

Box 3 tast toch liquiditeit van vastgoed aan

De 27e editie van de PropertyNL Taxspecial is onlangs verschenen. Op twee terreinen is er sprake van relatief veel ontwikkelingen: de omzetbelasting (btw) in jurisprudentie en box 3 als sluipmoordenaar in het vastgoed.

In de PropertyNL Taxspecial wordt de actualiteit van de vastgoedfiscaliteit op de voet gevolgd, beschreven en geduid door diverse specialisten op dit terrein. Het afgelopen jaar werd opnieuw gekenmerkt door voortdurende ontwikkelingen in wetgeving, beleid en rechtspraak die de vastgoedpraktijk direct raken.

In deze bijdrage plaatst Ton Oostenrijk een aantal kanttekeningen bij specifieke aspecten van de wijzigingen in box 3, nu in de pers de aandacht vooral is gericht op 'terug naar de tekentafel' (achterwaartse verliesverrekening en scale/start-ups), maar er weinig aandacht lijkt te zijn voor sommige andere aspecten. Gerton Rademaker belicht de tussenuitspraak van de Hoge Raad over de btw-heffing bij de levering van verhuurde woonappartementen.

Box 3

Met het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 wordt het huidige forfaitaire stelsel verlaten en vervangen door een inkomstenbelastingheffing over het werkelijk behaalde rendement. Dat rendement bestaat uit een directe component, bijvoorbeeld rente of huur, en een indirecte component, de waardeontwikkeling. Als hoofdregel geldt een vermogensaanwasbelasting, waarbij ook

ongerealiseerde waardemutaties jaarlijks worden belast. Voor vastgoed in box 3 heeft de wetgever gekozen voor een uitzondering: het indirecte rendement wordt belast bij realisatie via een vermogenswinstbelasting.

De kernrechtvaardiging voor deze uitzondering is liquiditeit. Vastgoed is illiquide en jaarlijkse heffing over onerealiseerde waardestijgingen zou belastingplichtigen kunnen dwingen tot verkoop om de (inkomsten) belasting te voldoen. Door de heffing uit te stellen tot realisatie zou dit liquiditeitsprobleem worden voorkomen.

REALISATIEMOMENTEN

Deze redenering overtuigt echter slechts ten dele. De wetgever beperkt het realisatiebegrip niet tot daadwerkelijke verkoop, maar rekent ook overlijden, schenking, emigratie en huwelijksvermogensrechtelijke gebeurtenissen (zoals het aangaan of verbreken van een gemeenschap van goederen en echtscheiding) en de overgang tussen boxen tot realisatiemomenten. Juist bij deze gebeurtenissen ontstaat doorgaans geen liquiditeit, integendeel zelfs. Het vastgoed blijft veelal ongewijzigd in exploitatie, terwijl dan toch een definitieve, tussentijdse, inkomstenbelastingclaim wordt gecontinueerd. Een uitzondering hierop is emigratie. Bij buitenlands vastgoed in een land waarmee Nederland een belastingverdrag heeft of waar

de Nederlandse regeling ter voorkoming van dubbele belasting van toepassing is, is voorzien in uitstel van betaling. De gerechtigde tot het vastgoed wijzigt niet, maar de Nederlandse belastingplicht wel. Dit in tegenstelling tot in Nederland gelegen vastgoed, waar de belastingplicht blijft bestaan. De vraag is overigens of deze regel wel nodig is, want de belastingplicht in box 3 wijzigt daardoor feitelijk niet. De liquiditeitsproblematiek wordt dus niet voorkomen, maar verplaatst ('naar voren gehaald').

VRIJSTELLING BIJ ANDERE BELASTINGEN

Deze benadering schuurt met de systematiek in andere belastingwetten. In de overdrachtsbelasting worden bijvoorbeeld bepaalde 'life-events' gefaciliteerd. Deze wet kent vrijstellingen voor onder meer de verdeling van vastgoed dat tot een gemeenschap van goederen gaat behoren, de toedeling bij echtscheiding en de verdeling van vastgoed uit een nalatenschap. De ratio is dat deze gebeurtenissen geen vermogensvermeerdering of liquiditeitsmoment (vaak al een liquiditeitsknelpunt) creëren, maar slechts een wijziging in gerechtigdheid vormen. Dat uitgangspunt sluit aan bij het civiele recht en voorkomt heffing zonder draagkracht.

Een vergelijkbaar, en misschien nog pregnanter, contrast bestaat met de inkomstenbelas-

ting in box 2 (aanmerkelijkbelangaandelen). Ook daar kent de wet fictieve realisatiemomenten, zoals bij huwelijk en echtscheiding (al is de inkomstenbelasting bij overlijden een stuk minder of zelfs niet coulant voor aandelen in vastgoedvennootschappen). In die gevallen wordt voorzien in expliciete doorschuifregelingen. De aanmerkelijkbelang-/inkomstenbelastingclaim wordt dan niet afgerekend, maar schuift door naar de verkrijger. De belastingheffing wordt uitgesteld tot het moment waarop de (meer)waarde daadwerkelijk wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld bij verkoop van de aandelen.

GEBREK AAN EMPATHIE

De ratio van deze faciliteiten is klassiek en breed aanvaard: het voorkomen van liquiditeitsknelpunten, het respecteren van het realisatiebeginsel en het waarborgen van continuïteit. Tegen deze achtergrond is het ontbreken van een vergelijkbare doorschuifregeling voor vastgoed in box 3 in een aantal gevallen moeilijk te verdedigen. Vastgoed is minstens zo illiquide als aanmerkelijkbelangaandelen en blijft bij huwelijk of echtscheiding vaak economisch ongewijzigd voortbestaan. Toch wordt het in box 3 strenger behandeld. Dat leidt tot belastingheffing zonder gerealiseerde opbrengst en zonder beschikbare liquiditeit.

De vergelijking met andere belastingwetten maakt duidelijk dat het ontbreken van doorschuifregelingen bij de vermogenswinstbelasting voor vastgoed geen onvermijdelijk gevolg is van het gekozen stelsel, maar een

De benadering van vastgoed in box 3 schuurt met de systematiek in andere belastingwetten

bewuste beleidskeuze. De wetgever vindt de eigen liquiditeit blijkbaar belangrijker dan die van een individuele burger, wat ook blijkt uit de toelichting op het wetsvoorstel. Die keuze heeft verstrekkende gevolgen. Liquiditeitsproblemen worden niet voorkomen, maar verplaatst naar momenten waarop belastingplichtigen of hun rechtsopvolgers juist het minst in staat zijn de heffing te dragen. Normale, soms niet te vermijden gebeurtenissen in het leven worden fiscaal behandeld als een realisatie, terwijl het belastingstelsel elders juist het tegenovergestelde uitgangspunt hanteert, of in ieder geval empathie lijkt te hebben voor het 'life-event'.

WAARDERINGSGRONDSLAG

Naast liquiditeit speelt een tweede structureel probleem: de waarderingsgrondslag. Bij de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel wordt voor woningen in box 3 uitgegaan van de WOZ-waarde (voor het jaar 2029) als beginwaarde, terwijl bij realisatiemomenten – zoals verkoop, overlijden of overgang tussen boxen (denk bijvoorbeeld aan de situatie dat je zelf in je box 3-woning gaat wonen) – wordt

afgerekend op basis van de waarde in het economische verkeer (WEV).

Hoewel de WOZ-waarde wordt gedefinieerd als een benadering van de WEV, is in de praktijk bekend dat tussen beide waarden structurele verschillen kunnen bestaan. De WOZ-waarde is gebaseerd op 'massale' waardering en kent waarderingsficties en methoden die niet altijd aansluiten bij de individuele marktwaarde van een object, met name bij verhuurde, incurante of bijzondere objecten. Het gevolg is dat belastingplichtigen kunnen worden geconfronteerd met een fiscale vermogenswinst die (deels) volgt uit de gekozen waardering(smethode) en niet het gevolg is van een daadwerkelijk gerealiseerde meerwaarde (houd dus ook de WOZ-waarde goed in de gaten op 1 januari 2028, anders word je alsnog over het verleden belast).

GESPANNEN VOET

Dit probleem manifesteert zich met name bij 'niet-liquide realisatiemomenten', zoals overlijden of echtscheiding, waarbij geen verkoop prijs beschikbaar is en de WEV moet worden vastgesteld op een fictief realisatiemoment. Mede hierdoor komt de vermogenswinstbelasting voor vastgoed in box 3 weer – of blijft deze eigenlijk – op gespannen voet te staan met de systematiek en beginselen die in andere delen van het belastingrecht leidend zijn. De vraag dringt zich op of deze inconsistentie, met name bij niet-liquide overgangsmomenten, uiteindelijk houdbaar is in een stelsel dat pretendeert het werkelijke rendement te belasten.



De fiscus ziet ook een echtscheiding als een realisatiemoment, maar hierbij ontstaat doorgaans geen liquiditeit, integendeel zelfs



BTW-heffing

In het kader van de btw-heffing ging in 2025 de meeste aandacht uit naar de tussenuitspraak van de Hoge Raad van 21 november 2025 over de btw-heffing bij de levering van 77 kort daarvoor verhuurde woonappartementen door een projectontwikkelaar aan een belegger.

De Belastingdienst vond dat sprake was van de levering van nieuwe woningen en dat € 2,2 mln aan btw moest worden betaald over de verkoopprijs van € 12,7 mln. De projectontwikkelaar zag dat anders. Volgens hem was over de verkoopprijs geen btw verschuldigd. Dat betekende wel dat hij de btw op de gemaakte kosten (€ 0,8 mln) niet kon terugvragen.

De projectontwikkelaar voerde voor zijn standpunt twee argumenten aan. In de eerste plaats stelde hij dat voor de btw geen sprake was van een levering, omdat de woningen in verhuurde staat waren overgedragen. In dat geval kan geen btw-heffing plaatsvinden volgens het zogenoemde niet-leveringsbeginsel (overdracht algemeenheid van goederen). In de tweede plaats betoogde hij dat, als toch sprake zou zijn van een levering, daarvoor een vrijstelling gold.

VRIJSTELLING

Uit de tussenuitspraak blijkt dat de projectontwikkelaar over de verkoopprijs in ieder geval

De vrijstelling voor btw-vrijgestelde activiteiten moet volgens de Hoge Raad ook gelden voor de levering van onroerende zaken

geen btw hoeft te betalen. De Hoge Raad baseerde dat oordeel op een vrijstelling uit de Europese btw-richtlijn. Die vrijstelling geldt wanneer het geleverde goed uitsluitend is gebruikt voor btw-vrijgestelde activiteiten, zoals hier de verhuur van woningen. In de Wet op de omzetbelasting 1968 is deze vrijstelling echter alleen opgenomen voor de levering van roerende zaken. Volgens de Hoge Raad is dat onjuist en moet zij ook gelden voor de levering van onroerende zaken. Daarom heeft zij de vrijstelling in deze zaak ambtshalve toegepast. Hoewel de projectontwikkelaar in elk geval geen btw hoeft te betalen over de verkoopprijs, heeft de Hoge Raad besloten drie vragen voor te leggen aan het Hof van Justitie.

De eerste twee vragen komen, vereenvoudigd weergegeven, op het volgende neer: is het niet-leveringsbeginsel van toepassing bij de verkoop van een onroerende zaak wanneer

Volgens de Hoge Raad hoeft de projectontwikkelaar geen btw te betalen over de verkoopprijs van verhuurde woningen

die verkoop onder een btw-vrijstelling valt? De derde vraag is voorwaardelijk gesteld, namelijk voor het geval het niet-leveringsbeginsel inderdaad van toepassing kan zijn. Die vraag is of de intentie van de verkoper een rol speelt bij de beoordeling van het niet-leveringsbeginsel. Met andere woorden: maakt het uit met welk doel de verkoper het pand heeft ontwikkeld en na oplevering is gaan verhuren? De Hoge Raad wil in het bijzonder weten of het niet-leveringsbeginsel ook geldt wanneer de verkoper de exploitatie alleen is gestart om de latere verkoop van de appartementen te bevorderen.

GUNSTIGE TUSSENUITSpraak

Voor de projectontwikkelaar pakt de tussenuitspraak gunstig uit. Niet alleen omdat hij over de verkoopprijs geen btw hoeft te betalen, maar ook omdat hij naar verwachting geen overdrachtsbelasting zal zijn verschuldigd. Dat laatste hangt samen met het oordeel van de rechtbank dat bij de verbouwing sprake was van in wezen nieuwbouw. In dat geval bestaat op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer dan wel op basis van een tegemoetkoming van de staatssecretaris van Financiën recht op een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Het ligt voor de hand dat de wetgever de vrijstelling in de Wet op de omzetbelasting 1968 zal aanpassen en daarnaast de vrijstelling in de overdrachtsbelasting tegen het licht zal houden. Tot die aanpassing zou de overdracht van nieuwe woningen in verhuurde staat zonder heffing van btw en overdrachtsbelasting moeten kunnen plaatsvinden.

TAXSPECIAL

In het bovenstaande zijn willekeurig gekozen aspecten van de vastgoedfiscaliteit gekozen die een indruk geven van een paar aspecten waar de bij de PropertyNL Taxspecial betrokken auteurs-fiscalisten – maar in eerste instantie natuurlijk ook u als vastgoedbelegger/-investeerder – mee in aanraking komen. 2025 was weer een jaar met veel wijzigingen, en daardoor moesten de auteurs ook nu weer vol aan de bak om de problematiek op leesbare en begrijpelijke wijze te presenteren. Dat is ook dit jaar weer gelukt. Vele wijzigingen

en nieuwe gezichtspunten en invalshoeken maken die constante aandacht noodzakelijk, en dat zal ook in de komende jaren zo blijven ('a never ending story'). Wij wensen de vastgoedbelegger/-investeerder – met een toch wat cynische ondertoon – veel leesplezier van de PropertyNL Taxspecial toe.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs en Gerton Rademaker is belastingadviseur en partner bij Dirkwager Legal & Tax

Taxspecial

De Taxspecial is al 27 jaar een onmisbaar naslagwerk voor iedereen die met fiscaliteit en vastgoed te maken heeft, geschreven door juristen op elk fiscaal gebied. De Taxspecial gaat in op alle relevante fiscaliteiten voor professionals in het vastgoed en wordt elk jaar bijgewerkt met de nieuwe belastingmaatregelen. Aan dit boekwerk werken gerenommeerde fiscale vastgoedexperts mee van RechtStaete, RSM Netherlands, BDO Belastingadviseurs, Dirkwager Legal & Tax en Deloitte Belastingadviseurs, onder hoofdredactie van mr. Ton Oostenrijk MRE (RechtStaete) en prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS (Universiteit Nyenrode en Vastgoedkenniscentrum Belastingdienst). De Taxspecial is te bestellen via de webshop van PropertyNL.



Minister: 'Buitenlandse investeerders op woningmarkt hard nodig'

Minister Boekholt-O'Sullivan erkent dat buitenlandse investeerders hard nodig zijn op de woningmarkt, maar nieuwe concrete maatregelen noemt ze niet.

VVD-Kamerleden Van Eijk en De Groot wilden weten waarom vorig jaar buitenlandse institutionele beleggers maar 2% van de investeringen in de woningbouw voor hun rekening namen. Volkshuisvestingminister Boekholt-O'Sullivan pakte de cijfers van Capital Value erbij en constateert dat het nog een graadje erger is: de investeringen in nieuwbouw-huurwoningen zijn tot een recordhoogte gestegen, maar 'het aandeel internationale investeringen in nieuwbouw van het investeringsvolume in huurwoningen door beleggers is volgens Capital Value sterk gedaald, van bijna 32% in 2022 naar 1% in 2025'.

LIMIET

De VVD'ers wilden weten of de binnenlandse investeringen door institutionele beleggers dan alle noodzakelijke investeringen in de woningbouw, geschat op een kleine € 350 mrd, de komende jaren kunnen dekken. Het antwoord van de minister is duidelijk 'nee': 'In gesprekken met verschillende pensioenfondsen wordt aangegeven dat zij in veel gevallen tegen de grenzen aanlopen van hoeveel zij kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Vanwege risico en spreidingsoverwegingen zit hier een limiet aan. De investeringsopgave in de Nederlandse woningbouw is dusdanig groot dat ook buitenlandse investeerders belangrijk zijn om voldoende huurwoningen te bouwen.'

TASKFORCE

Boekholt denkt met fiscale maatregelen buitenlandse partijen weer warm te kunnen maken voor de Nederlandse woningmarkt. Maar welke, dat blijft onduidelijk. Ze verwacht veel van de ministeriële taskforce Versnelling Woningbouw, die het doel van 100.000 woningen per jaar bereikbaar moet maken. 'Ook het investeringsklimaat komt in deze taskforce terug.' De minister wijst op eerdere maatregelen, zoals het verlagen van de overdrachtsbelasting naar 8% en de



versoepeling van de earningsstrippingmaatregel, die meer renteaftrek oplevert voor investeerders. Binnenlandse Zaken stuurt in oktober ook een delegatie naar Expo Real in München om in contact te blijven met buitenlandse investeerders.

GEEN EENVOUDIGE OPLOSSING

Er is echter geen eenvoudige oplossing voor het afhaken van buitenlandse investeerders, meent de minister. 'Het terugdraaien van de aanpassing van het fbi-regime zou betekenen dat in bepaalde gevallen buitenlandse investeerders al dan niet onbedoeld opnieuw Nederlandse belastingheffing zouden kunnen ontlopen. Dit acht het kabinet geen evenwichtige situatie.' Een apart fiscaal regime voor vastgoedinvesteerders zou tegen juridische en uitvoeringstechnische barrières aanlopen, aldus Boekholt. Ze is ook niet te porren voor een lager btw-tarief op nieuwbouw: 'Dat heeft alleen direct effect wanneer sprake is van een rechtstreekse, btw-belaste levering van een nieuwe woning door de bouwer aan de koper.' Op de lange termijn is een positief effect op woningprijzen ook afhankelijk van de mate waarin het btw-voordeel doorwerkt in de grondprijzen. **RvdL**

Zie ook het artikel op p. 35 over Vesteda