

Bent u eigenaar van vastgoed in privé? Wat vastgoedbeleggers moeten weten over de fiscale ontwikkelingen en vooruitzichten in Box 3...

Een interview met Vanessa Knaapen, fiscalist bij BDO, over de recente ontwikkelingen naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad vermogen in Box 3 en de toekomstige veranderingen in de fiscaliteit van vastgoed in privé.



Vanessa Knaapen-Cuijpers

De fiscale behandeling van vastgoed in Box 3 blijft een actueel en complex onderwerp, zeker na recente juridische ontwikkelingen. Vermogende vastgoedfamilies moeten goed op de hoogte zijn van de laatste wetgeving en wat deze betekent voor hun beleggingsstrategie. We spraken met Vanessa Knaapen, een ervaren fiscalist bij BDO, om te begrijpen hoe vastgoedbeleggers het beste kunnen navigeren door alle veranderingen in Box 3.

Wat is de aanleiding voor de recente ontwikkelingen in Box 3?

“De aanleiding voor de huidige veranderingen is de uitspraak van de Hoge Raad in juni 2024. In deze uitspraak werd bevestigd dat de Wet Rechtsherstel box 3 en de Overbruggingswetgeving, die beide gebruik maken van een forfaitair rendement, niet voldoen aan de Europese regelgeving omdat ze het werkelijk behaalde rendement niet adequaat weerspiegelen. Dit betekent dat er voor de jaren 2017-2022 en verder actie ondernomen kan worden als het werkelijk rendement lager is dan het forfaitaire rendement.”

Wat is het gevolg van deze uitspraken van de Hoge Raad?

“Het gevolg is dat heffing in Box 3 in een jaar niet hoger kan zijn dan de forfaitaire heffing. Als je kan aantonen dat het werkelijk rendement lager was dan het forfaitaire rendement dan wordt de Box 3 heffing geheven over het werkelijk genoten rendement.”

Kunnen beleggers bezwaar maken op basis van individuele vermogensonderdelen?

“Het is belangrijk om te benadrukken dat bezwaar maken niet mogelijk is op basis van een enkel vermogensonderdeel. In plaats daarvan moet het bezwaar gebaseerd zijn op het totale gezamenlijk vermogen in Box 3. Dit betekent dat naast vastgoed, ook andere vermogensbestanddelen zoals spaargeld, aandelen, obligaties en crypto-activa in de berekening meegenomen moeten worden. Alleen wanneer het totale werkelijke rendement van al deze componenten lager is dan het forfaitaire rendement, kan bezwaar zinvol zijn.”

Wat kunnen vastgoedbeleggers doen als ze in 2017-2020 onterecht teveel belasting hebben betaald en nog geen bezwaar hebben gemaakt?

“De Hoge Raad heeft aangegeven dat als niet tijdig bezwaar gemaakt is, er geen compensatie vanuit de overheid hoeft plaats te vinden. Echter de staatssecretaris heeft in de brief aan de Eerste en Tweede Kamer van september laten weten dat conceptwetgeving voor het rechtsherstel gereed is met daarin een ruime benadering van de groep van belastingplichtigen die gebruik zullen kunnen maken van het rechtsherstel. Hieronder gaan onder meer vallen degene die meelopen in de bezwaar massaal procedure. Naar verwachting treedt de nieuwe wet in werking op 1 juni 2025.

Wat verstaat de Staatssecretaris onder ‘werkelijk rendement’ tot 1 januari 2027?

“Het begrip ‘werkelijk rendement’ is cruciaal in deze context. De Belastingdienst beschouwt werkelijk rendement als de daadwerkelijke inkomsten uit vermogen, inclusief zowel gerealiseerde als ongerealiseerde waarde mutaties van vastgoed en andere beleggingen. Dit betekent dat niet alleen huurinkomsten maar ook de waardestijging van onroerend goed en andere investeringen meetellen. Een belangrijk detail is dat onderhoudskosten niet aftrekbaar zijn bij de berekening van het werkelijke rendement, terwijl rentekosten dat wel zijn. Beleggers moeten dus goed documenteren wat hun inkomsten en kosten zijn om hun werkelijke rendement nauwkeurig te berekenen.”

Categorie	Forfaitair rendement/rente		
	2023	2024	2025
Banktegoeden	0,92%	Nog niet bekend	Nog niet bekend
Overige bezittingen	6,17%	6,04%	5,88%
Schulden	2,46%	Nog niet bekend	Nog niet bekend

“Dit vereist een grotere mate liquiditeitsplanning en nauwkeurige vastlegging van inkomsten en uitgaven.”

Wat betekent de overgang naar een Box 3 systeem op basis van werkelijk rendement vanaf 2027?

“Vanaf 2027 is het de bedoeling dat Nederland overstapt naar een systeem van vermogensaanwasbelasting waarin het daadwerkelijk rendement, na kosten, wordt belast. Dit houdt in dat beleggers belasting gaan betalen over hun daadwerkelijke inkomsten en hun gerealiseerde en ongerealiseerde waardeinstijgingen. Voor vastgoedbeleggers komt echter een ander systeem. Vastgoed gaat belast worden volgens het vermogenswinststelsel.”

Wat is het verschil tussen vermogensaanwasbelasting en vermogenswinstbelasting?

“De termen vermogensaanwasbelasting en vermogenswinstbelasting worden vaak door elkaar gehaald, maar ze betekenen iets anders. Vermogensaanwasbelasting belast de jaarlijkse waardeinstijging van vermogensbestanddelen, zelfs als deze nog niet zijn gerealiseerd door verkoop. Dit is het beoogde uitgangspunt voor Box 3 vastgoedfondsen vanaf 2027. Dit gaat dus gelden voor indirect gehouden vastgoed.”

“Vermogenswinstbelasting daarentegen belast alleen de gerealiseerde winst bij de verkoop van een vermogensbestanddeel. Voor direct gehouden vastgoed, zal naar verwachting de vermogenswinstbelasting gelden. De Box 3 belegger, met een eigen en directe vastgoedportefeuille, moet derhalve rekening houden een belastingheffing over het directe rendement gedurende zijn exploitatiejaren en daarnaast met een heffing over de waardeinstijging van het vastgoed in het jaar van verkoop.”

Wordt er onderscheid gemaakt bij verschillend gebruik van onroerend goed?

“In het wetsvoorstel wordt bij direct beleggen in vastgoed een onderscheid gemaakt op basis van het gebruik van de onroerende zaak. Als een pand minimaal 90% van het jaar verhuurd is, worden de huurinkomsten belast en zijn de onderhoudskosten aftrekbaar. Voor niet-verhuurd vastgoed geldt een bijtelling op basis van de WOZ-waarde. Gemengd gebruik van vastgoed (deels verhuurd en deels niet) wordt belast op basis van het hoogste van de huurinkomsten of de vastgoedbijtelling.”

1

Gehele jaar verhuur

De totale huurinkomsten worden belast

De onroerende zaak is minimaal 90% van het kalenderjaar verhuurd 328 dagen (of 329 dagen in een schrikkeljaar).

Alle huurinkomsten worden opgeteld.

Jaarlijkse onderhoudskosten worden hiervan afgetrokken.

Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst bijvoorbeeld bij verkoop.

2

Gehele jaar niet-verhuur

De beschikbaarheid van bijvoorbeeld een vakantiewoning voor de eigenaar wordt belast met een vastgoedbijtelling

De eigenaar gebruikt zelf de onroerende zaak.

Dit wordt belast met een vastgoedbijtelling van 2,65% over de (WOZ-)waarde.

In het percentage is rekening gehouden met onderhoudskosten. Deze zijn niet afzonderlijk aftrekbaar.

Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop

3

Gemengd gebruik

Het hoogste bedrag wordt belast: of de huurinkomsten of de vastgoedbijtelling

De onroerende zaak wordt minder dan 90% van het kalenderjaar verhuurd.

Er wordt gekeken naar de hoogte van de huurinkomsten (minus de onderhoudskosten) en naar de hoogte van de vastgoedbijtelling.

Het bedrag dat het hoogste is, wordt belast, zie daarvoor stappen bij groep 1 of 2.

Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop

Welke kosten kun je in mindering brengen?

Wat zijn onderhoudskosten?
Onderhoudskosten zijn kosten voor het repareren van bestaande elementen van het huis zoals het schilderen van bestaande kozijnen.

Wat zijn verbeteringskosten?
Verbeteringskosten zijn kosten van toevoegingen aan een onroerende zaak, zoals een aanbouw van een serre of zonnepanelen



Bron: nieuwsbericht Rijksoverheid, Kabinet stuurt wetsvoorstel voor toekomstig box 3 - stelsel naar Raad van State

Definitie ‘werkelijk rendement’ verschilt per heden en vanaf 2027.

En het verschil zit hem in de aftrekbaarheid van onderhoudskosten.

In Box 3: Huidige en Toekomstige Behandeling

1. Huidige Behandeling (tot en met 2026):

- Op dit moment kunnen onderhoudskosten niet in mindering worden gebracht op het forfaitaire rendement in Box 3. Dit betekent dat deze kosten de belastingdruk niet direct verlagen. In Box 3 wordt een standaard (forfaitair) rendement gehanteerd, ongeacht de werkelijke kosten die een belegger maakt om het vastgoed te onderhouden of te verbeteren.
- Verbeteringskosten worden ook niet meegenomen bij de berekening van het forfaitaire rendement. Dit betekent dat investeringen in bijvoorbeeld renovaties of verduurzaming van vastgoed geen directe impact hebben op de belastingheffing.

2. Toekomstige Behandeling (vanaf 2027):

- Vanaf 2027 is de invoering van een nieuw Box 3-systeem gepland, waarbij belasting wordt geheven over het werkelijk rendement in plaats van een forfaitair rendement.
- Onderhoudskosten aftrekbaar: Als de nieuwe wetgeving werkelijk rendement hanteert, zullen onderhoudskosten zoals het er nu naar uitziet aftrekbaar zijn van het bruto rendement. Dit betekent dat beleggers minder belasting betalen over hun vastgoedinkomsten, omdat de netto-opbrengst (na aftrek van kosten) lager zal zijn.
- Verbeteringskosten: Verbeteringskosten, zoals renovatie en verduurzaming, zijn volgens het voorstel niet aftrekbaar. Echter, als deze kosten de waarde van het vastgoed verhogen, kan dit mogelijk invloed hebben op de waardeontwikkeling die wordt belast op het moment van verkoop (vermogenswinstbelasting). Dit aspect moet nog worden verduidelijkt in de toekomstige wetgeving.

“Deze verandering betekent dat beleggers hun administraties nog nauwkeuriger moeten bijhouden, met name omdat ook ongerealiseerde waardeveranderingen, onderhoudskosten en rentekosten in aanmerking worden genomen. Dit vereist een grotere mate van liquiditeitsplanning en nauwkeurige vastlegging van inkomsten en uitgaven.”

“Vanaf 2027 lijken onderhoudskosten wel aftrekbaar te worden, maar verbeteringskosten niet.”

Kan het uitstellen of plannen van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden fiscaal interessant zijn?

“Op basis van het huidige wetsvoorstel zou het inderdaad voordelig kunnen zijn om onderhoudswerkzaamheden uit te stellen tot na 2027, wanneer het werkelijk rendement wordt belast en onderhoudskosten aftrekbaar zijn. Dit verlaagt de belastbare inkomsten en kan leiden tot een lagere belastingdruk.

Verbeteringskosten voor én na 2027 blijft nog een grijs gebied. Als verbeteringskosten worden gemaakt voor 2027, kan dat effect hebben op de waarde in het economisch verkeer van het onroerend goed en daarmee de startwaarde verhogen. Een toekomstige verkoopwinst kan hierdoor verminderd worden. Het is nog niet bekend of en op welke manier verbeteringskosten die gemaakt worden vanaf 2027 meegenomen zullen worden in de berekening van de belaste verkoopwinst.

In sommige gevallen kan het strategisch voordelig zijn om verbeteringskosten naar voren te halen om te profiteren van een hogere beginwaarde. Echter, omdat de in te voeren wetgeving nog zo onzeker is, is het lastig om daar hard op te sturen.”

Wat wordt de waarderingsgrondslag om ongerealiseerde waardeveranderingen te belasten?

“Voor woningen is het op dit moment de verwachting dat de WOZ-waarde de waarderingsgrondslag zal zijn om ongerealiseerde waardeveranderingen te belasten. Daar is de Hoge Raad in haar uitspraken van juni vanuit gegaan omdat de huidige box 3 heffing daar voor woningen bij aansluit.

In het wetsvoorstel wordt ook aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde. Echter, omdat het uitgangspunt van de nieuwe box 3-heffing wordt dat zoveel mogelijk aangesloten wordt bij de waarde in het economisch verkeer, is het de vraag of deze uitzondering voor woningen gaat blijven.

Als wel aangesloten blijft bij de WOZ-waarde dan betekent dit dat de waardeontwikkeling op basis van de WOZ-waarde in de belastingheffing wordt meegenomen, als het vastgoed is verkocht. Een te lage WOZ waarde op het moment van invoering van de nieuwe wetgeving, kan ervoor zorgen dat een waardeverhoging van voor 2027, daarna in de heffing betrokken gaat worden.

Voor commercieel vastgoed zal waarschijnlijk de waarde in het economisch verkeer als basis dienen, wat meer flexibiliteit biedt, maar ook meer complexiteit met zich meebrengt bij het vaststellen van de juiste waarde.”

Wat is de status van de beoogde Box 3 wetgeving per 2027?

“De beoogde wetgeving voor 2027 richt zich op de invoering van een systeem dat werkelijk rendement belast. Dit voorstel is momenteel in behandeling en wordt verwacht vanaf 2027 in werking te treden. De Raad van State buigt zich momenteel over deze beoogde wetgeving. “

Wat zijn de voordelen van beleggen in een BV ten opzichte van privé?

“Beleggen in een BV kan voordelen bieden zoals een lagere belastingdruk door het vennootschapsbelastingtarief en de mogelijkheid om ongerealiseerde waardeverhogingen niet direct te belasten. Dit kan gunstig zijn voor herinvesteringen en langetermijnstrategieën.

Aan de andere kant komen er ook administratieve lasten bij kijken, zoals de opstelling van een jaarrekening en het betalen van dividendbelasting en box 2 heffing bij uitkering van winsten. Beleggers moeten deze aspecten zorgvuldig overwegen bij de keuze tussen beleggen via een BV of privé. In de praktijk houden we grofweg aan dat het fiscale omslagpunt bij een BAR van 5,6% ligt, daarboven kan prive overwogen worden, daaronder is de BV vaak aantrekkelijker.

Daarnaast kunnen ook nog andere aspecten in ogenschouw genomen worden. De belangrijkste vind u hieronder in de tabel. In de praktijk merken we dat veel vastgoedbeleggers toch meer voordelen ervaren in een vennootschap en nieuwe aankopen minder in privé worden aangekocht.”

Diverse verschillen tussen beleggen in vastgoed in privé en de BV

Fiscaal	Box 2 - BV	Box 3 - Privé (heden)	Box 3 - Privé (Beoogd 2027)
Opbrengsten/Kosten			
Huur	Werkelijke huur	Forfaitair rendement ad 6,04% in 2024 en 5,88% in 2025	Werkelijk rendement
Onderhoudskosten	Aftrekbaar	Niet aftrekbaar	Aftrekbaar
Verbeteringskosten	Soms direct aftrekbaar, anders activering + afschrijfmogelijkheid	Niet aftrekbaar	Mogelijk verrekenbaar bij verkoop
Afschrijving	Aftrekbaar tot WOZ grens	Nvt	Nvt
Rentekosten	Aftrekbaar tot ca 1 mln (earningstripping) Mogelijk afschaffing drempel vanaf 2025	Forfaitair percentage ad 2,46% (2023), voor 2024 nog onbekend	Aftrekbaar, geen maximum
Ongerealiseerde waardeverhoging			
Grondslag	Onbelast	Zit in het forfaitair rendement ad 6,04% (2024) en 5,88% (2025)	Onbelast bij directe belegging, belast bij indirecte belegging
Woningen			WOZ
Overig vastgoed			Waarde in het economisch verkeer
Divers			
Uitstel Aanmerkelijk Belang Heffing	Ja	Nvt	Nvt
Verliesverrekening	Mogelijk	Nvt	Nvt
Belasting over	Winst	Forfaitair rendement (of lager werkelijk rendement)	Werkelijk netto rendement en gerealiseerde waardeverhoging
Vrijstelling	Nvt	Heffingsvrij vermogen: € 57.000 (2024), 57.684 (2025) 36%	Heffingsvrij inkomen € 1.250
Belastingpercentage 2024/2025	tot 200K: 19% boven 200K : 25,8%		36%
Overige afwegingen			
Aansprakelijkheid	Rechtspersoon is aansprakelijk Bij onroerende zaak-BV kan de koop van aandelen zonder overdrachtsbelasting plaatsvinden als de aandelen minder dan 1/3de belang vertegenwoordigen.	Hoofdelijk aansprakelijk	Hoofdelijk aansprakelijk
Overdracht van het vastgoed		Belast met overdrachtsbelasting	Belast met overdrachtsbelasting
Administratie	Jaarcijfers + Publicatie	Nvt	Administratie voeren wordt belangrijker

Wat viel BDO op rondom de plannen en berichtgeving rondom Prinsjesdag?

In de Prinsjesdagstukken is nog geen wetsvoorstel voor de nieuwe box 3-wetgeving vanaf 2027 opgenomen. Zolang hier geen duidelijkheid over bestaat, blijft onzekerheid in de markt.

Ook is het nog even afwachten hoe het kabinet concreet invulling geeft aan het rechtsherstel naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad afgelopen juni. De staatssecretaris heeft in een kamerbrief wel een update gegeven over de wijze waarop rechtsherstel geboden zal gaan worden. Naar verwachting wordt deze wet van kracht op 1 juni 2025

Het tarief dat geldt in Box 3 is met ingang van 2024 verhoogd van 32% naar 36%. Dit blijft voorlopig ongewijzigd.

Overdrachtsbelasting

Positief is in ieder geval de voorgestelde verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen naar 8%. Dat dit pas per 1 januari 2026 ingevoerd zal worden, zal naar verwachting leiden tot uitstel van transacties. Voor beleggers zal dit ook betekenen dat het onderscheid tussen woning en niet-woning van belang wordt.

Earningstripping

Zoals verwacht stelt het kabinet voor dat de drempel voor de renteaftrekbeperking van € 1 mio niet geldt voor vastgoedbeleggers. Dit gaat gelden voor belastingplichtigen waarvan de (gecorrigeerde) bezittingen gedurende minimaal de helft van het jaar voor 70% of meer bestaan uit vastgoed dat aan derden ter beschikking wordt gesteld.

Wel wordt voorgesteld om de ruimte voor renteaftrek op basis van de fiscale EBITDA te verhogen naar 25% (thans: 20%).

Tenslotte kwam in de week van Prinsjesdag naar buiten dat er zorgen & signalen zijn omtrent de invoering van de beoogde planning per 2027, vanwege ICT uitdagingen bij de Belastingdienst. Wat dit voor u als Box 3 vastgoedbelegger concreet betekent is daarmee voor nu onduidelijk. Box 3 zal ook de komende jaren een actueel onderwerp blijven, om qua berichtgeving, goed in de gaten te houden!



“De fiscaliteit van vastgoed in Box 3 ondergaat momenteel ingrijpende veranderingen. Vermogende vastgoedfamilies moeten goed op de hoogte zijn van deze ontwikkelingen en hun strategieën aanpassen om fiscale voordelen te maximaliseren en te voldoen aan de regelgeving. Vanessa Knaapen van BDO biedt waardevolle inzichten en praktische adviezen voor vastgoedbeleggers die zich willen voorbereiden op de toekomst. Door proactief te handelen op het onderwerp onderhoud/verbetering, een nauwkeurige administratie bij te houden, en zich bewust te zijn van de rol van taxatie/waardering, kunnen beleggers zich wapenen tegen de uitdagingen en onzekerheden die gepaard gaan met de veranderingen in box 3. Beleggers wordt aangeraden om bij vragen contact op te nemen met hun fiscale adviseur voor advies dat specifiek is afgestemd op hun persoonlijke situatie.”



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 Service bij BDO. Vanessa houdt zich bezig met o.a. financiële planning en fiscale vraagstukken in de privésfeer, begeleiding bij het opstellen van huwelijkse voorwaarden, samenlevingsovereenkomsten en (levens)testamenten, vermogensoverheveling naar de volgende generatie en het opzetten van privacy structuren. Voor meer informatie: www.bdo.nl

