

VASTGOEDBELEGGERS OPNIEUW (FISCAAL) KOP VAN JUT



20 OKTOBER 2021



VISIE PRESENTEERT

de Utrechtse
VASTGOEDWEEK

ma di wo do vr

Je zou maar een zelfstandige zijn die om iets aan zijn pensioen te doen in het verleden één of meerdere woningen heeft aangekocht. Alternatieven waren er op dat moment niet want de bank gaf geen of een negatieve rente, aandelen zijn te ingewikkeld en bij een verzekeringsmaatschappij afstorten kost waarschijnlijk alleen maar geld terwijl er ook niet eens een garantie op rendement wordt geboden. Bovendien heb je niet de luxe om zoals bijvoorbeeld ambtenaren in de opbouwfase geheel belastingvrij het pensioen te laten verzorgen door een grote partij als het ABP. Noodgedwongen kies je dan voor een directe investering in woningen omdat die een stabiel rendement ook qua “cash flow” bieden. Bovendien zou je in een stijgende markt (als gevolg van “te goedkoop geld” in de markt) ook nog iets van een waardestijging kunnen realiseren. Kortom, allemaal legitieme en begrijpelijke redenen om in de woningmarkt te investeren. Vervolgens word je door de politiek als een paria neergezet omdat je voor een woning die je bijvoorbeeld voor € 360.000 hebt gekocht een huur durft te vragen van € 1.500 per maand. Dat is een bruto rendement van overigens maar 5%. Dit terwijl de kandidaat huurders in de rij stonden. Kennelijk is dit niet de achterban van bepaalde politieke partijen. Een achterban die overigens mede geen woning kan krijgen omdat de politiek ooit heeft bedacht dat het een goed idee is om een extra heffing (lees: verhuurderheffing) op te leggen voor woningen met een huur onder de sociale huurgrens. Mede daardoor was het voor investeerders en woningcoöperaties minder aantrekkelijk of niet haalbaar om dergelijke woningen te realiseren en is er nu schijnbaar een tekort aan dergelijke woningen.

Schande, en het is allemaal de schuld van de particuliere woningbelegger! Daarom mag je volgens Hugo de Jonge straks voor zo’n woning nog maar maximaal € 1.000 huur per maand vragen bij een puntenaantal van 187. Een bruto rendement in dit voorbeeld van maximaal 3,33%. Een rendement dat overigens lager ligt dan de rente op een gemiddelde beleggingsfinanciering. Vervolgens komt de fiscale wetgever daar nog een keer overheen (met in dit geval een beperkte afslag op de WOZ waarde) door in box III te veronderstellen dat je maar liefst een rendement van 6,17% (voorlopig cijfer 2023 gebaseerd op rendementscijfers die ten minste twee jaar oud zijn) zou maken. Bij een stijgende markt zou je wellicht nog in een (te) optimistische bui kunnen veronderstellen dat het gemis aan direct rendement wel goed zal worden gemaakt door het indirecte rendement (waardestijging). Maar daar is in de huidige markt veelal geen sprake meer van. Sterker nog, de eerste dalingen zijn al geconstateerd. Per saldo wordt een particuliere belegger dus waarschijnlijk aangeslagen in box III voor een veel hoger rendement dan dat hij daadwerkelijk realiseert.

Als “doekje voor het bloeden” (overigens wel een verslechtering ten opzichte van het huidige regime omdat schulden op dit moment wel kunnen worden afgetrokken tegen hetzelfde rendement als de bezittingen) mag dat veronderstelde rendement van 6,17% worden verlaagd met een veronderstelde rente over schulden. Die rente is in tegenstelling tot het veronderstelde rendement op de woning wel gebaseerd op actuele rentes (daarom is het getal voor 2023 nog niet bekend). Deze rente zal worden gebaseerd op de rente op woningfinancieringen. Dat roept de vraag op of in die rente dan bijvoorbeeld niet ook de veelal lagere rentes op financiering van de eigen woning zitten. Dat is een geheel ander product dan een beleggingsfinanciering. Mocht dat zo zijn dan wordt ook hier weer uitgegaan van ficties die op geen enkele wijze in de buurt komen van de realiteit.

Gedesillusionneerd door al die politieke en fiscale ellende besluit de vastgoedbelegger de verhuur maar op te zeggen (gelukkig had hij die kortlopend laten lopen) en de woningen weer te verkopen (het liefst nog voor 1 januari geleverd omdat hij anders aan de beurt is in box III voor het veronderstelde rendement van 6,17%) in een inmiddels dalende markt. Dit alles hopende dat hij op enigerlei wijze anderszins toch betrekkelijk risicoloos en fiscaal niet te zwaar belast invulling kan geven aan zijn toekomstige pensioenvoorziening.



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs