

Ministerie van Financiën  
T.a.v. Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst,  
de heer mr. M.L.A. van Rij  
Korte Voorhout 7  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag

Postbus 242  
2130 AE Hoofddorp  
Mercuriusplein 3  
2132 HA Hoofddorp  
T 088 4960 301  
nba@nba.nl  
www.nba.nl

Datum	Onderwerp	Referentie	Bijlage(n)
19 oktober 2023	Consulatie BOX 3 reactie NBA	12/ALG/15393	Bijlage 1

Doorkiesnummer  
T (088) 4960301

Geachte heer Van Rij,

Met deze brief maken wij, de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA), gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de openbare internetconsultatie over de Wet werkelijk rendement box 3. Hieronder zullen wij de zeven vragen die gesteld worden in het consultatiedocument aflopen en van input voorzien. Daarnaast hebben we een bijlage toegevoegd waarin we ingaan op één van de geconsulteerde documenten <sup>(1)</sup>.

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants



### Vraag 1: Wat vindt u van het voorstel in algemene zin?

De NBA heeft naar deze consultatie gekeken met oog voor het publiek belang en voor de kwaliteit van de beroepsuitoefening door accountants. Uitvoerbaarheid en proportionaliteit zijn hierbij belangrijke elementen. Vanwege de objectieve en neutrale rol van accountants die nodig is om betrouwbaarheid toe te kunnen voegen aan informatie die in het maatschappelijke verkeer gebruikt wordt voor besluitvorming, neemt de NBA geen politieke standpunten in. Wij gaan vanuit onze expertise in op de uitvoerbaarheid en proportionaliteit van het voorstel voor met name accountants.

### Vraag 2: Beleidsmatige afwegingen

**a. Hoe staat u tegenover het voorgestelde systeem, dat een hybride karakter heeft en elementen van vermogensaanwas-, vermogenswinst-, en forfaitaire belasting omvat?**

De NBA vindt het logisch en uitlegbaar dat het wetsvoorstel een combinatie is van een vermogensaanwas-, vermogenswinst-, en forfaitaire belasting. Een zorgvuldige keuze per soort bezitting/schuld is op zijn plaats gezien het Kerstarrest. Van belang bij het maken van die keuze zijn: (1) voorkeur voor laagcomplexere oplossingen, (2) beschikbare uitvoeringscapaciteit bij Belastingdienst en ketenpartners (banken en verzekeraars), (3) beheersing van administratieve lastendruk en (4) beschikbare liquiditeiten bij belastingplichtige om box 3-heffing te betalen. Een forfaitaire belasting wordt met dit wetsvoorstel voorkomen, als dat in concrete situaties teveel zal afwijken van het werkelijk rendement. Hiermee worden procedures en een nieuw arrest van de Hoge Raad waarin wordt geoordeeld dat het vastgestelde forfaitaire rendement teveel afwijkt van het werkelijk genoten rendement voorkomen.

---

<sup>(1)</sup> Voorstel van wet - Wet werkelijke rendement box 3

Het hybride karakter en de administratieplicht (deugdelijke administratie) doen naar verwachting wel een groot beroep op het doenvermogen van belastingplichtigen. Inzet van fiscaal dienstverleners wordt vergroot als belastingplichtigen willen aantonen dat het forfaitaire rendement teveel afwijkt van het werkelijk rendement. Wij bevelen aan zo veel mogelijk digitale oplossingen in samenwerking met de ketenpartners beschikbaar te stellen voor belastingplichtigen, zodat zij zo eenvoudig mogelijk kunnen aantonen wat hun werkelijk rendement is geweest.

**b. Hoe verhoudt dit zich tot alternatieven zoals een volledige vermogenswinst- of vermogensaanwasbelasting, of een vermogensbelasting?**

We beantwoorden deze vraag met het oog op de uitvoerbaarheid. Een volledige vermogenswinstbelasting kan leiden tot een verstoorde markt, waarbij belastingplichtigen belastingheffing zoveel mogelijk zullen proberen uit te stellen door hun bezittingen niet te verkopen. Een volledige vermogensaanwasbelasting leidt tot ongewenste betalingsproblemen van de box 3-heffing bij belastingplichtigen die hun bezittingen zeer moeilijk of alleen met een fors financieel nadeel liquide kunnen maken om daarmee de belasting te betalen. Een vermogensbelasting (vergelijkbaar met die tot het jaartal 2000 gold) is mogelijk in strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en zal naar verwachting tot ongewenste procedures gaan leiden.

**c. Wat vindt u van de keuze voor een vermogensaanwasbelasting als primaire regeling?**

Rechtvaardigheidsargumenten en draagkracht maken bij bezittingen die zonder al teveel bezwaar voor de betaling van de box 3 heffing liquide kunnen worden gemaakt de vermogensaanwasbelasting als primaire regeling uitlegbaar. Dit is naar onze inschatting qua uitvoerbaarheid en administratieve lasten in de meeste gevallen ook de beste methode, mits de belastingplichtigen over tijdige en juiste informatie van hun vermogensaanwas kunnen beschikken. Zij zijn vaak niet in de positie om dit zelf af te dwingen. In die gevallen ligt invulling door de Belastingdienst in de rede.

**d. Welke overwegingen heeft u met betrekking tot de uitzondering voor de eerste woning in box 3 voor eigen gebruik, en welke voordelen en nadelen ziet u hierin?**

De NBA vindt de uitzondering voor de eerste woning in box 3 complex in die situaties dat belastingplichtigen in een bepaald jaar boven de 'verhuurgrens' uitkomen. Dit zorgt voor veel administratieve lasten. Daarnaast bestaat het risico dat de forfaitaire heffing in strijd komt met het Kerstarrest vanwege het forfait. Veel eigenaren zullen niet het hele jaar gebruik (kunnen) maken van hun tweede woning. Het is dan ofwel een belegging (met een gedeeltelijk woongenot) of een verhuurobject. Het is echter lastig om de economische verhuurwaarde van een niet of nauwelijks verhuurd object vast te stellen voor een belastingplichtige.

Bij vakantiewoningen zou voor sommige woningen elk jaar opnieuw moeten worden bepaald of die voor meer of voor minder dan 30% wordt verhuurd. Als dit jaarlijks wisselt, dan verhoogt dat de administratieve lasten van de burger en tevens de complexiteit waardoor het foutgevoelig wordt.

Wij begrijpen de keuze voor een forfait voor dit vermogensbestanddeel, maar wij geven mee te overwegen om dit voor de belastingplichtige als een keuzerecht te formuleren. Hiermee zouden mogelijk ook latere procedures waarin belastingplichtigen bij waardedalingen in bezwaar en beroep gaan - en (conform het Kerstarrest) mogelijk gelijk krijgen - kunnen worden voorkomen.

**e. Het forfait voor de eerste woning in box 3 omvat het gehele rendement inclusief kosten, waaronder financieringskosten. Wat vindt u hiervan?**

Door de financieringskosten ook in het forfait te betrekken komt het forfait nog verder af te staan van het werkelijk rendement. Het wetsvoorstel heeft tot gevolg dat de belastingplichtige die niet in staat is om zonder financiering een vakantiewoning te kopen fiscaal ongunstiger wordt behandeld dan een meer vermogende belastingplichtige die de vakantiewoning



geheel met eigen geld kan kopen. Ook dit kan leiden tot bezwaarprocedures en administratieve lasten voor belastingplichtigen. Dit heeft ook gevolgen voor de werkdruk bij accountants die als fiscaal dienstverlener werken en accountants die werken bij de Belastingdienst in de afhandeling van de bezwaren.

**f. Hoe staat u tegenover de uitzondering voor aandelen van familiebedrijven en startups?**

De keuze om incurante aandelen van familiebedrijven en startups te belasten als vermogenswinstbelasting is uitlegbaar. Dit soort aandelen kunnen in potentie op papier behoorlijk fluctueren en in waarde stijgen, terwijl belastingheffing tussentijds de onderneming kan schaden in haar liquiditeitspositie. Een vermogensaanwasbelasting leidt derhalve tot potentiële betalingsproblemen voor de box 3-heffing bij deze categorie belastingplichtigen. Dit voorstel voorkomt dit. Administratief is een vermogenswinstbelasting, waarin dus geen heffing plaatsvindt in de jaren dat de waardestijging of -daling nog niet te gelde is gemaakt, het eenvoudigst denkbare systeem.

**g. Vindt u dat de gekozen forfaits resulteren in een evenredige belastingdruk over de verschillende vermogenscategorieën? Zo ja, waarom, en zo nee, waarom niet?**

Of forfaits resulteren in een evenredige belastingdruk over de verschillende vermogenscategorieën is (mede) afhankelijk van de gekozen forfaitpercentages en de periodieke mutaties hierin in relatie tot de werkelijk behaalde rendementen.

**h. Wat is uw visie op het onderscheid tussen het belasten van eigen gebruik van een onroerende zaak onder het vermogenswinstregime (via een forfait) en het belasten van een verhuurde onroerende zaak (gebaseerd op werkelijke huurinkomsten minus kosten en het activeren van verbeteringen)?**

In dit voorstel wordt een onderscheid gemaakt tussen een wel of niet verhuurde onroerende zaak. Een verhuurde zaak kan worden gezien als een belegging, waarvan het doel is om daar winst op te maken, in de vorm van huur en latere waardestijging. En anderzijds wordt de onroerende zaak in eigen gebruik gedefinieerd, zoals een vakantiewoning, met een heel ander doel, namelijk zelfbewoning. Wij achten het risico aanwezig dat deze keuze voor een dergelijk forfait in strijd is met het Kerstarrest. Aan de andere kant zien wij uit oogpunt van vereenvoudiging en verlichting van de administratieve lasten wel voordelen van een forfait bij zelfbewoning. Gezien de grote groep belastingplichtigen die dit betreft dient dit risico serieus in overweging te worden genomen alvorens hiertoe wordt overgegaan. Herhaling van de huidige problematiek rond Box 3 moet volgens ons worden voorkomen.



**Vraag 3: Gedragseffecten**

**a. Welke gedragseffecten verwacht u als gevolg van de hybride aard van het stelsel, met name met betrekking tot de uitzondering van vermogensaanwas op vastgoed, aandelen van familiebedrijven en startups? In welke mate verwacht u dat deze effecten zullen optreden?**

Vastgoedbeleggers zullen mogelijk de neiging hebben om verkoop en dus een realisering van de verkoopwinst zo lang mogelijk (tot aan overlijden) uit te stellen; bij aandelen in familiebedrijven/startups zal dat naar verwachting minder spelen, aangezien het dan om kleine (<5%) aandelenpakketten gaat en de betreffende belastingplichtigen niet altijd het verkoopmoment vrijelijk kunnen bepalen.

**b. In welke mate denkt u dat het stelsel mogelijkheden biedt voor belastingarbitrage, zowel binnen het hybride stelsel als in relatie tot box 2? Hoe verschilt dit volgens u van het huidige (overbruggings)stelsel?**

Bij een heffing naar werkelijk rendement in box 3 zal arbitrage rondom de peildatum (1 januari) niet langer spelen. Enige arbitrage in relatie tot box 2 speelt wellicht als het gaat om de eerste woning sparen en beleggen (vakantiewoning), maar dat zal gezien het tarief in de overdrachtsbelastingheffing (10,4%) niet snel aan de orde zijn. De tariefverschillen in

box 2 en 3 kunnen wel een reden zijn voor de belastingplichtige voor belastingarbitrage. Zolang het tarief in box 3 aanmerkelijk lager is, dan het gecombineerde tarief vennootschapsbelasting/box 2 voor de DGA, zal er naar onze inschatting geen grote vlucht ontstaan van box 3 naar box 2.

Dat is een enorm verschil met het (overbruggings)stelsel nu, waarbij over het forfaitaire rendement belasting wordt geheven. Als belastingplichtige thans denken dit forfaitaire rendement daadwerkelijk niet te zullen halen, nemen ze veel eerder de vlucht naar box 2. Wat dat betreft is de beoogde belastingheffing naar werkelijke rendement straks (per 1 januari 2027) ook een verbetering. Belastingarbitrage zal dan naar onze verwachting dus minder voorkomen.

Wij doen de inschatting op basis van de tariefverschillen en de praktische handelingen die nodig zijn om van box te wisselen. Wij hebben hier uiteraard nog geen onderzoek naar kunnen doen.

#### **Vraag 4: Valutaresultaten behaald met banktegoeden**

**Voorgesteld wordt om alle voordelen die worden behaald met bezittingen en schulden in de heffing te betrekken. Bij banktegoeden in euro's bestaat het voordeel doorgaans alleen uit de ontvangen rente. Bij banktegoeden die worden aangehouden in vreemde valuta zal daarnaast sprake zijn van waardemutaties als gevolg van wisselende valutakoersen. Een valutaresultaat kan positief of negatief zijn. Voor de berekening van de valutaresultaten dienen alle stortingen en onttrekkingen van de bankrekening afzonderlijk te worden omgerekend in euro's tegen de valutakoers ten tijde van de betreffende storting of de onttrekking. Een dergelijke exercitie is complex, met name indien sprake is van veel transacties. Nederlandse financiële instellingen geven aan dat zij - naast de stand op 1 januari, 31 december en het bedrag aan rente - alleen het totaalbedrag van stortingen en onttrekkingen in een bepaald jaar kunnen renseigneren. Vanuit praktisch oogpunt is in het conceptwetsvoorstel voorgesteld om valutaresultaten van banktegoeden die worden aangehouden in vreemde valuta buiten beschouwing te laten en enkel de ontvangen rente te belasten. De in vreemde valuta ontvangen rente kan bijvoorbeeld tegen een gemiddelde jaarkoers of koers per einde jaar worden omgerekend in euro's.**



**Wij vragen uw input ten aanzien van het dilemma tussen de zuivere benadering waarbij (positieve en negatieve) waardeontwikkelingen van banktegoeden wel in de heffing worden betrokken en de voorgestelde praktische benadering waarbij alleen de ontvangen rente is belast. Als u vindt dat waardeontwikkelingen in de heffing betrokken moeten worden, zou dat volgens u op basis van een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting moeten?**

De euro is een relatief 'harde' valuta in relatie tot sommige buitenlandse valuta die een hogere inflatie kennen. Het aanhouden van een tegoed in sommige buitenlandse valuta levert soms een zeer hoge rente op, waarmee het risico van waardedaling van deze valuta ten opzichte van de euro (deels) gecompenseerd wordt. Door bij de belastingplichtige alleen de rente te belasten en de waardedaling van het tegoed niet in aftrek toe te laten, ontstaat geen belastingheffing naar werkelijk rendement, waardoor mogelijke strijdigheid met het Kerstarrest ontstaat. En strijdigheid met het Kerstarrest leidt tot de situatie die u met het wetsvoorstel tracht op te lossen. Dan ligt meer in de rede om de waardeontwikkeling op basis van een vermogensaanwasbelasting te belasten, aangezien dit banktegoed (meestal) direct liquide te maken is om daaruit de box 3-heffing te voldoen. Daarvoor is het wel aan te bevelen om te zorgen voor een digitale tool of afspraken met ketenpartners om de daadwerkelijke vermogensaanwas ook eenvoudig te kunnen berekenen en aan te geven voor de belastingplichtige.

#### **Vraag 5: aftrekbaarheid van rente van consumptieve schulden**

**In het huidige box 3-stelsel verlagen schulden de rendementsgrondslag op basis waarvan het forfaitaire inkomen wordt berekend. In box 3 vallen alle schulden van burgers die niet in box 1 (bijvoorbeeld voor de eigenwoning) of in box 2 (financiering van een aanmerkelijk belang) in de heffing worden betrokken. Niet vereist is dat sprake is van een causaal verband tussen de schuld en de bezitting in box 3. Schul-**

den voor consumptiedoelinden, zoals een auto of een vakantie, verlagen zodoende de rendementsgrondslag ondanks dat de auto doorgaans niet als bezitting is belast in box 3. In het huidige box 3-stelsel leidt een negatieve rendementsgrondslag (schulden zijn groter dan de bezittingen) niet tot een negatief inkomen. In het nieuwe box 3-stelsel is de rente van schulden aftrekbaar van het inkomen uit bezittingen en schulden. Ook hierbij is niet vereist dat de schulden waarvan de rente aftrekbaar is, moet zijn aangewend voor de aanschaf van een bezitting die in box 3 is belast. De rente van een lening voor bijvoorbeeld een vakantie is zodoende aftrekbaar. Nieuw is dat het inkomen uit box 3 wel negatief kan zijn als de (rente)kosten en negatieve waardemutaties groter zijn dan de inkomsten en positieve waardemutaties van bezittingen in een bepaald jaar. Dit roept de vraag op of de aftrekbaarheid van rente van consumptieve schulden beperkt moet worden in het nieuwe stelsel. Wat vindt u hiervan?

De vraag of de aftrekbaarheid van rente van consumptieve schulden in aftrek moet worden beperkt moet ons inziens in samenhang worden gezien met de voorgenomen uitsluiting van de aftrek van rente op schulden (1) met betrekking tot de eerste woning sparen en beleggen (art. 5.11), (2) met betrekking tot bezittingen die voor persoonlijke doeleinden worden gebruikt of verbruikt (art. 5.12) en optioneel (3) die voortvloeien uit de Algemene wet inzake rijksbelastingen (art. 5.18, 2c). Als het de bedoeling is rente op schulden alleen in aftrek toe te laten als daar een resultaat uit bezitting tegenover staat, dan ligt het voor de hand geen aftrekmogelijkheid op te nemen voor rente op consumptieve schulden.

Als aftrekbaarheid van rente van consumptieve schulden wel gewenst is, dan ligt het voor de hand om in samenhang daarmee alle andere rente op schulden ook in aftrek toe te laten. Het systeem wordt anders te complex en er ontstaan dan teveel discussies met belastingplichtigen/financiële dienstverleners over de vraag waarvoor de schuld precies is aangegaan, ook omdat het fiscale belang dat daarmee gemoeid is groot kan zijn. Kortom, uitlegbaarheid, uitvoerbaarheid en het terugdringen van een te complex stelsel moet hier wat ons betreft goed worden afgewogen.

#### Vraag 6: Onroerende zaken

- a. **Om onder het forfait voor de eerste woning sparen en beleggen te vallen, moet sprake zijn van hoofdzakelijk eigen gebruik van de (vakantie)woning. Dit is 70%. Onder het voorstel wordt dit bepaald door weken en dagen te tellen. Een andere mogelijkheid zou zijn om bijvoorbeeld uit te gaan van een maximale huuropbrengst in verhouding tot de WOZ-waarde om zeker te stellen dat de woning vooral voor eigen gebruik is. Wij vernemen graag van u, hoe u denkt dat het zeker stellen dat er sprake is van hoofdzakelijk gebruik bij de eerste woning sparen en beleggen het beste te bepalen is.**

Ons inziens kan de 30%-grens (100% minus 70% eigen gebruik) het eenvoudigste worden bepaald door het aantal verhuurde dagen te tellen in een kalenderjaar. Hierbij moet dan worden bepaald hoe dan eventuele in- en uitcheckdagen worden meegeteld om dubbelstellingen te voorkomen. De vraag of die grens wel of niet wordt overschreden zal met name aan de orde zijn wanneer een vakantiewoning kortstondig (als vakantieverblijf) wordt verhuurd. De verhuurde dagen zijn dan door de verhuurder eenvoudig te tellen aan de hand van de opgestelde facturen. Ook is er software waarin eenvoudig aan de hand van kalenders het aantal verhuurde dagen kan worden geteld. Deze methode is volgens ons het minst belastend voor een belastingplichtige. Om een belastingcontrole achteraf mogelijk te maken, kan aan de verhuurder een bewaarplicht worden opgelegd ten aanzien van de relevante onderliggende stukken (van 7 jaar, zoals bij ondernemers).

- b. **In het voorgestelde ontwerp kan voor wat betreft onroerende zaken één woning (per huishouden) onder het forfait eerste woning sparen en beleggen vallen. Wanneer deze niet meer voldoet aan het criterium 'hoofdzakelijk voor eigen gebruik', maar bijvoorbeeld het gehele jaar wordt verhuurd, wordt de woning verplaatst naar een vermogenswinstregime voor onroerende zaken. Om arbitrage te voorkomen en het voor de belastingplichtige en Belastingdienst eenvoudig te houden, wordt voorgesteld dat de woning daarna niet meer terug kan naar het regime van het forfait voor de eerste woning sparen en beleggen. Ook niet wanneer deze daarna weer voor hoofdzakelijk eigen gebruik wordt gebruikt. Wij vra-**



**gen uw input ten aanzien van dit voorstel, waar een afweging gemaakt moet worden tussen het voorkomen van arbitrage en uitvoerbaarheid én de feiten en omstandigheden die zich bij belastingplichtigen kunnen voordoen.**

Om de complexiteit te verminderen en de uitvoerbaarheid te verbeteren is het te overwegen dat belastingplichtige bij deels eigen gebruik voor één woning altijd kan kiezen voor de forfaitaire optie. Het zou dan niet hoeven uit te maken of dat eigen gebruik dan 10%, 100% of daar ergens tussenin is. Het ligt dan voor de hand dat hij/zij dit kan kiezen voor één woning. Om (teveel) belastingarbitrage te voorkomen en ter vermindering van de complexiteit is het aan te bevelen, dat de belastingplichtige niet zomaar kan overstappen naar belastingheffing naar werkelijk rendement. Een uitzondering kan gelden wanneer de woning op enig moment 'permanent' of voor honderd procent wordt verhuurd, waardoor eigen gebruik (contractueel) niet langer mogelijk is. Op dat moment wordt het (weer) een 'gewone' box 3-woning.

Het verdient aanbeveling situaties van scheiding, overlijden, verhuizing en dergelijke van belastingplichtigen goed vooraf uit te werken om rechtsonzekerheid en arbitrage op deze regelmatig voorkomende situaties te voorkomen.

### **Vraag 7: afbakening startende innovatieve onderneming**

**Voorgesteld wordt om de waardemutaties van aandelen in startende innovatieve ondernemingen (startups en scale-ups) niet jaarlijks in de heffing te betrekken maar gecumuleerd bij verkoop (vermogenswinstbelasting). Voor de afbakening is het nodig om een definitie op te stellen. Voor zowel burgers die gebruik maken van de regeling als de Belastingdienst in het kader van de controle en handhaving is het van belang dat de voorwaarden voor toepassing van de regeling objectief kunnen worden bepaald. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de leeftijd en omvang van de onderneming, het aantal werknemers, de niet-verhandelbaarheid van de aandelen op een gereguleerde markt, enzovoort. Het hanteren van algemene begrippen of open normen zoals 'innovatief' of 'risicovolle investeringen' kan leiden tot onzekerheid over het kunnen toepassen van de regeling en tot discussies tussen burgers en de inspecteur over de interpretatie van deze begrippen. Wij vernemen graag van u welke objectief bepaalde elementen u geschikt en wenselijk acht om de aandelen in startende innovatieve ondernemingen af te bakenen.**



De meest eenvoudige afbakening lijkt ons om onderscheid te maken tussen aandelen die op een gereguleerde markt worden aangeboden (denk aan de AEX en andere vergelijkbare buitenlandse beurzen) en aandelen die op een ongereguleerde markt worden aangeboden. De mogelijkheid bestaat anders dat partijen contractueel de verhandelbaarheid van de aandelen gaan beperken om zo onder de vermogensaanwasbelasting uit te komen.

Wij geven de mogelijkheid in overweging om in eerste instantie de groep die onder de vermogenswinstbelasting valt ruim te houden. Na een bepaalde tijd die objectief meetbaar is, zou dan een verplichte overgang naar een vermogensaanwasbelasting kunnen volgen, waarna een afrekening over de waardeverandering gedurende die tijd volgt.

De gedachte is dat belastingplichtige en de bedrijven die de betreffende aandelen hebben uitgegeven zo voldoende tijd krijgen om de afrekening in box 3 dan voor te bereiden/te financieren. Het bedrijf in kwestie zou dan ook een zekere verhandelbaarheid kunnen faciliteren, waardoor een deel van de aandelen verkocht kunnen worden ter betaling van de ontstaande belastingschuld. Dit zou een goede praktisch uitvoerbare oplossing kunnen zijn voor de uitvoering bij de Belastingdienst en bij de belastingplichtigen.

### **Tot slot**

In de bijlage gaan wij in op een tweetal punten betreffende het geconsulteerde document 'Voorstel van wet – Wet werkelijk rendement box 3'.

## Samenvattend

Wij verwelkomen het wetsvoorstel waarbij de box 3-heffing op basis van werkelijk rendement plaatsvindt. Wij zetten hieronder onze kernpunten op een rij:

- Wij vinden het logisch en uitlegbaar dat het wetsvoorstel een combinatie is van een vermogensaanwas- en een vermogenswinstbelasting en in een enkel geval een forfaitaire belasting, mits zorgvuldig wordt gekozen per soort bezitting/schuld in het licht van het Kerstarrest;
- Om belastingarbitrage (schuiven tussen boxen) zoveel mogelijk te voorkomen is het belangrijk dat er een stabiliserend evenwicht is met de overige twee boxen in een congruent stabiel stelsel;
- Beheers de administratieve lastendruk door rekening te houden met beschikbare uitvoeringscapaciteit en mogelijkheden bij Belastingdienst, ketenpartners, fiscaal dienstverleners en belastingplichtigen;
- Zorg voor laagcomplexe oplossingen en voorkom fouten door belastingplichtigen van goede wil, maar met beperkte fiscale kennis, met uitlegbare en duidelijke regelgeving, die ook nagekomen kan worden;
- Wanneer daarmee potentiële betalingsproblemen van de box 3-heffing bij de betreffende belastingplichtigen kan worden voorkomen, vinden wij de keuze voor een vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken en bepaalde incurante aandelen uitlegbaar;
- Per beoogde ingangsdatum van de Wet werkelijk rendement box 3 (1 januari 2027) dient de aanvangswaarde te worden bepaald. Wij dringen aan op een praktische oplossing zodat een te groot beslag op de uitvoeringscapaciteit bij Belastingdienst en gemeenten voorkomen wordt bij de vaststelling van de aanvangswaarde van (vooral) onroerende zaken.

We hopen met deze inbreng een nuttige bijdrage te kunnen leveren aan de vraagstukken die leven rondom de aankomende wetgeving. Mochten er naar aanleiding van deze brief nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de NBA,

Ondertekend door:  
Kris Douma, Voorzitter

Namens het bestuur van de NBA

Ondertekend door:  
Steef Visser, Bestuurslid



## BIJLAGE 1

### Reactie op document 'Wijziging van box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet werkelijk rendement box 3) VOORSTEL VAN WET'

#### Artikel 5.3. Resultaat behaald met onroerende zaken en aandelen in en winstbewijzen van een familie- of startende onderneming

Tekst artikel 5.3 lid 2: Bij de bepaling van het resultaat behaald met onroerende zaken en aandelen in en winstbewijzen van een familie- of startende onderneming is artikel 3.25 van overeenkomstige toepassing, alsof die bezittingen een onderneming vormen, met dien verstande dat die bezittingen worden gewaardeerd op de verkrijgingsprijs.

#### Reactie NBA:

1. Wij zien wel voordelen om voor wat betreft de bepaling van het resultaat behaald met onroerende zaken aan te sluiten op de regels van goedkoopmansgebruik, aangezien daar binnen het winstregime in box 1 ruime ervaring mee is opgedaan en dit de uitvoering ten goede komt, vooral voor de Belastingdienst en de financiële dienstverleners. Uit de praktijk blijkt echter dat het vooral bij ingrijpende verbouwingen lang niet altijd duidelijk is welke kosten als onderhoudskosten kwalificeren (die direct in aftrek kunnen worden gebracht) en welke kosten als verbeteringskosten moeten worden gezien (die moeten worden geactiveerd). Dit onderscheid is vaak een grijs gebied, waarover in de praktijk discussies tussen belastingplichtigen/financiële dienstverleners en de Belastingdienst plaatsvinden. Wij spreken onze voorkeur uit voor nadere regelgeving op dit punt om dit soort discussies in de toekomst zoveel mogelijk te vermijden, waarmee de rechtszekerheid is gediend en de administratieve lasten beperkt blijven.
2. Op het moment van ingang van de Wet werkelijk rendement box 3 ( per 1 januari 2027) dient de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaken en de aandelen/winstbewijzen te worden bepaald. Belastingplichtigen zijn gebaat bij een zo hoog mogelijke aanvangswaarde om later bij realisatie de belaste waardevermindering zo laag mogelijk te houden. Voor de bepaling van deze waarde zullen zij een beroep (moeten) doen op waarderingsdeskundigen. Wij vragen ons af of deze deskundigen straks wel kunnen voldoen aan de grote vraag naar taxatierapporten en of dat geen afbreuk zal doen aan de kwaliteit daarvan. De Belastingdienst zal uiteraard worden betrokken in deze waarderingsvraagstukken, hetgeen een groter beslag zal leggen op de uitvoeringscapaciteit. Daarnaast ontstaat het risico van een grote druk op de uitvoeringscapaciteit van Gemeenten, aangezien waarschijnlijk veel vastgoedbeleggers bezwaar zullen willen indienen tegen een te lage WOZ-waarde. Een verschil in waardering van slechts € 1.000 bij aanvang vertegenwoordigt een fiscaal voor- of nadeel voor de belastingplichtige van € 340 bij een tarief in box 3 van 34%, dus het lijkt ons een logische gedachte dat veel belastingplichtigen/financiële dienstverleners een poging zullen wagen en in bezwaar gaan. Wij dringen daarom aan op een praktische oplossing dat een te groot beslag op de uitvoeringscapaciteit bij Belastingdienst en Gemeenten voorkomt bij vaststelling van de aanvangswaarde van onroerende zaken (en aandelen/winstbewijzen).

