

Den Haag, 13 oktober 2023

Excellentie,

Bij dezen dient ondergetekende zijn zienswijze inzake het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 in.

**1. Duidelijke beschrijving verkrijgingsprijs onroerende zaken per 1-1-2027 gewenst**

Het verdient de voorkeur dat in artikel 5.5 concreet wordt aangegeven dat de verkrijgingsprijs van een onroerende zaak zal worden gesteld op de waarde in het economisch verkeer per datum invoering van de wet (vooralsnog beoogd op 1-1-2027) dan wel, indien hoger, de oorspronkelijke verkrijgingsprijs. Ter toelichting: Het hanteren van de WOZ beschikking 2027 heeft als peildatum 1-1-2026 en komt dus niet overeen met de waarde in het economisch verkeer ten tijde van invoering van de wet. Daarnaast zijn waardeontwikkelingen van een bestaande onroerende zaak in de jaren vóór 2027 reeds in de vermogensrendementsheffing meegenomen en belast. Wanneer de historische verkrijgingsprijs hoger is dan de waarde ten tijde van de invoering van de beoogde wet, dan zou ten aanzien van het verschil tussen de hogere historische verkrijgingsprijs en de waarde in het economisch verkeer dubbele belastingheffing optreden.

**2. Vrijstelling gewenst voor bebouwde gronden en opstallen die onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW 1928) gerangschikt zijn.**

Hoewel in artikel 5.32 onder andere een vrijstelling is opgenomen voor onbebouwde onroerende zaken die ingevolge de Natuurschoonwet 1928 als landgoed worden aangemerkt, is vaak verreweg de meeste economische waarde van een Natuurschoonwet 1928 landgoed of buitenplaats in de opstallen vertegenwoordigd. Ook zijn (verhuur-) inkomsten uit de opstallen vaak de belangrijkste inkomstenbronnen en daarmee de belangrijkste kostendragers voor het in stand houden van het landgoed of de historische buitenplaats.

Het doel van de Natuurschoonwet 1928 is om bij schenking en vererving versnippering van het landgoed tegen te gaan door, met o.a. de verplichting om het landgoed minimaal 25 jaar weer in stand te houden, juist geen heffingsmoment voor de schenk- of erfbelasting te laten plaatsvinden. Dezelfde gedachte zou dus ook voor de inkomstenbelasting moeten gelden middels de invoering van een vrijstelling voor onder de NSW 1928-gerangschikte opstallen en hun ondergrond die volgens de wet in box 3 zouden worden belast.

**3. In het wetsvoorstel is geen bepaling opgenomen voor het doorschuiven van de verkrijgingsprijs van een NSW 1928-gerangschikte onroerende bij schenking en vererving**

Artikel 5.9 lid 1 vermeldt met zoveel woorden dat onmiddellijk voorafgaand aan het overlijden van de belastingplichtige over de vermogenstoename van een onroerende zaak dient te worden afgerekend. Het wetsvoorstel is tegenstrijdig met het sinds 1928 door de wetgever voorgestane en opgelegde doel om NSW 1928-gerangschikte landgoederen en historische buitenplaatsen in stand te willen houden en niet te laten versnipperen.

Indien de wetgever de hiervoor onder 2. voorgestelde vrijstelling voor NSW-gerangschikte opstallen en hun ondergrond niet invoert, dan dient ter voorkoming van de versnippering en het verval van de landgoederen en historische buitenplaatsen ten minste een doorschuiffaciliteit voor NSW 1928-gerangschikte bebouwde onroerende zaken te worden opgenomen voor zowel in het geval van schenking als vererving. De systematiek van het doorschuiven van de verkrijgingsprijs naar de verkrijger kan gelijk zijn aan bijvoorbeeld de reeds bestaande doorschuiffaciliteit in box 1 voor de vererving van vermogensbestanddelen die aan de eigen BV ter beschikking worden gesteld (artikel 3.95 lid 1 jo 3.62 lid 1 Wet IB 2001).

Met de meeste hoogachting,

Greenfeld belastingadviseurs & rentmeesters