

Lindenhaeghe

# Actualiteiten box 3

FFP congres 2024

Alex Erlings MFP



# Programma

- Historie box 3
- Huidige wetgeving
- Uitspraak HR
- Belasting werkelijk rendement 2027
- Vastgoed in box 3
- Maatregelen verminderen box 3-heffing
- Familiebankconstructies
- Lijfrente

1

# Historie box 3



# Historie box 3

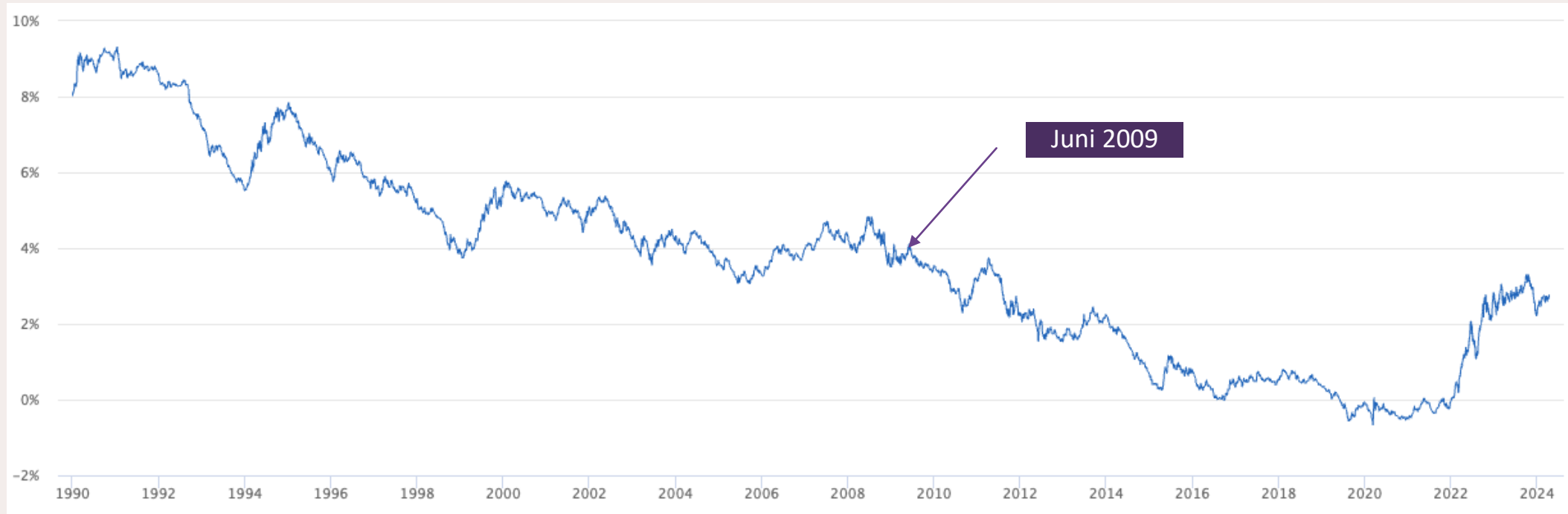
"4 procent rendement is voor iedere sukkel haalbaar. Wie dat niet lukt kan bij mij staatsobligaties halen met 6 procent rendement"



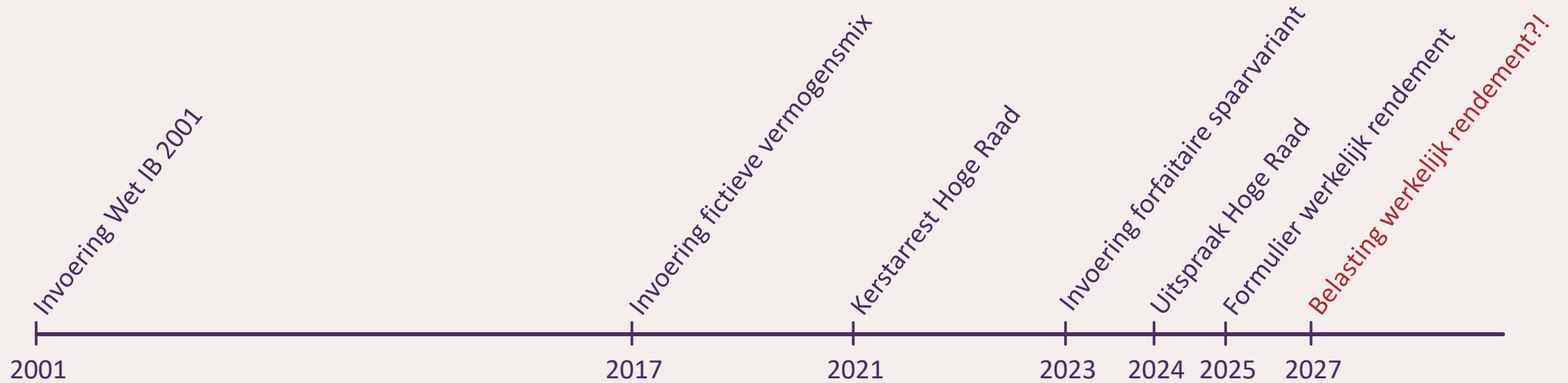
Invoering Wet IB 2001

2001

# Historie rente NL 10 jaar



# Historie box 3



# Box 3 heffing vanaf 1 januari 2001

- Fictieve heffing over totale vermogen
- Geen onderscheid tussen vermogenscategoriën
- Schulden 1-op-1 verrekenen met bezittingen
- Saldo van bezittingen en schulden is de rendementsgrondslag
- Effectieve belastingdruk rendementsgrondslag 1,2%
  - Fictief rendement van 4%
  - Belasting van 30%

# Box 3 heffing vanaf 1 januari 2017

- Fictieve heffing over totale vermogen
- Belasting over forfaitaire vermogensmix sparen en beleggen
- Schulden 1-op-1 verrekenen met bezittingen
- Saldo van bezittingen en schulden is de rendementsgrondslag
- Effectieve belastingdruk hangt af van omvang vermogen
  - Belasting van 30%

Schijf	Grondslag	Sparen	Beleggen	Rendement	Effectief
1	< € 100.000,-	67%	33%	2,871%	0,86%
2	< € 1.000.000,-	21%	79%	4,600%	1,38%
3	> € 1.000.000,-		100%	5,390%	1,62%



# Kerst arrest Hoge Raad

- Uitspraak op 24 december 2021
- Alleen belasting heffen over werkelijke rendement
- Box 3 heffing in strijd met eigendomsrecht en discriminatieverbod EVRM
- Uitspraak heeft direct consequenties voor belastingplichtige
  - 2017 t/m 2020: alleen voor belastingplichtige die bezwaar hebben gemaakt (rechtsherstel)
  - Alle aanslagen die vanaf 24 december 2021 worden opgelegd
- Rechtsherstel vastgelegd in Wet rechtsherstel box 3
- Heffing voor 2017 t/m 2022 op basis van forfaitaire spaarvariant
  - Alleen indien deze variant gunstiger uitvalt dan de forfaitaire vermogensmix!

2

# Huidige wetgeving



# Box 3 heffing vanaf 1 januari 2023

- Heffing over fictief rendement per vermogenscategorie
- Heffing op basis van werkelijke vermogensverdeling
- Schulden beperkt aftrekbaar
- Effectieve belastingdruk hangt af vermogensverdeling
- Belastingtarief 32% (36% in 2024)

Categorie	Rendement 2023	Effectief	Rendement 2024	Effectief
Sparen	0,92%	0,29%	1,03%	0,37%
Beleggen	6,17%	1,97%	6,04%	2,17%
Schulden	- 2,46%	- 0,79%	- 2,47%	- 0,89%

# Voorbeeld belasting box 3

- Fiscaal partners
- Spaargeld € 100.000,-
- Beleggingsportefeuille € 300.000,-
- Vakantiewoning € 200.000,-
  - Hypotheek € 100.000,-

2001	2017	2023	2024 (verwacht)
€ 5.520,-	€ 5.432,-	€ 7.311,-	€ 8.078,-

3

# Uitspraak HR



# Actuele situatie box 3

- Veel nieuwe rechtszaken ondanks ‘rechtsherstel’
- Rechtbanken gaan nog steeds uit van werkelijk rendement
  - Zowel voor- als na inwerkingtreding van de herstelwet
- Rechters zijn het begrip ‘werkelijk rendement’ gaan invullen
- Volgens AG Wattel (1 september 2023) en AG Pauwels (9 februari 2024) is de belasting op beleggingsvermogen nog steeds in strijd met eigendomsrecht en discriminatieverbod EVRM
- Uitspraak Hoge Raad op 6 juni en 14 juni 2024
- Belastingdienst heeft nog geen definitieve aanslagen opgelegd voor belastingjaren vanaf 2021 indien sprake is van beleggingsvermogen

# Uitspraak Hoge Raad

- Wet Rechtsherstel box 3 en de overbruggingswet schenden nog steeds het discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht
- Alleen in gevallen dat werkelijk rendement lager is dan forfaitaire rendement
- Herstelwet lost de problemen doorgaans op voor spaarders
- Voor overige bezittingen blijft het probleem bestaan
- Belastingplichtige kunnen belastingverlaging aanvragen indien forfaitair rendement hoger is dan het werkelijke rendement
- Hoge Raad heeft nadere regels gesteld voor berekening werkelijk rendement
- Zoveel mogelijk aangesloten bij het rendementsbegrip dat de wetgever voor ogen heeft gestaan bij de vormgeving van het forfaitaire stelsel in box 3

# Werkelijk rendement volgens Hoge Raad

- Vergelijking tussen het werkelijk behaalde rendement en het forfaitair bepaalde rendement moet worden gemaakt over alle vermogensbestanddelen gezamenlijk
- Uitgangspunt is nominaal rendement zonder inflatie en zonder rekening te houden met het heffingsvrije vermogen!
- Geen rekening houden met positief of negatief rendement van andere jaren
  - Dus geen verliesverrekening
- De vergelijking moet per jaar worden gemaakt
- Het werkelijk behaalde rendement moet ook ongerealiseerde waarde mutaties omvatten
- Er mag géén rekening worden gehouden met kosten die het rendement beïnvloeden
  - Uitzondering voor rente van box 3 schulden



# Vervolgstappen rechtsherstel

- Conceptwetgeving september 2024 ter toetsing aangeboden
- Na toetsing beoordeling door de Raad van State
- Eerste kwartaal 2025 naar Tweede Kamer
- Inwerkingtreding per 1 juni 2025
- Ontwikkeling formulier opgaaf werkelijk rendement
  - Invullen wordt gezien als verzoek tot ambtshalve vermindering
- Vanaf oktober 2024 brieven naar belastingplichtigen
  - Verspreid over half oktober tot begin november

# Doelgroep rechtsherstel

- Belastingjaren vanaf 2021:
  - Alle belastingplichtigen
- Belastingjaren 2019 en 2020:
  - Nog niet onherroepelijke aanslag op 21 december 2021 of daarna ontvangen; én
  - Een verzoek tot ambtshalve vermindering hebben gedaan of dit uiterlijk in 2024 (voor belastingjaar 2019) of 2025 (voor belastingjaar 2020) nog doen
- Belastingjaren 2017 en 2018:
  - Definitieve aanslag met bezwaar in de massaal bezwaarprocedure of aanslag ná het kerstarrest ontvangen; én
  - Een verzoek tot ambtshalve vermindering hebben gedaan in 2022 (voor belastingjaar 2017) of 2023 (voor belastingjaar 2018)

# Onduidelijke onderwerpen

- Eigen gebruik van onroerende zaken
  - Economische huurwaarde als werkelijk rendement
  - Diverse lopende procedures
  - Najaar uitspraak verwacht
- Aan- en verkoop woning gedurende het jaar
  - Waardering op basis van waardeontwikkeling WOZ-waarde
  - Evenredig berekenen op basis van bezitsperiode
- Geen rekening houden met schuldendrempel
  - Volledige rente op schulden telt mee
- Vrijstelling groene beleggingen worden evenredig toegepast

4

# Belasting werkelijk rendement



# Belasting werkelijk rendement

- Nieuw box 3 regime vanaf 2027
- Conceptwetsvoorstel is gepubliceerd in september 2023
- *In juni 2024 aangeboden aan de Raad van State*
- *Moet voor 15 maart 2025 worden aangenomen in de Tweede kamer*

# Concept wetsvoorstel box 3

- Uitgangspunt wordt belasting op werkelijk rendement
- Heffingsvrije vermogen wordt omgezet in heffingsvrij inkomen
- Vrijstelling voor groene beleggingen wordt omgezet in een heffingskorting
- Direct én indirect rendement verminderd met daarop drukkende kosten

# Concept wetsvoorstel box 3

- Direct rendement: vermogenswinstbelasting
  - Rente, dividend, huur, etc.
  - Verminderen met directe kosten zoals betaalde rente en kosten
- Indirect rendement: Vermogensaanwasbelasting
  - Gerealiseerde én niet gerealiseerde waardeontwikkelingen
  - Koersresultaten, verkoopwinsten, valutaresultaten, etc.
  - Uitzonderingen en nuancering op de hoofdregel (belast bij verkoop of overlijden)
    - Onroerende zaken
    - ~~Aandelen in familiebedrijven~~
    - Niet-beursgenoteerde innovatieve start-ups en scale-ups
- Voorwaartse verliesverrekening onbeperkt mogelijk
- Achterwaarts verliesverrekening niet mogelijk

# Concept wetsvoorstel box 3

- Belasting heffing op onroerende zaken in drie categoriën:
  - Als een onroerende zaak minimaal 90% van het jaar verhuurd wordt, zijn de huurinkomsten belast en de jaarlijkse onderhoudskosten aftrekbaar;
  - Als een onroerende zaak het hele jaar niet wordt verhuurd, dan wordt het directe rendement berekend via een vastgoedbijtelling (2,65% over de WOZ-waarde);
  - Bij gemengd gebruik wordt gekeken naar de hoogte van de huurinkomsten en naar de hoogte van de vastgoedbijtelling. Het hoogste bedrag wordt belast.



# Overzicht heffing vermogensbestanddelen

Categorie	Belast direct rendement	Belast indirect rendement
Bank- en spaartegoeden	Werkelijke inkomsten (rente minus kosten)	Valutareresultaten van banktegoeden in vreemde valuta
Aandelen, obligaties, winstbewijzen, opties	Werkelijke inkomsten (dividend/rente minus kosten)	Waardeontwikkeling in de vorm van koerswinst of -verlies minus kosten (vermogensaanwas)
Aandelen (start-ups, familiebedrijven)	Werkelijke inkomsten (dividend/rente minus kosten)	Waardeontwikkeling bij verzilvering (vermogenswinst)
Onroerende zaken (hoofdregel)	Werkelijke inkomsten (huur/pacht minus kosten)	Waardeontwikkeling bij verzilvering (vermogenswinst)
Vorderingen en schulden	Werkelijke inkomsten (rente minus kosten). Betaalde rente over schulden is negatief inkomen	Afwaardering (bij de schuldeiser) of vrijvalwinst (bij de schuldenaar) bij kwijtschelding van de vordering (vermogensaanwas)

Bron: KPMG Meijburg & Co, 6 februari 2024: Wijzigingen voorstel voor nieuw box 3-regime vanaf 2027

5

# Belasting vastgoed box 3



# Belastingheffing vastgoed box 3

- Vastgoedbelegger gaat gemiddeld aanzienlijk meer betalen
- ‘Giftige’ cocktail van fiscale wijzigingen:
  - Forfaitair rendement omhoog
  - Schulden beperkt aftrekbaar
  - Aanpassing leegwaardratio
- Naast fiscaliteit nog meer wijzigingen:
  - WOZ-waardes 16,4% gestegen
  - Opkoopbescherming
  - Overdrachtsbelasting naar 10,4%
  - Wet betaalbare huur

# Aanpassing leegwaarderatio

Jaarlijkse huur t.o.v. WOZ	Leegwaarde tot 2023	Leegwaarde vanaf 2023
0% tot 1%	45%	73%
1% tot 2%	51%	79%
2% tot 3%	56%	84%
3% tot 4%	62%	90%
4% tot 5%	67%	95%
5% tot 6%	73%	100%
6% tot 7%	78%	100%
Vanaf 7%	85%	100%

# Voorbeeld belasting box 3 belegger

- Spaargeld € 85.000,-
- 15 verhuurde panden
- Waarde economisch verkeer € 5.150.000,-
- WOZ-waarde € 4.018.000,-
- Financiering € 3.640.000,-
- Bruto huurinkomen € 297.000,- per jaar
- Netto huurinkomen € 260.000,- per jaar
- Rentelasten € 119.000,-
- Direct netto huurrendement € 141.000,-

# Belastingheffing t/m 2022

- Uitgangspunt is WOZ-waarde na correctie leegwaarde
- Schulden mogen volledig worden afgetrokken
- Belast vermogen bedraagt:
  - Vastgoed WOZ € 4.018.000,- x 85%      € 3.415.300,-
  - Spaargeld € 85.000,-      € 85.000,-
  - Af: schulden minus drempel      € 3.636.800,-
  - Belast vermogen      € 136.500,- (negatief)
- Belasting box 3 is nihil

# Belastingheffing vanaf 2023

- Leegwaarderatio is 100%
- Schulden beperkt aftrekbaar
- Belast vermogen bedraagt:
  - Vastgoed WOZ € 4.660.800,- € 4.660.800,-
  - Spaargeld € 85.000,- € 85.000,-
  - Af: schulden minus drempel € 3.636.800,-
  - Af: heffingsvrij vermogen € 57.000,-
  - Belast vermogen € 1.052.000,-

# Belastingheffing vanaf 2023

- Rendement spaargeld € 85.000,- x 0,92% € 782,-
- Rendement beleggingen € 4.660.800,- x 6,17% € 287.571,-
- Af: rente schulden € 3.640.000,- x 2,46% € 89.544,-
- Belastbaar box 3 inkomen € 198.809,-
- Aandeel rendementsgrondslag  $1.052.000 / 1.105.800 = 95,13\%$
- Voordeel sparen en beleggen is  $95,13\% \times 198.809 = € 189.127,-$
- Belasting box 3 is  $€ 189.127,- \times 32\% = \underline{€ 60.520,-}$ 
  - Belasting 43% ten opzichte van netto huurinkomen



6

# Maatregelen verminderen box 3



# Maatregelen verminderen box 3 heffing

- Box-arbitrage (naar box 1 of box 2)
  - In deze boxen wordt het werkelijk rendement belast
  - Antimisbruikbepaling van 3/6 maanden
- Peildatum-arbitrage
  - Vermogen omzetten van beleggen naar sparen
  - Antimisbruikbepaling van 3 maanden
- Schulden aangaan in- of verplaatsen naar box 3
- Vrijstelling groene beleggingen € 71.000,-

# Overzicht belastingheffing vanaf 2024

- Box 1: inkomen uit werk en woning (werkelijk)
  - 36,97% tot € 75.518,-
  - 49,50% vanaf € 75.518,-
- Box 2: inkomen uit aanmerkelijk belang (werkelijk)
  - 38,85% / 43,98% tot € 67.000,-
  - 45,73% / 50,29% vanaf € 67.000,-
- Box 3: inkomen uit sparen en beleggen (forfaitair)
  - Vlaktaks 36%

# Voorbeeld schulden omzetten

- WOZ-waarde eigen woning € 800.000,-
- Eigenwoningschuld € 600.000,-
- Rente eigenwoningschuld 2%
- Aftrekbare rente per jaar € 12.000,-
- Belastingtarief 36,97%
- Fiscaal voordeel € 2.960,-

**Let op:** bij inkomens tot € 75.518,- is het fiscaal voordeel 43,61%!

# Voorbeeld schulden omzetten

- Vermogen in box 3 bedraagt € 480.000,-
- Spaargeld € 180.000,-
- Beleggingen € 300.000,-
- Belast vermogen bedraagt € 336.000,-
- Box 3 belasting € 5.483,-

# Voorbeeld schulden omzetten

- Eigenwoningschuld wordt voor € 366.000,- aflosvrij gemaakt
- Verlies van fiscaal voordeel in box 1 bedraagt € 2.708,-
- Besparing van box 3 heffing bedraagt € 5.152,-
- Fiscaal voordeel per saldo € 2.444,-

7

# Familiebank constructies



# Maatregelen verminderen box 3 heffing

- Veel familieleningen verstrekt tegen zeer lage rente
- Geldgevers worden effectief belast tegen 2,17%
- Geldnemers trekken werkelijke rente af
- Lening kan (deels) worden omgezet in een schenking
- Onderzoek mogelijkheden voor aanpassen leningovereenkomst



# Voorbeeld familielening

- Lening € 100.000,- verstrekt in 2021
- Rente bedraagt 2% per jaar
- Gevolgen geldnemer
  - Fiscaal voordeel € 872,-
  - Netto rentelast € 1.128,-
- Gevolgen geldgever
  - Fiscaal nadeel € 2.174,-
  - Netto last € 174,-

# Voorbeeld familielening

- Aanpassing rente naar 5%
- Gevolgen geldnemer
  - Fiscaal voordeel € 2.180,-
  - Netto rentelast € 2.820,- (nadeel € 1.692,-)
- Gevolgen geldgever
  - Fiscaal nadeel € 2.174,-
  - Netto renteopbrengst € 2.826,- (voordeel € 3.000,-)
- Fiscaal voordeel per saldo € 1.308,-

# Voorbeeld familielening

- Er moet sprake zijn en blijven van een zakelijke rente
- Zie recente publicatie belastingdienst voor richtlijnen
- [https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/voorbeelden\\_rentepercenta  
ge\\_voor\\_familieleden\\_ib8181z1fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/voorbeelden_rentepercenta<br/>ge_voor_familieleden_ib8181z1fd.pdf)

8

# Lijfrente



# Wijzigingen lijfrente

- Jaarruimte wordt gelijk gesteld aan maximale premie werkgeverspensioen
  - Per 1 juli 2023 van 13,3% naar 30% gegaan!
  - AOW-franchise vanaf 2024 gelijk aan werkgeverspensioen
  - Maximale jaarruimte € 36.077,-
- Mogelijk om in te leggen tot 5 jaar ná de AOW-datum
- Premie voor werkgeverspensioen wordt verminderd op jaarruimte
- Periode reserveringsruimte van 7 naar 10 jaar
- Maximale reserveringsruimte naar € 41.608,-
  - Was maximaal 17% van premiegrondslag of € 8.065,- / € 15.922,-

# Voorbeeld fiscaal voordeel lijfrente

- Eenmalige inleg van € 20.000,-
- Aftrek en belasting initiële inleg
  - Fiscale voordeel € 8.722,- (43,61%) of € 9.900,- (49,9%)
  - Fiscaal nadeel € 5.506,- (27,53%), € 9.086,- (45,43%) of € 9.900 (49,5%)
- Aftrek en belasting rendement (o.b.v. 4% rendement)
  - Jaarlijks rendement op inleg € 800,-
  - Fiscaal voordeel box 3 bedraagt € 424,-
  - Fiscaal nadeel € 220,- (27,53%), € 363,- (45,43%) of € 396,- (49,5%)

# Lindenhaeghe

## Contactgegevens

Burgemeester Hazenberglaan 401

3078 HG Rotterdam

 010 – 760 11 00

 support@lindenhaeghe.nl

 lindenhaeghe.nl

### Volg je ons al?

 Lindenhaeghe

 Lindenhaeghe

 Lindenhaeghe

 Lindenhaeghe

