

## BOX 3 HOE NU VERDER?

# BOX 3: HOE NU VERDER...

*...als de (perfecte) storm  
is gaan liggen?*



### LOCATIE



#### ADRES:

**INGENHOUSZ BREDA**

DOCTOR JAN INGEN HOUSZPLEIN 42  
4814 EH BREDA

**OP DONDERDAG 22 JUNI  
VAN 17.00-CA. 20.00 UUR**

### PROGRAMMA

- Ontvangst met koffie/thee
- Welkom door de voorzitter
- **Presentatie Vastgoed Belang**
- **Kavish Partiman**
  - De wet betaalbare huren & het effect
  - Klimateisen
  - Huurprijsindexaties. Commercieel vastgoed
  - Belastingmaatregelen Box 3
- **Presentatie Fiscalist De Beer Accountants & Belastingadviseurs**
- **Wil Vennix**
  - Nieuwe box 3 heffing; wat betekent dit voor de belegger in het vastgoed?
- Sluiting en uitnodiging borrel



# De Beer

ACCOUNTANTS & BELASTINGADVISEURS

## WIL VENNIX

Partner De Beer Accountants & Belastingadviseurs

BN DeStem zaterdag 10 maart 2012

### I8 | geld & werk

fiscaal

door Wil Vennix

### Schokkend belastingnieuws

**F**iscaal nieuws dat tot u komt via de media is veelal vrij positief voor de overheid, simpel omdat de persberichten van het ministerie van Financiën vrij braaf worden gevolgd. Dat leidt tot ronkende he-

wat waar is. Wat wél helder is geworden, is dat er een enorme kloof gaapt tussen de werkvloer en het ministerie. Ambtelijk vindt men het zonneklaar dat de dienst het werk niet meer aankan en radicale maatregelen onont-

- Actief in beroepsvereniging RB
- Fiscaal columnist (column in BN-De Stem)
- Fiscaal publicist / redacteur





FISCAAL

## Hoge Raad schiet ondernemers te hulp bij opvolging

Belastingdienst verleende geen vrijstelling bij schenking bedrijf

Dat was volgens de Hoge Raad onterecht

Volgens adviseurs probeert fiscus vrijstelling maximaal te beperken

Laurens Berentsen  
Amsterdam

De Hoge Raad heeft de Belastingdienst teruggefloten. De dienst heeft ten onrechte belasting opgelegd aan twee kinderen die een deel van het bedrijf van hun vader kregen.

Het oordeel bevestigt belastingadviseurs in hun kritiek dat de fiscus de belastingvrijstelling voor bedrijfsopvolgingen te streng toepast. Bedrijven ondervinden hier schade van, stellen zij. De Belastingdienst herkent zich niet in de kritiek.

Nederland kent met de Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) een royale fiscale vrijstelling voor als een volgende generatie het roer overneemt in een bedrijf. Op papier althans. Want in de praktijk zeggen belastingadviseurs regelmatig aan te lopen tegen een strikte toepassing van de BOR door de fiscus. Dat kan reden zijn voor ondernemers om hun bedrijf nog niet aan hun opvolgers over te doen of af te zien van overnames die nadelig kunnen uitpakken bij de opvolging.

Wil Vennix, partner bij De Beer Accountants & Belastingadviseurs, is daarom blij met het arrest van de Hoge Raad, voor de klant die hij bijstond in de gewonnen zaak, maar ook omdat hij hoopt dat er een signaal van uitgaat naar de Belastingdienst en het ministerie van Financiën.

'Ondernemers en adviseurs die de BOR willen toepassen ondervinden veel tegenwerking van de fiscus', zegt Vennix. 'Belastinginspecteurs vinden de regeling vaak veel te ruim en te begunstigend voor ondernemers. Maar wat je daar ook van vindt, het is niet aan de uitvoerders om de wet in te perken.'

De BOR stelt schenkingen en erfenissen van ondernemingsvermogen tot €1,1 mln vrij van belasting. Hierboven is 83% van het vermogen vrijgesteld. De regeling is bedoeld om met name familiebedrijven niet in gevaar te brengen bij de overdracht naar de volgende generatie.

Aan de vrijstelling zijn voorwaarden verbonden. Zo moet met het vermogen een echt bedrijf worden gerund; beleggingen vallen er niet onder. Verder moet een ondernemer ten minste vijf jaar eigenaar van het bedrijf zijn dat hij schenkt, of één jaar als er sprake is van vererving.

Ten slotte dienen de opvolgers het bedrijf minimaal vijf jaar voort te zetten, anders komt de



De nieuwe generatie bij trapliftenfabrikant Otolift. De BOR is bedoeld om bedrijven niet in gevaar te brengen bij een generatiewisseling. FOTO: MICHEL DE GROOT

fiscus alsnog langs voor het volle pond.

De bezitseen laten ruimte voor interpretatie. De klacht in de advieswereld is dat de fiscus die ruimte gebruikt om de opvolgingsfaciliteit onaantrekkelijk te maken.

De zaak die Vennix won, en waarvan de cliënten wegens privacy niet met hun naam in de krant willen, draaide om een schenking uit 2014. Een deel daarvan was vermogen waarmee de vader in 2013 een bedrijf kocht dat hij samenwoegde met zijn bestaande onderneming. Voor dit deel wilde de fiscus de BOR niet toestaan. De inspecteur legde €37.444 schenkbelasting op.

'Het gekke is dat geld in een onderneming voor uitbreiding of overnames wel kwalificeert voor de BOR, maar dat de teller voor de bezitseen opnieuw begint te lopen zodra met dat geld een ander bedrijf is gekocht', zegt Geert de Jong, die als partner bij Grant Thornton veel adviseert bij bedrijfsopvolgingen. Hiervoor heeft de Hoge Raad de staatsse-

cretaris van Financiën een tik op de vingers gegeven', vervolgt hij. Zijn ervaring is ook dat de fiscus de opvolgingsfaciliteit vaak zeer strikt toepast.

In een tweede arrest over de BOR dat op vrijdag 29 mei is gepubliceerd, geeft de Hoge Raad de fiscus gelijk. In een reactie verwijst de Belastingdienst naar deze uitspraak. De dienst zegt zich niet te herkennen in het beeld dat hij de regels zo streng mogelijk toepast. Een woordvoerder memoreert dat de Belastingdienst in de verloren zaak gelijk kreeg van de rechtbank, en dat

Onderzoeken laten zien dat een minder royale vrijstelling opvolging niet in de weg hoeft te staan

de advocaat-generaal de Hoge Raad adviseerde het beroep van de belastingplichtigen ongegrond te verklaren.

De BOR is omstrede. Onderzoeken hebben laten zien dat een minder royale vrijstelling succesvolle opvolgingen niet in de weg hoeft te staan. In zijn reactie noemt de Belastingdienst ook de ideeën die ambtenaren onlangs aandroegen voor verbetering van het belastingstelsel. Zij suggereren een versoering van de faciliteit die jaarlijks ruim €400 mln kost.

'Ik heb voorgesteld de belastingkorting minder royaal te maken, maar de faciliteit wel ruimer open te zetten', zegt Chris Dijkstra, belastingwetenschapper aan de Radboud Universiteit en directeur van het in familiebedrijven gespecialiseerde Watermill Tax & Legal. De strenge toelating door de fiscus bemoeilijkt het ondernemen, stelt hij. 'Gelukkig heeft de Hoge Raad deze keer "Stop" gezegd. Dat is een wending in de discussie.'

FISCAAL

## 'Hogere overdrachtsbelasting remt vooral investeringen zakelijk vastgoed'

Tarief overdrachtsbelasting is verhoogd naar 10,4%

Dat is bedoeld om starters meer kans te geven

Maatregel treft vooral kopers van zakelijk vastgoed

Laurens Berentsen  
Amsterdam

De verhoging van de overdrachtsbelasting schiet haar doel voorbij, stellen belastingadviseurs. Ze is bedoeld om beleggers te ontmoedigen woningen te kopen, zodat starters en doorstromers meer kans maken op een huis. Maar de belastingverhoging treft vooral ondernemers en instellingen die een bestaand bedrijfs pand kopen en helemaal niet actief zijn op de woningmarkt.

Het heeft belastingadviseur Wil Vennix verbaasd hoe geruisloos de overdrachtsbelasting opnieuw is verhoogd. Nadat het algemeen tarief in 2021 al van 6% naar 8% ging, is dat sinds 1 januari 10,4%.

De verbazing van de oud-voorzitter van de beroepsorganisatie Register Belastingadviseurs is met name ingegeven door het feit dat de tariefstijging vooral terecht komt bij bedrijven en instellingen die part noch deel hebben aan de krapte op de woningmarkt. Zij moeten 2,4% meer belasting betalen als ze een bedrijfsgebouw kopen, terwijl de verhoging in de eerste plaats is bedoeld om iets te doen aan verdringing op de woningmarkt.

Sinds 2021 kent de overdrachtsbelasting een onderscheid tussen woningen die mensen kopen om zelf in te gaan wonen en beleggingswoningen, vakantiehuizen en niet-woningen. Bestaande kantoor- en bedrijfs panden vallen in die laatste categorie.

Om hun kansen op de woningmarkt te vergroten zijn starters tot hun 35ste verjaardag vrijgesteld van overdrachtsbelasting als zij een huis kopen voor minder dan €440.000. Doorstromers betalen het verlaagde tarief van 2%. Het gewone tarief geldt voor woningbeleggers, maar dus ook voor kopers van een kantoor- of bedrijfs pand.

Vennix bond in de laatste editie van het Weekblad fiscaal recht van vorig jaar de kat de bel aan, omdat volgens hem het eind zoek is als de overheid zonder enige onderbouwing extra geld ophaalt bij bedrijven.

In de memorie van toelichting bij de tariefverhoging, erkent staatssecretaris Marinix van Rij (Fiscaliteit, CDA) dat de onder-



Het voormalige gebouw van het Pieter Baan Centrum in Utrecht staat te koop. FOTO: GERARD TILJAN

bouw rammelt. Slechts 30% van de extra opbrengst van €1 mrd die is begroot, komt van de woningbeleggers die het kabinet de voet wil dwars zetten. De overige 70% wordt opgebracht door kopers van bedrijfs- of gemeenschapsgebouwen. De tariefstijging leidt 'tot een rem op investeringen zonder dat hier een duidelijk (beleids)doel tegenover staat anders dan een budgettaire opbrengst', schrijft Van Rij.

Vennix, partner bij Beer Accountants & Belastingadviseurs in Tilburg, spreekt van 'bijvangst' en maakt een vergelijking met een nieuwe bestuurlijke of strafrechtelijke boete voor ongewenst gedrag. 'Wat zou dan de reactie zijn als zo'n boete niet alleen de beoogde groep zou treffen, maar tweemaal zoveel particulieren, bedrijven en instellingen die hier niets mee hebben uit te staan?' Zo'n boete zou er nooit komen, omdat de rechtsstaat dan in het geding zou zijn, is zijn overtuiging. 'Maar nu het slechts over een "ordinaire" belastingverhoging gaat, bereikt de wetswijziging nagenoeg geruisloos het Staatsblad.'

'De overdrachtsbelasting is een melkkoe geworden voor de schatkist', constateert Aad Rozendal. Hij is als belastingadviseur gespecialiseerd in de overdrachtsbelasting en is tevens docent aan de Universiteit Leiden. 'Het notariaat int de belasting en zo

lang er transacties zijn, is er opbrengst.'

De tariefstijging van 6% naar 10,4% in twee jaar hakt er volgens Rozendal flink in. 'Dat doet het bedrijfsleven pijn, terwijl dat niet schuldig is aan de problemen op de woningmarkt.' Ondernemers die hun eerste pand kopen of uitbreiden, gaan de jongste verhoging voelen, zegt de fiscalist, die verwacht dat de verkopers van zakelijk vastgoed een veer moeten laten.

Dat VVD en CDA in het parlement geen woord vuil hebben gemaakt aan de tariefverhoging, schrijft Vennix toe aan de afspraken die deze volgens hem meer ondernemersvriendelijke partijen in de coalitie hebben gemaakt. In reactie laten beide regeringspartijen weten dat de differentiatie de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt heeft verbeterd. Financieel woordvoerder Folkert Idsinga (VVD) en Inge van Dijk (CDA) wijzen ook beiden op de evaluatie van de overdrachtsbelasting in 2024. Tot slot erkennen ze dat de heffing een budgettair belang dient.

Dat andere partijen er het zwijgen toe hebben gedaan, wijt Vennix aan het feit dat de verhoging is voorgesteld als een maatregel om huisjesmelkers de pas af te snijden. 'Afgezien van Wybren van Haga wil niemand zich identificeren met huisjesmelkers', zegt Vennix.

Maar 30% van de extra opbrengst komt van de woningbeleggers die het kabinet wil treffen



## De ‘goeie ouwe tijd’...

Inkomstenbelasting t/m 2000:

- Alleen huur belast
- Onderhoud en rente aftrekbaar
- Trucs om in plaats van belast inkomen vermogenswinst te hebben
- Rente aftrekbaar



## ‘Pretbox’ 3

Inkomstenbelasting 2001:

- Boxensysteem, 'pretbox' 3 met 1,2% heffing
- Lage waardering vastgoed door woz + leegwaarderatio
- Schulden aftrekbaar
- Goedkoop (en onbeperkt) lenen van de eigen BV





## BOX 3 ONDER DRUK, VOORAL VOOR SPAARDERS

Dalende rente/rendementen, maar totaalopbrengst mag niet dalen:

- Wetgever: vanaf 2016 3 schijven: 0,56% - 1,4% - 1,76%
- Hoge Raad (uiteindelijk) 24 december 2021: deze stapeling van ficties kan niet, aanslag gebaseerd op werkelijk rendement
- Maatschappelijke ontwikkeling: vermogensongelijkheid/ 'de kloof'

Wetgever:

2017 - 2022: wettelijk stelsel OF forfaitaire spaarvariant

2023 - 2026 (?): forfaitaire spaarvariant (geen keuze)

## 2023: DE 'PERFECTE STORM' VOOR DE VASTGOEDBELEGGER IN BOX 3

Forfaitaire spaarvariant verplicht, drie categorieën, met rendementen (2023):

- Banktegoeden: 0,36%
- Overige bezittingen: 6,17%
- Schulden: -/- 2,57%

+ leegwaarderatio fors ingeperkt vanaf 2023

+ excessief lenen van de eigen BV max. 7 ton

→ te betalen belasting vaak (zeer) veel hoger dan t/m 2022

+ overdrachtsbelasting 10,4%

+ niet-fiscale maatregelen



## SYSTEEM VANAF 2027 (?): 'HEFFING OVER WERKELIJK RENDEMENT'

Uitvoeringsproblematiek Belastingdienst

Mijn verwachting:

- Vermogenswinstbelasting voor effecten en spaargeld → per jaar afrekenen
- Vermogensaanwasbelasting voor vastgoed en andere niet liquide beleggingen → inkomsten minus kosten per jaar afrekenen, boekwinst/verlies pas bij realisatie (verkoop)
- Tarief plm. 35%
- Onderhoudskosten: forfait met tegenbewijs



## HOE BEPALEN WE DE BOEKWAARDE OP DE BEGINBALANS 1-1-2027?

- Ik denk in de lijn van de terbeschikkingstellingsregeling IB 2001: woz-waarde plus 20%, met de mogelijkheid van tegenbewijs (taxatie)
- t.z.t. massaal bezwaar tegen te lage woz-waardes?

Openstaande vragen o.a.:

- Toerekening leningen / aftrek betaalde rente?
- Hoe ziet verliesverrekening eruit?



## WAT KUNT U DOEN?

- Verleden t/m 2022: waar mogelijk bezwaar maken (tot behoud van rechten)
- Toekomst: bepaal dit jaar uw langetermijndoel  
→ keuzes voor de korte termijn (t/m 2026) volgen daaruit
- Wat zou u doen als u vandaag een pand zou kopen?





## INDIEN U IN BOX 3 BLIJFT -> T/M 2026 HEFFING ONDER OVERBRUGGINGSWET BEPERKEN

Als bezittingen -/- schulden -/- vrijstelling  $\leq 0$  dan geen heffing!

- Lagere waardering bezittingen
- Bezittingen wegschenken
- Bezittingen verkopen en opbrengst in BV stallen
- Meer schulden in box 3 (bijvoorbeeld woninghypotheek of schuldig erkennen aan kinderen)
- Groenbeleggen/groensparen
- Lijfrentepremie storten (verruimd onder pensioenwet)
- Verbouwingen, groot onderhoud
- Auto's, jachten, kunst kopen
- Veel uitgeven 😊



## SCHENKEN AAN KINDEREN?

Twee nadelen / uitdagingen:

- Helpt niets als zij ook box 3 betalen
- Overdrachtsbelasting en/of schenkbelasting

Optie: stichting administratiekantoor (Stak) met stuk financiering

- Oprichting stak, certificaten schenken aan kinderen, stak koopt vastgoed met lening
- Bij juiste vormgeving zijn de certificaathouders geen economisch eigenaar
- Van Rij: in box 3 alleen waarde certificaten aangeven in plaats van bezittingen en schulden
- Kost overdrachts- en schenkbelasting
- Risico: wetswijziging om dit 'gat te dichten'

Mijn conclusie: alleen zinvol als je toch al wilde schenken (of al bedragen schuldig bent aan de kinderen)

## VAN BOX 3 NAAR BOX 1?

- Terbeschikkingstelling (tbs): verhuur aan eigen BV
- Resultaat overige werkzaamheden of onderneming: omzetten in actief beheer zodat het geen box 3 meer is (risico: vanaf wanneer is dat dan? goed regisseren!)





## VAN BOX 3 NAAR BOX 2 (BV)

Kan samengaan met voorkomen excessief lenen

Belastingheffing in de BV:

- Net als in toekomstige box 3 over werkelijk rendement
- Maar pas bij realisatie
- Doorschuiven met herinvesteringsreserve
- Onderhoud volledig aftrekbaar
- Vennootschapsbelasting 19 – 25,8%
- Bij uitkering naar privé vanaf 2024 24,5% - 31%
- Totale druk minimaal 39% - 48%

**→ Cruciale vraag: wilt u de belasting uitstellen?**



## VAN BOX 3 NAAR BOX 2 (BV)

Nadeel: overdrachtsbelasting 10,4%

- Mogelijk te beperken door open fonds voor gemene rekening (OFGR) of open comm. vennootschap (open CV)
- Waarschuwing 1: erg complex en uitvoering luistert nauw
- Waarschuwing 2: wetswijziging volgt, dus onzekerheid (ook over overgangsrecht) -> Belastingplan op Prinsjesdag

Einddoel: vastgoed tegen actuele waarde ingebracht in de BV

Overdrachtsbelasting door overgangsrecht naar  $10\% * 10,4\%$ ?





## CONCLUSIE/ADVIES

- Verleden: houd bezwaarmogelijkheid open
- Voor toekomst keuze maken voor lange termijn → hoe wil het uiteindelijk structureren?
- Indien in box 3 blijven: t/m 2026 heffingsgrondslag nihil haalbaar?  
En zorg voor hoge beginwaarde bij ingang nieuw systeem
- Over naar box 1: luistert nauw + zorg voor hoge inbrengwaarde
- Over naar box 2/BV: nu tijdpad OFGR/Open CV in gang zetten zodat het kan met 1% overdrachtsbelasting (niet risicoloos)

**VRAAGEN?**



# De Beer

ACCOUNTANTS & BELASTINGADVISEURS



**BEDANKT VOOR  
UW KOMST!**