

Lindenhaeghe

# Actualiteiten box 3

FFP congres 2025

Alex Erlings MFP



# Programma

- Historie box 3
- Huidige wetgeving
- Recente uitspraken HR
- Belasting werkelijk rendement 2028
- Vastgoed in box 3
- Maatregelen verminderen box 3-heffing
- Familiebankconstructies
- Lijfrente

1

# Historie box 3



# Historie box 3

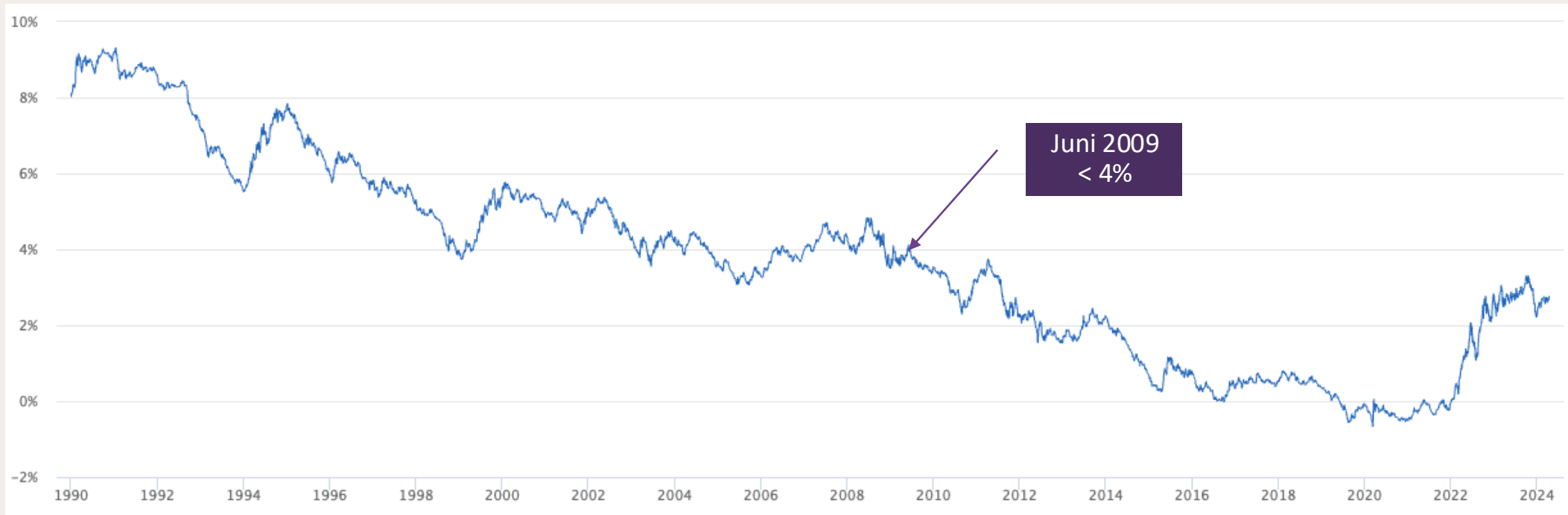
"4 procent rendement is voor iedere sukkel haalbaar. Wie dat niet lukt kan bij mij staatsobligaties halen met 6 procent rendement"



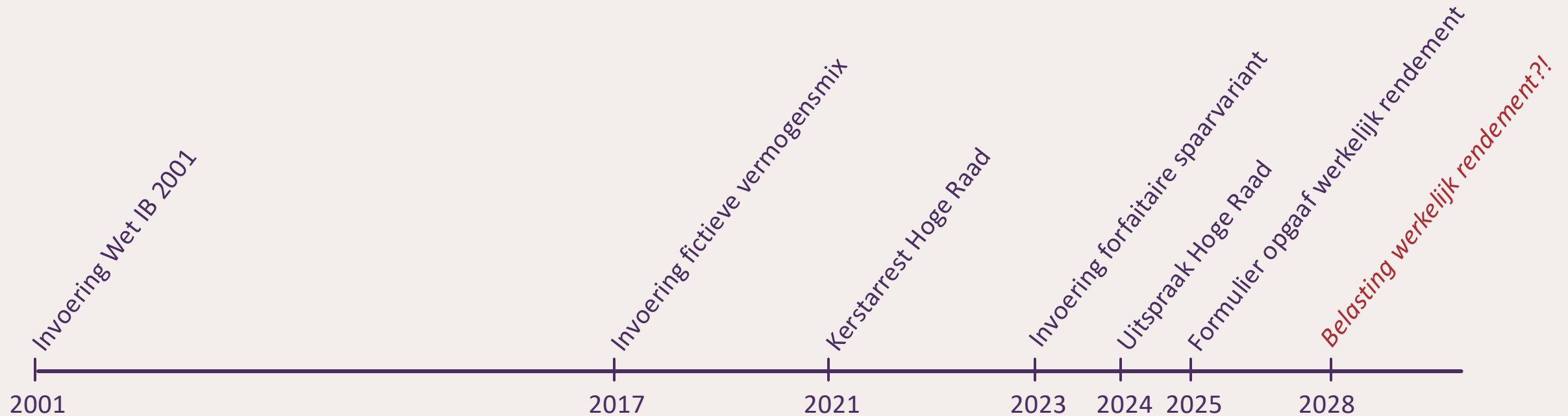
Invoering Wet IB 2001

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 (alleen voorlopig)
- 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

- Overbruggingswetgeving tot nieuwe stelsel is ingevoerd
- Heffing over fictief rendement per vermogenscategorie
- Heffing op basis van werkelijke vermogensverdeling
- Schulden beperkt aftrekbaar
- Effectieve belastingdruk hangt af vermogensverdeling
- Belastingtarief 32% (36% vanaf 2024)
- Effectieve belastingdruk loopt in 2026 op naar 2,8%!

| Categorie | 2023    | 2024    | 2025   | 2026   |
|-----------|---------|---------|--------|--------|
| Sparen    | 0,92%   | 1,03%   | 1,44%  | 1,44%  |
| Beleggen  | 6,17%   | 6,04%   | 5,88%  | 7,78%  |
| Schulden  | - 2,46% | - 2,61% | -2,62% | -2,62% |

# Voorbeeld belasting box 3

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

| 2001      | 2017      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026       |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| € 5.520,- | € 5.432,- | € 7.311,- | € 8.078,- | € 7.905,- | € 10.888,- |
| -         | - 1,6%    | + 34,6%   | + 10,5%   | - 2,1%    | + 37,8%    |

3

# Recente uitspraken HR



# Overzicht uitspraken Hoge Raad

- 6 juni 2024
  - De **Herstelwet (2017–2022)** en **Overbruggingswet (vanaf 2023)** naar aanleiding van het kerstarrest zijn in strijd met het EVRM als het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement
- 14 juni 2024
  - Nadere invulling van de berekening van werkelijk rendement, o.a. over waardeveranderingen en eigen gebruik van vastgoed
- 2 augustus 2024
  - Verfijning van regels voor waardering van bezittingen en schulden in box 3
- 20 december 2024
  - Hoge Raad oordeelt dat **ongerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed** meetellen voor het werkelijk rendement. Voordeel wegens eigen gebruik wordt op **nihil** gesteld!

# Uitspraak Hoge Raad

- Wet Rechtsherstel box 3 en de overbruggingswet schenden nog steeds het discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht
- Alleen in gevallen dat werkelijke 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 of een heffingsvrij inkomen!
- Geen rekening houden met positief of negatief rendement van andere jaren
  - Dus géén verliesverrekening
- De vergelijking moet per jaar worden gemaakt-> cherry picking mogelijk!
- Het werkelijk behaalde rendement moet óók **ongerealiseerde waarde** mutaties omvatten
- Er mag géén rekening worden gehouden met kosten die het rendement beïnvloeden
- Uitzondering voor rente van box 3 schulden
- Uitspraak inmiddels omgezet in wetgeving: Wet tegenbewijsregeling box 3

# Bepaling rendement vastgoed

- Vastgoed voor eigen gebruik
  - Eigen gebruik zelf is onbelast (geen forfait!)
  - (ongerealiseerde) waarde stijging is wél belast
- Verhuurd vastgoed
  - Werkelijke huurinkomsten belast
  - Werkelijke rentekosten box 3 aftrekbaar
  - Geen kosten voor onderhoud aftrekbaar
    - Schilderwerk, vervanging, reparatie etc.
  - (ongerealiseerde) waarde stijging is wél belast

# Bepaling rendement uit waardeverandering

- Verschil tussen WOZ-waarde begin en einde van het jaar
  - Leegwaarderatio nog steeds van toepassing
- Berekening op basis van t-1
- Tijdsevenredige berekening bij gedeelte van het jaar
- Investeringskosten mogen worden afgetrokken
  - aanbouw, dakkapel, nieuwe keuken, energiebesparende maatregelen, etc.

# Aanpassing leegwaardering

| Jaarlijkse huur<br>t.o.v. WOZ | Leegwaarde<br>tot 2023 | Leegwaarde<br>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%                     |

# Criteria investering FOWR

**Had u in 2024 een investering gedaan in 1 of meer onroerende zaken die u al bezat? ?**

Het gaat hierbij om een verbetering of uitbreiding van 1 of meer onroerende zaken. Ook moet u deze investering hebben gemeld bij de gemeente. De gemeente houdt dan rekening met uw investering bij het vaststellen van de WOZ-waarde. Denk bijvoorbeeld aan het verduurzamen van uw vakantiewoning. ✕

Hebt u een investering gedaan in een onroerende zaak in het buitenland? Dan moet u kunnen aantonen dat de marktwaarde van uw onroerende zaak is gestegen door de investering.

# Relevantie belasting werkelijk rendement

- Jaren met negatieve rendementen
- Bezittingen met een rendement  $<$  forfait
- Schulden met een rente  $>$  forfait
- Vooral in de volgende situaties:
  - Obligatieportefeuilles
  - Uitgeleend geld
  - Tweede woning voor eigen gebruik
  - Box 3 schulden met een hoge rente

# Overzicht forfaitair en werkelijk rendement

|            | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Forfaitair | 5,39% | 5,38% | 5,59% | 5,28% | 5,69% | 5,53% | 6,17% | 6,04% |
| Aandelen   | 22%   | - 9%  | 28%   | 16%   | 22%   | - 18% | 24%   | 19%   |
| Obligaties | 1%    | 0 %   | 6%    | 4%    | - 3%  | - 17% | 7%    | 3%    |
| Vastgoed   | 8%    | 13%   | 13%   | 12%   | 14%   | 21%   | 12%   | 10%   |

- Aandelen: MSCI World Index
- Obligaties: Bloomberg Euro Aggregate Bond Index
- Vastgoed: Gemiddelde waarde­stijging o.b.v. WOZ-waarde + 5% huur­in­komsten

# Voorbeeld belasting box 3 (vervolg)

- Fiscaal partners
- Spaargeld € 100.000,- (rente € 1.000,-)
- Beleggingsportefeuille € 300.000,- (rendement 7%)
- Vakantiewoning € 200.000,- (stijging 6%)
  - Hypotheek € 100.000,- (rente 4%)

| 2001      | 2017      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026       | FOWR       |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| € 5.520,- | € 5.432,- | € 7.311,- | € 8.078,- | € 7.905,- | € 10.888,- | € 10.800,- |
| -         | - 1,6%    | + 34,6%   | + 10,5%   | - 2,1%    | + 37,8%    |            |

# 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 bezwaar procedure of aanslag ná het kerstarrest ontvangen; én
  - Een verzoek tot ambtshalve vermindering hebben gedaan in 2022 (voor belastingjaar 2017) of 2023 (voor belastingjaar 2018)

Massaal bezwaar plus-procedure lopend

# Formulier opgaaf werkelijke rendement

- Formulier beschikbaar in portal van de Belastingdienst
- Belastingdienst stuurt brieven om formulier in te vullen (met opgave fictief rendement)
  - Meer dan 10 miljoen brieven verwacht
  - Verwachte doorlooptijd tot medio 2030
- Checklist benodigde documenten en mogelijkheden per jaar
  - <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/welke-gegevens-doorgeven-werkelijk-rendement>
- Speciale informatiesite beschikbaar gesteld
  - <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/>

4

# Belasting werkelijk rendement



# Belasting werkelijk rendement

- Nieuw box 3 regime vanaf 2028
- Wetvoorstel ingediend op 19 mei 2025
- Nog niet bekend wanneer verdere behandeling is
- Moet uiterlijk 15 maart 2026 zijn aangenomen

# Wetsvoorstel Werkelijk rendement box 3

- Uitgangspunt wordt belasting op werkelijk rendement
  - Vlak tarief van 36%
- Direct én indirect rendement verminderd met daarop drukkende kosten
- Heffingsvrij vermogen wordt omgezet in heffingsvrij inkomen
  - € 1.800,- per belastingplichtige
- Schuldendrempel wordt omgezet in verliesdrempel
  - € 500,- per belastingplichtige
- Vrijstelling voor groene beleggingen komt per 1 januari 2027 te vervallen
- Vrijstelling voor kortlopende termijnen van inkomsten en verplichtingen komt te vervallen
- Overgangsrecht kapitaalverzekeringen komt te vervallen

# 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

5

# Belasting vastgoed box 3



# Belastingheffing vastgoed box 3

- Vastgoedbelegger gaat gemiddeld aanzienlijk méér betalen
- ‘Giftige’ cocktail van fiscale wijzigingen:
  - Forfaitair rendement omhoog-> werkelijk rendement nóg hoger?!
  - Schulden beperkt aftrekbaar-> onder nieuwe wetgeving werkelijke rente aftrekken
  - Aanpassing leegwaarderatio-> sinds 2023
- Naast fiscaliteit nog meer wijzigingen:
  - WOZ-waardes hard gestegen
  - Opkoopbescherming
  - Overdrachtsbelasting naar 10,4% (8% in 2026)
  - Wet betaalbare huur
  - Wet vaste huurcontracten

# Directe heffing op vastgoed onroerend goed

- Onder nieuwe wet belasting heffing op onroerende zaken in drie categorieën:
  - 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 (3,35% 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.

# Belasting op vastgoed

1

## Gehele jaar verhuur

De totale huurinkomsten worden belast

- De onroerende zaak is minimaal **90% van het kalenderjaar** verhuurd: 328 dagen (of 329 dagen in een schrikkeljaar).
- Alle huurinkomsten worden opgeteld.
- Jaarlijkse onderhoudskosten en andere periodieke kosten worden hiervan afgetrokken.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

2

## Gehele jaar niet-verhuur

De beschikbaarheid van bijvoorbeeld een vakantiewoning voor de eigenaar wordt belast met een vastgoedbijtelling

- De eigenaar gebruikt zelf de onroerende zaak.
- Dit wordt belast met een vastgoedbijtelling van **3,35% over de (WOZ-)waarde**.
- Jaarlijkse onderhoudskosten en andere periodieke kosten worden hiervan afgetrokken.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

3

## Gemengd gebruik

Het hoogste bedrag wordt belast: óf de huurinkomsten óf de vastgoedbijtelling

- De onroerende zaak wordt **minder dan 90% van het kalenderjaar** verhuurd.
- Er wordt gekeken naar de hoogte van de huurinkomsten en naar de hoogte van de vastgoedbijtelling.
- Het bedrag dat het hoogste is, wordt belast, zie daarvoor de stappen bij groep 1 of 2.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

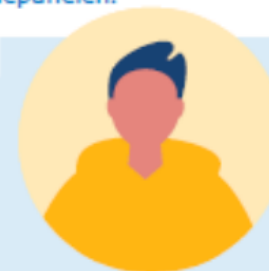
## Welke kosten kun je in mindering brengen?

### Wat zijn onderhoudskosten?

Onderhoudskosten zijn kosten voor het repareren van bestaande elementen aan het huis, zoals het schilderen van bestaande kozijnen.

### Wat zijn verbeteringskosten?

Verbeteringskosten zijn kosten van toevoegingen aan een onroerende zaak, zoals een aanbouw van een serre of zonnepanelen.



# Heffing op indirect rendement vastgoed

- Startwaarde is WOZ-waarde peildatum 1 januari 2028 (WOZ-waarde 2029)
  - Leegwaarderatio voor verhuurd vastgoed
- Investerings optellen bij aanschafwaarde
  - Bewijslast licht bij de belastingplichtige
- Waardestijging is belast bij verkoop

# 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,-

Belasting onder oude wetgeving < 2023

**NIHIL**

Belasting onder huidige wetgeving 2026

**€ 70.000**

# En nu?!

# Tarieven en heffingsgrondslag inkomstenbelasting

- Box 1: inkomen uit werk en woning (werkelijk)
  - 35,82% tot € 38.441,-
  - 37,48% tot € 76.817,-
  - 49,50% vanaf € 76.817,-
- Box 2: inkomen uit aanmerkelijk belang inclusief vpb (werkelijk)
  - 38,85% / 43,98% tot € 67.804,- (box 2 tarief 24,5%)
  - 44,11% / 48,80% vanaf € 67.804,- (box 2 tarief 31%)
- Box 3: inkomen uit sparen en beleggen (vanaf 2028 werkelijk)
  - Vlastaks 36%

# Verskil uitspraak HR versus nieuwe wet 2028

| Onderdeel                                     | Uitspraak HR     | Nieuwe wet                                    |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| Verliesverrekening                            | Niet mogelijk    | Voorwaarts mogelijk met drempel van € 500 p.p |
| Heffingsvrij inkomen                          | Niet mogelijk    | € 1.800 p.p.                                  |
| Ongerealiseerde waardeinstijging van vastgoed | Jaarlijks belast | Belast bij verkoop                            |
| Forfait niet verhuurde woning                 | Niet mogelijk    | 3,35% vastgoedbijtelling                      |
| Onderhoudskosten aftrekbaar                   | Niet mogelijk    | Jaarlijks aftrekbaar                          |

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,- (tot 2027)

**Let op:** vooral tijdelijk tot invoering nieuwe wet!

# Voorbeeld schulden omzetten (2025)

- WOZ-waarde eigen woning € 800.000,-
- Eigenwoningschuld € 600.000,-
- Rente eigenwoningschuld 2%
- Aftrekbare rente per jaar € 12.000,-
- Belastingtarief 37,48%
- Fiscaal voordeel € 3.448,-

**Let op:** bij inkomens tot € 76.817,- is het fiscaal voordeel 43,82%!

# Voorbeeld schulden omzetten (2025)

- Vermogen in box 3 bedraagt € 480.000,-
  - Spaargeld € 180.000,-
  - Beleggingen € 300.000,-
- Belast vermogen bedraagt € 364.632,-
- Box 3 belasting € 5.532,-

# Voorbeeld schulden omzetten

- Eigenwoningschuld wordt voor € 372.000,- aflosvrij gemaakt
- Verlies van fiscaal voordeel in box 1 bedraagt € 2.788,-
- Besparing van box 3 heffing bedraagt € 5.532,-
- Fiscaal voordeel per saldo **€ 2.744,-**

7

# Familiebank constructies



# Maatregelen verminderen box 3 heffing

- Veel familieleningen verstrekt tegen zeer lage rente
- Geldgevers worden vanaf 2026 effectief belast tegen 2,80% (forfaitair rendement 7,78%)
- 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 € 750,-
  - Netto rentelast € 1.250,-
- Gevolgen geldgever
  - Fiscaal nadeel € 2.800,-
  - Netto last € 800,-

Formulier werkelijke rendement  
biedt mogelijkheden?!

# Voorbeeld familielening

- Er moet sprake zijn en blijven van een zakelijke overeenkomst en rente
- Zie recente publicatie belastingdienst voor richtlijnen
- [https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/voorbeelden\\_rentepercentage\\_voor\\_familieleden\\_ib8181z1fd.pdf](https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/voorbeelden_rentepercentage_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 € 35.798,-
- 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 € 42.108,-
  - 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 € 8.764,- (43,82%) 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 € 560,- (o.b.v. forfaitair rendement 2026)
  - 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

