

MAAK VOOR VASTGOEDBELEGGERS IN BOX III KOSTEN VAN ONDERHOUD (FORFAITAIR) AFTREKBAAR BIJ TOEPASSING WERKELIJK RENDEMENT!

COLUMN



deEINDHOVENSE
VASTGOEDWEEK

MENSENMAKENdeSTAD
2025

BOX III is een “never ending soap” geworden door ondeugdelijke wetgeving die uiteindelijk door de Hoge Raad onder meer in de zogenaamde D-day arresten (gewezen op 6 juni 2024) deels buitenspel is gezet. In die arresten heeft de Hoge Raad beslist dat bij een lager werkelijk rendement dan het door de wetgever bedachte forfaitaire rendement, de box III heffing zou moeten worden verlaagd op basis van het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft overigens een heel ander beeld bij werkelijk rendement dan u en ik. Een belangrijk verschil wordt veroorzaakt doordat volgens de Hoge Raad kosten niet aftrekbaar zijn met uitzondering van rentekosten. Met name voor beleggers in vastgoed impliceert die regel, gezien de relatief hoge kosten, dat veelal niet toegekomen wordt aan een lager werkelijk rendement. Dit geldt te meer omdat ook waardeveranderingen van het vastgoed meetellen voor de vraag of het werkelijke rendement lager is dan het forfaitaire rendement.

Voor veel vastgoedbeleggers zal daardoor een beroep op een lager werkelijk rendement niet mogelijk zijn. Daarom blijven zij geconfronteerd met een, ten opzichte van wat u en ik als werkelijk rendement ervaren, excessieve box III heffing. Deze heffing wordt naar verwachting nog excessiever doordat de politiek het forfaitaire rendement om budgettaire redenen wil verhogen met ingang van 2026. Deze houding van de belastingwetgever en bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur hebben tot de door velen voorspelde (maar door de politiek aanvankelijk ontkende/genegeerde) uitpondgolf en het totaal opdrogen van het huuraanbod geleid. Om verder “droogkoken” van de huurmarkt te vermijden is het van belang dat vastgoedbeleggers in box III de kosten die zij maken om rendement te kunnen maken in aftrek moeten kunnen brengen.

Als dat ingewikkeld is omdat je dan naar ik begrijp iets van 1.600 ambtenaren moet gaan aannemen om de bonnetjes te controleren, kom dan met een forfait waarbij bijvoorbeeld 25% van de huursom fictief als kosten mag worden meegenomen bij de bepaling van het werkelijke rendement. Natuurlijk zullen er dan nog steeds partijen zijn die meer kosten maken, maar dat zullen er naar verwachting niet veel zijn zodat het aantal ambtenaren dat moet worden aangenomen beperkt zou kunnen worden.

Deze regeling zou ook soelaas kunnen bieden voor de box III wijziging die in 2028 wordt verwacht. Op basis van die wetgeving wordt enkel het daadwerkelijke rendement belast (er is dan geen forfaitair rendement meer) en dit keer wel met kostenaftrek. Ook hier zou de kostenaftrek forfaitair kunnen worden bepaald zodat

het aantal “bonnetjes controleurs” beperkt zou kunnen blijven. In ieder geval wordt daarmee de uitvoerbaarheid vereenvoudigd. Uiteraard blijft er dan een risico dat er partijen zijn die het forfait aanvechten omdat de kosten hoger zijn, maar dat zal naar verwachting een relatief beperkte groep zijn afhankelijk van de hoogte van het forfait.

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs

vgvisie.nl



U bent
halverwege

