



IVBN

De cruciale rol van internationaal pensioenkapitaal voor de Nederlandse woningopgave

Gelijke fiscale behandeling pensioenfondsen

Miljarden aan buitenlands pensioenkapitaal blijven nu onbenut

Nederland staat voor een grote woningbouwopgave; er moeten 100.000 woningen per jaar worden bijgebouwd om aan de groeiende vraag te voldoen. Tot 2030 zijn zeker 50.000 extra middenhuurwoningen nodig om starters, gezinnen en doorstromers perspectief te bieden. Institutionele investeerders, waaronder pensioenfondsen spelen hierin een cruciale rol. Al vele decennia voegen institutionele investeerders 8.000 tot 10.000 huurwoningen per jaar toe, met name in de middenhuur. Nederlandse pensioenfondsen kunnen deze opgave echter niet alleen dragen. Aanvullend buitenlands pensioenkapitaal is noodzakelijk om de woningbouw te versnellen.

Dat internationale pensioenkapitaal is met ruim €50 biljoen belegd vermogen wereldwijd omvangrijk en sterk groeiende, maar investeert steeds minder in Nederland. In 2025 is de instroom van buitenlands pensioenkapitaal voor woningbouw nagenoeg opgedroogd. Dit terwijl andere Europese landen wel succesvol kapitaal aantrekken. Een belangrijke oorzaak is een **ongelijk fiscaal speelveld** tussen Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen.

Buitenlandse pensioenfondsen willen, net als Nederlandse pensioenfondsen, langjarig investeren met het oog op een stabiele oudedagsvoorziening. Zij investeren met geduld, stabiliteit en een lange investeringshorizon. Toch worden zij in Nederland fiscaal anders behandeld. Nederlandse pensioenfondsen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op vastgoedinkomsten en betalen geen dividendbelasting.

Buitenlandse pensioenfondsen betalen vaak vennootschapsbelasting en worden daarnaast geconfronteerd met een inhouding van 15% dividendbelasting, waarvan teruggaaf onzeker en tijdrovend is. Dit verschil zorgt ervoor dat projecten voor deze groep investeerders financieel veel minder haalbaar zijn en maakt Nederland daarmee minder aantrekkelijk dan andere landen.

"Internationaal pensioenkapitaal wil én kan bijdragen aan onze woningbouwopgave, maar vraagt om gelijke spelregels."

Het gevolg is concreet en voelbaar. Met een gelijk fiscaal speelveld kan Nederland **jaarlijks tussen de €1,1 en €4 miljard extra buitenlands pensioenkapitaal aantrekken**. Dat betekent concreet **2.750 tot 10.000 extra woningen per jaar**. Daarnaast levert de bouw van extra woningen natuurlijk ook aanvullende belastinginkomsten uit btw, loonheffingen en overdrachtsbelasting.

De huidige toepassing van wetgeving belemmert buitenlands pensioenkapitaal

De ongelijke behandeling komt niet voort uit geldende wetgeving, maar uit hoe de bestaande fiscale regels worden geïnterpreteerd en uitgevoerd. Er zijn vier knelpunten die daarbij een centrale rol



Little C, Rotterdam

Bouwinvest

spelen en gezamenlijk zorgen voor onzekerheid en verminderde investeringsbereidheid.

- **De strikte vergelijkbaarheidstoets.** Buitenlandse pensioenfondsen moeten vrijwel identiek zijn aan Nederlandse fondsen. Afwijkende structuren, zoals een (gedeeltelijke) eenmalige uitkering, leiden tot afwijzing, ondanks een vergelijkbare pensioenfunctie.
- **Vestigings- en vrijstellingseisen.** Alleen fondsen die in het eigen land formeel belastingvrij zijn, komen in aanmerking. Pensioenstelsels met fiscale uitstelregimes worden onvoldoende erkend, terwijl zij functioneel gelijkwaardig zijn.
- **Zware administratieve lasten zorgen voor onzekerheid.** De bewijslast is groot, procedures zijn niet gestandaardiseerd en doorlooptijden zijn lang. Dit vergroot het investeringsrisico.
- **Dividendbelasting vormt een structureel knelpunt.** De inhouding van 15% en de complexe, trage en onzekere teruggaaf verlagen het effectieve rendement en maken investeringen minder voorspelbaar.

“Het knelpunt zit niet in de wet, maar in de interpretatie en uitvoering.”

Van knelpunten naar concrete oplossingen

Deze knelpunten kunnen worden opgelost binnen bestaande wet- en regelgeving. Dit kan op heel korte termijn. Europees recht biedt ruimte voor gelijke behandeling van vergelijkbare pensioenfondsen. Het vraagt geen wetswijziging, maar een andere manier van interpreteren van het pensioenbesluit uit 2017. In een aantal stappen naar concrete oplossingen:

- Beoordelen op functionele gelijkwaardigheid in plaats van nationale details.
- Kijken naar de feitelijke werking in plaats van de juridische vorm.
- Werken met duidelijke en gestandaardiseerde procedures.
- Zorgen voor een voorspelbare behandeling van dividendbelasting.



Beursplein, Rotterdam

CBRE Investment Management

Grotere impact door opschaling en verbreding

Het ligt voor de hand om een gefaseerde internationale aanpak toe te passen. Benut de bestaande ruimte binnen de Europese Unie actief en begin met landen met vergelijkbare pensioenstelsels. Canada is daarbij een logisch proof of concept vanwege een omvangrijke pensioenfondsmarkt, grote professionele vastgoedmarkt en sterk toegenomen interesse in Europese woningmarkten. Van daaruit kan verder worden opgeschaald naar andere landen, waaronder de Azië-Pacific en het Verenigd Koninkrijk.

De opbrengst van deze aanpak reikt verder dan woningbouw alleen. Een gelijk fiscaal speelveld opent de deur naar meer investeringen in (commercieel) vastgoed en infrastructuur. Zo wordt internationaal pensioenkapitaal ingezet als motor voor bredere en duurzame economische groei in Nederland.

IVBN roept op tot:

- Gelijkschakeling van buitenlandse en Nederlandse pensioenfondsen
- Benutten van bestaande fiscale en Europese ruimte voor deze gelijke behandeling
- Vergroten van voorspelbaarheid en rechtszekerheid voor buitenlandse pensioenfondsen

IVBN leden



Colofon

Leaflet Gelijkschakeling pensioenfondsen
is een uitgave van IVBN.

Info: info@ivbn.nl
© IVBN, maart 2026