



SOMMETJES VAN DE BELASTINGDIENST DOOR TON OOSTENRIJK

Moet ik mijn vastgoedbelegging in box 3 of in de bv doen? Dat is een vraag die belastingadviseurs de afgelopen maand kregen. En niet eenmaal, nee talloze keren. Het antwoord zal in het algemeen zijn geweest: het hangt er vanaf.

Om te beginnen is het van belang of er iets met het vastgoed gaat gebeuren. Is er bijvoorbeeld sprake van normaal passief vermogensbeheer? In gewone mensentaal: is het pand dus normaal verhuurd? Zijn er geen fratsen als dikke verbouwingen en renovaties, dus werkzaamheden om het pand beter of sneller in de markt te zetten? Maar normaal verhuren, wanneer is dat dan? Wanneer leiden werkzaamheden ertoe dat er geen sprake meer is van een box 3-belegging, maar van overige werkzaamheden? Die laatste activiteiten worden belast tegen de progressieve inkomstenbelastingtarieven van box 1 (maximaal bijna 52%).

Daarbij kun je ook aanlopen tegen wat wij fiscalisten zo mooi sfeerovergangen noemen. Het pand is eerst een belegging. Dan ga je fors aan de slag, en ‘verschuift’ het pand van box 3 naar box 1. Aansluitend ga je weer verhuren, en dus gaat het pand weer terug naar box 3.

Dat wil je niet, zeker niet als je realiseert dat je moet afrekenen met de fiscus over de meerwaarde die ontstaat in de box 1-periode bij de overgang naar box 3. Het pand komt dus – weer – in box 1, en dat terwijl er geen cash vrijkomt uit een verkoop. Het is slechts een fiscaal papieren exercitie (die in de papieren kan lopen). In zo’n geval kun je je afvragen of je niet beter via een bv kunt beleggen. Dan kun je de – toekomstige – belastingclaim doorschuiven en wellicht kunnen kopers ook nog overdrachtsbelasting voorkomen bij de aankoop van die aandelen.

Dit is vaak al een aardig, soms ook onverwacht, gespreksonderwerp voor de vragensteller, maar de eigenlijke vraag is natuurlijk opgekomen vanwege de aangekondigde wijzigingen in de belastingheffing voor box 3-beleggingen. Het fictieve rendement op vastgoed wordt maar liefst gesteld op 5,33% over de waarde per 1 januari van elk jaar. In tegenstelling tot het huidige systeem worden schulden nog maar beperkt in aftrek toegelaten, door te veronderstellen dat er 3,03% rente wordt betaald op die schulden. Over het netto fictieve rendement wordt vervolgens 33% inkomstenbelasting geheven. Dat is nu 30%. Terwijl er nu

bij een 100%-financiering geen fictief rendement in aanmerking wordt genomen, is de jaarlijkse fiscale last bij een volledig (100%) gefinancierd vastgoedobject onder het nieuwe systeem dus een fictief rendement van 0,76% ($(5,33\% - 3,03\%) = 2,3\%$ van 33% (tarief inkomstenbelasting box 3) = 0,76%). Bij volledige financiering met eigen geld (0% vreemd vermogen) bedraagt de extra last dan 1,76% van de waarde van het vastgoed. Bij de aankoop van een pand van € 2 mln voor 50% gefinancierd met een banklening stijgt onder het nieuwe systeem de belastingdruk in box 3 van ruim € 12.000 naar ruim € 25.000 (dus een extra last van ongeveer 1,26%). Dat is een verdubbeling! Hogere of lagere inkomsten (huur/onderhoud/leegstand) en een hogere of lagere rente op de schulden blijven buiten beschouwing in de berekening voor de box 3-heffing. Waardeveranderingen komen wel tot uitdrukking in het fictieve rendement (voor woningen op basis van WOZ in combinatie met de leegwaardeverhouding), maar de uiteindelijke gerealiseerde verkoopwinst is onbelast.

Voordat je definitief voor de bv kiest, moet je afwegen of de belastingheffing over het directe en indirecte rendement van de vastgoedbelegging opweegt tegen de belastingheffing in box 3. Om het nettorendement naar privé te halen uit een bv moet er vennootschapsbelasting en aansmerkelijk belangheffing worden betaald. Dat komt grofweg neer op een kleine 44%. Kort en goed, ook hier moet je sommetjes maken. De beleggingshorizon en het – verwachte – rendement is bepalend voor je keuze. Een belangrijk aspect is ook dat vaak het eigen geld in de onderneming, de bv, zit. Ook daar verandert iets. Leningen aan de DGA boven de € 500.000 worden langs fiscale weg onmogelijk gemaakt. Om onder die laatste regels geen extra fiscale pijn te lijden, zul je het bedrag dat je als eigen vermogen nodig hebt wel aan jezelf uit moeten laten dividenden. Een snelle rekensom leert dat om € 1 mln privé over te houden er € 333.333 belasting moet worden afgerekend. Ook dit aspect moet je meenemen in de overwegingen (en sommetjes).

En dat alles om de letter ‘V’ in de slogan van de Belastingdienst ‘mag ik even Vangen...’ niet al te groot te laten worden...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete