

Wat doet een handige belegger met z'n woningen?

Nee we gaan niet naar het casino maar je zou het bijna overwegen!

21 FEBRUARI 2025



Luc van Dijk

Partner bij Rechtstaete, Vastgoedadvocaten en belastingadviseurs

Ik kan mij niet herinneren dat woningverhuur zo in de belangstelling heeft gestaan. Huurders en verhuurders roeren zich in kranten, op sociale media, op televisie en in het parlement. Met de invoering van het troetelkindje van oud-minister van Volkshuisvesting Hugo de Jonge, de Wet betaalbare huur, leek de huurder aan het langste eind te trekken. Zoals talloze marktdeskundigen al hadden voorspeld, blijkt het een pyrrusoverwinning.

Voor een woning in het middensegment wordt de huur tegenwoordig op basis van punten vastgesteld, wat verhuur veelal onrendabel maakt. Ook korte contracten mogen niet meer. De doodsteek wordt verhuurders echter toegebracht via box 3: een groot deel van het directe rendement kan rechtstreeks worden overgemaakt naar de Belastingdienst. Het oordeel van de Hoge Raad verandert daar in de huidige markt niets aan. Na aftrek van de kosten blijft er niets voor het pensioen over, of er moet zelfs worden bijgelegd. Veel beleggers, particulieren en zakelijke partijen, zien maar één optie: zodra de huurder opzegt zo snel mogelijk verkopen.

In alle media wordt gewezen op het effect van uitponden: er is nauwelijks nog een woning in het middensegment te krijgen. Leidt dit tot het besef dat het roer om moet? Begrijpt de overheid dat het plan is ontspoord? Ja, dat wel, maar het is een ander besef dan u en ik hadden verwacht. De staatssecretaris van Financiën, Tjebbe van Oostenbruggen, wil doodleuk het forfaitair rendement met ingang van 2026 verder verhogen – beleggers zouden te weinig belasting betalen. Van Oostenbruggen heeft weliswaar een nieuw stelsel in de maak, maar dat laat nog wel even op zich wachten en is bovendien al omstreden nog voordat de Kamer er goed en wel naar heeft kunnen kijken. Dat belooft wat. En de middenhuur? Die gaat veel te hard omhoog, wordt er gekrijst vanaf de zijlijn. Een woning is om in te wonen, niet om er aan te verdienen, klinkt het. Dat iemand die woning ook moet neerzetten en onderhouden wordt voor het gemak vergeten.

Vanuit de markt en samenleving wordt hier veel aandacht voor gevraagd en opgeroepen om in te grijpen. Ik volg dat met bewondering, al heb ik er weinig fiducia in. Alleen via de rechter zie ik mogelijkheden, al is dat bij box 3 vooralsnog uitgelopen op een teleurstelling. Kamerleden vragen om de box 3-heffing om de woningverhuur te verzachten, om de bekende redenen: in het systeem van de Hoge Raad, waarbij belasting alleen mag worden geheven over het werkelijke rendement, zijn kosten niet aftrekbaar en telt de niet-gerealiseerde waardevermeerdering vrolijk mee.

Voor wie het debat niet gevolgd heeft: de staatssecretaris van Financiën gaf geen krimp. Ik kan mij overigens niet voorstellen dat box 3 voor louter woningbeleggers – ‘huisjesmelkers’ – wordt aangepast. Bovendien wil men méér belasting, niet minder. Misschien wordt er in z'n algemeenheid wat aan het forfait gesleuteld of wordt de middenhuur een beetje bijgesteld, maar het verschil zal het niet maken. Grote kans dat er meer regels komen, ongetwijfeld goedbedoeld, maar met averechts effect. Meer bouwen zie ik evenmin gebeuren. We hebben onszelf in de stikstof- en procedurehoek geschilderd en lijken niet in staat daar weer uit te komen.

Als opkomen voor de woningverhuur geen effect heeft, wat dan wel? Noem me een cynicus, maar kijk naar wat de handige jongens en meiden doen. Ik zie woningbeleggers zodra de huurder vertrekt hun middenhuurwoningen in de verkoop zetten. De opbrengst storten ze in de eigen bv (en anders richten ze er een op). Die bv investeert weer in huurwoningen, maar dan in de vrije sector. De schandalig hoge overdrachtsbelasting van 10,4 procent wordt daarbij voor lief genomen.

Doordat de overheid de huurmarkt verpest heeft en mensen toch ergens moeten wonen, giert het rendement in de vrije sector omhoog. Toekomstige waardevermeerderingen zijn dan bij realisatie weliswaar in de bv belast, maar dat worden ze als het aan Financiën ligt straks in privé toch al. Onder de wijzigingen in box 3 zoals deze nu zijn voorgesteld, wordt uiteindelijk ook het indirecte rendement belast! Overigens gaan ook andere beleggingen in de bv – aandelen, obligaties en goud. De box 3-problematiek raakt zo niet alleen de woningbelegger, maar iedereen met enig vermogen. Ook uitpondfondsen doen het nog steeds goed, zoals ik eerder al schreef. Kortom: fantastisch dat er mensen zijn die zich inzetten voor verandering, maar blijf niet stilzitten als zich een goed alternatief voordoet.