

Internetconsultatie box 3

We hebben er even op moeten wachten, maar op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement. Dit uiteindelijk als gevolg van een arrest van de Hoge Raad in 2021 waarin hij oordeelde dat de box 3 heffing sinds 1 januari 2017 in bepaalde situaties in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod zoals opgenomen in het EVRM. In het verlengde hiervan oordeelde hij dat de benadeelde recht had op compensatie. Zo kwam er een rechtsherstel en de thans geldende overbruggingswet. Hierbij is een nieuw box 3-stelsel toegezegd, waarbij belastingheffing plaatsvindt over het werkelijke rendement. Het concept-wetsvoorstel hiervan is nu ter consultatie aangeboden.

Hieronder treft u een korte uiteenzetting van de voornaamste punten uit het wetsvoorstel voor de vastgoedpraktijk. Het voorstel lijkt op het eerste gezicht een goede stap voorwaarts voor box 3 vastgoedbeleggers. Echter, het voorstel betreft slechts een handvat voor het volgende kabinet.

Internetconsultatie nieuw stelsel box 3

Internetconsultatie

Op 8 september jl. is de internetconsultatie gestart. Tot en met 20 oktober 2023 kunnen reacties gegeven worden op het voorstel. Het voorstel is een compromis tussen de coalitiepartijen. Volgens uitlatingen van de demissionair staatssecretaris Van Rij is het geen voldragen wetsontwerp, maar een hulpmiddel voor een nieuw kabinet. Het nieuwe kabinet kan uit verschillende varianten straks nog kiezen en zelfs besluiten het voorstel geheel ter zijde te leggen. Of dit voorstel het gaat redden, dan wel in aangepaste vorm, met als ingangsdatum 1 januari 2027, is dus niet zeker.

Werkelijk rendement

Uitgangspunt is dat het werkelijke rendement wordt belast. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting).



De hoofdregel is dat de box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. De drempel zelf is nog niet ingevuld in het voorstel.

Voor onroerende zaken, aandelen in familiebedrijven en startende innovatiebedrijven geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting, eveneens is een uitzondering gemaakt voor de eigen vakantiewoning. Hieronder gaan wij nader in op de uitzondering voor onroerende zaken.

Beleggen in onroerende zaken

Een belegging in onroerende zaken (niet zijnde eerste eigen woning in box 3 zie onder), valt onder de vermogenswinstbelasting. De huuropbrengsten minus kosten (bijvoorbeeld onderhouds- en financieringskosten) worden jaarlijks belast. Hierbij kan niet worden afgeschreven, maar rentekosten zijn aftrekbaar. Het moet dan wel gaan om rente die aan het vastgoed relateert. Rente op leningen voor uitgaven met een consumptief karakter komt niet in aftrek. In het huidige box 3 regime wordt dat onderscheid binnen schulden niet gemaakt. Voor de bepaling van de te belasten netto opbrengsten wordt aangesloten bij de regels die nu al gelden voor de fiscale winstbepaling (inclusief allerlei wettelijke aftrekbeperkingen binnen de inkomstenbelasting). De waardeangroei van een onroerende zaak wordt niet belast, maar pas bij de realisatie daarvan (in principe verkoop), zijnde kort gezegd het verschil tussen de verkoopprijs minus de aankoopprijs (inclusief kosten). Tussentijds vindt er aldus geen heffing plaats over een eventuele waardeangroei van onroerende zaken.

Bovenstaande zou ons inziens eveneens gelden voor onroerende zaken waarin belegd wordt via fiscaal transparante vastgoedfondsen, zoals besloten commanditaire vennootschappen of fondsen voor gemene rekening. Indien bij dergelijke fiscaal transparante vastgoedfondsen de visie wordt gehanteerd dat de participaties zelf tot het box 3 vermogen behoren en dus niet de door die participaties vertegenwoordigde onroerende zaken zou de vermogensaanwasbelasting (in plaats van de vermogenswinstbelasting) van toepassing kunnen zijn. Hetzelfde zou kunnen gelden voor onroerende zaken die zijn ondergebracht in een stichting administratiekantoor. De Staatssecretaris heeft namelijk recentelijk in antwoord op kamervragen gesteld dat onder het huidige regime bij gecertificeerde onroerende zaken niet die onroerende zaken maar de waarde van de certificaten in box 3 moet worden aangegeven.

De werking van het nieuwe regime voor bepaalde vrijstellingen is ons nog niet helemaal duidelijk. Zo wordt de vrijstelling voor NSW (Natuurschoonwet) terreinen gecontinueerd maar blijven de opstallen op die terreinen belast. Moet bijvoorbeeld voor dat soort situaties een splitsing gemaakt worden in de huurstromen voor zover ze tevens zien op de vrijgestelde NSW ondergrond van een opstal?



Het consultatiedocument maakt niet duidelijk tegen welke waarde onroerende zaken per 1 januari 2027 over gaan naar het nieuwe regime. Dat is voor de praktijk een belangrijke vraag omdat dat de hoogte van de “inkoopprijs” bepaald die kan worden afgetrokken bij een toekomstige verkoop/levering ter bepaling van de vermogenswinst. De eventuele hantering van de WOZ waarde lijkt ons daartoe minder geschikt omdat die waarde gebaseerd is op allerlei ficties en bovendien een peildatum kent die een jaar ligt voorafgaand aan het belastingjaar. Overigens verwachten wij dat men om praktische redenen toch de WOZ waarde zal willen hanteren. Mocht dat inderdaad zo zijn dan is in bezwaar gaan voor een lagere WOZ waarde wellicht uiteindelijk fiscaal minder verstandig als daarmee ook de “inkoopprijs”/instapwaarde per 1 januari 2027 wordt bepaald.

Indien echter aangesloten wordt bij de waarde in het economische verkeer op 1 januari 2027 zullen er naar verwachting nog meer discussies ontstaan. Daarnaast dient bij aankopen in de periode voorafgaand aan 1 januari 2027 rekening te worden gehouden met het feit dat de verschuldigde overdrachtsbelasting (toch maar liefst 10,4%) doorgaans niet meegenomen wordt in de waarde in het economische verkeer. Onder omstandigheden zou dan een levering na 1 januari 2027 met betrekking tot box 3 gunstiger kunnen zijn omdat alsdan de overdrachtsbelasting behoort tot de kostprijs voor de vermogenswinstbelasting.

Eerste woning sparen en beleggen (box 3)

Onderdeel van het voorstel is dat voor een eerste eigen woning in box 3 (bijvoorbeeld een vakantiewoning die hoofdzakelijk (dat is voor ten minste 70%) zelf wordt gebruikt) een forfait gaat gelden. Het forfait zal een netto forfait zijn met inbegrip van kosten zoals rentelasten. Het forfait zal een vast percentage van de WOZ-waarde zijn. In het voorstel is nog geen percentage genoemd. Van deze woning worden dus niet de werkelijke inkomsten en verkoopresultaten belast. De eigen woning als hoofdverblijf blijft daarbij tot box 1 behoren.

Heffingsvrij inkomen en tarief in box 3

Voorgesteld wordt om niet te rekenen met een heffingsvrij vermogen, maar met een heffingsvrij inkomen. Hoe hoog dit heffingsvrij inkomen zal zijn is niet bekend, evenmin het geldende belastingtarief in box 3. In het voorstel wordt nog gerekend met een tarief van 35%. Dit met de assumptie dat dan de opbrengst budgetneutraal is. Indien de politiek besluit om de opbrengst van box 3 te verhogen bijvoorbeeld om de tarieven in box 1 te kunnen verlagen (minder heffing over arbeid) zou het box 3 tarief uiteindelijk wel eens hoger kunnen uitkomen dan 35%. De vraag is dan of dat weer uitstralingseffecten heeft naar het tarief in box 2 dat vanaf 2024 maximaal 31% zal bedragen.



Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 84



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 39



Shekib Munsefzadeh
smu@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 82



Juliëtt Barboza
jba@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 89



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 83



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68



Xaviera van Bossé
xvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 69



Matthijs Monteban
mmo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 90

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
www.rechtstaete.nl

