

## Bijlage bij reactie vanuit twee verenigingen van vakantiehuseigenaren

Beide verenigingen steunen de keuze voor een vermogenswinstbelasting (VWB) voor box-3 (vakantie)woningen. Wij vertegenwoordigen de belangen van ruim 200 woningen op Terschelling, maar de problematiek reikt veel verder. Wij vinden het essentieel dat de forfaitaire heffing een keuze is en dat toepassing van de reguliere VWB altijd mogelijk blijft. Hierna dragen wij oplossingen aan voor enkele knelpunten. Het gaat om het volgende:

1. Het belasten van eigen gebruik en het voorgestelde forfait
2. De onrechtvaardige behandeling t.o.v. roerende goederen
3. Het belasten van reëel i.p.v. nominaal rendement
4. Problematiek rond vererving
5. Noodzaak onderscheid tussen (bloot-)eigendom en genotsrechten

### 1. Eigen gebruik belasten niet terecht en forfait niet aantrekkelijk genoeg

Het voorstel beoogt het totaalvoordeel uit bezittingen en schulden in de heffing te betrekken net zoals dat bij ondernemers in de inkomstenbelasting gebeurt. Omdat er 'zakelijk' moet worden belast, valt onder het forfait ook het eigen gebruik van een vakantiewoning. Hier lijkt sprake te zijn van een fundamentele denkfout. Immers, als een privépersoon iets vanuit de ondernemerssfeer gratis of tegen lage vergoeding kan gebruiken of zich kan toe-eigenen, is het logisch dat het voordeel dat hij geniet in de inkomstenbelasting wordt betrokken. Bij eigen gebruik van een vakantiewoning gaat het echter om iets waarvan de privépersoon zelf al eigenaar is. Als je een goed wilt gebruiken dat je zelf hebt gekocht van je netto-inkomen, waarom zou je dan opnieuw inkomstenbelasting moeten betalen? Daar is geen goede reden voor te bedenken (anders dan dat voor de eerste eigen woning ook een forfait geldt maar dat forfait heeft een eigen, specifieke achtergrond). Een forfait voor het eigen gebruik van de tweede woning leidt per definitie tot dubbele belasting, omdat iemand maar in één woning tegelijk kan verblijven. Het is ook een dubbele heffing vanuit het perspectief dat op de aankoop van een vakantiewoning al verbruiksbelasting heeft gedrukt (21% btw of 10,4% overdrachtsbelasting). Binnen het Europese btw-stelsel vindt de heffing over gebruik van goederen en diensten plaats bij aankoop. Het belasten van eigen gebruik in box 3 heeft dus meerdere kenmerken van een dubbele heffing.

*Voorbeeld: Piet verkrijgt uit zijn onderneming € 1000 en na betaling van inkomstenbelasting houdt hij netto € 600 over. Daarvan koopt hij een kist sigaren. Op de aankoop betaalt hij verbruiksbelasting (btw én accijns). Als hij in het weekend een sigaar wil opsteken, moet hij dan weer inkomstenbelasting betalen? Of, erger nog, elk jaar opnieuw zolang de kist sigaren hem ter beschikking staat? Zo'n heffing zal niet worden begrepen en als uiterst onrechtvaardig worden ervaren.*

Daarom zou het interessant zijn te weten hoeveel het forfait zou bedragen als het element 'woongenot in natura' wordt verwijderd. Dat kan de aantrekkelijkheid van het forfait zeer ten goede komen.

Of het forfait aantrekkelijk is zal verder vooral afhangen van de waardeinstijging van de vakantiewoningen op lange termijn. Maar die is hoogst onzeker. Er zijn altijd periodes geweest waarin de vakantiehuizen minder waard werden. Op Terschelling deed zich dat voor rond 2009 en 2014/2015. Gedurende 10 jaren waren de WOZ-waarden vlak of stegen ze slechts marginaal. In zo'n situatie zal het forfait bijzonder ongunstig uitvallen. De onzekerheid over de waardeontwikkeling maakt het onwaarschijnlijk dat eigenaren ervoor gaan kiezen. Bovendien zijn belastingplichtigen geneigd belasting te willen uitstellen, zeker als het realisatiemoment in de (zeer) verre toekomst ligt, wat bij vakantiewoningen in de regel het geval zal zijn.

Een specifiek probleem bij vakantiewoningen in duingebieden op de Waddeneilanden, is dat de prijzen de afgelopen 5 jaar tot exorbitante hoogtes zijn gestegen. Als gevolg van de enorme vraag naar kavels of vakantiewoningen in deze gebieden is de *gemiddelde* WOZ-waarde van een zomerhuis inmiddels opgelopen tot bijna € 1 miljoen (peildatum 1.1.2022). Daardoor zullen eigenaren onder het forfait onevenredig zwaar worden belast.

Het zijn vaak eigenaren die al lange tijd een zomerhuis in hun bezit hebben - van generatie op generatie - en waaraan behalve de grondprijs-gedreven WOZ-waardestijging in al die tijd niets is veranderd. Een keuze voor het forfait van zeg 4%, kost gemiddeld € 14.000 belasting per jaar, oplopend tot € 20.000 per jaar voor bovengemiddelde huizen. Het is zeer waarschijnlijk dat de gemiddelde WOZ op de invoeringsdatum hoger zal zijn dan nu, stel € 1,2 miljoen. Dan is de jaarlijks te betalen belasting voor een gemiddelde huiseigenaar zo'n € 17.000. Het is zeer de vraag of eigenaren de liquiditeit in kas hebben. Vast staat dat velen, zoals gepensioneerden, dergelijke bedragen onmogelijk kunnen opbrengen.

Als men het forfait omslaat naar het aantal weken dat men in de vakantiewoning verblijft, blijkt eens te meer dat de belasting disproportioneel is.

*Voorbeeld: Henk heeft in 2027 een vakantiewoning waarvan de waarde door boven genoemde ontwikkelingen is gestegen tot € 1.200.000. Hij heeft 30 vrije dagen per jaar en gaat 6 weken naar zijn vakantiewoning. Bij een forfait van 4% x 35% betaalt hij € 2800/week belasting voor verblijf zijn in eigen woning. Henk zal niet voor het forfait kiezen, mede gezien de grote onzekerheid over de toekomstige waardeontwikkeling van zijn vakantiewoning.*

Het voorbeeld illustreert hoe essentieel het is dat het forfait een keuze is. Zou het verplicht zijn, dan zal dat ertoe leiden (i) dat in veel gevallen meer dan het werkelijk rendement wordt belast (wat niet is toegestaan volgens de Hoge Raad), of (ii) dat sommige eigenaren gedwongen zijn de woning te verkopen (wat een inbreuk maakt op het eigendomsrecht).

Niet alleen de hoge WOZ-waardering van de vakantiehuizen in ons gebied maakt een forfait onaantrekkelijk, maar ook het veronderstelde rendement van 6,4 % dat eraan ten grondslag ligt. Dit komt neer op een rendement van € 64.000 per jaar (bij een WOZ-waarde van € 1 miljoen). Een dergelijk rendement is niet realistisch: 10 weken verhuren (< 30%/jaar) levert gemiddeld € 12.500 aan inkomsten op, waarvan na aftrek van kosten € 7.500 overblijft als nettorendement. Bij een woning met weinig of geen direct verhuurrendement moet het rendement dus voornamelijk komen uit de waardestijging. Deze stijging wordt schromelijk overschat. Het percentage van 6,4% komt er feitelijk op neer dat men een verdubbeling van de WOZ-waarde in 11 jaar veronderstelt. Zelfs een verlaagd forfait van 4% per jaar veronderstelt dat er iedere 20 jaar een waarde verdubbeling optreedt. Dit impliceert dat de gemiddelde WOZ-waarde zou moeten stijgen naar tenminste € 3,25 miljoen in 2053 om het forfait enigszins aantrekkelijk te maken. Gezien de waardestijgingen die in het recente verleden al hebben plaatsgevonden en de problematiek rondom de aanpassing van de erfpacht rond 2050 is dit bijzonder onwaarschijnlijk. De waarde van het erfpachtrecht zal drastisch dalen naarmate de datum van afloop c.q. verlenging dichterbij komt. De conclusie is dat het forfait significant lager dan 4% moet zijn om het tot een reële keuze te maken voor de eigenaren van de vakantiewoningen in ons gebied.

Hoewel een forfait aantrekkelijk is vanwege de eenvoud, maakt het voorgaande duidelijk dat er een (forse) korting van meerdere procentpunten nodig zal zijn om het écht aantrekkelijk te maken. Dat de woning voor niet meer dan 30% verhuurd mag worden werkt echter contraproductief. Minder draagkrachtigen zullen hun woning voor meer dan 30% moeten verhuren om met de opbrengst het forfait te kunnen betalen. Anders maken de kosten van het forfait de keuze ervoor onmogelijk, althans niet bereikbaar voor minder draagkrachtigen

zoals gepensioneerden met een bescheiden pensioen. Daarom is het beter geen grens te stellen aan de verhuur. Dat vergroot de kans dat men voor het forfait zal kiezen én maakt het voor minder draagkrachtigen mogelijk het forfait te gebruiken.

De waardeinstijgingen op de Wadden waren de afgelopen 5 jaar vele malen groter dan de waardeinstijging van de algemene huizenvoorraad. De *gemiddelde* waarde (in 2022) ligt zoals gezegd op € 1 miljoen. Aangenomen mag worden dat ten tijde van de invoering de grens van € 1,2 miljoen in veel gevallen wordt overschreden, waardoor de eigenaren niet voor het forfait in aanmerking komen. Dat is een pijnpunt als het gaat om relatief eenvoudige vakantiehuizen die al sinds vele decennia in familiebezit zijn. De hoge waarde van de woningen komt nagenoeg geheel voort uit hoge grondprijzen (meestal worden dit soort woningen dan ook na aankoop door de nieuwe eigenaar meteen gesloopt). Het lijkt ons niet fair om eigenaren van deze traditionele vakantiewoningen de keuze voor het forfait te ontnemen. Wij pleiten er daarom voor geen bovengrens van € 1,2 miljoen te hanteren.

## 2. Roerende zaken: waarom blijft eigen gebruik ongemoeid?

Het eigen gebruik van roerende zaken, zoals plezierjachten, zeiljachten, campers, cabins, stacaravans, mobile homes, etc. wordt niet in de heffing betrokken. Als eigen gebruik belast moet worden, is geen goede rechtvaardiging te vinden voor het niet-belasten van het genot van genoemde roerende zaken die eveneens voor verhuur- of recreatiedoeleinden zijn bestemd. Het valt niet uit te leggen waarom dit “voorrecht” alleen aan vakantiewoningen ten deel valt. Roerende zaken blijven zelfs geheel buiten de box 3 heffing wat ook al niet bijdraagt aan het creëren van draagvlak.

Het verschil tussen roerend of onroerend zal voor box 3 cruciaal worden. Er zijn voorbeelden van vakantiehuizen in vakantieparken die niet van gewone vakantiewoningen te onderscheiden zijn, maar die toch op een soort onderstel met wielen staan (waardoor ze roerend zouden zijn). Er zijn ook ontelbare stacaravans die eenvoudig te verplaatsen zijn. Hetzelfde geldt voor andere (verblijfs-)accommodaties en bouwsels in de recreatieve sfeer. Denk hierbij ook aan drijvende (recreatie-)woningen, boten die aan kades vastliggen, etc. Niet alleen komt door het voorstel het netelige terrein van roerend versus onroerend weer tot leven, maar het roept ook de vraag op of er sprake is van ongelijke behandeling van (nagenoeg) gelijke gebruiksgoederen. Het vaak graduele verschil tussen roerend en onroerend rechtvaardigt o.i. niet zo'n groot verschil in fiscale behandeling. De kans dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden, is dan ook groot.

## 3. Inflatiebelasting: Reëel in plaats van nominaal rendement vakantiewoning belasten

Dat binnen het voorstel de principes van winstbelasting worden gehanteerd, vormt kennelijk het uitgangspunt. De heffing van vermogensaanwasbelasting (VAB) vindt elk jaar plaats en strikt genomen zou deze gecorrigeerd moeten worden voor geldontwaarding om het reële resultaat te belasten. Dat is echter in winstbelasting niet gebruikelijk en daarom gaat ook het voorstel uit van nominale bedragen. Voor een VWB op vakantiewoningen echter is dat principieel onjuist. De belastinggrondslag zou de *daadwerkelijke* economische toename van het vermogen behoren te zijn (ofwel het reële rendement). Vakantiewoningen zijn binnen de familiesfeer een gekoesterd bezit voor de lange termijn en dat gaat vaak over meerdere generaties heen. Iedereen weet dat over een periode van 25 à 30 jaar de waardeinstijging van woningen voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door geldontwaarding/inflatie. Daarom is het belasten van nominale waardeinstijgingen in onze optiek niet juist.

*Voorbeeld: Ali en Daan hebben een vakantiewoning gekocht voor € 100.000 en verkopen deze 25 jaar later voor € 200.000. Alle lonen, prijzen, etc. zijn in die periode eveneens verdubbeld. In reële, economische termen zijn Ali en Daan er niets op vooruit gegaan. Waarom zouden ze dan 35% belasting moeten betalen over de hogere nominale waarde?*

*Verkopen ze de woning voor € 400.000? Dan is heffing over € 200.000 uiteraard wél gerechtvaardigd. Een belangrijke vraag voor hen is nog wel of er rekening mag worden gehouden met de overdrachtsbelasting die verschuldigd was bij aankoop. Vermindert deze belasting de box 3 winstmarge?*

#### 4. Vererving en schenking van de vakantiewoning

In de MvT staat dat de box 3 winstheffing ook plaatsvindt bij beëindiging van de belastingplicht als gevolg van overlijden. Maar is vererving een realisatie/winstmoment? Het antwoord luidt nee, want op dat moment wordt de woning niet te gelde gemaakt. Het liquiditeitsprobleem, dat de belangrijkste reden vormt voor de introductie van de VWB, doet zich bij vererving in volle omvang voor. Dit vraagt om een “doorschuif-faciliteit”, dit mede ter voorkoming van gedwongen verkopen. Zo’n faciliteit lijkt in ieder geval gerechtvaardigd bij vererving in de eerste lijn, iets dat bij vakantiewoningen in familiebezit vaak aan de orde is. Bij het ontbreken van een doorschuif-faciliteit ontstaat samenloop tussen (i) erfbelasting, (ii) overdrachtsbelasting en (iii) box 3 heffing (voor samenloop van erfbelasting met overdrachtsbelasting bestaat al wel een regeling). Als de erven besluiten de woning te verkopen is er uiteraard wel een realisatiemoment dat tot box 3 belasting kan leiden, maar dan is de liquiditeit ook voorhanden. De problematiek rond vererving is overigens erg complex wat hierna geïllustreerd wordt met twee praktijkvoorbeelden. Ook dat pleit ervoor bij vererving geen heffing te laten plaatsvinden. Vergelijkbare problematiek speelt overigens ook bij schenkingen.

*Voorbeeld: Piet en Marie dragen een vakantiewoning met een waarde van € 800.000 over aan hun 4 kinderen, onder voorbehoud van het recht van vruchtgebruik gedurende de rest van hun leven met uitsluiting van derden. Door het vruchtgebruik is de waarde in het economisch verkeer bij overdracht aan de kinderen € 400.000 (elk kind krijgt een vermogensbestanddeel van € 100.000). Hierbij wordt erf- en overdrachtsbelasting betaald. Uiteindelijk komen de ouders te overlijden en het vruchtgebruik vervalt. De kinderen hebben pas dan de onbezwaarde eigendom, stel op dat moment ter waarde van € 900.000. De vererving sec zou niet tot heffing moeten leiden. Pas als ze de woning verkopen zou er box 3 heffing moeten plaatsvinden.*

*Overigens worden de erfdelen vaak tussen kinderen overgedragen, zodat uiteindelijk één van hen de woning verkrijgt en de anderen overige vermogenstitels. Hoe geheven zou moeten worden over de losse erfdelen, is op voorhand niet duidelijk en eveneens complex.*

*Voorbeeld: Martijn, onder huwelijkse voorwaarden getrouwd met Judith, heeft van zijn ouders een vakantiewoning geërfd in 2002 (toen € 100.000 waard, huidige waarde € 600.000) met uitsluiting zodat de woning geheel tot Martijns eigen vermogen behoort. In hun testament is bepaald dat Judith tot haar dood het vruchtgebruik zal genieten als Martijn komt te overlijden. Als Martijn in 2028 overlijdt, erven zijn echtgenote en de 4 kinderen de woning. Moet Judith dan 35% inkomstenbelasting afrekenen over de volledige waarde toename van € 500.000 sinds 2002 (dan wel sinds invoeringsdatum)? Als dit de enige vermogenstitel in de nalatenschap is, is Judith genoodzaakt de woning te verkopen om de box 3 belasting te betalen. Vormt dat een inbreuk op het eigendomsrecht in de lijn van het arrest van de Hoge Raad? Zou de heffing anders zijn als de woning tot de huwelijksgemeenschap van Martijn en Judith had behoord? Moeten de kinderen elk belasting betalen over hun erfdeel en, zo ja, wanneer? N.B. Wanneer Martijn overlijdt krijgen zij feitelijk nog niets door het vruchtgebruik t.b.v. Judith. De waarde toename ontstaat pas als zij overlijdt. Familierechtelijke aspecten maken VWB zeer complex en heffing zonder daadwerkelijke winst lijkt ons irreëel.*

#### 5. Onopgeloste kwestie: genotsrechten

In de MvT wordt gewezen op de problematiek van genotsrechten. Als voorbeeld wordt vruchtgebruik genoemd. Om dit genotsrecht en het onderliggende vermogensbestanddeel in

box 3 te betrekken moet van elk van deze vermogenstitels de waarde worden bepaald. Twee belastingplichtigen hebben immers elk hun eigen vermogenstitel en moeten elk voor hun eigen bezit in de heffing worden betrokken. De waarde van de onbezwaarde eigendom moet daarom verdeeld worden over twee belastingplichtigen: bij de een de waarde in het economisch verkeer van de bezwaarde eigendom, bij de ander de waarde in het economisch verkeer van het vruchtgebruik. In de MvT wordt gesteld dat deze waardes lastig te bepalen zijn. Dat is een ernstige onderschatting van de problematiek, want in de praktijk is dit (nagenoeg) onmogelijk. Men is er niet in geslaagd een goede oplossing te vinden voor dit probleem. Daarom wordt voorgesteld het genotsrecht te negeren. Maar dat heeft tot gevolg dat belastingplichtige A (de bezwaarde eigenaar) belasting moet betalen over de waarde toename (winst) die belastingplichtige B realiseert bij verkoop van zijn genotsrecht. Of een verliesverrekening van B wordt toegekend aan A. Deze problematiek lijkt te worden gebagatelliseerd, maar vormt een groot probleem omdat het alle in het economisch verkeer gebruikte zakelijke rechten omvat (w.o. erfpacht)

De woningen op Terschelling staan op erfpachtgrond, wat betekent dat Staatsbosbeheer (SBB) eigenaar is van de grond en de particulier met zijn vakantiewoning slechts een erfpachtrecht bezit. De contracten met SBB lopen rond 2050 af en daarna wordt er opnieuw een canon in rekening gebracht op basis van de grondwaarde in het economisch verkeer. Dit hangt als een zwaard van Damocles boven de bezitters van de woningen en zal een groot waarde drukkend effect hebben. Naarmate de einddatum nadert daalt de waarde van het erfpachtrecht dat gevestigd is op de grond van SBB. Ondanks de aanwezigheid van de door particulieren gebouwde vakantiewoningen kan de waarde van de erfpacht naar € 0 gaan of zelfs negatief worden. In fiscale regelingen behoren bloot-eigendom en zakelijke rechten elk hun eigen leven te leiden. Voor box 3 zal ook moeten gelden dat elke belastingplichtige voor het juiste bedrag en voor zijn eigen vermogenstitel (en niet voor die van een ander) in de heffing wordt betrokken. Daarom zullen alle bezwaarde eigendommen en de daarop gevestigde rechten op het juiste bedrag gewaardeerd moeten worden. Bij een VAB lijkt dat onmogelijk omdat dat jaarlijks zou moeten gebeuren, maar ook bij een VWB is dat een lastige opgave omdat dat o.b.v. een taxatie (eenmalig) bij implementatie moet plaatsvinden. Daarbij zijn meer taxatiemethodes denkbaar en deskundigen hebben er zeer uiteenlopende opvattingen over. Illustratief zijn de slepende discussies over waardes van erfpacht in de grote steden. Omdat zakelijke rechten op hun eigen merites beoordeeld moeten worden, vormen ze de achilleshiel van het voorstel. Ze komen in de vastgoed praktijk veelvuldig voor en zonder goede regeling lijkt implementatie van het voorstel niet mogelijk.

*Voorbeeld: Marcel bezit in 2027 een vakantiewoning met een WOZ-waarde van € 600.000 op erfpachtgrond. De erfpacht is gevestigd door SBB die eigenaar van de grond is. Hoeveel van de waarde behoort toe aan Marcel en hoeveel aan SBB? Dat is zeer lastig te bepalen. Stel, een taxateur bepaalt dat de waarde van het erfpachtrecht in 2027 € 600.000 is (overeenkomstig de WOZ-waarde omdat de erfpacht is afgekocht en nog lang loopt). Echter, naarmate de einddatum nadert, daalt de waarde van het erfpachtrecht en daarmee de waarde van Marcells woning. In 2045 is de waarde in het economisch verkeer nog slechts € 100.000. Als Marcel zijn erfpachtrecht/woning verkoopt, heeft hij een verliesverrekening van € 500.000. Deze verliesverrekening mag niet worden toegekend aan SBB, want hun grond is juist meer waard geworden. Dat de WOZ-waarde in 2045 inmiddels gestegen is tot € 900.000 is voor deze casus irrelevant.*

Het voorbeeld laat zien dat WOZ-waarden bij VWB niet bruikbaar zijn. Deze zijn gebaseerd op de waarde in het economisch verkeer van volle eigendom. Marcel bezit echter niet de volle eigendom van de grond, maar heeft slechts een erfpachtrecht op de grond.