

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

Vastgoedbelegging in box 3

13 juni 2024

Luc van Dijk

Agenda

1. Box 3: stand van zaken
2. Arrest van 6 juni 2024
3. Cijfermatige voorbeelden
4. Nieuw stelsel per 2027?
5. Cijfermatig voorbeeld
6. Aandachtspunten bij overgang naar nieuwe box 3
7. Conclusies

Box 3: stand van zaken

- **Kerst-arresten 2021 (Box 3 regime v.a. 2017 in strijd met recht op eigendom)**
 - Hoge Raad heeft vaker geoordeeld dat een schending van EVRM bij box 3 speelt
 - Het stelsel vanaf 2017 kent dezelfde tekortkomingen als vóór 2017
 - De wetgever zegt vanaf 2015 aan een nieuw stelsel te werken, maar het schiet niet op
- **Rechtsherstel geboden voor de jaren 2017-2022**
 - Werkelijke samenstel vermogen verdeeld over drie categorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden
 - Wettelijk regime vergelijken met rechtsherstel-regime (meest gunstige van toepassing)
 - Positie: bezwaarmakers versus geen bezwaarmakers

Overbruggingsstelsel

- **Overbruggingsstelsel (2023-2026?)**
 - Werkelijk samenstel vermogen verdeeld over drie categorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden:
 - Rendementen:
banktegoeden 1,03%;
Overige bezittingen 6,04% en
schulden -2,47% (op basis van woninghypotheken)
 - Tarief 36% (2024)

Arrest van 6 juni 2024

- Herstelwet en Overbruggingswet vormen inbreuk op eigendomsrecht en discriminatieverbod
- Forfaitair rendement wordt opzij gezet als feitelijk rendement lager is
- Onder rendement wordt zowel direct als indirect rendement verstaan
- Rente is aftrekbaar, maar andere kosten niet.
- Er ontstaat ongelijkheid tussen verschillende beleggingsvormen vanwege niet-aftrekbaarheid van kosten. Verschuiven onderhoud naar huurder?
- Hoe indirect rendement bepalen? Wijkt af van mutatie in WOZ-waarde.
- Domper dat indirect rendement mee telt: het is niet gerealiseerd en het kan ertoe leiden dat dit wordt overgenomen bij nieuw stelsel.
- Verliezen zijn niet verrekenbaar. Bij een negatief rendement is de belastingheffing in dat jaar over box 3 nihil.
- Vastgoedbeleggers moeten niet rekenen op flinke teruggave

Box 3: een voorbeeld

Belegging in huurwoningen	
Marktwaarde woning vrij van huur	350.000
WOZ-waarde 2024	325.000
Bruto huuropbrengst p.mnd.	1.250
Bruto huur in 2024	15.000
Exploitatiekosten 2024	2.400
Banklening (aflosingsvrij)	200.000
Bankrente (4,5%)	9.000
Waardestijging 2% per jaar	7.000

Uitwerking volgens forfaitair rendement 2024

Berekening inkomstenbelasting 2024		
WOZ-waarde (geen correctie leegwaarderatio)	325.000	
forfaitair rendement à 6,04%		19.630
Banklening (aflosingsvrij)	200.000	
forfaitaire rente stel 2,5%		5.000
Forfaitair rendement		14.630
Inkomstenbelasting (tarief 36%)		5.267
Direct rendement in privé		
Bruto huuropbrengst	15.000	
Exploitatiekosten	2.400	
Bankrente (4,5%)	9.000	
Inkomstenbelasting	5.267	
rendement	-1.667	

Berekening op basis arrest Hoge Raad	
Bruto huuropbrengst	15.000
Exploitatiekosten	-
Bankrente (4,5%)	-9.000
Indirect rendement	7.000
Bruto rendement	13.000
Inkomstenbelasting (tarief 36%)	-4.680
Indirect rendement	-7.000
Exploitatiekosten	-2.400
Netto rendement	-1.080
Belasting volgens aangifte	5.267
Belasting op basis daadwerkelijk rendement	4.680
Terug te claimen	587

* NB: het indirecte rendement is gemakshalve berekend als waardeinstijging over marktwaarde woning onverhuurd. In de praktijk zal het gaan om een mutatie in de waarde van de woning in verhuurde staat. De bewijslast ligt in eerste instantie bij de belastingplichtige. Echter: het voorbeeld laat zien dat een relatief laag percentage over een relatief groot bedrag al snel leidt tot een substantieel indirect rendement met als gevolg dat de belastingplichtige terug valt op het forfaitair stelsel en niets terug te claimen heeft.

Berekening op basis arrest waardestijging 5%		Berekening op basis arrest waardedaling 2%	
Bruto huuropbrengst	15.000	Bruto huuropbrengst	15.000
Exploitatiekosten	-	Exploitatiekosten	-
Bankrente (4,5%)	-9.000	Bankrente (4,5%)	-9.000
Indirect rendement	17.500	Indirect rendement	-7.000
Bruto rendement	23.500	Bruto rendement	-1.000
Inkomstenbelasting (tarief 36%)	-8.460	Inkomstenbelasting (tarief 36%)	-
Indirect rendement	-17.500	Indirect rendement	7.000
Exploitatiekosten	-2.400	Exploitatiekosten	-2.400
Netto rendement	<u>-4.860</u>	Netto rendement	<u>3.600</u>
Belasting volgens aangifte	5.267	Belasting volgens aangifte	2.304
Belasting op basis daadwerkelijk rendement	8.460	Belasting op basis daadwerkelijk rendement	-
Terug te claimen	-	Terug te claimen	2.304

Stel: belastingheffing over direct rendement

Berekening op basis daadwerkelijk rendement	
Bruto huuropbrengst	15.000
Exploitatiekosten	-2.400
Bankrente (4,5%)	-9.000
Bruto rendement	3.600
Inkomstenbelasting (tarief 36%)	1.296
Netto rendement	2.304

Effect van Middenhuur

Bij middenhuur wordt huur 900 p.mnd				
WOZ-waarde	325.000			
forfaitair rendement à 6,04%		19.630		
Banklening (aflosingsvrij)	200.000			
forfaitaire rente stel 2,5%		5.000		
Forfaitair rendement		14.630		
Inkomstenbelasting (tarief 36%)		5.267		
Direct rendement volgens forfaitair stelsel			Conform Hoge Raad 6 juni 2024	
Bruto huuropbrengst		10.800	Bruto huuropbrengst	10.800
Exploitatiekosten		-2.400	Indirect rendement	7.000
Bankrente (4,5%)		-9.000	Bankrente (4,5%)	-9.000
Inkomstenbelasting		-5.267	Bruto rendement	8.800
Direct rendement		<u>-5.867</u>	Inkomstenbelasting (tarief 36%)	-3.168
			Exploitatiekosten	-2.400
			Indirect rendement	-7.000
			Netto rendement	<u>-3.768</u>

Belastingdruk bij vastgoed in eigen B.V.

Rendement portefeuille in de B.V.	
Bruto huuropbrengst	15.000
Exploitatiekosten	-2.400
Bankrente	-9.000
Bruto winst	3.600
Vennootschapsbelasting (tarief 19%)	684
Netto winst	2.916
<i>Winstuitdeling naar privé</i>	
Inkomstenbelasting box 2 (tarief 24,5%)	714
Netto inkomen in privé	2.202
Maar: latere verkoopwinst belast	

Vergelijking in B.V. en in privé bij verkoop na 5 jaar

Vastgoed in de eigen B.V.		Vastgoed in privé bij forfaitair rendement	
Bruto operationele winst over 5 jaar	18.000	Exploitatierendement over 5 jaar	18.000
Verkoopwinst (waardestijging 2% per jaar)	32.500	Verkoopwinst	32.500
Totale winst in de B.V.	50.500	Totaal inkomen	50.500
Vennootschapsbelasting	9.595	Inkomstenbelasting over 5 jaar	26.334
Netto winst	40.905	Netto inkomen in privé	24.166
Inkomstenbelasting bij uitdeling naar privé	10.022		
Netto inkomen in privé	30.883	Vastgoed in privé op basis arrest 6 juni 2024	
		Huurrendement over 5 jaar	75.000
		Rente over 5 jaar	-45.000
		Verkoopwinst	32.500
		Totaal inkomen	62.500
		Inkomstenbelasting over 5 jaar	-23.400
		Exploitatiekosten	-12.000
		Netto inkomen in privé	27.100

Box 3: van vermogens- naar winstbelasting

- **Vermogenswinst- of aanwasbelasting**
 - Grondslag gelijk aan werkelijk rendement (reguliere inkomsten, kosten en waardemutaties)
 - **Vermogensaanwasbelasting (uitgangspunt)**
 - Voorkoming langdurig uitstel (prikkel tot latere verkoop?)
 - Niet bijhouden kostprijs van vermogensbestanddelen
 - Waardetoeename forfaitair bepaald?
 - Aftrek uitgaven/investeringen?
 - Woningen (WOZ-waarden) versus niet woningen (waarde in economische verkeer)
 - **Vermogenswinstbelasting**
 - Realisatiebeginsel (vermogensmutatie belast bij realisatie)

Effect bij een vermogenswinstbelasting

Berekening vermogenswinstbelasting	
Bruto huuropbrengst	15.000
Exploitatiekosten	-2.400
Bankrente (4,5%)	-9.000
Inkomen	3.600
Belastingheffing stel 36%	1.296
Netto rendement	2.304
Maar: nog € 7.000 te belasten bij realisatie	

Effect bij een vermogensaanwasbelasting

Berekening vermogensaanwasbelasting	
Bruto huuropbrengst	15.000
Waarde-aanwas	7.000
Exploitatiekosten	-2.400
Bankrente (4,5%)	-9.000
Inkomen	10.600
Belastingheffing stel 36%	3.816
Direct rendement (m.u.v. waarde-aanwas)	-216

Aandachtspunten bij overgang nieuw stelsel

- Mogelijk wordt waarde van uw vastgoed bij het 'invaren' in het nieuwe stelsel gebaseerd op WOZ-waarde. Dit kan substantieel afwijken van de marktwaarde. Bij hoog direct rendement kan marktwaarde hoger zijn dan WOZ-waarde (bijvoorbeeld kamerverhuur), terwijl bij laag direct rendement WOZ-waarde (aanzienlijk) hoger zijn dan de marktwaarde (denk aan typisch uitpondvastgoed)
- Overige beleggingen kunnen onder vermogensaanwasbelasting vallen, terwijl er weinig cashflow is om deze heffing te betalen (denk aan goud en zilver of aandelen met geen of weinig dividend rendement, zoals bij veel jonge bedrijven)
- Timen van onderhoud kan handig zijn; onder het nieuwe stelsel zijn kosten in principe aftrekbaar.
- Kans dat nieuw stelsel nog niet gereed is per 2027.

Conclusies

- In forfaitair stelsel is 'normale' woningverhuur door belastingdruk box 3 nauwelijks rendabel, tenzij gebaseerd op verwachte sterke waardeontwikkeling
- De Middenhuur regeling zorgt daarbij voor nog aanzienlijke verslechtering
- Alternatieven: hoger rendement zoeken, zoals verhuur buiten Middenhuur, kamerverhuur, uitponden, korte verhuur aan expats/tijdelijke werkers of (her)ontwikkelen
- Arrest Hoge Raad biedt vastgoedbelegger weinig soelaas. Naar verwachting wordt er verder geprocedeerd over aftrekbaarheid van kosten en meenemen van indirect rendement
- Belangrijke vraag na arrest: hoe verhuurd vastgoed waarderen?
- Rekenwerk en bewijsvoering voor claimen teruggave n.a.v. arrest
- Nieuw box 3 stelsel niet ongunstig bij vermogenswinstbelasting, maar houdt wel rekening met latere heffing over vermogenswinst bij verkoop.
- Een vermogensaanwasbelasting ongunstig, vastgoed beleggen in privé loopt stuk op negatieve cashflow
- Houdt ontwikkelingen in de gaten en let op aandachtspunten zoals mogelijk relevantie WOZ-waarde bij overgang naar nieuw stelsel