

Vergaderjaar 2022–2023

32 140

Herziening Belastingstelsel

27 926

Huurbeleid

Nr. 171

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 september 2023

Hierbij bied ik u de reactie aan op het position paper van «Public Value» van 4 mei 2023 (Kamerstuk 32 140, nr. 155) ten behoeve van het Commissiedebat over de «toekomst van box 3», zoals verzocht door de vaste commissie van Financiën bij brief van 23 mei 2023.

Samenvatting van hetgeen gesteld wordt in de position paper

In het position paper wordt betoogd dat vanwege de wijzigingen per 1 januari 2023 in box 3, waarbij een forfaitair rendementspercentage wordt toegepast op overige bezittingen (en op schulden), particuliere vastgoedbeleggers nauwelijks meer rendementen behalen. In het position paper wordt gesteld dat het nettoresultaat ná belastingen in 2023 als gevolg van het stelsel volgens de Overbruggingswet óf een fractie van het exploitatieresultaat voor belastingen is óf zelfs negatief. Dit wordt geïllustreerd met een aantal voorbeelden.

Het uiteindelijke gevolg hiervan zou zijn dat beleggers in huurwoningen zich genoodzaakt voelen hun woningen te verkopen. Dit zou leiden tot een krimp van het aanbod van huurwoningen. Tot slot wordt als oplossing voorgesteld individuele belastingplichtigen met directe vastgoedbelangen in box 3 de optie te bieden vastgoed met terugwerkende kracht per 1 januari 2023 onder het ROW (resultaat uit overige werkzaamheden)-regime in box 1 onder te brengen.

Reactie

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën is door SEO onderzocht welke financiële effecten verschillende maatregelen hebben op partijen die overwegen woningen te kopen om te verhuren of reeds woningen bezitten die ze verhuren. In het rapport is ook de invloed op de rendementen van de Overbruggingswet box 3 onderzocht. Het rapport

«Stapeling maatregelen huurmarkt» is op 12 mei 2023 aan uw Kamer aangeboden.¹

Public Value betoogt aan de hand van de voorbeelden die in het position paper worden gegeven dat in bepaalde specifieke gevallen weinig tot geen rendement (meer) wordt behaald. Deze berekeningen kan ik niet verifiëren en daarmee niet onderschrijven. Public Value gaat er bij de berekeningen in ieder geval aan voorbij dat verhuurders doorgaans ook voordeel halen uit waardestijging van de woning (indirect rendement), welke expliciet belast is in box 3. Als de verwachte waardestijging wel zou worden meegenomen in de berekeningen van Public Value, resulteert dit in een aanzienlijk hoger rendement. Hoewel er volgens het SEO-onderzoek sprake blijft van een positief rendement, herkent het kabinet dat voor een bepaalde groep deze daling van het te verwachten rendement ertoe zal leiden dat zij hun woning zullen verkopen (uitponding). Huizenbezitters zullen de afweging maken tussen het rendement op basis van deze inkomsten en de inkomsten uit alternatieve beleggingen (waarbij rekening gehouden moet worden met verschillen in risicoprofiel van dergelijke alternatieve beleggingen en transitiekosten). Het verkopen van een deel van dit segment zal leiden tot grotere mogelijkheden voor starters in een deel van de markt waar zij tot voor kort in belangrijke mate werden verdrongen door beleggers.

Het kabinet onderschrijft de maatschappelijke wens voor een heffing die het werkelijke individuele rendement zo goed mogelijk benadert. Het betreft echter een ingrijpende structuurwijziging die niet op korte termijn geïmplementeerd kan worden. Voor de tussenliggende periode is naar aanleiding van het Kerstarrest overbruggingswetgeving ingevoerd. Met de overbruggingswetgeving wordt het werkelijk behaalde rendement gemiddeld genomen beter benaderd. Het rendement dat belast wordt in box 3 omvat zowel het directe rendement (zoals huur en dividend) als het indirecte rendement (waardeontwikkeling). Tegelijkertijd blijft sprake van een forfaitaire regeling waarbij een zekere mate van ruwheid inherent is aan de systematiek. Het forfait kan afwijken van het werkelijk behaalde rendement van een individuele belastingplichtige. Dit onderstreept het belang van een nieuw stelsel in box 3.

Het position paper stelt als oplossing voor om voor de periode van de overbruggingswetgeving met terugwerkende kracht een keuzemogelijkheid voor het onderbrengen van vastgoed onder het ROW-regime in box 1 te introduceren. Dit is niet zo eenvoudig als in het position paper wordt gesteld en ben ik ook niet voornemens. Het kabinet is ervan overtuigd dat met de wijzigingen van de Wet IB 2001 door de Overbruggingswet box 3 naar redelijkheid uitvoering is gegeven aan het Kerstarrest. Ook denkt het kabinet hiermee voor een evenwichtige oplossing te hebben gezorgd.

Tot slot wil ik – ook in het kader van hetgeen in het position paper gesignaleerd wordt – graag nog een keer het belang benadrukken van het overgaan naar een stelsel op basis van werkelijk rendement.

De Staatssecretaris van Financiën,
M.L.A. van Rij

¹ Bijlage bij Kamerstuk 27 926, nr. 374.