

FISCAAL SLAGVAARDIG HET JAAR UIT!

Het fiscale jaar nadert zijn einde en in vastgoedland draait alles om timing, planning en het benutten van kansen. Met de politieke onzekerheid en voortdurende fiscale veranderingen is vooruitkijken belangrijker dan ooit. Daarom gaat deze column over een aantal fiscale aandachtspunten voor het einde van het jaar.

BOX 3: SAMENSTELLING EN TIMING

Let op de samenstelling van uw privévermogen in box 3. De belastingdruk hangt niet alleen af van het totaalbedrag, maar ook van het type bezit. Roerende zaken voor eigen gebruik, zoals een boot of kunst, vallen buiten box 3. Aankoop vóór 1 januari 2026 scheelt direct belasting. Verkoopt u een vastgoedobject in box 3? Zorg dat de notariële overdracht voor de peildatum plaatsvindt: u betaalt dan het lagere fictieve rendement voor banktegoeden in plaats van het hoge vastgoedrendement. Let overigens wel op dat er regels zijn die beogen het voordeel van het tijdelijk (minder dan drie maanden), rondom 1 januari, schuiven van bezittingen die in de hoogste rendementscategorie (beleggingen, niet zijnde banktegoeden) vallen naar de laagste rendementscategorie (banktegoeden) tegen te gaan.

TEGENBEWIJSREGELING BOX 3

Is uw werkelijk rendement lager dan het wettelijke forfait? Sinds uitspraken van de Hoge Raad mag u onder voorwaarden tegenbewijs leveren. Gebruik het verplicht gestandaardiseerde formulier van de Belastingdienst binnen twaalf weken na ontvangst. Ongerealiseerde waardeveranderingen tellen overigens mee voor de bepaling van het werkelijke rendement. Kosten zijn daarentegen niet aftrekbaar, met uitzondering van rente over leningen.

DIVIDEND: SPREIDEN EN OPTIMALISEREN

In box 2 geldt in 2025 een tweeschijventarief: 24,5% tot €67.804 (of €135.608 gezamenlijk voor partners), daarboven 31%. Door het lagere tarief in de eerste schijf is het aantrekkelijker om dividend te spreiden en vooral binnen de eerste schijf uit te keren. Aandachtspunt voor degenen die een zogenaamd lucratief belang hebben is dat vanaf 2026 een dividenduitkering naar privé om heffing in box 1 te vermijden over het lucratieve belang mogelijk tegen een hoger effectief tarief in box 2 zal worden belast.

BTW-HERZIENINGEN EN INVESTERINGSDIENSTEN

Vanaf 2026 geldt er voor diensten rond onroerend goed vanaf €30.000, in beginsel, een herzieningstermijn van het jaar van ingebruikname en de daaropvolgende vier jaren. Denk

aan verbouwingen of onderhoud die het vastgoed meerjarig dienen. Worden deze in 2025 uitgevoerd en vindt nog in dit jaar ingebruikname plaats, dan vallen ze buiten de regeling.

OVERDRACHTSBELASTING: UITSTELLEN KAN LONEN

Wacht tot na 2025 met de levering indien u een beleggingswoning (niet eigen woning die als hoofdverblijf gaat dienen) heeft gekocht. Vanaf 2026 daalt namelijk het tarief in de overdrachtsbelasting voor dergelijke woningen van 10,4% naar 8%. Houdt daarbij wel rekening met het feit dat heffing van overdrachtsbelasting in beginsel plaatsvindt over de werkelijke waarde op het moment van levering.

HERINVESTERINGSRESERVE: ACTIE VEREIST

Herinvesteringsreserve (HIR) uit 2022? Zorg vóór 31 december 2025 voor herinvestering om vrijval en belastingheffing te voorkomen. Bij bijzondere omstandigheden is soms uitstel mogelijk.

Heeft uw B.V. in 2025 een beleggingspand verkocht en wilt u voor de boekwinst een herinvesteringsreserve vormen, leg dan het herinvesteringsvoornemen uiterlijk per einde van het jaar goed vast in een besluit van het bestuur van de B.V.

EXCESSIEF LENEN BIJ DE EIGEN B.V.

Stijgt uw schuld aan de eigen bv per jaareinde boven €500.000 (exclusief eigenwoningschuld met hypotheek)? Alles boven die grens wordt als box 2-inkomen belast. Probeer voor het jaareinde te bekijken of er nog mogelijkheden zijn om de schuld aan uw eigen bv te beperken. Doe er uw voordeel mee en veel succes voor het nieuwe jaar.



RENÉ MAAT

Belastingadviseur en
Partner Rechtstaete
Vastgoedadvocaten en
Belastingadviseurs