

KEUZESTRESS VOOR DE VASTGOED-BELEGGER: VASTGOED IN BOX 3 HOUDEN OF TOCH NAAR BOX 1 OF BOX 2?

De vele veranderingen in box 3 maken dat veel vastgoedbeleggers kijken naar alternatieven voor deze box. De vele alternatieven maken dat menig een door de bomen het bos niet meer ziet en wordt geconfronteerd met keuzestress. Goed om dan maar weer eens een aantal keuzemogelijkheden op een rij te zetten.

BELEGGEN IN BOX 1 Op zich lijkt box 1 niet echt aantrekkelijk om in te beleggen doordat zowel het exploitatieresultaat als een eventuele boekwinst bij verkoop (vorming van een herinvesteringsreserve voor de boekwinst is onder voorwaarden mogelijk) wordt belast tegen het progressieve tarief van maximaal 49,5%. In tegenstelling tot beleggen in de eigen vennootschap en of box 3 kunnen kosten, in beginsel, volledig worden afgetrokken. Daarnaast mag het resultaat uit de beleggingen worden verlaagd met de zogenaamde terbeschikkingstellingsvrijstelling van 12% (2024). Effectief komt de belastingdruk uit op maximaal 43,56% (88% van 49,5%). Een box 1 situatie kan worden gerealiseerd door de verhuur in het vervolg te laten plaatsvinden via de eigen vennootschap. In feite wordt daarmee de huidige huurder de onderhuurder van uw vennootschap.

BELEGGEN IN BOX 2 Beleggen in box 2 impliceert in feite dat (een deel van) het vastgoed in box 3 wordt overgeheveld naar de eigen vennootschap. Grootste obstakel daarbij is de overdrachtsbelasting van 10,4% die normaal gesproken verschuldigd is bij een dergelijke overheveling. Onder omstandigheden kan echter gebruik gemaakt worden van overgangsrecht dat alleen in 2024 geldt indien sprake is van deelname als commanditair vennoot of participant in een open commanditaire vennootschap (open CV) danwel een open fonds voor gemene rekening (open FGR). Dit overgangsrecht voorziet in een vrijstelling overdrachtsbelasting voor de inbreng van de participaties in de open CV of open FGR in een eigen vennootschap (BV) indien de open CV/FGR al op Prinsjesdag 2023 bestond. Onder het overgangsrecht is het bovendien (als de inbrenger van het vastgoed commanditair vennoot of participant was ten tijde van Prinsjesdag 2023 15:15 uur) mogelijk om vastgoed economisch in te brengen in de open CV of open FGR alvorens de participaties worden ingebracht in de eigen vennootschap. Als de huidige open CV of open FGR kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht is mogelijk extra alertheid geboden op de toepasselijkheid van het overgangsrecht.

De overdrachtsbelasting is dus in bepaalde situaties geen obstakel voor de overheveling van box 3 vastgoed naar de eigen vennootschap. De vraag is dan of een dergelijke overheveling wel gunstig is. Winsten in de eigen vennootschap worden met vennootschapsbelasting belast tegen een tarief van 19% over de eerste € 200.000 winst en 25,8% over het meerdere (2024 en 2025). Van de 100% winst blijft dus 81% danwel 74,2% over. Veelal heeft de aandeelhouder de winst uit de vennootschap ook nodig om van te leven. Een dividenduitkering wordt belast in box 2 tegen 24,5% over de eerste € 67.000 (fiscaal partners € 134.000) en straks 31% (2025) over het meerdere. Van de

winst na vennootschapsbelasting blijft dan maximaal 61,155% ($81% * 75,5%$) en minimaal 51,198% ($74,2% * 69%$) over. Effectief komt dat neer op een gecombineerde belastingdruk van minimaal 38,845% en maximaal 48,802% (2025). Aandachtspunt daarbij is wel de generieke renteaftrekbeperking die de aftrek van rente beperkt tot 25 of 24,5% van de fiscale EBITDA met al dan niet (op het moment van het schrijven van deze column was daar discussie over) een zekere aftrek voor rentekosten tot aan € 1.000.000.

Naast het voorkomen van box 3 heffing wordt een overheveling naar de eigen vennootschap ook wel overwogen om de zogenaamde excessief lenen problematiek te voorkomen/beperken bijvoorbeeld in het geval het box 3 vastgoed in belangrijke mate is gefinancierd met leningen van de eigen vennootschap. Anderzijds kan door de inbreng van (een deel van) het box 3 vastgoed in de eigen vennootschap de excessief lenen problematiek ontstaan/toenemen als de inkomsten uit het voormalige box 3 vastgoed worden gebruikt om van te leven.

BELEGGEN IN BOX 3 Box 3 is al enige tijd niet meer de door sommigen als “pretbox” gekenschetste box. Sinds recente arresten van de Hoge Raad is er een soort van keuzemodel ontstaan:

1. Is het daadwerkelijke resultaat hoger dan het fictieve rendement dat door de wetgever wordt verondersteld dan geldt het wettelijke systeem;
2. Is het daadwerkelijke resultaat in enig jaar lager dan kan op verzoek worden uitgegaan van het daadwerkelijke resultaat. Het daadwerkelijke resultaat wordt daarbij bepaald op kasbasis zonder rekening te houden met kosten (met uitzondering van rentekosten).

De tweede variant benadert de wijze van heffing voor de vennootschapsbelasting. Belangrijkste afwijkingen zijn dat kosten niet aftrekbaar zijn en dat de waardeontwikkeling meetelt voor het daadwerkelijke rendement. Als dat allemaal hoger uitkomt dan het fictieve rendement kan worden teruggevallen op het fictieve rendement c.q. vormt dat een “cap” op de heffingsgrondslag. Het tarief in box 3 is 36%.

Naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad zijn er plannen om een heffing over het werkelijke rendement in te voeren met een vermogenswinstbelasting voor vastgoed. De laatste berichten zijn echter dat een dergelijke heffing pas op zijn vroegst op 1 januari 2029 wordt verwacht. Belangrijk bij een dergelijke heffing is wat de kostprijs zal zijn voor het bestaande vastgoed voor de bepaling van de boek-/vermogenswinst. De verwachting is dat dit de WOZ-waarde (van welk jaar is overigens ook nog niet bekend) zal zijn al dan niet met enige correcties. Maar een en ander staat grotendeels nog wel in de “sterren” c.q. is “koffiedik” kijken.

SLOT Tariefsmatig is box 3 nog steeds interessant. Het gebrek aan kostenaf trek (met uitzondering van rentekosten) en onzekerheid over de toekomst van box 3 kunnen maken dat een keuze voor een van de andere 2 boxen toch overwogen kan worden. Daarnaast kan het voorkomen/beperken van de excessief lenen problematiek nog een overweging zijn voor het overhevelen naar de eigen vennootschap (box 2), zeker als daarbij nog gebruik gemaakt kan worden van het overgangsrecht.

RENÉ MAAT

Belastingadviseur en partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs