

PRINSJESDAG UPDATE

Fiscale actualiteiten met
betrekking tot vastgoed



Ricardo de Jong
02-10-2024



Ricardo.de.Jong@bdo.nl

020 - 543 21 00

mr. Ricardo de Jong

- Senior Manager Tax, BDO Tax & Legal
- Regiovoorzitter Noord-West voor BDO Real Estate & Construction
- Bestuurslid (penningmeester) bij de Vereniging Eigenaren Binnenstad Haarlem (VEBH)

Agenda



Tarieven



Wijzigingen VPB



Wijzigingen BTW



Box 3



Overig

Tarieven

Prinsjesdag updates (*tussen haakjes: cijfers van 2024*)

Inkomstenbelasting

Tarieven box 1: nieuwe, lage eerste schijf toegevoegd

Belastbaar inkomen van meer dan	Maar niet meer dan	Tarief
-	€ 38.441 (€ 38.089)	35,82% (36,97%)
€ 38.441 (€ 38.089)	€ 76.817 (€ 75.519)	37,48% (36,97%)
€ 76.817 (€ 75.519)	-	49,50% (49,50%)

Tarieven box 2: lager percentage voor tweede tariefschijf

Fiscaal partnerschap: maximaal € 134.000 tegen 24,5%

Belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang	Tarief
€ 0 - € 67.000	24,5% (24,5%)
€ 67.000 en hoger	31% (33%)

Verschuldigde belasting bij dividenduitkering van € 200.000

(met fiscaal partnerschap): € 53.290 (54.610)

netto vermogen in privé: € 146.710 (145.390)

Tarieven box 3: ongewijzigd (36%)

Heffingsvrij vermogen: inflatiecorrectie per 1-1-2025

Fictieve rendementspercentages: overige bezittingen 5,88% (6,04%)

Spaartegoeden en schulden: nog onbekend, wordt gebaseerd op het gemiddelde van 2025.

Vennootschapsbelasting (ongewijzigd t.o.v. 2024)

Fiscale Eenheid of opknippen van structuren?

1x aangifte VPB: winst van € 500.000, VPB last € 115.400

2x aangifte VPB: 2x winst van € 250.000, VPB last totaal € 101.800

Belastbaar bedrag	Tarief
€ 0 - € 200.000	19%
€ 200.000 en hoger	25,8%

Tarieven - Overdrachtsbelasting

Prinsjesdag updates (*tussen haakjes: cijfers van 2024*)



Overdrachtsbelasting

- Per 1-1-2026: verkrijging van woningen (geen sprake van eigen bewoning) 8% (10,4%)
- Voor zelfbewoning blijft 2% gelden, respectievelijk 0% voor starters
- Overig vastgoed: 10,4%



Woningbegrip van groot belang: arrestenreeks Hoge Raad 24 februari 2017

- Beslissend is of de onroerende zaak naar zijn aard voor bewoning is bestemd
- Objectieve maatstaf: aansluiting bij kenmerken van het bouwwerk zelf en het oorspronkelijke doel
- Ook indien het pand wordt gebruikt als bijvoorbeeld kantoor, zolang het pand d.m.v. kleine aanpassingen maar weer bewoonbaar kan worden gemaakt
- Woning in aanbouw (fundering is aanwezig) / casco woning kwalificeren ook als woning
- Bij onduidelijkheid: publiekrechtelijke voorschriften

Wijzigingen in de Vennootschapsbelasting

Prinsjesdag updates

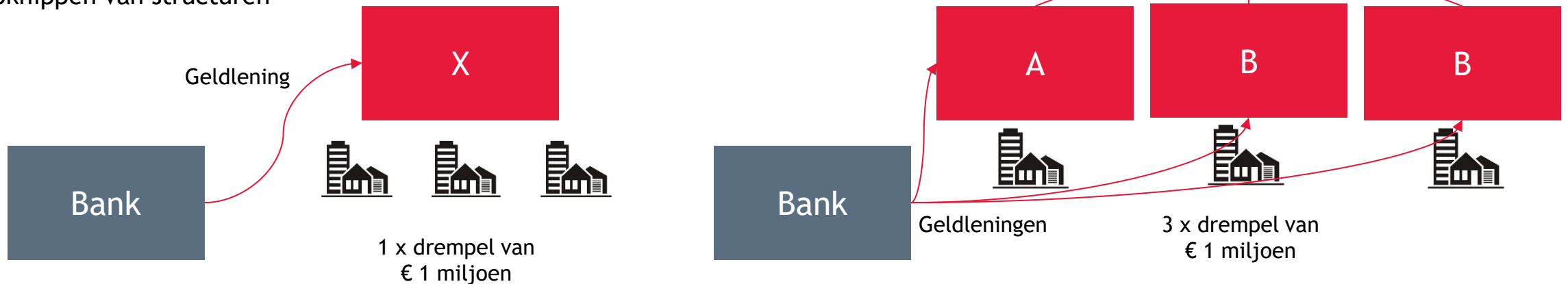
Generieke renteaftrekbeperking (earningsstrippingmaatregel)

Huidige maatregel:

- ▶ In de basis zijn rentelasten aftrekbaar van de fiscale winst
- ▶ Op grond van de earningsstrippingmaatregel wordt de aftrek van rentelasten gemaximeerd op het hoogste bedrag van:
 - 20% van de fiscaal gecorrigeerde winst (EBITDA); of
 - een rentesaldo van € 1 miljoen (de MKB-drempel)

Fragmentatiestructuren:

- ▶ Door investering in beleggingsvastgoed te spreiden, kon er vaker gebruik worden gemaakt van de drempel van € 1 miljoen
- ▶ Opknippen van structuren



Prinsjesdag 2024 in het kort

- Op Prinsjesdag zijn de volgende wijzigingen m.i.v. 1 januari 2025 voorgesteld:
 - 20% EBITDA wordt 25% EBITDA voor alle belastingplichtigen; en
 - de drempel van € 1 mio vervalt voor vastgoedbeleggers.
- De aanscherping geldt voor **belastingplichtigen** waarvan de **gecorrigeerde bezittingen** gedurende **minimaal de helft van het jaar** voor 70% of meer bestaan uit **onroerende zaken** die rechtens dan wel in feite, direct of indirect, **ter beschikking worden gesteld** aan een ander dan met de belastingplichtige verbonden lichamen of verbonden natuurlijke personen (“**derden**”).

Rekenvoorbeelden

Kleinere belegger in 2024:

Beleggingsportefeuille: € 10.000.000
Vreemd vermogen: € 6.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 1.000.000
Exploitatiekosten: € 100.000 -/-
Rentekosten: € 300.000 -/-
Winst voor belastingen: € 600.000

EBITDA : € 900.000
20% : € 180.000
Forfait : € 1.000.000

Niet-aftrekbare rente : nihil

Belastbare winst : € 600.000
Acute belastinglast : € 141.200 (23,5%)

Kleinere belegger in 2025:

Beleggingsportefeuille: € 10.000.000
Vreemd vermogen: € 6.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 1.000.000
Exploitatiekosten: € 100.000 -/-
Rentekosten: € 300.000 -/-
Winst voor belastingen: € 600.000

EBITDA : € 900.000
25% : € 225.000
Forfait : € 0

Niet-aftrekbare rente : € 75.000

Belastbare winst : € 675.000
Acute belastinglast : € 160.550 (26,8% > +14%)

Verschil : € 19.350

Rekenvoorbeelden (2)

Grotere belegger in 2024:

BV #1:

Beleggingsportefeuille: € 25.000.000
Vreemd vermogen: € 15.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 2.500.000
Exploitatiekosten: € 250.000 -/-
Rentekosten: € 750.000 -/-
Winst voor belastingen: € 1.500.000

EBITDA : € 2.250.000
20% : € 450.000
Forfait : € 1.000.000

Niet-aftrekbare rente : nihil

Belastbare winst : € 1.500.000
Acute belastinglast : € 373.400

BV #2:

Beleggingsportefeuille: € 25.000.000
Vreemd vermogen: € 15.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 2.500.000
Exploitatiekosten: € 250.000 -/-
Rentekosten: € 750.000 -/-
Winst voor belastingen: € 1.500.000

EBITDA : € 2.250.000
20% : € 450.000
Forfait : € 1.000.000

Niet-aftrekbare rente : nihil

Belastbare winst : € 1.500.000
Acute belastinglast : € 373.400

Totaal:

Niet-aftrekbare rente : nihil

Belastbare winst : € 3.000.000
Acute belastinglast : € 746.800 (24,9%)

Rekenvoorbeelden (3)

Grotere belegger in 2025:

BV #1:

Beleggingsportefeuille: € 25.000.000
Vreemd vermogen: € 15.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 2.500.000
Exploitatiekosten: € 250.000 -/-
Rentekosten: € 750.000 -/-
Winst voor belastingen: € 1.500.000

EBITDA : € 2.250.000
25% : € 562.500
Forfait : € 0

Niet-aftrekbare rente : € 187.500

Belastbare winst : € 1.687.500
Acute belastinglast : € 421.775

BV #2:

Beleggingsportefeuille: € 25.000.000
Vreemd vermogen: € 15.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 2.500.000
Exploitatiekosten: € 250.000 -/-
Rentekosten: € 750.000 -/-
Winst voor belastingen: € 1.500.000

EBITDA : € 2.250.000
25% : € 562.500
Forfait : € 0

Niet-aftrekbare rente : € 187.500

Belastbare winst : € 1.687.500
Acute belastinglast : € 421.775

Totaal:

Niet-aftrekbare rente : € 375.000

Belastbare winst : € 3.375.000
Acute belastinglast : € 843.550 (28,1% > +13%)

Verschil : € 96.750

Rekenvoorbeelden

Grotere belegger in 2024:

Beleggingsportefeuille: € 100.000.000
Vreemd vermogen: € 60.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 10.000.000
Exploitatiekosten: € 1.000.000 -/-
Rentekosten: € 3.000.000 -/-
Winst voor belastingen: € 6.000.000

EBITDA : € 9.000.000
20% : € 1.800.000
Forfait : € 1.000.000

Niet-aftrekbare rente : € 1.200.000

Belastbare winst : € 7.200.000
Acute belastinglast : € 1.844.000 (30,7%)

Grotere belegger in 2025:

Beleggingsportefeuille: € 100.000.000
Vreemd vermogen: € 60.000.000
Rente: 5%

Huurinkomsten: € 10.000.000
Exploitatiekosten: € 1.000.000 -/-
Rentekosten: € 3.000.000 -/-
Winst voor belastingen: € 6.000.000

EBITDA : € 9.000.000
25% : € 2.250.000
Forfait : € 0

Niet-aftrekbare rente : € 750.000

Belastbare winst : € 6.750.000
Acute belastinglast : € 1.727.900 (28,8% > -6,2%)

Verschil : € 116.400

Denkrichtingen voor 2025

- EBITDA 2025 verhogen, bijv. door:
 - Onderhoud nog in 2024 uit te laten voeren
 - Boekwinsten te realiseren (let op de acute VPB-last)
- Sturen op het rentesaldo, bijv. door:
 - Kritisch te kijken naar de prijsstelling van in- en extern krediet (o/g én u/g)
 - Intern krediet om te zetten in kapitaal (ter voorkoming van dubbele heffing)
- Sturen op de (gecorrigeerde) bezittingen, bijv. door:
 - Kritisch te kijken naar de samenstelling van een fiscale eenheid VPB
 - Activiteiten/bezittingen te bundelen in één belastingplichtige

Denkrichtingen voor 2025 (2)

- Bezwaarmogelijkheden verkennen:
 - Strijdigheid met Europees recht (proportionaliteit en evenredigheid)?
 - Strijdigheid met de ATAD1-richtlijn?

Wijzigingen in de BTW

Prinsjesdag updates

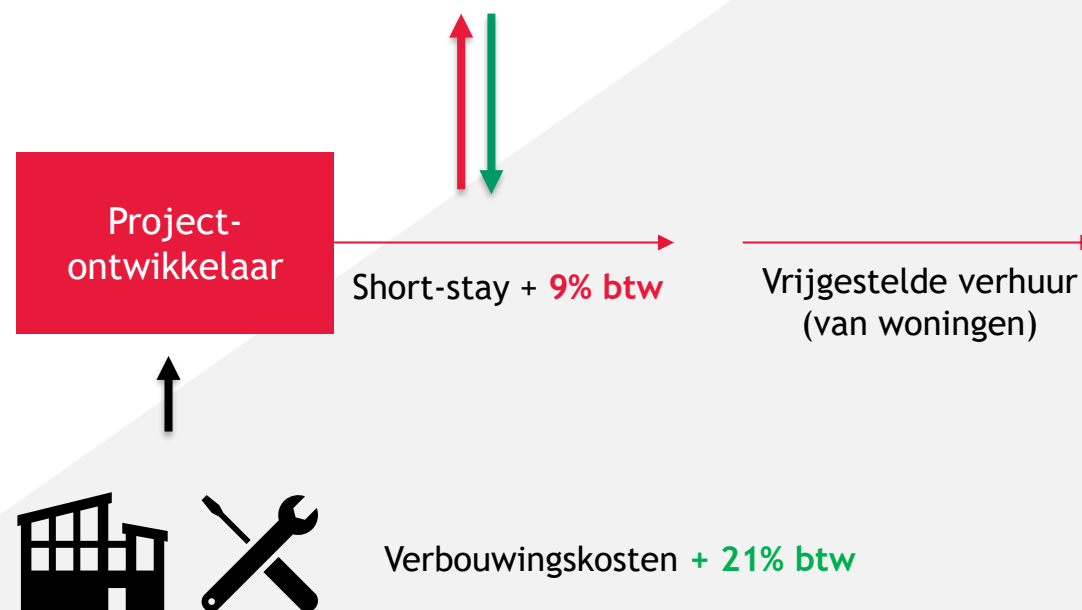
BTW-herziening op investeringsdiensten aan onroerende zaken

Huidige maatregel:

- ▶ Herzieningsregeling: alleen van toepassing op de btw voor bouw- of aankoopkosten en voor investeringsgoederen in een gebouw
- ▶ Beoordelingstermijn: jaar van ingebruikname en de 9 daaropvolgende kalenderjaren

Voorstel Belastingplan 2025:

- ▶ Herzieningsregels per 1-1-2026 uitbreiden naar diensten aan onroerende zaken, zoals onderhouds- en verbouwingskosten
- ▶ Vanaf € 30.000 exclusief btw
- ▶ Beoordelingstermijn: jaar van ingebruikname en de 4 daaropvolgende kalenderjaren
- ▶ Doelstellingen:
 - *Aansluiting mate btw-af trek op investeringsdienst bij meerjarig gebruik van de dienst*
 - *Creëren van een gelijk spelveld*
 - *Aanpak van short-stay verhuurconstructies*



Stand van zaken omtrent box 3

Prinsjesdag updates

Kerstarrest Hoge Raad

- Box 3-stelsel schendt vanaf 2017 het discriminatieverbod en eigendomsrecht indien forfaitair rendement hoger dan werkelijk rendement
- Hoge Raad bood rechtsherstel door box 3 te heffen op werkelijk rendement

Wet rechtsherstel box 3 (Herstelwet, 2017 t/m 2022)

- Om uitvoering te geven aan het rechtsherstel, is de Herstelwet voor de jaren 2017 t/m 2022 ingevoerd
- Forfaits die het werkelijk rendement zo goed mogelijk zouden moeten benaderen
- Afzonderlijke forfaits voor sparen, overige bezittingen en schulden

Uitspraken Hoge Raad 6 juni 2024

- Herstelwet schendt nog steeds het discriminatieverbod en eigendomsrecht bij hogere forfaits dan werkelijk gerealiseerd is
- Oordeel HR: rechtsherstel dient geboden te worden
 - *Spaarders: voldoende benadering van werkelijk rendement volgens HR*
 - *Verminderen belastingaanslag tot aan werkelijk rendement*
 - *Ook van toepassing op de Overbruggingswet box 3 vanaf 2023*

Wat wordt verstaan onder werkelijk rendement?

- Alleen indien lager werkelijk rendement over het totale box 3 vermogen bezien
- Geen rekening houden met heffingsvrij vermogen
- (Ongerealiseerde) waardeveranderingen tellen mee
- Geen aftrek voor inflatie
- Geen rekening houden met kosten
- Wel aftrek van rente voor box 3 schulden
- Geen verliesverrekening

Stand van zaken omtrent box 3

Prinsjesdag updates

Hersteloperatie Belastingdienst

- Tegenbewijsregeling vanaf 2025 via 'Opgaaf Werkelijk Rendement' (OWR) in oktober 2024, waarmee belastingplichtigen hun werkelijke rendement kunnen aantonen
- Op basis daarvan legt de fiscus definitieve aanslagen of verminderingsbeschikkingen op
- Intentie (was) om per 2027 een nieuw box 3 systeem te introduceren (momenteel bij RvS)

Openstaande vraagpunten:

- Toerekening aan welk jaar: bijv. rente op een spaarrekening die betrekking heeft op 2023 i.p.v. 2024;
- Verhouding toerekening werkelijk rendement tussen fiscale partners;
- Eigen gebruik van onroerende zaken, wordt bijv. de economische huurwaarde van een (tweede) woning in box 3 tot de inkomsten gerekend?;
- Verkoop van woningen gedurende het jaar; hoe wordt dan de waardeontwikkeling, die aansluit bij de WOZ, bepaald?



Prinsjesdagwebinar voor de bouw- en vastgoedsector

Donderdag 17 oktober 2024

REGISTREREN

[Home](#) | [Webinar Prinsjesdag bouw & vastgoed \(bdo.nl\)](#)

Webinar Prinsjesdag voor de bouw-en vastgoedsector

Elk jaar presenteert het kabinet op Prinsjesdag de Miljoenennota en het Belastingplan. Een dag vol voorgenomen plannen en fiscale veranderingen. Tijdens het BDO Prinsjesdag webinar hebben we hierop al gereflecteerd, maar wat betekent dit allemaal specifiek voor de bouw-en vastgoedsector?

Tijdens het webinar bespreken we de meest opvallende en relevante wijzigingen. Zodat u weet wat u kunt verwachten van dit politieke jaar en hoe u kunt inspelen op de aangekondigde plannen.

In één uur up-to-date

De specialisten van BDO zorgen er samen met fiscaal journalist en gespreksleider Marit Muller-van Zeijl en John Kerkhoven (directeur Vastgoedjournaal.nl) voor dat u in één uur (van 10.00 tot 11.00 uur) helemaal up-to-date bent.

Deelname aan dit webinar is kosteloos.

BDO

Bedankt voor uw aandacht!
Nog vragen of opmerkingen?