

WAARDESTIJGING VASTGOED VANAF 2025 “BELAST” IN BOX III

ma di wo do vr



22 APRIL 2022



VISIE PRESENTEERT

de Rotterdamse
VASTGOEDWEEK

Vorig jaar heeft de Hoge Raad op de dag voor kerst een arrest gewezen waardoor er een groot gat is geslagen in box III. Het arrest komt erop neer dat je mensen niet kunt belasten op basis van een veronderstelde rendements- en vermogensmix die te ver staat van de realiteit. Met name bij spaarders is dat door de lage spaarrente de afgelopen jaren het geval geweest. Op basis van het arrest zullen in ieder geval degenen die bezwaar hebben gemaakt (vanaf de belastingjaren 2017 e.v.) een teruggave moeten ontvangen waarbij de box III heffing wordt berekend op basis van het werkelijke rendement. De vraag is hoe deze teruggave te bepalen (de belastingdienst heeft immers maar beperkte informatie over het werkelijke rendement) en/of de groep niet breder moet worden getrokken dan degenen die bezwaar hebben gemaakt en wie dat allemaal moet gaan betalen.

Vlak voor Pasen heeft de Staatssecretaris van Financiën in een tweetal notities aangegeven hoe voor de jaren tot en met 2022 rechtsherstel kan worden gerealiseerd, hoe de heffing over de jaren 2023 en 2024 gaat verlopen en hoe een heffing over het daadwerkelijke rendement vanaf 2025 zou kunnen worden vormgegeven.

Voor het herstel van het verleden wordt uitgegaan van twee varianten: de forfaitaire spaarvariant en de forfaitaire variant voor alle vermogenscategorieën.

Bij de forfaitaire spaarvariant wordt gewerkt met drie forfaits voor spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor spaargeld wordt uitgegaan van een actuele spaarrente, voor schulden van de actuele hypotheekrente en voor de overige bezittingen van het meerjarige gewogen gemiddelde rendement van obligaties, aandelen en vastgoed. Daarmee is beoogd enkel spaarders te compenseren uitgaande van de daadwerkelijke vermogensmix.

Bij de forfaitaire variant voor alle vermogenscategorieën worden voor spaargeld, onroerende zaken, effecten (aandelen en obligaties), contant geld en vorderingen etc. de forfaits aangepast aan de gemiddelde rendementen voor deze vermogenscategorieën in het desbetreffende belastingjaar, zodat het forfaitaire rendement (gemiddeld) zo goed mogelijk aansluit bij het werkelijke rendement in de betreffende jaren. Bij deze variant worden naast spaarders ook eventueel beleggers met een slecht jaar of slechte jaren gecompenseerd.

De keuze voor één van deze varianten of een combinatie van beiden ligt bij de politiek, waarbij de forfaitaire spaarvariant goedkoper zal zijn, maar wel een groter risico geeft op verdere procedures. De uiteindelijke keuze zal naar ik begrijp uit de kamerbandeling mede afhankelijk worden gemaakt van de uitkomst van een lopende procedure bij de Hoge Raad waarvan het arrest binnen nu en zes maanden wordt verwacht. Aandachtspunt bij beide varianten is nog de verdeling van het box III inkomen/vermogen over partners en de mogelijkheid tot het bieden van tegenbewijs mocht in een individueel geval de gekozen variant toch nog een hogere uitkomst geven dan het daadwerkelijke rendement.

Voor de jaren 2023 en 2024 wil men de gekozen variant voor herstel van het verleden als basis nemen. Een belangrijk verschil met het herstel (dat enkel aanleiding kan geven tot teruggaven) is dat er ook een hogere heffing kan plaatsvinden dan in het huidige box III het geval is.

Vanaf 2025 wil men toe naar een stelsel op basis van werkelijk inkomen. Voor vastgoed impliceert dat, dat de huur minus onderhouds- en rentekosten etc. belast zal worden. Met name in situaties waarbij er sprake is van aflossingsverplichtingen kunnen er bij een dergelijke wijze van bepaling van het inkomen liquiditeitsproblemen ontstaan.

Naast inkomen wil men ook waardeveranderingen van beleggingen gaan belasten. Voor vastgoed wordt dat mijns inziens een vrij lastig verhaal. Om te beginnen zal er bij de invoering van de heffing een startwaarde moeten worden bepaald. De WOZ-waarde is daarvoor minder geschikt, omdat die per definitie een jaar achterloopt en bovendien allerlei ficties bevat waardoor deze veelal niet aansluit bij de werkelijke waarde. Kortom, dat wordt voer voor veel discussies (werk voor taxateurs en fiscalisten) en naar ik verwacht veel procedures. Vervolgens moet ieder jaar opnieuw de waarde worden bepaald om de te belasten vermogensaanwas te bepalen. Dat zal in voorkomende situaties tot liquiditeitsproblemen leiden, omdat de heffing mede ziet op waardestijgingen van vastgoed dat nog in bezit is. Het kabinet weet overigens nog niet hoe men op praktische wijze de daadwerkelijke waardeverandering van vastgoed moet gaan bepalen. In de notitie over het systeem vanaf 2025 wordt namelijk

in de eerste jaren nog verwacht dat de waardeontwikkeling op vastgoed op forfaitaire wijze zal worden vastgesteld. Gezien de hierboven weergegeven problematiek zou dat wel eens een permanente situatie kunnen gaan worden. Of misschien wacht men met invoering van de heffing over de werkelijke waarde tot het vastgoed weer enigszins in waarde is gedaald om een “ideaal” startmoment voor de schatkist te creëren.

René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs



U bent
halverwege