

BELASTINGBETALER

Voortgang Wet werkelijke rendement box 3

Hoe staat het nu met het wetsvoorstel Wet werkelijke rendement box 3? Dat ligt nu voor advies bij de Raad van State. Het blijft de bedoeling om bij de aangiften inkomstenbelasting zoveel mogelijk te werken met door de Belastingdienst vooraf ingevulde gegevens. Jaarlijkse waardeontwikkelingen worden dan ook in aanmerking genomen (vermogensaanwasbelasting). Maar bent u eigenaar van een onroerende zaak, dan geldt voor u straks het systeem van de vermogenswinstbelasting.

**Onroerende zaken**

Bij het rendement over onroerende zaken is sprake van indirect en direct rendement. Indirect rendement is de vermogenswinst die u maakt door de waardeontwikkeling gedurende de periode dat u de onroerende zaak bezit. Deze vermogenswinst wordt in principe aan het einde van de bezitsduur, op het moment van bijvoorbeeld verkoop, belast.

Direct rendement is het rendement dat u jaarlijks behaalt met de onroerende zaak, zoals huur- en pachtopbrengsten. Voor het belasten van dit rendement is gekozen voor een indeling in drie categorieën, afhankelijk van het gebruik van de onroerende zaak. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. een onroerende zaak die u nagenoeg het gehele jaar verhuurt (minimaal 90% verhuurt);
2. een onroerende zaak die u niet verhuurt; en
3. gemengd gebruik (de onroerende zaak die u verhuurt, maar minder dan 90% van het jaar).

In het eerste geval worden de ontvangen huur- of pachtinkomsten belast. Er geldt een kostenaf trek voor onderhoudskosten en andere kosten. Als u de onroerende zaak het hele jaar niet verhuurt, wordt deze belast op basis van een vastgoedbijtelling. Deze bijtelling is 2,65% van de WOZ-waarde, waarbij al rekening is gehouden met onderhoudskosten. Bij gemengd gebruik wordt gekeken naar zowel de hoogte van de huurinkomsten als naar de hoogte van de vastgoedbijtelling. In het wetsvoorstel is het heffingsvrije inkomen gesteld op € 1.250, de verliesdrempel € 500 en het belastingtarief 36%. Het is mogelijk dat het nieuwe kabinet nog veranderingen in het wetsvoorstel zal aanbrengen. Staatssecretaris IJssingha heeft in de reactie op de Hoge Raad-uitspraken van afgelopen juni al aangegeven dat de regels die de Hoge Raad heeft gegeven voor het bepalen van het werkelijke rendement, zullen worden verwerkt in de nieuwe Wet werkelijk rendement. Daar waar nog vragen zijn over het vaststellen van het werkelijke rendement zal nader onderzoek plaatsvinden.

BELASTINGBETALER

Geef tijdig vermogen ex-ANBI op

Bent u bestuurder van een algemeen nut beogende instelling (ANBI)? Weet dan dat in Nederland gevestigde voormalige ANBI's die hun status op of na 2013 hebben verloren, een jaarlijkse informatieverplichting hebben. De informatieplicht betreft het vermogensverloop van de ANBI vanaf het moment dat de ANBI-status eindigde verminderd met de uitgaven en kosten voor de goede doelen. Daarnaast moet u opgaaf doen van ontvangen donaties en schenkingen. De informatieplicht bestaat zolang het ANBI-vermogen op 1 januari 2023 meer bedroeg dan € 25.000 (bij beëindiging

vóór 2023) of het eigen vermogen van de ANBI op het moment van de beëindiging meer dan € 25.000 bedroeg (bij beëindiging in 2023). Bij dit eigen vermogen telt niet mee het vermogen dat de voormalige ANBI na het statusverlies heeft opgebouwd, bijvoorbeeld uit ontvangen schenkingen en donaties. Als u niet aan de informatieverplichting voldoet, volgt een boete. De informatie moet u **vóór 1 september 2024** aanleveren bij de Belastingdienst. Daarvoor is het formulier **'Opgaaf vermogen en schenkingen 2023 voormalige ANBI's'** beschikbaar.

BELASTINGBETALER

Verhuiskostenvergoeding bij renovatie huurwoning



Bij de verhuur van een woning komt er veel op u af. U moet ervoor zorgen dat het pand aan alle regelgeving voldoet, u moet het pand onderhouden en gebreken herstellen. Ook ontkomt u er niet aan dat de woning eens in de zoveel tijd moet worden gerenoveerd. Zo'n renovatie kan van dien aard zijn dat de bewoners van het pand genoodzaakt zijn om het tijdelijk te verlaten. De huurder kan u dan vragen om een verhuiskostenvergoeding te betalen. Wanneer bent u er als verhuurder aan gehouden om hier gehoor aan te geven? Deze vraag heeft de hoogste rechter, de Hoge Raad, inmiddels beantwoord. De discussie ging voornamelijk over de vraag wanneer er sprake was van een verhuizing. De huurder in deze zaak was genoodzaakt om het pand te verlaten, nu zij voornamelijk vanuit haar huis werkte. Zij

heeft enkele 'logeerspullen' ingepakt en kon enkele dagen bij vrienden verblijven. Zij heeft de verhuurder verzocht om een verhuiskostenvergoeding te betalen. De verhuurder heeft het standpunt ingenomen dat zij dit niet verplicht was, omdat de huurder haar inboedel niet heeft verhuisd.

De Hoge Raad oordeelt dat de verhuurder een verhuiskostenvergoeding verschuldigd is, als verhuizing noodzakelijk is. Hiervoor is niet vereist dat een deel van de inboedel wordt verhuisd. Het is voldoende dat de huurder het pand moet verlaten. Er kunnen echter omstandigheden zijn waardoor u als verhuurder geen verhuiskostenvergoeding verschuldigd bent. Wilt u zeker weten of u een verhuiskostenvergoeding verschuldigd bent? Neem dan altijd contact op met een jurist of advocaat.

BELASTINGBETALER

Wettelijke rente bij niet tijdig betalen

Als een schuldenaar niet tijdig betaalt, kan wettelijke rente in rekening worden gebracht. De spelregels die daarbij gelden zijn voor consumententransacties anders dan voor handelstransacties. In het geval van een consumententransactie is de schuldenaar wettelijke rente verschuldigd over een te betalen geldsom zodra er verzuim is ingetreden. Verzuim treedt in doordat u de schuldenaar door middel van een schriftelijke aanmaning in gebreke hebt gesteld, waarbij hij of zij een redelijke termijn krijgt voor nakoming, en nakoming binnen deze termijn uitblijft. Sinds 1 januari 2024 is de wettelijke rente voor consumententransacties 7%.

Bij een handelstransactie is verzuim niet vereist. U kunt dan al wettelijke rente gaan rekenen vanaf het moment dat de betalingstermijn is verstreken en de overeengekomen geldsom niet is voldaan. Er is sprake van een handelstransactie als het gaat om een transactie tussen ondernemingen. In dat geval is de rente hoger dan bij een consumententransactie. Op **1 juli 2024** is de wettelijke rente voor handelstransacties verlaagd van 12,5% naar 12,25%.

In deze uitgave is de stand van zaken in wet- en regelgeving verwerkt tot en met 6 augustus 2024. Hoewel ten aanzien van de inhoud de uiterste zorg is nagestreefd, kan niet volledig worden ingestaan voor eventuele (druk)fouten en onvolledigheden. De redactie, de uitgever en de verspreider sluiten bij deze de aansprakelijkheid hiervoor uit. Voor een toelichting kunt u altijd contact met ons opnemen.