

# Memo

## Onderwerp

Internetconsultatie nieuw stelsel box 3 wat betreft de eerste woning sparen en beleggen

## Datum

16 oktober 2023

---

### Samenvatting van mijn opmerkingen

1. Bij een eerste woning sparen en beleggen die (deels) met geleend geld is gefinancierd mag aftrek van rente niet worden uitgesloten.
2. Er is voor de vraag of sprake is van een eerste woning sparen en beleggen een discrepantie tussen de wettekst (“hoofdzakelijk ter beschikking staan”) en de toelichting (“wordt verhuurd”). Verduidelijking is nodig. Een strikter criterium is te overwegen.
3. Met betrekking tot de vakantiewoningen waarbij het werkelijke rendement wordt belast, mogen niet van aftrek worden uitgesloten kosten die niet uitsluitend zijn gemaakt ter verwerving, inning of behoud van het resultaat uit bezittingen en schulden. Die kosten moeten worden gesplitst. In geval van overlijden van de belastingplichtige past doorschuiving naar de partner.
4. Als een verhuurde vakantiewoning later alleen voor eigen gebruik wordt bestemd moet een sfeerovergang worden onderkend met daarna alleen heffing volgens een forfait.
5. Ook bij verhuurde eerste vakantiewoningen is vanwege de doelmatigheid een forfait te overwegen.

### Opmerkingen

Ik ga hierna alleen in op de situatie van een belastingplichtige met één vakantiewoning (de eerste eigen vakantiewoning). Met drie situaties:

- de vakantiewoning (nagenoeg) alleen voor eigen gebruik,
- de vakantiewoning (nagenoeg) alleen voor de verhuur, en
- de vakantiewoning zowel voor eigen gebruik als de verhuur.

#### *1. De vakantiewoning (nagenoeg) alleen voor eigen gebruik*

Ik kan me goed vinden in de gedachte het eigen gebruik te belasten met een forfait, zonder aftrek van kosten. Op een uitzondering na. Met financieringskosten moet rekening worden gehouden. Anders dus dan volgens artikel 5.11, eerste lid.

Het werkelijke rendement bij een (gedeeltelijk) gefinancierde woning is nu eenmaal lager dan als die woning met eigen geld is gefinancierd. Het verwaarlozen van dat verschil in rendement (draagkracht) kan niet worden gemotiveerd met de stelling dat in het forfait rekening wordt gehouden met financieringskosten. Wezenlijk ongelijke gevallen worden zo gelijk behandeld. Van de belastingrechter kan niet worden verwacht dat door de vingers te gaan zien.

Vergelijk dit met de situatie dat de met geleend geld gefinancierde woning in de BV zou zitten: de rente is dan aftrekbaar.

#### *2. De vakantiewoning (nagenoeg) alleen voor de verhuur*

Hier wordt het werkelijke rendement bij realisatie belast. Overeenkomstig het nieuwe stelsel bij box 3. Als zodanig dus goed. Toch is een forfait voor de eenvoud te overwegen. Daar kom ik bij punt 5 op terug.

Pijnlijk kan de afrekening bij overlijden zijn (artikel 5.9, eerste lid) als de woning in de familie blijft. Ik denk dat het past doorschuiving naar de langstlevende partner te regelen. Doorschuiving naar de volgende generatie ligt ook wat mij betreft niet voor de hand.

### *3. De vakantiewoning zowel voor eigen gebruik als verhuur*

Dit is, denk ik, de meest voorkomende situatie, in ieder geval bij de vele woningen op vakantieparken.

#### *3.1. Kwalificatie van de woning*

Artikel 5.7 noemt voor de kwalificatie eerste woning sparen en beleggen als voorwaarde dat de woning hoofdzakelijk ter beschikking staat voor eigen gebruik, dus voor 70% of meer.

Aan die voorwaarde zal praktisch nooit zijn voldaan bij mede voor de verhuur bestemde woningen op een vakantiepark. Veel beheerders staan dat niet toe. Als dat wel is toegestaan zal de eigenaar bij de mate van eigen gebruik letten op de btw-af trek bij de kosten en op de forensenbelasting. En ervoor zorgen dat de woning hoofdzakelijk voor de verhuur ter beschikking staat. Een eigen gebruik van 90 dagen per kalenderjaar (25%) lijkt dan het maximum. Dergelijke woningen kunnen zo bezien praktisch nooit worden aangemerkt als een eerste woning sparen en beleggen.

In de toelichting staat echter dat met de genoemde voorwaarde wordt bewerkstelligd dat een woning die voor meer dan 30% van de tijd wordt verhuurd niet kan kwalificeren als eerste woning sparen en beleggen. Maar dat knelt met de wettekst. Het daar gehanteerde begrip ter beschikking staan is ruimer dan het feitelijke gebruik.

De toelichting kan worden gelezen als een te leggen grens bij 108 dagen verhuur per kalenderjaar. Bij minder dagen verhuur dan een eerste woning sparen en beleggen. Althans zo kan dit worden gelezen. Zeer veel van deze vakantiewoningen kunnen dan wel als eerste woning sparen en beleggen worden aangemerkt.

Het lijkt me dat verduidelijkt moet worden wat voor deze veel voorkomende situatie de bedoeling is. Het tellen van dagen heeft overigens als bezwaar dat de uitkomst niet eenduidig is. Meer dan drie en een halve maand verhuur per jaar (de 108 dagen) is bijzonder veel maar niet uitgesloten. De kwalificatie zou niet op een paar dagen meer of minder mogen "hangen". Denkbaar is dat zo'n aantal in het ene jaar wel en in het andere jaar niet wordt gehaald.

Ik vrees hier in het algemeen voor uitvoeringsproblemen: eigenaren die afhankelijk van de gewenste uitkomst tot een kwalificatie komen die de Belastingdienst niet goed kan toetsen omdat er geen tijd voor is.

Om dit zo eenvoudig mogelijk te houden, zou ik de kwalificatie anders regelen. Alleen een eerste woning sparen en beleggen bij nagenoeg geheel eigen gebruik.

#### *3.2. Bepaling van het voordeel als geen sprake is van een eerste woning sparen en beleggen*

Het past bij een heffing over het werkelijke rendement dat de desbetreffende kosten aftrekbaar zijn.

Artikel 5.14, eerste lid, sluit echter van aftrek uit kosten die niet uitsluitend zijn gemaakt ter verwerving, inning of behoud van het resultaat uit bezittingen en schulden. Dat gaat echt te ver. Er wordt dan veel meer belast dan het werkelijke rendement. Van de belastingrechter kan niet worden verwacht dat door de vingers te gaan zien. Ook hier kan een vergelijking worden gemaakt met de situatie dat de woning in de BV zou zitten: dan wordt met een deel van die kosten rekening gehouden.

Ter toelichting merk ik op dat het bij een woning in een vakantiepark om hoge kosten gaat. Woning en tuin moeten worden onderhouden. De beheerorganisatie regelt dat centraal met de daaraan verbonden kosten. Het moet er allemaal goed uitzien, niet afhankelijk van de ijver van de individuele eigenaren. De VvE maakt diverse kosten zoals voor de receptie, het onderhoud van het mandelige terrein en het afvoeren van het afval. Om er maar een paar te noemen. Die kosten komen terecht in de VvE-bijdrage. Denk ook aan de kosten voor energie en internet in de woning, deels voor de verhuur en deels voor eigen gebruik. En aan de verzekeringspremie die bij (deels) verhuurde vakantiehuizen veel hoger is dan bij alleen eigen gebruik. Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten drukken het resultaat ook. Al die kosten mogen naar mijn mening niet worden verwaarloosd op de grond dat ze mede betrekking hebben op eigen gebruik. Een splitsing van kosten is aangewezen, net als bij de aftrek van btw.

Mocht het tot een bepaling als artikel 5.14, eerste lid, komen, dan zal de praktijk zonder twijfel met splitsingen gaan werken om kosten alleen aan de verhuur toe te rekenen. Nieuwe conflictstof dan.

Naar mijn mening moet voor de bepaling van het voordeel als geen sprake is van een eerste woning sparen en beleggen volledig worden aangesloten bij de algemene systematiek van het nieuwe stelsel. Heffing over de werkelijke opbrengsten bij de verhuur en een forfait voor het eigen gebruik. Met evenredige aftrek van de kosten, waarbij de perioden van leegstand naar rato worden toegerekend. Die evenredigheid past ook bij het forfait voor eigen gebruik. Omdat alle opbrengsten worden belast, moet aftrek van rente worden toegestaan voor zover de woning met geleend geld is gefinancierd. Deze berekening van het voordeel is erg bewerkelijk maar daarbij kan worden bedacht dat dergelijke berekeningen ook worden gemaakt bij de btw-aangiften. Uitvoerbaar gebleken. Maar geen sinecure helaas.

#### *4. De vakantiewoning krijgt een andere aanwending*

De eerste mogelijkheid is dat een verhuurde vakantiewoning na verloop van tijd uit de verhuur wordt gehaald. Artikel 5.8 regelt voor die situatie dat de woning niet als eerste woning sparen en beleggen kan worden aangemerkt. Volgens mij is dat onjuist.

Het is niet logisch vanwege het verleden een andere behandeling voor te schrijven dan wat bij een vakantiewoning voor alleen eigen gebruik regel is. Ik verwacht onbegrip. En het lijkt me voor de Belastingdienst lastig in de gaten houden dat er later over een eventuele meerwaarde moet worden afgerekend. Bovendien kan een forfait voor de waardering van het eigen gebruik voor die situatie niet goed worden gemist.

Bij zo'n functiewijziging is mijns inziens sprake van een sfeerovergang. Waarbij afrekenen past met daarna het forfait.

De tweede mogelijkheid is dat een voor eigen gebruik bestemde vakantiewoning na verloop van tijd (ook) wordt verhuurd. Ik neem aan dat de waarde van de woning bij deze sfeerovergang (en niet de verkrijgingsprijs) de basis is voor de vermogenswinstbelasting. Dat zou in een toelichting kunnen worden vermeld.

#### *5. Een andere benadering: altijd een forfait voor de eerste vakantiewoning*

Naar mijn mening is een algemeen forfait te overwegen voor de eerste eigen vakantiewoning, met aftrek van rente voor zover de woning met geleend geld is gefinancierd.

De netto-opbrengsten bij verhuur zijn in de regel niet hoger dan het forfait voor volledig eigen gebruik. Zo houdt een verhuurorganisatie in de regel 30% van de bruto-huuropbrengst in. De kosten zijn zoals gezegd hoog. Zo'n woning moet wel heel goed "lopen" wil de eigenaar per jaar uit de kosten komen.

Dat is dus een compleet andere benadering dan volgens het algemene concept bij het nieuwe stelsel box 3. Maar naar mijn mening toch te overwegen omdat dit veel minder bewerkelijk is met veel minder conflictstof. Conflictstof waar veel van deze eigenaren als snoeken op zouden duiken, vrees ik, met dan een onevenredig beslag op de capaciteit van de Belastingdienst.