

NOAB onderzoekt box 3-knelpunten onder haar leden

Inleiding

NOAB is een branchevereniging waarbij ruim 1.050 administratie- en belastingadvieskantoren zijn aangesloten. NOAB is daardoor dé koepelorganisatie voor administratief en fiscaal adviseurs in het mkb.

NOAB heeft een enquête onder haar leden gehouden om te achterhalen welke grote knelpunten zij in de box 3-wetgeving in hun advies- en aangiftepraktijk ervaren. Uit dat onderzoek komen een aantal knelpunten naar voren, waaronder de volgende tien grootste:

1. box 3-heffing kan aanzienlijk duurder uitpakken dan 36%;
2. belastingheffing bij het ter beschikking staan van vastgoed;
3. overgangstijdstip waardevermindering bij verkoop van vastgoed;
4. manipulatiemogelijkheden door het kasstelsel;
5. niet aftrekbaarheid boeterente;
6. het toenemende verschil tussen de forfaitaire rendementen van overige bezittingen en schulden;
7. bepaling valutaresultaat bij banktegoeden in vreemde valuta
8. zakelijkheidsbeginsel;
9. waardering van vorderingen en schulden;
10. gevoelens in het algemeen over huidige box 3-wetgeving.

1. Box 3-heffing kan aanzienlijk duurder uitpakken dan 36%

Het box 3-tarief bedraagt formeel 36%. Maar in de praktijk blijkt het box 3-tarief vaak veel hoger te zijn. Dat komt omdat het box 3-inkomen onderdeel vormt van het verzamelinkomen van een belastingplichtige. En een hoger verzamelinkomen heeft gevolgen voor allerlei inkomensafhankelijke regelingen, zoals de afbouw van de algemene heffingskorting. Als de burger door box 3-inkomen minder aanspraak krijgt op die inkomensafhankelijke regelingen, is zijn feitelijk box 3-tarief aanzienlijk hoger dan 36%.

Voorbeeld

Gerda is een werknemer met in 2025 een jaarsalaris van € 46.000. Daarnaast heeft ze dit jaar wat spaargeld en beleggingen, wat leidt tot een belast box 3-inkomen van € 1.000.

Dat kost Gerda feitelijk aan belastingheffing:

- box 3-tarief	36,0%
- minder algemene heffingskorting	<u>6,4%</u> (afbouw tot AOW-leeftijd)
- totaal feitelijk tarief	<u>42,4%</u>

Het box 3-inkomen van € 1.000 kost Gerda daarom feitelijk geen € 360 maar € 424 aan belastingheffing.

Voorbeeld

Nu is Gerda gepensioneerd met in 2025 een pensioeninkomen van totaal € 46.000, inclusief haar AOW. Daarnaast heeft ze weer wat spaargeld en beleggingen, wat weer leidt tot een belast box 3-inkomen van € 1.000.

Dat kost Gerda feitelijk aan belastingheffing:

- box 3-tarief	36,0%
- minder algemene heffingskorting	3,2% (afbouw vanaf AOW-leeftijd)
- minder ouderenkorting	<u>15,0%</u>

- *totaal feitelijk tarief* 54,2%
Het box 3-inkomen van € 1.000 kost Gerda nu dus feitelijk geen € 360 maar zelfs € 542 aan belastingheffing.

Hier wordt een opmerkelijk verschijnsel zichtbaar. Als Gerda als AOW'er een pensioen zou hebben van bijvoorbeeld € 80.000, wordt zij niet meer gekort op haar algemene heffingskorting en ook niet op haar ouderenkorting. En zou haar feitelijk tarief dan wel 36% zijn. Ofwel hoe hoger je inkomen is, des te lager wordt de vermogenstaks! Anders gezegd: mensen met een laag inkomen (daarbij gaat het maar liefst om 93% van de Nederlandse ingezetenen!) betalen meer 'vermogenstaks' dan mensen met een hoog inkomen.

Mening van NOAB

Het is vervelend dat burgers in de veronderstelling verkeren dat het box 3-tarief 36% is, terwijl het in de praktijk vaak veel hoger uitvalt. Wij merken bij onze klanten dat dit verbazing en teleurstelling oplevert.

NOAB acht het daarnaast onwenselijk dat burgers met een laag inkomen feitelijk een hoger box 3-tarief kennen dan burgers met een hoog inkomen.

2. Belastingheffing bij ter beschikking staan van vastgoed

Vanaf 1 januari 2026 wordt een burger in de tegenbewijsregeling box 3-heffing verschuldigd over het eigen gebruik van onroerende zaken die tot zijn box 3-vermogen behoren. Die zogenoemde vastgoedbijtelling bedraagt de economische huurwaarde van dat vastgoed, met als 'kapstok' 5,06% van de WOZ-waarde.

Voorbeeld

Ina is in 2026 eigenaar van een vakantiewoning met een WOZ-waarde van € 300.000. Dan wordt zij belasting verschuldigd over 5,06% van € 300.000, ofwel over € 15.180. Uitgaande van een tarief van 36% kost haar dat € 5.464 aan belastingheffing.

Voor zover een burger ook daadwerkelijk gebruik maakt van die onroerende zaken in box 3, is de vastgoedbijtelling gerechtvaardigd. Alleen geldt de vastgoedbijtelling ook onroerende zaken die een burger zelf niet gebruikt, maar hem alleen maar ter beschikking staan. Dat geldt niet alleen voor woningen, maar voor alle onroerende zaken.

Dat is onrechtvaardig. Het enkel en alleen ter beschikking staan van een onroerende zaak, waarbij de burger van die onroerende zaak in werkelijkheid geen gebruik maakt, vormt geen te belasten inkomen uit die onroerende zaak.

Voorbeeld

Nu betreft de onroerende zaak van Ina geen vakantiewoning, maar een winkel die ze verhuurt. Ze ontvangt € 1.250 per maand aan huur. De huurder gaat op 1 september 2026 failliet en verlaat de winkel. Ze vindt pas in de loop van 2027 een nieuwe huurder.

Dan moet Ina volgens het systeem van heffing over het werkelijk rendement over 2026 niet alleen belasting betalen over de ontvangen huur van € 1.250 x 8 maanden, ofwel over € 10.000, maar ook over de periode dat de winkel leeg stond, en dus haar ter beschikking stond, ofwel 4 maanden à € 1.250 huur die ze niet heeft ontvangen. Kortom ze wordt niet alleen 36% belasting verschuldigd over de € 10.000 huur die ze heeft ontvangen, maar ook over de € 5.000 huur die ze niet heeft ontvangen.

Voorbeeld

De vader van Ina, een alleenstaande man, van Ina overlijdt op 1 mei 2026. Ina is zijn enig erfgenaam. Haar vader woonde in een woning met een WOZ-waarde van € 500.000. Ze zet de

woning waarin haar vader woonde na zijn overlijden in de verkoop. De woning wordt op 1 september 2026 verkocht en op 1 december daarna aan de koper geleverd. Dan moet Ina volgens het systeem van heffing over het werkelijk rendement box 3-belasting betalen over de periode van 1 mei tot 1 december 2026. Dat komt in dit geval neer op een heffing van 36% over 5,06% van € 500.000, over 7 maanden gerekend, ofwel een bedrag van € 5.213. Terwijl ze nooit ofte nimmer zelf van die woning gebruik gemaakt heeft.

Mening van NOAB

NOAB is van mening dat over de periode dat een onroerende zaak aan een burger enkel en alleen ter beschikking staat zonder dat hij er feitelijk gebruik van maakt, geen sprake mag zijn van een vastgoedbijtelling bij die burger omdat hij over in die periode geen daadwerkelijk inkomen geniet.

3. Overgangstijdstip waardestijging bij verkoop vastgoed

Burgers zijn in de tegenbewijsregeling belastingheffing verschuldigd over de waardestijging van vastgoed in box 3.

Voorbeeld

Truus is eigenaar van een vakantiewoning met een WOZ-waarde op 1 januari 2024 van € 300.000 en op 31 december 2024 van € 320.000. Dan wordt zij belasting verschuldigd over de waardeaanwinst van € 20.000.

Als een burger vastgoed in de loop van een kalenderjaar verkoopt, wordt de waardeaanwinst van dat vastgoed tot de notariële leveringsdatum belast bij de verkoper en vanaf die datum bij de koper. Dat is niet rechtvaardig, omdat de verkoper vanaf het moment niet de verkoper, maar de koper die waardeaanwinst geniet.

Voorbeeld

Truus uit het vorige voorbeeld verkoopt de woning op 30 december 2023 voor € 300.000 aan Johan, waarbij de notariële levering plaatsvindt op 2 januari 2025. Dan ontvangt Truus op 2 januari 2025 de koopsom van € 300.000, terwijl ze toch over de hele waardeaanwinst in 2024 van € 20.000 box 3-heffing moet betalen. Dit, terwijl die waardeaanwinst in feite aan Johan toekomt en hij er geen belastingheffing over verschuldigd wordt.

Mening van NOAB

NOAB is van mening dat de datum van het sluiten van de overeenkomst van koop en verkoop bepalend dient te zijn voor de verdeling van de belaste waardeaanwinst tussen verkoper en koper en niet de toevallige datum van zakenrechtelijke levering.

NOAB erkent dat het voor de Belastingdienst makkelijker controleerbaar is wanneer een notariële levering plaatsvindt dan wanneer een woning is verkocht via een voorlopig koopcontract, maar uitgaan van de notariële leveringsdatum leidt tot onrechtvaardige uitkomsten.

4. Manipulatiemogelijkheden door kasstelsel

Als een burger kiest voor belastingheffing over zijn werkelijk rendement in plaats van over het forfaitair rendement, is hij verplicht het kasstelsel toe te passen. Dat houdt in dat inkomsten worden geacht te zijn genoten in het kalenderjaar waarin zij zijn ontvangen, verrekend, ter beschikking gesteld, rentedragend geworden of vorderbaar en inbaar zijn geworden.

Dit, in combinatie met de mogelijkheid van een burger om van jaar tot jaar vrijelijk te mogen kiezen in welk box 3-systeem hij wil toepassen, belastingheffing over zijn forfaitair inkomen of over zijn werkelijk inkomen, biedt ongewenste manipulatiemogelijkheden.

Voorbeeld

Christa verhuurt een woning aan haar dochter Nina. Zij vraagt aan Nina om de huur over het hele kalenderjaar 2026 alvast in december 2025 vooruit te betalen. De huur over 2026 wordt daardoor in 2025 bij Christa als inkomen aangemerkt, want ze heeft die huur immers al in december 2025 genoten.

In 2025 heeft Christa daardoor een hoog inkomen in 2025, namelijk de huur over de facto twee kalenderjaren: 2025 en 2026. In 2026 heeft ze daarentegen géén regulier voordeel. De huur over 2026 werd door het kasstelsel bij Christa al in 2025 belast.

In het jaar 2025 kiest Christa voor box 3-heffing volgens het forfaitaire rendement (een heffing over 5,88% van de WOZ-waarde van de woning) en voor 2026 voor het werkelijk rendement (alleen nog maar over een eventuele stijging van de WOZ-waarde van de woning).

Voorbeeld

Christa heeft ook een spaarrekening bij de ING Bank. De ING Bank betaalt de rente over 2025 uit op 1 januari 2026. Christa zegt haar spaarrekening op 30 december 2025 op, waarna de bank het saldo plus de lopende rente over 2025 uitbetaalt op 30 december 2025. Vervolgens opent ze een nieuwe spaarrekening op dezelfde dag, 30 december, weer bij de ING Bank.

Dan geniet Christa over 2025 fiscaal een hoge rente, namelijk de rente over 2024 die ze ontving op 1 januari 2025 en de rente over 2025 die ze ontving op 30 december 2025. Maar dat jaar kiest ze voor het forfaitaire stelsel, zodat ze maar geacht wordt een rente te hebben genoten van 1,44% van haar spaarsaldo op 1 januari 2025.

En in 2026 geniet ze geen rente meer, want die heeft ze op 30 december 2025 al gekregen. En de rente over 2026 wordt pas op 1 januari 2027 bijgeschreven. In 2026 kiest ze daarom voor belastingheffing over het werkelijk rendement, waardoor ze feitelijk over 2026 geen box 3-heffing verschuldigd wordt.

Mening van NOAB

NOAB erkent enerzijds dat een keuzeregime altijd leidt tot mogelijkheden tot belastingoptimalisatie. En erkent ook dat het kasstelsel voor burgers makkelijker is toe te passen dan het matching principe. Maar vindt anderzijds de jaarlijkse keuzevrijheid tussen beide box 3-systemen leidt tot een ongewenst resultaat vanwege de ongebreidelde belastingbesparingsmogelijkheden die dat met zich meebrengt.

5. Niet aftrekbaarheid boeterente

Als iemand in het verleden een lening heeft afgesloten voor bijvoorbeeld de financiering van een vakantiehuis tegen een rente die hoger is dan de huidige rente, kan hij die lening herfinancieren tegen een lagere rente. De bank vraagt daarvoor wel een boeterente als compensatie, omdat de bank in de toekomst minder rente ontvangt. Naar mening van de Belastingdienst is die boeterente in de tegenbewijsregeling niet aftrekbaar. Dat standpunt is niet correct. Want dan zou elke herfinanciering van een lening zelfs tot box 3-heffing leiden.

Door de hogere rente in de oude leningsovereenkomst dan de marktrente waartegen de nieuwe lening wordt afgesloten, verdwijnt de oude lening met de hoge rente en komt daarvoor terug een nieuwe lening met een lage rente. Een lening met een hoge rente heeft een lagere waarde in het economische verkeer dan een lening met een lage rente. Door de omzetting blijft het nominale bedrag van de lening weliswaar gelijk, maar daalt de waarde in het economische verkeer van de schuld. En dat vormt een vermogensaanwas die wordt belast in box 3.

De betaalde boeterente is (nagenoeg) gelijk aan de daling van de waarde in het economische verkeer van de schuld. Als die boeterente niet aftrekbaar is, is de herfinanciering niet fiscaal neutraal en leidt die per saldo tot belastingheffing.

Voorbeeld

Kees heeft in 2020 € 250.000 geleend voor de aankoop van een vakantiewoning tegen een vaste rente van 5% met een looptijd van 20 jaar. De lening is aflossingsvrij. De marktrente is gedaald naar 3%. Door de rentedaling is de huidige waarde in het economische verkeer van de oude lening stel € 275.000. De herfinanciering tegen 3% rente betekent dat Kees berekend naar de waarde in het economische verkeer € 25.000 minder schuld heeft. Hij geeft € 275.000 aan als beginwaarde van de schuld en € 250.000 als eindwaarde van de schuld. Dat is een belaste vermogensaanwas van € 25.000.

De boeterente die Kees aan de bank verschuldigd is, bedraagt ook om en nabij € 25.000. Als die boeterente, let daarbij nota bene op de naam boeterente, niet als betaalde rente aftrekbaar is, moet Kees door de herfinanciering 36% box 3-heffing over € 25.000 betalen, ofwel € 9.000.

De boeterente van € 25.000 hoort daarom wel aftrekbaar te zijn, want dat is de rente die Kees ineens aan de bank betaalt over de resterende looptijd van de oude lening, die hij anders gespreid over de resterende looptijd ook had moeten betalen. Die boeterente heeft daarom ook daadwerkelijk het karakter van rente, niet van niet-aftrekbare 'kosten'.

Mening van NOAB

NOAB is van mening dat een betaalde boeterente wel degelijk een aftrekbare rente vormt en niet als kosten geëtiketteerd kan worden.

6. Verschil tussen forfaitaire rendementen van overige bezittingen en schulden

Het verschil tussen het forfaitaire rendement van overige bezittingen en schulden bedraagt in 2026 6% en 2,7% (voorlopig percentage). Dat is een verschil van 3,3%. Een dergelijk groot verschil in forfaits verstoort de financieel economisch wenselijke balans tussen bezittingen en financiering van die bezittingen.

Voorbeeld

Toon is alleenstaand en heeft een verhuurde vakantiewoning met een waarde van € 400.000 en een effectenportefeuille met een waarde van € 200.000. Hij heeft de woning gefinancierd met een lening van € 150.000.

Dan bedraagt zijn forfaitair box 3-inkomen in 2026:

- 6% over $(€ 400.000 + € 200.000) = € 36.000$;
- minus 2,7% over € 150.000 = € 4.050;
- totaal € 31.950.

Toon zou dan in de verleiding kunnen komen om € 150.000 aan effecten te verkopen en daarmee zijn lening af te lossen. Want dan bedraagt zijn box 3-inkomen nog maar: 6% over $(€ 400.000 + € 50.000) = € 27.000$.

Dat scheelt – afgezien van zijn heffingvrij vermogen – een aanzienlijk bedrag aan box 3-heffing, namelijk 36% over € 4.050.

Maar financieel is dat wellicht niet gunstig voor hem, omdat zijn rendement op zijn effecten hoger kan zijn dan de rente die hij over zijn schuld betaalt.

Mening van NOAB

NOAB voorziet dat burgers hun leningen gaan aflossen met overige bezittingen, om zo hun rendementsgrondslag te drukken, hoewel dat vanuit een financieel economisch perspectief ongewenst kan zijn. Het kan de vrijemarktwerking verstoren.

7. Bepaling valutaresultaat bij banktegoeden in vreemde valuta

Vermogensaanwas behoort tot het werkelijk rendement. Ook valutaresultaten bij bankrekeningen in vreemde valuta vallen hieronder. Denk daarbij aan bankrekeningen in Zwitserse franken, Amerikaanse dollars, Noorse kronen, Turkse lira of Britse ponden.

Het is evenwel in de praktijk niet of nauwelijks mogelijk om de omvang van valutaresultaten te berekenen, ook al mag gebruik worden gemaakt van maandkoersen in plaats van dagkoersen.

In theorie is de koerswinst als volgt te bepalen:

- saldo op 31 december van enig kalenderjaar, omgerekend naar euro;
 - minus: alle stortingen in dat belastingjaar, telkens omgerekend naar euro;
 - plus: alle opnames in dat belastingjaar, telkens omgerekend naar euro;
 - minus: saldo op 1 januari van dat kalenderjaar, omgerekend naar euro;
- en dat steeds tegen gemiddelde maandkoers.

Als in extremis elke dag een mutatie op een lopende rekening heeft plaatsgevonden, dient 365 keer de koerswinst van die dag te worden berekend. Eén in de vier jaar zelfs 366 keer... Dit is ondoenlijk en daarom niet redelijk om van burgers te eisen.

Mening van NOAB

NOAB pleit er in het kader van de eenvoud voor om te bepalen dat bij de bepaling van vermogensaanwas wordt afgezien van valutaresultaten bij bankrekeningen in vreemde valuta.

8. Zakelijkheidsbeginsel

Als een overeenkomst onder onzakelijke omstandigheden is gesloten en bij voorwaarden zijn bedongen die afwijken van voorwaarden die in het economische verkeer door onafhankelijke partijen zouden zijn overeengekomen, moeten die voorwaarden worden 'verzakelijkt'. Leden van NOAB ondervinden moeite met het bepalen of een overeenkomst onder onzakelijke omstandigheden is gesloten en als ze dat al constateren, hoe ze vervolgens de overeenkomst moeten verzakelijken.

Dat speelt zich vooral af bij de verhuur van een woning aan familieleden (zoals bij een ouder die een woning aan diens kind verhuurt) en leningen tussen familieleden (zoals bij een lening door een ouder aan diens kind voor de financiering van diens eigen woning).

Want wat is bij een verhuursituatie de economische huurwaarde? Mag daarbij worden aangesloten bij het forfaitaire 5,06% van de WOZ-waarde, zoals ook de vastgoedbijtelling wegens eigen gebruik van onroerende zaken vanaf 2026 wordt?

Voorbeeld

Titia, net zelfstandig, huurt een appartement – met € 250.000 als WOZ-waarde – dat eigendom van haar vader Hugo is. Hugo vraagt bewust een wat lagere huur, alleen maar een bedrag ter dekking van zijn eigen vaste lasten, zoals de bijdrage aan de VvE, de OZB, verzekeringspremie, en wat dekking voor onderhoudskosten.

Welke huuropbrengst moet Hugo in aanmerking nemen bij het bepalen van zijn werkelijk rendement? Is dat 5,06% van de WOZ-waarde, ofwel € 12.650 op jaarbasis? Dat percentage geldt vanaf 2026 als vastgoedbijtelling voor het privégebruik van onroerende zaken. Of juist maar 3,35% van de WOZ-waarde, welk percentage vanaf 2028 gaat gelden als vastgoedbijtelling voor het privégebruik van onroerende zaken?

En wat is dan bij een lening in de familiesfeer een zakelijke rente? In theorie de optelsom van basisrente (kapitaalmarktrente), looptijdopslag en risico-opslag. Maar vooral de risico-opslag – zo blijkt ook uit de jurisprudentie – is veelal lastig te bepalen.

Daarnaast is een bepaald renteniveau ingegeven door fiscale wet- en regelgeving, zoals bij een schenking onder schuldigerkenning (ook wel genoemd schenking op papier) een rente verschuldigd is van ten minste 6% over het geschonken bedrag. Kwalificeert die rente door de fiscale wetgeving ook als zakelijke rente?

Voorbeeld

Titia heeft in 2020 een eigen woning gekocht. Haar vader Hugo heeft haar daarvoor € 300.000 uitgeleend tegen een lage rente van 2%, om Titia een beetje te helpen. Maar wat is dan een zakelijke rente die Hugo aan Titia had moeten vragen? De rente die Hugo anders op een spaarrekening had gekregen? Of de rente die Titia anders aan een bank had moeten betalen?

Mening van NOAB

NOAB pleit ervoor te bepalen dat bij de berekening van het werkelijk rendement het regulier voordeel van vorderingen schulden mag worden bepaald volgens de contractuele rente in plaats van de marktrente. Onder gelieerde partijen worden daarbij zowel natuurlijke personen als rechtspersonen begrepen, zodat dit niet alleen geldt voor leningen van een ouder aan diens kind, maar ook geldt voor bijvoorbeeld een lening van een dga bij zijn eigen bv.

9. Waardering van vorderingen en schulden

Bij de berekening van het werkelijk rendement behoort ook de waardemutatie van vorderingen en schulden tot het box 3-inkomen. De knelpunten die daarbij worden ervaren luiden als volgt;

- hoe bepaal je de marktrente die gehanteerd moet worden voor het berekenen van de waarde in het economische verkeer van een vordering of van een schuld?
- hoe ga je om met leningen binnen de familie waar bijvoorbeeld geen harde looptijd voor is afgesproken, zoals leningen van het kind op de ouder en schulden van een ouder bij het kind bij een papieren schenking?

Voorbeeld

Karel heeft aan haar zoon Cas in 2020 een zogenoemde papieren schenking gegeven ter grootte van € 100.000. Daardoor heeft Karel een schuld aan Cas en Cas een vordering op Karel van € 100.000. In de notariële schenkingsakte is opgenomen dat Karel elk jaar 6% rente aan Cas verschuldigd is.

In het jaar 2022 is de marktrente flink gestegen, de kapitaalmarktrente met 2,4%. Dat heeft geleid tot een waardedaling van de vordering van Cas op Karel, wat bij hem een negatieve vermogensaanwas vormt.

Welke rente mag Karel als ‘verzakelijke’ rente bij de berekening van zijn werkelijk rendement aftrekken? Hoe groot is de waardedaling van de vordering van Cas op Karel?

Dit zijn vragen, die leden van NOAB niet of nauwelijks kunnen beantwoorden.

Mening van NOAB

NOAB pleit ervoor te bepalen dat bij de waardering van vorderingen en schulden tussen gelieerde partijen uit mag worden gegaan van de contractuele rente in plaats van de marktrente. Onder gelieerde partijen worden daarbij ook hier zowel natuurlijke personen als rechtspersonen begrepen, zodat dit niet alleen geldt voor leningen van een ouder aan diens kind, maar ook geldt voor bijvoorbeeld een lening van een dga bij zijn eigen bv.

10. Gevoelens in het algemeen over box 3-wetgeving

Uit gesprekken met klanten blijken bij hen de volgende belevingen te bestaan:

1. Het is niet rechtvaardig dat tot het werkelijk rendement wel de opbrengsten van vermogensbestanddelen behoren, maar de kosten niet daarop in aftrek mogen worden genomen.
2. De systematiek van box 3-heffing wijzigt jaarlijks. Klanten, maar overigens ook NOAB-adviseurs zelf, ervaren moeite met deze inconsequentheid van de regelgeving. “Je krijgt het de klanten niet meer uitgelegd” is een veelgehoord geluid.
3. Het verzamelen van gegevens om het werkelijk rendement uit te rekenen, is tijdrovend. Zo wordt niet altijd alle informatie over aankoop en verkoop van beleggingen en de onderliggende informatie door banken aangeleverd. Klanten beschikken ook regelmatig niet meer over die informatie, vooral niet over de jaren voor 2023. Klanten beschikken sowieso vaak niet meer over overzichten van vijf jaar geleden en eerder.
4. De rente bij een onverdeelde boedel is moeilijk te achterhalen.
5. De rente bij een Vereniging van Eigenaren is moeilijk te achterhalen
6. Er is onduidelijkheid over de berekening van het fictieve rendement in de brieven van de Belastingdienst.
7. Er bestaat geen duidelijkheid over het antwoord op de vraag wanneer de Belastingdienst reageert op ingediende OWR-formulieren.
8. De waardebepaling van in het buitenland gelegen onroerende zaken is lastig, zeker voor oudere jaren.
9. Klanten die niet altijd meer beschikken over overzichten van vijf jaar geleden en eerder.
10. Het systeem van het werkelijk rendement blijkt in al zijn omvang (opvragen data, controleren ervan, verwerken, enzovoort) tijdrovend te zijn. Leden van NOAB maken zich hierdoor zorgen over de jaren vanaf 2028, als voor alle klanten het werkelijk rendement het uitgangspunt voor de berekening van het box 1-inkomen wordt. Dat leidt tot een administratieve lastenverzwaring. Deze zorgen worden mede veroorzaakt door het personeelsgebrek in de sector fiscale en administratieve dienstverlening.
11. De late beschikbaarheid van informatie door de Belastingdienst leidt tot uitvoeringsproblemen. Om bijvoorbeeld de vermogensaanwas van verpachte gronden in box 3 over jaar n te kunnen bepalen, is de normatieve waarde uit de brochure “Waardering verpachte gronden in box 3” vereist per 1 januari van jaar $n+1$. En die verschijnt pas in de loop van februari van jaar $n+2$. Dat geldt mutatis mutandis ook voor de WOZ-waarden, als het gaat om de waardering van woningen.

Conclusie en samenvatting

De leden die zijn aangesloten bij NOAB ervaren een groot aantal knelpunten in de box 3-wetgeving. Een aantal daarvan is veroorzaakt door onvrede met de materialiteit van de box 3-wetgeving, zoals het feit dat het belastingheffing over box 3-inkomen veelal hoger is dan het nominale tarief van 36% of dat de wetgeving leidt tot belastingheffing over box 3-inkomen wat in werkelijkheid geen inkomen vormt, zoals heffing over een zogenaamd rendement bij leegstand vastgoed wat er niet is. Dat geldt ook voor belastingheffing over de waardeaan groei bij verkocht vastgoed, welke waardeaan groei feitelijk plaatsvindt bij de koper.

Ook het niet aftrekbaar zijn van kosten is onbegrijpelijk en leidt tot frustratie bij NOAB-leden en hun klanten. Dat geldt ook voor het niet aanmerken van boeterente als rente, maar als kosten. Een aantal bepalingen in de box 3-wetgeving is in de praktijk niet uitvoerbaar, terwijl de wetgever daar wel uitvoering van eist, zoals belastingheffing over koerswinst bij vreemde valuta of invulling van het zakelijkheidsbeginsel. Ook het waarderen van vorderingen en schulden is in de praktijk buitengewoon complex.

Ten slotte biedt de huidige wetgeving ongepaste manipulatiemogelijkheden door de ficties die in de wetgeving staan opgenomen, zoals waardering van woningen op de WOZ-waarde, het kastelsel en het jaarlijks mogen kiezen voor het forfaitair of werkelijk rendement.

Naar aanleiding van dit onderzoek doet NOAB als brancheorganisatie van administratie- en belastingadvieskantoren een aantal aanbevelingen tot vereenvoudiging van de wetgeving, zodat hij in elk geval eenvoudiger in de praktijk toepasbaar is en rechtvaardiger wordt. Wat leidt tot minder doenvermogen bij de belastingplichtigen en handhaafbaarheid bij de Belastingdienst.

Contactgegevens:

NOAB (de Nederlandse Orde van Administratie- en Belastingdeskundigen)

Michel Hamer, directeur

Rompertdreef 7

5233 ED 's-Hertogenbosch

Telefoon: 073 – 614 14 19

Website: www.noab.nl

e-mail: info@noab.nl