

Bijgaand voorbeeld toont het effect van de overbruggingsregeling Box 3 op het rendement van een belegger met een verhuurd appartement. In het voorbeeld wordt geabstraheerd van aflossing op de financiering, vrijstellingen en de leegwaarderatio. Verder wordt uitgegaan van een waardestijging van het pand, met de kanttekening dat in de huidige markt eerder sprake is van een waardedaling.

Uitwerking **A** betreft de situatie onder het huidige regime (2022), uitwerking **B** betreft de situatie onder de overbruggingsregeling (2023 – 2025) tegen een tarief van 34% en uitwerking **C** betreft de situatie dat de huur wordt 'gereguleerd' en daarmee wordt verlaagd.

Gegevens huurappartement					
WOZ-waarde	350.000				
Banklening à 5% rente	200.000				
Bruto huur p.mnd.	1.200				
Kosten p.mnd.	275				
Waardestijging per jaar à 1,5%	5.250				
Box 3 heffing in 2022	A	Box 3 overbruggingsregeling	B	Aanpassing huur naar € 900	C
Saldo woning en banklening	150.000	forfaitair rendement à 6,17%	21.595	forfaitair rendement à 6,17%	21.595
Forfaitair rendement à 5,53%	7.950	forfaitaire renteaftrek à 2,5%	5.000	forfaitaire renteaftrek à 2,5%	5.000
Inkomstenbelasting à 31%	2.465	saldo	16.595	saldo	16.595
		Inkomstenbelasting à 34%	5.642	Inkomstenbelasting à 34%	5.642
werkelijk rendement 2022		Werkelijk rendement		Werkelijk rendement	
exploitatievermogen	14.400	exploitatievermogen	14.400	exploitatievermogen	10.800
Af: kosten	3.300	Af: kosten	3.300	Af: kosten	3.300
Af: rente	10.000	Af: rente	10.000	Af: rente	10.000
Bij: waardestijging	5.250	Bij: waardestijging	5.250	Bij: waardestijging	5.250
Inkomen voor belasting	6.350	Inkomen voor belasting	6.350	Inkomen voor belasting	2.750
Af: inkomstenbelasting (box 3)	2.465	Af: inkomstenbelasting (box 3)	5.642	Af: inkomstenbelasting (box 3)	5.642
saldo	3.886	saldo	708	saldo	-2.892
Belastingdruk in % inkomen	39 %		89 %		205 %

Bij uitwerking **A** valt op dat de feitelijke belastingdruk hoger is dan door de fiscus verondersteld, wat wordt veroorzaakt doordat het rendement in de praktijk lager is dan het forfaitaire rendement waarover belasting wordt geheven. Bij uitwerking **B** worden nagenoeg alle inkomsten, inclusief de waardestijging weg belast en bij uitwerking **C** is de feitelijke belastingdruk ruim tweemaal zo hoog als de inkomsten (inclusief waardestijging) uit het appartement. In deze laatstgenoemde situatie wordt de uitkomst bijzonder slecht indien geen sprake zou zijn van een waardestijging en de belegger ook nog moet aflossen op de financiering. Verkoop lijkt dan een aantrekkelijk alternatief.