

In gesprek met fiscalist Luc van Dijk: hoe handelt hij als belegger?

Redactie

Gepubliceerd: 22 jan. 2024



Luc van Dijk

Regelmatig schrijft Luc van Dijk voor [Overwaar.de](https://overwaar.de) over de box 3 veranderingen. Maar hoe anticipeert hij daar zelf als belegger op?

Dit artikel verscheen eerder op [Overwaar.de](https://overwaar.de), de site voor particuliere beleggers.

Het is een understatement om te stellen dat er veel gebeurt op fiscaal gebied. Wat zijn de vooruitzichten?

Van Dijk: Een understatement is het eigenlijk wel, ja. Wat voor veel mensen heel herkenbaar is, is natuurlijk de vraag of [box 3 in z'n huidige vorm](#) stand zal houden. De Hoge Raad doet hier binnenkort uitspraak over. Het vooruitzicht voor de fiscus is in ieder geval niet gunstig nu de advocaat-generaal, zeg maar de adviseur van de Hoge Raad, daar negatief over heeft geoordeeld. Ik kan mij hier volledig in vinden: een inkomstenbelasting hoort aan te sluiten bij verdiend inkomen en niet gebaseerd op een *one-size-fits-all*-forfait, zeker niet als een dergelijk forfait uitgaat van een rendement dat veel beleggers nooit realiseren.

Ikzelf kom bij lange na niet aan een nettorendement van ruim 6 procent, het percentage waarmee de fiscus rekent bij woningverhuur. Het lijkt onontkoombaar [dat box 3 op de schop gaat](#) en ik hoop dat men over gaat op

het belasten van het daadwerkelijk gerealiseerde rendement – en dus niet een ongerealiseerde vermogenstoename wil belasten, de zogenoemde vermogensaanwasbelasting. Met name voor vastgoedbeleggers zou dat laatste zeer negatief uitpakken, je kunt namelijk niet een stukje van je pand verkopen om de belasting te betalen. Verder ben ik bang dat de tarieven verder omhoog zullen gaan en uiteindelijk misschien zelfs gelijk worden getrokken met die in box 1.

Je hebt het over de Nederlandse fiscale problematiek, die we allemaal op de voet volgen. Minder bekend is wat zich in Brussel afspeelt. In hoeverre moeten we vrezen voor richtlijnen uit Europa?

Op fiscaal gebied is er veel veranderd voor het internationaal opererende bedrijfsleven, al lees ik daar in de dagbladen niet zoveel over terug. De lidstaten van de EU hebben verstrekkende richtlijnen geïmplementeerd met afkortingen als ATAD (een richtlijn tegen belastingontwijking), een maatregel die in ons land heeft geresulteerd in een beperking van de renteaftrek tot maximaal 20 procent van de fiscale EBITDA (oftewel de bruto winst, met een drempel van 1 miljoen euro die voor vastgoedbeleggers ter discussie staat). Of het tegengaan van allerlei mismatches met zogenoemde hybride entiteiten en instrumenten.

Andere voorbeelden zijn de DAC6, op grond waarvan men verplicht is bepaalde grensoverschrijdende fiscale constructies te melden, de kwalitatieve eisen die aan vennootschappen worden gesteld om in aanmerking te komen voor verdragsbescherming. En dan is er nog de invoering van de zogenoemde conditionele bronbelasting op rente, royalties en dividenden als deze worden uitgekeerd aan, kort gezegd, vennootschappen gevestigd in een belastingparadijs of binnen bepaalde (veronderstelde) misbruiksituaties.

Ook speelt op dit moment de Pilar 2-regelgeving, die ervoor moet zorgen dat multinationals in elk land waarin ze actief zijn, minstens belast zijn tegen een effectief tarief van 15 procent. Zoals ik het zie, fungeert Nederland niet meer als belangrijke spil in fiscale constructies, iets waarvan de pers vaak nog wel vanuit gaat. De fiscaliteit staat niet stil.

Dat klinkt nogal technisch, zijn er ook wijzigingen die wat dichterbij de dagelijkse praktijk staan?

Een fiscale beleggingsinstelling, zoals [Unibail Rodamco Westfield of Wereldhave](#), mag [per 1 januari 2025 niet meer \(direct\) beleggen in Nederlands vastgoed](#). Dit is een verschraving van het aanbod aan

vastgoedbeleggingsproducten voor particuliere én institutionele beleggers. Het regime van de vrijgestelde beleggingsinstelling staat daarmee in feite niet meer open voor het beleggen binnen de familiesfeer. En zo zijn er meer voorbeelden.

Naast het inhoudelijke is ook de verhouding tussen de Belastingdienst en de belastingplichtige gewijzigd. Een discussie mondt in mijn beleving vaker uit in een fiscale rechtszaak, waar voorheen partijen er in onderling overleg wel uitkwamen, ergens in het midden.

Is dat een probleem?

Ja, de regels zijn lang niet altijd duidelijk en dan is een pragmatisch compromis voor beide partijen fair. Een procedure leidt doorgaans tot alles-of-niets en gevoelsmatig komt een van beide partijen dan tekort. Bovendien kent een procedure een lange doorlooptijd en zijn de kosten relatief hoog. De fiscus ziet dit ook wel, maar heeft tegenwoordig minder ruimte om te manoeuvreren dan voorheen – het beleid is een stuk strikter geworden waarbij er weinig ruimte is om buiten de lijntjes te kleuren. Professioneel bezien, is een procedure overigens zeer interessant en leuk om te doen.

Je belegt zelf ook in vastgoed, hoe heb je dat georganiseerd?

Net als veel andere ondernemers ben ik als directeur-groootaandeelhouder (dga) zelf verantwoordelijk voor m'n pensioenopbouw. Wat dat betreft vind ik het niet meer van deze tijd dat alleen werknemers en ambtenaren voor een fiscaal gefacilieerde pensioenregeling in aanmerking komen – dit zou voor iedereen gelijkgetrokken moeten worden. Om te beginnen zouden pensioenfondsen belastingplichtig moeten worden, dat scheelt bovendien aanzienlijk voor de staatskas. Ik ben begonnen met pensioenopbouw in de eigen bv, maar toen de betreffende faciliteit werd afgeschaft, heb ik het opgebouwde vermogen naar privé overgeheveld, uit de risicosfeer van de onderneming. Daarbij heb ik voornamelijk in woningen voor de verhuur belegt om de bekende redenen: een relatief laag risico en een stabiel direct rendement dat meeloopt met de inflatie. Een eventuele vermogenswinst speelt geen rol, dat is in mijn denken iets voor over pakweg twintig jaar.

Hoe kijk je dan aan tegen de huidige belastingheffing in box 3 en de middenhuurregeling?

Dat is een lelijke streep door de rekening. Zoals de meeste pensioenbeleggers ben ik niet iemand die het maximale uit z'n bezit wil persen, ik vind het belangrijk dat alles er goed bij staat en dat iemand er met plezier kan wonen.

Ik herken mijzelf dan ook totaal niet in het stereotype [huisjesmelker](#) dat steeds maar weer terugkeert in de pers. Heel jammer hoe dit 'frame' ertoe leidt dat goedwillende woningbeleggers besluiten hun portefeuille te verkopen en ergens anders in te beleggen.

Ik doe niets overhaast, kijk de ontwikkelingen een beetje aan, maar ik heb evenmin iets bijgekocht. Uiteindelijk moeten we twee hoepels door. Mocht box 3 onverhoopt in z'n huidige opzet en hoge forfaitaire rendement blijven bestaan of een vermogensaanwasbelasting ervoor in de plaats komen, dan zal ik de panden vrijwel zeker – met pijn in m'n hart – verkopen zodra een huurder vertrekt. Door de belastingdruk blijft er dan onder aan de streep gewoon te weinig over en, zoals gezegd, de waardeontwikkeling vind ik niet zo relevant, daarvan kun je de dagelijkse boodschappen immers niet betalen.

De tweede hoepel betreft natuurlijk de [middenhuur](#). Mocht deze alsnog worden ingevoerd – ik hoop echt van niet – dan zal ik bij vertrek van een huurder aan een specialist op het gebied van huurpunten om een inventarisatie vragen. Mocht ik bij een enigszins beperkte investering alsnog in de vrije sector zitten, dan zou ik die weg bewandelen en anders wordt het ook verkoop, vrees ik.

Het is natuurlijk de hamvraag: wat ga je dan met je geld doen?

Daar ben ik al een beetje op vooruit aan het lopen. Ik heb bij wijze van proef belegd in een [vakantiewoning](#) in Frankrijk met het idee dat het rendement daar relatief laag wordt belast en in Nederland wordt vrijgesteld. Op zich werkt het ook zo, alleen vallen de kosten van de Franse administratieve rompslomp mij eerlijk gezegd behoorlijk tegen, per saldo houd ik min of meer eenzelfde rendement over als bij een belegging in Nederland. Ik denk dat ik dit dus niet meer zal herhalen.

Ik ben een stuk positiever over het participeren in het [uitponden van woningen](#) en ben in een dergelijk fonds gestapt. Ook hier vind ik het risico beperkt, leegstand is in principe immers positief, en het rendement is net even hoger dan bij puur verhuur van woningen. Ik zou dus van direct naar indirect gaan.

'Diversificeren' zeggen specialisten altijd. Zou je niet in andere beleggingen stappen?

Ik heb te weinig verstand van aandelen, dus daar blijf ik vandaan. In 2000 heb ik het een keer geprobeerd, achteraf bezien een ongelooflijk slecht moment – vlak voordat de internetbubbel uit elkaar spatte, waar ik nog steeds buikpijn van krijg. Obligaties en banksparen leveren weinig op en

bovendien heb ik niet het volste vertrouwen in de euro, zeg maar. Ik ben bang dat de schuldenberg van de zuidelijke EU-lidstaten een te zware wissel op de munt zal trekken, waardoor de situatie uiteindelijk niet meer houdbaar zal zijn. Beleggen in goud is mijns inziens dan het enige alternatief. Ook beleef ik veel plezier aan cryptovaluta, meer als gokje dan als serieuze belegging.