



Update

Vastgoedfiscaliteit 2023



Ledenbijeenkomst VEBH

15 december 2022

Introductie

Even voorstellen...



mr. Ricardo de Jong

Senior Manager Tax - BDO Tax & Legal
Penningmeester - VEBH

Inhoudsopgave

Agenda

TARIEVEN VPB

TARIEVEN BOX 2

TARIEF OVB

LEEGWAARDERATIO



WIJZIGINGEN BOX 3

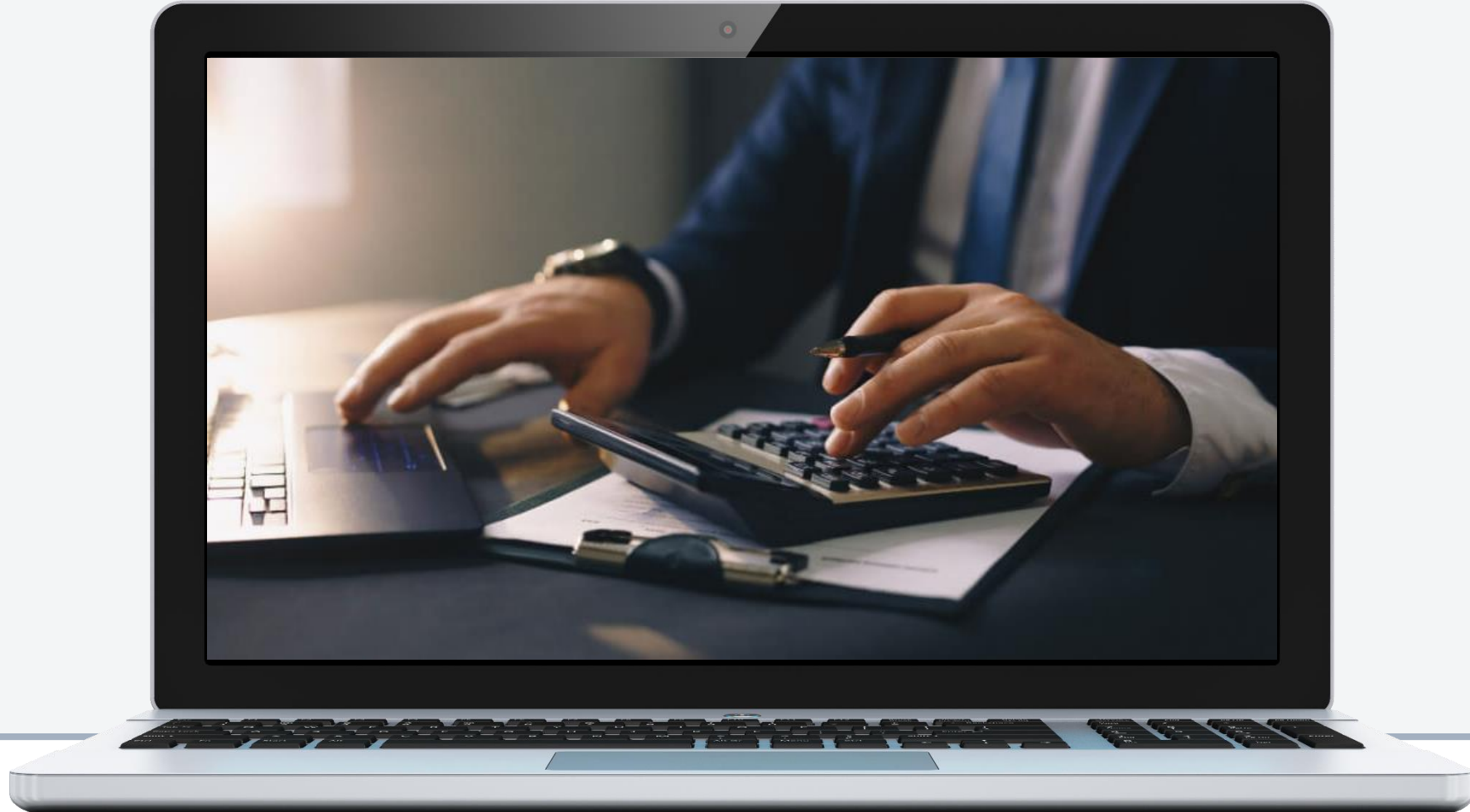
MEER DAN NORMAAL
VERMOGENSBEHEER

VERDUURZAMING VAN VASTGOED

RECENTE JURISPRUDENTIE

Prinsjesdag Updates

Belastingplan 2023



Prinsjesdag Updates

Vennootschapsbelasting - tarieven



Ontwikkeling tarieven vennootschapsbelasting door de jaren heen:

2019:	19%	25%	(grens: € 200.000)	Voordeel laag tarief:	€ 12.000
2020:	16,5%	25%	(grens: € 200.000)	Voordeel laag tarief:	€ 17.000
2021:	15%	25%	(grens: € 245.000)	Voordeel laag tarief:	€ 24.500
2022:	15%	25,8%	(grens: € 395.000)	Voordeel laag tarief:	€ 42.660
2023:	19%	25,8%	(grens: € 200.000)	Voordeel laag tarief:	€ 13.600

Prinsjesdag Updates

Inkomstenbelasting box 2 - twee schijven

Inkomen uit aanmerkelijk belang

Momenteel 26,9%

Per 1 januari 2024 twee schijven

*Inkomen tot en met € 67.000 belast tegen 24,5%
Inkomen boven € 67.000 belast tegen 31%*

Fiscaal partners

Jaarlijks € 134.000 tegen 24,5%

Dividend van € 10.000 in 2022 of 2023:
Dividend van € 10.000 in 2024:

€ 2.690 belastingheffing;
€ 2.450 belastingheffing;

€ 7.310 netto;
€ 7.550 netto;

26,9% belastingdruk
24,5% belastindruk

Dividend van € 100.000 in 2022 of 2023:
Dividend van € 100.000 in 2024:

€ 26.900 belastingheffing;
€ 26.645 belastingheffing;

€ 73.100 netto;
€ 73.355 netto;

26,9% belastingdruk
26,6% belastindruk

Dividend van € 1.000.000 in 2022 of 2023:
Dividend van € 1.000.000 in 2024:

€ 269.000 belastingheffing;
€ 305.645 belastingheffing;

€ 731.000 netto;
€ 694.355 netto;

26,9% belastingdruk
30,6% belastingdruk

Prinsjesdag Updates

Overdrachtsbelasting - tarieven per 1 januari 2023



Verkrijging van Nederlands vastgoed

Woning in gebruik als hoofdverblijf

Tarief: 2%

In alle andere gevallen, bijvoorbeeld verkrijging bedrijfspanden of verkrijging door B.V.

Algemeen tarief per 2023: 10,4%

Eenmalige startersvrijstelling

Woning; bestemd als hoofdverblijf

Leeftijd: < 35 jaar

Koopsom: max. € 440.000

Prinsjesdag Updates

Leegwaarderatio



Leegwaarderatio wordt geactualiseerd

Niet meer van toepassing bij:

*verhuurde woningen met tijdelijk
huurcontract*

verhuur aan gelieerde partijen

Geen waarderingsverschil meer tussen leegstaande woning, tijdelijk verhuurde woning of aan een gelieerde partij verhuurde woning

Verhouding huurprijs - WOZ	Huidige leegwaarderatio	Nieuwe leegwaarderatio
0 - 1%	45%	73%
1 - 2%	51%	79%
2 - 3%	56%	84%
3 - 4%	62%	90%
4 - 5%	67%	95%
5 - 6%	73%	100%
6 - 7%	78%	100%
Meer dan 7%	85%	100%

Geen rechtsherstel voor niet-bezwaarmakers?

Herstelwetgeving voor 2017-2022

Overbruggingswetgeving voor 2023-2025

- *forfaitaire spaarvariant met drie vermogenscategorieën*
- *banktegoeden (2023: 0,36%), schulden (2023: 2,57%) en overige bezittingen (2023: 6,17%)*
- *2023: heffingsvrij vermogen naar € 57.000, partners € 114.000*

Nieuw box 3 stelsel per 2026

- *belast op basis van het werkelijk behaalde rendement?*
- *vastgoed: alleen daadwerkelijke inkomsten, voor waardeontwikkeling separaat vastgoed-forfait?*

Prinsjesdag Updates

Rechtsherstel en herstelwetgeving - box 3

Een voorbeeld uit de praktijk:

Liquide middelen:	€ 150.000
Beleggingsvastgoed:	€ 20 mio (o.b.v. 78% leegwaarderatio, WOZ ca. € 25 mio)
Financiering:	€ 18 mio (ca. 70% LTV)
Saldo:	€ 2.150.000

Heffing o.b.v. de wet (t/m 2022):	ca. € 30.000
Heffing o.b.v. rechtsherstel (t/m 2022):	ca. € 200.000

Heffing vanaf 2023:	ca. € 240.000
En bij vastgoed op 100% i.p.v. 78% WOZ:	ca. € 340.000

Daar komt bij: regulering middenhuur, eisen aan energielabel, verduurzaming in algemeen, stijgende financieringskosten, etc. etc.

Prinsjesdag Updates

Rechtsherstel en herstelwetgeving - box 3



Denkrichtingen voor box 3:

1. Saldo bezittingen en schulden op of onder 0 brengen: geen heffing
2. Overige vermogensbestanddelen (6,17% rendement) liquide maken (0,36% rendement)
3. Naar box 2 toe?

Peildatum 2023: 1 januari a.s. !

De klant in het voorbeeld gaat uitpenden en richt zich op zijn portefeuille in de BV.

Vastgoedactiviteiten in privé

Box 1 of box 3?

Typische box 3-activiteiten:

- Verhuur van vastgoed
- Inhalen van achterstallig onderhoud, gevolgd door verhuur
- In beperkte mate verbeteringen aanbrengen, gevolgd door verhuur

Groter risico op box 1:

- Uitwinnen van voorkennis en andere vormen van specifieke kennis (vgl. makelaars)
- Het aanbrengen van aanmerkelijke verbeteringen, evt. gevolgd door verhuur in een duurder segment en/of met extra functies
- Uit de jurisprudentie: het bestemmingsplan doen wijzigen voorafgaand aan (duurdere) verkoop

Enkele specifieke voorbeelden:

- Uitponden
- Splitsen
- Met beperkte verbeteringen “bij de tijd” brengen
- “Box 1-werkzaamheden” uitbesteden

Verduurzaming van vastgoed

Fiscale behandeling: onderhoud, of verbetering?

Belang voor de praktijk:

- Onderhoudskosten: direct als kosten in de P&L
- Verbetering: activeren en middels periodieke afschrijvingen geleidelijk in de P&L
- Onderhoudskosten drukken direct de fiscale winst
- Geactiveerde kosten drukken geleidelijk aan de fiscale winst > bodemwaarde

Wat is onderhoud, en wat is verbetering?

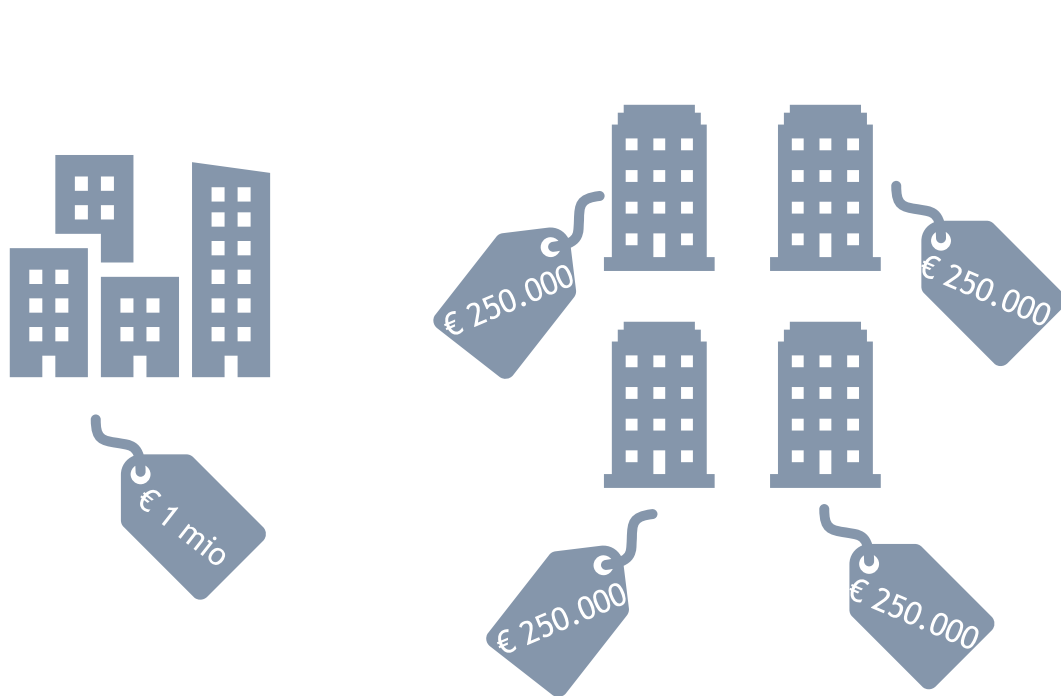
Specifieke spelregels bij de verduurzaming van vastgoed:

- Werkzaamheden n.a.v. aangescherpte (milieu)wetgeving en/of aanwijzing bevoegd gezag
- Achterstallig onderhoud
- Onderhoud niet noodzakelijk/nuttig
- Toekomstig onderhoud beperken/voorkomen

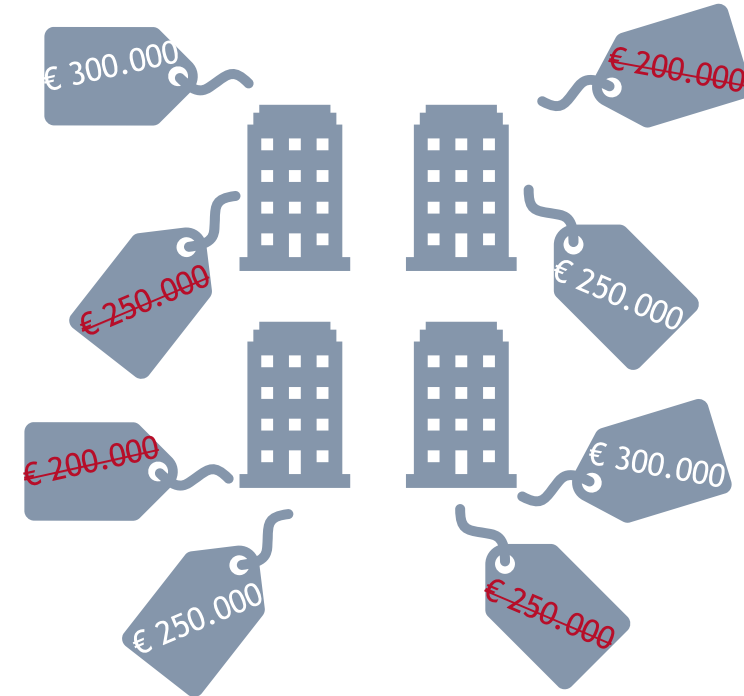
Ontwikkelingen jurisprudentie

Overdrachtsbelasting - heffingsmaatstaf

Hof Amsterdam- nr. 19/00273 (portefeuilletransactie)
Rb Gelderland, 2022:892 (“off market” transactie)



Heffingsgrondslag: € 1 mio



Heffingsgrondslag: € 1,1 mio

**BEDANKT VOOR
UW AANDACHT**