

DE ZAAK



Toekomstige box 3 en onroerende zaken

Deze whitepaper wordt aangeboden door

 **Rendement**

Inhoudsopgave

- 3 Introductie

- 4 Direct en indirect rendement

- 5 Belast op basis van vastgoedbijtelling

- 6 Voorbeeldberekening werkelijk rendement

- 7 Raad van State kritisch over nieuwe box 3-wetgeving

- 8 Dit is een artikel van de redactie van Fiscaal Rendement

In het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is voor onroerende zaken aangegeven dat er een vermogenswinstbelasting moet gaan gelden vanaf 2027. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit weer een jaar later gaat worden. Hoe gaat die vermogensaanwasbelasting er dan precies uitzien voor onroerende zaken die tot box 3 behoren?

Het uitgangspunt van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is dat het werkelijk rendement in aanmerking wordt genomen (vermogensaanwasbelasting) in de aangifte IB. Maar voor de eigenaren van onroerende zaken geldt een uitzondering. Vanaf 2028 gaat namelijk voor die eigenaren het systeem van de vermogenswinstbelasting gelden.



Direct en indirect rendement

Indirect rendement is de vermogenswinst die de eigenaar maakt door de waardeontwikkeling

INDIRECT RENDEMENT

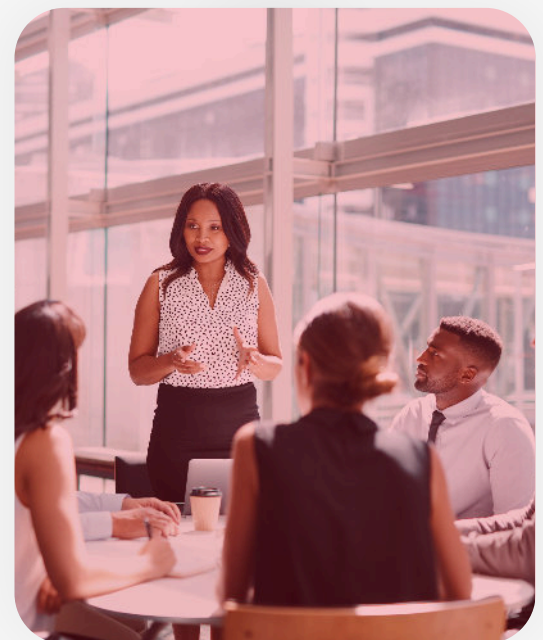
Bij het bepalen van het rendement over onroerende zaken in box 3 kan straks sprake zijn van indirect en direct rendement.

Indirect rendement is de vermogenswinst die de eigenaar maakt door de waardeontwikkeling gedurende de periode dat hij de onroerende zaak bezit. Deze vermogenswinst wordt in principe pas aan het einde van de bezitsduur, op het moment van bijvoorbeeld de verkoop van de onroerende zaak, belast.

DIRECT RENDEMENT

Direct rendement is het rendement dat de eigenaar jaarlijks behaalt met de onroerende zaak, zoals huur- en pachtopbrengsten. Om dit te belasten zijn er drie categorieën voorgesteld. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen:

- een onroerende zaak die de eigenaar nagenoeg het hele jaar verhuurt (minimaal 90% verhuur);
- een onroerende zaak die niet door de eigenaar wordt verhuurd; en
- gemengd gebruik: de onroerende zaak wordt door de eigenaar verhuurd, maar minder dan voor 90% van het jaar.



Het is mogelijk dat het kabinet nog aanpassingen in het wetsvoorstel doorvoert

Belast op basis van vastgoedbijtelling

Bij nummer 1 (minstens 90% verhuur) worden de ontvangen huur- of pachtinkomsten belast en geldt er een kostenaf trek voor de onderhoudskosten en andere kosten, denk bijvoorbeeld aan rentekosten.

In het geval van nummer 2 (geen verhuur onroerende zaak) wordt deze belast op basis van een vastgoedbijtelling. Deze bijtelling is nu nog vastgesteld op 2,65% van de WOZ-waarde, waarbij al rekening is gehouden met onderhoudskosten. Bij nummer 3 (het gemengd gebruik) gaat de fiscus kijken naar zowel de hoogte van de huurinkomsten als naar de hoogte van de vastgoedbijtelling.



AANPASSINGEN ZIJN NOG MOGELIJK

Het is mogelijk dat het kabinet nog aanpassingen in het wetsvoorstel doorvoert. Ex-staatssecretaris Idsinga heeft in een reactie op de arresten van de Hoge Raad van afgelopen juni aangegeven dat de regels die de Hoge Raad heeft gegeven voor het bepalen van het werkelijke rendement, zullen worden verwerkt in de nieuwe Wet werkelijk rendement.

Voorbeeldberekening werkelijk rendement

Een voorbeeldberekening van de vermogenswinstbelasting ter verduidelijking van de aankomende nieuwe box 3-wetgeving:

Mark (met partner) verhuurt een pand met een waarde van € 1 miljoen per 1 januari 2023. In 2023 is de waarde gestegen met 5%. De huuropbrengst is € 100.000 per jaar. Het pand is gefinancierd met een hypotheek, de hypotheekschuld is € 800.000. De verschuldigde rente bedraagt 4%. De kosten bedroegen in 2023 € 20.000.

Op basis van de Wet werkelijk rendement zou de heffing vanaf 1 januari 2028 als volgt kunnen worden:

Opbrengsten	€ 100.000
-/- Rentekosten	€ 32.000
-/- Overige kosten	€ 20.000
Direct rendement	€ 48.000
Ongerealiseerd rendement	n.v.t.
Totaal fiscaal rendement	€ 48.000

Belastingheffing 32% over € 48.000 is € 15.360. In deze situatie zal de box 3-heffing over de waardestijging pas plaatsvinden bij verkoop van het pand.

VERGELIJKING

Ter vergelijking: op grond van het huidige (on)wettelijke systeem zou Mark € 6.066 kwijt zijn en bij toepassing van de 6 juni-arresten € 37.760 (hierbij mogen de overige kosten niet worden afgetrokken en moet rekening worden gehouden met de ongerealiseerde waardestijging van het vastgoed van € 50.000).

Raad van State kritisch over nieuwe box 3-wetgeving

De Raad van State adviseert het kabinet om het wetsvoorstel voor box 3 niet in deze vorm in te dienen bij de Tweede Kamer. Er kleven volgens het adviescollege namelijk nog zwaarwegende bezwaren aan.

In haar advies over het wetsvoorstel staat namelijk klip en klaar dat het beter zou zijn om de 'vormgeving van het box 3-stelsel opnieuw te bezien'. Terug naar de tekentafel, luidt dus het [advies](#), en dat terwijl er al jaren is gewerkt aan dit voorstel. Volgens de Raad van State maakt het nieuwe systeem de heffing veel ingewikkelder, en legt het te veel druk op de uitvoeringsorganisatie van de Belastingdienst. Daarnaast vraagt het nieuwe stelsel wel erg veel van grote groepen belastingplichtigen. Zij moeten straks voor bepaalde vermogensbestanddelen veel meer administratie gaan bijhouden, en het is zeer de vraag of dat 'doenlijk' is, aldus het advies.

Verder mist de Raad van State een 'integrale visie op het belasten van vermogen' in alle boxen van de inkomstenbelasting. Zoiets kan wat de Raad betreft niet ontbreken in een voorstel waarin box 3 zo ingrijpend wordt gewijzigd.

ANDERE DENKRICHTINGEN OVERWEGEN VOOR BOX 3

Daarnaast is de Raad van State ook niet te spreken over het uitgangspunt van het kabinet dat de vernieuwing van box 3 'budgetneutraal' moet gebeuren. Anders gezegd: het nieuwe stelsel moet minstens net zo veel opbrengen als het oude. De Raad adviseert nadrukkelijk om dat uitgangspunt los te laten. Want dit beperkt de ruimte om zwaarwegende bezwaren zoals de complexiteit van het nieuwe stelsel mee te wegen. En het loslaten van de budgetneutraliteit zou ook meer ruimte geven om alternatieven voor de vermogensaanwasbelasting nog eens te bekijken. Zo is er volgens de Raad van State binnen de juridische beperkingen die de afgelopen jaren zijn opgeworpen nog steeds een stelsel met forfaits mogelijk. Ook een algehele vermogenswinstbelasting zou een optie kunnen zijn.

Het is nu aan het ministerie van Financiën om te wegen hoe het verder gaat met het wetsvoorstel. Maar het ministerie heeft óók al laten weten dat 'het ideale stelsel niet bestaat', dus het is nog de vraag in hoeverre er aanpassingen komen.

Dit is een artikel van de redactie van Fiscaal Rendement

Fiscaal Rendement is dé informatiebron voor fiscaal geïnteresseerde ondernemers en hun financiële adviseurs. Wat is er veranderd in de fiscale praktijk, en hoe kun je als specialist deze informatie direct in je dagelijkse werk toepassen? Je weet het dankzij nieuws en praktische artikelen over onder meer inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, heffing en invordering, bezwaar en beroep en BTW.

De onafhankelijke en ervaren redactie van Fiscaal Rendement zit bovenop het nieuws en vertelt jou als eerste wat de ontwikkelingen zijn. Altijd in heldere taal en met een praktische insteek, zodat je de informatie direct kunt vertalen naar je eigen werksituatie. Fiscaal Rendement is daarnaast multimediaal.

De voor jouw vakgebied relevante informatie verschijnt:

- dagelijks op het digitale platform Rendement Online, waar je onder meer het laatste nieuws, checklists, rekentools, maatwerkbrieven en verdiepingsartikelen tot je beschikking hebt;
- wekelijks gebundeld in een e-mailnieuwsbrief;
- maandelijks in het vakblad Fiscaal Rendement, boordevol nieuws en achtergrondartikelen, digitaal en op de mat;
- tweemaandelijks in een handzaam themadossier: een pocketboekje dat iedere editie een complex onderwerp uitdiept.

Deze whitepaper is mogelijk gemaakt door: De Zaak

De Zaak is al 30 jaar een begrip in ondernemend Nederland. Eerst als magazine, later als online-uitgever van al het nieuws dat voor ondernemers écht belangrijk is.

Wij zijn ervan overtuigd dat ondernemers zich moeten kunnen focussen op hun onderneming voor een maximale impact op de wereld om hen heen. Maar in een steeds veranderd ondernemersklimaat, is het moeilijk om alle "randzaken" op orde te hebben.

Daarom maakt De Zaak complexe materie simpel en begrijpelijk.

Zodat jij zorgeloos kunt ondernemen!

DE ZAAK

