

## **De Belastingdienst gaat de komende tijd monitoren in welke mate vermogenden via een Stichting Administratiekantoor (Stak) box 3-belasting op vastgoed ontwijken. Dat antwoordt Financiën-staatssecretaris Van Rij op Kamervragen van PvdA-lid Nijboer.**

Nijboer had gevraagd of bij het aankopen van nieuwe investeringen via een Stak de uitgegeven certificaten aan de vastgoedbelegger als nettowaarde worden meegenomen bij overige bezittingen in box 3 en dat bevestigt Van Rij. ‘Indien via een Stak onroerend goed wordt aangekocht met bijvoorbeeld een lening, kan dit vermogen vervolgens in zijn totaal worden gecertificeerd.’ Het aanhouden van vastgoed via een Stak is vrij gebruikelijk, voegt hij daaraan toe. ‘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.’

### Juridisch eigendom versus economische rechten

Wordt vastgoed direct aangehouden, dan kan het bezit niet worden gesaldeerd met de schulden. Dezelfde vastgoedportefeuille kent dus een significant lagere belastingheffing wanneer het gestructureerd wordt met een Stak. Van Rij is het met Nijboer eens dat belastingheffing over eenzelfde portefeuille in principe moet resulteren in dezelfde belastingopbrengst. ‘Echter, juridisch gezien verschillen de 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.’

### Mogelijke wetswijziging

De staatssecretaris vindt wel dat een Stak niet bedoeld is 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 wetswijziging. De Belastingdienst zal de komende tijd monitoren of onder het overgangsstelsel box 3 dergelijke constructies zich sterker voordoen.’

**TAGS: BELASTINGDIENST, BELASTINGONTWIJNING, BOX 3, FISCAAL, STAK**