

BOX III EN VASTGOED: EEN RAMMELEND VERHAAL

COLUMN



de EINDHOVENSE
VASTGOEDWEEK

MENSENMAKEN de STAD
APRIL 2023

Het zal menig particuliere vastgoedbelegger niet zijn ontgaan dat hij of zij vanaf 1 januari jl. in box III aanzienlijk zwaarder wordt belast. Voor het jaar 2023 wordt hij of zij namelijk geacht een netto (na aftrek kosten onderhoud etc.) rendement te zullen realiseren van 6,17% over een veelal relatief hoge heffingsgrondslag (voor huurwoningen de WOZ waarde per 1/1/2022, waarbij nog maar beperkt een leegwaarde ratio mag worden toegepast). Van dit rendement mag hij of zij dan weer naar verwachting ca. 2,5% aftrekken als “rente” op de schulden in box III. Dit alles onder het “mom” om met deze fictieve rendementen te trachten het daadwerkelijke rendement te benaderen. Dat laatste zal voor veel vastgoedbeleggers een illusie blijken te zijn gezien de gevolgen van de stijgende/hogere rente en de dreiging van huurmaatregelen op de woningmarkt van Hugo de Jonge. Die laatste heeft overigens vrij “vakkundig” ook de laatste buitenlandse institutionele beleggers, die de broodnodige massale nieuwbouw zouden kunnen financieren en afnemen weg gejaagd. Maar dat ter zijde. Hij legt beleggers, die al een portefeuille hebben bij huurwisseling, een veel lager rendement op dan zijn partijgenoot Van Rij fiscaal verondersteld dat met vastgoed gemaakt zou kunnen worden. Per saldo impliceert dat met name bij woningen een effectieve heffing, die met vlag en wimpel richting de 100% gaat. Effectief komt dat neer op een onteigening qua rendement. Dat lijkt op de situatie waarin spaarders jarenlang verkeerden, waarbij uiteindelijk de Hoge Raad er aan de pas moest komen om dit onrecht op te heffen. Ik verwacht dan ook dat het tijdelijke stelsel zoals dat vanaf 1 januari jl. geldt door vele partijen aan de rechter zal worden voorgelegd. De Staatssecretaris voelt waarschijnlijk al nattigheid en heeft recentelijk aangegeven dat hij nadenkt over een stelsel, waarbij er veel meer beleggingscategorieën worden gecreëerd met ieder hun eigen rendement. Dit alles in een poging om “nog beter” het werkelijke rendement te benaderen. Ik denk echter dat dat een zinloze exercitie is zo lang niet voor het fictieve rendement wordt aangesloten bij het daadwerkelijke rendement in de markt van dat jaar. Voor banktegoeden en de rente op schulden doet men dat al waarom dan ook niet voor de categorie overige bezittingen? In ieder geval zou dat het systeem robuuster maken, omdat qua rendement zoveel mogelijk in de actualiteit wordt gewerkt. Nu wordt namelijk gewerkt met kengetallen van zo’n twee jaar geleden toen de vastgoedmarkt er nog heel anders uitzag. De Staatssecretaris meent een dergelijk historisch kengetal te kunnen verdedigen met de stelling dat vastgoed in het verleden te laag zou zijn belast. Een dergelijke stelling komt erop neer dat hij kennelijk vindt dat als je in enig jaar te weinig zou hebben geheven, je in een ander jaar te veel zou mogen heffen. Dat slaat natuurlijk helemaal nergens op en maakt de stelling dat wordt gestreefd naar het belasten van het jaarlijkse werkelijke rendement nog meer een

farce. Het lijkt me verstandig (“voortschrijdend inzicht”) dat de politiek een nadere invulling van het regime zoals dat vanaf 1 januari 2023 geldt maakt met meerdere beleggingscategorieën en zoveel mogelijk actuele kengetallen, die het rendement in het jaar zelf zo goed mogelijk benaderen. Per saldo heeft over het algemeen niemand bezwaar tegen belastingheffing, maar dan moet er wel een corresponderende verdienste zijn.

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs



U bent
halverwege