

25 jaar boxensysteem: van frisse start tot hoofdpijndossier

DOOR TON OOSTENRIJK

Toen op 1 januari 2001 de Wet inkomstenbelasting in werking trad, voelde dat als een frisse bries door het belastinglandschap – naast de frisse wind die de lancering van PropertyNL en de start van RechtStaete, Meesters in vastgoedfiscaliteit en -recht, in dat jaar lieten waaien.

De introductie van het boxensysteem moest overzicht bieden, recht doen aan verschillende inkomens- en vermogenscategorieën en een eenvoudiger heffingssysteem creëren. Voor particuliere vastgoedbeleggers betekende dat: box 3, waar beleggingsvastgoed – althans in beginsel – zijn fiscale plek vond. Ook een belofte van eenvoud.

Box 3 was gebouwd op een aantrekkelijk en simpel uitgangspunt: een forfaitair rendement waarover belasting werd geheven, ongeacht het daadwerkelijke rendement. Gebouwd in een tijd waarin rente op spaargeld nog een gezonde hoogte kende en de huizenprijzen wellicht minder 'grillig' waren dan vandaag de dag. De fictie zou op de lange termijn gemiddeld (goed) uitkomen.

Vastgoed is echter geen spaarrekening. Waardeontwikkeling is volledig anders en rendement is mede afhankelijk van huurders, onderhoud, financiering en marktwerking. Al deze elementen werden samengeperst in één forfaitair kader – een vorm van een fiscale betonsoort die op papier paste, maar soms moeilijk bleek in de praktijk.

Vanaf 2017 werden scheuren zichtbaar. De wetgever verhoogde het forfaitaire rendement en introduceerde een fictieve vermogensmix, met als gevolg dat steeds meer belastingplichtigen aanzienlijk méér belasting betaalden dan hun werkelijke rendement rechtvaardigde. Dat leidde tot frustratie: bij lage huurinkomsten of hoge financieringslasten konden vastgoedbeleggers soms nauwelijks rendement maken, terwijl de fiscus uitging van een stevige fictief resultaat in box 3.



Fictie werkt alleen zolang die aansluit bij de werkelijkheid

Die spanning tussen fictie en werkelijkheid werd uiteindelijk, na meerdere waarschuwingen aan de wetgever, onhoudbaar. Op 24 december 2021 wees de Hoge Raad het inmiddels beroemde Kerstarrest voor spaarders (later nog gevolgd door onder meer de zogenaamde D-day arresten op 6 juni 2024 voor vastgoedbeleggers). Die betekenden een breuk met het verleden. De gewijzigde vermogensrendementsheffing was in strijd met het eigendomsrecht én het discriminatieverbod uit het EVRM. De fictieve rendementen stonden zó ver af van de realiteit dat belastingplichtigen onevenredig werden geraakt.

Uiteindelijk leidde het tot rechtsherstel, gebaseerd op de werkelijke samenstelling van het vermogen. Spaargeld werd anders belast dan vastgoed; schulden (rentekosten) kregen opnieuw een plek. Het was een stap vooruit, maar dit systeem is een noodverband, geen structurele operatie. De Hoge Raad toonde in de D-day arresten nog wel enige clementie met de wetgever door bij de bepaling van het werkelijke rendement op vastgoed alle

kosten, met uitzondering van rentekosten, buiten beschouwing te laten. Dit maakt het voor vastgoedbeleggers vrijwel onmogelijk om een lager werkelijk rendement te kunnen stellen, omdat bijvoorbeeld onderhoudskosten niet mogen worden afgetrokken.

Inmiddels zijn we dus zo'n 25 jaar verder. De druk om box 3 werkelijkheidsgetrouw te maken is groter dan ooit. Tegelijk is het een uitdaging om een heffing te introduceren die (i) uitvoerbaar is voor de Belastingdienst, (ii) recht doet aan alle typen van beleggers, maar ook (iii) een stabiele belastingopbrengst garandeert.

Voor beleggingsvastgoed blijft het vraagstuk complex. Waardeschommelingen, financiering(ssstructuren) en bijvoorbeeld huurmarktdynamiek (maar ook telkens wijzigende huurmarktwerking) laten zich nu eenmaal niet vangen in één simpele rekenregel.

Het wetsvoorstel Werkelijk rendement box 3 is inmiddels door de Tweede Kamer, maar nieuwe uitvoerings- en overgangsvraagstukken dienen zich aan.

25 jaar boxensysteem: een fiscale reis met stevige hobbels en een duidelijke les: fictie werkt alleen zolang die aansluit bij de werkelijkheid. Voor beleggingsvastgoed was die aansluiting de afgelopen jaren losgeschooten. Het maatschappelijke en juridische debat heeft geleid tot een (grotere) bewustwording dat belastingheffing niet alleen efficiënt moet zijn, maar ook rechtvaardig (maar, wat is dat...?): box 3 op zijn kop. De Tweede Kamer heeft een aantal moties ingediend, onder meer om box 3 door te ontwikkelen naar een vermogenswinstbelasting (Belastingplan 2029).

Het verleden is geschiedenis, en wat de toekomst brengt is grotendeels een mysterie.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete