

BOX III EN VASTGOED, KAN DE PIJN VOOR 2023 NOG WORDEN VERZACHT?



RENÉ MAAT
Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs

Vanaf 1 januari jl. geldt er “tijdelijke” wetgeving in box III. Volgens die wetgeving wordt onder meer een vastgoedbelegger geacht een rendement te maken op zijn vastgoed van 6,17% (2023) van dat rendement mag hij dan weer ongeveer 2,5% (definitief percentage 2023 pas bekend ergens begin 2024) “rente” op zijn box III schulden aftrekken. Er zullen in 2023 maar weinig vastgoedbeleggers zijn die het door de belastingdienst veronderstelde netto rendement zullen kunnen realiseren. Uiteraard is het mogelijk om tegen de aanslag inkomstenbelasting 2023 te zijner tijd bezwaar aan te tekenen met de stelling dat er meer wordt belast dan het daadwerkelijke rendement. Een vergelijkbare stelling heeft immers voor spaarders ruim een jaar geleden tot een arrest geleid dat de destijds geldende regels voor box III buiten spel zette. Of en in hoeverre beleggers succesvol zullen zijn met een vergelijkbare stelling zal de toekomst moeten uitwijzen. Maar is het niet mogelijk om binnen de aangifte inkomstenbelasting 2023 alvast de situatie te optimaliseren zodanig dat de fiscale “schade” als gevolg van het tijdelijke regime nog enigszins binnen de perken blijft?

Een belangrijk onderdeel van de box III heffing is de waarde van het vastgoed per 1 januari 2023, omdat daarover het fictieve rendement van 6,17% wordt berekend. Voor woningen voor de verhuur wordt in beginsel aangesloten bij de WOZ waarde gecorrigeerd met (onder meer) een overigens per 1 januari 2023 versoberde leegwaarde ratio. Er is echter een arrest van de Hoge Raad, waarin is bepaald dat als de werkelijke waarde van een woning tenminste 10% lager is dan de gecorrigeerde WOZ waarde, van die lagere waarde mag worden uitgegaan. Het is dus niet nodig om in bezwaar te gaan tegen de WOZ waarde om tot een lagere box III heffing te komen (behoudens de 10% marge). Een lagere WOZ waarde voor een woning kan niet wenselijk zijn, omdat deze bijvoorbeeld ook relevant is voor de hoogte van de huur die mag worden berekend. Voor niet woningen geldt zondermeer dat de werkelijke waarde in aanmerking mag worden genomen en is men dus

geheel niet gebonden aan de WOZ waarde.

Naast waardering van bezittingen kan ook gekeken worden naar de wijze waarop er in vastgoed wordt belegd. Zo heeft de Staatssecretaris van Financiën recentelijk nog aangegeven dat naar zijn mening gecertificeerd vastgoed (vastgoed is in bezit van een stichting die certificaten heeft uitgegeven die de houder daarvan recht geven op de netto opbrengsten van het vastgoed) niet als zodanig hoeft te worden aangegeven, maar dat de waarde van de certificaten in de aangifte moet worden vermeld. Dat laatste kan gunstig zijn, indien de stichting van derden heeft geleend om het vastgoed te kunnen aankopen. Deze lening zal de waarde van de certificaten verlagen en daarmee de basis waarover de belastingdienst het fictieve rendement berekend. In feite geldt voor deze wijze van beleggen in vastgoed nog het oude systeem, waarbij bezittingen en schulden mogen worden gesaldeerd voordat het fictieve rendement wordt toegepast. Overigens geldt in dergelijke situaties dat al het vastgoed (ook woningen) op de werkelijke waarde moeten worden gewaardeerd ter bepaling van de waarde van de certificaten.

De vraag is of een vergelijkbare wijze van aangeven niet ook zou mogen voor beleggingen via een zogenaamde besloten commanditaire vennootschap en/of besloten fonds voor gemene rekening. De belastingdienst vindt van niet zoals onder meer blijkt uit een recentelijk gepubliceerd standpunt van een kennisgroep inzake een besloten fonds voor gemene rekening. De belastingdienst vindt dat in de aangifte de bezittingen en schulden zoals vertegenwoordigd door de participatie in het fonds afzonderlijk moeten worden vermeld. Dit standpunt is overigens tegengesteld ten opzichte van een invulinstructie zoals gepubliceerd door de belastingdienst voor het jaar 2021, waarbij uitdrukkelijk is vermeld dat de waarde van de participatie in de aangifte moet worden opgenomen. Ik verwacht dat ook op dit punt nog de nodige procedures zullen worden gevoerd.