

Het is noodzaak te komen tot een eerlijke, eenduidige, en uitvoerbare vermogensbelasting, die stand houdt voor de rechter.

Onerlijk en vreemd dat voor verhuurd onroerend goed vermogenstoename belast wordt vanaf aankoopmoment welke (tientallen) jaren terug in het verleden kan liggen?

Voor overige beleggingen en spaarvormen wordt vermogenstoename belast vanaf 2027 (invoeren nieuwe Box 3).

Dat er gekozen wordt voor vermogenswinst en niet voor vermogensaanwas hoeft niet te betekenen dat rekenen met verkrijgingsprijs de enige mogelijkheid is.

Hanteer voor onroerende zaken als start voor vermogenswinst de WOZ-waarde, die gebruikt wordt in 2027, in plaats van (historische) verkrijgingsprijs. Voor onroerend goed aangekocht na 2027 kan de verkrijgingsprijs worden gehanteerd (of WOZ van dat jaar)

Op deze wijze is het aanvangsmoment gelijk aan de overige belegging categorieën (waar voor vermogensaanwas ook 2027 wordt gehanteerd). Wel zo eerlijk. Anders zouden beleggers in onroerend goed als enige categorie ook moeten afrekenen over vermogenstoename vanaf bijvoorbeeld 2005, terwijl er voor al die jaren al box 3 is betaald. Ook voorkomt dit discussie over bewijslast-administratie uit (verre) verleden inzake woning verbeteringen die mogen worden opgeteld bij de oorspronkelijke verkrijgingsprijs.

Verbeter de verhuurexploitatie van gereguleerde huurwoningen met lage huur en hoge WOZ waarde. In huidige box 3 regeling is de verhuurexploitatie verliesgevend bij gereguleerde (sociale) huurwoningen met een lage huurprijs en een hoge WOZ waarde. Door het hoge forfait (6,17%) is de toegerekende belasting hoger dan de jaarhuur. Dit is mede het gevolg van de recente aanpassing / verhoging van de leegwaarde ratio percentages. Deze situatie doet met name zich voor als huurders tientallen jaren achtereen in dezelfde sociale huurwoning blijven wonen en vanwege de lage huur niet verhuizen.

Bij gereguleerde (sociale) huurwoningen ligt de huur nu soms wel 30% onder de maximale huurprijs volgens het puntensysteem WWS. Dat gebeurt als huurders al tientallen jaren achtereen in het zelfde huis wonen. Alleen als de huurder vertrekt kan de verhuurexploitatie verbeteren omdat de huurprijs mag worden geactualiseerd.

In de nieuwe voorstellen voor box 3 wordt voorgesteld om huur te gaan belasten. Gezien het hiervoor vermelde stel ik voor om bij lage huur de huurinkomsten uitsluitend te belasten als de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt.

Werkbaar alternatief vind ik een vermogensbelasting als percentage van de waarde per 1 januari of 31 december (of het gemiddelde van die twee waardes). Het schuiven met en tussen de verschillende vermogensbestanddelen heeft dan geen zin meer. De burgers kunnen dan een keuze maken voor de verdeling van hun vermogen op basis van rendementsverwachting en risico én niet op basis van belastingverschillen (omdat dan alles hetzelfde behandeld wordt).

De huur zou net als tot nu toe belastingvrij moeten kunnen blijven, of eventueel na aftrek van kosten via box 1 kunnen worden belast.