

Toetsingskader vermogenswinstregime onroerende zaken box 3

In uitzondering op de hoofdregel (vermogensaanasbelasting), wordt voorgesteld om voor onroerende zaken (anders dan de eerste woning in box 3 die hoofdzakelijk ter beschikking staat voor eigen gebruik door de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden) een vermogenswinstbelasting te hanteren in het nieuwe box 3-stelsel. Bezitters van onroerende zaken genieten ten opzichte van bezitters van vermogen dat onder vermogensaanasbelasting valt een voordeel: zij betalen op een later moment belasting. Voor deze fiscale regeling is onderstaand toetsingskader ingevuld.

1. Is sprake van een heldere probleemstelling?

Ja. Indien onroerende zaken onder de vermogensaanasbelasting zouden vallen, kan het bij grote waardeverhoging voorkomen dat belastingplichtigen hun onroerende zaak zullen verkopen om de belastingheffing over de waardeverhoging van die onroerende zaak te kunnen voldoen. Het kabinet acht dit onwenselijk, ten eerste omdat onroerende zaken niet altijd eenvoudig te verkopen zijn en belastingplichtigen als gevolg hiervan met schuldproblematiek te maken zouden kunnen krijgen. Ten tweede zijn onroerende zaken in voorkomende gevallen naast beleggingsobject ook gebruiksobject. De impact van box 3-belasting op het leven van belastingplichtigen als de fiscale regelgeving aanleiding geeft tot verkoop van gebruiksobjecten acht het kabinet niet proportioneel.

Omdat het probleem wordt veroorzaakt door belastingheffing door de overheid, is de overheid de enige aangewezen partij om dit probleem op te lossen. Belastingen zijn het beleidsterrein van Financiën

2. Is het te bereiken doel helder en eenduidig geformuleerd?

Ja. Het doel is te voorkomen dat belastingplichtigen hun onroerende zaak zullen verkopen om de box 3-belasting over de waardeverhoging van die onroerende zaak te kunnen betalen.

3. Kan worden aangetoond waarom financiële interventie noodzakelijk is?

Ja. In dit geval wordt het probleem veroorzaakt door de hoofdregel (vermogensaanasbelasting) van de voorgestelde belasting in box 3. Ter indicatie van de grootte van het probleem: indien alle onroerende zaken met 15% in waarde zouden stijgen, zouden op basis van een eerste schatting ca. 43.000 belastingplichtigen met onroerende zaken de inkomstenbelasting niet zonder betalingsregeling kunnen betalen. Dit is overigens niet in alle gevallen vanwege box 3. De huidige betalingsregelingen mitigeren dit probleem naar verwachting sterk, maar kunnen het niet geheel voorkomen: er blijven in dit scenario nog ca. 4.000 belastingplichtigen die ook na een betalingsregeling de inkomstenbelasting niet kunnen voldoen. Om dit probleem te voorkomen vindt het kabinet ingrijpen in de hoofdregel van de voorgestelde box 3-belasting noodzakelijk. Dat is per definitie financieel.

De voorgestelde interventie (vermogenswinstbelasting in plaats van vermogensaanasbelasting) komt neer op het uitstellen van de belastingheffing tot het moment van realisatie. Het is dus geen belastingkorting. Wel is het uitstellen een voordeel voor belastingplichtigen, omdat zij in de tussentijd van renten op de nog niet betaalde belasting kunnen genieten. Voor de staat is sprake van een derving, omdat in de tussentijd rente op extra leningen/obligaties moet worden betaald. Een alternatief zou zijn om in de vermogensaanasbelasting een belastinguitstelfaciliteit tot het moment van realisatie te introduceren. Belastingplichtigen zouden er dan voor kunnen kiezen om de betaling van belasting uit te stellen tot uiterlijk het jaar van realisatie. Het verschil met de voorgestelde vermogenswinstbelasting is dat belastingplichtigen bij een uitstelfaciliteit rente verschuldigd zijn, waardoor het voordeel van het later betalen verdwijnt, net als de derving voor de staat. Hier is echter niet voor gekozen.

4. Kan worden aangetoond waarom een subsidie de voorkeur verdient boven een heffing?

Ja. Een heffing is niet aan de orde, omdat het probleem juist veroorzaakt wordt door belastingheffing bij de doelgroep middels de hoofdregel (vermogensaanasbelasting) van het voorgestelde nieuwe box 3-stelsel.

5. Kan worden aangetoond waarom een fiscale subsidie de voorkeur verdient boven een directe subsidie?

Ja. Het probleem wordt veroorzaakt door belastingheffing middels de hoofdregel (vermogensaanwasbelasting) van het nieuwe voorgestelde box 3-stelsel. Om deze fiscale oorzaak weg te nemen is een fiscale aanpassing de enige logische optie.

6. Is evaluatie van de maatregel voldoende gewaarborgd?

Ja. Voorgesteld wordt de fiscale regeling in PM en vervolgens iedere vijf jaar te evalueren op doeltreffendheid en doelmatigheid.

7. Is een horizonbepaling aan de orde?

Het voorliggende wetsvoorstel is nog in de fase van internetconsultatie. Over een horizonbepaling wordt besloten bij eventuele indiening van het wetsvoorstel.

Toetsingskader vermogenswinstregime box 3 startende innovatieve ondernemingen en familiebedrijven

In uitzondering op de hoofdregel (vermogensaanasbelasting) wordt voorgesteld om voor startende innovatieve ondernemingen en voor familiebedrijven een vermogenswinstbelasting te hanteren in het nieuwe box 3-stelsel. Voor deze fiscale regeling is onderstaand toetsingskader ingevuld.

1. Is sprake van een heldere probleemstelling?

Ja. Het jaarlijks belasten van vermogensaanas die nog niet door verkoop is verzilverd kan bij de belastingplichtige potentieel leiden tot liquiditeitsproblemen als sprake is van niet-liquide vermogensbestanddelen. Daardoor is het nodig voor investeerders om extra liquide middelen aan te houden om een belasting over eventuele, nog niet verzilverde, vermogensaanas te voldoen. Daardoor zou het minder aantrekkelijk worden om te investeren in dit type ondernemingen ten opzichte van meer liquide aandelen. De problematiek speelt met name bij deze bedrijven omdat de aandelen doorgaans niet eenvoudig verhandelbaar zijn. Dit argument alleen acht het kabinet niet voldoende om een uitzondering te rechtvaardigen.

Bij startende ondernemingen speelt als aanvullend argument dat deze bedrijven in de startfase, waarin de aandelen juist lastig te verhandelen zijn, juist wel een sterke waardeinstijging van de onderneming kan optreden. Bij familiebedrijven speelt als aanvullend argument dat deze bedrijven doorgaans een relatief conservatief dividendbeleid kennen, waardoor minder liquide middelen beschikbaar komen voor de aandeelhouders.

Omdat het probleem wordt veroorzaakt door belastingheffing door de overheid, is de overheid de enige aangewezen partij om dit probleem op te lossen.

2. Is het te bereiken doel helder en eenduidig geformuleerd?

Ja. Het doel is te voorkomen dat vanwege het nieuwe box 3-stelsel de investeringen in innovatieve startende ondernemingen en familiebedrijven afnemen of minder toenemen, omdat investeerders andere investeringen aantrekkelijker vinden.

3. Kan worden aangetoond waarom financiële interventie noodzakelijk is?

Ja. In dit geval wordt het probleem veroorzaakt door de hoofdregel (vermogensaanasbelasting) van de voorgestelde belasting in box 3. Interventie in deze belasting is dus noodzakelijk en dat is per definitie financieel.

De voorgestelde interventie (vermogenswinstbelasting in plaats van vermogensaanasbelasting) komt neer op het uitstellen van de belastingheffing tot het moment van realisatie. Het is dus geen belastingkorting. Wel is het uitstellen een voordeel voor belastingplichtigen, omdat zij in de tussentijd van renten op de nog niet betaalde belasting kunnen genieten. Een alternatief zou zijn om in de vermogensaanasbelasting een belastinguitstelfaciliteit tot het moment van realisatie te introduceren. Belastingplichtigen zouden er dan voor kunnen kiezen om de betaling van belasting uit te stellen tot uiterlijk het jaar van realisatie. Het verschil met de voorgestelde vermogenswinstbelasting is dat belastingplichtigen bij een uitstelfaciliteit rente verschuldigd zijn, waardoor het voordeel van het later betalen verdwijnt. Hier is echter niet voor gekozen.

4. Kan worden aangetoond waarom een subsidie de voorkeur verdient boven een heffing?

Ja. Een heffing is niet aan de orde, omdat het probleem juist veroorzaakt wordt door belastingheffing middels de hoofdregel (vermogensaanasbelasting) van het voorgestelde nieuwe box 3-stelsel.

5. Kan worden aangetoond waarom een fiscale subsidie de voorkeur verdient boven een directe subsidie?

Ja. Het probleem wordt veroorzaakt door belastingheffing middels de hoofdregel (vermogensaanwasbelasting) van het nieuwe voorgestelde box 3-stelsel. Om deze fiscale oorzaak weg te nemen is een fiscale aanpassing de enige logische optie.

6. Is evaluatie van de maatregel voldoende gewaarborgd?

Ja. Voorgesteld wordt de fiscale regeling in PM en vervolgens iedere vijf jaar te evalueren op doeltreffendheid en doelmatigheid, waaronder complexiteit in de uitvoering.

7. Is een horizonbepaling aan de orde?

Het voorliggende wetsvoorstel is nog in de fase van internetconsultatie. Over een horizonbepaling wordt besloten bij eventuele indiening van het wetsvoorstel.

Toetsingskader voorzichtigheidsmarge eerste woning voor eigen gebruik box 3

Een groot deel van de belastingplichtigen met onroerende zaken in box 3 heeft slechts één woning in box 3 voor eigen gebruik, zoals een vakantiewoning. Om de heffing eenvoudig te houden wordt voorgesteld om één woning voor eigen gebruik te belasten met een uniform forfait.

Het forfait geldt voor één woning die de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden hoofdzakelijk ter beschikking staat voor eigen gebruik. Het gaat om woningen in box 3: de eerste eigen woning die als hoofdverblijf ter beschikking staat blijft net zoals nu in box 1. Een belastingplichtige met meerdere woningen mag kiezen voor welke woning het forfait zal gelden. Op deze keuze kan niet worden teruggekomen. Voor partners geldt eveneens dat één woning onder het forfait kan vallen. De woning moet op het moment van keuze een WOZ-waarde hebben van minder dan € 1.200.000. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de grens voor het hoogste tarief in het eigenwoningforfait.

Bij het vaststellen van het forfait is rekening gehouden met het woongenot in natura, huuropbrengsten, kosten waaronder financieringskosten, en de langjarige waardeontwikkeling van woningen. Omdat een forfaitaire bepaling altijd enige ruwheid kent en niet te ver mag afwijken van de werkelijkheid in individuele gevallen, is een zekere voorzichtigheidsmarge in aanmerking genomen bij het vervolgens vaststellen van de hoogte van het forfait. Voorgesteld wordt om een forfait te hanteren van PM% van de WOZ-waarde.

In het forfait wordt rekening gehouden met financieringskosten. Er is dus sprake van een nettoforfait. Dit brengt met zich dat inkomen uit schulden die verband houden met een woning waarvoor het forfait geldt niet in aanmerking genomen worden.

De voorzichtigheidsmarge in het forfait is een fiscale regeling met als doelen om een juridisch houdbaar stelsel te creëren en de uitvoeringslasten bij de Belastingdienst (in het kader van bezwaren en beroepen) te beperken. Het kabinet verwacht dat de regeling doeltreffend is, omdat de voorzichtigheidsmarge dermate significant is dat een grote meerderheid van de belastingplichtigen op de lange termijn beter af is dan bij heffing over het werkelijke rendement. Dat laat overigens onverlet dat ieder forfait een zekere ruwheid kent en in individuele gevallen kan afwijken. De geraamde kosten van deze regeling zijn getoond in tabel PM. De derving die ontstaat door deze kosten wordt opgevangen door belastingplichtigen met andere vermogensbestanddelen: zij moeten indirect meer box 3-belasting betalen. Het kabinet acht de regeling doelmatig, omdat een juridisch houdbaar en uitvoerbaar stelsel belangrijker worden geacht dan de neveneffecten.

1. Is sprake van een heldere probleemstelling?

Ja. Ten eerste is er een probleem bij het belasten van onroerend goed op basis van het werkelijke rendement: het vergt relatief veel van belastingplichtigen in het kader van administratieve lasten en van de Belastingdienst in het toezicht. Daarom is ten behoeve van de eenvoud gekozen voor een forfait voor de eerste woning in box 3. Vervolgens is het probleem dat ieder forfait enige ruwheid kent, zeker wanneer het een vast forfait betreft waarin ook de (volatiele) waardeontwikkeling, de financieringslasten en de onderhoudskosten zijn verwerkt. Deze verschillen in werkelijkheid per woning en per jaar. Indien het forfait zou worden vastgesteld op het economisch gemiddelde, zou het forfait in ca. de helft van de gevallen hoger uitvallen dan het werkelijke rendement; in voorkomende gevallen fors hoger. De verwachting is dat dit veel bezwaar- en beroepsprocedures zou uitlokken.

2. Is het te bereiken doel helder en eenduidig geformuleerd?

Ja. Het doel van het forfait is ten eerste om de administratieve lasten en uitvoeringslasten te beperken. Vervolgens is het doel van de voorzichtigheidsmarge om een juridisch houdbaar stelsel te creëren. Een tweede doel, daaraan gerelateerd, is om de uitvoeringslasten bij de Belastingdienst (in het kader van bezwaren en beroepen) te beperken.

3. Kan worden aangetoond waarom financiële interventie noodzakelijk is?

Ja. In dit geval wordt het probleem veroorzaakt door de wijze van belasten in box 3 (forfait). Interventie via de box 3-belasting is dus noodzakelijk en dat is per definitie financieel.

4. Kan worden aangetoond waarom een subsidie de voorkeur verdient boven een heffing?

Ja. Een heffing is niet aan de orde, omdat het probleem juist veroorzaakt wordt door belastingheffing bij de doelgroep.

5. Kan worden aangetoond waarom een fiscale subsidie de voorkeur verdient boven een directe subsidie?

Ja. Het probleem wordt veroorzaakt door belastingheffing. Om deze fiscale oorzaak weg te nemen is een fiscale aanpassing de enige logische optie.

6. Is evaluatie van de maatregel voldoende gewaarborgd?

Ja. Voorgesteld wordt de fiscale regeling in PM en vervolgens iedere vijf jaar te evalueren op doeltreffendheid en doelmatigheid. Bij evaluatie van de voorzichtigheidsmarge is het de bedoeling om het forfait voor de eerste woning als geheel te evalueren. Naast doeltreffendheid van de marge zelf, zal gekeken worden of de budgettaire derving van de voorzichtigheidsmarge in de juiste verhouding staat tot de gewonnen eenvoud van het forfait.

7. Is een horizonbepaling aan de orde?

Het voorliggende wetsvoorstel is nog in de fase van internetconsultatie. Over een horizonbepaling wordt besloten bij eventuele indiening van het wetsvoorstel.