

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

57

Vragen van de leden **Omtzigt** en **Van Vroonhoven** (beiden Nieuw Sociaal Contract) aan de Staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit en Belastingdienst), de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Minister-President over *de Belastingdruk op middenhuurwoningen* (ingezonden 25 juli 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 24 september 2024).

Vraag 1

Kunt u voor de volgende situatie uitrekenen wat de kosten (box 3, onderhoud, belastingen, rente op schulden) en opbrengsten van een huurwoning zijn voor een particuliere belegger en hoe dat is opgebouwd in het jaar 2023: een woning met een WOZ-waarde van 300.000 euro, waarop een hypotheek rust van 150.000 euro (tegen vier procent rente)? Deze woning heeft 145 punten onder het woningwaarderingstelsel en wordt voor 1.000 euro per maand verhuurd, middels een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Antwoord 1

Allereerst is het in zijn algemeenheid goed om op te merken dat het voorbeeld een heel specifiek scenario schetst. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van dit voorbeeld generieke uitspraken te doen over de gehele markt en hier kunnen dus ook geen algemene conclusies uit worden getrokken.

De volgende aannames zijn gemaakt bij de berekeningen in de vragen 1, 2 en 3:

- Onderhoud en exploitatie is 0,95% van de WOZ-waarde¹;
- Er is geen ander vermogen in box 3;
- De belegger is alleenstaand.

¹ Op basis van het Handboek Marktwaardering uitgaande van een meergezinswoning, gebouwd tussen 1990 en 2005 met een oppervlakte tussen 60 en 80 m² en de belegger hanteert een doorexplotatiescenario.

Opbrengst¹	€ 16.830
<i>Direct</i>	
Huur	€ 12.000
<i>Indirect</i>	
Gemiddelde waardeontwikkeling	€ 4.830
Kosten	€ 11.098
Onderhoud/exploitatie	€ 2.850
Rente	€ 6.000
Belasting box 3	€ 2.247

¹ De Hoge Raad heeft in de arresten van 6 juni 2024 (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:HR:2024:704) geoordeeld dat onder het rendement zowel het directe als het indirecte rendement valt.

Op basis van deze aannames is sprake van het volgende belastbaar rendement.

Bezittingen	Waarde ¹	Forfait	Belastbaar rendement
Onroerende zaken	€ 270.000	6,17%	€ 16.659
Totale bezittingen	€ 270.000		€ 16.659
Aftrekbare schulden	- € 146.600	2,46%	- € 3.607
Bezittingen – schulden	€ 123.400		€ 13.052

¹ Na toepassing van de leegwaarderatietabel.

In dit voorbeeld mag een leegwaarderatio van 90% worden toegepast. Dit betekent een forfaitair rendement uit onroerend goed van € 16.659 ($€ 300.000 * 0.9 * 0.0617$).

De aftrekbare schuld bedraagt € 146.600 (hypotheekschuld min schuldendrempel). Het belastbaar rendement van de schuld bedraagt -3.607 ($146.600 * 0.0246$).

Het totale belastbaar rendement komt dan uit op € 13.052 ($16.659 - 3.607$).

Om het bedrag te kunnen berekenen dat aan box 3-belasting wordt betaald, moet het voordeel uit sparen en beleggen worden berekend. Dit wordt berekend door het totale belastbaar rendement te vermenigvuldigen met de verhouding tussen het aandeel in de grondslag sparen en beleggen en de rendementsgrondslag.

De grondslag sparen en beleggen bedraagt na aftrek van het heffingvrij vermogen € 66.400 ($€ 123.400$ (bezittingen minus schulden) - $€ 57.000$ (heffingvrij vermogen)). De verhouding tussen het aandeel in de grondslag sparen en beleggen en de rendementsgrondslag ($€ 66.400 / € 123.400 = 53.8%$) wordt vervolgens gebruikt om het voordeel uit sparen en beleggen te berekenen.

Het voordeel uit sparen en beleggen komt dan uit op € 7.021 ($€ 13.052 * 0.538$). Hierover moet 32% belasting betaald worden, wat neerkomt op € 2.247.²

Vraag 2

Kunt u voor deze situatie uitrekenen wat de kosten en opbrengsten zijn voor een particuliere belegger in het jaar 2024, ervan uit gaande dat de huur op 1 juli 2024 wordt verlaagd naar de maximum huur onder het woningwaarderingstelsel (WWS)?

² Zie voor meer informatie over wijze van berekening box 3 vermogen: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/hulpmiddel-box-3-inkomen>

	2024
Opbrengst	€ 31.792
<i>Direct</i>	
Huur	€ 11.392
<i>Indirect</i>	
Gemiddelde waardeontwikkeling	€ 20.400
Kosten	€ 11.314
Onderhoud/exploitatie	€ 2.850
Rente	€ 6.000
Belasting box 3	€ 2.464

In deze berekening is ervan uitgegaan dat de WOZ-waarde van de woning in 2024 ook € 300.000 is.

De maximale huur onder het woningwaarderingstelsel voor de gevraagde 145 punten is € 898,62. Dit betekent dat de huuropbrengst in 2024 € 11.392 is, aangezien de huur halverwege het jaar verlaagd wordt³. De verwachting in de markt is dat de huizenprijzen in 2024 stijgen met gemiddeld 6,8%⁴, wat leidt tot een indirect rendement van € 20.400. De verschuldigde belasting in 2024 is € 2.464 (voor de wijze van berekening zie Antwoord 1). Deze stijging van de belasting ten opzichte van 2023 komt voornamelijk door de tariefsverhoging van 32% naar 36%. Deze verhoging vloeit deels voort uit het aangenomen amendement Van der Lee c.s.⁵

Vraag 3

Kunt u voor deze situatie berekenen wat de opbrengsten en kosten (cashflow, want de woning blijft in bezit van de belegger) zijn in elk jaar vanaf 2016 tot en met 2025? Kunt u hierbij de bedragen (WOZ waarde, huur, etcetera) constant houden, zodat precies het effect van alle belasting- en huurregelingsmaatregelen zichtbaar wordt? Wilt u tot slot geen rekening houden met box-3 arresten en dus van de fictie uitgaan dat de belegger geen bezwaar heeft gemaakt tegen de aanslagen?

Antwoord 3

Allereerst dient opgemerkt te worden dat een dergelijke berekening een vertekend beeld geeft, omdat allereerst de WOZ-waarde jaarlijks wijzigt en – met uitzondering van het jaar 2022 – jaarlijks een stijging heeft doorgemaakt. De WOZ-waardeontwikkeling in de periode 2016–2025 bedraagt 104%.⁶ Ook de huurprijzen hebben zich in deze periode ontwikkeld. Het CBS gaat uit van een huurprijsontwikkeling tussen 2015 en 2023 van 18%.

De verschuldigde belasting kan voor de jaren 2023–2025 op dezelfde manier berekend worden als in antwoord 1 (zie onderstaande tabel).

Normaliter zal de WOZ-waarde jaarlijks stijgen en zal een verhuurder jaarlijks zijn huren verhogen. Dit leidt tot een hoger rendement waardoor logischerwijs ook de belasting in box 3 toeneemt. Het forfait in box 3 is gebaseerd op de langjarige waardeontwikkeling. Bij verkoop zal een investeerder van deze waardeontwikkeling profiteren.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huuropbrengsten	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 11.392	€ 10.783
Onderhoud/exploitatie	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850	€ 2.850
Rente	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Belasting box 3	€ 175	€ 121	€ 54	€ 51	€ 44	€ -	€ -	€ 2.248	€ 2.464	€ 2.238
Gemiddelde waardeontwikkeling	6,7%	8,2%	8,4%	6,3%	8,4%	20,33%	2,73%	1,61%	6,8%	5,1%

³ Ervan uitgaande dat de huur per direct bijgesteld wordt uit hoofde van de Wet betaalbare huur

⁴ <https://www.rabobank.nl/kennis/d011430238-kwartaalbericht-woningmarkt-huizenprijzen-stijgen-verder-doorsnee-aspirant-koopstarter-komt-ruim-een-ton-tekort>

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 36 418, nr. 11.

⁶ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table?ts=1586936287644>

Vraag 4

Kunt u voor elke beleidsmaatregel aangeven welke gevolgen die gehad heeft voor de opbrengsten? Dus kunt u aangeven wat de verhoging van de het fictieve rendement voor vastgoed, de verhoging van de het bijtellingspercentage in box 3, de versoering van de leegwaarderatio, de afschaffing van de leegwaarderatio, de invoering van de fictieve rente op schulden, de regulering van de huur en eventuele andere maatregelen per maatregel in de afgelopen tien jaar voor een gevolgen gehad heeft voor deze particuliere belegger?

Antwoord 4

Het forfaitaire rendement voor vastgoed, de verhoging van het bijtellingspercentage in box 3 (tariefsverhoging)

Het forfaitaire rendement op overige bezittingen (waaronder vastgoed) wordt ieder jaar geactualiseerd en volgt het lange termijn rendement. De verhoging van dit forfait volgt uit de actualisatie en is dus op zichzelf geen beleidsmaatregel die genomen is met de doelstelling om hogere opbrengsten te verkrijgen. Het tarief in box 3 is per 1 januari 2024 verhoogd naar 36%. Deze verhoging vloeit – zoals eerder aangegeven – voort uit het aangenomen amendement Van der Lee c.s. Dit betreft wel een beleidsmatige wijziging die effect heeft gehad op de opbrengsten van box 3-beleggers. Het effect van de tariefsverhoging voor de belegger uit Vraag 2 bedraagt € 274 (€ 2.464 bij een tarief van 36% en € 2.190 bij een tarief van 32%).

De versoering van de leegwaarderatio, de afschaffing van de leegwaarderatio

Per 1 januari 2023 is de tabel van de leegwaarderatio geactualiseerd (en niet afgeschaft), overeenkomstig een extern onafhankelijk onderzoeksrapport van SEO. SEO heeft in haar evaluatie van de leegwaarderatio aangetoond dat er een waarde drukkend effect uitgaat van het tegen een lage huur verhuren van woningen. Dit is volgens het onderzoek van SEO het geval wanneer de verhouding van de jaarlijkse huurprijs ten opzichte van de WOZ-waarde onder de 5% uitkomt. Bij de actualisatie van de leegwaarderatio is ervan uitgegaan dat circa 60% van de verhuurde woningen een huur kent van meer dan 5% van de WOZ-waarde. Bezitters van woningen hebben vóór de actualisatie van de leegwaarderatio een belastingvoordeel genoten omdat de oude percentages van de leegwaarderatio niet meer aansloten op de werkelijke waarde. SEO heeft zich bij de actualisatie gebaseerd op de verhouding tussen verkoopprijs en WOZ-waarde van woningen die tussen 2015 en 2020 in verhuurde toestand zijn verkocht.

Het vorige kabinet heeft op Kamervragen geantwoord dat het kabinet voornemens is de tabel van de leegwaarderatio in de toekomst regelmatig te actualiseren als dat noodzakelijk is. Verwacht werd dat dat eens per vijf jaar het geval is. Een verlaging van de leegwaarderatio is daarom alleen beleidsmatig wenselijk als daar nieuwe actuele data aan ten grondslag liggen. Het is niet eenvoudig om de toegenomen belastingdruk door de actualisatie van de leegwaarderatio tabel afzonderlijk te bepalen omdat er in 2023 meerdere wijzigingen hebben plaats gevonden die van invloed zijn geweest op de belastingdruk. Zo is in 2023 de Wet inkomstenbelasting 2001 voor box 3 aangepast waardoor niet langer wordt uitgegaan van een fictieve vermogensverdeling. Ter compensatie hiervan is het heffingvrij vermogen in 2023 beleidsmatig verhoogd van € 50.650(2022) naar € 57.000 in 2023.

Uitgaande van het stelsel zoals dit van kracht was in 2023, inclusief de actualisatie van de leegwaarderatiotabel, betekent dit voor bovenstaande fictieve belegger dat hij belasting verschuldigd is over 2023, omdat de bezittingen minus schulden hoger zijn dan het heffingvrij vermogen (zie tabel 1). Door de actualisatie van de leegwaarderatio tabel wordt een percentage van 90% toegepast in plaats van 62%. Dit betekent dat de woningwaarde gewaardeerd wordt op € 270.000 in plaats van € 186.000. Als de leegwaarderatiotabel niet zou zijn geactualiseerd in 2023 zou deze belastingplichtige vanwege de lagere woningwaarde een rendementsgrondslag hebben gehad onder het heffingvrij vermogen van € 57.000.

De invoering van de forfaitaire rente op schulden

Naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad op 24 december 2021 is per 2023 de Wet inkomstenbelasting 2001 voor box 3 aangepast. Daardoor wordt niet langer uitgegaan van een fictieve vermogensverdeling. Het forfaitaire rendement wordt nu per vermogenscategorie bepaald. Dit betekent onder andere dat schulden niet meer aftrekbaar zijn, maar dat het forfaitaire inkomen verminderd kan worden met de forfaitaire rente op schulden. Met name voor spaarders sluit dit nieuwe stelsel beter aan bij hun werkelijke rendement. Voor beleggers met schulden heeft dit tot een lastenverzwaring geleid, omdat het forfait op overige bezittingen de afgelopen jaren hoger was dan het forfait op schulden. Als de aanpassing van de wet IB in 2023 niet had plaatsgevonden had de belastingplichtige uit bovenstaande voorbeeld € 712 belasting moeten betalen in 2023.

Tegenbewijsregeling

Opgemerkt wordt dat naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad van 6 en 14 juni 2024⁷ de huidige bepalingen voor box 3 worden aangepast. Op basis van deze jurisprudentie wordt het mogelijk gemaakt om voor de box 3-heffing het werkelijke rendement over het gehele vermogen bij de Belastingdienst aannemelijk te maken, wanneer dat lager is dan het forfaitair berekende rendement. Er komt dus een tegenbewijsregeling in box 3. Als vastgoedbeleggers een hoger rendement realiseren dan dit forfaitair berekende rendement, betalen zij geen belasting over het volledige werkelijke rendement. Zij betalen dan belasting over het forfaitair berekende rendement. Vastgoedbeleggers die een lager werkelijk rendement behalen dan het forfaitair berekende rendement kunnen wel een beroep doen op de tegenbewijsregeling. Met de tegenbewijsregeling kunnen belastingplichtigen aantonen dat hun werkelijke rendement over het gehele vermogen lager is dan het forfaitair berekende rendement (6,04% in 2024). Daarbij kan rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de werkelijke rente op schulden hoger is dan de forfaitaire in aanmerking te nemen rente op schulden. In het forfaitaire stelsel geldt voor alle schulden een forfaitaire aftrek (2,47% in 2024). (Zie ook het antwoord op vraag 8.). De belastingplichtige uit bovenstaand voorbeeld zal hoogstwaarschijnlijk geen tegenbewijs indienen, omdat de belasting onder het forfaitaire systeem lager is en in casu dus beter uitwerkt. Het werkelijke rendement volgens het rendementsbegrip van de Hoge Raad van deze belastingplichtige zijn de opbrengsten uit huur en waardeontwikkeling (€ 31.792) min de rente op hypotheek (€ 6.000). Tegen een tarief van 36% betekent dit een belasting van € 9.285. De belasting onder het forfaitaire systeem is voor deze belastingplichtige € 2.464.

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Door de Wet betaalbare huur wordt het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend en gaat dit stelsel ook gelden voor middenhuurwoningen. In hoeverre een verhuurder de huur moet verlagen verschilt per geval. Door het dwingend maken van het WWS mag de huurprijs van woningen in het gereguleerde segment niet hoger zijn dan het maximum dat volgt uit het WWS. Het dwingend maken van het WWS gaat voor woningen met een puntenaantal tot en met 143 afhankelijk van de aanvangshuurprijs ofwel direct ofwel per 1 juli 2025 in⁸. Het middenhuursegment wordt gereguleerd door het WWS ook van toepassing te laten zijn voor woningen met puntenaantal vanaf 144 tot en met 186. De regulering van de middenhuur gaat in bij nieuwe huurcontracten. Bij een nieuw huurcontract mag de huur bij deze middenhuurwoningen niet hoger zijn dan het maximum dat volgt uit het WWS. Het dwingend maken van het WWS moet op termijn door handhaving leiden tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning. Door de regulering van de middenhuur gaan bij een bewonerswissel circa 157.000 woningen in prijs naar beneden,

⁷ Hoge Raad 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, ECLI:NL:HR:2024:705, ECLI:NL:HR:2024:771, ECLI:NL:HR:2024:756 en ECLI:NL:HR:2024:813. Hoge Raad 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:855, ECLI:NL:HR:2024:856, ECLI:NL:HR:2024:857 en ECLI:NL:HR:2024:860.

⁸ Op de volgende pagina staat in de tabel uitgebreider uitgelegd in welke gevallen het WWS per 1 juli 2024 en 1 juli 2025 dwingend is: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/wat-betekent-de-wet-betaalbare-huur-voor-mij/situaties/ik-verhuur/ik-verhuur-een-woning>

met een gemiddelde huurverlaging van ongeveer 240 euro per maand⁹. De huur in bovengenoemde casus daalt van € 1.000 per maand naar € 898,62 (zie antwoord 2). Dit heeft enkel effect op de opbrengsten en niet op de verschuldigde belasting.

Wet maximering huurprijsverhogingen

Op 1 mei 2021 is de Wet maximering huurprijsverhogingen in werking getreden. Dit wetsvoorstel heeft als doel om huurders te beschermen tegen hoge huurstijgingen. Die bescherming krijgt gestalte middels een maximering van de jaarlijkse toegestane huurverhoging voor huurders. Voor verhuurders kan de wet invloed hebben op hun opbrengsten als ze de huur meer zouden willen verhogen dan wettelijk toegestaan. Uit de evaluatie van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19) komt naar voren dat de wet een hoge zekerheidswaarde voor huurders biedt, tegenover een beperkt effect op het rendement van verhuurders. In de casus wordt de huur tot 2024 op 1.000 euro gehouden en per 1 januari 2024 verlaagt. Het effect van bovenstaande maatregel is daarom niet goed niet zichtbaar in het voorbeeld.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De opkoopbescherming is per 1 januari 2022 in werking gegaan. Een gemeente kan ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Door deze maatregel kunnen investeerders in bepaalde wijken geen goedkope en middeldure woningen kopen. Het betreft hier een kwalitatieve maatregel waardoor het niet mogelijk is het kwantitatieve effect op de casus te berekenen. Wel kan verondersteld worden dat de waarde van bestaand huurwoningen in wijken waarvoor opkoopbescherming geldt toeneemt gelet op het feit dat de markt voor nieuwe beleggers in huurwoningen wordt ingeperkt.

Vraag 5

Is het in 2025 nog aantrekkelijk en mogelijk voor een particuliere vastgoedbelegger in box 3, bijvoorbeeld een gepensioneerde ondernemer die beoogt om het rendement van zijn vastgoed te gebruiken als aanvulling op zijn pensioen, een netto cash flow te realiseren op verhuurde woningen die onder het WWS vallen?

Antwoord 5

Het voorbeeld in vraag 1 laat zien dat het mogelijk is om als vastgoedbelegger een positief saldo te realiseren. In theorie kan het zijn dat een particuliere vastgoedbelegger een negatief rendement ervaart als gevolg van een sterke waardeontwikkeling. Zoals eerder geschetst is de heffing in box 3 een heffing op direct en indirect rendement. Op basis van de in het antwoord op vraag 4 al aangehaalde arresten van de Hoge Raad van 6 en 14 juni 2024 over box 3 wordt het mogelijk gemaakt om voor de box 3-heffing het werkelijke rendement over het gehele vermogen bij de Belastingdienst aannemelijk te maken, wanneer dat lager is dan het forfaitair berekende rendement. Er komt dus een tegenbewijsregeling in box 3. Als het totale werkelijke rendement (inclusief het indirecte rendement uit de waardeverandering) lager is dan het totale forfaitair berekende rendement, dan wordt uitgegaan van dat lagere werkelijke rendement.

Vraag 6

Heeft Nederland een tekort of een overschot aan betaalbare huurwoningen in het middenhuursegment?

⁹ Memorie van toelichting Wet betaalbare huur

Antwoord 6

Op dit moment is er een tekort aan betaalbare huurwoningen in het middensegment. De vraag naar middenhuurwoningen schommelt tussen de 400.000 en 540.000 woningen. Op dit moment zijn er een kleine 400.000 middenhuurwoningen¹⁰.

Vraag 7

Indien u de mening deelt dat er een schreeuwend tekort is aan middenhuurwoningen, wie moet er dan middenhuurwoningen gaan bouwen/kopen en dan verhuren de komende jaren?

Antwoord 7

Er wordt vol ingezet op de bouw van meer woningen, waaronder ook meer middenhuurwoningen. In het Hoofdlijnenakkoord is een forse impuls voor de bouw van meer woningen aangekondigd. Op korte termijn zal uw Kamer via het Regeerprogramma nader geïnformeerd worden over de invulling hiervan. Corporaties en marktpartijen hebben aangegeven van 2022 tot en met 2030 in totaal 100.000 nieuwe middenhuurwoningen te willen bouwen. Het kabinet verwacht dan ook dat er voldoende middenhuurwoningen bijkomen.

Vraag 8

Hoe gaat u ervoor zorgen dat er voor particuliere verhuurders een redelijke belastingdruk is zodat het verhuren van woningen een redelijke cashflow oplevert en er meer in plaats van minder huurwoningen beschikbaar komen?

Antwoord 8

Met de in het antwoord op vraag 4 al aangehaalde arresten van 6 en 14 juni 2024 heeft de Hoge Raad de huidige bepalingen voor box 3 als onverenigbaar met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) verklaard. Dit is het geval wanneer het werkelijke rendement van een belastingplichtige lager is dan het forfaitair berekende rendement. Naar aanleiding van deze arresten wordt nu gewerkt aan aanvullend rechtsherstel en zullen de bepalingen in de Wet inkomstenbelasting 2001 voor box 3 zo spoedig mogelijk worden aangepast om deze in lijn met de genoemde arresten van de Hoge Raad te brengen. Zoals voor het laatst in de Kamerbrief van 18 juli 2024¹¹ aan uw Kamer toegelicht, ontwikkelt de Belastingdienst het formulier opgaaf werkelijk rendement (OWR) waarmee belastingplichtigen hun werkelijke rendement tegenover de Belastingdienst kenbaar en aannemelijk kunnen maken als dat over hun gehele vermogen lager is dan het forfaitair berekende rendement. Dat zal voor beleggers in verhuurd onroerend goed bij wie het werkelijke rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement tot een redelijke belastingdruk leiden. Alleen het werkelijke rendement wordt dan namelijk belast. Beleggers in verhuurd onroerend goed wiens werkelijke rendement hoger is dan het forfaitair berekende rendement hoeven naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad hun werkelijke rendement niet op te geven bij de Belastingdienst maar mogen volstaan met belastingbetaling over het lagere forfaitaire rendement. In het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 wordt een vermogenswinstbelasting voorgesteld. Hiermee wordt de indirecte waardeontwikkeling belast bij verkoop en hoeft er niet tussentijds belasting te worden betaald over de nog niet gerealiseerde waardeontwikkeling.

Vraag 9

Houdt u cijfers bij van het aantal woningen dat in box 3 wordt verhuurd? Zo ja, kunt u die aan de Kamer doen toekomen? Zo nee, wilt u dat dan gaan doen, zodat de effecten van de maatregelen duidelijk worden?

Antwoord 9

Er worden geen cijfers bijgehouden van het aantal woningen dat in box 3 wordt verhuurd. Wel is eerder met uw Kamer gedeeld dat er naar schatting 150.000 woningen in box 3 duurzaam worden verhuurd. Tijdelijk verhuurde

¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 3.

¹¹ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 204.

woningen zijn daarbij niet meegeteld. Het gaat hier om een schatting, afgeleid uit aangiftegegevens, omdat er geen volledige cijfers beschikbaar zijn.

Vraag 10

Welke acties gaat u ondernemen om ervoor te zorgen dat woningbouwcorporaties van de Europese Commissie snel toestemming krijgen om middenhuurwoningen te verhuren als diensten van algemeen economisch belang (DAEB)?

Antwoord 10

Vanaf het voorjaar 2023 is Nederland met de Europese Commissie (EC) in gesprek over een aanvullende vrijstellingscategorie voor betaalbare huisvesting in het DAEB-Vrijstellingsbesluit, waardoor het ook mogelijk wordt om steun te geven aan aanbieders van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Ik heb uw Kamer eerder geïnformeerd over de gesprekken die de afgelopen 1,5 jaar zijn gevoerd. De op 18 juli herkozen voorzitter van de EC, mevr. Von der Leyen heeft in haar «Political Guidelines 2024–2029» aangegeven ook een wijziging in de staatssteunregels voor wonen te wensen¹².

Het is nu eerst aan de EC om op basis van de op 26 juni 2024 gehouden bijeenkomst in Brussel en de «Political Guidelines» een volgende stap te nemen. Ik zal echter tot die tijd in contact blijven met de EC om aan te blijven sturen op prioritering van de aanpassing van de staatssteunregels.

Vraag 11

Kunt u in een aparte kamerbrief de komende tijd aangeven wat de belastingeffecten zijn voor commerciële verhuurders, zoals (Duitse) vastgoedfondsen?

Antwoord 11

De onder vraag 1 geschetste uitgangspunten en onder vraag 4 genoemde beleidsmaatregelen zien in het bijzonder op particuliere beleggers. Ten aanzien van commerciële verhuurders, zoals (Duitse) vastgoedfondsen, geldt dat in de geschetste periode vanaf 2023 en verder naar verwachting met name de belastingeffecten van andere beleidsmaatregelen van belang zijn, te weten: de aangekondigde antifragementatiemaatregel in de generieke renteaftrekbeperking (earningsstrippingmaatregel), de vastgoedmaatregel in het regime voor de fiscale beleggingsinstelling (fbi) en de tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting.

De earningsstrippingmaatregel beperkt de aftrekbaarheid van de per saldo verschuldigde rentelasten voor zover deze meer bedragen dan het hoogste van 20% van de gecorrigeerde winst of 1 miljoen euro (drempel). Naar aanleiding van het signaal dat met name ten aanzien van verhuurd vastgoed wordt ingespeeld op een optimaal gebruik van de drempel door rentesaldi van belastingplichtigen te verdelen over verschillende vennootschappen, heeft het voorgaande kabinet besloten om per 1 januari 2025 voor vastgoedlichamen met aan derden verhuurd vastgoed een antifragementatiemaatregel op te nemen in de earningsstrippingmaatregel. Deze maatregel houdt in dat de door de drempel van € 1 miljoen geboden aftrekruijnte buiten toepassing blijft ten aanzien van vastgoedlichamen met aan derden verhuurd vastgoed. Deze maatregel zal met Prinsjesdag aan de Kamer worden aangeboden. Daarbij is het huidige kabinet voornemens om het percentage, dat wordt gehanteerd voor het bepalen van de aftrekruijnte in de earningsstrippingmaatregel, te verhogen van 20% naar 25%. Hierdoor kunnen meer rentelasten in aftrek worden gebracht.

Voor vennootschapsbelastingplichtige commerciële verhuurders van vastgoed is verder relevant dat het een fbi met ingang van 1 januari 2025 is verboden om direct in Nederlands vastgoed te beleggen. Het voorgaande kabinet heeft deze maatregel genomen om twee heffingslekken te dichten en zo een evenwichtige heffing over inkomsten uit Nederlands vastgoed te bewerkstelligen.

¹² Europe's Choice, Political guidelines for het next European commission 2024–2029, Ursula von der Leyen

Verder is door de invoering van de wet differentiatie overdrachtsbelasting op de verkrijging van woningen door niet-natuurlijk personen (zoals vastgoedfondsen) het algemene tarief van toepassing. Het algemene tarief gold al voor de verkrijging van andere onroerende zaken (niet-woningen). Dit algemene tarief is bij genoemde wet, die op 1 januari 2021 in werking trad, op 8% gesteld. Op dit moment bedraagt het algemene tarief 10,4%. Het algemene tarief is namelijk met ingang van 1 januari 2023 verhoogd. De bovengenoemde beleidsmaatregelen zullen naar verwachting belastingeffecten op commerciële vastgoedfondsen. De precieze effecten op de opbrengsten en kosten van deze beleidsmaatregelen op individuele vastgoedfondsen zijn daarbij afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het individuele geval. Een aparte brief is gelet op bovenstaand antwoord niet meer noodzakelijk.

Vraag 12

Gaat u op redelijk korte termijn maatregelen nemen om het beleggen in huurwoningen in box 3 minder onaantrekkelijk te maken? Zo ja welke? Zo nee waarom niet?

Antwoord 12

Zie antwoord op vraag 8.

Vraag 13

Is de huidige belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuurders zoals in dit voorbeeld, zodanig hoog, dat er sprake is van een inbreuk op het eerste protocol van het EVRM?

Antwoord 13

Over de huidige bepalingen van box 3 heeft de Hoge Raad in juni jl. geoordeeld dat deze in strijd zijn met het EVRM, zie ook het antwoord op vraag 8. De wettelijke bepalingen voor box 3 zijn niet specifiek gericht op particuliere verhuurders die over het rendement uit hun vermogen in box 3 belasting moeten betalen, maar met de genoemde arresten van de Hoge Raad is impliciet ook voor particuliere verhuurders aangegeven dat de huidige bepalingen een inbreuk vormen op het Eerste Protocol bij het EVRM. De Hoge Raad heeft bepaald dat deze inbreuk moet worden hersteld door voor de belastingheffing uit te gaan van het werkelijke rendement, als dat lager is dan het forfaitair berekende rendement. De wetgeving zal worden gewijzigd, zodat deze wel in lijn is met het Eerste Protocol bij het EVRM, zoals in het antwoord op vraag 8 toegelicht.

Vraag 14

Kunt u deze vragen een voor een en voor 15 augustus beantwoorden?

Antwoord 14

Er is op ingezet de vragen zo snel mogelijk te beantwoorden. Beantwoording voor 15 augustus is helaas niet mogelijk gebleken.