

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1500

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Staatssecretaris van Financiën over *het ontwijken van de nieuwe box 3 heffing over vastgoed* (ingezonden 18 januari 2023).

Antwoord van Staatssecretaris **Van Rij** (Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst) (ontvangen 10 februari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met de mogelijkheid om via een zogenaamd stichting administratiekantoor (STAK) vastgoed aan te kopen?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat bij het aankopen van nieuwe investeringen via een STAK de uitgegeven certificaten aan de vastgoedbelegger als netto waarde worden meegenomen bij overige bezittingen in box 3? Zo ja, waarom is dit zo?

Antwoord 2

Ja, dit is correct. Indien via een STAK onroerend goed wordt aangekocht met bijvoorbeeld een lening, kan dit vermogen vervolgens in zijn totaal worden gecertificeerd. Dit is overigens geen nieuwe situatie. Het aanhouden van vastgoed via een STAK is in de praktijk vrij gebruikelijk en wordt om uiteenlopende redenen gedaan. De belastingplichtige bezit bij certificering het certificaat en niet de onderliggende vermogensbestanddelen. Doordat het vermogen in de STAK samen is gebracht, is de waarde van de certificaten doorgaans gelijk aan de nettowaarde van het gecertificeerde vermogen. Het certificaat wordt als vermogensrecht in de categorie overige bezittingen tegen de waarde in het economische verkeer belast in box 3.

Vraag 3

Kunt u aangeven hoe de belastingheffing verloopt in box 3 wanneer een vastgoedbelegging wordt aangehouden via een STAK en de netto waarde wordt meegenomen bij overige bezittingen en wanneer dit buiten een STAK verloopt?

Antwoord 3

Indien vastgoed via een STAK wordt aangehouden en het vermogen van de STAK is gecertificeerd, wordt de waarde van het uitgegeven certificaat in box 3 belast onder de categorie overige bezittingen. Dit betekent dat de waarde van het certificaat doorgaans de waarde van het onroerend goed minus de schulden weergeeft (indien sprake is van schulden binnen de STAK).¹ Indien vastgoed direct wordt gehouden door de belastingplichtige wordt het vastgoed in de categorie overige bezittingen belast en worden eventuele schulden in de categorie schulden meegenomen.

Vraag 4

Klopt het dat met eenzelfde vastgoedportefeuille (in zowel bezittingen en schulden) de belastingheffing in box 3 significant lager is wanneer het gestructureerd wordt met een STAK? Zo ja, vindt u dit rechtvaardig?

Antwoord 4

Bij het aanhouden van vastgoed via een STAK valt de heffing in box 3 inderdaad lager uit. Dit is het gevolg van de saldering van de waarde van zowel het onroerend goed als de bijbehorende schulden in de STAK. Indien deze vermogensbestanddelen rechtstreeks in box 3 zitten bij de belastingplichtige is dit niet meer mogelijk. Andersom kan de heffing in box 3 ook hoger uitvallen indien de STAK voornamelijk banktegoeden bezit in plaats van onroerend goed. Uiteraard is dit niet waar een STAK primair voor bedoeld is.

Vraag 5

Deelt u de mening dat belastingheffing over eenzelfde portefeuille in principe moet resulteren in dezelfde belastingopbrengst ongeacht de gekozen route? Zo ja, bent u van plan dit aan te passen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Ik deel uw mening dat belastingplichtigen met eenzelfde vermogenssamenstelling hetzelfde belast moeten worden. Echter, juridisch gezien verschillen de in de voorgaande vragen beschreven situaties, wat ertoe leidt dat deze in box 3 niet op dezelfde manier worden behandeld. De STAK is een rechtspersoon die zelfstandig handelt, waarvan een natuurlijk persoon een vermogensrecht in de vorm van certificaten kan ontvangen. Een dergelijk certificaat is niet hetzelfde als direct gehouden onroerend goed. Een certificaathouder heeft namelijk niet het juridische eigendom van het onroerend goed maar alleen de economische rechten. Zoals in het antwoord op vraag 2 is aangegeven, is een STAK niet bedoeld voor constructies die er alleen op gericht zijn om een fiscaal voordeel te behalen. Om die reden onderzoeken wij of deze constructie meer voorkomt en hoe deze het beste kan worden bestreden, al dan niet met behulp van een wetwijziging. De Belastingdienst zal de komende tijd monitoren of onder het overgangsstelsel box 3 dergelijke constructies zich sterker voordoen.

¹ Bij vastgoed dat direct wordt gehouden door de belastingplichtige geldt voor woningen een WOZ-waardering. Bij certificering wordt het certificaat tegen de waarde in het economische verkeer in de heffing betrokken (en worden de onderliggende vermogensbestanddelen ook voor de waarde in het economische verkeer in aanmerking genomen om de waarde van het certificaat te bepalen).