

Voorbeeld 1.

U bent geen inwoner van Nederland maar hebt in Nederland gelegen onroerende zaken met een WOZ Waarde van € 300.000. U hebt geen schulden.

Berekening 2022

Waarde onroerende zaken	€ 300.000
Af: Heffingvrij vermogen	<u>€ 50.650</u>
Grondslag	€ 249.350

1 ^e schijf spaardeel	€ 50.650 x 67% x - 0,01% =	€ -4
1 ^e schijf beleggingsdeel	€ 50.650 x 33% x 5,53% =	€ 924
2 ^e schijf spaardeel	€ 198.700 x 21% x - 0,01% =	€ -5
2 ^e schijf beleggingsdeel	€ 198.700 x 79% x 5,53% =	<u>€ 8.680</u>
Totaal voordeel uit sparen en beleggen		€ 9.595

Inkomstenbelasting is dan 31% x € 9.595 = € 2.974

Berekening 2023

Waarde onroerende zaken	€ 300.000
Af: Heffingvrij vermogen	<u>€ 57.000</u>
Grondslag	€ 243.000

Rendement onroerende zaken	€ 300.000 x 6,17% =	€ 18.510
Aandeel grondslag	€ 243.000/€ 300.000 =	81%
Totaal voordeel uit sparen en beleggen	81% x € 18.510	€ 14.993

Inkomstenbelasting is dan 32% x € 14.993 = € 4.797

In dit voorbeeld neemt de heffing dus toe met € 1.823

Voorbeeld 2.

U bent geen inwoner van Nederland maar hebt in Nederland gelegen onroerende zaken met een WOZ Waarde van € 900.000. In verband met de onroerende zaken is er een schuld van € 900.000.

Berekening 2022

Waarde onroerende zaken	€ 900.000
Af: Schulden	€ 900.000
Af: Heffingvrij vermogen	<u>€ 50.650</u>
Grondslag	€ 0

Totaal voordeel uit sparen en beleggen € 0

In deze berekening is dus geen inkomstenbelasting verschuldigd in Nederland. Het voordeel is namelijk '0'.

Berekening 2023

Waarde onroerende zaken	€ 900.000
Af: Schulden	€ 900.000
Af: Heffingvrij vermogen	<u>€ 50.650</u>
Grondslag	€ 0

Rendement onroerende zaken	$€ 900.000 \times 6,17\% =$	€ 55.530
Af: Schulden	$€ 900.000 \times € 2,57\% =$	€ 23.130
Belastbaar rendement		€ 32.400

Aandeel grondslag € 0 / € 0 = 0%

In deze berekening is dus geen inkomstenbelasting verschuldigd in Nederland. Het voordeel is namelijk '0'.

Voorbeeld 3.

U bent geen inwoner van Nederland maar hebt in Nederland gelegen onroerende zaken met een WOZ Waarde van € 900.000. In verband met de onroerende zaken is er een schuld van € 500.000.

Berekening 2022

Waarde onroerende zaken	€ 900.000
Af: Schulden	€ 500.000
Af: Heffingvrij vermogen	<u>€ 50.650</u>
Grondslag	€ 349.350

1 ^e schijf spaardeel	€ 50.650 x 67% x - 0,01% =	€ -4
1 ^e schijf beleggingsdeel	€ 50.650 x 33% x 5,53% =	€ 924
2 ^e schijf spaardeel	€ 298.700 x 21% x - 0,01% =	€ -7
2 ^e schijf beleggingsdeel	€ 298.700 x 79% x 5,53% =	<u>€ 13.049</u>
Totaal voordeel uit sparen en beleggen		€ 13.962

Inkomstenbelasting is dan 31% x € 13.962 = € 4.328

Berekening 2023

Waarde onroerende zaken	€ 900.000
Af: Schulden	€ 500.000
Af: Heffingvrij vermogen	<u>€ 57.000</u>
Grondslag	€ 343.000

Rendement onroerende zaken	€ 900.000 x 6,17% =	€ 55.530
Af: Schulden	€ 500.000 x 2,57% =	€ 12.850
Belastbaar rendement		€ 42.680
Aandeel grondslag	€ 343.000 / € 400.000	85,75%

Totaal voordeel uit sparen en beleggen 85,75% x € 42.680 = € 36.598

Inkomstenbelasting is dan 32% x € 36.598 = € 11.711

In dit voorbeeld neemt de heffing dus toe met € 7.383.