



René Maat
Belastingadviseur en partner
*Rechtsaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs*

‘Tax to the max (and beyond)’

De acceptatie van belastingheffing wordt in belangrijke mate bepaald door een gevoel van rechtvaardigheid. Het gaat dan om zaken zoals belastingheffing naar draagkracht, heffing over inkomen dat daadwerkelijk verdiend is, en ga zo maar door. Daarnaast moet een heffing goed worden onderbouwd en zeker niet zijn gebaseerd op drogredenen. Er zijn verschillende regelingen in onze belastingwetgeving die niet meer aan die basisvoorwaarden voldoen. Ik denk dan vooral aan:

1. De box III heffing zoals die zal gelden voor de jaren 2023 tot en met 2025;
2. De generieke renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting;
3. De hoogte van het reguliere overdrachtsbelastingtarief (vanaf 2023: 10,4%)

Bij de toekomstige box III heffing is mijn grootste bezwaar dat men voor het rendement op overige bezittingen (alle bezittingen behalve bankrekeningen) uitgaat van een fictief rendement dat niet is gebaseerd op kengetallen uit het belastingjaar zelf.

Daardoor weten we nu al dat voor het jaar 2023 voor deze overige bezittingen een fictief rendement wordt verondersteld van 6,17%. Er is weinig fantasie voor nodig om te zien dat velen in een neergaande vastgoedmarkt een dergelijk rendement niet zullen halen. Waarom wordt er dan niet aangesloten bij de kengetallen uit het jaar zelf? Dat zou in ieder geval een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de acceptatie van het nieuwe tijdelijke systeem.

De renteaftrekbeperking in de vennootschaps-belasting zal ook weinig rechtvaardig voelen. Deze beperking leidt ertoe dat het saldo van rente, inkomsten en kosten slechts aftrekbaar is tot 20% van het fiscale bedrijfsresultaat (het saldo tot en met €1.000.000 is overigens zondermeer aftrekbaar). Voor het meerdere bestaat wel de mogelijkheid tot doorschuiven en aftrek in de toekomst maar dat is in de praktijk veelal een utopie. Het zal menigeen niet zijn ontgaan dat de rente aanzienlijk aan het stijgen is. Dit zal ertoe leiden dat veel meer partijen dan nu al het geval is, zullen worden belast voor wat ik noem “fake winst”. Hieronder heb ik een voorbeeld opgenomen om de werking van de renteaftrekbeperking weer te geven.

Voorbeeld (in miljoenen)

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Vastgoedportefeuille waarde | 100 |
| Rendement vastgoedportefeuille | 6% |
| Vreemd vermogen ten opzichte waarde | 60% |
| Rente vreemd vermogen | 5,50% |

Verlies en winstrekening

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Rendement | 6 |
| Af: financieringskosten | <u>3,30</u> |
| Werkelijke winst | 2,70 |
| Correctie renteaftrekbeperking: | |
| Aftrekbaar (20% van 6) | 1,20 |
| Werkelijke rente | <u>3,30</u> |
| Niet aftrekbaar | <u>2,10</u> |
| Fiscale (inclusief “fake”) winst | 4,80 |

VPB 25,80% 1,24

VPB heffing in percentage van werkelijke winst **45,87%**

Dit voorbeeld laat zien dat doordat niet de werkelijke winst wordt belast maar ook nog een deel ‘fake winst’ het effectieve vennootschapsbelastingtarief substantieel hoger uitkomt dan het maximale wettelijke tarief. Naast het feit dat partijen meer rente moeten betalen is deze ook nog eens niet aftrekbaar. Partijen komen hierdoor van de regen in de drup. In Duitsland was dit gegeven in de vorige financiële crisis aanleiding om de regeling tijdelijk te versoepelen. Laat de Nederlandse politiek hetzelfde doen (al was het maar om het Nederlandse bedrijfsleven niet nog verder in een achterstandspositie te brengen ten opzichte van het buitenland) door bijvoorbeeld het

percentage van 20% weer terug te zetten op 30% en het bedrag dat zonder meer aftrekbaar is te verhogen van € 1.000.000 naar € 3.000.000.

Over het overdrachtsbelastingpercentage heb ik in een vorige column al het een en ander geschreven. Bottom line is dat we wat mij betreft weer terug moeten naar één tarief voor alles, te weten: 6%. Dit omdat alle verschillen en verhogingen tot op heden blijken te zijn gebaseerd op drogredenen c.q. een in de praktijk niet gebleken effect op de woningmarkt van de verschillende tarieven. Uiteindelijk is er voor de woningmarkt maar één percentage met effect en dat is het rentepercentage.