

Praktijkvoorbeeld particuliere verhuurder sociale huurwoningen

Inleiding

Het aanpakken van excessen op de woningmarkt, en met name in verhuurde woningen, is op zich een goede zaak.

Verdere regulering van de woningmarkt is dan ook een logische uitkomst die zeker effect zal sorteren. Waarschijnlijk zal een behoorlijk aantal woningen aan de huurmarkt worden onttrokken door verkoop maar dat hoeft niet per sé negatief uit te pakken, omdat het voorziet in de vraag naar relatief goedkope koopwoningen, maar het kan wél ten koste gaan van het aanbod sociale huurwoningen.

In alle bescheidenheid zou ik in een kort overzicht een paar zaken aankaarten die fout gaan en een storm veroorzaken in vastgoed-beleggend Nederland, vooral vanwege de ongelukkig geplande stapeling.

Algemeen

Onder druk van de overheidseisen om een bepaald rendement te behalen op spaargeld zijn er in box 3 mensen in vastgoed gaan beleggen, hetzij in een CV constructie, hetzij in recreatievastgoed hetzij in particuliere huurwoningen etc.

Op zich is dit vermogen waarover al belasting is betaald. De vraag is in hoeverre bezit verder belast moet worden. Mocht dit toch echt de wens zijn, doe het dan op een reële wijze. Laat ik op deze plaats ook maar aangeven dat er bereidheid is om belasting te betalen maar wel over reëel tot stand gekomen aanslagen waarin het geheel van de nieuwe wetgeving is verwerkt.

Onredelijk

Wat gaat er niet goed? De overheid dreigt opnieuw de fout in te gaan door het belasten van vastgoed in box 3 op basis van van fictief rendement, terwijl dezelfde overheid de huurwaarde van een woning via het (nieuwe) WWS systeem veel lager waardeert.

De afgelopen tijd is de particuliere vastgoedbelegger geframed als 'huisjesmelker, pandjesprins, woningkaper etc.' Er zijn inderdaad partijen die de grens van het redelijke overschrijden en die het tekort op de markt uitbuiten. Er zijn echter ook partijen die al jarenlang op een gedegen wijze beleggen in woningen, die betrokken zijn op hun huurders en op hun vastgoed, en die hun woningen in de sociale sector verhuren.

In de politiek worden sociale huurwoningen altijd gekoppeld aan woningcorporaties, dat is echt een denkfout. Er zijn goedwillende woningbeleggers die sociale woningen verhuren en juist zij worden door de nieuwe belastingregels in combinatie met wetgeving van de minister van V&RO hard getroffen.

Uitwerking met cijfers

Ik werk dat hieronder uit:

Een particuliere belegger heeft een portefeuille met woningen en daaruit nemen we een voorbeeld dat representatief is voor de samenstelling van de portefeuille.

Het betreft een woning die op basis van het WWS 137 punten opbrengt.

Daar zou een huur bij horen van € 741,34 per maand

De woning heeft een WOZ waarde van € 204.000 (WOZ waarde 2023, peildatum 01-01-2022)

De feitelijke huur bedraagt echter € 700,- per maand

De nieuwe belastingregels voor Box 3 gaan uit van een fictief rendement van 6,17% van de WOZ waarde, dat komt uit op € 12.586,80 per jaar, dat is € 1.048,90 per maand.

De werkelijke huur is echter veel lager, in dit voorbeeld bijna € 350,-

Over het fictieve rendement wordt een belasting geheven van 31%, dat is dus in dit voorbeeld € 325,-

We maken de rekensom mét en zonder hypotheek en op basis van de WWS punten:

	zonder	met hypoth.	WWS ****
Huur per maand	€ 700	€ 700	€ 1.048,90
Belasting $204.000 * 6.17\% * 31\% / 12$	€ 325 -	€ 325 -	€ 325
Vaste lasten en klein onderhoud (27%)*	€ 200 -	€ 200 -	€ 200
Rentelasten obv $50.000 * 3.5\% **$		€ 145 -	
Korting op belasting $2.465\% **$		€ 115 +	
Netto	€ 175	€ 145	€ 523,90

* *vaste lasten en klein onderhoud bedragen afhankelijk van huurprijs, aard en leeftijd van de woningen doorgaans tussen de 25% en 30% van de jaarhuur*

** *dit betreft dus een portefeuille met kerngezonde financieringscijfers (slechts 25% van de WOZ waarde is belast met hypotheek)*

*** *hier komt hetzelfde hypotheekbedrag terug*

**** *dit is huur op basis van fictief rendement*

Deze woning maakt zoals hierboven aangegeven onderdeel uit van een grote pakket woningen. In deze portefeuille is de afgelopen jaren ook al verhuurdersheffing betaald, die eigenlijk bedoeld was om het genoten belastingvoordeel van de woningcorporaties te compenseren.

Uiteraard is in dit specifieke voorbeeld nog geen rekening gehouden met de € 3200 drempel en een heffingsvrijvermogen maar bij een portefeuille van dergelijke omvang is dat verhoudingsgewijs niet van grote invloed.

Het gevolg van deze wijze van belasten is nu geen investeringsruimte meer om deze woningen naar een hoger niveau te brengen door allerlei duurzaamheidsinvesteringen te doen, terwijl er wel huurverlaging dreigt bij een slechte energieprestatie.

Het vastgoed naar een BV overbrengen is eveneens onmogelijk gemaakt omdat dan over de transactie 10,4 % overdrachtsbelasting moet worden voldaan, nog afgezien van het feit dat een bank daar toestemming voor moet geven die dan waarschijnlijk veel hogere tarieven rekent ivm gestegen rente.

Gelet op bovenstaande bevelen wij het volgende aan:

Voor alle particuliere vastgoedbeleggers:

1. Belast alleen op basis van gerealiseerd netto rendement

Val dus niet in dezelfde fout als bij de spaarders

2. Geef overgangsmogelijkheid om zonder overdrachtsbelasting over te brengen naar een BV of CV.

Door vastgoed in te laten brengen in een BV of CV is er vanzelf een reële belasting van het netto rendement door middel van een vennootschapsbelasting. In geval van partijen die afgelopen jaren ook al verhuurdersheffing hebben betaald gaat het om overdrachtsbelasting die kan oplopen tot miljoenen euro's.

In geval van sociale huurwoningen:

**Stel sociale huurwoningen (tot € 808,- huidige grens) vrij van belasting in BOX 3
(Of stel een drempel ter hoogte van dit bedrag)**

Slot

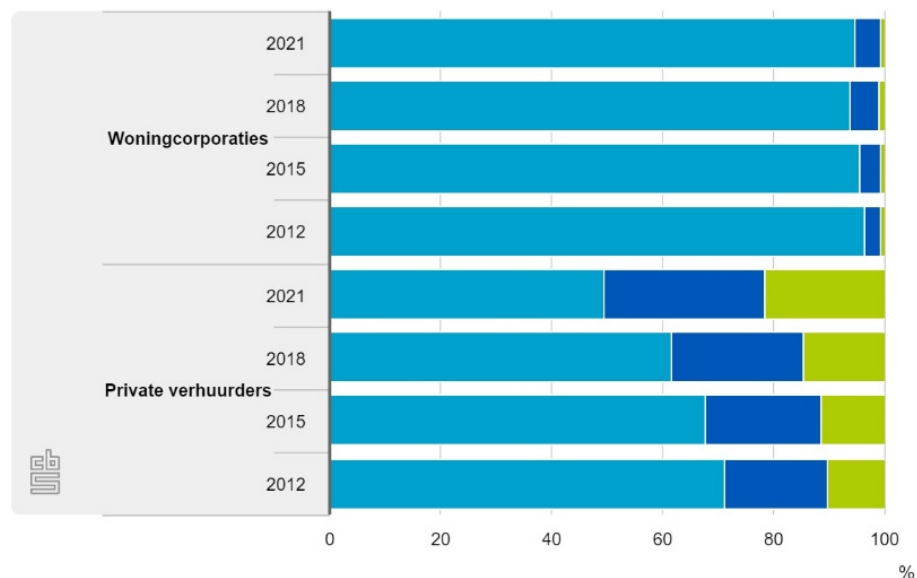
Zie de particuliere belegger die sociale huurwoningen verhuurt als waardevolle aanvulling voor de woningmarkt en straf deze groep niet met een stapeling van maatregelen.

De verhuurders die in BOX 3 sociale huurwoningen verhuren zien zich gedwongen om de lijn voort te zetten zoals die reeds zichtbaar is in onderstaand overzicht van het CBS, een afname van percentage gereguleerde huurwoningen (nu tot 808,-) daalt van 71,2% in 2012 naar 49,6% in 2021.

Deze woningen worden bij leegkomst óf verbouwd en dan veel duurder verhuurd óf verkocht en zodoende als sociale huurwoning aan de markt onttrokken.

CBS overzicht

Bewoonde huurwoningvoorraad naar eigenaar, 1 januari



- Gereguleerde huurwoningen1)
- Geliberaliseerde huurwoningen tot 1000 euro2)
- Geliberaliseerde huurwoningen vanaf 1000 euro2)

1) Kale huur t/m liberalisatiegrens
2) Prijspeil 2021 volgens ontwikkeling liberalisatiegrens