

ANTICIPEREN OP BOX 3 HEFFING OP BASIS VAN HET WERKELIJKE RENDEMENT

De langverwachte overgang naar een box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement lijkt eindelijk vorm te krijgen, maar de weg ernaartoe blijft hobbelig. Met de nieuwe doelstelling van 1 januari 2028 in zicht, rijst de vraag: hoe bereiden we ons voor op deze systeemwisseling?

WOZ-WAARDE 2028 ALS STARTWAARDE VOOR TOEKOMSTIGE BEPALING VERKOOPWINST WONINGEN

Vanaf 1 januari 2028 is het de bedoeling dat voor vastgoed ook de winst bij verkoop belast gaat worden. Om die winst te kunnen bepalen moet er een startwaarde van het desbetreffende vastgoed zijn. Bij de overgang naar het nieuwe stelsel wordt de startwaarde van onroerende zaken in box 3 bepaald door de “waarde in het economisch verkeer”. Voor woningen geldt de WOZ-waarde als uitgangspunt. Met name die laatste waarde is veelal niet gelijk aan de werkelijke waarde. Al was het maar omdat de WOZ waarde gelijk is aan de waarde per 1 januari van het voorafgaande jaar. Tot voor kort had een vastgoedeigenaar veelal belang bij een zo laag mogelijke WOZ waarde (lagere box III heffing, lagere gemeentelijke lasten, maar anderzijds voor puntensysteem verhuur liever hogere WOZ waarde). Binnenkort krijgt die vastgoedeigenaar belang bij een zo hoog mogelijke WOZ waarde althans voorzover het woningen betreft. Bij een te lage WOZ waarde wordt namelijk een deel van de waardestijging van de woning, die is ontstaan voor 1 januari 2028, in de toekomst belast met vermogenswinstbelasting.

Vastgoedeigenaren zouden hun WOZ-beschikkingen kritisch tegen het licht moeten houden – een hogere taxatie en WOZ waarde kan straks belastingtechnisch voordelig uitpakken.

MATE VAN VERHUUR WORDT VAN BELANG VOOR WIJZE BEPALEN EXPLOITATIERENDEMENT

Het nieuwe verwachte stelsel maakt een scherp onderscheid tussen verhuurde en niet-verhuurde panden. Bij minimaal 328 verhuurdagen per jaar worden de nettohuurinkomsten belast mét aftrek van onderhoudskosten. Niet-verhuurde panden krijgen te maken met een vaste bijtelling van 2,65% over de WOZ-waarde. Bij minder dan 328 verhuurdagen geldt de hoogste uitkomst van beide berekeningsmethoden. Dus ofwel de nettohuurinkomsten danwel 2,65% van de WOZ-waarde.

ADMINISTRATIEVE UITDAGINGEN

De overgang naar het nieuwe systeem vergroot de administratieve lasten. Voor verhuurde panden moet elk jaar nauwkeurig worden bijgehouden:

- Exacte verhuurperiode (minimaal 90% van het jaar om zeker te zijn dat de nettohuurinkomsten worden belast);
- Onderhouds- en verbeteringskosten (alleen aftrekbaar bij daadwerkelijke verhuur).

OVERGANGSRECHT

De wetgever voorziet dus een eenmalige waardering van vastgoedportefeuilles (met dus voor woningen de WOZ-waarde als basis) per 1 januari 2028 om de startwaarde te kunnen bepalen. Deze overgangsregeling voorkomt dubbele belastingheffing over historische waardestijgingen. Vanaf 2028 geldt dat:

- Waardestijging worden belast bij overdracht van het vastgoed;
- Onderhoudskosten aftrekbaar zijn, maar verbeteringskosten kunnen pas worden verrekend (verhogen in feite de startwaarde) bij realisatie van de meerwaarde bij overdracht van het vastgoed.

PRAKTISCHE IMPLICATIES

Vastgoedbeleggers doen er verstandig aan:

1. Hun portefeuille te screenen op WOZ-waardeontwikkelingen;
2. Een huurstrategie te bepalen (permanent verhuurd vs. incidenteel gebruik);
3. Administratieve systemen aan te passen voor gedetailleerde kostenregistratie waarbij het onderscheid tussen onderhoud en verbetering bij investeringen in het vastgoed dus van belang wordt.

Hoewel de precieze invulling van het overgangsrecht en de nieuwe wetgeving nog nader moet blijken uit een nog in te dienen wetsvoorstel, is duidelijk dat 2028 (als ze dat zouden gaan halen) een kantelpunt wordt. Zoals zo vaak bij fiscale veranderingen, luidt het devies: voorbereiden is het halve werk.



RENÉ MAAT

Belastingadviseur en
partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs