

## Prinsjesdag 2022

Op Prinsjesdag 2022 zijn het Belastingplan voor 2023 en aanvullende wetsvoorstellen gepresenteerd. Hieronder treft u een selectie van de voornaamste punten voor de vastgoedpraktijk.

### **Voorgestelde wijzigingen Prinsjesdag (in werking 1 januari 2023)**

#### Verhoging algemeen tarief overdrachtsbelasting

Per 1 januari 2023 zal het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting verhoogd worden van 8% naar 10,4%. Het algemene tarief geldt voor alle verkrijgingen van onroerende zaken behoudens die van woningen die als hoofdverblijf van de verkrijger gaan dienen. Voor dergelijke verkrijgingen geldt een tarief van 2% of een vrijstelling voor "starters".

#### Actualiseren leegwaarderatio

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

#### Btw-nultarief zonnepanelen

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

#### Afschaffing schenking eigen woning (jubelton)

De vrijstelling voor schenking met betrekking tot de eigen woning wordt afgeschaft. Mensen tussen de 18 en 40 jaar kunnen momenteel een belastingvrije schenking voor de (financiering van de) aankoop van de eigen woning krijgen van € 106.671. Per 1 januari 2023 zal deze verlaagd worden tot € 28.947 (gelijk aan de eenmalige verhoogde vrijstelling). 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.

#### Tariefstructuur vennootschapsbelasting

De schijvenstructuur voor de vennootschapsbelasting wordt aangepast. Ten eerste wordt het lage tarief in de eerste schijf (2022: € 395.000) van 15% verhoogd naar 19%. Daarnaast wordt deze schijf beperkt tot € 200.000.

#### Beperking periodieke giftenaftrek

Het kabinet stelt voor om voor periodieke giften een jaarlijks plafond van € 250.000 in te voeren per huishouden. De verdere precieze uitwerking zal in een latere nota worden toegelicht.

#### Afschaffing middelingregeling

Voor jaren vanaf 2023 zal de middelingregeling in de inkomstenbelasting worden afgeschaft. Voorgesteld wordt derhalve dat het laatste tijdvak waarover gemiddeld kan worden de jaren 2022, 2023 en 2024 tezamen zijn.

#### Gebruikelijk loon DGA

Directeur grootaandeelhouders (DGA's) moeten een loon ontvangen dat gebruikelijk is voor het niveau en de duur van hun werkzaamheden. Voorheen gold dat diende te worden aangesloten bij het hoogste van (i) 75% van het loon uit meest vergelijkbare dienstbetrekking (het zogenoemde doelmatigheidspercentage), (ii) het loon van de meest verdiende werknemer binnen het concern of (iii) € 48.000. Wat betreft punt (i) zal het doelmatigheidspercentage per 1 januari 2023 worden afgeschaft. Dit betekent dat menig DGA vanaf 1 januari 2023 het salaris dat hij of zij ontvangt van de eigen B.V. zal moeten heroverwegen om naheffing van loonheffing (over een fictief dus niet daadwerkelijk genoten loon) op basis van gebruikelijk loonregeling te vermijden.

#### Verhoging tarief en heffingsvrij vermogen in box III

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



## **Voorgestelde wijzigingen Prinsjesdag (in werking 1 januari 2024)**

### Introductie van progressief tarief in box II

Het kabinet stelt – ter dekking van het rechtsherstel van box III – voor om per 2024 een progressief tarief op basis van twee schijven te introduceren met een basistarief van 24,5% voor de eerste € 67.000 aan inkomsten per belastingplichtige 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 enigszins lager dan het huidige tarief van 26,9%, terwijl het hogere tarief aanzienlijk 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 vastgoed. Als gevolg van deze maatregel worden vastgoed-fbi's vanaf 1 januari 2024 belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Er wordt nog gestudeerd op maatregelen om een van overdrachtsbelasting vrijgestelde herstructurering mogelijk te maken voor niet-beursgenoteerde fbi's richting aandeelhouders en dan waarschijnlijk met name pensioenfondsen.

### Brede aanpak constructies en negatief geëvalueerde fiscale regelingen

Het kabinet is voornemens 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 in dat kader worden bekeken. Daarbij is thans reeds gecommuniceerd dat de bedrijfsopvolgingsregeling waarschijnlijk niet (meer) zal gelden voor verhuurd vastgoed. Het is nog onduidelijk wanneer dan wel of deze aanpassing zal worden ingevoerd.

In een voetnoot bij het Belastingplan is een opmerking geplaatst die lijkt te wijzen op het voornemen tot de invoering van wetgeving om vastgoed dat wordt opgeknapt voorafgaand aan een verkoop (eerder) in box I te belasten in plaats van in box III.

## **Reeds aangekondigde per 1 januari 2023 in werking tredende wetsvoorstellen**

### Excessief lenen bij eigen vennootschap

Op 13 september 2022 is in de Tweede Kamer het wetsvoorstel aangenomen dat er toe leidt dat een DGA of zijn/haar partner (of andere personen en diens 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, dan wordt het meerdere vanaf 2023 aan het einde 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.



### Rechtsherstel en wijzigingen box III

Als gevolg van het vonnis van de Hoge Raad in 2021 dat het vanaf 2017 geldende box III stelsel in strijd is met het recht op eigendom wordt door het kabinet rechtsherstel geboden aan alle deelnemers van de massaal bezwaarprocedure en aan andere belastingplichtige van wie de aanslag over het kalenderjaar 2017 t/m 2020 niet onherroepelijk op 24 december 2021 vaststond. Voor de aanslagen over het kalenderjaar 2021 en 2022 zal het rechtsherstel ook worden toegepast. Het geboden rechtsherstel zal worden gebaseerd op een 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 herstelwetgeving 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	Overige bezittingen	Schulden
2023	0,02%	5,69%	-2,46%

Voorts richt het kabinet zich er op om het box III stelsel op basis van werkelijk rendement per 2026 te introduceren.

### Afschaffing verhuurdersheffing

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



## Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat  
[ram@rechtstaete.nl](mailto:ram@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 84



Luc van Dijk  
[lvd@rechtstaete.nl](mailto:lvd@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 97



Beer van den Broek  
[bvb@rechtstaete.nl](mailto:bvb@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 66



Dick van der Pal  
[dvp@rechtstaete.nl](mailto:dvp@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 39



Laurens Veenman  
[lve@rechtstaete.nl](mailto:lve@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 389



Ton Oostenrijk  
[ajo@rechtstaete.nl](mailto:ajo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 83



Léon Borkes  
[lbo@rechtstaete.nl](mailto:lbo@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 98



Natasha Konings  
[nko@rechtstaete.nl](mailto:nko@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 68



Xaviera van Bossé  
[xvb@rechtstaete.nl](mailto:xvb@rechtstaete.nl)  
+31 20 573 03 69

Emmaplein 5  
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638  
1070 AP Amsterdam  
T +31 20 573 03 60  
F +31 20 570 96 70

[info@rechtstaete.nl](mailto:info@rechtstaete.nl)  
[www.rechtstaete.nl](http://www.rechtstaete.nl)

