

Ruimte pakken, belasting **niet** betalen.

Buitenlandse investeerders in Nederlands logistiek vastgoed profiteren van structurele belastingvoordelen, terwijl ons landschap de rekening betaalt.

Publicatiedatum: april 2026 • Versienummer 1

Auteur(s)/redactie: Stichting Beyond Dutch Boxes

Plaats van uitgave: Amsterdam

www.sbdb.nl • info@sbdb.nl

Stichting Beyond Dutch Boxes (SBDB)

Keizersgracht 520-H, 1017 EK Amsterdam

KvK: 98135996

Website: www.sbdb.nl

E-mail: info@sbdb.nl

ONDERZOEKSRAPPORT 2026

Ruimte pakken, belasting niet betalen.

Buitenlandse investeerders, logistiek vastgoed en fiscale constructies in Nederland

Alle rechten voorbehouden

Voorwaarden voor gebruik/citeren

© 2026 Stichting Beyond Dutch Boxes

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Beyond Dutch Boxes. Citeren uit dit rapport is toegestaan mits de bron volledig wordt vermeld: Stichting Beyond Dutch Boxes (2026), 'Ruimte pakken, belasting niet betalen.', Amsterdam.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	4
Kerncijfers	4
1. Inleiding: Het verdienmodel van de doos.....	5
2. Wie zijn de buitenlandse investeerders?	6
2.1 Grote internationale fondsen.....	6
2.2 Structuur van eigendom.....	6
3. Fiscale constructies: hoe wordt belasting vermeden?	7
3.1 De FBI-constructie (Fiscale Beleggingsinstelling)	7
3.2 Aandelentransacties: btw en overdrachtsbelasting omzeilen	7
3.3 Winstdoorstroming via intercompany-constructies	7
3.4 BTW-uitstel bij doorvoer	8
4. Ruimtelijke impact: wie betaalt de werkelijke prijs?	9
4.1 Landschapsverlies.....	9
4.2 Verkeersdruk en stikstof	9
4.3 Druk op woningmarkt en lokale voorzieningen.....	9
5. De oneerlijke balans: kosten versus baten	10
5.1 Werkgelegenheid: minder dan beloofd	10
5.2 Grondopbrengsten: eenmalig versus structureel.....	10
5.3 Informatie-asymmetrie	10
6. Aanbevelingen	11
6.1 Fiscale transparantie als vestigingseis.....	11
6.2 Verplicht maatschappelijk rendement	11
6.3 Sluiting van resterende belastinglekken.....	11
6.4 Bovenlokale regie op gronduitgifte.....	11
6.5 Openbaar register van logistiek vastgoedeigendom	11
7. Conclusie	12
8. Bronnen en verantwoording	13

Samenvatting

!

Buitenlandse investeerders profiteren massaal van Nederlandse ruimte, infrastructuur en fiscale constructies, zonder daar evenredig aan bij te dragen. Dit rapport brengt de omvang en mechanismen van dit probleem in kaart.

Nederland is Europa's logistieke draaischijf. Internationale partijen kopen en bouwen massaal distributiecentra op Nederlands grondgebied. Zij profiteren van de strategische ligging, uitstekende infrastructuur en een historisch gunstig fiscaal vestigingsklimaat. Ons landschap, onze wegen en onze omwonenden dragen de lasten. Maar wie betaalt de rekening?

Dit rapport analyseert drie onderling verbonden problemen: (1) het onevenredige ruimtebeslag van internationaal logistiek kapitaal, (2) de fiscale constructies waarmee belasting wordt geminimaliseerd of vermeden, en (3) het gebrek aan wederkerigheid tussen economische voordelen en maatschappelijke bijdragen. Op basis van bestaand onderzoek van TU Delft, Tilburg University, het Planbureau voor de Leefomgeving en overheidsrapportages formuleert SBDB conclusies en aanbevelingen voor een rechtvaardiger beleid.

Kerncijfers

Indicator	Waarde	Toelichting
Aandeel voor NL markt	43%	Van goederen in grote DC's (>10.000 m ²) bestemd voor Nederland; de rest is doorvoer (Tilburg University, 2024)
FBI-belastingtarief	0%	Fiscale beleggingsinstellingen betaalden tot 2025 nul procent vennootschapsbelasting op logistiek vastgoed (Eerste Kamer, 2023)
Doorsluis 2019	€37 mrd	Aan rente, royalty's en dividend stroomde via NL naar laagbelastende landen (Rijksoverheid, 2024)
Groei oppervlak	4x	Logistieke voetafdruk verviervoudigd sinds 1980 tot circa 80 miljoen m ² (TU Delft, 2024)
Venlo / West-Brabant	~75%	Van goederen in deze regio's gaat naar het buitenland, nauwelijks meerwaarde voor NL (Tilburg University, 2024)
Buitenlands eigendom	>50%	Van commercieel vastgoed in Nederland in handen van buitenlandse partijen (HousingAnywhere, 2024)

1. Inleiding: Het verdienenmodel van de doos

Nederland is al decennialang trots op zijn rol als ‘Gateway to Europe’. De haven van Rotterdam, Schiphol en een dicht netwerk van snelwegen maken het land tot het logistieke hart van het continent. Dit heeft welvaart gebracht, maar ook een prijs. Die prijs wordt betaald in vierkante meters cultuurlandschap, in files op de A15 en A2, in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en in overvolle arbeidsmigrantenhuisvesting (TU Delft, 2024).

Wat minder zichtbaar is, maar minstens zo urgent, is de fiscale dimensie van dit verhaal. Een groot deel van de investeerders die logistieke dozen op Nederlands grondgebied bouwen of bezitten, is buitenlands georiënteerd. Zij structureren hun activiteiten zodanig dat de winsten zo min mogelijk in Nederland belast worden (SOMO, 2023). Het resultaat: Nederland draagt de landschappelijke en maatschappelijke lasten, terwijl de financiële baten grotendeels naar het buitenland vloeien.

Stichting Beyond Dutch Boxes (SBDB) stelt dat dit geen onvermijdelijk gevolg is van internationale handel. Het is het resultaat van bewuste keuzes door investeerders, door gemeenten die kavels aanbieden zonder tegenprestatie te eisen, en door een nationaal beleid dat lange tijd de ogen sloot voor de keerzijde van ‘Nederland Distributieland’ (Ministerie van EZK, 2023).

Stelling

De verdozing van Nederland is niet alleen een ruimtelijk probleem. Het is ook een eerlijkheidsvraagstuk. Wie profiteert van onze ruimte, moet ook bijdragen aan onze samenleving.

2. Wie zijn de buitenlandse investeerders?

2.1 Grote internationale fondsen

De Nederlandse markt voor logistiek vastgoed wordt gedomineerd door een handvol grote internationale spelers (HousingAnywhere, 2024). De meest prominente zijn:

- Prologis (VS), de grootste logistieke vastgoedeigenaar ter wereld, met een omvangrijke portefeuille in Nederland via REIT-structuren gevestigd in de Verenigde Staten
- Blackstone (VS), actief in retail, kantoor en logistiek vastgoed in Nederland, met transacties ter waarde van meer dan €600 miljoen (HousingAnywhere, 2024)
- GLP (Singapore), een Aziatisch fonds met toenemende aanwezigheid in West-Europa, waaronder Nederland
- CTP, Segro en Montea, Europees georiënteerde fondsen actief in de Benelux-logistieke corridor
- Diverse private equity-fondsen, vaak gevestigd in Luxemburg, de Kaaimaneilanden of andere jurisdicties met gunstige belastingtarieven (Follow the Money, 2025)

Deze partijen opereren doorgaans niet als traditionele projectontwikkelaars. Zij zijn primair kapitaalverschaffers die logistiek vastgoed zien als een stabiele beleggingscategorie: laag risico, langlopende huurcontracten en in een gespannen markt vrijwel gegarandeerde waardegroei (De Industrie Online, 2025).

2.2 Structuur van eigendom

De eigendomsstructuur van logistiek vastgoed in Nederland is complex en ondoorzichtig (SOMO, 2023). Een typische structuur ziet er als volgt uit:

- Een internationaal moederfonds, zoals een Amerikaanse REIT of een Luxemburgs private equity-fonds, bezit de aandelen
- Daartussen zitten houdstermaatschappijen in Nederland, Luxemburg of Ierland, landen met gunstige belastingverdragen (Follow the Money, 2025)
- De feitelijke eigenaars van de grond zijn Nederlandse vastgoed-BV's of commanditaire vennootschappen
- Huurinkomsten worden via intercompany-leningen, managementvergoedingen of royalty's omhooggesluisd naar het moederfonds (SOMO, 2023)

Deze gelaagde structuren zijn legaal, maar maken het vrijwel onmogelijk voor gemeenten en beleidsmakers om te beoordelen wie er uiteindelijk van een ontwikkeling profiteert en in welk land de belasting wordt betaald (Ministerie van Financiën, 2023).

3. Fiscale constructies: hoe wordt belasting vermeden?

3.1 De FBI-constructie (Fiscale Beleggingsinstelling)

De meest structurele vorm van belastingvoordeel voor buitenlandse logistieke vastgoedinvesteerders in Nederland was jarenlang het FBI-regime. Een Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) was onderworpen aan 0% vennootschapsbelasting, mits de winst werd uitgekeerd aan aandeelhouders (Eerste Kamer, 2023).

Voor buitenlandse investeerders betekende dit het volgende: **huurinkomsten van Nederlandse distributiecentra werden niet belast in Nederland**. Door toepassing van belastingverdragen kon ook de dividendbelasting worden teruggebracht tot vrijwel nul. Het resultaat: structureel 0% effectieve belastingdruk op omvangrijke huurportefeuilles (Ministerie van Financiën, 2023).

Lek

Nederland liep jaarlijks tientallen miljoenen aan belastinginkomsten mis doordat de winsten van logistieke vastgoedfondsen via de FBI-constructie feitelijk onbelast bleven (Eerste Kamer, 2023).

Per 1 januari 2025 is het FBI-regime aangepast: FBI's mogen niet langer direct in Nederlands vastgoed beleggen. Dit is een stap in de goede richting, maar lost het probleem niet volledig op. Fondsen kunnen nog steeds indirect via niet-transparante deelnemingen beleggen in Nederlands vastgoed (Eerste Kamer, 2023).

3.2 Aandelentransacties: btw en overdrachtsbelasting omzeilen

Een tweede veelgebruikte constructie betreft de aankoop van vastgoed via aandelentransacties in plaats van directe eigendomsoverdracht. Wanneer een koper niet de grond of het gebouw koopt, maar de aandelen in de vastgoed-BV die het gebouw bezit, dan vallen btw (21%) en overdrachtsbelasting (10,4%) buiten de heffing (Ministerie van Financiën, 2023).

Het Ministerie van Financiën erkende dit expliciet als een opmerkelijke belastingconstructie in de bijlage bij de Voorjaarsnota 2023. Hoewel er inmiddels maatregelen zijn genomen, waaronder aanpassing van de samenloopvrijstelling per 2025, blijft de constructie in bepaalde situaties toepasbaar (Ministerie van Financiën, 2023).

3.3 Winstdoorstroming via intercompany-constructies

Buitenlandse moedermaatschappijen in de logistieke sector maken veelvuldig gebruik van intercompany-betalingen om winsten uit Nederland weg te sluisen (SOMO, 2023):

- Managementvergoedingen: de Nederlandse dochtervennootschap betaalt een fee aan het moederbedrijf voor geleverde diensten, waardoor de belastbare winst in Nederland daalt
- Intercompany-leningen: de dochter leent geld van het moederbedrijf tegen een hoge rente, die in mindering komt op de belastbare winst in Nederland
- Royalty's: betalingen voor het gebruik van merknamen, logo's of software, een constructie die ook buiten de logistieke sector wijd verbreid is (Follow the Money, 2025)

In 2019 stroomde via Nederland maar liefst **€37 miljard** aan renten, royalty's en dividenden door naar laagbelastende landen (Rijksoverheid, 2024). Hoewel Nederland in 2021 een conditionele bronbelasting invoerde op dergelijke betalingen, geldt deze niet voor betalingen aan landen met een regulier belastingtarief, zoals Luxemburg, Ierland of de VS, waar de effectieve druk op sommige constructies toch laag uitvalt.

3.4 BTW-uitstel bij doorvoer

Goederen die Nederland binnenkomen maar bestemd zijn voor re-export vallen buiten de Nederlandse btw-heffing. In de praktijk betekent dit dat distributiecentra die puur als doorvoerhub functioneren, wat in regio's als Venlo en West-Brabant geldt voor circa 75% van de opgeslagen goederen, wetten en infrastructuur van Nederland gebruiken zonder dat hiertegenover een evenredige fiscale afdracht staat (Tilburg University, 2024).

4. Ruimtelijke impact: wie betaalt de werkelijke prijs?

De fiscale problematiek kan niet los worden gezien van de ruimtelijke gevolgen. Elk distributiecentrum dat op Nederlands grondgebied wordt gebouwd, brengt concrete lasten met zich mee voor de directe omgeving (TU Delft, 2024).

4.1 Landschapsverlies

De logistieke voetafdruk in Nederland bedraagt inmiddels circa 80 miljoen vierkante meter, een verviervoudiging ten opzichte van 1980 (TU Delft, 2024). Langs snelwegen en in voormalige polderlandschappen verrijzen XXL-centra van soms meer dan 150.000 m². Het cultuurlandschap dat Nederland internationaal onderscheidt, verdwijnt achter grijze gevels van 15 tot 30 meter hoog (Team Mooi Nederland, 2024).

4.2 Verkeersdruk en stikstof

Elk grootschalig distributiecentrum genereert honderden tot duizenden vrachtwagenpassages per dag. De cumulatieve effecten op corridors als de A15, A2 en A58 zijn al jaren zichtbaar in filestatistieken. Stikstofemissies (NOx) van het bijbehorende transport bedreigen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving (TU Delft, 2024).

4.3 Druk op woningmarkt en lokale voorzieningen

Grote distributiecentra trekken arbeidsmigranten aan. De logistieke sector is de grootste afnemer van de ruim 635.000 Oost-Europese arbeidsmigranten in Nederland (PBL, 2023). Deze werknemers hebben huisvesting, zorg en onderwijs nodig, voorzieningen die door gemeentelijke belastingen worden gefinancierd. De distributiecentra die de vraag naar deze voorzieningen creëren, dragen via de constructies uit hoofdstuk 3 echter minimaal bij aan de plaatselijke belastingopbrengsten (Tilburg University, 2024).

Paradox

De lasten van logistieke expansie, congestie, stikstof, verlies van landbouwgrond en druk op de woningmarkt, landen bij Nederlandse gemeenten en omwonenden. De baten vloeien grotendeels naar buitenlandse aandeelhouders (TU Delft, 2024).

5. De oneerlijke balans: kosten versus baten

5.1 Werkgelegenheid: minder dan beloofd

Gemeenten worden bij de vestiging van distributiecentra doorgaans verleid met beloften over werkgelegenheid. De realiteit is weerbarstiger. Distributiecentra brengen laaggeschoolde arbeid met een hoge omloopsnelheid, veelal ingevuld door arbeidsmigranten. Onderzoek toont aan dat de veronderstelde regionale economische baten van grote DC's niet aantoonbaar zijn (Tabak, 2022, geciteerd in PBL, 2023).

Per vierkante meter brengen kantoren of maakindustrie significant meer hoogwaardige en duurzame werkgelegenheid op dan distributiecentra. Gemeenten die grond uitgeven aan logistiek, sluiten daarmee andere, maatschappelijk waardevollere bestemmingen uit (PBL, 2023).

5.2 Grondopbrengsten: eenmalig versus structureel

De grondverkoop levert gemeenten een eenmalige opbrengst op. Maar de structurele lasten, wegenonderhoud, stikstofproblematiek, handhaving en huisvesting van arbeidsmigranten, zijn terugkerend. Zonder adequate fiscale afdracht door de investeerder aan de rijksbelastingen is de maatschappelijke kosten-batenanalyse op termijn vrijwel altijd negatief (STEC groep, 2023).

5.3 Informatie-asymmetrie

Kleine gemeenten beschikken niet over de expertise om op gelijke voet te onderhandelen met kapitaalkrachtige internationale ontwikkelaars (TU Delft, 2024). De voorwaarden voor gronduitgifte zijn zelden transparant. De vraag welke belasting er wordt afgedragen en aan wie, wordt zelden gesteld (Ministerie van EZK, 2023).

6. Aanbevelingen

SBDB doet op basis van dit onderzoek de volgende aanbevelingen aan beleidsmakers, gemeenten en de logistieke sector:

6.1 Fiscale transparantie als vestigingseis

Overheden die grond uitgeven aan logistieke partijen zouden als voorwaarde moeten stellen dat de investeerder inzicht geeft in de effectieve belastingdruk en de jurisdictie waar winst wordt belast. Bedrijven die via complexe internationale structuren nagenoeg geen belasting betalen in Nederland, mogen geen aanspraak maken op schaarse Nederlandse ruimte (Ministerie van Financiën, 2023).

6.2 Verplicht maatschappelijk rendement

Naast de economische analyse dient bij elke nieuwe logistieke ontwikkeling boven een bepaalde omvang, zoals meer dan 10.000 m², een maatschappelijke kosten-batenanalyse verplicht te worden gesteld. Hierbij worden meegewogen: werkgelegenheidstype, belastingafdracht, milieu-impact en bijdrage aan lokale huisvesting (PBL, 2023).

6.3 Sluiting van resterende belastinglekken

De aanpassing van het FBI-regime in 2025 is een eerste stap, maar onvoldoende (Eerste Kamer, 2023). SBDB pleit voor:

- Verdere aanscherping van de earningsstripping-maatregel voor vastgoed-BV's
- Uitbreiding van de conditionele bronbelasting naar alle betalingen die materieel leiden tot een lage effectieve belastingdruk
- Verplichte country-by-country reporting voor logistieke vastgoedfondsen met activiteiten in Nederland
- Aanpak van aandelentransacties waarbij zowel btw als overdrachtsbelasting worden ontweken (Ministerie van Financiën, 2023)

6.4 Bovenlokale regie op gronduitgifte

Gemeenten mogen niet langer alleen beslissen over de uitgifte van grond voor logistieke megacomplexen. SBDB steunt de beleidslijn 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen' en pleit voor verplichte toetsing op rijks- of provinciaal niveau bij DC's groter dan 25.000 m² (Ministerie van EZK, 2023).

6.5 Openbaar register van logistiek vastgoedeigendom

Er is geen publiek toegankelijk overzicht van wie welk distributiecentrum in Nederland bezit en via welke juridische structuur. Een openbaar register, vergelijkbaar met het UBO-register, zou beleidsmakers, journalisten en burgers in staat stellen de eigendomsverhoudingen te doorgronden (SOMO, 2023).

7. Conclusie

De verdozing van Nederland is allang niet meer alleen een kwestie van smaak of landschapsbeleving. Het is een fundamenteel vraagstuk over eerlijkheid en maatschappelijke wederkerigheid.

Buitenlandse investeerders profiteren van de geografische ligging van Nederland, de uitstekende infrastructuur die is aangelegd en onderhouden met belastinggeld, en een historisch gunstig vestigingsklimaat (TU Delft, 2024). Zij bouwen en bezitten distributiecentra die het Nederlandse landschap transformeren, congestie veroorzaken, stikstof uitstoten en druk leggen op lokale gemeenschappen. En zij doen dit grotendeels belastingvrij, of met een fractie van de belastingdruk die Nederlandse mkb-bedrijven en burgers betalen (SOMO, 2023; Follow the Money, 2025).

Dit is geen onvermijdelijk gevolg van globalisering. Het is het resultaat van beleidskeuzes die al decennialang worden gemaakt zonder de maatschappelijke rekening volledig te doorrekenen (Ministerie van EZK, 2023).

Oproep

SBDB roept het Rijk, provincies en gemeenten op om de dubbele standaard, maximum ruimte en minimum bijdrage, te beëindigen. Wie profiteert van Nederland, draagt ook bij aan Nederland.

8. Bronnen en verantwoording

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen en eerder gepubliceerd onderzoek. Alle vermelde URL's zijn geraadpleegd in maart/april 2026.

- TU Delft (2024). Landscapes of Trade. Towards sustainable spatial planning for the logistics complex in the Netherlands. <https://repository.tudelft.nl/record/uuid:605fe986-0bd2-495a-ae76-c90c3c8314b3>
- Tilburg University (2024). Warehousing. Aanbevelingen voor de toekomst van grote distributiecentra in Nederland. <https://www.tilburguniversity.edu/sites/default/files/download/Warehousing%20-%20NL.pdf>
- Planbureau voor de Leefomgeving / PBL (2023). Zijn er grenzen aan Nederland Distributieland? Van Dam, Van Amsterdam, Kuiper. <https://www.pbl.nl/actueel/nieuws/ruimtevrage-circulaire-economie-vergt-anticipatie>
- Ministerie van Financiën (2023). Bijlage 12: Opmerkelijke belastingconstructies. Voorjaarsnota 2023. <https://www.rijksfinancien.nl/voorjaarsnota/2023/1732047>
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat / Ministerie van EZK (2023). Kamerbrief definitieve vaststelling beleidslijn Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/12/15/kamerbrief-landelijke-gezamenlijke-beleidslijn-grip-op-grootschalige-bedrijfsvestigingen>
- Rijksoverheid (2024). Aanpak belastingontwijking en belastingontduiking. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/aanpak-belastingontwijking-en-belastingontduiking>
- Eerste Kamer (2023). Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling (36.422). https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/36422_wet_aanpassing_fiscale
- Team Mooi Nederland (2024). Handreiking. Clusters van grootschalige bedrijfsvestigingen. <https://www.ruimtelijkeordening.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2024/05/08/handreiking-clusters-van-grootschalige-bedrijfsvestigingen/Handreiking-clusters-van-grootschalige-bedrijfsvestigingen.pdf>
- Transport en Logistiek Nederland / TLN (2025). Meerlaags bouwen: De volgende stap voor logistiek vastgoed. https://cms.tln.nl/storage/media/TLN_2pager_Meerlaags_Bouwen.pdf
- STEC groep (2023). Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland. https://www.rli.nl/sites/default/files/stec_groep_rapport_feiten_en_cijfers_def.pdf
- SOMO (2023). Belastingvrije winsten. Brievenbusmaatschappijen en doorsluishavens. <https://www.somo.nl/nl/belastingvrije-winsten-2/>
- Follow the Money (2025). De 25 grootste profiteurs van belastingparadijs Nederland. <https://www.ftm.nl/artikelen/top-25-profiteurs-belastingparadijs-nederland>
- De Industrie Online (2025). Logistiek op z'n kop: dit zijn de 5 trends die warehouses gaan maken of breken. <https://www.deindustrie.online/nieuws/logistiek-op-zn-kop-dit-zijn-de-5-trends-die-warehouses-gaan-maken-of-breken/>
- HousingAnywhere / Morgan Barlet (2024). Internationale investeerders: vloek of zegen? <https://housinganywhere.com/nl/Nederland/internationale-investeerders-nederlandse-vastgoedmarkt>

© 2026 Stichting Beyond Dutch Boxes • KvK: 98135996 • Amsterdam
www.sbdb.nl • info@sbdb.nl • [@stichting_beyond_dutch_boxes](https://www.instagram.com/stichting_beyond_dutch_boxes)