

BREGMAN in bedrijf



HDC Media
midden in de samenleving
Bindmiddelen voor lezers en ondernemers

**Politiekorps Zaanstreek-
Waterland bespaart op vastgoed**
Verkoop gaat voorspoedig

De Noordhollandsche 1816
gewoon in Oudkarspel
Topscorer van een provinciale club

Beleggen in vastgoed

Box 1 of box 3?

Als u vastgoed in privé houdt, maakt de kwalificatie van het door u gevoerde beheer nogal verschil voor de fiscale behandeling van dat vastgoed en van de daaraan gerelateerde inkomsten. Er kan een discussie plaatsvinden met betrekking tot de kwalificatie van het beheer van het vastgoed, de afbakeningsproblematiek. Indien er sprake is van "normaal vermogensbeheer" wordt het vastgoed voor de inkomstenbelasting belast in box 3. In dat geval wordt slechts 1,2% belasting geheven over de gemiddelde waarde van het vastgoed. Wanneer er echter sprake is van "meer dan normaal vermogensbeheer" is het voordeel dat behaald wordt met het beheren van het vastgoed belast in box 1, met een tarief dat kan oplopen tot 52% van de daadwerkelijk genoten winsten. De afbakeningsproblematiek doet zich dus voor tussen "normaal vermogensbeheer" en "meer dan normaal vermogensbeheer". Dat lijkt een nuance maar de tariefverschillen tussen beide boxen zijn dermate groot dat er in de praktijk veelvuldig discussies zijn over de vraag welk tarief van toepassing is.



Mr. C.A.H. Bickers
(Höcker advocaten, sectie fiscaal recht)

In de wet is een bepaling opgenomen over bovenstaande problematiek. De essentie van deze bepaling is dat het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat, belast wordt in box 1. De wet geeft als voorbeelden van activiteiten die in box 1 vallen het uitponden van onroerende zaken, het in belangrijke mate zelf verrichten van groot onderhoud enz. en het aanwenden van voorkennis of andere bijzondere vormen van kennis. In de jurisprudentie zijn deze voorbeelden verduidelijkt.

Ten aanzien van het uitponden van onroerende zaken kan de vraag worden gesteld of daarbij wel altijd sprake is van arbeid die meer dan normaal vermogensbeheer inhoudt. Hoewel het uitponden van onroerende zaken, blijkens de jurisprudentie, kan leiden tot belastingheffing in box 1, moet daarbij wel sprake zijn van een koppeling met het verrichten van meer dan normaal vermogensbeheer. Het is dus niet zo dat omgekeerd kan worden gesteld dat elke vorm van uitponden van onroerende zaken tot meer dan normaal vermogensbeheer leidt.

Ook het door belastingplichtige in belangrijke mate verrichten van groot onderhoud kan, blijkens de jurisprudentie, onder omstandigheden worden aangemerkt als een situatie waarin een belastingplichtige een vermogensbestanddeel in een betere vermogenspositie plaatst. Wil bij groot onderhoud sprake zijn van belaste opbrengsten, dan zal onder meer moeten worden vastgesteld dat belastingplichtige met het verrichten van dat groot onderhoud/aanpassingen werkzaamheden heeft verricht die een reguliere belegger niet zou verrichten, teneinde daardoor ook die voordelen te behalen die het gebruikelijke beleggingsrendement te boven gaan. Voorts moet de arbeid op realisatie van die winst zijn gericht.

Tot slot is volgens de wettekst het aanwenden door de belastingplichtige van voorkennis een voorbeeld van het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal actief vermogensbeheer te buiten gaat. Dit doet zich voor indien de belastingplichtige over een informatievoorsprong beschikt waardoor het vastgoed in een betere marktpositie wordt gebracht, dan wel een gunstige aankoop/verkoop van toepassing is. Uit de jurisprudentie volgt ook dat deskundigheid, ervaring en relaties tot voorkennis kan leiden.

De wet is niet erg duidelijk. Of een activiteit uitgaat boven hetgeen is aan te merken als meer dan normaal vermogensbeheer kan niet eenvoudig worden aangegeven en hangt af van de feiten en omstandigheden van het geval. In ieder geval kan uit de jurisprudentie worden afgeleid dat onder normaal vermogensbeheer moet worden verstaan, hetgeen een reguliere belegger zou doen ter verkrijging van normaal rendement. In alle andere gevallen is het verstandig bedacht te zijn op een mogelijke belastingheffing in box 1.