

HISWA RECRON

Inbreng HISWA-RECRON op consultatie Wet Werkelijk Rendement Box 3.

HISWA-RECRON, de brancheorganisatie voor recreatie- en watersportbedrijven in Nederland, maakt zich zorgen over de gevolgen voor de recreatiesector van een aantal onderdelen in de Wet Werkelijk Rendement Box 3.

Financiering in de sector veelal door (particuliere) beleggers

De recreatiesector is voor velen (particulieren en investeerders) een aantrekkelijk domein voor het doen van investeringen in recreatief onroerend goed. En anderzijds is de recreatiesector, als kapitaalintensieve sector, voor de financiering van verdere doorontwikkeling, upgrading van recreatieparken en voortdurende kwaliteitsverbetering, sterk afhankelijk van die particulieren en investeerders. De Wet werkelijk Rendement Box 3 roept ten aanzien van dit punt vragen op, waarop het antwoord onduidelijk is en bedreigt vorenbedoelde financiering in bepaalde opzichten. Hieronder zetten wij een en ander nader uiteen.

Complex

De sector heeft in de eerste plaats belang bij rust en een eenduidige, eenvoudige én consistente beleidslijn. De aparte behandeling van (recreatief) onroerend goed en het onderscheid dat daarbij gemaakt gaat worden tussen de eerste woning (box 1), de eerste 2^e woning (de eerste woning in box 3) en de volgende woningen (in box 3) maakt de wetgeving complex. Met een dergelijke complexiteit is de sector niet gediend.

Onjuiste berekening vermogensstijging voor de vermogensaanwasheffing

Het wetsvoorstel gaat uit van belasting op vermogenswinst en dat wordt bepaald door de oorspronkelijke aanschafwaarde in mindering te brengen op de verkoopopbrengst. Dit is in de eerste plaats al onredelijk omdat in de voorgaande jaren steeds belasting is geheven over een onrealistische hoog forfaitair rendement. Nog eens een keer belasting over de volledige vermogenswinst bij verkoop als hiervoor berekend is in die zin zeer onredelijk.

Wij achten het beter dat, ingeval van onroerend goed dat in eigendom is verkregen vòòr de invoeringsdatum van de wet, aansluiting wordt gezocht bij de standaard jaarlijkse WOZ-waardebepaling van dat onroerend goed en dat als 'aanschafwaarde' wordt gehanteerd de vastgestelde WOZ-waarde op de datum van invoering van de wet (of 1 januari van het jaar voorafgaande aan de datum van invoering). Dat brengt mee dat alleen de waardeaanwinst vanaf dat moment en vanuit die vastgestelde waarde wordt betrokken in de belastingheffing in de hier bedoelde gevallen. Een kanttekening daarbij is wel, dat dit kan leiden tot een verstoring van het marktmechanisme, omdat de alsdan vastgestelde WOZ-waarde mogelijk kan leiden tot een waardedaling van het onroerend goed. Als dat het geval is, zal dat leiden tot grote aantallen bezwaarschriften.

Dumping van vakantiewoningen

Daarnaast is onze verwachting dat bij de invoering van de wet er sprake zal zijn van een forse dumping van vakantiewoningen, omdat beleggers hun (portefeuilles van) vakantiewoningen zullen verkopen om te voorkomen dat het verschil tussen de aankoopwaarde en de verkoopwaarde met een vermogensaanwasheffing wordt belast. Dit achten wij ongewenst.

Noodzakelijke doorontwikkeling stagneert

De ontwikkeling van nieuwe parken zal naar onze mening aanmerkelijk lastiger worden hierdoor, aangezien de rendementen van een verhuurde vakantiewoning lager zullen worden. Bovendien valt te verwachten dat veel eigenaren hun vakantiewoning uit de verhuur zullen halen wanneer de verhuuropbrengsten niet meer opwegen tegen de extra belastingheffing. Dit leidt tot een daling van het aanbod, een toename van schaarste aan (voor de verhuur bestemde) vakantiewoningen, en dus tot stijging van consumentenprijzen voor de huur van vakantiewoningen. Het rendement en de continuïteit van de betrokken recreatiebedrijven komt daarmee onder druk. Dat achten wij ongewenst gelet op het belang dat recreatie voor iedereen bereikbaar dient te zijn.

En voorts, nog enkele meer technisch opmerkingen:

Voor de eerste box 3 (vakantie)woning geldt in het wetsvoorstel een forfaitaire heffing over het inkomen uit die box 3 woning. HISWA-RECRON is van mening dat daarbij ook een tegenbewijsregeling zou moeten gelden, waaruit een lager reëel rendement kan blijken. Zonder zo'n tegenbewijsregeling, eventueel met een tolerantie marge, zal er mogelijk sprake zijn van discriminatie en strijdigheid met het eigendomsrecht.

Ten aanzien van het voorgestelde artikel 5.8 van de wet, is er een gerede kans, dat dit artikel – mede gelet op het ingrijpende karakter- zou kunnen uitwerken als een inbreuk op het eigendomsrecht.

In het wetsvoorstel worden buitenlandse heffingen (bijvoorbeeld ingeval een in Nederland wonende eigenaar van een Belgische vakantiewoning) bij het bepalen van het box 3-resultaat van aftrek uitgesloten, indien ter zake daarvan een regeling ter voorkoming van dubbele belasting van toepassing is. Nu is onder het huidige Besluit ter Voorkoming van Dubbele Belasting (dat door het belastingverdrag tussen Nederland en België van toepassing wordt verklaard) er geen sprake van volledige voorkoming van dubbele heffing (zie bijgevoegd artikel uit de vakliteratuur van prof. dr. P.G.H. Albert).

De huidige redactie van het voorgestelde artikel 5.14, vierde lid, onderdeel c laat niet toe dat de resterende kosten in aftrek worden gebracht bij het bepalen van het box 3-resultaat. Dat schuurt wat ons betreft met de bedoelingen van de wetgever en wij vragen ons af of dat zo bedoeld is?

Wij vragen ons voorts af of voor de belegger in vakantiewoningen, die fiscaal wordt gezien als iemand die winst uit onderneming geniet, ook ondernemingsfaciliteiten gaan gelden, zoals bijvoorbeeld de herinvesteringsreserve?

Wij maken ons tenslotte veel zorgen over alle informatieverplichtingen die zullen neerdalen op recreatiebedrijven die de vakantiewoningen van particuliere beleggers (die op hun terreinen staan) verhuren aan derden via hun digitale platforms (DAC7). Dit levert voor die recreatiebedrijven een enorme administratieve last op waar niets tegen over staat.

Tot zover onze reactie.

Marcel Tap, HISWA-RECRON | Storkstraat 24 | 3833 LB Leusden | 033 – 303 97 00
www.hiswarecron.nl | KVK: 75776529