

BOM ONDER BEURSGENOTEERD VASTGOED

Als het aan het kabinet ligt, kunnen vastgoedfondsen als NSI, Vastned en Wereldhave vanaf 2024 een flinke aanslag van de fiscus verwachten. Op Prinsjesdag werden plannen aangekondigd om vennootschapsbelasting in te voeren bij vastgoedfondsen met een zogeheten fbi-status (fiscale beleggingsinstelling). Zij zijn nu gevrijwaard van deze belasting.

De belangrijkste voorwaarde om in aanmerking te komen voor de fbi-status is dat de hele (fiscale) winst wordt uitgekeerd aan aandeelhouders. Het idee achter de vrijstelling is dat er op de winstuitkering al 15 procent dividendbelasting wordt ingehouden. Bovendien wordt belasting geheven op vermogen via box 3.

Het kabinet wil dat vastgoed vanaf boekjaar 2024 niet meer onder de fbi-regeling valt. Voor Nederlandse beursgenoteerde vastgoedfondsen betekent dit dat de winst die wordt gerealiseerd met in Nederland gevestigd vastgoed, belast wordt tegen 25,8 procent.

Op het Damrak is de pijn niet gelijk verdeeld. Vooral NSI, Wereldhave en Vastned zijn flink in Nederland belegd. In de week na Prinsjesdag kregen zij de grootste koersverliezen te verwerken. In het meest negatieve scenario verdwijnt straks een kwart van alle toekomstige winst die geboekt wordt met Nederlands vastgoed in de schatkist. Mocht het daadwerkelijk zo ver komen, dan is de vraag of vastgoed nog een toekomst heeft op de Nederlandse beurs.



HEEFT VASTGOED STRAKS NOG TOEKOMST OP DE NEDERLANDSE BEURS?

MENING VEB

De VEB vindt het onnadenkend en onrechtvaardig om een dubbele belasting te introduceren. Voor buitenlandse beleggers die hun dividendbelasting niet (kunnen) terugvorderen, kan zelfs sprake zijn van een driedubbele heffing. Dat valt politiek niet te rechtvaardigen.



KABINET ZET BELASTINGBETALERS IN DE KOU

De hoop voor niet-bezwaarmakers om alsnog een compensatie te kunnen krijgen voor te veel betaalde vermogensbelasting, werd op Prinsjesdag in de kiem gesmoord. Belastingbetalers die niet tijdig bezwaar aantekenden tegen de definitieve belastingaanslag in de periode 2017-2020 hebben geen recht op compensatie.

In een brief aan de Tweede Kamer wijst de staatssecretaris van Financiën, Marnix van Rij, erop dat belastingplichtigen nog steeds een verzoek kunnen indienen tot ambtshalve vermindering. "Deze

VANAF 2026 WIL DE FISCUS WERKELIJKE RENDEMENTEN BELASTEN

verzoeken zullen echter worden afgewezen", zo stelt Van Rij. De beoordeling van een dergelijk verzoek ligt bij de inspecteur van de Belastingdienst, dus het is verbazingwekkend dat de staatssecretaris laat weten dat de uitkomst bij voorbaat al vaststaat.

De Hoge Raad keurde de methode waarop belasting werd geheven in de afgelopen jaren af en bepaalde dat belastingbetalers die waren aangeslagen voor een te hoog rendement op – vooral – spaargeld, gecompenseerd moesten worden. Dat geldt alleen voor de mensen die tijdig bezwaar hebben gemaakt.

Belastingbetalers die naar eer en geweten de al ingevulde gegevens op het belastingformulier ondertekenden, krijgen helemaal niets.

Het is een bittere pil voor mensen die zonder hulp van een specialist zijn afgegaan op de vooraf ingevulde belastingaangifte. Om te anticiperen op nieuwe fouten in de wetgeving lijkt het verstandig dat belastingbetalers in de toekomst pro forma in bezwaar gaan tegen elke opgelegde aanslag.

NIEUW STELSEL

Vanaf 2026 moet een nieuw box 3-stelsel in werking treden, waarbij daadwerkelijke rendementen worden belast. Tot die tijd rekent de fiscus met denkbeeldige rendementen voor sparen, beleggen en andere vermogensbestanddelen. Die rendementen zijn gebaseerd op gemiddelde opbrengsten voor iedere categorie over de meest recente jaren. Spaarders zullen dus voorlopig weinig tot geen vermogensbelasting betalen, terwijl beleggers worden aangeslagen voor relatief hoge rendementen van voorbije jaren. Dat kan vooral nadelig uitpakken voor mensen die onlangs zijn begonnen met beleggen.