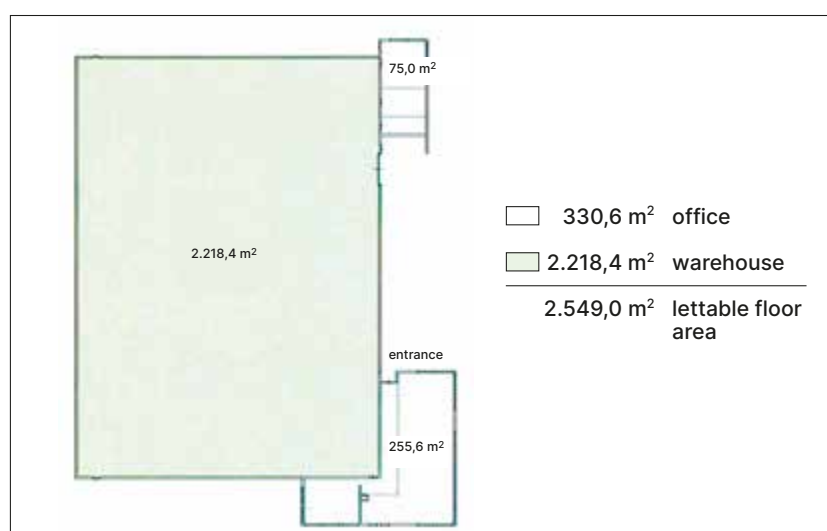
Graandijk 1 Helmond

- Grootschalig logistiek complex, circa 15.000 m²;
- Deelverhuur mogelijk vanaf circa 2.100 m²;
- Nieuwe LED verlichting;
- Voorzien van sprinklerinstallatie;
- 20 loading docks;
- Vrije hoogte van circa. 9 meter;
- Uitstekende bereikbaarheid vanaf A67 (Eindhoven – Helmond – Venlo);
- Buitenopslag mogelijk;
- Ten minste 65 parkeerplaatsen.



**PER DIRECT
TE HUUR**

Property owned by
Mileway



Paul van Schaiklaan 7 Roermond

- Per direct beschikbaar, circa 2.500 m²;
- Productielocatie met een gecontracteerd transportvermogen van 260 kWh;
- Geschikt voor bedrijvigheid in de categorie 2 t/m 5;
- Vrije hoogte van ca. 7 meter;
- Voorzien van één overheaddeur;
- Voldoende parkeermogelijkheden;
- Bedrijventerrein 'Roerstreek-Noord'. Gelegen op goed bereikbare locatie nabij de A73. Via de A73 zijn eveneens de A2 en de Duitse A52 richting Ruhrgebied snel bereikbaar;
- Huurprijs op aanvraag.



aelmans
0475 459 260
www.aelmans.com

JLL

040 2500100 | jll.nl



Lebe property management wordt **Burgstate**.

Dé nieuwe naam in (bedrijfs)huisvesting in Limburg.

Wij zijn **Burgstate**, aangenaam! Als bekend vastgoedpartner op het gebied van (bedrijfs)huisvesting gaan wij verder onder een nieuwe naam. Samen met ons vertrouwd en enthousiast team gaan wij voor maximale tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij vinden we de bestemming die bij jou past.

Geeft
bestemming
aan ruimte.

www.burgstate.nl



burgstate

Kaldenkerkerweg 20
5913 AE Venlo

info@burgstate.nl
077 30 20 026

LIMBURG

NOORD | MIDDEN

bedrijfshuisvesting

2024-01





**DE ROUTE NAAR UW NIEUWE BEDRIJFSLOCATIE
IN MIDDEN-LIMBURG. WWW.OML.NL**

TE HUUR



Logistiek complex
op bedrijventerrein
Soerendonck te Neer

- Vrije hoogte tot ca. 8 m
- 21 loading docks met levellers
- Omheind buitenterrein
- Deelverhuur mogelijk in overleg
- Goede bereikbaarheid, <20 min. van A2/A73/A67
- Per direct beschikbaar

Huurprijs warehouse: € 39,- per m² per jaar
excl. BTW en servicekosten

Warehouse • begane grond:	9.933 m²
Kantoorruimte • begane grond:	286 m²
Kantoorruimte • eerste verdieping:	280 m²
Kantoorruimte • tweede verdieping:	280 m²
Totale oppervlakte:	10.779 m²

Mogelijk verdere beperking van renteaftrek voor vastgoed BV's



Heeft u een BV met daarin aan derden verhuurd vastgoed waarbij het vastgoed is gefinancierd?

Let dan op dat door een mogelijke wetswijziging deze rente straks mogelijk beperkt(er) aftrekbaar wordt.

Inleiding

In de vennootschapsbelasting is sinds 2019 een generieke renteaftrekbeperking opgenomen (ook wel earningsstrippingmaatregel genoemd). Deze regeling houdt kortweg gezegd in dat de per saldo verschuldigde rente slechts in aftrek komt tot 20% (t/m 2021 30%) van de gecorrigeerde belastbare winst (fiscale EBITDA), zijnde de fiscale winst vóór rente, belastingen en afschrijvingen.

Rente

Het saldo aan rente bestaat uit het verschil tussen rentelasten en rentebaten ter zake van geldleningen en daarmee vergelijkbare overeenkomsten. Voor de toepassing van de regeling wordt zowel de rente op interne als de rente op externe leningen meegenomen. De regeling is dus niet beperkt tot binnen de groep betaalde rente. Het gaat om rente met betrekking tot geldleningen. Onder geldlening wordt verstaan een schuld die voortvloeit uit een overeenkomst van geldlening of een daarmee vergelijkbare overeenkomst. Ook geactiveerde rente valt in beginsel onder de regeling.

Franchise

De regeling kent een franchise van € 1 miljoen. Dit houdt in dat indien de per saldo verschuldigde rente lager is dan € 1 miljoen, de rente volledig aftrekbaar is. Dit betekent dat bij een EBITDA van minder dan € 5.000.000 de franchise van € 1 miljoen zal gelden. De drempel geldt per belastingplichtige. Een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting geldt daarbij als één belastingplichtige.

Carry forward

Als rente – door de earningsstrippingmaatregel – niet in aftrek kan worden gebracht, kan deze rente onbeperkt worden voortgewenteld naar de toekomst ('carry forward'). De niet in aftrek gebrachte rente kan dus in een later jaar alsnog in aftrek worden gebracht. Dit is het geval indien in toekomstige jaren minder rente wordt betaald dan 20% van de EBITDA, bijvoorbeeld als gevolg van daling van de rente en/of stijging van de EBITDA. Carry back is niet mogelijk.

Opknippen

In de regel lenen BV's die vastgoed exploiteren grote bedragen om hun activiteiten te financieren. Voor zulke lichamen bestaat een prikkel om de effecten van de earningsstrippingmaatregel te beperken. Bij de invoering van deze wet werd al duidelijk dat men de activiteiten ging opsplitsen over meerdere bv's. Dit met als doel om de € 1 miljoen drempelactiviteiten meerdere keren te benutten.

Destijds gaf de wetgever aan zij de wettelijke maatregel zou bezien, indien men gebruikmaakte van deze 'fragmentatiestructuren'.

Voorgestelde aanpassing van het maximum

De wetgever wil voornoemd 'opknipgedrag' bestrijden door het maximum aan het rentesaldo in de earningsstrippingmaatregel voor vastgoed BV's met aan derden verhuurd vastgoed te verlagen. Het is zelfs mogelijk dat de wetgever zal besluiten om in deze situatie het maximum op nihil te stellen. Dat zou betekenen dat vastgoed BV's met aan derden verhuurd vastgoed alleen een verschuldigde rente kunnen aftrekken voor zover daar een ontvangen rente tegenover staat. Het is de bedoeling dat deze maatregel in het Belastingplan 2025 belandt. Kortom, het is nog even wachten tot Prinsjesdag 2024 alvorens bekend is hoe deze regeling er precies uit gaat zien.

De adviseurs van **newtone** informeren en assisteren u graag verder.

Ivo Nooijen
Fiscaal Vastgoedadviseur
Ivo.Nooijen@newtone.nl

