

Vastgoedbelegging in box 1 of box 3?

Ondernemers investeren geregeld in onroerend goed ter belegging voor de oude dag. Als onroerend goed wordt gekocht komt geregeld de vraag op of het onroerend goed in box 1 dan wel in box 3 moet worden aangegeven? Ewoud de Ruiter is als belastingadviseur werkzaam bij 3RRR Belastingadviseurs en zal hierna ingaan op deze vraag.

Als het onroerend goed duurzaam wordt verhuurd en er niet meer werkzaamheden worden verricht, dan een belegger verricht is sprake van box 3 vermogen.

Makelaar of taxateur

Als verhuurder gaat het dan onder andere om het innen van de huur. Worden werkzaamheden als (groot) onderhoud, het zoeken van huurders, het aan- en verkopen van onroerende zaken zelf verricht, dan kan er sprake zijn van box 1 inkomen. Een ander belangrijk criterium om een onroerende zaak in box 1 te plaatsen

kan zijn dat de ondernemer over bijzondere kennis beschikt, hij is bijvoorbeeld makelaar of taxateur.

Veelvuldig handelen

Het kadastraal splitsen van onroerende zaken, het verzoeken om een wijziging van het bestemmingsplan of veelvuldig handelen in onroerende zaken zal er snel toe leiden dat sprake is van inkomen in box 1. Het is dan ook van belang om het investeren of beleggen in onroerend goed zo passief mogelijk aan te pakken. Het is belangrijk als geïnvesteerd

wordt in onroerende zaken vooraf na te gaan of het onroerend goed in box 1 of box 3 moet worden geplaatst. Als de conclusie is dat het in box 1 moet, kan het oprichten van een BV te overwegen waard zijn, omdat de belastingdruk in de bv zeer waarschijnlijk lager is dan de belastingdruk in box 1. Bij investeringen in onroerend goed, die niet in de eigen onderneming gebruikt worden, kunnen de ondernemersfaciliteiten in de meeste gevallen niet worden toegepast. Dat betekent belastingheffing tegen maximaal het toptarief van 52%.