

Anticiperen is een kunst

DOOR TON OOSTENRIJK

Wat goed is, komt snel. Een aantal weken geleden presenteerde het Kabinet haar fiscale plannen. Het was immers weer Prinsjesdag. Deze plannen gaan (meestal) in per komende 1 januari, maar ook had een aantal als ingangsdatum 1 januari van het jaar daarna, 2026 dus. Of zelfs nog X jaren (hoeveel?) later: de box 3-herziening. In veel gevallen lijkt het meer op 'het smaakt naar meer' dan op 'wat goed is, komt snel'. Maatregelen die de schatkist moeten spekken lijken met hogere snelheid te kunnen worden ingevoerd dan de maatregelen die een greep in de staatskas doen.

Terwijl ik nog in de – valse – hoop en verwachting was dat de overdrachtsbelasting zou worden verlaagd naar 6% voor (huur) woningen, wordt dit slechts 8% en gaat deze verlaging ook nog pas per 1 januari 2026 in. Een eerdere invoering had mogelijk geleid tot een klein deukje in de opbrengsten, al zou dat wellicht ook opgevangen zijn door een hoger volume aan transacties. En bovenal moet je er toch ook niet aan denken dat die vastgoedbeleggers hun keutel ophouden, een paar maandjes geduld hebben en pas na 1 januari 2025 woninkjes gaan verhandelen. Foei toch, iedere keer dat anticiperen. Maar als je toch wilt profiteren – ceteris paribus – van dit lage overdrachtsbelastingtarief is een slakken-gang het devies (maar dat is de meeste ondernemers gelukkig niet eigen).

Verlies niet uit het oog dat dit jaar over ruim twee maanden alweer voorbij is. Om negatieve fiscale consequenties van maatregelen die per komende januari in-



Maatregelen die de schatkist spekken lijken sneller te kunnen worden ingevoerd dan maatregelen die geld kosten

gaan te voorkomen, is gas geven in een aantal situaties wel een vereiste.

Ik denk – willekeurig gekozen – bijvoorbeeld aan de aanpassing van de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting (met btw) bij aandelenoverdrachten van vennootschappen waarbij de bezittingen bouwterreinen of nieuwbouw (in aanbouw) zijn. In dat geval is het raadzaam of misschien zelfs noodzakelijk om nog dit jaar een aandelenlevering te doen indien er – gedeeltelijk – van btw vrijgesteld gebruik van die terreinen of nieuwbouw wordt verwacht. Al kunt u echter wellicht minder haast maken als het overgangsrecht kan worden toegepast.

Een andere maatregel – en in veel gevallen de echte fiscale 'pain in the ass' – is de aanscherping van de renteaftrekbeperking voor verhuurd vastgoed. De grens ('vrije ruimte' voor rente-aftrek) tot € 1 mln gaat verloren voor vennootschappen waarvan de bezittingen gedurende tenminste zes maanden binnen een (fiscaal) boekjaar voor 70% of meer bestaan uit vastgoed dat direct of indirect aan (niet-verbonden) derden ter beschikking wordt gesteld. Vanaf 1 januari aanstaande geldt voor deze partijen alleen nog aftrek van rente tot 25% van de gecorrigeerde (fiscale) winst. Dus het advies is om de komende periode te bekijken of er een combinatie valt te maken tussen onverhuurd en verhuurd vastgoed (wellicht interne financieringen te herstructureren), zodanig dat in ieder geval dubbel heffen zoveel als mogelijk wordt voorkomen, al lijkt dat bij bankfinancieringen niet zo eenvoudig.

Het is dus zaak tijdig en zo goed als mogelijk voor te sorteren op wat er komen gaat, dus anticiperen. En wat lijkt daar nu op tegen als de fiscus toch eigenlijk aan twee kanten profiteert? Enerzijds door een hogere belasting te heffen door de betaalde rente niet – direct – als aftrekbare kosten toe te laten bij de betaler en anderzijds die rente bij de ontvanger weer direct in de belastingheffing te betrekken. Een echte winstpakker dus, maar niet voor de vastgoedeigenaar/-verhuurder. Het lijkt toch op iets wat in de vastgoedsector in het algemeen als niet kies wordt ervaren.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete