

Wat zijn de vastgoedgevolgen van Prinsjesdag?

Op Prinsjesdag zijn het Belastingplan voor 2023 en aanvullende wetsvoorstellen gepresenteerd. Laurens Veenman en Ton Oostenrijk hebben een selectie gemaakt van de voornaamste voorstellen voor de vastgoedpraktijk die per 1 januari 2023 ingaan.



Voorstellen, ingaande 1 januari 2023



VERHOGING TARIEF OVERDRACHTSBELASTING

Het algemene tarief wordt verhoogd van 8% naar 10,4%. Het algemene tarief geldt voor alle verkrijgingen van onroerende zaken behoudens een woning die als hoofdverblijf van de verkrijger gaat dienen. Voor dergelijke verkrijgingen geldt een tarief van 2% of een vrijstelling voor 'starters'.



LEEGWAARDE RATIO

De aftrekbare leegwaarde ratio die geldt voor in box III verhuurde woningen (met een huurder die recht heeft op huurbescherming) zal per 1 januari 2023 worden geactualiseerd. Deze actualisering zal naar verwachting een lagere of geen afslag ten opzichte van de WOZ-waarde impliceren en heeft dus een hogere box III-heffing tot gevolg. Tijdelijke contracten worden uitgesloten van de toepassing van de leegwaarde ratio. Ook voor verhuursituaties in gelieerde verhoudingen zal de leegwaarde ratio worden afgeschaft.



BTW-NULTARIEF ZONNEPANELEN

Om de administratieve lasten te beperken en de investeringen in zonnepanelen te stimuleren wil het kabinet het btw-nultarief toepassen op onder andere de levering, invoer en installatie van zonnepanelen en zonnepanelen als dakbedekking, bestemd om te worden geïnstalleerd op of rond woningen (zoals garages en schuren).



AFSCHAFFING SCHENKING EIGEN WONING

De vrijstelling met betrekking tot de eigen woning wordt afgeschaft. Personen van 18 tot 40 jaar kunnen momenteel een belastingvrije schenking van € 106.671 krijgen voor de (financiering van de) aankoop van de eigen woning. Per 1 januari 2023 wordt deze verlaagd tot € 28.947 (gelijk aan de eenmalige verhoogde vrijstelling) en per 1 januari 2024 wordt de vrijstelling geheel afgeschaft. Voor in 2022 ontvangen schenkingen is het mogelijk om deze uiterlijk 31 december 2024 te besteden aan de eigen woning.



TARIEF VENNOOTSCHAPSBELASTING

Het vennootschapsbelastingtarief wordt aangepast. Het lage tarief, in de eerste schijf (2022: € 395.000), wordt van 15% verhoogd naar 19%. Daarnaast wordt deze schijf beperkt tot € 200.000.



GEBRUIKELIJK LOON DIRECTEUR/GROOTAANDEELHOUDER (DGA)

DGA's moeten een loon ontvangen dat gebruikelijk is voor het niveau en de duur van hun werkzaamheden. Nu geldt dat wordt aangesloten bij het hoogste van

- (1) 75% van het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking (het zogenaemde doelmatigheidspercentage),
- (2) het loon van de meest verdienende werknemer binnen het concern of
- (3) € 48.000.

Wat betreft punt (1) zal het doelmatigheidspercentage worden afgeschaft. Dit betekent dat menig DGA vanaf 1 januari 2023 het salaris dat hij of zij ontvangt van de eigen

BV moet heroverwegen om loon-/inkomstenbelastingnaheffing (over een fictief, dus niet daadwerkelijk genoten loon) te vermijden.



VERHOOGING TARIEF EN HEFFINGSVRIJ VERMOGEN BOX III

Het tarief in box III zal jaarlijks met 1% stijgen tot een tarief van 34% is bereikt. Het tarief wordt dus respectievelijk 32% (in 2023), 33% (in 2024) en 34% (in 2025), wat waarschijnlijk een opmaat zal zijn naar verdere verhogingen in 2026 bij de introductie van een (box III) heffing over het daadwerkelijke rendement. Het heffingsvrij vermogen gaat omhoog naar € 57.000 per belastingplichtige. Fiscale partners kunnen ieder gebruik maken van deze vrijstelling.



LENEN BIJ DE BV

Op 13 september 2022 is in de Tweede Kamer al het wetsvoorstel aangenomen dat ertoe leidt dat een DGA of zijn partner (of andere personen

en hun partner die met de DGA verbonden zijn) tot € 700.000 onbelast mag lenen van de eigen vennootschap(pen) waarin de DGA een aanmerkelijk belang heeft. Voor de financiering van de eigen woning geldt een uitzondering. Wanneer meer wordt geleend dan € 700.000, wordt het meerdere vanaf 2023 aan het eind van het jaar belast met inkomstenbelasting in box II. Het eerste toetsmoment is 31 december 2023. Zodoende bestaat tot dat moment de mogelijkheid om (bovenmatige) schulden (zoveel mogelijk) af te lossen of te herfinancieren.



RECHTSHERSTEL EN WIJZIGINGEN BOX III

Voor de aanslagen over de kalenderjaren 2017-2022 zal rechtsherstel mogelijk kunnen zijn (voor jaren tot en met 2020, in ieder geval afhankelijk van tijdig bezwaar, destijds). Het geboden rechtsherstel zal worden gebaseerd op de werkelijke samenstelling van het vermogen. Het vermogen wordt daarbij onderverdeeld in drie

categorieën, te weten banktegoeden, overige bezittingen en schulden. Per vermogenscategorie is een afzonderlijk rendementspercentage bepaald. Daarbij is van belang dat het rendementspercentage voor overige bezittingen hoger is dan voor schulden en kan leiden tot belastingheffing bij een vermogen van nihil. Voor het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op de herstellwetgeving voor box III op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen. Voor het jaar 2023 zijn de forfaitaire rendementen voorlopig als volgt bepaald:

- banktegoeden: 0,02%
- overige bezittingen: 5,69%
- schulden: -2,46%



AFSCHAFFING VERHUURDERHEFFING

De verhuurderheffing zal per 1 januari 2023 worden afgeschaft. Tegelijkertijd zullen er ter vervanging prestatieafspraken komen voor woningcorporaties, zodat de ontstane investeringscapaciteit zal worden aangewend voor de aangewezen doelen.

Voorgestelde wijzigingen per 1 januari 2024



INTRODUCTIE VAN PROGRESSIEF TARIEF IN BOX II (AANMERKELIJK BELANGHOUDERS)

Ter dekking van het rechtsherstel van box III zal vanaf 2024 een progressief tarief op basis van twee schijven worden geïntroduceerd met een basistarief van 24,5% voor de eerste € 67.000 aan inkomsten en een tarief van 31% voor het meerdere. Voor fiscale partners kan tot aan een bedrag van € 134.000 gebruik worden gemaakt van het tarief van 24,5%. Het tarief van 24,5% is lager dan het huidige tarief (26,9%), terwijl het hogere tarief hoger is dan het huidige tarief.



AFSCHAFFING VASTGOED FBI

Voorgesteld wordt om per 1 januari 2024 een maatregel te introduceren in de vennootschapsbelasting waardoor fiscale beleggingsinstellingen (FBI's) niet meer mogen beleggen in vast-

goed. Als gevolg van deze maatregel worden vastgoed-FBI's belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Er wordt nog onderzocht of een van overdrachtsbelasting vrijgestelde herstructurering mogelijk is voor niet-beursgenoteerde FBI's.



TOT SLOT: BREDE AANPAK FISCALE REGELINGEN

Het voornemen is verder om 'opmerkelijke belastingconstructies' en 'ondoelmatige of ondoeltreffende fiscale regelingen' aan te pakken. Dit voornemen is gericht op alle belastingsoorten en niet enkel op inkomen en vermogen. In november van dit jaar zal onder meer de bedrijfsopvolgingsregeling binnen de inkomsten-, schenk- en erfbelasting worden bekeken. Thans is gecommuniceerd dat de bedrijfsopvolgingsregeling waarschijnlijk niet (meer) zal gelden voor verhuurd vastgoed. Het is nog onduidelijk wanneer, hoe en of

deze aanpassing zal worden ingevoerd. In het belastingplan is – terloops – een opmerking geplaatst die lijkt te wijzen op het voornemen tot de invoering van wetgeving om vastgoed dat wordt gerenoveerd voorafgaand aan een verkoop (eerder) in box I te belasten in plaats van in box III.



Mr. Laurens Veenman en mr. Ton Oostenrijk MRE zijn advocaat/belastingkundige bij RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs