

**H**et feit dat de banken geen of zelfs een negatieve rente (gaan) berekenen, gaat volgens een recente brief van het kabinet vanaf 2022 leiden tot belangrijke wijzigingen in box 3. Sinds jaar en dag is er geen spaarder meer, die het in box 3 veronderstelde rendement weet te realiseren. Als tegemoetkoming voor de kleine spaarders was eerder al een wijziging doorgevoerd, waarbij verondersteld werd dat naarmate men rijker is c.q. meer vermogen heeft, men een hoger rendement zal maken. Althans des te vermogender men is, des te meer zal men beleggen en daarbij een hoger rendement realiseren.

De veronderstelde rendementen in box 3 bedragen daardoor voor het jaar 2020 tussen 1,79% tot en met 5,33%. Deze percentages worden toegepast op het saldo van bezittingen minus schulden in box 3. Het veronderstelde rendement wordt vervolgens belast tegen een tarief van 30%. Vanaf 2022 worden volgens de brief van het kabinet de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Binnen box 3 ontstaan als het ware drie rendementsboxen te weten:

1. Spaargeld kent een verondersteld rendement van 0,09%;
2. Overige bezittingen kennen een verondersteld rendement van 5,33%;
3. Voor schulden wordt een verondersteld negatief rendement van 3,03% in mindering gebracht op het positieve veronderstelde rendement zoals berekend onder 1 en 2.

Het aldus berekende veronderstelde rendement wordt na aftrek van een



## OM DE SPAARDER TE SPAREN WORDT DE BELEGGER VANAF 2022 ZWAARDER BELAST

heffingsvrij inkomen van € 400 belast tegen een tarief van 33%.

Voor vermogenden (netto vermogen in box 3 ruim boven € 1.000.000) is de belangrijkste wijziging dat schulden niet langer in mindering worden gebracht op de bezittingen, maar dat aan de schulden een negatief rendement wordt toegekend met een tarief dat ruim 2% lager is dan dat van de overige bezittingen. Voor beleggingsvermogen tot € 1.000.000 geldt daarnaast nog dat het veronderstelde rendement omhoog gaat. Het tarief in box 3 stijgt met 10% door de verhoging van 30% naar 33%.

Voorbeeld vastgoedportefeuille  
Bij een vastgoedportefeuille in box 3 van € 2.000.000 met een schuld van € 1.000.000 (derhalve totaal vermogen van € 1.000.000) laat het verschil tussen de huidige en toekomstige regeling zich globaal en versimpeld in **onderstaand schema weergeven.**

De vraag is of een dergelijke lastenstijging (in het voorbeeld bijna een verdubbeling) in alle gevallen “fair” is. Het argument dat bij spaargeld thans wordt gebruikt voor een verlaging van het veronderstelde rendement gaat namelijk veelal ook op voor overige bezittingen zoals tweede woningen al dan niet voor (gedeeltelijke) zelfbewoning, obligaties en onderhandse leningen tussen particulieren (bijvoorbeeld om een kind te helpen bij de financiering van de eigen woning). Het werkelijke rendement van dergelijke bezittingen na aftrek van kosten ligt veelal veel lager dan de 5,33%, die box 3 veronderstelt. Waarom worden deze beleggers zwaarder belast ten faveure van de spaarders? Per saldo draait nu één categorie belastingbetalers op voor het wegnemen van een onevenwichtigheid bij een grotere groep veelal andere belastingbetalers. Electoraal is het wellicht slim om zo'n grote groep spaarders tegemoet te komen, maar waarom dat ten koste zou moeten gaan van een andere - electoraal minder grote - groep begrijp ik niet. Althans per saldo zou het toch zo moeten zijn dat je wordt belast voor wat je verdient (althans je zou dat zo goed mogelijk moeten trachten te benaderen), maar met de voorgestelde aanpassingen van box 3 raakt dit verband voor wat betreft de meeste (vastgoed)beleggers nog verder zoek. Het is nog geen 2022 dus ik zou tegen de politiek willen zeggen nog eens heel goed te kijken naar alternatieven. ■

*RENÉ MAAT*

*Belastingadviseur en partner  
Rechtstaete Vastgoedadvocaten en  
Belastingadviseurs*

	Waarde	2020	2022
Waarde vastgoed/rendement	€ 2.000.000	€ 84.466 (4,22333%)	€ 106.600 (5,33%)
Schulden/negatief rendement	€ 1.000.000	€ 42.233 (-/ 4,22333%)	-/ € 30.300 (-/ 3,03%)
Totaal vermogen/rendement	€ <b>1.000.000</b>	€ <b>42.233</b>	€ <b>76.300</b>
Grondslag (zonder vrijstelling e.d.)		€ 42.233	€ 76.300
Belastingheffing (30%/33%)		€ <b>12.670</b>	€ <b>25.179</b>