

Vastgoedbeleggingen gefinancierd met vreemd vermogen? Let dan goed op!

16-12-2022 09:26

Zoals u wellicht bekend is, gaat het box 3-stelsel op de schop. Het kabinet is voornemens om vanaf 2026 belasting te gaan heffen over het werkelijke rendement. Tot dit moment vindt in de jaren 2023 t/m 2025 belastingheffing plaats op basis van overbruggingswetgeving. De voornoemde wetgeving kan in bepaalde situaties ervoor zorgen dat vastgoedbeleggers fors meer belasting gaan betalen. In aanloop naar de peildatum brengen Jimmy Eskens en Rik Schutte van HVK Stevens de nieuwe situatie in kaart waarbij zij onder andere een mogelijkheid bespreken om de box 3-heffing in de komende jaren meer aan te laten sluiten op het huidige stelsel, waardoor een aanzienlijke stijging van uw belastingschuld kan worden voorkomen.

Het stelsel tot en met 2022

In het huidige stelsel veronderstelt de Belastingdienst op basis van een drietal schijven welk deel van het box 3-vermogen wordt gespaard en welk deel wordt belegd, een zogenoemde forfaitaire vermogensmix. Over de verdeling die hier uit volgt, wordt een fictief rendement berekend. De box 3-grondslag wordt berekend door de totale bezittingen te verminderen met de schulden en het heffingsvrij vermogen. Als gevolg kunnen vastgoedfinancieringen worden gesaldeerd met de waarde van het vastgoed.

Het overbruggingsstelsel

Het nieuwe (tijdelijke) box 3-stelsel is gebaseerd op de zogenoemde forfaitaire spaarvariant. In deze variant wordt het vermogen jaarlijks op de peildatum (1 januari) op basis van de werkelijke vermogensmix onderverdeeld in drie categorieën met bijbehorende, forfaitaire (positieve of negatieve) rendementen:

- banktegoeden (2021: 0,01%)
- overige bezittingen, zoals vastgoed (2021: 5,69%, 2023: 6,17%)
- schulden (2021: 2,46%)

Uit het bovenstaande blijkt het belangrijkste gevolg voor de vastgoedbelegger: bij de berekening van het voordeel uit sparen en beleggen (box 3) worden overige bezittingen (waaronder vastgoed) tegen een rendement van (in 2023) 6,17% meegenomen, terwijl schulden slechts voor (in 2021) 2,46% in aftrek kunnen worden gebracht.

Fiscale gevolgen voor de vastgoedbelegger in box 3

Ter illustratie van de nadelige gevolgen voor de vastgoedbelegger, volgen hieronder twee cijfervoorbeelden die het huidige en nieuwe stelsel met elkaar vergelijken

Stel dat een belegger beschikt over een volledig gefinancierde vastgoedportefeuille ter grootte van € 2.500.000 en € 100.000 aan bank- en spaartegoeden. Volgens de huidige berekening is het voordeel uit sparen en beleggen ca. € 950. Onder de nieuwe berekening, waarbij het aldus niet meer mogelijk is om uw schulden volledig in aftrek te brengen, komt het voordeel uit sparen en beleggen met bovenstaande (2021) cijfers neer op ruim € 40.000. Dit betekent een toename van het forfaitair belastbaar inkomen van meer dan 4100%!

Oplossing voor nieuw aan te kopen vastgoed

Met betrekking tot nieuwe investeringen is het mogelijk interessant om dit via een stichting administratiekantoor (STAK) aan te kopen. De STAK kan daaropvolgend certificaten uitgeven aan de vastgoedbelegger. Vervolgens wordt in beginsel de netto waarde (bezittingen - schulden) van de certificaten als 'overige bezitting' meegenomen in box 3. Hierdoor sluit de belastingheffing over het gehouden vastgoed

via deze oplossing nauw aan bij het (fiscaal voordeligere) huidige box 3-stelsel.

Stel dat u voornemens bent om in 2023 € 3.000.000 aan vastgoed aan te kopen, waarvan u € 2.500.000 financiert met vreemd vermogen. Volgens de huidige box 3-systematiek zou u over dit nieuw aangekochte vastgoed naar schatting ca. € 6.000 - 6.500 aan belasting in box 3 zijn verschuldigd. Echter, de nieuwe berekeningsmethode leidt tot een box 3-belasting van naar schatting ruim € 35.000! Met het gebruik van een stichting is het onder voorwaarden mogelijk om de waarde van het vastgoed alsnog te salderen met de hieraan verbonden schulden, waardoor de box 3-belasting aanzienlijk wordt verlaagd tot een bedrag van ca. € 9.000. Het gebruik van een stichting heeft overigens nog aanvullende voordelen, onder meer op het gebied van governance en estate planning. Voor de volledigheid merken wij op dat vastgoed dat reeds in bezit is slechts in bijzondere omstandigheden vrij van overdrachtsbelasting in een stichting kan worden ondergebracht.

Oplossing voor vastgoed reeds in bezit

Wat betreft vastgoedbeleggingen die reeds in privé worden gehouden, bestaat een mogelijkheid om de voornoemde situatie te voorkomen door het vastgoed in te brengen in een open commanditaire vennootschap (OCV). Mits goed gestructureerd, kan de inbreng van vastgoed in een OCV plaatsvinden zonder heffing van overdrachtsbelasting. Als gevolg van de inbreng valt het vastgoed onder voorwaarden niet meer in de heffing van box 3 en wordt de vastgoedbelegger niet geconfronteerd met de nadelig uitwerkende overbruggingsystematiek, maar is het vastgoed onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Om voor het jaar 2023 te profiteren van deze oplossing, dient deze herstructurering plaats te vinden voor de peildatum van 1 januari 2023. Ingeval dit niet haalbaar blijkt, blijft deze mogelijkheid interessant voor de resterende jaren 2024 en 2025 waarin de overbruggingswetgeving in ieder geval nog blijft gelden. Daarbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat er plannen zijn om de VPB-plicht van de OCV's te laten vervallen. Indien deze plannen doorgaan is op dat moment mogelijk aanvullende structurering vereist.

Ter afsluiting

Het is onvermijdelijk dat de herziening van het box 3-stelsel gevolgen heeft voor de vastgoedbelegger. Om deze reden is het voor vastgoedbeleggers belangrijk om mee te gaan met de laatste fiscale ontwikkelingen.

Dit was een bijdrage van Jimmy Eskens en Rik Schutte. 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 r.schutte@hvkstevens.com of bezoek de website van HVK Stevens.

Jimmy Eskens en Rik Schutte