

Veranderingen box 3 heffing: Zijn beleggers het kind van de rekening?

11-09-2019 16:10



We moeten het ze nageven; de spindoctors zijn uitermate geschikt in een verlies voor de één verkopen als een overwinning voor de maatschappij. Zo ook de aangekondigde aanpassing van belastingheffing in box 3, door onze staatssecretaris per 6 september 2019, waar inderdaad een hoop spaarders terecht ontzien worden, zullen anderen de rekening van dit cadeau moeten betalen, immers deze aanpassing moet 'budgetneutraal'. En wie krijgt deze rekening gepresenteerd? De (vastgoed)belegger.

De voorgestelde wijzigingen zijn inmiddels bij het grote publiek wel redelijk bekend en kunnen hier worden nagelezen. Wat minder bekend is, is de beperking van aftrekbaarheid van schulden: voortaan zal rente op schulden slechts in aanmerking worden genomen tot een fictieve rente van 3,03%. Betaal je meer rente? Dan heb je pech! Maak je daarnaast minder dan 5,33% rendement? Jammer joh!

Zonder rekening te houden met vrijstellingen en belastingkortingen gaan beleggers altijd minimaal een effectief tarief van 0,759% over hun belegde vermogen betalen. Dit ondanks dat de belegger mogelijk feitelijk géén eigen vermogen heeft.

Een kort voorbeeld

Belegger X koopt een appartement in Amsterdam voor € 500.000. Dit bedrag leent hij volledig bij de bank. In het huidige systeem van box 3 betaalt hij over het bezit géén belasting immers, de waarde van zijn bezit is per saldo nihil (waarde woning à €500.000 -/- waarde lening à €500.000 = €0).

Vanaf 1 januari 2022 is het voorstel dat Belegger X als volgt wordt belast:

Fictief rendement appartement:	€500.000 x 5,33% =	€26.650
AF: Fictieve rente lening:	€500.000 x 3,03% =	€15.150
Belegger X wordt nu belast over:		€11.500

Dit gebeurt tegen 33% en leidt tot een netto te betalen box 3 heffing na aftrek van het heffingsvrije inkomen à €400 van € 3.395

Gezien het bovenstaande is de verwachting dat de gemiddelde spaarder een bedankbrief zal sturen aan de gemiddelde (vastgoed)belegger. Immers, de gemiddelde (vastgoed)belegger gaat voortaan de rekening betalen van de, ook na het voorstel van de staatssecretaris nog altijd oneerlijke, box 3 heffing. Daarnaast kan het zelfs zo zijn dat Belegger X een effectief belastingtarief moet betalen van meer dan 75% (bij een netto huur van 5% van de waarde van het appartement en een rente van - niet ongebruikelijk bij vastgoedfinancieringen met hoge LTV's - 4%).

Waarom belegger niet gewoon belasten voor daadwerkelijk rendement?

Nu zijn er uiteraard een aantal maatregelen te bedenken die de nieuwe belastingdruk kunnen mitigeren. Zo kan de vastgoedbelegger zijn appartement voortaan in een vennootschap kopen, wat, afhankelijk van het rendement van de belegging, voordeliger kan zijn (let wel op de overdrachtsbelasting!). Het zal in ieder geval eerlijker zijn, immers een bv wordt belast over het daadwerkelijk gerealiseerde rendement. En vooralsnog zal de vennootschapsbelasting in de eerste schijf in 2022 nog altijd slechts 15% zijn, hoewel het altijd spannend is wat de politiek nog uit haar trukendoos nog tevoorschijn kan toveren. Vergeet overigens niet dat een uitkering van winsten uit privé nog altijd met 26,9% (2021) aanmerkelijkbelangheffing belast zal zijn. Hiervoor zal dus een goede vergelijkende berekening gemaakt moeten worden (waarbij ook rekening gehouden dient te worden met eventuele verkoopwinsten).

Wat wel jammer is ten aanzien van de bovenstaande aanpak: het opzetten van een bv kost geld, en het jaarlijkse onderhoud ook, waarom niet gewoon de belegger belasten voor zijn of haar daadwerkelijke rendement? Tja...

Open Fonds voor Gemene Rekening

Tot slot resten er nog enkele andere mogelijkheden zoals de mitigatie van box 3 via een kasgeldvennootschap of een open fonds voor gemene rekening (FGR). De open FGR kan nog als voordeel hebben dat deze zonder tussenkomst van de notaris kan worden opgezet.

Let daarbij wel op dat de eveneens aangekondigde rekening-courant maatregel DGA in 2022 deze route kan beperken, immers (indien het huidige wetsvoorstel wordt aangenomen) worden leningen van de eigen vennootschap boven de €500.000 fictief als een dividenduitkering aangemerkt, óók indien u - hoe bizar ook - een solide lening heeft die een goed en zakelijk rendement aan de vennootschap oplevert, en dus in alle opzichten ook daadwerkelijk een lening is.

Een ding lijkt ons wel duidelijk, wederom is de vastgoedbelegger de dupe van nieuw (regerings)beleid. Ook hier zullen we mee moeten leren leven.

Dit is een bijdrage van Hoite Schaap en Dion Wetterhahn van [HVK Stevens](#), gespecialiseerd in het adviseren van ondernemers, corporates, private equity fondsen, goede doelen, families en familiebedrijven.