

Wat zijn mogelijkheden om hypotheekrente in box 3 (als de eigen woning naar box 3 gaat) te verrekenen?

In het huidige stelsel wordt de hypotheekrente in aftrek gebracht in box 1.

De grondslag voor de heffing in box 3 in het huidige stelsel is **de waarde van het vermogen minus de schulden na aftrek van het heffingvrij vermogen**. Schulden voor de financiering van de tweede woning of andere onroerende zaken zijn aftrekbaar (hiervoor geldt wel een drempel). **Kosten zoals betaalde rente zijn niet aftrekbaar**.

Het kabinet werkt aan een nieuwe systematiek voor box 3 waar wordt uitgegaan van een heffing op basis van werkelijk rendement in plaats van de huidige forfaitaire heffing die uitgaat van een fictief behaald rendement. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om onroerend goed (zijnde niet de eigen woning, maar de tweede woning, garagebox, etc.) te belasten op basis van werkelijk rendement. In beginsel tellen rentekosten binnen een stelsel van werkelijk rendement als negatief rendement.

Indien ook de eigen woning over zou gaan naar een box 3-systeem volgens werkelijk rendement, zal onderzocht moeten worden in hoeverre het mogelijk is om deze te belasten op basis van werkelijk rendement én in hoeverre het vervolgens beleidsmatig wenselijk is om hypotheekrente op te voeren als negatief rendement.

Wat zijn mogelijkheden om verhuurders nog in box 2 te belasten?

In de inkomstenbelasting kunnen resultaten uit onroerend goed op drie manieren worden belast:

In box 1 (als ondernemingsvermogen, eigen woning of resultaat uit overige werkzaamheden), in box 2 (indien de onroerend zaak in bezit is van een vennootschap waarin een aanmerkelijk belang wordt gehouden) en in box 3 bij normaal vermogensbeheer. Als onroerend zaken in bezit zijn in een vennootschap zijn de huurinkomsten belast in de vennootschapsbelasting.

In box 2 worden de voordelen belast als een belastingplichtige een aanmerkelijk belang in een vennootschap heeft. Dit voordeel kan zijn reguliere voordelen, zoals dividend of vervreemdingsvoordelen, zoals verkoopwinst op aandelen.

Grosso modo geldt dat als een belastingplichtige meer dan 5% van het geplaatste kapitaal aandelen heeft in een vennootschap, men spreekt over een aanmerkelijk belang.

Kort gezegd: voor belastingplichtige met vastgoed in box 2 geldt dat de huurinkomsten eerst worden belast binnen de vennootschap in de VPB. Het dividend dat met de vennootschap wordt behaald – bijvoorbeeld middels verhuuractiviteiten - en dat wordt uitgekeerd aan de belastingplichtige die een aanmerkelijk belang hierin heeft, wordt vervolgens belast in box 2.

NB: Voor wat betreft de mogelijkheden van het in den breedte zwaarder belasten van box 2 is ten behoeve van de financiële/fiscale tafel een fiche gemaakt. Voor het belasten van huurinkomsten is eerder ook een fiche gemaakt.