

Duidelijkheid in het maken van beleid/afspraken.

Het maken van beleid/afspraken of dat nu privé, zakelijk of voor een land geldt moet duidelijkheid geven.

In 2001 heeft een nieuw belastingstelsel zijn intrede gedaan, deze regels leken een goede weg te zijn wat op enig moment geleid heeft dat mensen, zeker na 2008, gezocht hebben naar andere vormen van beleggen. Een zowel dalende huizenmarkt alsook een wat dalende rente was aanleiding voor velen om te beleggen in onroerend goed, met name ondernemers zagen dit als beter alternatief van hun zelf te realiseren pensioenvoorziening.

Ik ben zelf hypotheekadviseur en heb op enig moment een sterke groei qua interesse voor hypotheeklen voor verhuurd onroerend goed waargenomen, dit waren met name recreatiewoningen en woningen/appartementen voor de particuliere verhuur.

Net zoals bij hypotheeklen is er een beleid, wat ook in 2001 en 2013 aangepast is echter met een respecterende werking voor zij die een oude regelgeving hadden dit weliswaar met een maximale termijn van 30 jaar. De wet Hillen in 2005 moest de particulier ervan overtuigen niet "bestraft" te worden als hij of zij het huis schuldenvrij zou maken. Dit is dan ook heel duidelijk, door mij en vele collega adviseurs, naar klanten vertaald geworden in het advies om extra af te lossen.

Door wellicht een verder dalende rente voor zowel hypotheeklen alsook spaargelden is vanuit de spaarders een gevoel van onrechtvaardigheid ontstaan wat vertaald is in vele bezwaren bij de belastingdienst voor met name de rendementsheffing in box 3. Op het moment dat dit door de Hoge Raad bevestigd werd is echter de rente weer fors gestegen waardoor eigenlijk het oorspronkelijke weer beleid dicht(er) bij "de waarheid" komt.

Wat me nu bijzonder stoort is het niet consequent toepassen van een gemaakte keuze. Door eerst iets te stimuleren en als dan vervolgens de groep die hiervan gebruik heeft gemaakt te bestraffen ervaar ik als onfatsoenlijk. Dit zeg ik niet als belegger, want ik heb in privé (helaas) geen verhuurd onroerend goed, maar als adviseur. Indien ik klanten adviseer ga ik uit van de op dan van toepassing zijnde fiscale regels. Klanten of dit voor hun eigen huis of voor een belegging is kijken of ze op basis van bruto lasten en de dan geldende fiscale regelgeving het aangekochte blijvend kunnen betalen. Helaas hebben we moeten constateren dat de "fiscus" aanpassingen heeft gedaan, zoals het belastingvoordeel over de verschuldigde rente van de eigen woningschuld van oorspronkelijk 52 naar 38% en het terugdraaien van de wet Hillen en daardoor de eigenwoningbezitters zonder schuld toch weer te belasten over hun eigenwoningforfait. Deze aanpassingen zijn echter heel geleidelijk toegepast en door het voor- cq nadeel af of op te bouwen over een groot aantal jaren.

De aangekondigde wijziging van het vermogen in box 3 is wellicht ook nog ontstaan door het feit dat, zeker toen de rente nog laag was, beleggers met name de goedkope(re) woningen weg kaapten bij de starters. Door de overdrachtsbelasting te verhogen naar uiteindelijk 10,4% is een maatregel getroffen die vele beleggers weerhoudt om te kopen. Deze regeling is echter wel fair. Indien je nu een beleggingspand koopt weet je wat de bijkomende kosten zijn bij een aankoop van een beleggingspand in bijvoorbeeld 2018 had de betreffende persoon en ook de adviseurs geen idee dat in plaats van opbrengst een verlies, zeker in cashflow, zou kunnen ontstaan. De aangekondigde maatregelen inzake verhuur leiden dus nu dat zelfs grote beleggers duizenden van hun woningen uit de verhuur willen halen en verkopen en dat waar met name er een enorme krapte op de huurmarkt is.

Daarnaast meent men ook nog dat het verhuur van woningen aan door derden opgelegde normen moet voldoen waardoor een rendement nagenoeg onmogelijk wordt. Als

ondernemer mag ik een jas met 400% winst verkopen of een gebruikt horloge boven de nieuwprijs maar als ik een beleggingspand heb geldt de vrije markt economie niet meer. Dit is toch (een vorm van) discriminatie. Indien gesteld gaat worden dat bij beleggingspanden die aangekocht worden met de bedoeling om deze te verhuren een B of A label minimaal nodig is dan begrijp ik dat. Ook dan weet de betreffende investeerder wat hem te wachten staat en zal hij op basis van investering kijken of dit haalbaar is. Om een vergelijking te maken de "overheid" kan toch niet stellen dat alle auto's op kenteken vanaf 2025 een maximale CO-2 uitstoot mogen hebben van bijvoorbeeld 75 gram en als je daarboven komt zwaar belast zult worden.

Wil hiermee aangeven dat jullie niet alleen vele beleggers, die bijvoorbeeld beoogden een pensioenvoorziening te realiseren, een "doodsteek" geven maar ook de adviseurs die hieraan bijgedragen hebben in een onmogelijke situatie zetten.

In mijn advies geef ik mijn ervaring weer en geef bij potentiële kopers van een huis voor eigen gebruik aan dat er tot nu toe een respecterende werking heeft gegolden van max 30 jaar bij fiscale wijzigingen. Indien deze werkwijze ook hier zou worden doorgevoerd zullen kopers van zowel panden voor eigen gebruik als verhuur na 30 jaar indien ze dan de schuld niet algeheel afgelost hebben op hun "eigen blaren" moeten zitten echter zoals het nu de gedachte is zouden ze op "blaren" komen te zitten zonder enige schuld in deze.