



Persoonlijk en vertrouwelijk

Aan de commanditaire vennoten (lichamen) van het door
APF International B.V. geïnitieerde Vastgoed CV APF XX
Sarphatikade 13
1017 WV AMSTERDAM

29 april 2022

Referentie: MVO/SZIJ/JMO/17129824

***Betreft: Modelaangifte vennootschapsbelasting 2021 en de participatie in
Vastgoed CV APF XX***

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd doen wij u toekomen de jaaropgaaf ten behoeve van de aangifte vennootschapsbelasting 2021 voor participanten in Vastgoed CV APF XX waarvan de participatie behoort tot het vermogen van een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen lichaam. De jaaropgaaf ziet op een boekjaar in de periode vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Met betrekking tot de jaaropgaaf vragen wij uw aandacht voor het volgende.

De gegevens in de modelaangifte zijn gebaseerd op door APF International B.V. verstrekte gegevens, bestaande uit de jaarstukken 2021.

Wij merken op dat de bijgevoegde modelaangifte vennootschapsbelasting 2021 niet is geaccordeerd door de Belastingdienst. Er kunnen aan de participant gerelateerde feiten en omstandigheden zijn die het fiscale resultaat uit de investering in Vastgoed CV APF XX beïnvloeden. Iedere participant is zelf verantwoordelijk voor de juiste bepaling van het fiscale resultaat behaald met Vastgoed CV APF XX.

De bedragen zoals vermeld op de rechterzijde van de modelaangifte vennootschapsbelasting 2021 zijn gebaseerd op één participatie in het kapitaal van Vastgoed CV APF XX van EUR 50.000. Ten behoeve van de aangifte vennootschapsbelasting 2021 dient u de bedragen te vermenigvuldigen met het aantal participaties dat de aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen lichaam bezit. De uitkomst hiervan neemt u op in de aangifte vennootschapsbelasting 2021. In de modelaangifte is ervan uitgegaan dat de participatie in Vastgoed CV APF XX met eigen vermogen is gefinancierd.

Voor de fiscale afschrijvingen zijn wij uitgegaan van een restwaarde van de opstallen van 10%. Voorts zijn wij uitgegaan van een afschrijvingspercentage van 3,33% berekend over de fiscale kostprijs van de opstallen minus de restwaarde. Het gebouw is gesitueerd op grond uitgegeven in erfpacht. De canon is afgekocht tot 2051 en wordt in de modelaangifte lineair afgeschreven over een periode van 33 jaar.

*PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam,
Postbus 90358, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



De fiscale afschrijvingsbasis is gesteld op het volgende bedrag:

Erfpacht	€ 4.786.538 (inclusief acquisitiekosten);
Gebouw	€ 17.231.538 (inclusief acquisitiekosten en exclusief de restwaarde van de opstallen).

De fiscale afschrijving wordt beperkt indien de fiscale boekwaarde van het gebouw lager is dan de bodemwaarde. Omdat het pand is gelegen op in erfpacht uitgegeven grond dient de grondwaarde te worden gecorrigeerd uit de WOZ-waarde teneinde de bodemwaarde vast te stellen. Bij Vastgoed CV APF XX is de fiscale boekwaarde van het gebouw hoger dan de bodemwaarde, zodat de fiscale afschrijving niet wordt beperkt. De afschrijvingsbeperking geldt niet voor de afschrijving op de afgekochte erfpachtcanon.

Wij merken op dat in het geval de participant de investering in Vastgoed CV APF XX heeft gebruikt voor het afboeken van een herinvesteringsreserve de fiscale boekwaarde van het gebouw lager kan zijn dan de bodemwaarde in welk geval de afschrijving kan zijn beperkt. In dat geval raden wij aan dit te bespreken met uw belastingadviseur.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog verdere informatie wensen, dan verstrekken wij u die gaarne.

Hoogachtend,
PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.

mr. M.M. Vogel
Tax Partner
matthijs.vogel@pwc.com

S. Zijlstra
Senior Tax Manager
stephan.zijlstra@pwc.com

Bijlage:

- Jaaropgaaf vennootschapsbelasting 2021

Jaaropgaaf vennootschapsbelasting 2021 voor participatie(s) in Vastgoed CV APF XX

Naam: Fiscaal nummer:	Totaal voor uw aantal participaties	Per participatie van EUR 50.000		
	in Euro's	in Euro's	in Euro's	in Euro's
Opgaaf				
Bij de aangifte Vennootschapsbelasting 2021				
Winst- en verliesrekening				
	Dit boekjaar	Vorig boekjaar	Dit boekjaar	Vorig boekjaar
Opbrengsten				
Overige opbrengsten			5.302	6.317
Afschrijvingen				
Afschrijvingen op bedrijfsgebouwen			3.169	3.169
Overige afschrijvingen			176	176
Overige bedrijfskosten				
Andere kosten			711	573
Financiële baten en lasten				
Rentebaten			7	-
Rentelasten en overige financiële lasten			1.480	1.571
Check resultaat / resultaat per participatie			(227)	828
Balans				
	Boekwaarde einde boekjaar	Boekwaarde begin boekjaar	Boekwaarde einde boekjaar	Boekwaarde begin boekjaar
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa			608	784
Materiële vaste activa				
Bedrijfsgebouwen inclusief ondergrond			95.011	98.180
- Historische kostprijs			105.430	105.430
- Restwaarde			8.434	8.434
- Fiscale bodemwaarde			50.863	31.912
Overige vorderingen				
Overige vorderingen			4.966	3.788
Liquide middelen				
Overige liquide middelen			1.156	727
Schulden en overlopende passiva				
Schulden aan kredietinstellingen (langlopend)			52.578	53.660
Overige schulden			2.552	2.982
Check balans / waardering participatie per einde boekjaar resp. begin boekjaar			46.610	46.837

Vastgoed CV APF XX - Jaaropgaaf vennootschapsbelasting
Fiscaal resultaat 2021

Toelichting op de participatie in Vastgoed CV APF XX te Amsterdam

Krachtens de statuten van Vastgoed CV APF XX, het fonds, kan toetreding en/of vervanging van de vennoten, buiten het geval van vererving, slechts plaatsvinden met toestemming van alle vennoten. Het fonds is derhalve fiscaal transparant. De beleggers zijn op 15 juni 2018 commanditaire vennoten geworden van Vastgoed CV APF XX.

Door de fiscale transparantie dienen de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van Vastgoed CV APF XVIII direct toegerekend te worden aan de participanten. De onroerende zaak is op 18 september 2018 verworven.

<u>Fiscaal resultaat per participatie over 1 januari 2021 - 31 december 2021</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	Noot
	CV	Per participatie	
Inkomsten Vastgoed CV APF XX volgens de jaarrekening	1.203.494	5.302	
Af: Overige kosten Vastgoed CV APF XX volgens jaarrekening	(161.301)	(711)	
Bij: Rente baten Vastgoed CV APF XX volgens jaarrekening	1.541	7	
Af: Rentelasten Vastgoed CV APF XX volgens de jaarrekening	<u>(335.939)</u>	<u>(1.480)</u>	
Resultaat Vastgoed CV APF XX volgens de jaarrekening (voor afschrijvingen)	<u>707.795</u>	<u>3.118</u>	
<i>Fiscale afschrijvingen</i>			
Af: Afschrijving onroerende zaken	(719.431)	(3.169)	1.
Af: Afschrijving oprichtingskosten	<u>(39.999)</u>	<u>(176)</u>	2.
Fiscaal resultaat over het boekjaar 2021	<u>(51.635)</u>	<u>(227)</u>	

Fiscale waardering van de participatie per 31 december 2021

Waardering van de participatie per 1 januari 2021	46.837
Fiscaal resultaat per participatie over het boekjaar 2021	<u>(227)</u>
	46.610
Af: Uitkering aan participant over 2021	<u>-</u>
Waardering van participatie per 31 december 2021	<u>46.610</u>

Fiscale waardering vordering op Vastgoed CV APF XX per 31 december 2021

Fiscale vordering op Vastgoed CV APF XX 2020	-
Fiscaal op te nemen vordering m.b.t. het boekjaar 2021	-
Af: Ontvangen uitkeringen in 2021	<u>-</u>
Fiscale waardering vordering op Vastgoed CV APF XX per 31 december 2021	<u>-</u>

- In de jaarrekening staat de onroerende zaak voor de kostprijs plus nog niet afgeschreven aankoopkosten op de balans. Fiscaal wordt de onroerende zaak gewaardeerd tegen de aanschafprijs, inclusief een toerekenbaar deel van de selectie- en acquisitiekosten minus de cumulatieve afschrijvingen danwel lagere bedrijfswaarde. Bij het bepalen van de fiscale winstberekening wordt (indien toelaatbaar) een afschrijvingslast over de onroerende zaken in aanmerking genomen.
- Commercieel zijn de oprichtingskosten geactiveerd en worden in 5 jaar afgeschreven. Fiscaal zijn de oprichtingskosten geactiveerd waarover gedurende de looptijd van het fonds (7 jaar) wordt afgeschreven.