

Amsterdam, 19 oktober 2023

## **Consultatie-inbreng Vastgoed Belang over het Wetsvoorstel Werkelijk Rendement Box 3**

### **Inleiding:**

Vastgoed Belang heeft het wetsvoorstel Werkelijk Rendement Box 3 met grote belangstelling bekeken, waarin het demissionaire kabinet voorstelt om vanaf 1 januari 2027 een nieuw Box 3 stelsel in te voeren. Dit document richt zich op het samenvatten en analyseren van de positieve aspecten van dit voorstel, evenals de aandachtspunten en aanbevelingen die Vastgoed Belang heeft in het kader van deze wetswijziging.

### **Positieve Aspecten: Werkelijk Rendement en Vermogenswinstbelasting bij Vastgoed**

Het nieuwe stelsel legt de nadruk op het belasten van het werkelijke rendement, in tegenstelling tot het huidige 'Overbruggingsstelsel' waarbij een forfaitair rendement wordt gehanteerd. Vastgoed Belang beschouwt dit als een positieve ontwikkeling, omdat het aansluit bij de lang gekoesterde wens van zowel Vastgoed Belang als haar leden, particuliere vastgoedbeleggers.

Voorheen werden beleggers geconfronteerd met een belasting op basis van een vastgesteld forfaitair rendement, wat in veel gevallen niet overeenkwam met het werkelijke rendement dat zij uit hun vastgoedbeleggingen haalden. Dit leidde tot een onrechtvaardige belastingheffing en werd als oneerlijk ervaren. Het nieuwe voorstel corrigeert deze onrechtvaardigheid door het belasten van het werkelijke rendement. Dit sluit naadloos aan bij de belangen van Vastgoed Belang en haar leden, die al geruime tijd pleiten voor een eerlijker belastingstelsel in Box 3.

Bovendien introduceert het nieuwe Box 3 stelsel een vermogensaanwasheffing voor indirect rendement, met een uitzondering voor illiquide beleggingen zoals vastgoed, waarvoor een vermogenswinstbelasting zal gelden. Deze uitzondering wordt ook positief ontvangen, aangezien dit standpunt overeenkomt met de overtuiging van Vastgoed Belang dat een vermogensaanwasheffing bij vastgoedinvesteringen onrechtvaardig zou zijn, gezien het belasten van (nog) niet gerealiseerde inkomsten. Vastgoed Belang is dan ook verheugd dat voor vastgoedbeleggingen is gekozen voor een vermogenswinstbelasting.

## Aandachtspunten in het Wetsvoorstel:

Niettemin brengt het wetsvoorstel enkele aandachtspunten en onduidelijkheden met zich mee, zoals hieronder vermeld.

### 1. Waarde van Onroerend Goed per 1 januari 2027

Het wetsvoorstel verduidelijkt niet tegen welke waarde onroerend goed per 1 januari 2027 overgaat naar het nieuwe Box 3 stelsel. Vastgoed Belang en particuliere beleggers beschouwen het gebruik van de WOZ-waarde als ongeschikt, vanwege het feit dat deze waarde is gebaseerd op fictieve elementen, waardoor relevante aspecten zoals waardeverlies en afschrijvingen worden genegeerd. Daarnaast hanteert de WOZ-waardering een peildatum die een jaar voor het belastingjaar ligt, wat betekent dat de waarde van vastgoed niet actueel is, vooral in tijden van waardevermindering.

Vastgoed Belang pleit voor een actuele waardebepalingsmethode gebaseerd op de waarde in het economisch verkeer, om ficties te vermijden en actualiteit te waarborgen. Een dergelijke benadering zou recht doen aan het uitgangspunt van het nieuwe stelsel, namelijk het belasten van het werkelijke rendement. Het is essentieel om de waardebepaling in lijn te brengen met de doelstellingen van het wetsvoorstel en te voorkomen dat beleggers worden belast op basis van onjuiste of verouderde informatie.

### 2. Tarief van 35%

Het wetsvoorstel gaat uit van een tarief van 35%, gebaseerd op het streven naar budgetneutraliteit bij de overgang van het huidige Box 3 stelsel naar het nieuwe Box 3 stelsel. Echter, het huidige Box 3 stelsel leidt tot een buitensporig hoge belastingdruk vanwege een onjuiste forfaitaire rendementsheffing. Dit heeft geleid tot diverse gerechtelijke uitspraken waarin het huidige stelsel als onhoudbaar wordt beschouwd, vanwege schending van het discriminatieverbod en eigendomsrechten.

Het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit, gebaseerd op de begroting van belastinginkomsten op basis van het huidige Box 3 stelsel, is daarom ongepast. Dit wordt nog versterkt door uitspraken van zowel Belastingkamers bij het Gerechtshof als de advocaat-generaal bij de Hoge Raad, die het huidige stelsel onhoudbaar achten vanwege discriminatie en schending van eigendomsrechten. Heroverweging van het tarief is dan ook nodig, vooral gezien de aanstaande discussies over verlaging van belastingtarieven op arbeid in ruil voor verhoging van tarieven op vermogen.

Het huidige tarief van 35% lijkt gebaseerd te zijn op het streven naar budgettaire neutraliteit bij de overgang naar het nieuwe Box 3 stelsel. Het veronderstelt dat de

inkomsten die worden gegenereerd door het nieuwe stelsel gelijk moeten zijn aan die van het huidige stelsel. Dit uitgangspunt is echter problematisch, aangezien het huidige Box 3 stelsel ernstige tekortkomingen vertoont en door meerdere gerechtshoven als onhoudbaar wordt beschouwd vanwege discriminatie en schending van eigendomsrechten. Het is dus onjuist om dit huidige stelsel als basis te nemen voor budgettaire neutraliteit.

Bovendien is er een groeiende maatschappelijke en politieke roep om de belasting op arbeid te verlagen en die op vermogen te verhogen. Dit is begrijpelijk, maar het is belangrijk om te beseffen dat ongeveer 90% van de particuliere vastgoedbeleggers kleine zelfstandige ondernemers en zzp'ers zijn die geen pensioenopbouw hebben en na hun pensionering dus geen inkomsten uit arbeid hebben. Het verhogen van het belastingtarief op vermogen kan daarom negatieve gevolgen hebben voor deze groep.

In dit licht is heroverweging van het voorgestelde tarief van 35% op zijn plaats. Er moet worden gestreefd naar een tarief dat rechtvaardig is en rekening houdt met zowel de budgettaire gevolgen als de impact op degenen die afhankelijk zijn van vermogensinkomsten na hun pensionering.

### **3. Verliesverrekening**

Het wetsvoorstel staat geen verrekening van waardeverlies toe, wat volgens Vastgoed Belang niet strookt met het principe van werkelijk rendement. In een systeem dat is gebaseerd op het belasten van daadwerkelijk gerealiseerd rendement, is het essentieel om verliesverrekening toe te staan. Hierdoor kunnen beleggers hun verliezen in minder renderende jaren compenseren met de winst in andere jaren, wat een eerlijke weergave geeft van hun daadwerkelijke rendement.

Om verliesverrekening te implementeren, kan aansluiting worden gezocht bij bestaande wetgeving omtrent vennootschapsbelasting, waar verliesverrekening wel mogelijk is. Dit zou het nieuwe Box 3 stelsel rechtvaardiger en evenwichtiger maken, in lijn met de doelstellingen van het voorstel.

### **4. Doorschuifregeling bij Overlijden**

Het wetsvoorstel voorziet momenteel niet in een doorschuifregeling bij overlijden van de vastgoedeigenaar. Dit kan leiden tot ongewenste financiële consequenties voor erfgenamen. Wanneer vastgoed wordt geërfd, kan de erfgenaam geconfronteerd worden met aanzienlijke belastingverplichtingen, wat leidt tot financiële druk en soms zelfs gedwongen verkoop van het geërfd vastgoed.

Een doorschuifregeling is essentieel om te voorkomen dat erfgenamen in een dergelijke situatie terechtkomen. Hierdoor kunnen zij het vastgoed erven zonder onmiddellijke belastingverplichtingen en het op een geschikt moment verkopen indien zij dat wensen. Dit is van cruciaal belang om de financiële stabiliteit van erfgenamen te waarborgen en te voorkomen dat vastgoedbezit onder druk komt te staan door onverwachte belastingverplichtingen.

## **5. Daadwerkelijke Waardebepaling**

Het is van cruciaal belang dat de Belastingdienst een actuele en marktconforme methode hanteert voor de waardebepaling van onroerend goed bij de overgang naar het nieuwe Box 3 stelsel. De waardebepaling moet gebaseerd zijn op realistische marktwaarden en mag niet leiden tot onredelijk hoge belastingen bij verkoop.

Op dit moment wordt de WOZ-waardering vaak gebruikt voor de waardebepaling van onroerend goed. Echter, deze waardering is vaak niet representatief voor de werkelijke marktwaarde van vastgoed. De WOZ-waarde is gebaseerd op fictieve elementen en houdt geen rekening met waardeverminderingen, afschrijvingen en andere actuele factoren die van invloed zijn op de werkelijke waarde van vastgoed.

Om ervoor te zorgen dat de waardebepaling in lijn is met de doelstellingen van het wetsvoorstel, namelijk het belasten van het werkelijke rendement, pleit Vastgoed Belang voor het hanteren van een waarderingmethode die gebaseerd is op de waarde in het economisch verkeer. Deze benadering zou actuele marktwaarden weerspiegelen en fictieve elementen vermijden, wat bijdraagt aan een eerlijke en rechtvaardige belastingheffing.

## **6. Stimulering van Investerings en Afschrijving op Vastgoed**

Vastgoed Belang benadrukt het belang van het stimuleren van investeringen en onderhoud in vastgoed. Dit is niet alleen vanuit economisch perspectief belangrijk, maar ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en waardebehoud van vastgoed. Om deze doelstellingen te ondersteunen, moeten kosten die verband houden met investeringen in vastgoed aftrekbaar zijn en als zodanig in het wetsvoorstel worden opgenomen.

Meer specifiek pleit Vastgoed Belang ervoor om in het wetsvoorstel een regeling op te nemen waarmee 50% van de investeringen in vastgoed direct aftrekbaar zijn en ten laste kunnen komen van het resultaat in het jaar van investering. De overige 50% van de investeringen in het vastgoed kunnen dan worden afgeschreven over een periode van 10 jaar. Dit afschrijvingsregime is gebruikelijk in veel omliggende landen en zou bijdragen aan een evenwichtige belastingheffing bij vastgoedbeleggingen.

Een dergelijke regeling stimuleert investeringen in vastgoed, wat gunstig is voor de economische groei en duurzaamheid. Het moedigt vastgoedeigenaren aan om te investeren in verbeteringen en onderhoud, wat de waarde van het vastgoed op lange termijn kan behouden of verhogen.

## 7. Administratieve Lasten

Vastgoed Belang benadrukt de noodzaak van redelijke en haalbare administratieve vereisten onder het nieuwe systeem. Het mag niet uit het oog worden verloren dat de particuliere beleggers die onder het regime van Box 3 vallen vaak kleine beleggers zijn met slechts 1 tot 3 woningen in hun portefeuille. Het is belangrijk dat de invoering van administratieve verplichtingen in het nieuwe Box 3 stelsel rekening houdt met de uitvoerbaarheid van deze verplichtingen voor deze kleine particuliere beleggers. Het opleggen van buitensporige administratieve lasten kan een ontmoediging zijn voor particuliere vastgoedbeleggers en kan een negatieve invloed hebben op hun investeringsbeslissingen. Daarom is het van belang dat eventuele administratieve vereisten haalbaar en proportioneel zijn, zodat deze groep beleggers niet onnodig worden belast.

## 8. Overgangperiode

Vastgoed Belang pleit voor de invoering van een overgangperiode om vastgoedbeleggers voldoende tijd te geven om zich aan te passen aan de nieuwe regels en om ongewenste financiële gevolgen te voorkomen. De overgang naar een nieuw belastingstelsel kan aanzienlijke gevolgen hebben voor beleggers, en een overgangperiode zou hen in staat stellen zich aan te passen aan de nieuwe regels en hun financiële planning dienovereenkomstig aan te passen.

Een dergelijke overgangperiode zou onzekerheid en financiële druk verminderen, en vastgoedbeleggers in staat stellen om hun investeringsstrategieën aan te passen aan de nieuwe belastingregels. Het zou ook helpen om ongewenste gevolgen te voorkomen, zoals gedwongen verkopen van vastgoed om aan belastingverplichtingen te voldoen.

### Conclusie:

Vastgoed Belang waardeert de invoering van het Werkelijk Rendement Box 3 stelsel en erkent de positieve stappen richting werkelijk rendement en vermogenswinstbelasting bij vastgoed. Desalniettemin zijn er aanzienlijke aandachtspunten en aanbevelingen die Vastgoed Belang graag onder de aandacht brengt voor verdere verbetering van het wetsvoorstel. Het is essentieel om het nieuwe Box 3 stelsel eerlijk, rechtvaardig en praktisch uitvoerbaar te maken, met oog voor de belangen van particuliere vastgoedbeleggers en de maatschappij als geheel.