

Edelachtbare,

Ik vraag mij terdege af of er, met de indiening van dit wetsvoorstel, wel nagedacht is over de consequenties in combinatie met de nieuwe belastingregels (Pakket Belastingplan 2023).

In het Belastingplan 2023 worden zeer ingrijpende maatregelen genomen om het rendement op verhuur van een woning aan banden te leggen. De netto opbrengst van een verhuurde woning is o.a. door de volgende maatregelen drastisch afgenomen:

- De leegwaarderatio is praktisch dood verklaard. De waarde van een verhuurde woning wordt bijna gelijk getrokken met de waarde van een zelf-bewoonde woning.
- Het fictieve rendement is voor de berekening van de box 3 belasting verhoogd
- De vermogensrendementheffing van box 3 is verhoogd
- De waarde van de resterende hypotheek mag niet meer van de woz-waarde worden afgetrokken.

De website Businessinsider heeft nagerekend dat de netto opbrengst (dus na belastingen en reserveringen voor de woning) van een verhuurde woning met een WOZ van 255.000 euro en een huurprijs van 1050 euro:

in 2021 6.394 euro oplevert
in 2023 3.995 euro oplevert

De website heeft nagerekend dat de netto opbrengst van een verhuurde woning met een WOZ van 255.00 euro, een huurprijs van 1050 én een lopende hypotheek van 127.500 euro:

in 2021 2.932 euro oplevert
in 2023 564 euro oplevert

Dit zijn enorme, niet te verantwoorden verschillen die de overheid aan kleine particuliere verhuurders oplegt. In een kwestie van twee jaar verdampt wat was een enigszins appeltje voor de dorst voor later en een prikkel om te investeren in woningen.

Nu komt daar ook nog het puntensysteem bij voor verhuurde woningen tot en met 186 WWS punten. Daar waar de nieuwe belastingregels investeringsprijkkels al deed wegnemen, zorgt dit puntensysteem voor de absolute doodsteek.

Vergewist de overheid zich ervan dat de nieuwe belastingregels niet 'meezakken' bij het zakken van de huurprijs? Het ministerie van Financiën slaat gewoon aan en dat terwijl het ministerie van VRO zojuist het mes in de huurinkomsten heeft gezet.

Ik verhuur een mooi appartement uit 1960 van ruim 120 m2. De badkamer is gloednieuw en beschikt over inbouwkransen en ligbad voor 2, de keuken is uitgerust met een Amerikaanse koelkast en Smeg inductieoven. De woning heeft een nieuwe vloer, is pas goed geïsoleerd en ligt in een populaire wijk in de Randstad. Het is na, veel eigen investeringen in 2022 (100.000 eigen geld), een absolute topwoning. Er zullen maar weinig appartementen in de wijk zijn die zo groot en luxe afgewerkt zijn.

Volgens het huidige puntensysteem kom ik echter uit op 184 punten, net onder de grens van 186 punten. Dat zou betekenen dat mijn huurinkomsten direct terugzakken naar maximaal 1.100 euro. Van deze 1.100 euro moet ik de nieuwe excessief verhoogde box-3 belasting financieren, gebreken aan de woning herstellen én geld overhouden om zelf van te leven. Dit pand is mijn pensioen, want als ondernemer heb ik vrijwel geen andere pensioeninkomsten opgebouwd. Hoe denkt de minister dat van dit geld geleefd kan worden? Hoe denkt de minister dat met zo een mooi huis en zulke lage rendementen er nog mensen zijn die een huis willen verhuren?

Deze wet brengt in één klap mijn hele oudedagvoorziening in gevaar. Ik heb er slapeloze nachten van. Het is vreselijk om te zien hoe onbetrouwbaar de overheid op dit gebied is geworden. Ieder jaar blijkt weer hoe nieuwe regelgeving de plannen van mensen totaal onverhoopt gooit. Je moet van een overheid op aan kunnen, mogen vertrouwen in een bepaalde mate van standvastigheid. Dat principe wordt keer op keer met voeten getreden. Het zal mij er noodgedwongen toe bewegen om mijn appartement te verkopen en in het buitenland te investeren. Van het hiervoor genoemde bedrag kan ik niet leven.

Ik begrijp de noodzaak om pandjesbazen en huizenmelkers aan te maken. Ook begrijp ik dat appartementjes en huisjes van 60-70 vierkante meter niet verhuurd zouden moeten worden tegen 2300 euro, zoals je in Amsterdam ziet gebeuren. Maar weet wel dat u hiermee een hele grote groep welbedeelde verhuurders treft die goed zorgen voor huis en huurder. Een groep die misschien wel alleen heeft te leven van de huurinkomsten van dat ene huis. De verhoogde box-3 belasting in combinatie met dit puntensysteem doet mij finaal de das om. Ik ben ten einde raad.

Van Meerden, Leidschendam