

Scenario-berekeningen
inzake
gevolgen Belastingplan 2023 voor particuliere (woning)vastgoedbeleggers

VASTGOED BELANG

0. Algemene uitgangspunten

0.1 Uitgangspunten voor de verhuurexploitatie:

Omschrijving	Waarde	Bedragen per jaar	Uitkomst
Eengezinswoning			
Bouwjaar	2001		
Gebruiksoppervlak conform NEN2580	108m ²		
Energie label	A		
Woningmarktregio volgens indeling Woningwet 0)	Zwolle-Stedendriehoek		
Verhuur voor onbepaalde tijd met huurbescherming	ja		
WOZ-waarde per 1 januari 2020 1)	€235.000,00		
WOZ-waarde per 1 januari 2021 2)	€255.000,00		
Bruto huuropbrengst 3)	12 X € 1.050,00	€ 12.600,00	€ 12.600,--
Bruto-aanvangsrendement op basis van WOZ-waarde per 1 januari 2021	4,91%		
Leegwaarderatio tot en met belastingjaar 2022	67% 4)		
Leegwaarderatio conform Belastingplan 2023	95% 5)		
Onderhoudslast per jaar 6)		€ 1.674,00	
Verzekering opstal		€ 350,00	
Beheerkosten 7)		€ 504,00	
Leegstand 8)		€ 529,00	
Makelaarskosten 9)		€ 350,00	
Onroerende Zaak Belasting (OZB)		€ 311,85	
Watersysteemheffing gebouwd		€ 103,40	
Exploitatiekosten totaal		€ 3.822,25	-/- € 3.822,25
Resultaat verhuurexploitatie			€ 8.777,75

0.2 Definities:

Resultaat verhuurexploitatie	bruto huurinkomsten -/- exploitatiekosten totaal
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting	resultaat verhuurexploitatie -/- (indien van toepassing) financieringslasten +/- (indien van toepassing) bruto-dividenduitkering
Financieringslasten	Rente vreemd vermogen + bijkomende financieringskosten toe te rekenen aan het betreffende jaar
Netto-exploitatieresultaat ná belasting	Netto-exploitatieresultaat vóór belasting +/- (indien van toepassing) netto-dividenduitkering vóór belasting -/- totale belastingdruk
Belastingdruk	som van alle direct en indirect ten laste van de belegger komende belastingen, anders dan de

VASTGOED BELANG

	belastingen die op de verhuurexploitatie betrekking hebben
Direct ten laste van de belegger komende belastingen	vermogensrendementsheffing +/- (indien van toepassing) dividendbelasting
Indirect ten laste van de belegger komende belastingen	(indien van toepassing) vennootschapsbelasting en dividendbelasting

Noten:

0) Zie: https://www.regioatlas.nl/kaarten#_woningmarktregios

1) WOZ-waarde zoals voor de onderhavige woning per genoemde datum afgegeven door de gemeente waar deze woning gelegen is

2) Het hier voor de onderhavige woning genoemde bedrag betreft een schatting beredeneerd vanuit de per 1 januari 2020 vastgestelde WOZ-waarde, aangezien de gemeente waar deze woning gelegen is op het moment van opstellen van deze notitie nog geen WOZ-waarde per 1 januari 2021 heeft afgegeven

3) Deze huur is vergelijkbaar met de in de betreffende woningmarktregio gangbare markthuur voor grotere eengezinswoningen (= €10,- per m2/per maand). Vergelijk hiervoor de door de NVM/VGM-NL Marktinformatie vrije sector huur, zie: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>

4) Conform voorschrift Belastingdienst, zie:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/erfbelasting/content/berekening-waarde-verhuurde-of-verpachte-woning>

5) Conform Belastingplan 2023, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/vermogen-en-wonen/leegwaarderatio>

6) De onderhoudslast omvat het dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud, zónder dat sprake is achterstallig onderhoud. Drie bronnen geven inzicht in wat de onderhoudslast van verhuurde woningen is:

a) Volgens de MSCI Netherlands Annual Property Index© (v/h ROZ/IPD Vastgoedindex) bedraagt de onderhoudslast voor door institutionele beleggers in Nederland verhuurde eengezinswoningen over de periode 2016 tot en met 2020 gemiddeld 12,5% van de bruto jaarhuur, zie: <https://www.msci.com/www/ipd-derivatives/msci-netherlands-annual/0164834206>. Voor de onderhavige woning zou dit een onderhoudslast van €1.575,- betekenen

b) Volgens het Handboek Modelmatig Waarderen van de Autoriteit woningcorporaties 2021, blz. 46, bedraagt de onderhoudslast voor de onderhavige woning (gedifferentieerd naar bouwtype, bouwjaar en oppervlakte GO) € 1.674,-, zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021>

c) Volgens het NIBUD behoort een woningeigenaar jaarlijks 1% van de WOZ-waarde ten behoeve van onderhoud te reserveren, zie: <https://www.nibud.nl/consumenten/bufferberekenaar/>. Overigens stelt de Consumentenbond dat de onderhoudslast voor woningeigenaren zich beweegt tussen de 1 à 2% van de woningwaarde per jaar, zie: <https://www.consumentenbond.nl/hypotheek/vaste-lasten>

7) 4% van de brutohuur per jaar, conform algemene praktijk voor de prijsstelling van extern beheer van huurwoningen. Volgens het Handboek Modelmatig Waarderen van de Autoriteit woningcorporaties 2021, blz. 49, bedragen de beheerkosten voor eengezinswoningen €467,- per woning/per jaar, zie:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021>

8) Op basis van de aanname van gemiddeld één mutatie per tijdvak van drie jaar en een mutatieleegstand van 1,5 maand

9) Op basis van de aanname van gemiddeld één mutatie per tijdvak van drie jaar en een makelaarscourtage van 1 maandhuur

1.0 Uitgangspunten exploitatie zonder financiering met vreemd vermogen:

- Alle hierboven onder 0.1 genoemde uitgangspunten voor de verhuurexploitatie zijn onverkort van toepassing
- Heffingsvrije voet voor de vermogensrendementsheffing is reeds verbruikt

VASTGOED BELANG

1.1. De voor het belastingjaar 2021 geldende feitelijke situatie **met toepassing van de voor 2021 geldende wetgeving**, resulteert in de volgende uitkomst:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het voor 2021 aan deze woning toe te rekenen vermogen = leegwaarderatio X WOZ-waarde op 1 januari 2021	$67\% \times € 255.000,00$	€ 170.850,00
Het aan deze woning voor 2021 toe te rekenen fictieve gemiddelde rendement 10)	$4,501\% \times € 170.850,00$	€ 7.689,95
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	$31\% \times € 7.689,95$	€ 2.383,88
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat vastgoedexploitatie		€ 8.777,75
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat vóór belasting -/- vermogensrendementheffing	$€ 8.777,75 -/- € 2.383,88$	€ 6.393,87

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **27,16%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **50,74%**
- **Fiscaal forfaitair rendement** Belastingplan 2021 = **4,501%**
- **Bruto aanvangsrendement (BAR)** op basis van WOZ-waarde: **4,94%**
- **Bruto aanvangsrendement (BAR)** op basis van de met de leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde (= marktwaarde in verhuurde staat): **7,37%**
- **Netto exploitatierendement vóór belasting** (= netto exploitatieresultaat vóór belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen): **5,13%**
- **Netto exploitatierendement ná belasting** (= netto exploitatieresultaat ná belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen): **3,74%**

Noot:

10) uitgaande van de aanname dat het aan deze woning toe te rekenen rendement geheel in de tweede schijf voor de vermogensrendementsheffing wordt belast, zie https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2021/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over-2021

VASTGOED BELANG

1.2. De voor het belastingjaar 2021 geldende feitelijke situatie met toepassing van het **Belastingplan 2023**, resulteert in de volgende uitkomst:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen vermogen = leegwaarderatio X WOZ-waarde	$95\% \times € 255.000,00$	€ 242.250,00
Het aan deze woning voor toe te rekenen forfaitaire rendement voor overige bezittingen ¹¹⁾	$6,17\% \times € 242.250,00$	€ 14.946,82
De voor deze woning te betalen vermogensrendementsheffing	$32\% \times € 14.946,82$	€ 4.782,98
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat vastgoedexploitatie		€ 8.777,75
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat vóór belasting -/- vermogensrendementheffing	$€ 8.777,75 -/- € 4.782,98$	€ 3.994,77

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **54,49%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **31,70%**
- **Fiscaal forfaitair rendement** 'overige beleggingen' Belastingplan 2023 = **6,17%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van WOZ-waarde: **4,94%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van de met de leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde (= marktwaarde in verhuurde staat): **5,20%**
- **Netto exploitatierendement vóór belasting** (= netto exploitatieresultaat vóór belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen): **3,62%**
- **Netto exploitatierendement ná belasting** (= netto exploitatieresultaat ná belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen): **1,65%**

Noot:

11) Zie: bijlage 3 behorende bij de Kamerbrief van de staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst dd. 29 september 2022 over het toekomstige Box3-stelsel op basis van werkelijk rendement, te raadplegen via <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/09/29/forfaitaire-rendementen-box-3-voor-2023>

2.0. **Uitgangspunten exploitatie met financiering middels bancaire vastgoedhypotheek:**

Scenarioberekeningen gevolgen Belastingplan 2023 voor particuliere (woning)beleggers
AVI 221114-2

VASTGOED BELANG

- Alle uitgangspunten gelijk aan de hierboven onder 0.1 respectievelijk 1.0. opgegeven variabelen aangevuld met de hierna genoemde variabelen die op financiering door middel van een vastgoedhypothecaire betrekking hebben
- Omvang financiering met vreemd vermogen (= schuld c.q. 'leverage'): 50% van de WOZ-waarde = € 127.500
- Hypotheekrente: 3,05% op basis van 10-jaar vast = € 3.888,75 ¹²⁾
- Kosten aantrekken financiering, te weten (taxatiekosten, advies- & bemiddelingskosten, notariskosten, kosten kadastrale inschrijving hypotheek): 3% van WOZ-waarde op het moment van aantrekken van de financiering, af te schrijven in 10 jaar, per jaar = € 765,--
- Met inachtneming van deze uitgangspunten bedragen de totale financieringslasten per jaar: € 3.888,75 + € 765,-- = **€ 4.653,75**

Noot:

12) Op basis van de met de vergelijkingssite www.financiering-regelen.nl op 220220 te 17:58 uur verkregen informatie. Zie: <https://www.financiering-regelen.nl/verhuurhypothecaire-berekenen-bij-alle-vastgoedbanken.php#aanvraagtop>. Andere sites zoals www.rnhb.nl en www.huurwoningdesk.nl geven op hetzelfde moment van raadplegen nagenoeg dezelfde resultaten

VASTGOED BELANG

2.1 De voor het belastingjaar 2021 geldende feitelijke situatie met toepassing van de voor 2021 geldende wetgeving, resulteert in de volgende uitkomst:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen vermogen = leegwaarderatio X WOZ-waarde op 1 januari 2021 -/- nominale waarde vastgoed hypotheek	$67\% \times €255.000,00 -/- €127.500,00$	€85.425,--
Het aan deze woning toe te rekenen fictieve rendement ¹³⁾	$4,501\% \times € 85.425,00$	€ 3.844,98
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	$31\% \times € 3.844,98$	€ 1.191,94
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten	$€ 8.777,75 -/- € 4.653,75$	€ 4.124,00
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- vermogensrendementsheffing	$€ 8.777,75 -/- € 4.653,75 -/- € 1.191,94$	€ 2.932,06

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **28,90%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **23,27%**
- **Fiscaal forfaitair rendement** Belastingplan 2021 = **4,501%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van WOZ-waarde: **4,94%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van de met de leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde (= marktwaaarde in verhuurde staat): **5,20%**
- **Netto exploitatierendement vóór belasting** (= netto exploitatieresultaat vóór belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen): **4,83%**
- **Netto exploitatierendement ná belasting** (= netto exploitatieresultaat ná belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen Box3): **3,43%**

Noot:

13) Uitgaande van de aanname dat het aan de onderhavige woning toe te rekenen rendement in het belastingjaar 2021 geheel in de tweede schijf voor de vermogensrendementsheffing wordt belast, zie:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2021/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over-2021

VASTGOED BELANG

2.2 De voor het belastingjaar 2021 geldende feitelijke situatie met toepassing van het Belastingplan 2023, resulteert in de volgende uitkomst:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen vermogen = leegwaarderatio X WOZ-waarde op 1 januari 2021 -/- nominale waarde vastgoedhypotheek	95% X €255.000,00	€242.250,--
Het aan deze woning toe te rekenen forfaitaire rendement voor overige bezittingen 14)	6,17% X € 242.250,00	€ 14.946,82
De aan de schuld voor deze woning toe te rekenen forfaitaire rente 15)	3% X 127.500,00	€ 3.825,00
Grondslag voor het aan deze woning toe te rekenen vermogensrendement = forfaitair vastgesteld rendement over overige bezittingen -/- forfaitair vastgestelde rente over schulden	€ 14.946,82 -/- € 3.825,00	€ 11.121,82
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	32% X € 11.121,82	€ 3.558,98
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten	€ 8.777,75 -/- € 4.653,75	€ 4.124,00
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- vermogensrendementsheffing	€ 8.777,75 -/- € 4.653,75 -/- € 3.558,98	€ 565,02

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **86,30%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **4,48%**
- **Fiscaal forfaitair rendement** 'overige beleggingen' Belastingplan 2023 = **6,17%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van WOZ-waarde: **4,94%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van de met de leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde (= marktwaarde in verhuurde staat): **5,20%**
- **Netto exploitatierendement vóór belasting** (= netto exploitatieresultaat vóór belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen): **3,59%**

- **Netto exploitatierendement ná belasting** (= netto exploitatieresultaat ná belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen Box3): **0,49%**

Noten:

14) Zie voetnoot 11

15) Zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van de Wet Rechtsherstel Box3, blz. 5 Tabel 1. *“Rendementspercentages voor de nieuwe berekening voor de drie categorieën”*. Op dit moment is de forfaitaire rente die is toe te rekenen aan de categorie schulden in Box3 nog niet bekend. Uitgaande van de voorgestelde grondslag voor vaststelling van deze forfaitaire rente (namelijk: “de gemiddelde maandelijkse rente over het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken van huishoudens van het lopende kalenderjaar, zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank”) wordt ervan uitgegaan dat de huidige stijging van de kapitaalmarktrente vertraagd doorwerkt in de aan schulden toe te rekenen forfaitaire rente. Om deze reden is aangenomen dat met de voor het belastingjaar 2019 vastgestelde forfaitaire rente ad 3% de doorwerking van de huidige stijging van de kapitaalmarkt redelijk wordt benaderd.

3.0. Uitgangspunten exploitatie met financiering te betrekken van een vennootschap waarin de woningeigenaar een aanmerkelijk belang heeft:

- Alle uitgangspunten gelijk aan de hierboven onder 0. respectievelijk 1.0. en 2.0. genoemde variabelen aangevuld met de hierna genoemde variabelen
- Financieringsrente: 3,55% op basis van 10-jaar vast, zónder aanvullende zekerheden = €4.668,25 ¹⁵⁾
- Voor de vaststelling van de op de rentebaten betrekking hebbende belastingplicht uit hoofde van de vennootschapsbelasting wordt ervan uitgegaan dat de mogelijkheden tot het verkrijgen van bijzondere (investerings)afrekmogelijkheden volledig zijn benut respectievelijk niet aan de orde zijn. Concreet betekent dit dat ervan wordt uitgegaan dat de opbrengst uit hoofde van rente-inkomsten zonder verdere kortingen bijdraagt aan het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag
- Voor de vaststelling van de belastingplicht uit hoofde van de vennootschapsbelasting wordt voor het belastingjaar 2021 uitgegaan van een voor de vennootschapsbelasting belastbaar bedrag dat kleiner of gelijk is dan €245.000,-- (= toepasselijk vennootschapsbelasting tarief van 15%)
- Voor de vaststelling van de belastingplicht uit hoofde van de vennootschapsbelasting wordt voor het belastingjaar 2023 uitgegaan van een voor de vennootschapsbelasting belastbaar bedrag dat kleiner of gelijk is dan € 200.000,-- (= toepasselijk vennootschapsbelasting tarief van 19%) ¹⁶⁾
- Het aanmerkelijk belang van de woningeigenaar die financiering betreft van zijn/haar eigen vennootschap, omvat 100% van de aandelen in het kapitaal van die vennootschap
- De winst na vennootschapsbelasting, die is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van de onderhavige woning, komt direct na afloop van het boekjaar door middel van dividend tot uitkering aan de aandeelhouder/woningeigenaar
- Voor het belastingjaar 2023 wordt aangenomen dat de totale dividenduitkering kleiner is dan € 67.000,-- (= toepasselijk tarief dividendbelasting van 24,5%) ¹⁷⁾
- De woningeigenaar/aandeelhouder is een natuurlijk persoon woonachtig in Nederland

Noot:

15) Op basis van de met de vergelijkingssite www.financiering-regelen.nl op 22/02/20 te 17:58 uur verkregen informatie. Zie: <https://www.financiering-regelen.nl/verhuurhypothek-berekenen-bij-alle-vastgoedbanken.php#aanvraagtop>. Andere sites zoals www.rnhb.nl en www.huurwoningdesk.nl geven op hetzelfde moment van raadplegen nagenoeg dezelfde resultaten. De t.a.p. te vinden tarieven zijn verhoogd met een opslag van 50 basispunten wegens het niet verstrekken van hypothecaire zekerheid aan de vennootschap waarvan de woningeigenaar 100% van de aandelen in het kapitaal houdt.

16) Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/ondernemers/vennootschapsbelasting-vpb>

17) Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/ondernemers/twee-schijven-box-2>

VASTGOED BELANG

3.1 De voor het belastingjaar 2021 geldende feitelijke situatie **met toepassing van de voor 2021 geldende wetgeving**, resulteert in de volgende uitkomst:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing = gelijk aan scenario 2.1		€ 1.191,94
Vennootschapsbelasting over de winst van 2021 die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning	15% X € 4.668,25	€ 700,24
Dividendbelasting over de uit te keren winst na vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning	26,9% X (€ 4.668,25 -/- €700,24)	€ 1.067,39
Belastingdruk aan de exploitatie van deze woning in 2021 toe te rekenen = vermogensrendementsheffing +/- vennootschapsbelasting +/- dividendbelasting	€ 1.191,94 +/- € 700,24 +/- € 1.067,39	€ 2.959,57
Bruto-dividenduitkering = winst vóór vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- vennootschapsbelasting	€ 4.668,25 -/- € 700,24	€ 3.968,01
Netto-dividenduitkering = winst ná vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- dividendbelasting	€ 3.968,01 -/- € 1.067,39	€ 2.900,62
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten +/- bruto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 +/- € 3.968,26	€ 8.077,76

VASTGOED BELANG

Netto-exploitatieresultaat ná belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten -/- totale belastingdruk +/- netto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 -/- € 2.959,57 +/- € 2.900,62	€ 4.050,55
--	--	-------------------

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing + vennootschapsbelasting + dividendbelasting) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **50,14%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **32,15%**
- **Fiscaal forfaitair rendement** Belastingplan 2021 = **4,501%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van WOZ-waarde: **4,94%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van de met de leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde (= marktwaarde in verhuurde staat): **7,37%**
- **Netto exploitatierendement vóór belasting** (= netto exploitatieresultaat vóór belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen in Box3+Box2): **4,73%**
- **Netto exploitatierendement ná belasting** (= netto exploitatieresultaat ná belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen in Box3+Box2): **2,37%**

VASTGOED BELANG

3.2. De voor het belastingjaar 2021 geldende feitelijke situatie, met toepassing van het Belastingplan 2023, resulteert in de volgende uitkomst:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing = gelijk aan scenario 2.2		€ 3.558,98
Vennootschapsbelasting over de winst van 2021 die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning	19% X € 4.668,25	€ 886,97
Dividendbelasting over de uit te keren winst na vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning	24,5% X (€ 4.668,25 -/- €886,97)	€ 926,41
Belastingdruk aan de exploitatie van deze woning in 2021 toe te rekenen = vermogensrendementsheffing +/- vennootschapsbelasting +/- dividendbelasting	€ 3.558,98 +/- € 886,97 +/- € 926,41	€ 5.372,36
Bruto-dividenduitkering = winst vóór vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- vennootschapsbelasting	€ 4.668,25 -/- € 886,97	€ 3.781,28
Netto-dividenduitkering = winst ná vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- dividendbelasting	€ 3.781,28 -/- € 926,41	€ 2.854,49
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten +/- bruto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 +/- € 3.781,28	€ 7.890,78

VASTGOED BELANG

Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- totale belastingdruk +/- netto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 -/- € 5.372,36 +/- € 2.854,49	€ 1.591,63
---	--	-------------------

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing + vennootschapsbelasting + dividendbelasting) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **68,08%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **12,63%**
- **Fiscaal forfaitair rendement** 'overige beleggingen' Belastingplan 2023 = **6,17%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van WOZ-waarde: **4,94%**
- **Bruto aanvangsrendement** (BAR) op basis van de met de leegwaardering gecorrigeerde WOZ-waarde (= marktwaarde in verhuurde staat): **5,20%**
- **Netto exploitatierendement vóór belasting** (= netto exploitatieresultaat vóór belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen in Box3+Box2): **3,26%**
- **Netto exploitatierendement ná belasting** (= netto exploitatieresultaat ná belasting/aan belegging toe te rekenen eigen vermogen in Box3+Box2): **0,66%**
