

Hugo's planbatenheffing levert hoofdpijn op

DOOR TON OOSTENRIJK

Het is een prachtige zomeravond als ik dit schrijf, dus alle reden voor een lekker glas prosecco! Onder invloed van de bubbels moet ik aan de bijna net zo bruisende Hugo denken. De Jonge, uiteraard. Onlangs maakte hij bekend dat het grondbeleid moet worden gemoderiseerd om gebiedsontwikkeling te versnellen en het ook financieel haalbaar te maken. Hij onderscheidt drie sporen.

In een van die sporen moet de waarde­stijging van de grond meer ten gunste komen van publieke doelen. Er wordt onderzoek gedaan naar het verbeteren van de baatbelasting en er wordt gestudeerd op een heffing om speculatieve grondhandel tegen te gaan. Het woord 'planbatenheffing' valt. Dat komt niet helemaal uit de lucht vallen. In maart 2019 heeft de Tweede Kamer al een motie aangenomen waarin de regering werd verzocht om te onderzoeken hoe de gemeenschap kan meeprofiteren van planbaten.

In dat kader zijn er twee varianten. De eerste, de 'negatieve' variant, is het spiegelbeeld van planschade(vergoeding), oftewel de waardevermeerdering van de grond wordt afgeroomd. De andere variant betreft een forfaitaire belasting van een bestemmingswijzigingsvoordeel (onze zuiderburen kennen zo'n systeem). Volledigheidshalve er is overigens ook nog onderzoek gedaan naar een 'open-ruimteheffing'. Forfaitair, waar heb ik dat meer gehoord? O ja, in box III. Alleen daarom al roept dit allergische reacties op. Weer een nieuwe heffing (winstbelasting) op het vastgoed. Bij mij als fiscalist komen spontaan allerlei 'wazige' gedachten naar boven borrelen. Waar ziet die planbatenheffing dan op? Als de bestemmingswijziging mijn eigen per-



Moet ik voor de planbatenheffing zelf iets gedaan hebben of ben ik ook de klos als ik niets doe?

ceel aangaat? Of ook als bijvoorbeeld de bestemming van een naast- of omliggend perceel gewijzigd wordt? En moet ik er zelf iets voor gedaan hebben? Oftewel, als ik geheel passief ben, niets doe, ben ik dan ook de klos? Met name in het eerste geval (zelf actief de bestemming wijzigen) begint het bij mij te duizelen. Zowel in de inkomstenbelasting (resultaat overige werkzaamheden) als in de vennootschapsbelasting wordt de waardevermeerdering – ook nu al – belast tegen het reguliere (progressieve) belastingtarief. Wordt de (bestemmings)waardestijging dan dubbel belast (de heffing is geen aftrekpost) of alleen het meerdere (de planheffing wordt als kostenpost meegenomen) en wordt alleen de overwinst met inkomsten- of vennootschapsbelasting belast? Ook dan is sprake van een significante (exorbitante) belastingdruk op de grondwaardestijging.

En wordt met deze aankondiging door Hugo nu definitief gezegd dat een vermogens-

aanwasbelasting in Box III nu echt van de baan is? Bij een vermogensaanwasbelasting wordt er immers jaarlijks – forfaitair – geheven over de hogere waarde, terwijl ook al planbatenheffing is verschuldigd.

Een waardestijging als gevolg van een bestemmingswijziging komt ook tot uitdrukking in een hogere WOZ-waarde. Dus de – lokale – overheid profiteert meteen ook mee voor de aan de WOZ-waarde gekoppelde heffingen. Dubbelop!

Moet je dus meteen al verkopen als je een bestemmingswijziging ziet aankomen? Ik zie weer een palet aan anti-misbruikregels aan de horizon opdoemen. Betalen op welk moment? Ik neem aan pas als je die meerwaarde ook daadwerkelijk realiseert, want dan heb je de cash. Maar wat als na de bestemmingswijziging de waarde – van de planbate – daalt of stijgt?

Ik zie parallellen met de conserverende aanslag bij emigratie; de op de aanslag vermelde waarde geldt als de waarde hoger is geworden, maar een lagere waarde kan in aanmerking worden genomen bij een waardedaling.

Hoe gaan we dit alloceren en administratief volgen? Dit ook maar forfaitair oplossen? Wie betaalt overigens wat: de vol eigenaar, bloot eigenaar of zakelijk gerechtigde? En waar ik helemaal aan voorbij ga, is het startpunt: hoe hoog is eigenlijk de bate? Hoe stellen we die vast?

Tsja, wat moet ik als fiscalist daar nu over zeggen? Dat laat ik over aan andere experts. Deze fiscalist moet na bovenstaande lukrake bespiegelingen aan iets anders, namelijk aan de Prozac.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete