

Position paper ‘Verbetering box 3’

Dit position paper is opgesteld door fiscalist Cor Overduin, in samenwerking met Vastgoed Belang, ten behoeve van het debat op 30 januari 2025 van de Vaste Kamercommissie Financiën over box 3.

Inleiding

Het box 3-dossier heeft zich ontwikkeld tot een schier onoplosbare zaak. Ook de Raad van State constateerde dit¹ in december jl. De uitvoeringsproblemen voor de Belastingdienst blijven zich opstapelen en de burgers begrijpen er inmiddels al lang helemaal niets meer van. Toch is en blijft het belangrijk om de problemen op te lossen. Vastgoed Belang wil daar een bijdrage aan leveren met dit position paper. Daarin zet zij uiteen welke maatregelen voor de korte termijn dringend noodzakelijk zijn om de problemen zo goed en zo snel mogelijk op te lossen. Daartoe wordt eerst kort geschetst wat de huidige situatie is van het box 3-dossier sinds het Kerstarrest van december 2021.

Huidige situatie box 3-dossier

In het Kerstarrest² gaf de Hoge Raad aan dat hij het stelsel van box 3 in strijd achtte met Europees recht. Tevens gaf de Hoge Raad op hoofdlijnen aan hoe de wetgever rechtsherstel diende te verlenen. De Hoge Raad meende dat het aan de wetgever is om dat rechtsherstel vorm te geven³. De wetgever heeft vervolgens gewerkt aan zowel:

- a. de Wet werkelijk rendement box 3, en
- b. wet- en regelgeving die invulling moest geven aan het te verlenen rechtsherstel, alsook
- c. wetgeving die zou gaan gelden gedurende de overbruggingsperiode, zijn de periode tot de datum waarop de Wet werkelijk rendement box 3 van kracht zal worden

Ad a. Wet werkelijk rendement box 3

De wens om in box 3 het werkelijk rendement te belasten, is in de Tweede Kamer al in het najaar 2015 uitdrukkelijk vastgelegd⁴. Steeds is de ingangsdatum uitgesteld. Daar zijn door de wetgever meerdere redenen voor aangevoerd, met name:

- Budgettaire neutraliteit, en
- Vasthouden aan het zoveel mogelijk werken met data die door andere partijen dan de belastingplichtige zelf wordt voorgevuld in de Vooraf Ingevulde Aangifte (VIA), en
- Automatiseringsperikelen binnen de Belastingdienst

¹ Zie advies Raad van State d.d. 2 december 2024 inzake wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3

² Arrest d.d. 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963

³ Zie arrest d.d. 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, rechtsoverweging 3.6.2: “Zulke aanknopingspunten aan de hand waarvan de rechter binnen het bestaande wettelijk stelsel zou kunnen vaststellen hoe de geconstateerde schending van het recht op ongestoord genot van eigendom valt op te heffen, zijn in dit geval niet voorhanden. Het formuleren van een daartoe geschikte rechtsregel en de in dat verband te maken keuzes, dient de Hoge Raad, gelet op de te dezen geboden terughoudendheid, aan de wetgever over te laten.”

⁴ Kamerstuk 34 302, nr. 97, motie voorgesteld d.d. 18 november 2015 waarin de wetgever wordt opgeroepen om in 2017 met een voorstel te komen dat moet ingaan per 2018. De motie is met 135 stemmen vóór en 15 tegen aangenomen.

Inmiddels is de beoogde ingangsdatum verschoven naar 1 januari 2028. Maar de wetgever heeft wel zijn kaarten op tafel gelegd als het gaat om de vraag hoe ‘werkelijk rendement’ berekend moet worden. Dat deed de wetgever voor het eerst toen hij de zogenoemde consultatieversie online heeft gezet, te weten 8 september 2023⁵. De wetgever hanteert bij de berekening van ‘werkelijk rendement’ de volgende uitgangspunten:

- i. Kosten zijn aftrekbaar;
- ii. Ongerealiseerde waardemutaties zijn voor illiquide beleggingen (onroerende zaken en aandelenbelangen in start-ups) pas belast bij realisatie;
- iii. Verliezen in een jaar zijn verrekenbaar met winsten in volgende jaren.

Ad b. Besluit rechtsherstel box 3 / Wet rechtsherstel box 3

Het Kerstarrest noopte de wetgever om in actie te komen. Dat resulteerde erin dat d.d. 28 juni 2022 een besluit⁶ rechtsherstel werd gepubliceerd, gevolgd door latere codificatie via de Wet rechtsherstel box 3⁷. Om budgettaire en uitvoeringstechnische redenen heeft de besluit- c.q. wetgever bij het te verlenen rechtsherstel vastgehouden aan een forfaitaire benadering inzake de te hanteren rendementen op de box 3 vermogensbestanddelen. Daarop ontstond direct alweer veel kritiek en via de talloze, reeds lopende rechtszaken over box 3, bereikte de Hoge Raad dus al snel de vraag of dit forfaitaire rechtsherstel wel een juiste invulling was van het werkelijk rendement/rechtsherstel conform het Kerstarrest. Zie verder hierna onder ‘De juni-arresten’.

Ad c. Overbruggingswet box 3

Voor de overbruggingsperiode, lees: de jaren 2023 en verder totdat de Wet werkelijk rendement box 3 van kracht zal worden, is via een separaat wetsvoorstel geregeld hoe box 3 in die periode werkt: de Overbruggingswet box 3⁸. De wetgever beoogde met deze wet het box 3-stelsel in lijn te brengen met het Kerstarrest.

Ook in deze wet wordt het te belasten rendement op forfaitaire wijze bepaald, op een identieke wijze als de zogenoemde spaarvariant in de Wet rechtsherstel box 3. Waar gedurende de jaren tot en met 2022 nog gold dat de laagste van de twee methoden (het oude wettelijke systeem en de spaarvariant) het te belasten box 3-inkomen was, geldt onder de Overbruggingswet box 3 uitsluitend de spaarvariant.

En dus wordt per individuele situatie van de belastingplichtige gerekend met forfaitair bepaalde rendementen inzake diens banktegoeden, diens ‘overige bezittingen’ (zoals beleggingen in aandelen, obligaties en onroerende zaken) en diens schulden. Omdat de Overbruggingswet box 3 is gebaseerd op hetzelfde principe als de Wet rechtsherstel box 3, was er direct ook veel kritiek op deze wet. Zie verder hierna onder ‘De juni-arresten’.

De juni-arresten

In juni 2024 heeft de Hoge Raad moeten oordelen of het geboden rechtsherstel naar aanleiding van het Kerstarrest door de Europeesrechtelijke beugel kon. In arresten op 6⁹ en 14 juni 2024 oordeelde de Hoge Raad dat ook die (forfaitaire) rechtsherstelwetgeving in strijd is met Europees recht. Het probleem dat een **forfaitair** rendement geen goede benadering is van de werkelijkheid, bleef immers bestaan. In feite trok de Hoge Raad voor de tweede keer de rode kaart voor de fiscale wetgever. Die rode kaart zag niet alleen op de in het geding zijnde Wet rechtsherstel box 3, maar deze gold

⁵ Rijksoverheid internetconsultatie

⁶ Besluit d.d. 28 juni 2022

⁷ Kamerstuk 36 203

⁸ Kamerstuk 36 204, gepubliceerd in Staatsblad 2022, nr. 534.

⁹ Hogeraad box 3 heffing steeds discriminerend

evenzeer voor de Overbruggingswet box 3. Dus de fiscale wetgever moet opnieuw werken aan rechtsherstel, zeg maar 'rechtsherstel 2.0'.

De rechtsherstel-vraag is vervolgens tevens de vraag hoe dan het 'werkelijk rendement' berekend moet worden. De Hoge Raad heeft gemeend het antwoord op die vraag niet over te moeten laten aan de wetgever maar is dat begrip zelf gaan invullen. Daarop is in de fiscale vakliteratuur door meerdere auteurs kritiek¹⁰ geuit: de Hoge Raad had dit over moeten laten aan de wetgever die immers beter geëquipeerd is om die taak te vervullen.

De Hoge Raad heeft het begrip werkelijk rendement niettemin nader ingevuld op een manier die tot onredelijke, onlogische en ongerijmde uitkomsten leidt. Kort samengevat bepaalde de Hoge Raad inzake het werkelijke rendement:

- geen aftrek van kosten;
- voor alle bezittingen en schulden moeten jaarlijks alle waardemutaties, dus ook de ongerealiseerde, in aanmerking worden genomen;
- geen verliesverrekening over de jaargrens heen;
- geen rekening houden met inflatie;
- geen rekening houden met het heffingvrij vermogen; bepaling dient 'per jaar' te gebeuren

Daarnaast oordeelde de Hoge Raad op basis van een zelf bedacht, nieuwe criterium dat geen rente vergoed hoefde te worden als er teveel belasting is geheven¹¹.

Deze spelregels voor 'werkelijk rendement' leiden ertoe dat in de praktijk slechts zeer weinig burgers een beroep op rechtsherstel kunnen doen. Daarbij zijn de belangrijkste pijnpunten: geen kostenaftrek en het jaarlijks in aanmerking moeten nemen van ongerealiseerde waardemutaties. De beweerdelijke budgettaire derving van 10 miljard euro is dan ook schromelijk overdreven¹².

Een ander gevolg van deze spelregels is dat zeer veel burgers geen rechtsherstel kunnen claimen en dus terugvallen op belastingheffing op basis van het forfaitaire rendement. Van dat forfaitaire rendement heeft de Hoge Raad zelf inmiddels tot twee keer toe geoordeeld dat het in strijd is met het Europees recht. Vele burgers blijven dus 'onderaan de streep' belast op basis van een forfaitair rendement dat in strijd is met het Europees recht. Naar de mening van Vastgoed Belang is dat een ongerijmde uitkomst die niet in stand mag worden gelaten.

Aanbevelingen Vastgoed Belang voor de korte termijn

Op de korte termijn is vooral van belang hoe 'rechtsherstel 2.0' er uit gaat zien. Daarbij zijn de belangrijkste randvoorwaarden:

1. respecteren van het draagkrachtbeginsel, en
2. respecteren van het realisatiebeginsel, en
3. respecteren van het recht op eigendom (artikel 1 EP EVRM)

Ad 1 draagkrachtbeginsel

Het draagkrachtbeginsel is het fundament onder de Wet Inkomstenbelasting 2001. Ook de Hoge Raad heeft dat zelf in zijn (inmiddels vele) box 3-arresten uitdrukkelijk aangehaald. Het weigeren van kostenaftrek staat haaks op het draagkrachtbeginsel. De verhuurder van een onroerende zaak die 10

¹⁰ Onder meer door emeritus professor dr. L.G.M. Stevens: 'De 6 juni-arresten: Wat heeft het rechtsherstel opgeleverd?', WFR 2024/181

¹¹ Zie arrest d.d. 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:756, r.o. 3.3.7

¹² Zie interview FD met staatssecretaris Idsinga d.d. 17 september 2024

huur ontvangt en 4 kosten heeft, behaalt een werkelijk rendement van 6. Het belasting van 6 sluit aan bij het draagkrachtbeginsel. Het negeren van de kosten, waardoor de belasting zou worden berekend over 10, miskent het draagkrachtbeginsel.

De betreffende Hoge Raad-benadering in zijn juni-arresten is onjuist. Ook leidt het tot precies hetzelfde basismanco van het box 3-stelsel: er wordt een alsof-rendement berekend dat hoger is dan het daadwerkelijke rendement. De Hoge Raad strafte er de wetgever twee keer voor af, na een lange reeks waarschuwingen, maar begaat met deze benadering dezelfde fout als de wetgever. Ook gaat die benadering eraan voorbij dat kostenaf trek:

- a. Wèl aanwezig is in box 1 van de Wet IB 2001, en
- b. Wèl aanwezig is in box 2 van de Wet IB 2001, en
- c. In de voorganger van de Wet IB 2001, de Wet IB 1964, ook gold voor de inkomsten uit vermogen, en
- d. In box 3 Wet IB 2001 gedurende de jaren 2001-2016 (naar de mening van de wetgever) ook was verdisconteerd in het toenmalige 4%-forfait, en
- e. In het toekomstig systeem (Wet werkelijk rendement box 3) ook aanwezig zal zijn, en
- f. Volgens alle gerechtshoven in de box 3-procedures – totdat in juni 2024 de juni-arresten zijn gewezen door de Hoge Raad – in aanmerking moet worden genomen, en
- g. In alle box 3-procedures door de Staatssecretaris van Financiën (en de Belastingdienst), totdat in juni 2024 de juni-arresten zijn gewezen door de Hoge Raad, **niet** door hem is aangevochten (en dus accepteerde hij c.q. de Belastingdienst dat kostenaf trek toegestaan is).

Ad 2 realisatiebeginsel

Belasting betalen over ongerealiseerde vermogensmutaties, waarvan note bene onzeker is of en zo ja, in welke mate deze zich uiteindelijk zullen voordoen, is in strijd met het realisatiebeginsel. Dit beginsel leidt er bovendien toe dat ook in praktische zin het betalen van belasting op evenwichtige wijze geschiedt. Immers, pas na realisatie van een vermogensmutatie kan bepaald worden wat er overblijft in termen van euro's. Het belasting van rendement dat nog niet is gerealiseerd, zorgt voor liquiditeitsproblemen en sluit ook niet aan bij de beleving van een burger. Niet voor niets zijn de huidige box 1 en box 2 van de Wet IB 2001 daarom gebaseerd op dit principe. Ook vanuit het systeem bezien is het dus onjuist om dan in box 3, in het bijzonder voor de zogenoemde illiquide beleggingen (zoals onroerende zaken), een rendementsbegrip te hanteren waarbij de ongerealiseerde waardemutaties wel jaarlijks moeten worden bepaald en afgerekend.

Ad 3 recht op eigendom

Op grond van artikel 1 EP EVRM geldt voor eenieder het recht op ongestoorde eigendom van diens bezittingen. De Hoge Raad heeft inmiddels al twee keer de box 3 heffing in strijd met artikel 1 EP EVRM (en artikel 14 EVRM, het verbod op discriminatie) geacht. Als echter een werkelijk rendementsbegrip wordt gehanteerd waarbij de belastingdruk dermate hoog is dat deze ertoe leidt dat de belastingplichtige wordt gedwongen om 'de bron' geheel of deels te moeten verkopen om de belasting over 'de vruchten' te kunnen voldoen, dan is de heersende leer dat in zo'n situatie strijdigheid met artikel 1 EP EVRM ontstaat¹³. Met de door de Hoge Raad gekozen invulling van het begrip 'werkelijk rendement' is dat precies datgene wat fout gaat. Een gedurende een jaar opgetreden waardevermindering kan ertoe leiden dat de box 3-belastingaanslag dermate hoog is dat de vruchten (het daadwerkelijk genoten nettorendement) ontoereikend zijn om die belastingaanslag te kunnen voldoen. Het is dan ook principieel onjuist om ongerealiseerde waardemutaties jaarlijks te belastingen. Ook bij de Wet werkelijk rendement box 3 is de wetgever zich bewust van dit probleem.

¹³ Zie ook professor dr. mr. Niessen, Naar een box voor reëel rendement op vermogen, FTV 2024/14, p.5 Waar hij schrijft dat zoiets "niet spoort met fiscale beginselen", waarbij hij verwijst naar artikel 1 EP EVRM.

Om die reden heeft hij voor illiquide beleggingen sowieso bepaald dat voor die beleggingen uitstel van heffing geldt; ergo: alleen gerealiseerde waardemutaties worden belast.

In het politieke jargon is 'rechtsherstel 2.0' vertaald naar 'de tegenbewijsregeling'. Lees: de wetgever hanteert een forfaitaire box 3, maar de belastingplichtige mag tegenbewijs leveren (werkelijk rendement is lager dan forfaitair). De fiscale wetgever kan bij de Wet tegenbewijsregeling box 3 ervoor kiezen om een ruimere definitie van 'werkelijk rendement' voor te schrijven dan hetgeen de Hoge Raad daaronder verstaat. Vastgoed Belang zou dat toejuichen. Zij ziet in het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 een redelijkere en beter uitgebalanceerde benadering van 'werkelijk rendement' dan hetgeen de Hoge Raad in zijn juni-arresten heeft bepaald. Het is daarom beter om ook voor de komende overbruggingsperiode¹⁴ (en voor 'rechtsherstel 2.0') bij de tegenbewijsregeling het begrip werkelijk rendement te bepalen met inachtneming van de hiervoor geschetste drie randvoorwaarden (draagkracht, realisatie en recht op eigendom).

Op grond het vorenstaande beveelt Vastgoed Belang aan dat bovenstaande drie randvoorwaarden ten volle worden gerespecteerd. Voor de binnenkort te verwachten Wet tegenbewijsregeling box 3 betekent dit concreet dat daarin een rendementsbegrip moet worden gehanteerd dat in ieder geval:

- wèl kostenaftrek toestaat, en
- voor illiquide beleggingen alleen de gerealiseerde waardemutaties tot het te belasten rendement rekent.

De **beslisnota's bij de Kamerbrief** 13-12-2024, zie p. 28 (doc 0004, p.4 en nogmaals op p.7, bijlage 1 bij nota 2024 427905, doc 0003 d.d. 20 september 2024) maken duidelijk dat ook ambtenaren van het Ministerie van Financiën zelf waarschuwen: geen kostenaftrek is juridisch kwetsbaar! Dezelfde ambtenaren waarschuwen ook inzake het jaarlijks belasten van ongerealiseerde waardemutaties als niet tevens verliesverrekening over de jaargrens wordt toegestaan.

Naast deze twee 'pijnpunten' zijn er nog meer aspecten die eigenlijk een plaats zouden moeten krijgen in het 'werkelijk rendement'. Vastgoed Belang noemt in dat verband het rekening houden met inflatie¹⁵ alsook het toestaan van verliesverrekening over de jaargrens heen. Vanuit de fiscale theorie is er bijzonder veel voor te zeggen om ook deze aspecten mee te nemen. Echter, Vastgoed Belang begrijpt ook de politieke realiteit en de beperkte ruimte die dat met zich brengt. Om die reden concentreert dit position paper zich vooral op de twee punten van:

- kostenaftrek, en
- uitstel van heffing over ongerealiseerde waardemutaties.

Beperken/voorkomen uitvoeringsproblemen voor burgers en Belastingdienst

Door een werkelijk rendementsbegrip te hanteren in de Wet tegenbewijsregeling box 3 zoals hierboven uitgewerkt, worden ook aanzienlijke uitvoeringsproblemen op voorhand beperkt c.q. voorkomen. Als het werkelijk rendementsbegrip namelijk wel redelijk en rechtvaardig is, zal er voor de burger geen reden zijn om in bezwaar en beroep te gaan tegen een definitieve aanslag. Dat is ook gunstig voor de Belastingdienst en de rechterlijke macht. Geen of minder bezwaarschriften zorgt voor een geringer beslag op de toch al krappe capaciteit van de Belastingdienst. Ook de rechterlijke macht is gebaat bij geen of minder beroepsprocedures over box 3. Zo wordt voorkomen dat

¹⁴ Omdat invoering van een systeem op basis van werkelijk rendement steeds verder wordt uitgesteld, zal deze overbruggingsperiode relatief lang zijn. In ieder geval de jaren 2023 tot en met 2027. Omdat de periode lang is, is het des te belangrijker dat er een evenwichtig en redelijk rendementsbegrip zal gelden,

¹⁵ Vanuit de fiscale wetenschap wordt dit ook bepleit. Zie bijvoorbeeld afscheidsrede d.d. 15 maart 2024 van professor dr. P.H.J. Essers, Belastinghervormingen tussen frustratie en fascinatie. Zie voorts dr. R.P. van den Dool, Inflatiecorrectie in box 3 is nodig!, WFR 2024/173

kostbare, meerjarige hersteloperaties moeten plaatsvinden, hetgeen maatschappelijk gezien alleen maar voordelen biedt.

Indien de fiscale wetgever daarentegen strikt zou vasthouden aan het door de Hoge Raad geformuleerde begrip werkelijk rendement, zullen opnieuw grote groepen ontevreden belastingplichtigen in bezwaar en in beroep gaan. Dat is een scenario waar niemand bij gebaat is.

II. Overige aanbevelingen Vastgoed Belang in het box 3-dossier

Naast de aanbevelingen op korte termijn zijn er nog een aantal andere aspecten van box 3 die ook de aandacht hebben van Vastgoed Belang.

Versneld actualiseren leegwaarderatio (LWR)

De leegwaarderatio beoogt op praktische wijze de waardedruk wegens de verhuurde staat van een woning te kwantificeren. Per 1 januari 2023 is de staffel geactualiseerd (artikel 17a Uitvoeringsbesluit IB 2001). De basis daarvoor is het SEO-rapport d.d. 8 juli 2022. Daarbij heeft het SEO zich gebaseerd op data uit de jaren tot en met 2020. De toenmalige staatssecretaris (Van Rij) heeft aangegeven dat de LWR in beginsel eens per 5 jaar zal worden geactualiseerd maar hij heeft er direct aan toegevoegd dat een snellere actualisering mogelijk is als de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven¹⁶.

Naar de mening van Vastgoed Belang miskent de huidige staffel de ontwikkelingen zoals die zich in de loop van het jaar 2022 steeds scherper zijn gaan aftekenen. Een zeer snel zeer hard stijgende rente, een stapeling van allerlei beperkende maatregelen in het huurrecht - waarbij zelfs de aankondiging van dergelijke maatregelen al voldoende is gebleken om een negatieve schaduw vooruit te werpen - en een aantal substantiële belastingverhogingen, leiden ertoe dat de huidige staffel sterk afwijkt van de huidige realiteit.

Vastgoed Belang bevelen aan dat met terugwerkende kracht naar 1 januari 2023 de staffel wordt geactualiseerd. De stijgende rente en de stapeling van overheidsmaatregelen in brede zin heeft ertoe geleid dat woningen in verhuurde staat (met de zogenoemde huurbescherming) aanzienlijk in waarde zijn gedaald sinds 1 januari 2022. Anders gezegd: de afslag op de 'waarde leeg' is fors toegenomen. In de huidige vastgoedmarkt worden percentages genoemd van 30 tot 40%. Ook het gegeven dat vanwege de aangepaste huurwetgeving de woningverhuurders een leeggekomen huurwoning en masse niet opnieuw verhuren ('doorexploiteren') maar juist in de staat 'waarde leeg' verkopen ('uitponden'), duidt erop dat een verhuurde woning beduidend minder waard is dan een woning die niet verhuurd is.

Vastgoed Belang is ermee bekend dat iedere woningverhuurder het recht heeft om een onjuiste waarde wegens toepassing van de LWR kan aanvechten als de afwijking meer dan 10% bedraagt. Het is echter zowel voor de Belastingdienst als voor de woningverhuurders beter als de staffel een goede benadering vormt van de werkelijkheid. Dat was en is immers het doel van de LWR-regeling. Ter voorkoming van talloze bezwaar- en beroepsprocedures is het wenselijk dat de LWR wordt aangepast met terugwerkende kracht naar 1 januari 2023. Per die datum geldt nu immers een

¹⁶ Zie de schriftelijke antwoorden eerste wetgevend overleg Belastingplan 2023, brief 20 oktober 2022, Blz 11 (par. 6) 6. Leegwaarderatio. De heer Romke de Jong vraagt hoe ervoor kan worden gezorgd dat de leegwaarderatio actueel blijft. Tevens vraagt hij of de staatssecretaris kan toezeggen dat hij wettelijk vastlegt dat dit elke vijf jaar wordt getoetst. Het kabinet is voornemens de tabel van de leegwaarderatio in de toekomst regelmatig te actualiseren als dat noodzakelijk is. Gedacht wordt dat dat eens per vijf jaar het geval is. Het kabinet zal de ontwikkelingen op de woningmarkt in het oog blijven houden en indien dat nodig blijkt, nader onderzoek laten doen of en in hoeverre de regeling leegwaarderatio nog actueel is. Dit betekent dat ingeval dat noodzakelijk is, een actualisatie zal plaatsvinden. Omdat dat ook eerder dan eens per vijf jaar zou kunnen zijn, heeft het niet de voorkeur van het kabinet dit wettelijk vast te leggen.

onjuiste staffel (NB: ook het Ortec-rapport¹⁷ d.d. 11 januari 2023 maakt duidelijk dat de staffel een verkeerd beeld schetst van de waardedruk wegens verhuur van een woning).

Aanpassen forfait voor rente op schulden

In de huidige box 3-wetgeving geldt een forfaitair bepaalde rentevoet inzake schulden. Forfaits behoren de werkelijkheid te benaderen. De fiscale wetgever hanteert voor de box 3-schulden een rentepercentage dat is gebaseerd op het totale bedrag aan rente dat wordt betaald op Nederlandse hypotheeklen voor koopwoningen. Deze benchmark is uit de aard der zaak geen goede benadering van de werkelijkheid. Onder meer niet omdat:

- Koopwoningen in het algemeen geen box 3-bezitting maar juist een box 1-bezit vormen, en
- De thans betaalde rentebedragen samenhangen met hypotheeklen die op verschillende momenten in de tijd zijn afgesloten met onderling zeer afwijkende rentevastperiodes en onderling zeer afwijkende looptijden, en
- Koopwoningen in box 1 voor hypotheekverstrekkers een heel ander risicoprofiel hebben dan leningen voor aanschaf van beleggingsvastgoed

Voor een meer marktconform rentepercentage stelt Vastgoed Belang voor om aan te sluiten bij hetgeen gebruikelijk is bij rentepercentages voor hypothecaire financieringen van huurwoningen. In de huidige markt zijn de rentepercentages voor beleggingsvastgoed circa 5%, hetgeen dus aanzienlijk afwijkt van de huidige (jaar 2024) forfaitaire 2,61%. NB: na invoering van de Wet werkelijk rendement box 3 zal dit probleem vermoedelijk zijn verholpen omdat dan ook de rentelast op werkelijke basis in aanmerking wordt genomen.

Onderhoud versus verbetering

Vastgoed Belang onderscheidt tussen onderhoud (aftrekbaar als kosten) en verbetering (niet aftrekbaar maar dient zich te vertalen in een verhoging van de waarde van de onroerende zaak zodat bij latere vervreemding een correcte vermogensmutatie wordt berekend). Er is inmiddels voldoende rechtspraak die afbakt wat onderhoud is en wat verbetering is. Ter voorkoming van uitvoeringsproblemen is denkbaar dat de post 'onderhoud' wordt vervat in een ruimhartig standaard forfait, met een tegenbewijsregeling waarin een stevige toegangsdrempel wordt ingebouwd (zodat tegenbewijs zich zal beperken tot incidentele, uitzonderlijke gevallen). Op deze wijze is de uitvoering (o.a. uit oogpunt van handhaafbaarheid) door de Belastingdienst goed te doen en is er voor belastingplichtigen geen belang om allerlei facturen, bonnetjes etc jaarlijks te bewaren en te berekenen wat de onderhoudskosten zijn. Een mogelijke benchmark voor een dergelijk onderhoudskosten-forfait zou uit het zogenoemde Handboek Marktwaardering¹⁸ af te leiden zijn.

Geen 'decent profit' meer voor woningverhuurders

Een belastingplichtige behoort na belastingheffing over het inkomen, zelf een redelijk netto rendement over te houden. Dit wordt ook wel het 'decent profit'-beginsel genoemd. Het is een criterium dat ook door het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) wordt gehanteerd¹⁹. De huidige box 3-regeling en het Hoge Raad-werkelijk rendement leiden er echter toe dat woningverhuurders geen 'decent profit' behalen. De antwoorden op de tweede reeks Kamervragen van NSC inzake middenhuur en box 3 (zie p. 194 van Nota nav Verslag Belastingplan 2025, Kamerstuk 36602 nr. 17 d.d. 11 oktober 2024) maken duidelijk dat de belastingdruk op het daadwerkelijke netto

¹⁷ Ortec Finance, Waarde-effecten maatregelen huursector

¹⁸ Zie voor een conceptversie inzake het jaar 2024

¹⁹ Zie de uitspraak van het EHRM in de zaak Hutten-Czapska d.d. 28 april 2008, No. 35014/97

(cash) rendement, meer dan 150% bedraagt²⁰ in een casus met drie middenhuurwoningen die voor 50% zijn gefinancierd met vreemd vermogen. De fiscale wetgever die een aanmerkelijk te hoge belastingdruk in box 3 laat voortbestaan, riskeert nieuwe bezwaar- en beroepsprocedures; bovendien leidt het opnieuw tot jarenlange onduidelijkheid en onzekerheid over budgettaire risico's, alsook grote uitdagingen voor de Belastingdienst.

III. Positieve effecten op de woningmarkt

Indien de aanbevelingen van Vastgoed Belang worden opgevolgd, zal dat ook positieve effecten hebben op de vastgelopen woningmarkt.

- Een redelijke belastingheffing in box 3 draagt bij aan het behoud van investeringsruimte voor een haalbare exploitatie van huurwoningen. Hierdoor neemt de noodzaak voor verhuurders om hun huurwoningen die vrijkomen, te koop aan te bieden, af. Zo wordt de inmiddels ingezette krimp van de toch al te krappe (midden) huurwoningmarkt afgeremd. Alle deskundigen zijn het erover eens dat ons land een groot belang heeft bij een beter functionerende huurmarkt. Een daling van het aantal huurwoningen is daarbij ongewenst. Fiscaal beleid dat er juist toe leidt dat de voorraad huurwoningen niet afneemt maar in ieder geval gelijk blijft en idealiter zelfs stijgt, is daarom cruciaal.
- Als er minder vrijgekomen huurwoningen worden verkocht, blijft er meer ho(o)g(er) renderend vermogen in box 3. Dat betekent een hogere belastingopbrengst in box 3 en minder belastingderving wegens hypotheekrenteaftrek in box 1.

²⁰ Zie bijlage waarin dit antwoord op de Kamervragen cijfermatig is uitgewerkt en de belastingdruk uitkomt op 156%

BIJLAGE

Cijfermatige uitwerking antwoord op Kamervragen inzake middenhuur en box 3-belastingdruk

2024: de vastgoedbelegger in de knel
Voorbeeld 'middenhuur' (Kamervragen NSC)

• Banktegoed	€ 50.000
• 3 Woningen (LWR 90%)	€ 900.000
• Lening (rente 4%)	€ 450.000
• Huur	€ 34.176
• Af: onderhoud/exploitatie	€ 8.550
• Af: rente	<u>€ 18.000</u>
• Cash rendement vóór bel.	<u>€ 7.626</u>

Box 3 belasting € 11.924*

De belastingdruk bedraagt 156% !

*als volgt berekend:

Box 3 rendement volgens spaarvariant			
	Vermogen		Forfaitair rendement
Belast spaargeld	€ 50.000	1,03%	€ 515
Belaste beleggingen	€ 810.000	6,04%	€ 48.924
Aftrekbare schulden	€ -446.300	2,47%	€ -11.024 +
Totaal	€ 413.700		€ 38.415
Vermogen (rendementsgrondslag)			€ 413.700 ÷
Rendementspercentage			9,29%

Box 3 voordeel uit sparen en beleggen & belasting			
	Grondslag	Berekening	Box 3 inkomen ²
Zelf	€ 356.700	9,29% × € 356.700	= € 33.122
Belastingtarief			36% ×
Box 3 belasting			€ 11.924