

Woningen die niet worden uitgepond: waarom overdracht aan de b.v. interessant kan zijn

Er is een alternatief voor uitponden: verkopen aan de b.v. Luc van Dijk legt uit waarom dat ondanks de overdrachtsbelasting interessant kan zijn.

14 MAART 2025



Luc van Dijk

Partner bij RechtStaete, Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs

Veel woningbeleggers besluiten hun bezit in de verkoop te zetten zodra de huurder het contract heeft opgezegd. Doorverhuren is immers een dure hobby geworden door de exorbitante belastingdruk van box 3 en de gevolgen van de Wet betaalbare huur. Bovendien is de woningmarkt op dit moment uitstekend. Dus wat houdt u tegen?

De goede voornemens van de dames en heren politici in ieder geval niet. Zoals vaker gezegd: in goede voornemens kan niemand wonen en er evenmin de belastingaanslag van betalen. Onze minister van Volkshuisvesting, Mona Keizer, wijst naar Financiën en daar wijst men weer naar de gaten die anders in het budget ontstaan. Een veel gehoorde trend is dan ook dat de in privé gehouden woningen in de middenhuur worden verkocht, de opbrengst daarvan wordt in de eigen bv gestort en daarmee worden weer woningen in de vrije markt gekocht. Het rendement op dergelijke woningen lijkt alleen maar verder te stijgen, mede dankzij de overheid, die een belangrijke aanjager van de schaarste op de huurmarkt is.

Uitponden

Veel woningen komen echter niet op korte termijn vrij van huur en kunnen derhalve niet worden uitgepond. Natuurlijk is verkoop in verhuurde staat mogelijk, maar dan moet u rekenen op een flinke afslag ten opzichte van de vrije verkoopwaarde. Vandaar overigens dat uitponden zo'n lucratieve business is. Wat gaat u met deze verhuurde woningen doen? Een gedachte is om deze over te hevelen naar de eigen bv. Voor velen is box 3 immers de bottleneck, de belastingheffing eet een groot deel van het directe rendement op en soms zelfs meer dan dat.

Zoals bekend biedt de Hoge Raad daarbij geen soelaas met de mogelijkheid om het forfaitaire rendement van box 3 opzij te zetten voor een 'werkelijk rendement', vanwege het meenemen van de niet-gerealiseerde waardeinstijging en het niet mogen aftrekken van onderhoudskosten. In privé hangt u derhalve aan belastingheffing over het forfaitair vastgestelde rendement van circa 6 procent – volgend jaar wordt dat mogelijk verhoogd naar 7,77 procent – tegen een tarief van 36 procent, oftewel ruim 2 procent van de WOZ-waarde van uw bezit. Het enige grote voordeel van het huidige box 3 is, dat een eventuele uitpondwinst onbelast is.

Aanzienlijke verslechtering

In de voorgestelde opvolger van box 3, de zogenoemde vermogenswinstbelasting (waarvan het nog de vraag is of deze er daadwerkelijk komt), zou jaarlijks alleen het directe rendement belast zijn en het indirecte pas bij realisatie. Merk op dat dit laatste een aanzienlijke verslechtering is ten opzichte van het huidige box 3-stelsel. Vastgoed wordt zodoende min of meer net zo belast als wanneer het in de eigen bv zit, alleen tegen een ander tarief. Het is dan zinvol om wat beter naar het verschil te kijken.

In de bv wordt de winst belast tegen een tarief van 19 procent over de eerste 200 duizend euro. Daarboven bedraagt het tarief 25,8 procent. Echter, zodra deze winst door de bv als dividend aan u als aandeelhouder wordt uitgekeerd, dan wordt dit in privé in box 2 belast. Ook hier gelden twee schijven: 24,5 procent voor de eerste 67.804 euro (voor partners geldt een dubbele vrijstelling), en daarboven 31 procent. Kort samengevat: het rendement is in box 3 belast tegen 36 procent en in de eigen bv. tegen 19 procent (uitgaande van de laagste schijf en dat u anders uw vastgoed over verscheidene bv's verdeelt). Bij uitkeren van de bv naar privé is de resterende 81 procent belast tegen 24,5 procent (uitgaande van de laagste schijf – u moet dus een beetje handig timen), zodat u per saldo circa 61 procent overhoudt (zijnde: $81 \times 75,5$ procent). De totale belastingdruk bedraagt daarmee 39 procent. Dat is maar net boven de 36 procent van box 3! Met andere woorden: beleggen in de bv is aanzienlijk goedkoper ten opzichte van box 3, zolang de winst maar niet wordt uitgekeerd (maar geherinvesteerd) en het vastgoed pas in de verre toekomst wordt verkocht.

Overwaarde

Voor iemand die de inkomsten uit z'n woningen nodig heeft voor z'n levensonderhoud, lijkt beleggen via de bv relatief duur. Echter, door de overwaarde van de woningen in de bv als kapitaal in te brengen, kunt u de komende jaren geld terughalen naar privé door dit kapitaal in delen jaarlijks te laten terugbetalen. Deze terugbetalingen zijn in box 2 niet belast, al kost het wel de diensten van een notaris. Een aandachtspunt in de bv is nog de

aftrekbaarheid van rente, maar zolang deze rente minder bedraagt dan 1 miljoen euro, zit u vooralsnog goed. Het kan dus lonen om het doorexploiteren van uw woningbezit niet in privé te blijven doen, maar het over te hevelen naar de eigen bv, ervan uitgaande dat het nieuwe box 3-stelsel wordt ingevoerd op grond van de bestaande plannen. De verkoopwinst is in dat stelsel immers belast. Houdt daarbij wel in gedachten dat een uitpondwinst in het huidige box 3-stelsel onbelast en in de bv wél belast is, dus als een woning vóór invoering van het nieuwe stelsel vrij van huur komt, dan zit dat in box 3 fiscaal voordeliger.

Zo'n overdracht van woningen van privé naar de bv kost 10,4 procent overdrachtsbelasting, maar deze daalt naar verwachting in 2026 naar 8 procent. Nog steeds veel, zult u zeggen, maar het scheelt toch. Idealiter zou u zo'n overdracht begin januari 2026 laten plaatsvinden, zodat u over 2026 geen of nauwelijks box 3-inkomen over uw woningbezit hoeft aan te geven (dit keer op basis van het werkelijke rendement, dat slechts over een paar dagen berekend zou worden, ervan uitgaande dat u in privé verder geen vermogen heeft).