

Lindenhaeghe

Actualiteiten box 3

SEH congres 2024

Alex Erlings MFP



Programma

- Historie box 3
- Huidige regeling
- Ontwikkelingen
- Belasting werkelijk rendement 2027
- Vastgoed in box 3
- Maatregelen verminderen box 3-heffing
- Familiebankconstructies
- Lijfrente

1

Historie box 3



Historie box 3

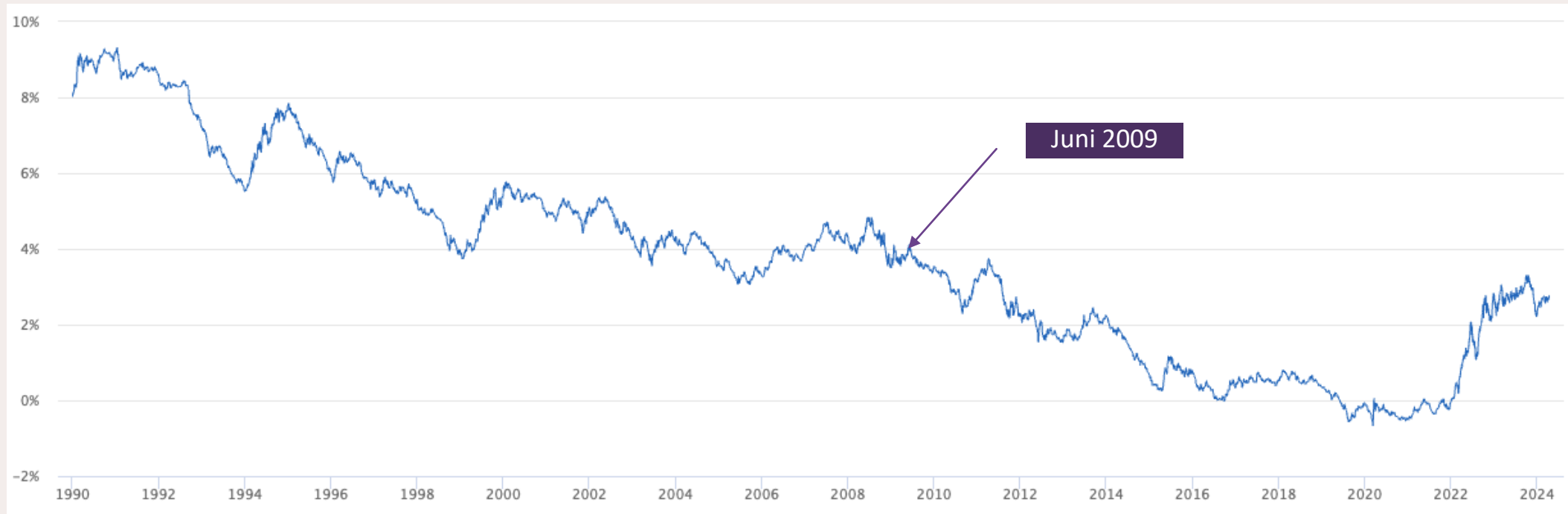
"4 procent rendement is voor iedere sukkel haalbaar. Wie dat niet lukt kan bij mij staatsobligaties halen met 6 procent rendement"



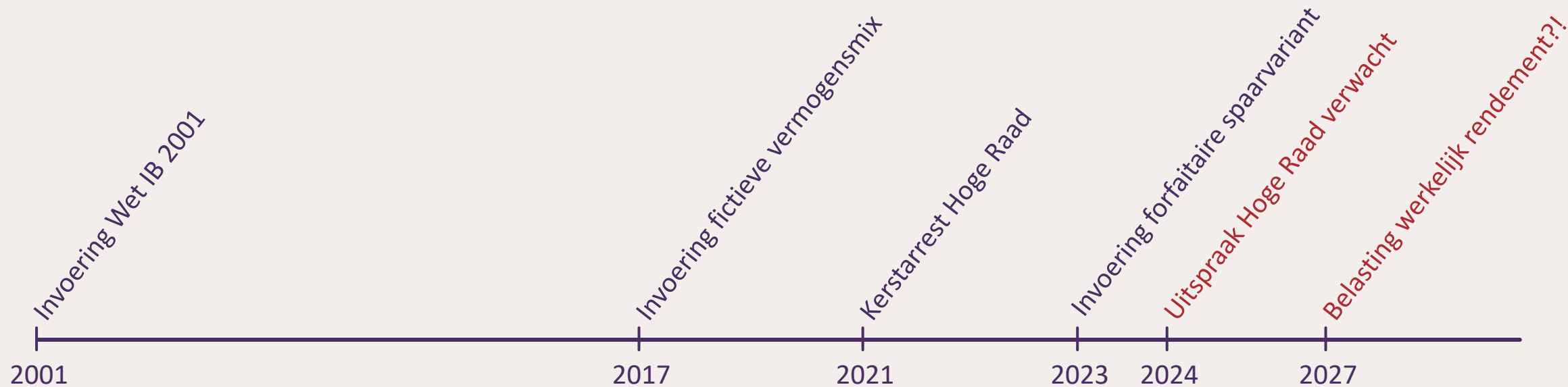
Invoering Wet IB 2001

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 regeling



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

Actuele situatie



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 verwacht in augustus 2024
- Belastingdienst legt nog geen definitieve aanslagen op voor 2021 en later indien sprake is van beleggingsvermogen totdat de Hoge Raad uitspraak heeft gedaan

Definitie werkelijk behaald rendement volgens AG

- Werkelijk behaalde rendement moet worden uitgedrukt in nominale termen (geen rekening houden met inflatie)
- Vergelijking tussen het werkelijk behaalde rendement en het forfaitair bepaalde voordeel moet worden gemaakt over alle vermogensbestanddelen gezamenlijk
- De vergelijking moet per jaar worden gemaakt
- Geen rekening houden met negatief rendement ander jaar (verliesverrekening)
- Het werkelijk behaalde rendement moet ook ongerealiseerde waardemutaties omvatten
- Er moet rekening worden gehouden met kosten die het rendement beïnvloeden
- Bij de bepaling van het werkelijk behaalde rendement moet geen rekening worden gehouden met het heffingsvrije vermogen

4

Belasting werkelijk rendement



Belasting werkelijk rendement

- Nieuw box 3 regime vanaf 2027
- Conceptwetsvoorstel is gepubliceerd in september 2023
- *In de zomer van 2024 naar de Tweede Kamer*
- *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

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 leegwaarderatio
- Naast fiscaliteit nog meer wijzigingen:
 - WOZ-waardes 16,4% gestegen
 - Opkoopbescherming
 - Overdrachtsbelasting naar 10,4%
 - Wet betaalbare huur

Aanpassing leegwaardering

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
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

Vakbek waamheid in vert rouwde handen

Contactgegevens

Burgemeester Hazenberglaan 401

3078 HG Rotterdam

 010 – 760 11 00

 support@lindenhaeghe.nl

 lindenhaeghe.nl

Volg je ons al?

 Lindenhaeghe

 Lindenhaeghe

 Lindenhaeghe

 Lindenhaeghe

