

Box 3-herstel van start: vanaf half juli verstuurt de Belastingdienst brieven

Op basis van de arresten van de Hoge Raad is een tijdelijke tegenbewijsregeling gemaakt. Hierbij hebben belastingplichtigen nu de keuze uit twee berekeningsmethoden. Dit geldt voor de jaren tot 2028.

Te weten het werkelijk rendement (= het rendement dat u écht had op uw vermogen) en het fictieve rendement (= het rendement dat de Belastingdienst heeft berekend met vaste percentages). Als het werkelijke rendement lager is dan het fictieve rendement, dan wordt de belasting verminderd, zodat alleen belasting wordt geheven over het werkelijke rendement.

Vanaf half juli 2025 wordt gestart met het versturen van brieven over het doorgeven van het werkelijk rendement. Het kan even duren voordat u 1 of meer brieven krijgt. De brieven komen gefaseerd en waarschijnlijk voor ieder belastingjaar apart. Het kan tot in 2028 duren voordat u een brief ontvangt, met name voor het jaar 2024. Op dit moment is slechts bekend dat de brieven voor belastingjaar 2022 veronden worden vanaf juli 2025 en die voor belastingjaar 2023 vanaf september 2025.

Krijgt u een brief? Dan mag u het formulier Opgaaf Werkelijk Rendement (OWR) invullen. Het formulier staat vanaf 10 juli online, maar wacht met invullen tot u een brief krijgt. In de brief staat informatie die u nodig hebt om het formulier in te vullen, met name uw fictief rendement, zoals dit volgens de huidige regels berekend is. Na ontvangst van de brief heeft u 12 weken de tijd om de opgave werkelijk rendement in te dienen.

Daarnaast kan iedereen waarvan de aanslag nog niet definitief is vastgesteld over de jaren vanaf 2021 tot en met 2024 het formulier Opgaaf Werkelijk Rendement invullen. Ook als men geen brief heeft ontvangen. In die gevallen heeft men niet de beschikking over het fictieve rendement. Om dit vast te stellen moet men enkele gegevens uit de aangifte invullen en dan wordt het fictieve rendement berekend door het programma.

Ook indien men alsnog een definitieve aanslag ontvangt, kan het formulier binnen de bezwaar termijn van 6 weken ingediend worden als bezwaar.

Erg duidelijk is de Belastingdienst niet over de door hen gevolgde tijdslijnen. Wel is duidelijk gemaakt, dat alle jaren volgordekelijk behandeld worden.

Grondslag en waardering

Het is in de inkomstenbelasting gebruikelijk dat eigen gebruik van een onroerende zaak een voordeel oplevert dat tot het inkomen gerekend wordt. Aangenomen is om het voordeel door eigen gebruik van een onroerende zaak voor de jaren in het verleden (2017-2025) op nihil te stellen.

Voor de bepaling van het werkelijke rendement wordt het gehele box 3-vermogen in aanmerking genomen. Dit betekent dat alle Nederlandse rekeningen, beleggingen en overige vermogensdelen (denk aan familieleningen) in Nederland ook moeten worden meegenomen in de berekening van het werkelijke rendement. Er moet immers rechtsherstel worden geboden als het werkelijke rendement lager is dan het berekende fictieve rendement. Aangezien het fictieve rendement wordt berekend over het gehele vermogen in box 3 zal het daarmee te vergelijken werkelijke rendement ook betrekking moeten hebben op het gehele vermogen in box 3.

Het gaat hierbij om het werkelijke rendement over de volledige heffingsgrondslag, zonder aftrek van het bedrag van het heffingsvrije vermogen.

Tevens moet rekening worden gehouden met het werkelijke rendement op alle vermogensbestanddelen in box 3 die de belastingplichtige in de loop van het jaar heeft gehad, en dus niet alleen met het rendement op vermogensbestanddelen die de belastingplichtige had op de peildatum van 1 januari. Het rendement op wettelijk vrijgestelde vermogensbestanddelen wordt niet tot het werkelijke rendement gerekend.

In dit artikel gaan wij hier verder op in voor de situatie van een vakantiewoning in Nederland, die mogelijk verhuurd wordt en waar mogelijk een lening voor is afgesloten.

Wat is het werkelijk rendement?

Bij het werkelijk rendement gaat het om:

- inkomsten die u hebt gekregen
- de waardestijging of waardedaling van uw bezittingen

Met het werkelijk rendement in het kader van de vakantiewoning worden de échte inkomsten, die u met de woning verdient, aangegeven. Het gaat dan om de kale huur die u ontvangt. Kosten kunnen niet worden afgetrokken, waarbij te denken valt aan de kosten voor energie (gas, water en elektra), onderhoudskosten van de woning en bemiddelingskosten voor de verhuur. Tenzij de kosten voor energie en servicekosten (kosten gemaakt voor de gezamenlijke delen) expliciet zijn overeengekomen in het huurcontract.

Ook telt de waardeverandering van deze 2e woning mee. Ondanks dat de waardestijging op basis van de WOZ waardes geen gerealiseerd rendement is, heeft de wetgever besloten dit toch mee te nemen.

Indien het totale werkelijke rendement negatief is, dan wordt dit op nul gesteld. Er vindt geen verrekening plaats met voorgaande of latere jaren.

Het doorgeven van uw werkelijk rendement is niet verplicht. U kiest zelf of u het wel of niet doorgeeft. Voor elk belastingjaar dat u het werkelijk rendement mag doorgeven, krijgt u vanaf de zomer van 2025 een brief. Daarna kunt u het formulier Opgaaf Werkelijk Rendement invullen. Dit formulier is online beschikbaar, maar kan ook op papier worden aangevraagd via de Belastingtelefoon (buitenland).

Indien U bezwaar gemaakt heeft of een ambtshalve herziening hebt aangevraagd, dan moet u u kenbaar maken, dat u uw bezwaar of ambtshalve herziening intrekt. Hiervoor is bij de brief een apart formulier toegevoegd.

Wat is de praktijk.

Op basis van het voorgaande is de conclusie, dat door de invloed van de waardestijging, welke wordt meegenomen, de kans op een lager werkelijk rendement klein is. Dit wordt ook veroorzaakt, omdat het heffingsvrij vermogen van € 57.000 per persoon bij de berekening met werkelijk rendement niet meer wordt meegenomen. Alleen bij een geringe waardestijging of zelfs een waardedaling bestaat er een kans, dat het werkelijk rendement lager is dan het fictief rendement.

Dit zal in de volgende voorbeelden duidelijk gemaakt worden. De volgende 3 voorbeelden komen voorbij:

- vakantiewoning voor eigen gebruik
- vakantiewoning voor eigen gebruik met een lening ten behoeve van deze vakantiewoning
- vakantiewoning eigen gebruik met verhuur

De hier aangegeven fictieve rendementen zijn vastgesteld op basis van de belastingaangifte voor de betreffende jaren en zullen in de brief van de Belastingdienst vermeld staan.

Voorbeeld1: vakantiewoning voor eigen gebruik

We gaan hierbij uit van een vakantiewoning met 1 eigenaar en de volgende WOZ waarden. Bij gedeelde eigendom moet de WOZ waarde naar rato worden toegepast. De afzonderlijke delen zullen dan gezamenlijk hetzelfde beeld geven.

peildatum	WOZ waarde	belastingjaar
1-1-2020	€ 164.000	2021
1-1-2021	€ 195.000	2022
1-1-2022	€ 224.000	2023
1-1-2023	€ 262.000	2024
1-1-2024	€ 259.000	2025

Het volgende overzicht laat nu zien, voor welk jaar het zinvol is om het formulier Opgave werkelijk rendement in te vullen en op te sturen.

jaar	fictief	bel%	IB	werkelijk	IB	OWR
2021	€ 3.828	31%	€ 1.186	€ 31.000	€ 9.610	nee
2022	€ 5.011	31%	€ 1.553	€ 29.000	€ 8.990	nee
2023	€ 10.302	32%	€ 3.296	€ 38.000	€ 12.160	nee

2024 € 12.380 36% € 4.456 0 (€ -3.000) 0 ja, teruggaaf € 4.456

Voorbeeld2: vakantiewoning voor eigen gebruik met een lening ten behoeve van deze vakantiewoning

Voor dit voorbeeld nemen we dezelfde woning als in voorbeeld 1, maar dan met een lening van € 100.000 zonder aflossing en met een rente percentage van 5%. Dit geeft dan het volgende overzicht.

jaar	fictief	bel%	IB	werkelijk	IB	OWR
2021	€ 3.828	31%	€ 1.186	€ 26.000	€ 8.060	nee
2022	€ 5.011	31%	€ 1.553	€ 24.000	€ 7.440	nee
2023	€ 10.302	32%	€ 3.296	€ 33.000	€ 10.560	nee
2024	€ 12.380	36%	€ 4.456	0 (€ -8.000) 0		ja, teruggaaf € 4.456

Nog even een ander voorbeeld. Als we kijken naar een vakantie woning met een WOZ waarde van € 300.000 in belastingjaar 2023 en een schuld van € 330.000, welke niet verhuurd wordt, dan is het fictief rendement hierop € 0. Dus ook geen belasting verschuldigd. Echter als hier de regels van de tegenbewijsregeling als normaal zouden gelden, dan moet er op deze vakantiewoning bij een WOZ waarde stijging van € 30.000 en een rente bedrag voor de lening van € 23.100 (rentepercentage 7%) een bedrag van € 2.240 aan belasting worden betaald.

Voorbeeld3: vakantiewoning voor eigen gebruik met verhuur

Voor dit voorbeeld nemen we dezelfde woning als in voorbeeld 1, maar dan jaarlijks extra de verhuur inkomsten. Deze stellen we op € 10.000 per jaar. Dit zijn dan de huuropbrengsten, zoals deze door de huurder betaald worden. Aftrek van kosten is hierbij niet mogelijk. Ook niet de bemiddelingskosten van de verhuurservice of de kosten voor water, gas en elektra en onderhoud.

Het overzicht komt er nu als volgt uit te zien:

jaar	fictief	bel%	IB	werkelijk	IB	OWR
2021	€ 3.828	31%	€ 1.186	€ 41.000	€ 12.710	nee
2022	€ 5.011	31%	€ 1.553	€ 39.000	€ 12.090	nee
2023	€ 10.302	32%	€ 3.296	€ 48.000	€ 15.360	nee
2024	€ 12.380	36%	€ 4.456	€ 7.000	€ 2.520	ja, teruggaaf € 1.936

Conclusie

Deze voorbeelden laten duidelijk zien, dat de tegenbewijsregeling voor onroerend goed in box 3 zeker niet positief uitvalt, als er sprake is van een redelijke waardestijging in de WOZ waarde. De enige mogelijkheid om vast te stellen of het zin heeft een beroep te doen op de tegenbewijsregeling is om deze per jaar uit te rekenen. De verwachtingen op een positieve uitslag moet echter niet hoog gespannen zijn.

Het lijkt er op, dat de meeste vakantiewoningen op ons park in 2024 (WOZ waarde per 1-1-2023 ten opzichte van 1-1-2024) een waardedaling laten zien wat betreft de waarde. Dit belastingjaar zou dan bij de meesten in aanmerking komen voor een belastingteruggave. In de overige jaren was meestal sprake van een verhoging van de OZ waarde, zodat hier geen teruggaaf te verwachten is. Maar meten is weten, oftewel het werkelijk uitrekenen geeft aan of dit inderdaad zo is.

Disclaimer

Wij raden u aan ondersteuning te zoeken bij een belastingconsulent.

Bron: nieuwsbrief VVE Strandslag, de BWS werd op deze nieuwsbrief geattendeerd door een van de leden.