

Wat is werkelijk rendement in Box 3?

De Hoge Raad heeft op 6 juni geoordeeld dat belastingplichtigen de mogelijkheid moeten hebben om de belasting op inkomen uit sparen en beleggen (box 3) te baseren op het werkelijke rendement van het vermogen in plaats van het forfaitaire rendement.

Volgens de Hoge Raad bestaat het werkelijke rendement uit:

- Reguliere inkomsten, zoals rente, dividend en huur;
- Gerealiseerde en ongerealiseerde waardeinstijgingen en -dalingen. Bij woningen wordt aangesloten bij de WOZ-waarden. Voor ander vastgoed is dit (nog) niet duidelijk;
- Behalve de rente op schulden is er geen mogelijkheid om kosten op de behaalde inkomsten af te trekken.

De Hoge Raad bepaalt verder:

- Er kan geen heffingsvrij vermogen worden afgetrokken (dat is in 2024 nog € 57.000 p.p. Voor fiscale partners dus het dubbele);
- Uitgegaan moet worden van het nominale rendement zonder correctie voor inflatie;
- Het rendement wordt per jaar bepaald en kan in enig jaar maximaal nihil bedragen. Een negatief rendement in enig jaar kan niet over de jaargrenzen heen worden gecompenseerd.

Helaas zijn nog veel dingen niet of onvoldoende duidelijk. Daar heeft de Hoge Raad, gegeven de aan hem voorgelegde zaken, geen antwoord op gegeven of kunnen geven. Wij noemen enkele voorbeelden:

- Als de huurprijs een opslag voor doorberekende kosten bevat (bijvoorbeeld een energievoorschot), moeten die doorberekende kosten dan worden meegenomen? Kunnen in dat geval de kosten worden afgetrokken? Als de letterlijke tekst van het arrest van de Hoge Raad moet worden gehanteerd zou dat wel eens mis kunnen gaan;
- Welke WOZ-waarde moet worden gehanteerd? Als we uitgaan van de wettelijke WOZ-taxaties, waarbij de waardepeildatum altijd een jaar eerder is, zou dan in het jaar 2024 de waardeinstijging over het jaar 2023 worden meegenomen als werkelijk rendement. De vraag is of dat wel klopt. Anderzijds zijn de meer juiste WOZ-waarden op het moment van het doen van aangifte nog niet bekend;
- Welke waarde dient te worden gehanteerd voor andere panden dan woningen?;
- Als aan een beleggingspand kosten worden gemaakt waardoor de waarde van het pand toeneemt, dan betaalt een belegger in feite belasting over de door hem zelf gecreëerde waardeinstijging. Als die waardeinstijging wordt belast terwijl de daarvoor gemaakte kosten niet aftrekbaar zijn, leidt dat tot evident oneerlijke heffing;
- Als in rente van schulden kosten verscholen zitten die geen rente zijn (bijvoorbeeld een kostenopslag of een afsluitprovisie), moeten die dan worden geëlimineerd en zo ja, hoe?;
- Moeten eigenaren van vakantiewoningen voor het eigen gebruik van de woning ook een rendement bijtellen en daar belasting over betalen? De Belastingdienst vindt van wel, maar inmiddels denkt de Advocaat-Generaal, als hoogste adviseur van de Hoge Raad, daar anders over.

En zo zijn er nog tal van andere vragen. Het voert te ver om al deze vragen in dit bericht op te nemen, maar het is wel zaak dat u goed naar de samenstelling van uw vermogen kijkt, naar de inkomsten die daaruit voortvloeien, en zeker ook naar de kosten die u daarvoor moet maken. Met vorenstaande hebt u in ieder geval een idee hoe de wind gaat waaien vanuit Den Haag en indien u daarvan af wenst te wijken, zijn wij in Nederland in ieder geval weer een nieuwe procedure in de box 3-soap rijker.