

Regulering van het middenhuursegment

Slecht plan

Het is een heel slecht plan omdat;

- 1) Niets oplost m.b.t. aantal verhuurde woningen.
- 2) Onrechtvaardig hoge belasting op zal leveren voor verhuurders
- 3) Bepaalde segmenten woningen snel waarde verliezen met problemen als gevolg
- 4) Pensioenen van veel MKB'ers worden aangetast

Ad 1) Lost niets op.

Het gaat niet oplossen voor het woning tekort.

Verhuurders worden straks verplicht een gedwongen lagere huur te vragen voor hun woning. Maar, de verhuurders hebben gelukkig nog wel zelf het recht om te bepalen wie er in de woning komt. Verhuurders kunnen o.a. selecteren op inkomen van de huurder teneinde zekerheid te verkrijgen over betalingen van de huur. Met hoge inflatie en een onbetrouwbare overheid kan je beter maar wat zekerheid inbouwen.

Kortom, huurders met hoger inkomen krijgen nog steeds de particulier verhuurde woningen. Het aantal beschikbare woningen zal niet veranderen.

Ad 2) Onrechtvaardig hoge belastingen

Bij de meeste particuliere verhuurders vallen de verhuurde woningen in BOX3.

BOX3 wordt belast op basis van de WOZ waarde.

Ondanks dat algemene de publieke opinie – aangevoerd door Sander Schimmelpenninck, Jeroen Pauw en Arjen Lubach, is dat huren onbelast zijn, is in de praktijk niets minder waar.

Rekenvoorbeeld:

- Basis de WOZ waarde – stel appartement € 250.000,-
- Huur € 1.000,- per maand
- Leegwaarderatio is praktisch afgeschaft
 - o In 2022 was deze op basis van bovenstaande WOZ /huur nog 67%
 - o In 2023 wordt deze op basis van bovenstaande WOZ/huur 95%
 - o Dus waarde in BOX3: 95% van 250.000,- = € 237.500,-
- € 237.500,- fictief rendement 6,17% (2023) = 14.653,75
 - o Hier zie je het al mis gaan. Fiscaal fictief rendement ligt al hoger dan de totale huurinkomsten. Dan is er nog geen rekening gehouden met kosten van een woning, VvE bijdragen, gemeentelijke belastingen, onderhoud CV ketel en ander onderhoud.
- Daarover gaan we in 2023 32% belasting betalen en dit tarief gaat nog per jaar omhoog naar 34%
 - o 32% van 14.653,75 = € 4.689,20 belasting
- De bruto huuropbrengst was € 12.000,- en een redelijke inschatting van de kosten zijn € 200,- per maand. Netto huuropbrengsten 12x € 800,- = € 9600,-
 - o Van deze € 9600,- betalen we nu dus al € 4.689,20 belasting = 49%
 - o **JA NU DUS AL 49% BELASTING DRUK OP JE HUURINKOMSTEN**
 - o **WAT MOETEN WE ERVAN DENKEN ALS DE HURENM 25% naar beneden gaan met dit plan? Belastingdruk van 70% tot 75%. Dat zijn tarieven van Den Uyl.**

Ad 3) Prijzen daling op de woning markt

Wanneer huurders opzeggen zullen investeerders snel gaan uitpenden. Hun woning verkopen. Immers een slechtere belegging kan je niet meer krijgen.

Gevolg de prijzen van juist dit soort woningen zal sterk dalen.

Dat is voor de verhuurders nog niet eens zo erg. WOZ waarde bepaald immers de BOX3 belasting.

Voor wie is dat wel heel erg;

- Mensen die nog recentelijk een woning hebben aangekocht komen onder water te staan.
- Met de stijgende rente komen aspirant kopers met weinig inkomen nog steeds niet aan bod.

Ad 4) Pensioenen van veel MKB'ers worden aangetast – dubbel belast

Veel MKB ondernemers hebben hun hele leven hard gewerkt. Hun onderneming een winkel of handelsbedrijf of wat ook is beëindigd en vaak hebben deze ondernemers een pand in bezit gehouden. Winkel met bovenwoning bijvoorbeeld. Heel lang was het niet ongewoon om bij de verkoop van de zaak de opbrengsten te zien als het pensioen. Deze groep heeft veelal niet de financiële ruimte gehad om een andere vorm van pensioen op te bouwen. Bij beëindiging van de zaak is bijvoorbeeld vaak een winkelpand met bovenwoning in bezit gebleven. Dat is het pensioen geworden. De winkel blijkt moeilijk verhuurbaar, de bovenwoning levert nog wat op naast je AOW. Juist deze mensen worden nu aangepakt. Dat zou je eens met pensioenen moeten proberen, de wereld zou te klein zijn. Kom niet aan een pensioen. Dat doen we nu dus wel voor deze groep.

Dubbel gepakt:

- Je hele leven veel inkomsten belasting betaald
- Net teveel verdiend om in aanmerking te komen voor toeslagen
- Nu de tendens verschuift van belasting op inkomen naar belasting op vermogen ben je weer aan de beurt. Dubbel belast. Immers over het gespaarde "vermogen" is al inkomsten belasting betaald.

Laten we dus ophouden met het vormen van een compensatie maatschappij.

Iedereen met een laag inkomen of uitkering krijgt zoveel toeslagen dat werken niet meer loont.