

Groningen, 13 oktober 2023,

Onderstaand geeft ik mijn reactie na bestudering van het document “*Wet werkelijk rendement box 3*”.

Ik bezit een paar woningen die ik verhuur. Mijn reactie op de internetconsultatie ziet daarom vooral op dit onderdeel van de wet.

Algemeen.

Ik vind de wet werkelijk rendement box 3 een grote verbetering ten opzichte van de huidige overbruggingsregeling. In de overbruggingsregeling is er geen redelijke relatie tussen de netto opbrengst die ik behaal uit de verhuur van de woningen en de belasting die daarover geheven wordt. Vrijwel de gehele netto opbrengst moet ik overmaken naar de Belastingdienst. Dat voelt zeer onrechtvaardig en is ook niet houdbaar.

Keuze heffingsgrondslag

- Ik kan er goed mee leven dat als hoofdregel de belasting wordt geheven over vermogensaanwas.
- Dat voor onroerende zaken (en familiebedrijven, etc.) vermogenswinst als heffingsgrondslag wordt gekozen lijkt mij onvermijdelijk en beoordeel ik dan ook als positief.

Belastingpercentage

Een belasting van 35 % over de netto opbrengst van het box-3-vermogen komt mij als billijk voor.

Heffingsvrij inkomen

Ik ben erg benieuwd naar het heffingsvrije inkomen van box 3 dat zal worden voorgesteld. De € 1.000 waarmee in de rekenvoorbeelden gewerkt wordt vind ik erg laag.

Waarderinggrondslag voor onroerende zaken

Het is na lezing van het stuk onduidelijk welke waarde wordt gebruikt voor onroerend goed op 1 januari 2027 bij de overgang naar het nieuwe systeem.

- Is dat we WOZ-waarde, zo ja, per welke peildatum
- Is dat de taxatiewaarde?
- Is dat de huurwaarde?

Ik zou in dit geval graag een rekenvoorbeeld zien van een verhuurwoning (box 3) die in 2012 is gekocht voor € 100.000 en in 2032 wordt verkocht voor € 300.000. Hoe wordt die waardeontwikkeling belast onder het regime van Wet werkelijk rendement?

Administratieplicht

Onder het nieuwe systeem moeten belastingplichtigen een gedetailleerde administratie bijhouden, inclusief kosten voor onderhoud en beheer van onroerend goed.

Dat doe ik nu ook al. Het vormt voor mij geen lastenverzwaring. Ik ben ervan overtuigd dat andere particuliere verhuurders ook een vorm van administratie bijhouden van hun verhuurde panden.

Daarnaast ontmoedigt het zwartwerk, hetgeen ook positief is

Samenvattend

Het wetvoorstel erkent de behoefte aan vermogenswinstbelasting voor vastgoedbeleggingen. Het belasten van het werkelijk rendement is een grote verbetering ten opzichte van de huidige forfaitaire heffing.