

NOTITIE

AAN: Leden Vaste KamerCommissie Financiën van de Tweede Kamer der Staten Generaal
VAN: Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE
BETREFT: Kamerbrief dd. 26 april 2023 inzake verfijning Box3 & particuliere woningvastgoedbeleggers
DATUM: 4 mei 2023
STATUS: ter kennisname/ter bespreking

Inhoud

1. Ten geleide
2. Wie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt?
3. Probleemstelling
4. Gevolgen
5. Oplossing
6. Conclusie

1. Ten geleide

De voorbije periode ben ik betrokken geweest bij enkele groepen van particuliere woningvastgoedbeleggers die zijn getroffen door de manier waarop de Wet rechtsherstel Box3 en de Overbruggingswet Box3 zijn ingericht. Aan de hand van de informatie en inzichten die uit de gesprekken met deze groepen zijn verkregen, heb ik deze notitie opgesteld. Deze notitie is geheel op eigen titel opgesteld. Ten behoeve van het opstellen van deze notitie hebben Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE geen opdracht aangenomen van enige bij het onderwerp belanghebbende partij. Voor meer informatie over de achtergrond en de ervaring van Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE wordt verwezen naar het publieke profiel dat op LinkedIn kan worden geraadpleegd¹.

2. Wie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt?

Binnen de groep private verhuurders wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen en verzekeraars) die het kapitaal van anderen beleggen en anderzijds particuliere beleggers die geheel voor eigen rekening en risico in woningen beleggen. Per einde 2022 waren er zo'n 3.434.500 huurwoningen in Nederland, waarvan 2.300.000 in exploitatie zijn bij woningcorporaties. De overige huurwoningen, 1.134.400, worden door de groep private verhuurders beheerd². Geschat wordt dat hiervan zo'n 200.000 woningen direct of indirect aan institutionele beleggers zijn toe te rekenen, wat betekent dat per einde 2022 om en nabij 934.400 huurwoningen door particuliere beleggers worden geëxploiteerd. De door particuliere beleggers

¹ Zie: www.linkedin.com/in/almvlak

² Zie: CBS, voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>

geëxploiteerde huurwoningen vormen daarmee een belangrijk aandeel van het totale woningaanbod: 11,6% van de totale woningmarkt en 27,3% van het totale aantal huurwoningen.

Particuliere beleggers zijn er in vele soorten en maten; van natuurlijke personen die enkele woningen bij wijze van pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorziening in eigen beheer verhuren, zorginstellingen, kerkgenootschappen en niet-winst beogende instellingen, tot vennootschappen die huurwoningen bedrijfsmatig exploiteren in een mengvorm van beleggen, verhuren en ontwikkelen.

Binnen de groep particuliere beleggers domineert het segment natuurlijke personen met enkele huurwoningen; het CBS laat zien dat in 2018 zo'n 280.000 natuurlijke personen in totaal 475.000 huurwoningen bezitten³. Met veronachtzaming van het feit dat het hier gaat om op verschillende peildata gedane metingen, kan worden geconcludeerd dat van de naar schatting 934.400 huurwoningen in exploitatie bij particuliere woningbeleggers zo'n 50% wordt geëxploiteerd door natuurlijke personen die slechts enkele woningen verhuren; ofwel in ruim 14% van de totale huurwoningmarkt zijn mensen van vlees en bloed de verhuurder. In dezelfde studie laat het CBS zien dat bijna 30% van deze natuurlijke personen/verhuurders als zelfstandige opereert, en 20% van deze verhuurders reeds gepensioneerd is. De meeste particuliere beleggers beleggen dan ook in huurwoningen als vorm van (aanvullend) pensioen of als voorziening in het inkomen vanuit het rendement⁴.

Door particuliere beleggers beheerde huurwoningen hebben dan ook een dubbele functie. Enerzijds voorzien ze dag in dag uit in de primaire levensbehoefte 'wonen' van 934.400 huishoudens (= ruim 2 miljoen Nederlanders) en anderzijds dragen ze bij aan de oudedags-, arbeidsongeschiktheids- & actuele inkomensvoorziening van honderdduizenden natuurlijke personen.

3. Probleemstelling

Met ingang van het belastingjaar 2017 is de grondslag van het Box3-stelsel veranderd: met het vanaf dat moment geldende forfaitaire stelsel beoogt de wetgever aan te sluiten bij de rendementen die door belastingbetalers in de voorgaande jaren gemiddeld op hun vermogen hadden kunnen worden behaald. Daarmee is verlaten het voordien geldende uitgangspunt dat het forfait is afgestemd op het rendement dat alle belastingplichtigen in de praktijk gemiddeld zouden moeten kunnen behalen zonder dat zij daarvoor (veel) risico hoeven te nemen.

Vanwege het belang van uitvoerbaarheid heeft de wetgever (in plaats van over te stappen op belasting van het werkelijk genoten rendement) vastgehouden aan een stelsel waarbij voor de vaststelling van het inkomen uit sparen en beleggen is uitgegaan van de fictie dat belastingplichtigen hun vermogen aanhouden in de vorm van spaartegoeden of beleggingen en van een forfaitaire vaststelling van het rendement op die tegoeden en beleggingen. Voorts is uit budgettaire overwegingen het uitgangspunt verlaten dat het forfait aansluit bij het zonder veel risico haalbare rendement.

De Hoge Raad heeft in zijn 'Kerstarrest'⁵ geoordeeld dat:

³ Zie: CBS "Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur" <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>

⁴ Zie: PBL "Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt, Activiteiten, investeringsmotieven en beleggingsstrategieën", dd. 9 november 2019, blz.34, <https://www.pbl.nl/publicaties/particuliere-verhuurders-op-de-nederlandse-woningmarkt>

⁵ Zie: Hoge Raad, 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963

“(…) in redelijkheid niet kan worden gezegd dat het sinds 2017 geldende forfaitaire stelsel de uit artikel 1 EP⁶ voortvloeiende proportionaliteitstoets kan doorstaan. Er bestaat niet een redelijke verhouding tussen de belangen die de wetgever heeft willen dienen met dat stelsel en de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de vormgeving die de wetgever heeft gekozen voor de verwezenlijking van dat doel. In het bijzonder kan de -op zichzelf begrijpelijke- wens om de uitvoerbaarheid te bevorderen en de belastingopbrengsten op peil te houden, geen voldoende rechtvaardiging bieden voor het aanzienlijke verschil in behandeling tussen degenen die positieve vruchten plukken van hun risicovolle beleggingen, en die ook fiscaal een bevoorrechte behandeling ten deel valt, en degenen aan wie dat fortuin is voorbij gegaan, en aan wie door het stelsel een relatief zware belastingschuld wordt toebedeeld. (...)”

Uit het hiervoor overwogene vloeit voort dat voor het met ingang van 2017 geldende forfaitaire stelsel geen toereikende rechtvaardiging is aan te wijzen. Voor degene die, zoals belanghebbende in de onderhavige jaren, door dit forfaitaire stelsel wordt geconfronteerd met een heffing naar een voordeel uit sparen en beleggen dat hoger is dan het werkelijk behaalde rendement leidt dit tot een schending van zijn door artikel 1 EP, in samenhang met artikel 14 EVRM, gewaarborgde rechten. (...)”

Het Kerstarrest ziet daarmee niet alleen op het rendement uit ‘sparen’, maar ook op dat uit ‘beleggen’.

In de loop van 2022 heeft de wetgever ter reparatie van de door de Hoge Raad geconstateerde schending van verdragsrechtelijk gewaarborgde rechten gekozen voor wat beleidsmatig de ‘forfaitaire spaarvariant’⁷ wordt genoemd en deze in wetgeving omgezet. Blijkens de Kamerbrief van 15 april 2022 is de forfaitaire spaarvariant opnieuw in hoofdzaak ingegeven door het belang van uitvoerbaarheid en budgettaire overwegingen.

Kern van de ‘forfaitaire spaarvariant’ is dat voor de categorie ‘overige bezittingen’ de manier waarop de forfaitaire rendementen worden berekend ongewijzigd is ten opzichte van hoe het Box-3 stelsel vanaf 2017 was ingericht: na separatie van de spaartegoeden blijft sprake van een fictieve vermogenssamenstelling. Bovendien blijft de manier waarop voor de onderscheiden componenten van de categorie ‘overige bezittingen’ de forfaitaire rendementen worden vastgesteld ongewijzigd. Daarmee is voor de vermogenscomponenten die tot de categorie ‘overige bezittingen’ moeten worden gerekend geén uitvoering aan het Kerstarrest gegeven. Woningen die door particuliere vastgoedbeleggers worden verhuurd behoren tot de categorie ‘overige bezittingen’.

In dit verband is van belang stil te staan bij hoe de forfaitaire rendementen voor de tot de categorie ‘overige bezittingen’ behorende vermogenscomponenten onderbouwd worden. In de kern gaat het om 15-jaars gemiddelde rendementen. Van dit rendementsbegrip maakt niet alleen de geschatte jaarlijks uit te keren rente (in geval van obligaties) of het dividend (in geval van aandelen) deel uit, maar ook de veronderstelde waardegroei (‘vermogensaanwas’) ongeacht of die vermogensaanwas is gerealiseerd of niet. Vermogensaanwas betreft echter ‘winst op papier’; pas wanneer sprake is van winstneming (= verkoop van het aandeel, de obligatie of de vastgoedbelegging) wordt duidelijk of inderdaad sprake is van vermogenswinst en hoe groot deze is.

⁶ Zie: artikel 1 van het Eerste Protocol (EP) behorende bij het Europees Verdrag ter bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM)

⁷ Zie: Kamerbrief Stas Fiscaliteit en Belastingdienst dd. 15 april 2022 inzake “Vorbereidingsbrief technische briefing box 3” <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/04/15/kamerbrief-technische-briefing-box-3>

Specifiek voor vastgoedbeleggingen is sprake van een forfait dat nóg verder van de werkelijkheid af staat dan voor de andere tot de categorie ‘overige bezittingen’ behorende vermogenscomponenten. Het voor vastgoedbeleggingen vastgestelde forfaitaire rendement wordt ontleend aan de 15-jaars gemiddelde ontwikkeling van de CBS-prijsindex voor koopwoningen; deze prijsindex is naar z’n aard uitsluitend een indicator voor veronderstelde waardegroei/vermogensaanwas. Voor beleggers in kantoren, winkels en bedrijfshallen is deze indicator sowieso ongeschikt omdat zij niet in woningen beleggen. Voor beleggers in woningen gaat deze indicator voorbij aan het feit dat het van jaar op jaar te behalen rendement van verhuurde woningen het netto resultaat uit verhuur is en **niet** de prijsontwikkeling van koopwoningen.

En voor álle beleggers in de categorie ‘overige bezittingen’ (aandelen, obligaties en vastgoed) geldt dat zij voor de vermogensrendementsheffing óók geacht worden in door de wetgever vastgestelde verhoudingen te beleggen in obligaties en in aandelen, ongeacht of zij dat ook doen en of zij dat ook in de door de wetgever bepaalde verhoudingen doen.

De zaak wordt niet alleen verergerd door het feit dat schulden niet meer mogen worden gesaldeerd met de waarde van de in Box3 ondergebracht bezittingen, maar vooral doordat het forfaitaire rendement dat aan die schulden wordt toegerekend is ontleend aan de gemiddelde rente die eigenaar-bewoners hebben betaald in het jaar dat direct aan het betrokken belastingjaar vooraf gaat. Dusdoende wordt eraan voorbij gegaan dat de rente die over hypotheek voor woningvastgoedbeleggingen moet worden betaald gemiddeld al snel 2%-punten hoger ligt dan die voor hypotheek van eigenaar-bewoners.

Voor het belastingjaar 2023 leidt dit alles ertoe dat het forfaitair rendement over alle vermogenscomponenten die tot de categorie ‘overige bezittingen’ behoren 6,17% bedraagt en dat voorlopig gerekend wordt met een forfaitair rendement over schulden van 2,57%. En dat terwijl het 15 jaarsgemiddelde netto-exploitatierendement van door institutionele beleggers regulier verhuurde woningen 3,9% bedraagt⁸ en de in 2022 over nieuw af te sluiten vastgoedhypotheek verschuldigde rente gemiddeld zo’n 3,75% bedroeg.

Ofwel de vermogensrendementsheffing ingericht aan de hand van de forfaitaire spaarvariant leidt voor particuliere woningbeleggers tot een heffing van belasting over rendementen die met de reguliere verhuurexploitatie van woningen bij lange na niet kunnen worden gerealiseerd. Of in gewone mensentaal: **er wordt inkomen belast dat er domweg niet is.**

Hieronder zijn een aantal praktijkvoorbeelden opgenomen die de gevolgen van het heffen van belasting over niet gerealiseerde inkomsten voor woningvastgoedbeleggers inzichtelijk maakt. Deze vijf voorbeelden betreffen de exploitatie van een aantal werkelijk bestaande en door particuliere beleggers verhuurde woningen. Om de impact van de Overbruggingswet duidelijk te maken zijn voor deze woningen de belastingjaren 2022 (oude stelsel) en 2023 (stelsel Overbruggingswet) tegenover elkaar gezet. Het bruto/netto-traject is bepaald conform het de door de Autoriteit woningcorporaties voor de balanswaardering van woningcorporaties vastgestelde taxatierichtlijnen. **Het netto-resultaat ná belastingen is in 2023 als gevolg van het stelsel volgens de Overbruggingswet óf een fractie van het exploitatieresultaat voor belastingen óf zelfs negatief.**

⁸ Zie: MSCI Netherlands property index 2022 (<https://www.msci.com/zh/private-real-assets-factsheets>). Het 5-jaarsgemiddelde netto-exploitatierendement van door institutionele beleggers regulier verhuurde woningen bedraagt overigens 3,2%. Evenals het 15-jaarsgemiddelde is dit rendement bepaald exclusief de financieringslast.

Praktijkvoorbeeld 1.

Objectkenmerken		Financieringslasten	
Type woning:	Appartement	Financieringsbedrag (schuld)	€ 40.000
Plaats:	Utrecht, Transwijk	Rente % in deze case:	3,00%
Bouwjaar:	1962	Rentelast 2022 / maand	€ 100
WOZ waarde peildatum 1 jan 2022 (belastingjaar 2023)	€ 322.000	Rentelast 2023 / maand	€ 100
Energielabel:	C	Marktrente	
m2 woonoppervlakte (BAG)	70	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2022	4,05%
m2 buitenruimte:	3	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2023	6,90%
WWS punten (bestaand, huurcommissie):	165	Rentelast / maand 2022	€ 135
Vrije sector t/m 1 jan 2024:	Ja	Rentelast / maand 2023	€ 230
reservering onderhoud (buiten VvE) --> Richtlijn, kan afwijken:		12,5% bruto jaarhuur	
Beheerskosten & huurbemiddeling:		5,5% bruto jaarhuur	
OZB deel eigenaren (gemeente)		werkelijke kosten	
Waterschapsysteemheffing gebouwd		werkelijke kosten	
Rioolheffing eigenaren		werkelijke kosten	
Klachtenonderhoud (EUR 153 / jaar in 2020, groei y-o-y:		15%	
Instandhoudingsonderhoud, groei y-o-y (min. Inflatie)		10%	
Maandhuur			
Markthuurl 1 januari 2022		€ 1.190,00	
Markthuurl 1 januari 2023		€ 1.220,00	
Exploitatieoverzicht / maand - appartement Utrecht, Transwijk			
	1-jan-22	1-jan-23	
A. Huurinkomsten	€ 1.190,00	€ 1.220,00	
B. Exploitatiekosten			
Bijdrage VvE (groot onderhoud, opstal) eigenaarsdeel	€ 267,65	€ 267,65	
Opstalverzekering	n/a	n/a	
Reservering groot onderhoud	n/a	n/a	
OZB deel eigenaren (gemeente)	€ 15,49	€ 21,20	
Watersysteemheffing gebouwd	€ 4,60	€ 5,61	
Rioolheffing eigenaren	€ 19,03	€ 19,75	
Instandhoudingsonderhoud (niet-VvE, binnenzijde)	€ 80,00	€ 88,00	
Beheer & vastgoedmanagement (5,5% bruto maandhuur)	€ 65,45	€ 67,10	
Mutatie leegstand (1 maand / 3 jaar, is 4% bruto maandhuur)	€ 33,06	€ 33,89	
Erfpachtcanon	n/a	n/a	
Huurderving wegens wanbetaling (1% bruto maandhuur)	€ 11,90	€ 12,20	
Klachtenonderhoud normering handboek woningcorporaties	€ 14,66	€ 16,86	
Vastgoed exploitatielasten totaal:	€ 511,83	€ 532,26	
C. Rentelasten			
Rentelasten	€ 100,00	€ 100,00	
D. Belasting: Box-3 aanslag			
Box-3/ maand	€ 169,54	€ 475,89	
Totale kosten/maand, excl. aflossing	€ 781,38	€ 1.108,16	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting	€ 408,62	€ 111,84	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting als %WOZ	1,52%	0,42%	
Berekening exclusief aflossing op financiering			
Exclusief upgrade naar energielabel A / B			

Praktijkvoorbeeld 2.

Objectkenmerken		Financieringslasten	
Type woning:	Eengezinswoning	Financieringsbedrag (schuld)	€ 65.000
Plaats:	Deventer/Het Jeurlink (VINEX)	Rente % in deze case:	3,00%
Bouwjaar:	2001	Rentelast 2022 / maand	€ 163
WOZ waarde peildatum 1 jan 2022 (belastingjaar 2023)	€ 319.000	Rentelast 2023 / maand	€ 163
Energie label:	A	Marktrente	
m2 woonoppervlakte (BAG)	108	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2022	4,05%
m2 buitenruimte:	79	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2023	6,90%
WWS punten (bestaand, huurcommissie):	222	Rentelast / maand 2022	€ 219
Vrije sector t/m 1 jan 2024:	Ja	Rentelast / maand 2023	€ 374
Instandhoudingsonderhoud	cfm. Handboek woningcorp.	Maandhuur obv. voortzetting zittende huurder	
Beheerskosten & huurbemiddeling:	5,5% bruto jaarhuur	Markthuur 1 januari 2022	€ 1.008,13
OZB deel eigenaren (gemeente)	werkelijke kosten	Markthuur 1 januari 2023	€ 1.041,39
Waterschapsysteemheffing gebouwd	werkelijke kosten		
Rioolheffing eigenaren	werkelijke kosten		
Klachtenonderhoud (EUR 153 / jaar in 2020, groei y-o-y:	15%		
Instandhoudingsonderhoud, groei 2023-2024 y-o-y	10%		
Exploitatieoverzicht / maand - eengezinswoning Deventer / Het Jeurlink (VINEX)			
		1-jan-22	1-jan-23
A. Huurinkomsten	€ 1.008,13	€ 1.041,39	
B. Exploitatiekosten			
Instandhoudingsonderhoud cfm. Handboek woningcorp.	€ 139,50	€ 156,92	
Opstal- & verhuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 29,17	€ 23,29	
Reservering groot onderhoud	n/a	n/a	
OZB deel eigenaren (gemeente)	€ 25,99	€ 29,13	
Watersysteemheffing gebouwd	€ 9,01	€ 10,36	
Rioolheffing eigenaren	n/a	n/a	
Instandhoudingsonderhoud keukenapp. + afwerking binnen	€ 25,00	€ 27,50	
Beheer & huurbemiddeling (5,5% bruto maandhuur)	€ 55,45	€ 57,28	
Mutatie leegstand (1 maand / 3 jaar, is 4% bruto maandhuur)	€ 28,00	€ 28,93	
Erfpachtcanon	n/a	n/a	
Huurderving wegens wanbetaling (1% bruto maandhuur)	€ 10,08	€ 10,41	
Klachtenonderhoud (EUR 153 /jaar in 2020 cfm. Handboek won	€ 14,66	€ 16,86	
Vastgoed exploitatielasten totaal:	€ 336,86	€ 360,68	
C. Rentelasten			
Rentelasten	€ 162,50	€ 162,50	
D. Belasting: Box-3 aanslag			
Box-3/ maand	€ 119,39	€ 427,83	
Totale kosten/maand, excl. aflossing	€ 618,75	€ 951,01	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting	€ 389,38	€ 90,38	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting als % EV	1,46%	0,34%	
Berekening exclusief aflossing op financiering			

Praktijkvoorbeeld 3.

Objectkenmerken		Financieringslasten	
Type woning:	Appartement	Financieringsbedrag (schuld)	€ -
Plaats:	Rotterdam, scheepvaartkwartier	Rente % in deze case:	0,00%
Bouwjaar:	2018	Rentelast 2022 / maand	€ -
WOZ waarde peildatum 1 jan 2022 (belastingjaar 2023)	€ 380.000	Rentelast 2023 / maand	€ -
Energie label:	C	Marktrente	
m2 woonoppervlakte (BAG)	57	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2022	4,05%
m2 buitenruimte:	14	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2023	6,90%
WWS punten (bestaand, huurcommissie):	171	Rentelast / maand 2022	€ -
Vrije sector t/m 1 jan 2024:	Ja	Rentelast / maand 2023	€ -
reservering onderhoud (buiten VvE) --> Richtlijn, kan afwijken:		12,5% bruto jaarhuur	
Beheerskosten & huurbemiddeling:		5,5% bruto jaarhuur	
OZB deel eigenaren (gemeente)		werkelijke kosten	
Waterschapsysteemheffing gebouwd		werkelijke kosten	
Rioolheffing eigenaren		werkelijke kosten	
Klachtenonderhoud (EUR 153 / jaar in 2020, groei y-o-y:		15%	
Instandhoudingsonderhoud, groei y-o-y (min. Inflatie)		10%	
Exploitatieoverzicht / maand - appartement Rotterdam, Scheepvaartkwartier			
	1-jan-22	1-jan-23	
A. Huurinkomsten	€ 1.249,00	€ 1.289,00	
B. Exploitatiekosten			
Bijdrage VvE (groot onderhoud, opstal) eigenaarsdeel	€ 101,00	€ 105,21	
Opstalverzekering	€ -	€ -	
Reservering groot onderhoud	n/a	n/a	
OZB deel eigenaren (gemeente)	€ 17,87	€ 20,63	
Watersysteemheffing gebouwd	€ 5,10	€ 5,50	
Rioolheffing eigenaren	€ 19,63	€ 21,55	
Instandhoudingsonderhoud (niet-VvE, binnenzijde)	€ 80,00	€ 88,00	
Beheer & vastgoedmanagement (5,5% bruto maandhuur)	€ 68,70	€ 70,90	
Mutatie leegstand (1 maand / 3 jaar, is 4% bruto maandhuur)	€ 34,69	€ 35,81	
Erfpachtcanon	n/a	n/a	
Huurderving wegens wanbetaling (1% bruto maandhuur)	€ 12,49	€ 12,89	
Klachtenonderhoud normering handboek woningcorporaties	€ 14,66	€ 16,86	
Vastgoed exploitatielasten totaal:	€ 354,14	€ 377,34	
C. Rentelasten			
Rentelasten	€ -	€ -	
D. Belasting: Box-3 aanslag			
Box-3/ maand	€ 231,24	€ 593,97	
Totale kosten/maand, excl. aflossing	€ 585,38	€ 971,31	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting	€ 663,62	€ 317,69	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting als %WOZ	2,10%	1,00%	
Geen financiering			
Exclusief upgrade naar energielabel A / B			

Praktijkvoorbeeld 4.

Objectkenmerken		Financieringslasten	
Type woning:	Appartement	Financieringsbedrag (schuld)	€ 100.000
Plaats:	Heiloo	Rente % in deze case:	2,50%
Bouwjaar:	1979	Rentelast 2022 / maand	€ 208
WOZ waarde peildatum 1 jan 2022 (belastingjaar 2023)	€ 286.000	Rentelast 2023 / maand	€ 208
Energie label:	B	Marktrente	
m2 woonoppervlakte (BAG)	95	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2022	4,05%
m2 buitenruimte:	20	Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 2023	6,90%
WWS punten (bestaand, huurcommissie):	192	Rentelast / maand 2022	€ 338
Vrije sector t/m 1 jan 2024:	ja	Rentelast / maand 2023	€ 575
reservering onderhoud (buiten VvE) --> Richtlijn, kan afwijken:		12,5% bruto jaarhuur	
Beheerskosten & huurbemiddeling:		5,5% bruto jaarhuur	
OZB deel eigenaren (gemeente)		werkelijke kosten	
Waterschapsysteemheffing gebouwd		werkelijke kosten	
Rioolheffing eigenaren		werkelijke kosten	
Klachtenonderhoud (EUR 153 / jaar in 2020, groei y-o-y:		15%	
Instandhoudingsonderhoud, groei y-o-y (min. Inflatie)		10%	
		Maandhuur	
		Markthuur 1 januari 2022	€ 930,00
		Markthuur 1 januari 2023	€ 960,00
Exploitatieoverzicht / maand - appartement Heiloo (NH)			
	1-jan-22	1-jan-23	
A. Huurinkomsten	€ 930,00	€ 960,00	
B. Exploitatiekosten			
Bijdrage VvE (groot onderhoud, opstal) eigenaarsdeel	€ 67,56	€ 75,42	
Opstalverzekering	n/a	n/a	
Reservering groot onderhoud	n/a	n/a	
OZB deel eigenaren (gemeente)	€ 33,19	€ 37,97	
Watersysteemheffing gebouwd	€ 8,77	€ 9,35	
Rioolheffing eigenaren	€ 27,86	€ 31,25	
Instandhoudingsonderhoud (niet-VvE, binnenzijde)	€ 100,00	€ 110,00	
Beheer & vastgoedmanagement (5,5% bruto maandhuur)	€ 51,15	€ 52,80	
Mutatie leegstand (1 maand / 3 jaar, is 4% bruto maandhuur)	€ 25,83	€ 26,67	
Erfpachtcanon	n/a	n/a	
Huurderving wegens wanbetaling (1% bruto maandhuur)	€ 9,30	€ 9,60	
Klachtenonderhoud normering handboek woningcorporaties	€ 14,66	€ 16,86	
Vastgoed exploitatielasten totaal:	€ 338,33	€ 369,92	
C. Rentelasten			
Rentelasten	€ 208,33	€ 208,33	
D. Belasting: Box-3 aanslag			
Box-3/ maand	€ 76,13	€ 378,50	
Totale kosten/maand, excl. aflossing	€ 622,79	€ 956,76	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting	€ 307,21	€ 3,24	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting als %WOZ	1,29%	0,01%	
Berekening exclusief aflossing op financiering			
Exclusief upgrade naar energielabel A			

Praktijkvoorbeeld 5.

Objectkenmerken	
Type woning:	Meergezinswoning
Plaats:	Tilburg
Bouwjaar:	1989
WOZ waarde peildatum 1 jan 2022 (belastingjaar 2023)	€ 220.000
Energie label:	A
m2 woonoppervlakte (BAG)	68
m2 buitenruimte:	5
WWS punten (bestaand, huurcommissie):	152
Vrije sector t/m 1 jan 2024:	ja

reservering onderhoud (buiten VvE) --> Richtlijn, kan afwijken:	12,5% bruto jaarhuur
Beheerskosten & huurbemiddeling:	5,5% bruto jaarhuur
OZB deel eigenaren (gemeente)	werkelijke kosten
Waterschapsysteemheffing gebouwd	werkelijke kosten
Rioolheffing eigenaren	werkelijke kosten
Klachtenonderhoud (EUR 153 / jaar in 2020, groei y-o-y:	15%
Instandhoudingsonderhoud, groei y-o-y (min. Inflatie)	10%

Financieringslasten	
Financieringsbedrag (schuld)	€ 100.000
Rente % in deze case:	3,50%
Rentelast 2022 / maand	€ 292
Rentelast 2023 / maand	€ 292

Marktrente	
Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 20	4,05%
Rentelasten (5 jaars buy-to-let) 20	6,90%
Rentelast / maand 2022	€ 338
Rentelast / maand 2023	€ 575

Maandhuur	
Markthuur 1 januari 2022	€ 834,00
Markthuur 1 januari 2023	€ 900,00

Exploitatieoverzicht / maand - meergezinswoning, Tilburg			
	1-jan-22	1-jan-23	
A. Huurinkomsten	€ 834,00	€ 900,00	
B. Exploitatiekosten			
Bijdrage VvE (groot onderhoud, opstal) eigenaarsdeel	n/a	n/a	
Opstalverzekering	€ 21,00	€ 23,29	
Reservering groot onderhoud	n/a	n/a	
OZB deel eigenaren (gemeente)	€ 13,33	€ 13,17	
Watersysteemheffing gebouwd	€ 36,42	€ 36,42	
Rioolheffing eigenaren (check!)	€ 75,46	€ 73,35	
Instandhoudingsonderhoud (niet-VvE, binnenzijde)	€ 91,08	€ 100,19	
Beheer & vastgoedmanagement (5,5% bruto maandhuur)	€ 45,87	€ 49,50	
Mutatie onderhoud (1 maand / 3 jaar, is 4% bruto maandhuur)	€ 23,17	€ 25,00	
Erfpachtcanon	n/a	n/a	
Huurderving wegens wanbetaling (1% bruto maandhuur)	€ 8,34	€ 9,00	
Klachtenonderhoud (EUR 153 /jaar in 2020)	€ 14,66	€ 16,86	
Vastgoed exploitatielasten totaal:	€ 329,33	€ 346,78	
C. Rentelasten			
Rentelasten	€ 291,67	€ 291,67	
D. Belasting: Box-3 aanslag			
Box-3/ maand	€ 42,83	€ 275,34	
Totale kosten/maand, excl. aflossing	€ 663,82	€ 913,78	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting	€ 170,18	€ -13,78	
Exploitatieresultaat na rentelasten en belasting als % EV	0,93%	-0,08%	

Berekening exclusief aflossing op financiering

4. Gevolgen

Het laat zich raden hoe particuliere woningbeleggers op een vermogensrendementsheffing op basis van de forfaitaire spaarvariant reageren: **verkoop op de koopwoningmarkt zodra hun woningen vrij van huur komen**. Dat kan ook niet anders omdat niemand het kan volhouden om huurwoningen te exploiteren op basis van een exploitatieresultaat na belastingen dat de risico's van die exploitatie niet dekt, laat staan dat het ruimte biedt voor een redelijk inkomen, investeringen in verduurzaming en/of aflossingsverplichtingen op lopende vastgoedleningen.

Bij ongewijzigd beleid ligt een sterke krimp van het aanbod van huurwoningen, met name in de middenhuur, voor de hand.

In dit verband wordt gewezen op de schatting die Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, in december 2022 afgaf: **een krimp van 25.000 woningen per jaar**⁹. En dat terwijl het bouwprogramma tot en met 2030 voorziet in de bouw van in totaal 100.000 woningen in de middenhuur. Ofwel zo'n 11.000 van deze woningen per jaar *erbij*, in plaats van eraf!

Recent onderzoek van Vastgoed Belang¹⁰ onder haar leden laat zien dat inmiddels zo'n 92% van haar leden overweegt de door hen verhuurde woningen als gevolg van het door de overheid gevoerde (fiscale) beleid hun woningen te verkopen op de koopwoningmarkt, zodra deze vrij van huur komen. En dat terwijl het merendeel van deze leden al meer dan 15 jaar in huurwoningen beleggen!

5. Oplossing

Hoewel de Hoge Raad in zijn Kerstarrest heeft geoordeeld dat de belangen van de staat op het gebied van 'uitvoerbaarheid' en 'budgettaire overwegingen' niet leidend mogen zijn, betreft het uiteraard wel gerechtvaardigde belangen die daarom *mee*-gewogen behoren te worden bij de inrichting van het belastingstelsel. Tegen deze achtergrond en gegeven de tot een Gordiaanse knoop verworpen problematiek van vastgoed binnen Box3 voor de Inkomstenbelasting, wordt hier bepleit dat **(woning)beleggingsvastgoed zo snel mogelijk van Box3 naar Box1, Resultaat uit Overige Werkzaamheden (ROW) wordt overgeheveld**. Dit is bij voorkeur als volgt vorm te geven:

- a. Biedt individuele belastingplichtigen met directe vastgoedbelangen in Box3 de optie om voor de duur van de Overbruggingsperiode hun vastgoedbelangen over te brengen naar ROW in Box1 voor de Inkomstenbelasting.
- b. Bepaal dat belastingplichtigen met directe vastgoedbelangen in Box3 die geen gebruik maken van deze optie, voor de duur van de Overbruggingsperiode belast blijven overeenkomstig op basis van de voor Box3 van jaar op jaar vast te stellen forfaitaire rendementen én dat dit ook geldt voor alle door deze belastingplichtigen gedurende deze periode nieuw te verwerven vastgoedbelangen (ander dan de door de belastingplichtige bewoonde eigen woning).
- c. Biedt deze optie eenmalig.
- d. Biedt deze optie voor alle directe vastgoedbelangen van de betrokken belastingplichtigen die op 31 december 2022 in Box3 waren ondergebracht.
- e. Biedt deze optie met ingang van het lopende belastingjaar 2023, ofwel met ingang van 1 januari 2023.

⁹ Zie: <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=144>

¹⁰ Zie: <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=161>

- f. Stel als voorwaarde dat gebruikmaken van deze optie door een individuele belastingplichtige tevens inhoudt dat ook alle door de betrokken belastingplichtige gedurende de Overbruggingsperiode nieuw te verwerven vastgoedbelangen (anders dan de door de belastingplichtige bewoonde eigen woning).
- g. Stel bij gebruikmaken van de optie de waarde van het naar Box1 over te brengen vastgoed gelijk aan de per 1 januari 2023 vast te stellen WOZ-waarde (ofwel waardepeildatum 1 januari 2023), voor woningen te corrigeren met de binnen Box3 periodiek forfaitair vast te stellen 'leegwaarderatio'.
- h. Stel als voorwaarde voor het gebruikmaken van de optie dat voor de bepaling van het van het van jaar op jaar te belasten netto-exploitatieresultaat uit verhuur gebruik gemaakt wordt van jaarlijks vooraf vast te stellen exploitatiekostenforfaits (zónder de mogelijkheid van tegenbewijs) die worden ontleend aan (inter)nationaal erkende vastgoedbenchmarks¹¹.
- i. Stel als voorwaarde dat voor het gebruikmaken van de optie dat voor de bepaling van het onderscheid tussen exploitatiekosten enerzijds en te activeren bij-investeringen anderzijds 1op1 wordt aangesloten bij hoe terzake voor woningcorporaties uitvoering wordt gegeven aan de Wet vennootschapsbelasting¹².
- j. Stel als voorwaarde voor het gebruikmaken van de optie dat voor het vaststellen óf en zo ja tot hoever en voor welke looptijd een HerInvesteringsVoorziening (HIR) kan worden aangelegd 1op1 wordt aangesloten bij hoe terzake voor woningcorporaties uitvoering wordt gegeven aan de Wet vennootschapsbelasting.

Door de optie tot overheveling van directe vastgoedbelangen van Box3 naar Box1 op de hier beschreven wijze vorm te geven, **wordt tegemoet gekomen aan de volgende belangen:**

- a. **Uitvoerbaarheid:** aangesloten wordt bij de binnen de Belastingdienst sinds jaar en dag voor de uitvoering van de ROW binnen Box1 bestaande uitvoeringspraktijk, alsook bij de sinds 2008 voor woningcorporaties binnen het bestek van de Wet vennootschapsbelasting geldende uitvoeringspraktijk
- b. **Budgettair:** het van jaar op jaar te belasten netto-exploitatieresultaat uit verhuur wordt door het gebruik van exploitatiekostenforfaits die worden ontleend aan (inter)nationaal erkende benchmarks niet beïnvloed door op het niveau van individuele belastingplichtigen van jaar op jaar mogelijk sterk wisselende resultaten als gevolg van bijvoorbeeld grootonderhoud. Dit draagt sterk bij aan stabiliteit en voorspelbaarheid van de aan het exploitatieresultaat uit verhuur te ontleenen belastingopbrengst.
- c. **Budgettair:** de aan de waardeontwikkeling van het vastgoed te ontleenen belastingopbrengst valt aanvankelijk terug afgezet tegen de belastingopbrengst die aan de binnen Box3 voor 'overige bezittingen' en 'schulden' vastgestelde forfaitaire rendement wordt ontleend. Dit als gevolg van het feit dat binnen de ROW Box1 vermogenswinst in plaats van een veronderstelde meerjarige vermogensaanwas wordt belast en omdat bij vervreemding gebruik kan worden gemaakt van de HIR-faciliteit. Na verloop van tijd zal terugval in belastingopbrengsten echter worden teruggenomen omdat op enig moment altijd sprake zal zijn van vervreemding of van 'afrekenen bij overlijden'.
- d. **Rechtszekerheid:** de hier geschetste optie biedt rechtszekerheid aan zowel de betrokken individuele belastingplichtigen alsook aan de staat, daar waar de huidige Box3 regelingen (Wet rechtsherstel & Overbruggingswet) dit niet doen. Deze rechtszekerheid geldt ook de

¹¹ Voorbeelden van dergelijke benchmarks zijn de 'MSCI Netherlands property index' en de 'Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed'

¹² Een voorbeeld van hoe in de praktijk aan het maken van dit onderscheid uitvoering wordt gegeven is de zogeheten 'BDO-lijst'. Zie daarvoor: <https://www.bdo.nl/nl-nl/perspectieven/verduidelijking-definities-onderhoud-verbetering-voor-woningcorporaties>

belastingplichtigen die om hen moverende redenen geen gebruikmaken van de hen geboden optie. Een schier eindeloze reeks rechtszaken bij de belastingrechter en in het uiterste geval ook bij de burgerlijke rechter wordt zo voorkomen.

- e. Maatschappelijk: de hier geschetste optie beperkt in hoge mate het risico dat grote hoeveelheden van de thans door particuliere woningbeleggers verhuurde woningen aan de huurwoningmarkt worden onttrokken in een tempo dat niet kan worden gecompenseerd met het door de minister voor VRO geplande nieuwbouwprogramma voor zowel sociale- als middenhuurwoningen.

6. Tenslotte

Het in het kader van de vermogensrendementsheffing in Box3 voor de Inkomstenbelasting te voeren fiscale beleid en het door de minister voor VRO ten aanzien van de huurwoningmarkt gevoerde beleid hangen nauw met elkaar samen. Om die reden hebben de staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst en de minister voor VRO in het derde kwartaal van 2022 gezamenlijk aan SEO economisch onderzoek te Amsterdam gevraagd onderzoek te doen naar de gevolgen van de cumulatie van beleid voor de exploitatie van huurwoningen door private beleggers (= institutioneel én particulier) en woningcorporaties. Op het moment van opstellen van deze notitie is dit onderzoek nog niet aan de Tweede Kamer aangeboden, dit in weerwil van eerdere toezeggingen van met name de minister voor VRO. Het belang van dit onderzoek voor de door de Vaste KamerCommissie Financiën te maken afweging inzake de fiscale behandeling van op dit moment in Box3 voor de Inkomstenbelasting ondergebrachte huurwoningen van particuliere woningvastgoedbeleggers spreekt voor zich. Bepleit wordt daarom dat de Vaste KamerCommissie zich niet over de voorliggende opties voor in Box3 ondergebrachte belangen in particuliere huurwoningen uitspreekt, dan nadat zij ook heeft kunnen kennisnemen van de uitkomsten van dit onderzoek en de beleidsmatige beoordeling daarvan door de minister voor VRO en de staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst.
