



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

## Amor fati en box 3: de vastgoed-STAK

Boer, J.P.

### Citation

Boer, J. P. (2023). Amor fati en box 3: de vastgoed-STAK. *Weekblad Fiscaal Recht*, 2023(7469), 5-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3728878>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3728878>

**Note:** To cite this publication please use the final published version (if applicable).

# Amor fati en box 3: de vastgoed-STAK

WFR 2023/67

Column

*Amor fati* – vrij vertaald: houden van het lot – staat voor de acceptatie van het onvermijdelijke. Wat buiten de menselijke invloedssfeer is gelegen, kan maar het beste worden aanvaard, is de gedachte. Maar het gaat verder dan het enkel aanvaarden van het lot. Omarmen is een betere term, omdat men trots moet zijn op het accepteren van datgene waarover geen controle bestaat. Dat is het hoogst haalbare.



Koos Boer<sup>1</sup>

Van oorsprong wordt deze moraalethiek verbonden aan de Grieks filosofische stroming van de Stoa die 3 eeuwen v.Chr. in zwang kwam. Later zouden daaraan bekende namen verbonden raken, zoals die van Seneca en Marcus Aurelius, en – nog veel later – met name die van Nietzsche. De vraag of en in hoeverre Nietzsche is beïnvloed door de opvattingen van de stoïcijnen is niet eenvoudig te beantwoorden (zie H.L.J. Gaasterland, *Nietzsche's rejection of stoicism. A reinterpretation of Amor fati* (diss. Leiden), 2017), maar het lijkt daarentegen geen enkele twijfel dat Nietzsche – op zijn beurt – vele hedendaagse consultants, trainers en (life)coaches heeft geïnspireerd om de centrale uitgangspunten van de alomvattende lotsaanvaarding ook in Nederland als oplossing aan te reiken voor van alles en nog veel meer. Misschien ook voor de fiscaliteit.

Inmiddels vraagt u zich wellicht af waarom het uitgerekend uw lotsbestemming is om dit allemaal te moeten lezen in het Weekblad en – direct daar achteraan – wat dit dan met box 3 te maken zou hebben, zoals de titel belooft. Heel precies weet ik het ook niet, maar de gedachte aan *amor fati* kwam op tijdens het lezen van de antwoorden op de Kamervragen over 'het ontwijken van de nieuwe box 3 heffing over vastgoed' (Kamerbrief van 10 februari 2023, nr. 2023-0000023024). Aanvankelijk heb ik tijdens het lezen van die vragen en antwoorden namelijk gedacht: "Daar gaan wij weer. Kennelijk is dit het onvermijdelijke lot dat de fiscalist moet aanvaarden." Aangekomen bij het einde van de antwoordenbrief betrapte ik mijzelf echter op de gedachte: "Als dit het lot is, dan zal de rechtspraak hier wel het beste van weten te maken."

De Kamerbrief begint met de even bekende als voorspelbare eerste vraag waarin ik inmiddels allang heb berust. "Bent u bekend met ...". Ik vermoed dat een vragensteller na de woorden 'bekend met' bijkans alles kan invullen waarop de staatssecretaris wel "Ja" zal moeten antwoorden op straffe van een aanvaring met de Kamer vanwege beweerdelijke incompetentie. Het zou daarentegen best aardig zijn om daar eens als antwoord te lezen: "Nee. Sorry, nog niet aan toegekomen." of – en dat zou een enkele keer terecht zijn – "Ik had u hetzelfde willen vragen." Maar zover komt het nooit. De lotsaanvaarding verlangt simpelweg dat wij deze rituele opening verduren.

In deze brief wordt gevraagd of de bewindsman bekend is 'met de mogelijkheid om via een zogenaamd stichting administratiekantoor (STAK) vastgoed aan te kopen?' De daarop volgende vier vragen stellen aan de orde dat de belastingheffing in box 3 ten aanzien van certificaten in een STAK die onroerende zaken mét een financiering heeft aangeschaft, (on)bedoeld gunstiger kan zijn dan de rechtstreekse aanschaf van die onroerende zaken. Indien de waarde van een certificaat salderenderwijs wordt bepaald, dan drukt de financiering immers het effectieve rendementspercentage met 6,17% en blijft de spread tussen 6,17% en (neem aan) 2,46% onbelast. Ingaande 2023 dient immers onderscheid te worden gemaakt tussen de rendementspercentages van banktegoeden (neem aan: 0,01%), overige bezittingen (6,17%) en schulden (2,46%). Afgezien van een volledig in privé gefinancierde vastgoedportefeuille (de rendementsgrondslag is dan immers nihil), leidt saldering bij een indirecte belegging altijd tot een gunstigere uitkomst, omdat de 'laagrentende schuld' de 'hoogbelaste bezitting' opeet.

Deze kwestie is in essentie natuurlijk niet nieuw. Het betreft een variatie op het thema dat bij een indirect gehouden belegging – via een aandeel, participatie of certificaat – de (waarde van

<sup>1</sup> Prof. dr. J.P. Boer is partner bij Lubbers, Boer & Douma en verbonden aan de Universiteit Leiden.

de) vermogenstitel als zodanig in aanmerking wordt genomen in box 3 en niet de (waarde van) de achterliggende vermogensbestanddelen. Tussen directe en indirecte beleggingen kunnen verschillen bestaan. Reeds eerder speelde deze kwestie in verband met de inaanmerkingneming van belastingschulden (denk aan de btw) die op de balans staan van een samenwerkingsverband waarin diverse box 3-beleggers participeren. Bij een *pro rata parte* toerekening is deze belastingschuld niet aftrekbaar (art. 5.3 lid 3 onderdeel c Wet IB 2001), maar wordt de participatie gewaardeerd dan is de belastingschuld *de facto* wel aftrekbaar. Of voor de vraag of de leegwaardertabel kan worden toegepast door box 3-beleggers in een woningfonds. Beleggen zij in een verhuurde woning (art. 5.20 lid 3 Wet IB 2001) of in een participatie? In het eerste geval kan wel een afslag en in het tweede geval kan geen afslag in aanmerking worden genomen. Het meest bekend is deze discussie ten aanzien van de vraag of bij een indirecte belegging een box 3-vrijstelling van toepassing is als daardoor niet de volledige (juridische) eigendom wordt gehouden (bijv. art. 5.8 Wet IB 2001). Op zichzelf zijn deze vragen dus niets nieuws onder de zon. Tijdens het lezen dacht ik dan ook “Het is wat het is, ook al is het niet zoals ik het hebben wil.” Gelatenheid en aanvaarding.

Bij het antwoord op de laatste Kamervraag zal de aanvaarding bij velen echter omslaan in omarming. Daar antwoordt de staatssecretaris onomwonden en ongeclausuleerd dat certificaathouders in een STAK een vermogensrecht hebben dat niet gelijkgesteld kan worden met de indirect gehouden onroerende zaak: “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.” Afgezien van een enkele terminologische onzuiverheid (‘onroerend goed’ en ‘het eigendom’) valt vooral de generieke formulering van het antwoord op. Als het vermogen ‘in zijn totaal’ wordt gecertificeerd is het certificaat – zo luidt het antwoord – niet hetzelfde als het (aandeel in) het onderliggende vermogensbestanddeel. Maar hoe zit het dan met de mogelijkheid dat de certificaathouder als economisch eigenaar wordt gezien? Welke omstandigheden zijn daarbij van belang? In de literatuur is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor deze nuances die in het antwoord op geen enkele wijze terugkomen, evenals de vraag of een STAK niet als fonds voor gemene rekening kan kwalificeren (zie A.E. de Leeuw, *Scheiding van zeggenschap en belang in de familiesfeer* (diss. Leiden), 2020, par. 13.3 resp. 13.6.2).

Weliswaar waarschuwt de staatssecretaris dat constructies met een STAK niet de bedoeling zijn en merkt hij op dat wordt onderzocht of de STAK-constructie ‘meer voorkomt’ en hoe deze constructie het beste kan worden bestreden, desnoods met een wetswijziging, maar daar blijft het bij. Mij dunk dat hangende dit onderzoek het antwoord van de staatssecretaris – die blijkens de bijgevoegde beslisnota eigenhandig nog een aanvulling heeft aangebracht bij het laatste antwoord – in de praktijk tot uitgangspunt zal worden genomen en daarbij zal worden omarmd. Vooralsnog is de box 3-saga namelijk het beste te duiden als een omstandigheid die zich buiten de menselijke controle lijkt te bevinden. Aanvaarding en omarming zijn dus het devies. Dat geldt dus vooralsnog ook voor de vastgoed-STAK.