# Collegeaantekeningen
# Fiscale aspecten registergoederen
# Week 1




## 2021-2022

**Dit uittreksel is eigendom van Vevonos. Ondanks zorgvuldige controle is Vevonos niet aansprakelijk voor de inhoud van dit uittreksel. Verspreiding zonder uitdrukkelijke toestemming van Vevonos is niet toegestaan**

**Onroerende zaak**

- Registergoederen zijn goederen die verplicht zijn om te inschrijven in openbare register. Openbare register is het kadaster. Op registergoederen kan namelijk een hypotheek gevestigd worden. Dan kan je zien van wie eigendomsrecht is of afgeleid recht. Kadaster is dus openbare register.
    - Onroerende zaken = art. 3:3 BW -> grond is onroerend.
    - Zie art. 5:1 en 5:3 BW: 'eigendom'.
    - Portacabin arrest (HR 31 oktober)
        - § Gaat over een huisje die zo duurzaam is neergezet dat hij van roerend naar onroerend ging.

- **Waar wordt de onroerende zaak (fiscaal) belast?**
    - Inkomstenbelasting
    - Omzetbelasting
    - Overdrachtsbelasting
    - Gemeentelijke heffingen (OZB, precario)

**Waardering onroerende zaak**

- Tegen welke waarde wordt de onroerende zaak belast?
    - Inkomstenbelasting -> WOZ waarde, art. 3.19 + 3.112 Wet IB
    - Omzetbelasting -> in principe o.b.v. tegenprestatie art. 3 Wet OB
    - Overdrachtsbelasting -> ten minste gelijk aan tegenprestatie, art. 9 WBR
    - Gemeentelijke heffingen
        - § Onroerende zaak belasting (OZB)
            - Bij woningen: WOZ-waarde (= verkoopwaarde van het pand)
            - Bij niet-woningen: gecorrigeerde vervangingswaarde als groter is dan WEV
        - § Precariobelasting -> gaat over reclame voor bedrijf waar belasting over wordt geheven of leidingen of kabels etc.
    - Wet waardering onroerende zaken, art. 17 + 18 WOZ waarde:
        - § Waardepeildatum ligt een jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld o.b.v. WEV.

Die WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeente, die heeft taxateurs in dienst.

**Inkomstenbelasting (IB), algemeen**
**Waar kan een onroerende zaak in de IB zich voordoen?**

**Art. 2:14 Wet IB: rangorderegeling = vaste rangorde voor belastbare inkomsten. Dat is de volgorde box 1, 2 en 3 en BINNEN de box is er ook een vast rangorde.**

- Box 1: winst (bedrijfspand, woon/werkpand)
- Box 1: ROW (pand t.b.v. werkzaamheden, woon/werkpand, TBS-regeling)
- Box 1: eigen woning (alleen hoofdverblijf)
    - Men heeft hier niet voor gekozen, omdat zij de hypotheekrente aftrek in box 1 mee laten wegen.
- Box 3: sparen en beleggen (tweede woning, werkkamer)

Gesplitst is dat je het echt kunt splitsen en gemend is dat je het zowel prive als zakelijk gebruikt, zoals de auto. Je kiest dan of geheel ondernemingsvermogen of geheel prive vermogen.

**Vermogensetikettering**

- Keuzevermogen: gebruik binnen en buiten onderneming
- Keuze binnen de grenzen der redelijkheid, en in principe eenmalig

- Bij niet splitsbaar pand:
  - Keuze 1: gehele pand OV
  - Keuze 2: gehele pand PV
  - Keuze 3: splitsing obv gebruik

- HR: splitsbare pand (eigen toegang, eigen voorzieningen) behandelen als 2 aparte panden.

## Ad. A. Box 1 Winst

**Voorbeelden vermogensetikettering**

- **Keuze 1:**
  - Niet-splitsbaar pand = keuze voor geheel OV, maar ondernemer woont in de woning (privé), die deel uitmaakt van ondernemingsvermogen, dan correctie (onttrekking) voor privégebruik woning d.m.v. bijtelling, waarde onttrekking is verhoogd eigen woning forfait (art. 3.19 Wet IB).

- **Keuze 2:**
  - Niet splitsbaar pand = keuze voor geheel privevermogen, verdeling lening over bedrijfs- en woongedeelte. In box 1 eigen woning forfait (art. 3.112 Wet IB) en eigen woning schuld vzv betrekking op woongedeelte en renteaftrek op deze schuld. Een deel gaat in box 3 zitten bezitting en schuld bedrijfsgedeelte. Bij bepaling van de winst maximaal rekening houden met ‘huur’ bedrag in box 3 (art. 3.17 lid 1 sub c Wet IB).

- **Keuze 3:**
  - Niet-splitsbaar pand = administratief splitsen overeenkomstig gebruik in OV en PV. In box 1 eigen woning forfait en rente-aftrek. Bedrijfsgedeelte alle kosten in beginsel in aftrek, bij verkoop alleen de winst bedrijfsgedeelte in belastingheffing.

In de winstsfeer kunnen we veel kosten aftrekken maar volgt er wel een bijtelling. Daarnaast is er ook een aflossingseis, je moet altijd aflossen. Je mag geen andere kosten in aftrek nemen dan puur de rente aftrek eigenwoningschuld.

Als er een waardestijging wordt verwacht en je zit in het keuzevermogen, dan is het voordeligst om te kiezen voor privévermogen. Als je een daling verwacht van onroerende zaak, dan onder ondernemingsvermogen te rekenen.

## Ad. B. Box 1 ROW (resultaat overige werkzaamheden)

- **OZ (bv. Pand) kan in de ROW-sfeer vallen (art. 3.90 e.v.) door o.a.:**
  - Rendabel maken van vermogensbestanddelen/vermogen
  - Ter beschikkingstelling (art. 3.91 en 3.92 Wet IB):
    - § Aan onderneming van een verbonden persoon
    - § Aan BV danwel BV van een verbonden persoon
  - Verbonden personen: art. 3.91 lid 2 sub b en c Wet IB
  - Winstregime is van overeenkomst toepassing (muv ondernemersfaciliteiten) dus:
    - § Keuzevermogen en onttrekking mogelijk
    - § NV: tbs (art. 3.91 + 3.92 Wet IB) geldt alleen voor het deel dat tbs wordt gesteld, dan geen keuze maar Ondernemingsvermogen

Het valt niet in belastbaar loon, het valt niet onder winst dus daarom ROW -> is meestal voor werknemer bijvoorbeeld die woning gebruikt voor onderneming. Of laat pand gebruiken door BV.

- Mocht hij toch daarbinnen een deel prive gebruiken dan heet het een onttrekking!

***Voorbeeld:***
Stel ondernemer is op huwelijkse voorwaarden getrouwd en dat is een pand, dat in gebruik is bij zijn onderneming, is eigendom van zijn echtgenote (verbonden persoon). Dit pand is dus ter beschikking gesteld aan deze ondernemer.

- Je dient dan te toetsen of er sprake is van verbonden persoon. Als de echtgenoot dat pand gaat verhuren aan haar partner en dat partner dan huur betaald aan echtgenote. Dan zou zij huuropbrengsten hebben en mag de partner het in aftrek brengen in box 1.

## Ad. C. box 1 Eigen woning

- **Regime (art. 3.110 Wet IB e.v.) progressief belast:**
  - Voordelen uit eigen woning verminderd met de op die voordelen drukkende aftrekbare kosten (art. 3.120 Wet IB)
- **Definitie (art. 3.111 lid 1 Wet IB)**
  - Juridische of economische eigendom, of krachtens erfrecht verkregen gebruiksrecht
  - Anders dan tijdelijk als hoofdverblijf (voor belastingplichtige en/of gezinsleden)
    - § Een huurwoning of een verhuurd pand is fiscaal geen eigen woning!

Mede-eigendom art. 3.115 Wet IB: twee of meer belastingplichtigen, die geen partner van elkaar zijn samen een eigen woning hebben.

- Lid 8) als je geen keuze hebt gemaakt, dan kwalificeert het niet als hoofdverblijf.

**Fiscaal partnerschap, art. 5a AWR**

- Gehuwd, geregistreerd partnerschap, ongehuwd meerderjarig met notarieel samenlevingscontract en ingeschreven op hetzelfde woonadres.
- Aanvullingen voor IB: art. 1.2 lid 1 Wet IB, bijv.:
  - Sub d) samen met de belastingplichtige een woning
  - Sub e) samen op woonadres tevens minderjarig kind
- Uitzonderingen: art. 1.2 lid 4 Wet IB

## Ad. C. box 1 Eigen woning

- **Voordeel eigen woning (art. 3.112 Wet IB)**
  - Eigenwoning-forfait: meestal 0,45% (2022) van de WOZ-waarde
    - § Let op: dit is het jaarbedrag wat je als voordeel mag nemen. Misschien woon je er niet het hele jaar, dus dan mag je de tijd pakken waarvoor het van toepassing is.
  - Dat is een laag forfait omdat:
    - § Kosten veelal niet aftrekbaar zijn
    - § De eigen woning ook een bestedingscomponent heeft.

- **Aftrekbare kosten Eigen woning (art. 3.120 Wet IB)**
  - Alleen financieringskosten (rente en kosten) en eventuele schuldplicht (erfpachtcanon)
    - § Overige kosten (onderhoud, afschrijving, OZB e.d.) niet aftrekbaar.

**Fictieve eigen woning box 1**

- Art. 3.111 Wet IB
  - Lid 2) oude woning leeg en te koop. Blijft eigen woning, met eigen woning forfait van nihil (art. 3.112 lid 4), maar renteaftrek blijft mogelijk (gedurende 3 a 4 jaar)
  - Lid 3: nieuwe woning nog niet bewoond/nieuwe woning bouwen (maar wel daarvoor bestemd binnen 3 jaar). Mag je alvast als eigen woning rekenen, met eigenwoning-forfait van nihil (art. 3.112 lid 4), maar rente (en kosten) wel alvast aftrekbaar in box 1.
  - Lid 4: scheiding. Woning door (mede-) eigenaar verlaten. Blijft eigen woning, met gewone eigenwoning-forfait (art. 3.112 lid 4 n.v.t.) en renteaftrek blijft mogelijk (gedurende 2 jaar).
- Eigenwoningforfait geldt ook bij fictieve eigen woning, twee uitzonderingen in art. 3.112 lid 4 Wet IB waarbij forfait op nihil wordt gesteld.

**Met de eigenwoning heb je ook een eigenwoningschuld**

- Art. 3.119a lid 1 Wet IB -> eigenwoningschuld
- Art. 3.119a lid 2 Wet IB
  - Schuld aangegaan met als doel aankoop van een woning of verbetering of onderhoud te financieren.

§ Financieringskosten tot max at. 3.120 lid 5 Wet IB
§ Lening splitsen als deel bv wordt verhuurd of door eigen onderneming wordt gebruikt
§ Verwervingskosten: koopsom (verwerving woning) + verschuldigde OZB + kosten transportakte (kosten notaris).

***Art. 3.119a wet IB lid 3 jo. art. 3.119aa Wet IB*:**

- Eigenwoningschuld mag niet meer zijn dan:
  - De kosten van verwerving van de woning en
  - Kosten verbetering minus
  - Bedrag van de zogenoemde eigenwoningschuld op het moment van de nieuwe woning eigen woning is

**Eigenwoningreserve = vervreemdingssaldo bij realisatie verkoop eigen woning (art. 3.119aa Wet IB)**

- **Vervreemdingssaldo = verkoopprijs eigen woning – eigenschuld – kosten die gemaakt zijn ivm verkoop (art. 3.119aa Wet IB)**

Wat kwalificeert als eigen woningschuld, mag je rente aftrekken in box 1. Je mag altijd meer lenen maar een deel van de lening wordt verplaatst naar box 3 en daarover kan je geen aftrek krijgen.

**Bijleenregeling =**
Dat houdt in dat gerealiseerde overwaarde bij verkoop in de nieuwe woning moet worden geïnvesteerd. Als er binnen die 3 jaar een nieuwe eigen woning is, zijn de financieringskosten daarvan alleen aftrekbaar voor zover de schuld niet meer is dan de (totale) afschaffingskosten minus de eigenwoningreserve.

Het toegevoegde bedrag als periode van 3 jaar is verstreken nadat vervreemdingssaldo is toegevoegd. Je moet de overwaarde van uw eigen woning meenemen in nieuwe woning, art. 3.119aa lid 2 en lid 3 Wet IB -> afname eigenwoning reserve, maar niet verder dan tot nihil, d.m.v.:

- Afboeking eigenwoningreserve bij aankoop nieuwe woning
- Aflossing op eigenwoning schuld
- Afboeking ivm kosten verbouwing, onderhoud of afkoop erfpachtcontract
- Het toegevoegde bedrag als periode van 3 jaar is verstreken nadat vervreemdingssaldo is toegevoegd.

**Eigenwoningschuld bepalen:**

- Bij schenking of tegen te lage prijs geldt voor bepalen vervreemdingssaldo (verkoper) en max op te voeren box 1 lening (koper) de WEV (art. 3.119aa lid 4 Wet IB).

- Als voormalige eigen woning wordt verhuurd i.p.v. verkocht gaat dit over van box 1 naar box 3. Formeel geen vervreemding, maar fictief.
  - Uitzondering voor woningen voor korte periode worden verhuurd (art. 3.111 lid 2 jo. art. 3.113 Wet IB)

§ Dan houdt hij kwalificatie hoofdverblijf maar opbrengen moeten meegenomen worden in inkomsten uit eigen woning
§ Eigenwoningsreserve is gebonden aan persoon, wel rekening houden met de eventuele eigenwoningsreserve van de ander als zij worden aangemerkt als fiscaal partners (art. 3.119a lid 4 Wet IB), hierbij zijn eigendomsverhoudingen niet relevant.

**Aftrekbare kosten eigen woning**

- Wat is aftrekbaar? Art. 3.120 lid 1 Wet IB
  - Rente van eigenwoningschuld inclusief boeterente bij vervroegde aflossingen of het oversluiten van eigenwoningschuld.
- Wanneer aftrekbaar? Art. 3.147 Wet IB
  - Rente is aftrekbaar op het moment dat deze wordt voldaan, verrekend, ter beschikking wordt gesteld of rentedragend wordt. 1 uitzondering als de rente vooruitbetaald wordt (art. 3.120 lid 3 en 4 Wet IB).

**Schuld moet eerst kwalificeren als eigenwoningschuld, art. 3.119a Wet IB**

- Moet annuïtair
- Moet aan aflossingseis voldoen
  - Aangaan van een annuitaire lening die maximaal 30 jaar moet worden afgelost
  - Aflossing wordt (minimaal) jaarlijks getoetst
  - Bij achterstand: geen EWS meer, dus geen renteaftrek meer, en de schuld komt in box 3 (tenzij de versoepelingen van at. 3.119$^{e}$ vt. Zijn)
- Voor degenen die in de hoogste schijf (met 49,5%) belast worden, zijn de financieringskosten van de eigen woning (ogv art. 2.10 lid 2) tegen maximaal 40% aftrekbaar (49,5 – 9,5% = 40%).

## Ad D. box 3, sparen en beleggen

- Bezittingen en schulden ogv art. 5.3 Wet IB
- Waarderen ogv art. 5.19 en 5.20 Wet IB
  - Voor woningen: de WOZ-waarde
  - Verhuurde woningen: WOZ-waarde vermenigvuldigd met de leegwaarderatio (art. 17a Uitv. Besl. IB 2001)
  - Erfpacht (art. 17b Uitv. Besl IB 2001)
  - Voor overige OZ: de WEV
- Schulden, waarderen ogv art. 5.19 Wet IB (WEV)
  - Art. 5.3 Wet IB vzv meer dan €3.200