

Voorkom box 3 heffing buitenlandse woning

Nieuwe box 3 regeling raakt tweede woning in buitenland

Bezitters van buitenlands onroerend goed wisten sinds 2001 niet beter dan dat ze in box 3 per saldo niets aan Nederlandse belasting moesten betalen. Immers, belastingverdragen wijzen het recht om belasting te heffen over (de inkomsten uit) onroerend goed, stevast toe aan het land waar dat onroerend goed is gelegen. Als inwoner van Nederland heeft u vervolgens vrijstelling van Nederlandse box 3 belasting. Tot 2017 was dat allemaal logisch en probleemloos. Dat kwam omdat het forfaitair rendement altijd 4 procent was en het belastingtarief altijd 30 procent.

Sinds het nieuwe box 3-systeem moet u ook in Nederland box 3 belasting betalen over buitenlands onroerend goed. Dat is vreemd. Want het belastingtarief is nog altijd – zoals dat deftig gezegd heet – proportioneel 30 procent. De pijn zit dus niet in het tarief. Bij een proportioneel belastingtarief werkt de vrijstelling normaliter ook zo uit dat u echt bent vrijgesteld en dus nul komma nul in Nederland hoeft te betalen. Hieronder een cijfervoorbeeld van de oude en de nieuwe box 3 situatie.

Cijfervoorbeeld oude box 3 situatie	Cijfervoorbeeld nieuwe box 3 situatie
<p>Het vermogen in box 3 bestaat (na aftrek van de vrije som) uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Een banksaldo van €300.000. Een vakantiewoning in Frankrijk van €200.000. <p>Totaal box 3 vermogen is €500.000.</p>	<p>Het vermogen in box 3 bestaat (na aftrek van de vrije som) uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Een banksaldo van €300.000. Een vakantiewoning in Frankrijk van €200.000. <p>Totaal box 3 vermogen is €500.000.</p>
<p>Box 3 (oud) belasting is dan 4% van €500.000 = €20.000 x belastingtarief van 30% = €6.000.</p>	<p>Box 3 (nieuw) belasting is dan €21.703 x belastingtarief van 30% = €6.511</p>
<p>Af: aftrek wegens buitenlands vermogen waarover Nederland niet mag heffen: (buitenlands vermogen/ totaal vermogen) x box 3 belasting = (€200.000 / €500.000) x €6.000 = €2.400.</p>	<p>Af: aftrek wegens buitenlands vermogen waarover Nederland niet mag heffen: (buitenlands vermogen/ totaal vermogen) x box 3 belasting = (€200.000 / €500.000) x €6.511 = €2.604.</p>
<p>Per saldo box 3 belasting is dan: €6.000 - €2.400 = €3.600*</p>	<p>Per saldo box 3 belasting is dan: €6.511 - €2.604 = €3.907*</p>
<p>*dat is precies gelijk aan de box 3 heffing over het banksaldo (€300.000 x 4% x 30% = €3.600), het buitenlands vermogen is dus echt volledig vrijgesteld.</p>	<p>* dat is dus niet meer precies gelijk aan de box 3 heffing over het banksaldo (12.503 euro x 30% = €3.751), het buitenlands vermogen is dus niet meer echt volledig vrijgesteld.</p>



Conclusie

Dus per saldo betaalt u nu over de buitenlandse woning toch Nederlandse box 3 belasting, namelijk: €156 (het verschil tussen €3.907 en €3.751).

De pijn zit in de drie rendementsschijven die box 3 anno 2017 kent: hoe groter uw vermogen, des te hoger wordt het door de belastingdienst veronderstelde rendement. Een rare veronderstelling, die ook onrechtvaardig uitwerkt bij buitenlands onroerend goed.

Als u recht hebt op vrijstelling dan mag dat niet verstoord worden door de progressie die de belastingdienst in het forfaitaire rendement stopt. Want bij een proportioneel belastingtarief betekent het recht op vrijstelling altijd dat die vrijstelling voor de volle 100 procent bestaat. Box 3 nieuwe stijl toont zich hier van zijn kromme kant. Het recht moet er aan te pas komen om box 3 op dit punt recht te krijgen.

Al met al een complex verhaal. Duidelijk is wel dat de progressieve forfaitaire rendementen die de belastingdienst hanteert, nu ertoe leiden dat buitenlands onroerend goed niet volledig is vrijgesteld. Grant Thornton heeft daarom deze kwestie aan de rechter voorgelegd. Heeft u een buitenlandse woning dan kunt u aanhaken bij deze procedure door middel van een bezwaarschrift tegen uw aanslag inkomstenbelasting 2018. Download hiervoor ons modelbezwaarschrift waarmee u de belastinginspecteur verzoekt om aan te haken bij de lopende procedure tegen de box 3 heffing buitenlandse woning.

Bezwaar maken tegen uw aanslag inkomstenbelasting 2018?

Heeft u een buitenlandse woning en wilt u bezwaar maken tegen uw box 3 heffing? [Download hier](#) het modelbezwaarschrift buitenlandse woning 2018.



“Duidelijk is wel dat de progressieve forfaitaire rendementen die de belastingdienst hanteert, nu ertoe leiden dat buitenlands onroerend goed niet volledig is vrijgesteld.”

Contact

Heeft u vragen over de box 3 heffing buitenlandse woning? Neem contact op met:



Cor Overduin
Belastingadviseur
E cor.overduin@nl.gt.com
T +31 88 676 93 74



© Grant Thornton Accountants en Adviseurs B.V. Alle rechten voorbehouden.
Grant Thornton Accountants en Adviseurs B.V. is lid van Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International). Grant Thornton International en haar leden zijn geen wereldwijde vennootschap. Diensten worden geleverd door onafhankelijke leden.