

'Belasting onbelast box 3 vastgoed is veel hoger dan vastgoed met lening'

18-09-2019 12:03

De overheid zet een offensief in op de box 3 belegger. Dat blijkt uit de kabinetsplannen op Prinsjesdag. In dit artikel gaat de onafhankelijke debt broker Adelaer in op de recente wijzigingen voor de box 3 belegger en de gevolgen voor de belastingheffing.

"Het wordt juist interessanter om het box 3 vastgoed te financieren! Het is duidelijk dat de overheid inzet op een hogere belastingheffing voor de vastgoedbelegger", zegt Daan Reekers, oprichter van de onafhankelijke debt broker Adelaer Financial Architects.

Voor de box 3 belegger met spaargeld wordt het een stuk voordeliger, stelt Reekers. In het kort gezegd is maximaal €440.000 vrij beschikbaar spaargeld per fiscale partner onbelast. "Dit is dus voor de spaarder een forse vooruitgang. Voor de box 3 belegger in vastgoed wordt het wel een stuk slechter: het nieuwe tarief in box 3 wordt 33 % in plaats van 30% en het forfaitaire rendement op de waarde van vastgoed wordt vastgesteld 5,33%."

Fictief rendement voor schulden

Nieuw is dat nu rekening wordt gehouden met het vreemd vermogen waarmee het vastgoed is aangekocht. De schulden krijgen een fictief negatief rendement van 3,03% dat dan ten laste komt van het fictieve rendement van de bezittingen.

Reekers: "Het wordt dus simpelweg gezegd veel interessanter om uw vastgoed in box 3 extern te financieren. Ook als u het geld geleend heeft vanuit uw Holding of BV. Want ook hier is namelijk een heffing van toepassing wegens het excessief lenen bij de eigen BV".

Rekenvoorbeelden

Adelaer heeft samen met RechtStaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs enkele rekenvoorbeelden opgesteld:

Voorbeeld 1: vastgoedbelegger zonder financiering

Belegger A heeft in box 3 alleen vastgoed (een tweede woning) in zijn bezit met, na toepassing van de leegwaardratio, een waarde van € 350.000. Op de tweede woning rust geen financiering.

- 1) De tweede woning van A wordt toegerekend aan overige bezittingen, het forfaitair rendement bedraagt 5,33%.
- 2) Aangezien de drempel van € 30.846 is overschreden, is geen sprake van heffingsvrij vermogen.
- 3) Belegger A zal dus na aftrek van het heffingsvrije rendement à € 400 een forfaitair rendement hebben van € 18.255. Dit wordt belast tegen 33%. De nieuwe belastinglast bedraagt **€ 6.024**, terwijl onder het huidige regime **€ 3.727** inkomstenbelasting is verschuldigd!
- 4) Bij een direct rendement minus exploitatielasten van 3% van de waarde impliceert dat een belastingheffing van 57,37% ($(€ 6.024 / (€ 350.000 * 3\%)) * 100\%$).

Voorbeeld 2 vastgoedbeleggers met financiering

Belegger B bezit een vastgoedbelegging in box 3 ter waarde van € 35 miljoen. Deze belegging is volledig

gefinancierd met een lening van € 35 miljoen.

- 1) Het vreemd vermogen mag bij de nieuwe systematiek niet meer van de bezittingen worden afgetrokken en wordt apart berekend.
- 2) Het rendement toegerekend aan de belegging komt neer op 5,33% van € 35 miljoen zijnde € 1.865.500.
- 3) Dit rendement wordt verminderd met de fictieve kosten van het lenen: 3,03% van € 35 miljoen zijnde € 1.060.500.
- 4) In totaal zal B een forfaitair rendement hebben van € 805.000, belast tegen 33% resulteert dat in een belastingheffing (na aftrek heffingsvrije rendement) van **€ 265.250**.
- 5) Bij een direct rendement van 1,0% na aftrek exploitatie- en financieringskosten is sprake van een belastingdruk van 75,79% ($(\frac{€ 265.250}{€ 35.000.000 * 1\%}) * 100\%$).
- 6) In het huidige systeem zou B een belastbaar vermogen van nihil hebben (de bezittingen en schulden worden gesaldeerd). Indien dus deze portefeuille niet belast zou zijn met een financiering geldt **een belastingdruk van € 615.615!**

Alle vastgoedbeleggers dienen overigens rekening te houden met de verandering in de overdrachtsbelasting (OVB). Voor woningen is de OVB weliswaar gelijk gebleven op 2% maar voor niet-woningen wordt dit tarief per 1 januari 2020 aangepast van 6% naar 7%.

Conclusie

“Uiteraard is dan de vraag wat het rendement op het geleende bedrag zou zijn. Maar met de meest recente deals, zien wij een gemiddelde van 4 -10 % BAR in verschillende asset classes in dit segment van leningen. Als u daar de exploitatie- en financieringskosten vanaf trekt, heeft u een fors beter rendement. Dus verantwoord lenen en eventueel verder beleggen in vastgoed loont zeker”, aldus Reekers.

Wilt u meer weten?

Voor fiscale vraagstukken kunt u rechtstreeks met RechtStaete (Ton Oostenrijk) contact opnemen op 020 573 03 83. Uiteraard bekijken wij graag voor u de invulling van uw financieringsvraagstukken en kunt u ons bereiken op 088 1 300 400 of via mail info@adelaer.nl

Daan Reekers is founding partner en CCO van Adelaer Real Estate. Zie ook www.adelaer.nl of 06 55 10 55 67.

BEZOEKTIP VOOR DIT ONDERWERP

[25 september - Business Meeting Fiscale Vastgoedactualiteiten](#)