

HvJ EU begrenst heffing overdrachtsbelasting bij inbreng en herstructurering met vastgoedlichamen

Op 4 juni 2026 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ EU) in de zaak Nova Iberomoldes – SGPS, S.A. (C-837/24) een belangrijk arrest gewezen over de reikwijdte van richtlijn 2008/7/EG (de kapitaalrichtlijn). Het HvJ EU oordeelt dat Portugal geen overdrachtsbelasting (IMT) mag heffen over de inbreng van deelnemingen in vennootschappen met onroerend goed als storting in natura bij de oprichting van een kapitaalvennootschap als deze inbreng kwalificeert als een herstructurering in de zin van de richtlijn.

Dit arrest raakt direct de Portugese praktijk, maar is tevens relevant voor andere lidstaten met overdrachtsbelasting en doorkijkregels voor vastgoedlichamen, waaronder Nederland en Duitsland.

Achtergrond: Portugese IMT en interne reorganisatie

In Portugal wordt IMT, de gemeentelijke belasting op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende zaken, niet alleen geheven bij een directe vastgoedoverdracht. Ook bepaalde aankopen van aandelen in vennootschappen die onroerend goed bezitten (vastgoedlichamen) worden gelijkgesteld met een overdracht van onroerend goed.

In de zaak Nova Iberomoldes werd in 2019 een Portugese NV opgericht. Het maatschappelijk kapitaal werd volledig volgestort door inbreng in natura van deelnemingen die de enig aandeelhouder hield in verschillende vennootschappen. Een van deze vennootschappen was een vastgoedlichaam dat Portugees onroerend goed verhuurde aan derden. Door de inbreng verkreeg Nova Iberomoldes 100% van het kapitaal daarin.

De Portugese belastingdienst stelde zich op het standpunt dat de doorkijkregel van toepassing is, waardoor IMT werd geheven op basis van de waarde van de onderliggende onroerende zaken. Nova Iberomoldes bestreed deze heffing en stelde dat de kapitaalrichtlijn zich hiertegen verzet, omdat sprake is van een inbreng van kapitaal en herstructurering die op grond van die richtlijn vrijgesteld moeten zijn van indirecte belastingen.

Reikwijdte van de kapitaalrichtlijn

De kapitaalrichtlijn harmoniseert de indirecte belastingen die lidstaten mogen heffen op het bijeenbrengen van kapitaal en op herstructureringen met kapitaalvennootschappen. De richtlijn beoogt fiscale belemmeringen voor kapitaalverkeer en hergroepering/herstructurering van ondernemingen weg te nemen. De richtlijn bepaalt dat lidstaten geen indirecte belasting mogen heffen op inbreng van kapitaal en op herstructureringen. Artikel 6 bevat een limitatieve opsomming van uitzonderingen (onder meer voor rechten op overdracht van effecten en overdrachtsrechten bij inbreng van onroerend goed in een vennootschap), die volgens vaste rechtspraak strikt moeten worden uitgelegd.

Oordeel van het HvJ EU

Het HvJ EU stelt allereerst vast dat de oprichting van Nova Iberomoldes, gelet op de wijze van volstorting, kwalificeert als een herstructurering in de zin van de

kapitaalrichtlijn. De nieuwe kapitaalvennootschap verwerft meerderheidsbelangen in andere kapitaalvennootschappen, terwijl de enig aandeelhouder als tegenprestatie aandelen in Nova Iberomoldes ontvangt. Ook kwalificeert het HvJ EU de Portugese IMT-heffing in deze situatie als een indirecte belasting, omdat deze niet op het belasten van inkomen of vermogen van een persoon is gericht maar op het belasten van een transactie. Omdat deze belasting feitelijk betrekking heeft op het bijeenbrengen van kapitaal, wordt ook aan de laatste voorwaarde van de kapitaalrichtlijn voldaan. Het is niet van belang dat de belasting alleen wordt geheven als er indirect onroerende zaken bij de transactie betrokken zijn.

Het HvJ EU concludeert dat een dergelijke belasting daarom in beginsel verboden is onder de kapitaalrichtlijn. De Portugese overheid kan zich in dit geval niet met succes beroepen op de uitzonderingen op dit verbod. De uitzondering voor overdrachtsrechten bij inbreng van onroerend goed vergt een overdracht van eigendom van onroerend goed zelf; daarvan is geen sprake, aangezien alleen de aandelen in het vastgoedlichaam worden ingebracht. Het HvJ EU verwerpt ook het betoog dat feitelijk een overdracht van de economische eigendom van de onroerende zaken aan de orde is. Het HvJ EU oordeelt dat hiervan geen sprake kan zijn, wanneer louter een bedrijfsherstructurering binnen een concern is beoogd.

Het argument van de Portugese regering dat de regeling nodig zou zijn ter voorkoming van belastingfraude en belastingontwijking (overdrachtsbelasting bij overdrachten zou eenvoudig te ontwijken zijn door vastgoed via kapitaalvennootschappen te structureren), wordt door het HvJ EU evenmin aanvaard. De Portugese doorkijkregeling is generiek geformuleerd, gebaseerd op een algemeen vermoeden en zonder concrete misbruiktoets. Daarmee gaat zij verder dan noodzakelijk is en is de bepaling onevenredig. In de concrete casus zijn bovendien geen aanwijzingen van fraude of misbruik.

Het HvJ EU komt tot de slotsom dat de kapitaalrichtlijn zich verzet tegen de Portugese overdrachtsbelasting geheven om de inbreng van een vastgoedlichaam bij een herstructurering.

Mogelijke betekenis voor Nederland en andere lidstaten

Hoewel het arrest direct betrekking heeft op de Portugese IMT, is de onderliggende redenering relevant voor andere lidstaten met overdrachtsbelasting en doorkijkregimes voor vastgoedlichamen. Dat geldt onder meer voor Nederland en Duitsland. Hoewel er dan vaak vrijstellingsregelingen gelden bij inbreng en overdrachten in het kader van interne reorganisaties, blijkt in de praktijk dat hierop niet altijd een beroep kan worden gedaan door (te) strikte voorwaarden die verder gaan dan louter het bestrijden van misbruik.

Het arrest bevestigt dat de kapitaalrichtlijn dergelijke belastingen op overdrachten van aandelen in vastgoedlichamen bij inbreng en herstructurering in algemene zin niet toestaat. Dit kan aanmerkelijke positieve gevolgen hebben.

Als jouw organisatie in het recente verleden te maken heeft gehad met kosten door een overdrachtsbelasting bij inbreng of herstructurering van vastgoedlichamen, raden

wij aan om de gevolgen van dit arrest te onderzoeken. Ook als je voornemens bent een dergelijke transactie te verrichten, raden wij aan het oordeel van dit arrest in je overwegingen te betrekken. Wij ondersteunen hier graag bij. Neem hiervoor contact op met je gebruikelijke vastgoedadviseur van KPMG Meijburg & Co.

KPMG Meijburg & Co
5 juni 2026

De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.