

Wat te doen met uw huidig vastgoed in box 3. Toch nog wijzigingen aanbrengen voor het einde van het jaar?

2022 is fiscaal een jaar van heroriëntatie en ingrijpende wijzigingen voor u als particuliere vastgoedbelegger en/of vermogende families. We krijgen veel vragen over de consequenties van de samenloop van alle fiscale maatregelen die van 2023 worden ingevoerd. De overgangswetgeving van box 3, nieuwe vermogensrendementsheffing van af 2026, invoering van een tweeschijventarief in box 2, tariefswijziging in de vennootschapsbelasting, de wet excessief lenen en verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4%.

Wat betekenen al deze wijzigingen voor het beleggen in vastgoed? Is het verstandig om deze in privé aan te houden of is een BV aantrekkelijker? En kunnen nieuwe aankopen nu beter gedaan worden in de BV of zijn er andere oplossingen? En moet er voor het einde van het jaar nog wat gedaan worden?

Om op deze vragen antwoord te geven zal eerst in vogelvlucht ingegaan worden op de wijzigingen die gaan komen. Vervolgens zal gekeken worden naar een concrete mogelijkheid die, hoewel kort dag, eventueel nog voor het einde van het jaar uitgevoerd zou kunnen worden.

Wijzigingen box 3: 2023 en verder

Het oude box 3-systeem ging uit van een gesaldeerde samenstelling van het gehele vermogen (bezittingen minus schulden). De schuld die aangegaan was ter financiering van de belegging verlaagde de grondslag. Dit betekende dat het zeer aantrekkelijk was om onroerend goed in privé aan te houden.

Het overbruggingssysteem, dat verplicht toegepast moet worden vanaf 1 januari 2023, brengt hier verandering in. Dit systeem heeft een onderverdeling van vermogen in drie categorieën: spaargeld, beleggingen en schulden. Iedere categorie met een eigen fictief rendementspercentage.

Voor 2023 bedraagt het fictief rendementspercentage van beleggingen, waar vastgoed onder valt, 6,17%. De percentages voor spaargeld en schulden zijn nog niet bekend. Over 2021 is het percentage voor schulden 2,46%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde hypotheekrente van het afgelopen jaar. De recente rentestijgingen zullen daarom vermoedelijk slechts een beperkte invloed gaan hebben op het forfaitaire percentage voor schulden.



Niet alleen de rendementspercentages van box 3 wijzigen, ook het tarief. Dat wordt in 2023 verhoogd van 31% naar 32%. Ook in 2024 en 2025 gaat het tarief van box 3 omhoog met 1%, naar achtereenvolgend 33% en 34%.

De wijziging in 2026 zal naar verwachting nog ingrijpender zijn. Het kabinet wil een heffing over reële vermogensinkomsten inclusief vermogensaanwas invoeren. Hoe deze heffing er precies uit komt te zien is thans nog niet bekend. We houden u vanzelfsprekend op de hoogte als hier meer over bekend is/wordt.

Wijziging vennootschapsbelasting: 2023 en verder

De vennootschapsbelasting heeft twee tariefschijven. Het tarief in de eerste schijf bedraagt in 2022 15%, in de tweede schijf 25,8%. De eerste schijf eindigt nu bij € 395.000. Vanaf 2023 wordt het tarief in de eerste schijf verhoogd tot 19% en wordt de eerste schijf verkort van € 395.000 tot € 200.000. Het tarief daarboven blijft ongewijzigd 25,8%.

Dit betekent een behoorlijke verzwaring van de belastingdruk. Uitgaande van een winst van € 395.000 zal ruim € 29.000 meer vennootschapsbelasting betaald moeten worden in 2023. Voor 2024 en verder zijn op dit moment geen plannen bekend om de vennootschapsbelasting verder te wijzigen.

“Om te bepalen waar een belegging het beste aangehouden kan worden, in privé of in de BV, is het van belang om de belastingdruk te vergelijken.”

Wijziging box 2:

In 2023 blijft het tarief van box 2, dat van toepassing is op dividenduitkeringen uit een BV waarin een belang van 5% of meer wordt gehouden, ongewijzigd op 26,9%.

Vanaf 2024 wordt een tarief met twee tariefschijven geïntroduceerd:

- Schijf 1: 24,5% voor de eerste € 67.000 (fiscale partners € 134.000) .
- Schijf 2: 31% over het meerdere.



Break even; nieuw vastgoed aankopen in privé of BV?

Om te bepalen waar een belegging het beste aangehouden kan worden, in privé of in de BV, is het van belang om de belastingdruk te vergelijken. Waar het omslagpunt ligt, is vanwege de schijven in de vennootschapsbelasting afhankelijk van de hoogte van de winst die gemaakt wordt. Daarnaast is het omslagpunt afhankelijk van het box 2 tarief dat van toepassing is, waar vanaf 2024 ook een schijventarief zal zijn. Als vuistregel kan uitgegaan worden van een omslagpunt 5% bij een lage winst en 4% bij een hoge.

Dit betekent dat als gemiddeld jaarlijks een netto rendement gehaald wordt van minder dan het break even percentage het aantrekkelijk is om in de BV te beleggen. Als een netto rendement boven het break even percentage verwacht wordt, dan is het aantrekkelijk om in privé te beleggen.

Financiering beïnvloedt de hoogte van het omslagpunt. Vanwege het feit dat schulden in box 3 in het overgangsregime tegen een ander percentage worden meegenomen levert dit een ingewikkelde berekening op die afhankelijk is van de situatie. Om deze afweging goed

Is de BV inderdaad voordelig? Aandachtspunten...

Als rekening gehouden wordt met de mogelijkheid van uitstel van box 2-heffing doordat geen dividend wordt gekeerd, is over een langere periode de BV vaak voordeliger. Bovendien heeft de BV als voordeel dat kosten van bijvoorbeeld onderhoud aftrekbaar zijn. In privé zijn deze kosten niet aftrekbaar. In tegenstelling tot privé is ook een eventueel verlies aftrekbaar. Daarnaast heeft de BV een heel andere aansprakelijkheidsstructuur dan privé.

Een ander bijkomend voordeel is dat in de BV meer zekerheid bestaat over fiscale behandeling van het vastgoed. Behoudens aanpassingen van het tarief worden in de komende jaren geen wijzigingen in de systematiek van de belastingheffing bij de BV verwacht.

Deze zekerheid bestaat niet over de heffing in privé. Het overgangsregime van box 3 geldt in beginsel tot 2026. Vanaf dan gaat een heffing op basis van reëel behaald rendement ingevoerd worden. Zowel de wijze waarop het reële rendement bepaald wordt, is dit bijvoorbeeld inclusief nog ongerealiseerde winsten, als het tarief zijn nog niet bekend.



En wat te doen met bestaand vastgoed dat in privé gehouden wordt?

Geconcludeerd kan daarom worden dat voor nieuw te verwerven vastgoed, het interessant kan zijn om dit aan te kopen in de BV. Of ook de overdracht van bestaand vastgoed naar de BV interessant is, hangt af van de situatie. Als bij de overdracht overdrachtsbelasting verschuldigd is, zal deze heffing niet gemakkelijk terug verdiend kunnen worden met een korte planningshorizon.

Vanwege de verschuldigde overdrachtsbelasting bij overdracht van bestaand vastgoed van privé naar een BV, wordt gekeken naar het gebruik van een commanditaire vennootschap (CV) in plaats van een BV. Een CV heeft een beherend vennoot en een of meerdere commanditaire of stille vennoten. De beherend vennoot beheert het vastgoed. Veelal is de beherend vennoot een stichting of een BV. De bestuurder van de stichting/BV kan tevens commanditair vennoot zijn. Het is echter wel van belang om de zaken goed te scheiden. Een commanditair vennoot mag namelijk absoluut geen beheerstaken verrichten.

“Voor nieuw te verwerven vastgoed, kan het interessant zijn om dit aan te kopen in de BV. Of ook de overdracht van bestaand vastgoed naar de BV interessant is, hangt af van de situatie.”

De belastingheffing van de CV is afhankelijk van de wijze waarop vennoten kunnen toetreden. Is deze toetreding beperkt dan is een CV transparant en wordt een participatie in de CV belast in box 3.

Wanneer de mogelijkheid tot toetreding open is, dan is de CV vennootschapsbelastingplichtig net als een BV en is de participatie belast in box 2 wanneer deze meer bedraagt dan 5%.

Naast de mogelijkheid om overdrachtsbelasting waarschijnlijk te kunnen beperken, wordt naar een CV in box 3 gekeken vanwege de mogelijkheid om het vastgoed en schulden te kunnen salderen. Hierdoor bereik je met het opzetten een CV een situatie zoals deze voorheen onder het oude box 3 stelsel ook bestond. In box 3 zou namelijk de waarde van de participatie aangegeven kunnen worden en is het niet verplicht om de afzonderlijke vermogensbestanddelen aan te geven.



Met het opzetten van een CV kan dus mogelijk een verzwaring van de box 3 heffing worden beperkt.

De CV in box 2 kan een alternatief zijn voor de BV. Hierbij moet worden opgemerkt dat er een wetsvoorstel ligt dat de belastingplicht van de CV gaat wijzigen. Indien dit aangenomen wordt zal de CV niet meer belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting.

Hoewel het kort dag is, is het nog mogelijk een CV dit jaar op te zetten. Echter er zit een aantal onzekerheden aan, waar niet bij voorbaat uitsluitel over kan worden gegeven. Het verdient daarom aanbeveling dit traject goed af te stemmen met uw eigen fiscalist of contact op te nemen met BDO. Voor vastgoed dat bancaire gefinancierd is, zal bovendien in overleg met de bank getreden moeten worden.

Conclusie

De wijzigingen in de vennootschapsbelasting, box 2, box 3 en de overdrachtsbelasting betekenen dat het raadzaam is om opnieuw te bekijken of onroerend goed in box 3 of in box 2 aangehouden moet worden. Daarbij is van belang hoe het verwachte rendement zich verhoudt tot het break-even punt in de belastingheffing.

Meer dan ooit is fiscaal maatwerk vereist bij de structurering van uw huidig en toekomstig vastgoed-/familievermogen!





Over BDO:

BDO heeft ruim 1.600 vestigingen in 167 landen, met in totaal ruim 91.000 specialisten in dienst. Marco Straten is Partner/ Belastingadvies/Private Clientservice bij BDO. Zijn focus ligt op advisering van vermogende particulieren en vermogende DGA's. Dat heeft vooral betrekking op privé gerelateerde zaken, zoals estate planning, bedrijfsopvolging en begeleiden bij opzetten en uitvoeren van strategie voor de toekomst. Vanessa Knaapen-Cuijpers is Sr. manager/ Private Client Services bij BDO. Vanessa houdt zich bezig met o.a. financiële planning en fiscale vraagstukken in de privésfeer, begeleiding bij het opstellen van huwelijksvoorwaarden, samenlevingsovereenkomsten en (levens)testamenten, vermogensoverheveling naar de volgende generatie en het opzetten van privacy structuren.



Over VANDERSTELT:

VANDERSTELT is expert op het gebied van vastgoedbeleggingen toegewijd aan het familievermogen. Als beleggingsmakelaar zijn we continue op zoek naar de pareltjes in de markt voor vermogende en slagvaardige investeerders/families. Bent u benieuwd wat we voor u, uw familie of uw cliënt kunnen betekenen? Of kunt u ons voorzien van een 'off market' beleggingsproduct? We komen graag en discreet met u in contact.

Voor info/contact: www.vanderstelt.com

Meer fiscaal nieuws in het VANDERSTELT E-Magazine begin januari. Meld u aan voor het E-Magazine om als eerste het vervolg-artikel automatisch en kosteloos in uw mailbox te ontvangen!

Dit is een artikel in een fiscaal drieluik:

- 1) Wetsvoorstel Excessief lenen van de BV. [Lees meer](#)
- 2) Vastgoedbeleggingen in box 3: 2022 – 2025. [Lees meer](#)
- 3) En wat te doen met vastgoedbeleggingen in box 3? Bestaand vastgoed zou voor 31.12.2022 nog tegen 8% overdrachtsbelasting (ipv 10,4% per 01.01.2023) overgeheveld kunnen/moeten gaan worden naar bijv box 2 of een andere fiscale structuur. Het complete artikel verschijnt in onze nieuwe editie van het VANDERSTELT E-Magazine per januari 2023. Gelet op de vele vragen, actualiteit en deadline per 31.12.2022 wordt deze publicatie eerder openbaar gemaakt.