

AANVULLINGEN BASISBOEK VASTGOED FISCAAL 2023

Overdrachtsbelasting

Wetswijziging

Per 1 januari 2023 is het algemene tarief van de overdrachtsbelasting verhoogd naar 10,4% (was 8%).

De vrijstelling voor zogenoemde starters (eenmalige vrijstelling bij aankoop van een woning die als hoofdverblijf dient) geldt per 1 januari 2023 voor woningen tot € 440.000,- (was € 400.000,-)

Jurisprudentie

Hoge Raad 14 januari 2022, (ECLI:NL:HR:2022:17). Een stichting is eigenaar van vastgoed en wil dit verkopen. Om de overdrachtsbelasting te vermijden richtte de stichting een bv op. Het te verkopen vastgoed ging over van de stichting naar de bv. Daarvoor werd een beroep gedaan op de interne reorganisatievrijstelling, waardoor geen overdrachtsbelasting was verschuldigd. Daarna werd het vastgoed door juridische afsplitsing overgedragen aan een derde. In theorie is een dergelijke overdracht vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De Hoge Raad heeft echter geoordeeld dat er geen zakelijk motief was en de manier die is gekozen om het vastgoed over te dragen, gekunsteld was en gericht op het vermijden van belasting.

Omzetbelasting

Wetswijziging

Vanaf 1 januari 2023 wordt de btw op zonnepanelen afgeschaft. Het tarief gaat dan omlaag van 21% naar 0%. Dit zogenoemde nultarief geldt alleen als de zonnepanelen worden geïnstalleerd op woningen of bijgebouwen van een woning, zoals een schuur. Particulieren hoeven de btw dan niet meer terug te vragen bij de Belastingdienst.

Jurisprudentie

In twee zaken (ECLI:NL:HR:2022:1577 en ECLI:NL:HR:2022:1609) gaat de Hoge Raad in op de vraag wanneer sprake is van vervaardiging van een nieuwe gebouw bij een ingrijpende verbouwing. Daarbij ging het respectievelijk om een voormalig kantoorpand dat is verbouwd tot een hotel en een fabriekscomplex dat deels is gesloopt en deels is verbouwd. Op de vraag wanneer er sprake is van vervaardiging geeft de Hoge Raad in beide zaken aan dat sprake moet zijn van in wezen nieuwbouw en dat houdt in om zodanige verbouwingen dat in feite een gebouw is voortgebracht dat tevoren niet bestond. De werkzaamheden dienen zo ingrijpend te zijn dat het resultaat van de verbouwing op één lijn kan worden gesteld met een nieuw gebouw. Alleen zodanig ingrijpende wijzigingen in de bouwkundige constructie kunnen die conclusie rechtvaardigen. Een verbouwing zal niet snel zó ingrijpend zijn dat daardoor een nieuw gebouw ontstaat.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is met ingang van 1 januari 2023 afgeschaft. Met het intrekken van de verhuurderheffing vervallen ook de heffingsverminderingen. Definitieve investeringsverklaringen konden tot 1 oktober 2022 worden verzilverd in de aangifte verhuurderheffing 2022. De niet-verzilverde investeringsverklaringen komen te vervallen.

Inkomstenbelasting

Excessief lenen bij eigen vennootschap wordt beperkt

Vanaf 1 januari 2023 wordt het excessief lenen bij de eigen vennootschap beperkt. Vanaf dan moeten aanmerkelijkbelanghouders inkomstenbelasting in box 2 betalen over leningen van de eigen vennootschap voor zover die meer bedragen dan € 700.000 (uitgezonderd eigenwoningsschulden).

Tijdelijk stelsel box 3

Van 2023 tot en met 2025 wordt voor box 3 de tijdelijke overbruggingswetgeving ingevoerd met een nieuwe rekenmethode voor het rendement op basis van de werkelijke vermogensmix. Dit is dezelfde methode die voor het rechtsherstel is gebruikt, met één verschil: de te betalen belasting kan vanaf 2023 ook hoger zijn dan op basis van het oude stelsel het geval zou zijn geweest.

De berekening gaat uit van drie forfaitair bepaalde rendementspercentages: voor spaargeld, overige bezittingen en schulden. De forfaits voor spaargeld en schulden zijn gebaseerd op de gemiddelde spaarrente en hypotheekrente in 2023 en worden na afloop van het jaar bepaald. Het forfait op overige bezittingen is een langjarig gemiddelde en is voor 2023 vastgesteld op 6,17%. Het heffingvrije vermogen blijft bestaan en wordt pro rata aan het inkomen uit de drie vermogensbestanddelen toegerekend. In 2023 wordt daarnaast het heffingvrije vermogen verhoogd naar € 57.000 (was € 50.650). Ook het belastingtarief wordt verhoogd naar 32% (was 31% in 2022).

In 2026 beoogt het kabinet dit tijdelijke stelsel te vervangen door een nieuw box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement (vermogensaanwasbelasting).

Leegwaarderatio

Verhuurde woningen zijn soms minder waard dan niet-verhuurde woningen. De waarde van verhuurde woningen voor box 3 en de erf- en schenkbelasting wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de leegwaarderatio. Vanaf 2023 worden woningen die via een tijdelijk huurcontract worden verhuurd, uitgesloten van toepassing van deze leegwaarderatio. Wanneer sprake is van niet-marktconforme verhuur aan gelieerde partijen, zoals familie, geldt vanaf 2023 een leegwaarderatio van 100% (was 62%). Daarnaast wordt de leegwaarderatietabel in 2023 volgens onderstaand schema geactualiseerd om beter aan te sluiten bij de realiteit.

MEER DAN	MINDER DAN	LEEGWAARDERATIO 2022	LEEGWAARDERATIO 2023
0%	1%	45%	73%
1%	2%	51%	79%
2%	3%	56%	84%
3%	4%	62%	90%
4%	5%	67%	95%
5%	6%	73%	100%
6%	7%	78%	100%
7%	–	85%	100%

Vennootschapsbelasting

Tarief

€ 0 - € 200.000	19%
Vanaf € 200.000	25,8%