

De toekomst van box 3 en de fiscale strategie voor de vastgoedbelegger

12-09-2022 07:40

Vorige week deelde de redactie van Vastgoedjournaal met u het bericht van de Belastingdienst dat de invoering van het nieuwe stelsel voor belastingheffing over inkomsten uit vermogen met een jaar wordt uitgesteld, naar 1 januari 2026. Naar aanleiding van dit bericht en met het oog op Prinsjesdag (dinsdag 20 september aanstaande), zetten Jimmy Eskens en Frank van Nus van HVK Stevens de huidige stand van zaken voor de vastgoedbelegger nog even op een rij.

Het nieuwe stelsel in box 3 vanaf 2026

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de wijze waarop sinds 2017 heffing van inkomstenbelasting in box 3 plaatsvindt in strijd is met diverse bepalingen uit het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De betreffende arresten staan in de fiscale praktijk bekend als de kerstarresten en hebben tot gevolg dat al vanaf 1 januari aanstaande nieuwe spoedwetgeving zal gaan gelden. Vanaf 2026 zal heffing in box 3 plaatsvinden volgens een geheel nieuw stelsel.

Op dit moment is nog niet veel méér bekend dan de contouren van het nieuwe stelsel en het is niet uit te sluiten dat de daadwerkelijke invulling nog zal wijzigen. Wat we op dit moment wél weten, is dat de staatssecretaris van Financiën voornemens is een stelsel in te voeren dat neerkomt op een zogeheten vermogensaanwasbelasting.

In dit stelsel wordt om te beginnen niet langer geheven over een forfaitair bepaald rendement, maar over het werkelijk behaalde rendement. Het lijkt erop dat onder werkelijk rendement moet worden verstaan enerzijds de reguliere ontvangen inkomsten, zoals rente, huur en dividend, en anderzijds gerealiseerde én ongerealiseerde waardeontwikkelingen van (bijvoorbeeld) onroerend goed. Met inkomsten gepaard gaande kosten - zoals financieringsrente - zijn in een dergelijk stelsel aftrekbaar. Eventuele verliezen (bijvoorbeeld als gevolg van waardedalingen) zullen in andere jaren met positieve inkomsten in box 3 verrekend kunnen worden.

In het nieuwe stelsel lijken bezittingen en schulden niet langer te kunnen worden gesaldeerd, omdat dat niet langer past in de aard van de nieuwe belasting. Over een toekomstig belastingtarief in box 3 is tot op heden nog niets bekend.

Kenmerkend voor een vermogensaanwasbelasting is dat waardeveranderingen al in aanmerking worden genomen vóórdat ze zijn gerealiseerd. De belastingheffing wordt dus niet uitgesteld totdat een verkoopwinst is gerealiseerd, zoals dat het geval is bij een vermogenswinstbelasting.

Financiële gevolgen voor de vastgoedbelegger in box 3

Wellicht het belangrijkste gevolg van een vermogensaanwasbelasting is dat er bij de belegger mogelijk onvoldoende liquide middelen zijn om de box 3-heffing te voldoen, bijvoorbeeld omdat een pand onvoldoende (of geen) lopende inkomsten oplevert om de belastingheffing over de jaarlijkse waardestijging te voldoen. Vooralsnog zijn hier geen tegemoetkomende maatregelen - zoals een herwaarderings- of herinvesteringsreserve of uitstel van betaling - voor genoemd. Op zich begrijpelijk, want anders zou praktisch sprake zijn van een vermogenswinstbelasting.

Volgens de staatssecretaris is een voordeel van het nieuwe stelsel ten opzichte van een vermogenswinstbelasting dat belastingplichtigen niet gedurende geruime tijd gegevens hoeven bij te houden over de kostprijs van en latere investeringen in een pand om bij verkoop de juiste verkoopwinst te bepalen.

Welke administratie nodig zal zijn om de jaarlijkse waardeverandering in kaart te krijgen is op dit moment nog niet duidelijk. De waardeontwikkeling van vastgoed zal wegens een (vermeend) gebrek aan voldoende gegevens in de beginfase na 2025 eerst nog forfaitair worden vastgesteld. Hoe dit in de praktijk precies zal gebeuren, is tot op heden ook nog niet bekend.

Verder zal gelden dat de belegger straks jaarlijks in ieder geval een boekhouding moet voeren met lopende inkomsten en kosten. Hierbij zal wellicht discussie ontstaan over welke kosten gelden als lopende (en aftrekbare) onderhoudskosten in een pand en welke kosten worden geacht (niet-aftrekbare) investeringen in het pand te zijn.

Overbruggingswetgeving

Zoals gezegd zal vanaf 1 januari 2023 al nieuwe wetgeving gaan gelden, die bovendien zal worden toegepast bij de vaststelling van openstaande aanslagen inkomstenbelasting over eerdere jaren. Het voorstel voor deze spoedwetgeving (of "overbruggingswetgeving") zal op Prinsjesdag worden gepubliceerd en zal worden gebaseerd op de zogenoemde forfaitaire spaarvariant. In deze variant wordt het vermogen onderverdeeld in drie categorieën met bijbehorende, forfaitaire (positieve of negatieve) rendementen:

Spaargeld (2021: 0,01%)

Overige bezittingen (2021: 5,69%)

Schulden (2021: 2,46%)

Bezittingen en schulden kunnen niet langer met elkaar worden gesaldeerd bij de bepaling van het forfaitaire rendement op het totale vermogen. Dit heeft tot gevolg dat veronderstelde financieringskosten voor een lager bedrag in mindering worden genomen dan het veronderstelde rendement op de beleggingen. Voor zover de belegger zijn vastgoed heeft gefinancierd met vreemd vermogen zal hij of zij met ingang van 2023 dus mogelijk een substantiële stijging van de belastingheffing in box 3 ervaren. Daarbij komt de verwachting voor alle beleggers dat het kabinet op Prinsjesdag het tarief in box 3 zal verhogen van 31% naar 34%.

Wat is nu de juiste fiscale strategie?

Het vooruitzicht van de forfaitaire spaarvariant en (later) een vermogensaanwasbelasting doet veel vastgoedbeleggers kijken naar de fiscale box 2, waar de vastgoedbelegger in terechtkomt na het (terug)inbrengen van privé gehouden vastgoed in de eigen BV of open commanditaire vennootschap ("CV"). De BV of CV is onderworpen aan vennootschapsbelasting die nog het stelsel kent van een vermogenswinstbelasting. Heffing van inkomstenbelasting vindt plaats (tegen een gereduceerd tarief) zodra de belegger vanuit BV of CV winstuitkeringen ontvangt. Géén tussentijdse belastingheffing dus over ongerealiseerde waardeinstijgingen en uitstel van inkomstenbelastingheffing tot uitkering naar privé.

Bij een eventuele keuze voor box 2 gelden echter nog meer afwegingen. Wij doen een greep: Inbreng van beleggingsvastgoed in de BV leidt in de regel tot heffing van overdrachtsbelasting van nu 8% en vanaf 1 januari aanstaande naar verwachting 10,1% (zoals het voorstel op Prinsjesdag verwacht wordt). Inbreng in de open-CV kan zonder significante overdrachtsbelasting plaatsvinden, mits goed gestructureerd. De vraag is echter hoe lang het fiscale concept van de open-CV nog blijft bestaan. Als eerdere voorstellen tot afschaffing daarvan doorgang vinden, dan zal uiteindelijk toch een doorinbreng in een BV moeten plaatsvinden. Het is onduidelijk of die doorinbreng in de toekomst zonder heffing van overdrachtsbelasting kan plaatsvinden.

In de vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting in box 2 worden op Prinsjesdag voorstellen tot tariefsverhoging verwacht.

Inbreng in de BV of open CV kan voor huidige directeuren-grotaandeelhouders juist weer voordelig zijn met het oog op het Wetsvoorstel excessief lenen. Op grond van dit wetsvoorstel - indien ingevoerd - zouden leningen van de eigen BV en CV boven een bedrag van € 700.000 zullen vanaf (31 december) 2023 worden belast als winstuitdeling tegen het dan geldende belastingtarief in box 2. Door de inbreng van vastgoed vanuit privé (tijdig) vorm te geven als aflossing van die leningen, kan de directeur-grotaandeelhouder acute heffing in box 2 voorkomen.

De veronderstelde waarde in box 3 en in de schenk- en erfbelasting van woningen verhuurd onder huurbescherming wordt afhankelijk van het niveau van de ontvangen huur beperkt tot een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Eerder bestond het voornemen deze zogenaamde 'leegwaardratio' geheel af te schaffen. Het Ministerie van Financiën lijkt op Prinsjesdag echter te gaan voorstellen om de leegwaardratio te behouden maar wel de percentages te verhogen.

Ter afsluiting

Dat de vastgoedbelegger de komende jaren geconfronteerd gaat worden met hogere belastingheffing lijkt een (politiek) gegeven. Hoe het beste in te spelen op de komende fiscale ontwikkelingen is op dit moment misschien in lang niet alle gevallen met zekerheid te zeggen. Aankomende Prinsjesdag kan echter een goede aanleiding zijn om voorzichtig de fiscale strategie uit te gaan zetten.

Dit was een bijdrage van Jimmy Eskens en Frank van Nus. Zij maken als fiscalist deel uit van het vastgoedteam van HVK Stevens te Amsterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Stuur u dan een e-mail naar j.eskens@hvkstevens.com of f.vannus@hvkstevens.com of bezoek de website van [HVK Stevens](https://www.hvkstevens.nl).

Gabrielle Klaver