

RB Kring R'dam

Box 3: het almaar uitdijende moeras

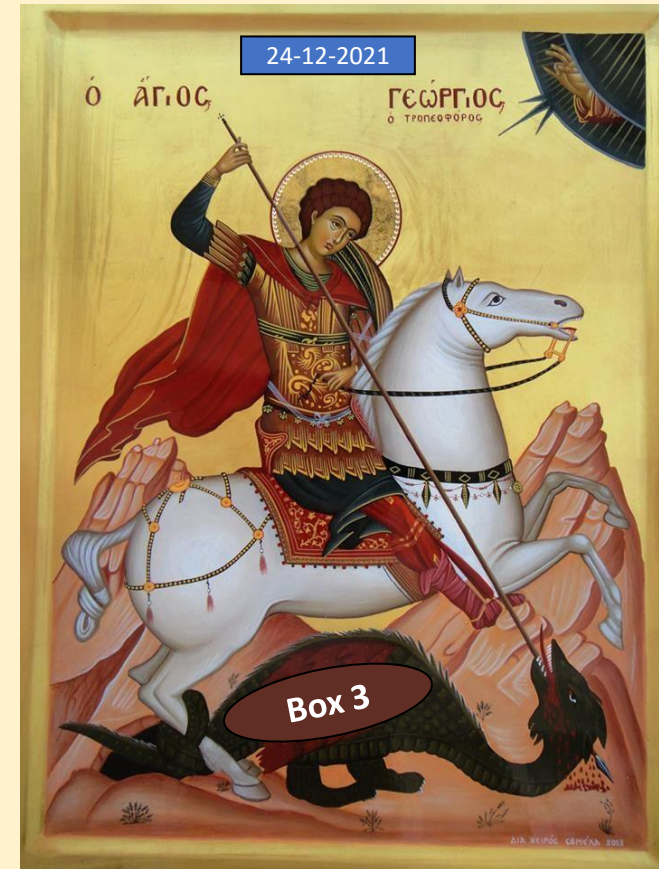
Drs. Cor Overduin

12 december 2023

Box 3: het almaar uitdijende moeras ...

Agenda

- Breaking news vanuit het box 3-moeras
- Overbruggingswet 2023 - ...?
- De vastgoedbelegger met waardeverlies
- Excessief lenen
- Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?
- Outside the box 3: box 2
- Outside the box 3: box 1
- Toekomst belastingheffing vermogen



Breaking news vanuit het box 3-moeras

Er was eens een bericht op de website van EY

https://www.ey.com/nl_nl/tax/tax-updates/wet-rechtsherstel-box-3-mogelijk-in-strijd-met-discriminatieverbod-en-eigendomsrecht-wat-betekent-dit-voor-u

- Oproep om tijdig te verzoeken om ambtshalve vermindering box 3
- Jaar 2018: 5-jaarstermijn bijna verstreken!
- Jaren 2019-2022: hoedt u voor 'nieuwe jurisprudentie' !
- Zorgplicht, op voorhand indekken



! PAS OP !

5-jaars-
termijn !

! PAS OP !

Nieuwe juris-
prudentie !!

Breaking news vanuit het box 3-moeras

Overleg koepels met MinFin/Bdienst

- Verzoek om 'comfort' zoals vorig jaar voor niet-bezwaarmakers
- Dus een brief à la 4 november 2022
- MinFin/Bd: moeilijk, kabinet demissionair etc
- Standpunt nu: nee, geen comfort (kleine kans op 'alsnog')
- Koepels gaan hun leden/achterban dus nu advies geven

Breaking news vanuit het box 3-moeras

Advies koepels aan leden/achterban

- **LET OP:** Alleen voor wie ontevreden is met het verleende forfaitaire rechtsherstel c.q. met niet-verleend rechtsherstel
- Jaar 2018: de **kleine** groep van niet 'niet-bezwaarmakers' en late aanslag (op/na 12-11-2021): nog in december 2023 verzoek ambtshalve vermindering indienen
- **ONDUIDELIJK, WACHT EVEN:** En als we dan toch bezig zijn, dan ook maar gelijk voor iedereen in de latere jaren 2019, 2020, 2021 (en 2022?) verzoek ambtshalve vermindering nu indienen zodat een arrest HR in maart 2024 geen nieuwe jurisprudentie kan zijn. **NB: deze groep is wèl groot!**

Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 gebaseerd op de spaarvariant

- Toch weer forfaits 
- **NIEUWE** Probleemcategorie: bank- en spaartegoeden
- Forfait 2023: in wet 0,01% (voorlopig), op VA 0,36%
- Ivm stijgende spaarrente **definitief** 2023: ca. 0,93%
- Betaalrekeningen: werkelijk rendement = ... ?
- Betaalrekeningen: werkelijke kosten = ... ?
- Onterechte box 3 belasting 2023: plm EUR 45 mio ⁷⁴
- Onterechte box 3 belasting 2024: plm EUR 81 mio ¹¹³

De spaarvariant
is razendsnel
dominant
geworden ...



Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 gebaseerd op de spaarvariant

- **Probleemcategorie: beleggingen**
- **Forfait 2023: 6,17%, 2024: 6,04%, 2025: kan eind januari a.s. al precies uitgerekend worden ...**
- **De individuele werkelijkheid is heel anders!**

- **Probleemcategorie: schulden**
- **Forfait 2023: voorlopig 2,46%, definitief vermoedelijk ook 2,46%**
- **De individuele werkelijkheid kan sterk afwijken!**
 - **Ouder-kind (schenken op papier): rente 6%**
 - **In 'de goede tijd' tegen lage rente geleend bij bank of BV: rente 1,5%**

Effectief rente-aftrektarief is dan 59% ...

Overbruggingswet 2023 -?

Schulden

- Waarderen op waarde economisch verkeer
- Stel:
 - per 1/1/2021 geleend 3 miljoen euro, afl vrij, 1,5%, 15 jr vast
 - rente is per 1/1/2024 gestegen naar 6%
- Wat is waarde schuld per 1/1/2024?
 - a. 1,8 miljoen euro
 - b. 3,0 miljoen euro
 - c. Geen mening

Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 gebaseerd op de spaarvariant

Wijzigingen per 1-1-2024

- Geen indexering heffingvrij vermogen
- Tarief ~~34%~~ 36%

Wijzigingen met terugwerkende kracht 1-1-2023


- Aandeel VvE gelijkgesteld met banktegoed
- Storting op derdenrekening notaris gelijkgesteld met banktegoed
- Defiscaliseren onderlinge vord./schulden fiscaal partners

Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 gebaseerd op de spaarvariant

Waar rekent fiscus mee bij VA IB 2024?

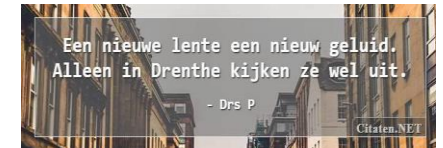
<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/box-3-inkomen-op-voorlopige-aanslag-2024>

- Bank- en spaartegoeden: 1,03%
 - Overige bezittingen: 6,04%
 - Schulden: 2,47%
- 
- Gelet op huidige spaarrente is dit forfait m.i. veel te laag ...
 - Na verleend (becon)uitstel ingediende aangifte bijbetalen en dan oplopen tegen 7,5% belastingrente?
 - Who's to blame?

Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 gebaseerd op de spaarvariant

- Conclusie A-G Wattel d.d. 1-9-2023: spaarvariant is ook fout
- Wattel copy paste Conclusie 25-3-2021
- Hoge Raad is nu aan zet, arrest verwacht in maart 2024
- Fiscus bereidt standaard formulier 'werkelijk rendement' (WR) voor
- Advies: bewaar alle facturen etc zodat je WR kunt bepalen
- Maak op tijd bezwaar!



Overbruggingswet 2023 -?

Wat nu te doen?

- Veel is onduidelijk en/of onzeker
- Wat valt onder 'werkelijk rendement' (WR)?
- Emigreren?
- Verhuizen binnen Nederland 😊



Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 nog optimaliseren voor peildatum 1-1-2024?

Casus Jort Zolder

- **Box 3 situatie:**

- OG:	1.500.000
- Schulden op OG:	1.700.000
- Aandeel onverdeelde erfenis:	600.000

- **Box 3 belasting 2024: circa EUR 25.000**

- **Hoe naar box 3 belasting 2024 = EUR nihil?**

Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 nog optimaliseren voor peildatum 1-1-2024?

Casus Louwe Lob

- **Box 3 situatie:**

- OG:	1.200.000
- Schulden op OG:	700.000

- **Box 3 belasting 2024: circa EUR 15.000**

- **Hoe naar box 3 belasting 2024 = EUR nihil?**

Overbruggingswet 2023 -?

Box 3 nog optimaliseren voor peildatum 1-1-2024?

Casus Louwe Lob

Schenken reeks p.u. (30-jaar) aan 3 kinderen, jrl. EUR 10.000 per kind

- Box 3 situatie wordt dan:

- OG:	1.200.000
- Schulden op OG:	700.000
- Schuld wegens p.u. reeksen	528.000
- Box 3 belasting 2024 = EUR nihil
- Schenkbelasting-grondslag per p.u. reeks per kind: EUR 138.000 (binnen 10%-schijf)

De vastgoedbelegger met waardeverlies

De vastgoedbelegger en box 3, jaar 2023

- **De vele plagen van Hugo de Jonge ...**
- **Advies Raad van State (Wet betaalbare huur): beren op de weg**
 - de maximering van huurprijstijgingen in het geliberaliseerde huursegment
 - het invoeren van een bovengrens ("cap") op de WOZ in het WWS
 - de opkoopbescherming voor goedkope en middeldure koopwoningen
 - de verhuurvergunning
 - de inkomensafhankelijke huurverhoging
 - de stapsgewijze verhoging van de overdrachtsbelasting voor verhuurders van 2% naar 10,4%
- **Nog twee overige plagen:**
 - 2025: beperking renteaftrek Vpb 20% EBITDA
 - Stijging tarief box 3: van 30% (2020) naar 36% (2024)

Sorry, we zijn
er twee
vergeten ...



De vastgoedbelegger met waardeverlies

De vastgoedbelegger en box 3, jaar 2023

Casus: de gepensioneerde kleine zelfstandige

- Twee verhuurde woningen
- WOZ (LWR) waarde EUR 700.000
- Huur EUR 35.000
- Kosten EUR 11.000
- Schuld eigen BV EUR 250.000
- Rente 2% EUR 5.000



Kijk, daar staat mijn pensioen



De vastgoedbelegger met waardeverlies

De vastgoedbelegger en box 3, jaar 2023

Casus: de gepensioneerde kleine zelfstandige

Hoeveel belasting in box 3?

- Jaar 2017: EUR 5.500
- Jaar 2023: EUR 10.400
- Jaar 2024: EUR 11.200

Van 5.500 naar
11.000 belasting?
Is 2x zo veel !

Holy shit, weg is
mijn 'decent
profit'!



De vastgoedbelegger met waardeverlies

De vastgoedbelegger en box 3, jaar 2023

Casus: de gepensioneerde kleine zelfstandige

Door alle Hugo-regels, Hugo-plannen, Marnix-regels, Marnix-plannen en de rentestijging zijn verhuurde woningen in het jaar 2023 in waarde gedaald met 11%

Wat is het werkelijk rendement (WR) vóór IB box 3-belasting?

- a. EUR 19.000
- b. EUR 24.000
- c. EUR 0
- d. **negatief** EUR 58.000

Excessief lenen

Advies kan zijn: los (vooral) niet af

Waarom we de staatssecretaris mogen bedanken, voor het invoeren van de 'Wet excessief lenen bij eigen vennootschap':

- Zekerheid dat winstreserves BV de facto belast zijn tegen 26,9%
- (Rente op) schuld blijft aftrekbaar in box 3



Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 1: schuld aan BV in 2023 volledig aflossen met dividend

- Bruto benodigd dividend: EUR 4.100.000
- In BV benodigde liquiditeit: EUR 1.100.000
- Gevolgen voor IB box 3?
 - In situatie met schuld, IB box 3 = EUR nihil
 - Na aflossing BV-schuld, IB box 3 = EUR 60.000

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 2: schuld aan BV in 2023 laten staan

- Excessief lenen: teveel geleend op 31/12/2023: EUR 2.300.000
- IB-2023 aanslag: 26,9%, dus EUR 620.000
- Vanuit BV benodigde liquiditeit om aanslag IB-2023 te betalen via deels dividend december 2023 (bruto EUR 780.000) en deels 'klein' dividend 2024 (bruto EUR 67.000), dus totaal bruto nodig EUR 847.000
- Gevolgen voor IB box 3?
 - In situatie met schuld, IB box 3 = EUR nihil
 - Na excessief lenen blijft BV-schuld, IB box 3 = EUR nihil

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 2 (vervolg): schuld aan BV in 2023 laten staan

Hoe feitelijk uitkeren dividend december 2023 (bruto EUR 780.000)?

- In december afboeken op de BV-schuld 2024 IB box 3 belasting: 33.500 euro
- In december in geld overmaken naar prive 2024 IB box 3 belasting: 30.700 euro
- In december voorshands schuldig blijven en pas uitbetalen als in prive de (nadere) voorlopige aanslag IB 2023 is opgelegd
- In december voorshands schuldig blijven en op 2 januari 2024 uitbetalen

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 3: idem scenario 2, maar nu met de wetenschap dat de limiet van excessief lenen per 31/12/2024 met EUR 200.000 wordt verlaagd

Wat is dan wijsheid anno december 2023: in 2024 nader dividend uitkeren? Of nu in december 2023 al extra uitkeren om straks in 2024 EUR 200.000 te kunnen aflossen?

- **Optie 1: Kosten uitkeren nader dividend 2024 dat volledig wordt gebruikt om EUR 200.000 af te lossen in 2024 = EUR?**
- **Optie 2: Kosten uitkeren extra dividend december 2023 om vervolgens in 2024 daarmee de extra IB aanslag 2024 wegens lagere limiet excessief lenen te betalen = EUR?**
- **Optie 3: Kosten uitkeren extra dividend december 2023 om vervolgens in 2024 EUR 200.000 af te kunnen lossen = EUR?**

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 3: idem scenario 2, maar nu met de wetenschap dat de limiet van excessief lenen per 31/12/2024 met EUR 200.000 wordt verlaagd

Optie 1: Kosten uitkeren nader dividend 2024 dat volledig wordt gebruikt om EUR 200.000 af te lossen in 2024 = EUR 200.000

- IB box 2 in 2024:
 - Klein dividend tegen 24,5% (was al benut): EUR 67.000
 - Bij bruto dividend tegen 33%: EUR 200.000
 - Af: aflossing op BV-schuld: EUR -/- 200.000
- NB: in praktijk via een aanpassing van VA IB-2024 terugvragen: EUR 30.000
- Gevolgen voor IB box 3-optimaal? Check

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 3: idem scenario 2, maar nu met de wetenschap dat de limiet van excessief lenen per 31/12/2024 met EUR 200.000 wordt verlaagd

Optie 2: Kosten uitkeren extra dividend december 2023 om vervolgens in 2024 daarmee de extra IB aanslag 2024 wegens lagere limiet excessief lenen te betalen = EUR?

- In dit scenario blijft schuld ongewijzigd EUR 3.000.000
- In 2024 komt IB-aanslag van EUR 66.000 (tarief 33%)
- In december 2023 extra benodigd bruto dividend EUR 90.000
- Dit dividend voorshands schuldig blijven en pas na 2 januari 2024 overmaken naar prive

Excessief lenen

Casus Baron Hugo van Crottenkoning tot Huischjesmelcker

Scenario 3: idem scenario 2, maar nu met de wetenschap dat de limiet van excessief lenen per 31/12/2024 met EUR 200.000 wordt verlaagd

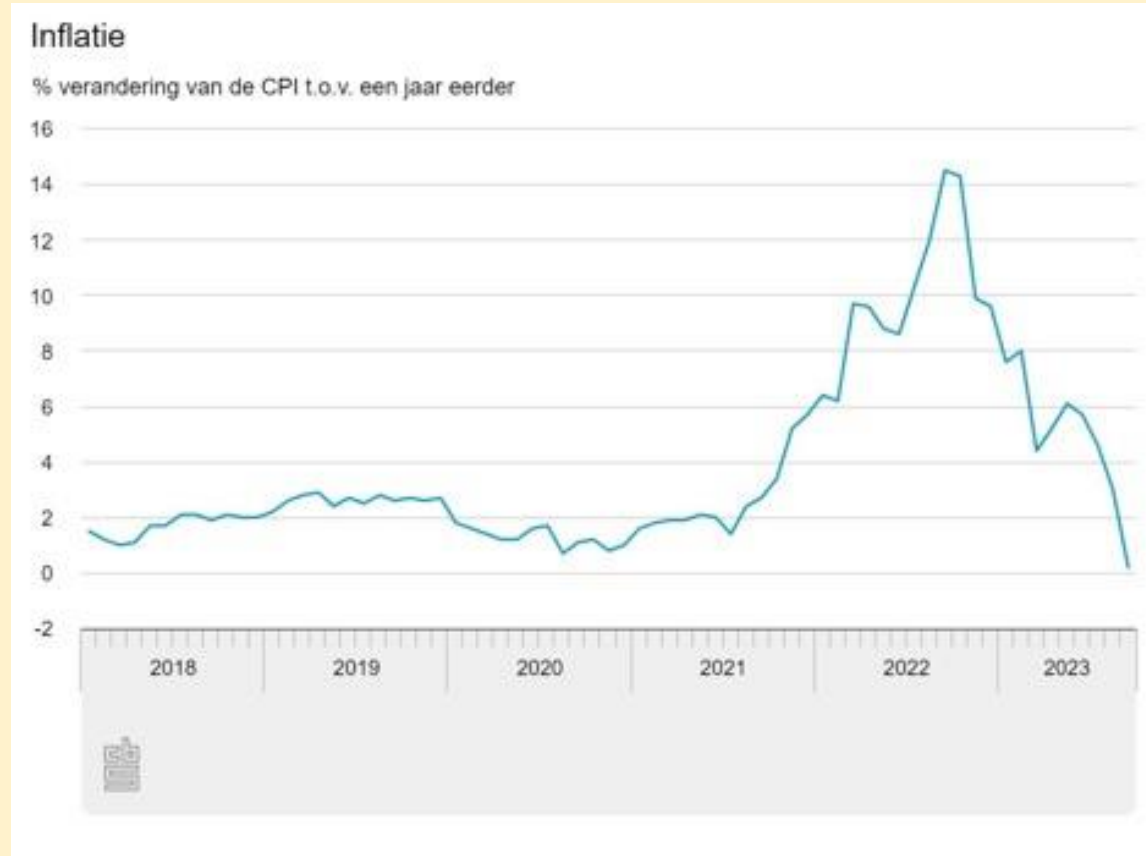
Optie 3: Kosten uitkeren extra dividend december 2023 om vervolgens in 2024 EUR 200.000 af te kunnen lossen = EUR?

- In dit scenario wordt in 2024 op schuld EUR 200.000 afgelost
- In 2024 komt dan dus GEEN IB-aanslag wegens lagere limiet
- In december 2023 extra benodigd bruto dividend EUR 274.000
- Dit dividend voorshands schuldig blijven en pas na 2 januari 2024 een deel overmaken naar prive (EUR 34.000) en de rest, EUR 200.000 verrekenen met de BV-schuld
- Gevolgen voor IB box 3-optimaal? Check

Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

VOORAF: Het I-woord

INFLATIE



Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

- Inflatie holt vermogen uit
- Box 3 belast inflatiedeel rendement volledig
- Sinds 2017 uitholling vermogen al opgelopen tot ... %
- Pijnlijk voor met name spaarders
- Wetgever kijkt weg

Draagkrachtbeginsel?
Weet jij niet wat dat
de schatkist kost?



- **Advies: betrek inflatie nadrukkelijk(er) in afweging allocatie vermogen**

Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

Consultatieversie nieuwe box 3

- Vermogens**aanwas** hoofdregel
- Uitzonderingen:
 - banktegoeden en contant geld
 - vastgoed en (sommige) kleine aandelenbelangen: vermogens**winst**
- Regulier inkomen en vermogensmutaties
- Hoe bepaling regulier inkomen? 'winstregime'

Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

Winstregime

- Zakelijkheidsdenken !
- Stel: zakelijke huur is 500
- Scenario A: verhuur in werkelijkheid tegen 100
Informele kapitaalstorting, Zweedse grootmoederarrest
- Scenario B: verhuur in werkelijkheid tegen 800
Toch maar belast voor 500?



Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

- Binnen vastgoed uitzondering voor EWSB
- EWSB = tweede woning hoofdzakelijk voor eigen gebruik
- Belasten van EWSB: één forfait dat alles omvat
- Tweede woning meer waard dan 1,2 miljoen euro? Geen EWSB



Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

Consultatieversie nieuwe box 3

Hoe bepaling forfait EWSB?

- Zonder evt. 'voorzichtigheidsmarge': 6,4%
- Drie componenten:
 - Huurwaarde eigen gebruik: + 4,0% (zijnde bruto huur 5,0%, kosten 1,0%)
 - Financieringslasten: - 1,3% (zijnde: 5,2% van 25% schuld tov waarde)
 - Waardemutatie: + 3,7% (stijging per jaar)
- Huurwaarde eigen gebruik = netto-rendement bij verhuur
- EWSB = een stapeling van forfaits

Stapeling? Daar was toch iets mee ...



Box 3 obv werkelijk rendement: 2027 ?

Consultatieversie box 3

- Wie betaalt de rekening van de wijzigingen in box 3?
- Barones van Hefboomfinanciering tot Huischjesmelcker
- OG: 5 miljoen euro, schuld 4,5 miljoen euro
- Box 3 belasting 2022: 6.000 euro
- Box 3 belasting 2023: 55.000 euro
- Box 3 belasting 2027: ??



Dat gaat niet lang meer duren ..

Kijk, allemaal van mij



Outside the box 3: box 2

- **Box 2 fiscaal beter?**
- **Belastingdrukvergelijking:**
 - Jaar 2024:**
 - VPB-laag + IB-box 2 = 38,8% of 45,4%**
 - VPB-hoog + IB-box 2 = 44% of 50,3%**
- **Wat te denken van de TBS-vordering (box 1)?**
- **Aftrek tegen 32,6% of 43,6%**

Outside the box 3: box 2

Hoe gezellig blijft het in de VPB?

- **2025: rente aftrekbeperking 20% EBITDA verhuurd vastgoed**
- **Houden we een laag tarief?**
- **Hoe groot (of klein) wordt de eerste schijf?**
- **Blijft de HIR toegankelijk voor beleggingsvermogen?**
- **Blijft waardering op historische kostprijs?**

Outside the box 3: box 1

Box 1: met name sparen voor oude dag

- **Het speelveld is drastisch veranderd door m.n. rentestijging**
- **Jaar 2024: aftrek tegen 49,5% / lage schijf na AOW-leeftijd 19,1%**
- **NB: bij extra pensioen-inleg, kan aftrek% zelfs 56% worden!**
- **Wat levert meer op? Via box 1 of via box 3?**
- **Tarief box 3: was 30%, jaar 2024: 36%**



Outside the box 3: box 1

Cijfervoorbeeld

- 15 jaar premie 5.000 euro
- 20 jaar uitkering
- Rente 2024: 2,75%,
- Kosten nihil, premie ZVW 5,4%
- Tzt uitkering netto: (box 1) 4.500, (box 3) 2.600
- Indien box 1 aftrek in lage eerste schijf*: (box 3) 2.900
- Via box 1 dus 73% hogere netto uitkering** tov via box 3

*
aftrek tegen 36,97% + 6,638% = 43,608%

**
bij aftrek in lagere schijf, dan 55% hogere netto uitkering.

NB: bij extra pensioen-inleg indien aftrek tegen 56%, dan 4.500 versus 2.200 zodat netto uitkering bij sparen via box 1 voor oude dag meer dan 100% hoger is



Toekomst belastingheffing vermogen

Tax the rich ...

- Vermogensbelasting: herintroductie?
- Tarief box 3 verder omhoog?
- Tarief box 1, box 2, tarief Vpb
- Tarieven schenk- en erfbelasting
- Klimaat

Eén ding is zeker:



Toekomst van box 3: impact op beleggingskeuzes

Slot

- Vragen?
- Bedankt voor uw aandacht!

Cor Overduin
06-55 855 616

