

Hoe overleef je het overbruggingsstelsel van box 3

2025 Is het jaar van box 3 - we raken er niet over uitgepraat.

06 FEBRUARI 2025



Luc van Dijk

Partner bij Rechtstaete, Vastgoedadvocaten en belastingadviseurs

Laatst schreef ik over het Overbruggingsstelsel, waarbij het box 3 inkomen enerzijds wordt bepaald op basis van een forfait, maar anderzijds de tegemoetkoming van de Hoge Raad geldt voor het geval het 'werkelijke rendement' lager uitvalt. Dit laatste heb ik een [fopspeen](#) genoemd, aangezien de Hoge Raad iets heel anders onder 'werkelijk rendement' verstaat dan u en ik. Bij woningverhuur zijn bijvoorbeeld kosten van onderhoud niet aftrekbaar, wordt het indirecte rendement meegeteld en wordt dat ook nog eens bepaald op basis van de stijging (of daling) van de waarde van de verhuurde woning in een jaar eerder. Dat laatste leest u goed, kijk het er anders nog even op na.

Daartegenover lonkt een nieuw stelsel, dat voor woningverhuur niet ongunstig lijkt. Daarover schreef ik dat dit haast te mooi lijkt om waar te zijn, dus houdt de ontwikkelingen goed in de gaten. Iets positiefs voor de vastgoedbelegger zou uniek zijn.

Extra hoog forfait

In de tussentijd heeft u te maken met het huidige stelsel, naar verwachting in ieder geval tot en met 2027. In de ogen van de fiscus heeft u als belastingplichtige daarmee de keuze uit het voordeligste systeem. U kunt namelijk uw beleggingsinkomen aangeven op basis van het forfaitaire stelsel of op basis van het werkelijke rendement, conform de invulling die de Hoge Raad hieraan heeft gegeven. Zoals opgemerkt, heeft u hier in de huidige markt weinig aan, maar in de ogen van de fiscus trekken zij steeds aan het kortste eind. Om dit effect voor een deel teniet te doen, zijn ze bij Financiën op het onzalige idee gekomen om het forfaitaire rendement in 2026 nog hoger te stellen, namelijk met een extra 1,78%. Het forfaitaire inkomen op uw beleggingen bedraagt dan naar verwachting 7,77%, wat wordt belast tegen een tarief van (nu) 36%. Met andere woorden: u betaalt dan 2,8% over de waarde van uw beleggingen! Dat is nog eens wat anders dan die 1,2% van Gerrit Zalm, waar box 3 in 2001 mee begonnen is. Terwijl ik het opschrijf, schrik ik er opnieuw van.

Fiscaal zware jaren

Het worden voor vastgoedbeleggers dus fiscaal zeer zware jaren, met een onzeker uitzicht wat het nieuwe box 3 gaat worden. Dit geldt niet alleen voor beleggers in vastgoed, iedereen met vermogen in box 3 krijgt hiermee te maken. Echter, beleggingen in aandelen, goud en obligaties kunnen vrij eenvoudig en zonder noemenswaardige kosten worden overgeheveld naar de eigen B.V. (het zogenoemde box 2-beleggen). Bij vastgoed is dit geen optie vanwege onder meer de zeer hoge overdrachtsbelasting (10,4%). U zit dus aan deze excessieve belastingheffing vast, terwijl u wellicht ook nog geconfronteerd wordt met de giftige nalatenschap van Hugo de Jonge, de Wet betaalbare huur, waardoor u te weinig geld overhoudt om de belasting te kunnen betalen. U kunt alvast geld opzij leggen om de komende jaren te overbruggen, in de hoop op betere tijden.

Het besef dat dit al te gortig wordt, lijkt door te dringen tot de politiek. Vanuit diverse kanten is geopperd om het Overbruggingsstelsel te vervangen door een eenvoudige vermogensbelasting tot een nieuw box 3 stelsel het licht ziet. Dit scheelt enorm in de uitvoeringskosten voor Financiën en iedereen weet waar hij of zij aan toe is. Mij lijkt dit een prima plan, zolang de heffing maar 'draaglijk' is en niet wordt gebaseerd op de budgettaire behoeftes van rupsje Nooitgenoeg.

Pensioenpotje van werknemers

Waar het geld dan wel ophalen? Ik heb een paar suggesties. Voor de hand liggend, maar van weinig creativiteit getuigt een verhoging van de erfbelasting, een versobering van de bedrijfsopvolgingsregeling, of een verhoging van de belastingheffing in box 2. Eerlijker zou mijns inziens zijn om de pensioenfondsen in de belastingheffing te betrekken, het huidige systeem bevoordeelt namelijk een select groepje gelukkigen: werknemers. Verder heeft deze werknemer onder het nieuwe pensioenstelsel een 'eigen pensioenpotje'. Het lijkt mij een uitgelezen kans en bovendien fair ten opzichte van al diegenen die géén pensioenopbouw hebben en het benodigde vermogen zelf bij elkaar moeten sparen, om dit pensioenpotje voortaan ook in box 3 te belasten.