

NOTITIE

BETREFT: Rekenvoorbeelden inzake de exploitatie van huurwoningen in de vrije huursector en de invloed daarop van de vermogensrendementsheffing in Box3 voor de Inkomstenbelasting

DATUM: 1 maart 2022

Inleiding

In het maatschappelijke en politieke debat rondom de rol die particuliere vastgoedbeleggers op de woningmarkt spelen, zijn vaak uitspraken te horen zoals:

“particuliere verhuurders betalen geen belasting”

“particuliere beleggers betalen geen belasting over hun huurinkomsten”

“particuliere beleggers steken de huur die ze ontvangen in hun zak”

“particuliere beleggers zitten er zelf warmpjes bij terwijl ze hun huurders letterlijk en figuurlijk in de kou laten zitten”

“de exploitatie van particuliere verhuurders laat voldoende ruimte om ze te verplichten om onrendabele verduurzamingsinvesteringen te doen”

Om iedereen in staat te stellen om zélf te doorgronden waar het in de praktijk van het verhuren van woningen om gaat, zijn de exploitatiecijfers van één specifieke, werkelijk bestaande huurwoning op de rij gezet. Het gaat om een woning waarvan er honderdduizenden, zo niet miljoenen in Nederland staan. Een klassieke eengezinswoning in een gewone VINEX-wijk en daarmee bij uitstek hét voorbeeld voor een antwoord op de hierna gestelde vragen. Hoewel in de statistiek N=1 als niet representatief geldt, ligt de kracht van deze analyse juist in enerzijds het terugbrengen van de discussie naar een voor iedereen te bevatten grootheid en anderzijds het gebruik van het woningtype dat in Nederland veruit het meest voorkomt.

Vastgoed Belang wil hiermee aan opinieleiders, politici, beleidsvoorbereiders en -beslissers inzicht geven in het antwoord op de volgende drie vragen:

- a. wat verdient een particuliere belegger met het verhuren van woningen
- b. hoeveel belasting betaalt een particuliere verhuurder in verband met het verhuren woningen en
- c. hoeveel ruimte zou er potentieel zijn voor de combinatie van regulering/aftopping van de huren in de middenhuur-sector en de verplichting tot het doen van onrendabele investeringen in verduurzaming.

In het coalitieakkoord zijn tal van voornemens geformuleerd, die particuliere (woning)verhuurders rechtstreeks raken. Dit betreft met name de afschaffing per 1 januari 2023 van de zogeheten leegwaarderatio in het kader van de vermogensrendementsheffing en het vanaf 2025 onder de vermogensrendementsheffing brengen van het rendement dat vastgoedbeleggers uit hoofde van de

waardeontwikkeling van hun vastgoed maken. Verder is er het voornemen dat vanaf een nog vast te stellen moment alleen nog woningen met een zeker minimaal energielabel mogen worden verhuurd, wat voor verhuurders feitelijk een verhuurverbod en een investeringsplicht betekent. En tenslotte, maar niet in de laatste plaats, is hier ook te denken aan het kabinetsvoornemen om tot 'een vorm' van regulering van de middenhuur-sector te komen, met als gevolg dat verhuurders rekening moeten houden met een meer of minder vergaande aftopping van huren. Aangezien deze voornemens ieder voor zich en in hun samenhang verstrekkinge gevolgen voor de exploitatie en dus ook de rentabiliteit van (woning)beleggingen hebben, wil Vastgoed Belang tevens die consequenties inzichtelijk maken aan de hand van de exploitatiecijfers van deze ene VINEX-huurwoning. Dit is de reden dat in deze notitie steeds drie verschillende scenario's worden geschetst, te weten:

- i. vermogensrendementsheffing op basis van de bestaande regeling (belastingjaar 2021)
- ii. vermogensrendementsheffing op basis van afschaffing van de leegwaardratio en een overigens gelijkblijvende regeling (belastingjaar 2021)
- iii. vermogensrendementsheffing op basis van het werkelijk (exploitatie)rendement en een overigens gelijkblijvende regeling (belastingjaar 2021)

Bij elk scenario is aangegeven hoe hoog de totale belastingdruk uit hoofde van de exploitatie van deze woning is, uitgedrukt in zowel een bedrag in Euro's alsook in een percentage van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting. Hiervoor wordt niet alleen gekeken naar de vermogensrendementsheffing, maar ook (afhankelijk van hoe de vastgoedbelegging is gefinancierd) de bijdrage aan de belastingdruk uit hoofde van de vennootschaps- en de dividendbelasting. Bovendien laat elk scenario zien wat het netto-exploitatieresultaat ná belasting is, opnieuw uitgedrukt in een bedrag in Euro's alsook een percentage van de bruto jaarhuur. Deze informatie geeft de lezer een eerste inzicht in het antwoord op de vraag óf en zo ja hoeveel ruimte er is voor regulering/aftopping van de huren in de middenhuur-sector en onrendabele investeringen in verduurzaming. Bij dit laatste gezichtspunt mag overigens er niet aan voorbij worden gegaan dat het netto-resultaat ná belasting voor veel particuliere beleggers 1op1 bijdraagt aan het netto-huishoudensinkomen; ofwel in gewoon Nederlands: van het netto-resultaat ná belasting doen veel particuliere beleggers de boodschappen en betalen ze hun energierekening. Voor het antwoord op de vraag hoeveel particuliere beleggers dit betreft wordt verwezen naar de jaar op jaar door het ministerie van BZK/VRO gepubliceerde Staat van de woningmarkt (zie in het bijzonder: "Staat van de Woningmarkt 2019", Min. BZK, blz. 40).

Aangezien de voornemens van het kabinet Rutte IV ook het onder de vermogensrendementsheffing brengen van het rendement uit hoofde van waardestijging van vastgoedbeleggingen omvat, is in een aparte paragraaf tevens inzichtelijk gemaakt welke financiële consequenties dit zou hebben. Dit wordt door middel van twee scenario's gedaan, te weten:

- I. Vermogenswinstheffing, ofwel vermogensrendementsheffing over *gerealiseerde* waardestijging (bij verkoop van de vastgoedbelegging, gemeten over de periode dat het betrokken vastgoed bij de belegger in eigendom was)

- II. Vermogensaanwasheffing, ofwel vermogensrendementsheffing over zowel *gerealiseerde* alsook *niet-gerealiseerde* waardeestijging (per jaar, tijdens de exploitatie)

Op dit moment is nog sprake van beleidsvoornemens, zonder dat deze al in concrete regels en richtlijnen zijn omgezet. Dit betekent dat voor de scenario's is gewerkt met aannames en veronderstellingen; deze kunnen afwijken van hoe de beleidsvoornemens uiteindelijk in wet- en regelgeving worden omgezet.

Deze notitie geeft een eerste inzicht in het antwoord op vraag wat de feiten zijn en hoe de beleidsvoornemens op het gebied van de vermogensrendementsheffing naar verwachting op die feiten inwerken. Naar de mening van Vastgoed Belang spreken de feiten voor zichzelf. Het is uiteraard aan de lezer om er conclusies aan te verbinden. In ieder geval kunnen deze niet zijn dat particuliere vastgoedbeleggers geen belasting over hun huurinkomsten zouden betalen; integendeel!

0. Algemene uitgangspunten

0.1 Uitgangspunten voor de verhuurexploitatie:

Omschrijving	Waarde	Bedragen per jaar	Uitkomst
Eengezinswoning			
Bouwjaar	2001		
Gebruiksoppervlak conform NEN2580	108m ²		
Energie label	A		
Woningmarktregio volgens indeling Woningwet 0)	Zwolle-Stedendriehoek		
Verhuur voor onbepaalde tijd met huurbescherming	ja		
WOZ-waarde per 1 januari 2020 1)	€235.000,00		
WOZ-waarde per 1 januari 2021 2)	€263.000,00		
Bruto huuropbrengst 3)	12 X € 1.050,00	€ 12.600,00	€ 12.600,--
Bruto-aanvangsrendement op basis van WOZ-waarde per 1 januari 2021	4,79%		
Leegwaarderatio	67% 4)		
Onderhoudslast per jaar 5)		€ 1.674,00	
Verzekering opstal		€ 350,00	
Beheerkosten 6)		€ 504,00	
Leegstand 7)		€ 529,00	
Makelaarskosten 8)		€ 350,00	
Onroerende Zaak Belasting (OZB)		€ 311,85	
Watersysteemheffing gebouwd		€ 103,40	
Exploitatiekosten totaal		€ 3.822,25	-/- € 3.822,25
Resultaat verhuurexploitatie			€ 8.777,75

0.2 Definities:

Resultaat verhuurexploitatie	bruto huurinkomsten -/- exploitatiekosten totaal
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting	resultaat verhuurexploitatie -/- (indien van toepassing) financieringslasten +/- (indien van toepassing) bruto-dividenduitkering
Financieringslasten	Rente vreemd vermogen + bijkomende financieringskosten toe te rekenen aan het betreffende jaar
Netto-exploitatieresultaat ná belasting	Netto-exploitatieresultaat vóór belasting +/- (indien van toepassing) netto-dividenduitkering vóór belasting -/- totale belastingdruk

Belastingdruk	som van alle direct en indirect ten laste van de belegger komende belastingen, anders dan de belastingen die op de verhuurexploitatie betrekking hebben
Direct ten laste van de belegger komende belastingen	vermogensrendementsheffing +/- (indien van toepassing) dividendbelasting
Indirect ten laste van de belegger komende belastingen	(indien van toepassing) vennootschapsbelasting en dividendbelasting

Noten:

0) Zie: https://www.regioatlas.nl/kaarten#_woningmarktregios

1) WOZ-waarde zoals voor de onderhavige woning per genoemde datum afgegeven door de gemeente waar deze woning gelegen is

2) Het hier voor de onderhavige woning genoemde bedrag betreft een schatting beredeneerd vanuit de per 1 januari 2020 vastgestelde WOZ-waarde, aangezien de gemeente waar deze woning gelegen is op het moment van opstellen van deze notitie nog geen WOZ-waarde per 1 januari 2021 heeft afgegeven

3) Deze huur is vergelijkbaar met de in de betreffende woningmarktregio gangbare markthuur voor grotere eengezinswoningen (= €10,- per m²/per maand). Vergelijk hiervoor de door de NVM/VGM-NL Markt informatie vrije sector huur, zie: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>

4) Conform voorschrift Belastingdienst, zie:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/erfbelasting/content/berekening-waarde-verhuurde-of-verpachte-woning>

5) De onderhoudslast omvat het dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud, zónder dat sprake is achterstallig onderhoud. Drie bronnen geven inzicht in wat de onderhoudslast van verhuurde woningen is:

a) Volgens de MSCI Netherlands Annual Property Index© (v/h ROZ/IPD Vastgoedindex) bedraagt de onderhoudslast voor door institutionele beleggers in Nederland verhuurde eengezinswoningen over de periode 2016 tot en met 2020 gemiddeld 12,5% van de bruto jaarhuur, zie: <https://www.msci.com/www/ipd-derivatives/msci-netherlands-annual/0164834206> Voor de onderhavige woning zou dit een onderhoudslast van €1.575,- betekenen

b) Volgens het Handboek Modelmatig Waarderen van de Autoriteit woningcorporaties 2021, blz. 46, bedraagt de onderhoudslast voor de onderhavige woning (gedifferentieerd naar bouwtype, bouwjaar en oppervlakte GO) € 1.674,-, zie: <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021>

c) Volgens het NIBUD behoort een woningeigenaar jaarlijks 1% van de WOZ-waarde ten behoeve van onderhoud te reserveren, zie: <https://www.nibud.nl/consumenten/bufferberekenaar/>. Overigens stelt de Consumentenbond dat de onderhoudslast voor woningeigenaren zich beweegt tussen de 1 à 2% van de woningwaarde per jaar, zie: <https://www.consumentenbond.nl/hypotheek/vaste-lasten>

6) 4% van de brutohuur per jaar, conform algemene praktijk voor de prijsstelling van extern beheer van huurwoningen. Volgens het Handboek Modelmatig Waarderen van de Autoriteit woningcorporaties 2021, blz. 49, bedragen de beheerkosten voor eengezinswoningen €467,- per woning/per jaar, zie:

<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021>

7) Op basis van de aanname van gemiddeld één mutatie per tijdvak van drie jaar en een mutatieleeftijd van 1,5 maand

8) Op basis van de aanname van gemiddeld één mutatie per tijdvak van drie jaar en een makelaarscourtage van 1 maandhuur

V^STGOED BEL^NG

1.0 Uitgangspunten exploitatie zonder financiering met vreemd vermogen:

- Alle hierboven onder 0.1 genoemde uitgangspunten voor de verhuurexploitatie zijn onverkort van toepassing
- Heffingsvrije voet voor de vermogensrendementsheffing is reeds verbruikt

VASTGOED BELANG

1.1. De voor het belastingjaar 2021 geldende, **bestaande**, situatie is als volgt:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het voor 2021 aan deze woning toe te rekenen vermogen = leegwaarderatio X WOZ-waarde op 1 januari 2021	$67\% \times \text{€ } 263.000,00$	€ 176.210,00
Het aan deze woning voor 2021 toe te rekenen fictieve gemiddelde rendement 9)	$4,501\% \times \text{€ } 176.210,00$	€ 7.931,21
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	$31\% \times \text{€ } 7.931,21$	€ 2.458,67
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat vastgoedexploitatie		€ 8.777,75
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat vóór belasting -/- vermogensrendementheffing	$\text{€ } 8.777,75 - \text{€ } 2.458,67$	€ 6.319,08

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **28,01%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **50,15%**

Noot:

9) uitgaande van de aanname dat het aan deze woning toe te rekenen rendement geheel in de tweede schijf voor de vermogensrendementsheffing wordt belast, zie

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2021/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over-2021

VASTGOED BELANG

1.2. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie, met vermogensrendementsheffing zónder toepassing van de leegwaarderatio, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen vermogen = WOZ-waarde per 1 januari 2021		€ 263.000,00
Het aan deze woning voor 2021 toe te rekenen fictieve rendement 10)	4,501% X € 263.000,00	€ 11.837,63
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	31% X € 11.837,63	€ 3.669,66
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie		€8.777,75
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat vóór belasting -/- vermogensrendementheffing	€ 8.777,75 -/- € 3.669,66	€ 5.108,09

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als percentage van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **41,81%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **40,54%**

Noot:

10) zie voetnoot 9.

VASTGOED BELANG

1.3 De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie, met **vermogensrendementsheffing op basis van het werkelijke exploitatieresultaat**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen werkelijke exploitatieresultaat over 2021 = resultaat verhuurexploitatie		€ 8.777,25
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	31% X € 8.777,25	€ 2.721,10
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie		€8.777,75
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = werkelijke exploitatieresultaat -/- vermogensrendementsheffing	€ 8.777,25 -/- € 2.721,10	€ 6.056,65

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **31%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **48,07%**

2.0. Uitgangspunten exploitatie met financiering middels bancaire vastgoed hypotheek:

- Alle uitgangspunten gelijk aan de hierboven onder 0.1 respectievelijk 1.0. opgegeven variabelen aangevuld met de hierna genoemde variabelen die op financiering door middel van een vastgoed hypotheek betrekking hebben
- Leverage: 50% van de WOZ-waarde = € 131.500
- Hypotheekrente: 3,05% op basis van 10-jaar vast = € 4.010,75 ¹¹⁾
- Kosten aantrekken financiering, te weten (taxatiekosten, advies- & bemiddelingskosten, notariskosten, kosten kadastrale inschrijving hypotheek): 3% van WOZ-waarde op het moment van aantrekken van de financiering, af te schrijven in 10 jaar, per jaar = € 789,--
- Met inachtneming van deze uitgangspunten bedragen de totale financieringslasten per jaar: € 4.010,75 + € 789,-- = **€ 4.799,75**

Noot:

11) Op basis van de met de vergelijkingssite www.financiering-regelen.nl op 220220 te 17:58 uur verkregen informatie. Zie: <https://www.financiering-regelen.nl/verhuurhypotheek-berekenen-bij-alle-vastgoedbanken.php#aanvraagtop>. Andere sites zoals www.rnhb.nl en www.huurwoningdesk.nl geven op hetzelfde moment van raadplegen nagenoeg dezelfde resultaten

VASTGOED BELANG

2.1. De voor het belastingjaar 2021 geldende, **bestaande**, situatie is als volgt:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen vermogen = leegwaarderatio X WOZ-waarde op 1 januari 2021 -/- nominale waarde vastgoedhypotheek	$67\% \times \text{€} 2\,630\,000,00 -/- \text{€} 131\,500,00$	€ 44.710,--
Het aan deze woning toe te rekenen fictieve rendement 12)	$4,501\% \times \text{€} 44\,710,00$	€ 2.012,39
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	$31\% \times \text{€} 2\,012,39$	€ 623,84
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten	$\text{€} 8\,777,75 -/- \text{€} 4\,799,75$	€ 3.978,00
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- vermogensrendementsheffing	$\text{€} 8\,777,75 -/- \text{€} 4\,799,75 -/- \text{€} 623,84$	€ 3.354,16

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **15,68%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **26,62%**

Noot:

12) Uitgaande van de aanname dat het aan de onderhavige woning toe te rekenen rendement geheel in de tweede schijf voor de vermogensrendementsheffing wordt belast, zie:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2021/berekening-belasting-over-inkomen-uit-vermogen-over-2021

VASTGOED BELANG

2.2. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie, met **vermogensrendementsheffing zónder toepassing van de leegwaarderatio**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen vermogen = WOZ-waarde per 1 januari 2021 -/- nominale waarde vastgoedhypotheek	€263.000,00 -/- € 131.500,00	€ 131.500,00
Het aan deze woning voor 2021 toe te rekenen fictieve rendement 13)	4,501% X € 131.500,00	€ 5.918,81
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	31% X € 5.918,81	€ 1.834,83
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten	€ 8.777,75 -/- € 4.799,75	€ 3.978,00
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- vermogensrendementsheffing	€ 8.777,75 -/- € 4.799,75 -/- € 1.834,83	€ 2.143,17

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **46,12%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **17,01%**

Noot:

13) Zie voetnoot 12

2.3. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie, met **vermogensrendementsheffing op basis van het werkelijke exploitatieresultaat**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen werkelijke exploitatieresultaat over 2021 = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten	€ 8.777,75 -/- € 4.799,75	€ 3.978,00
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	31% X € 3.978,--	€ 1.233,18
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten	€ 8.777,75 -/- € 4.799,75	€ 3.978,00
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- vermogensrendementsheffing	€ 8.777,75 -/- € 4.799,75 -/- € 1.233,18	€ 2.744,82

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **31%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **21,78%**

3.0. Uitgangspunten exploitatie met financiering te betrekken van een vennootschap waarin de woningeigenaar een aanmerkelijk belang heeft:

- Alle uitgangspunten gelijk aan de hierboven onder 0. respectievelijk 1.0. en 2.0. genoemde variabelen aangevuld met de hierna genoemde variabelen
- Financieringsrente: 3,55% op basis van 10-jaar vast, zónder aanvullende zekerheden = €4.668,25 ¹⁴⁾
- Voor de vaststelling van de op de rentebaten betrekking hebbende belastingplicht uit hoofde van de vennootschapsbelasting wordt ervan uitgegaan dat de mogelijkheden tot het verkrijgen van bijzondere (investerings)afrekmogelijkheden volledig zijn benut respectievelijk niet aan de orde zijn. Concreet betekent dit dat ervan wordt uitgegaan dat de opbrengst uit hoofde van rente-inkomsten zonder verdere kortingen bijdraagt aan het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag
- Voor de vaststelling van de belastingplicht uit hoofde van de vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van een voor de vennootschapsbelasting belastbaar bedrag dat kleiner of gelijk is dan €245.000,- per jaar (= toepasselijk vennootschapsbelasting tarief van 15%)
- Het aanmerkelijk belang van de woningeigenaar die financiering betreft van zijn/haar eigen vennootschap, omvat 100% van de aandelen in het kapitaal van die vennootschap
- De winst na vennootschapsbelasting, die is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van de onderhavige woning, komt direct na afloop van het boekjaar tot uitkering aan de aandeelhouder/woningeigenaar
- De woningeigenaar/aandeelhouder is een natuurlijk persoon woonachtig in Nederland

Noot:

14) Op basis van de met de vergelijkingssite www.financiering-regelen.nl op 22/02/20 op 17:58 uur verkregen informatie. Zie: <https://www.financiering-regelen.nl/verhuurhypothek-berekenen-bij-alle-vastgoedbanken.php#aanvraagtop>. Andere sites zoals www.rnhb.nl en www.huurwoningdesk.nl geven op hetzelfde moment van raadplegen nagenoeg dezelfde resultaten. De t.a.p. te vinden tarieven zijn verhoogd met een opslag van 50 basispunten wegens het niet verstrekken van hypothecaire zekerheid aan de vennootschap waarvan de woningeigenaar 100% van de aandelen in het kapitaal houdt.

VASTGOED BELANG

3.1. De voor het belastingjaar 2021 geldende, **bestaande situatie** is als volgt:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing = gelijk aan scenario 2.1		€ 623,84
Vennootschapsbelasting over de winst van 2021 die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning	15% X € 4.668,25	€ 700,24
Dividendbelasting over de uit te keren winst na vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning	26,9% X (€ 4.668,25 -/- €700,24)	€ 1.067,39
Belastingdruk aan de exploitatie van deze woning in 2021 toe te rekenen = vermogensrendementsheffing +/- vennootschapsbelasting +/- dividendbelasting	€ 623,84 +/- € 700,24 +/- € 1.067,39	€ 2.391,47
Bruto-dividenduitkering = winst vóór vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- vennootschapsbelasting	€ 4.668,25 -/- € 700,24	€ 3.968,01
Netto-dividenduitkering = winst ná vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- dividendbelasting	€ 3.968,01 -/- € 1.067,39	€ 2.900,62
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/-	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 +/- € 3.968,26	€ 8.077,76

VASTGOED BELANG

financieringslasten +/- bruto-dividenduitkering		
Netto-exploitatieresultaat ná belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten -/- totale belastingdruk +/- netto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 -/- € 2.396,85 +/- € 2.900,62	€ 4.613,27

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing + vennootschapsbelasting + dividendbelasting) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **29,6%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **36,61%**

VASTGOED BELANG

3.2. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie, met **vermogensrendementsheffing zonder toepassing van de leegwaarderatio**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing = gelijk aan scenario 2.2		€ 1.834,83
Vennootschapsbelasting over de winst van 2021 die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning = gelijk aan scenario 3.1		€ 700,24
Dividendbelasting over de uit te keren winst na vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning = gelijk aan scenario 3.1		€ 1.067,39
Belastingdruk aan de exploitatie van deze woning in 2021 toe te rekenen = vermogensrendementsheffing +/- vennootschapsbelasting +/- dividendbelasting	€ 1.834,83 +/- € 700,24 +/- € 1.067,39	€ 3.602,46
Bruto-dividenduitkering = winst vóór vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- vennootschapsbelasting = gelijk aan scenario 3.1		€ 3.968,01
Netto-dividenduitkering = gelijk aan scenario 3.1		€ 2.900,62
Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten +/- bruto-dividenduitkering = gelijk aan scenario 3.1		€ 8.077,76

V^ASTGOED BEL^ANG

Netto-exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- totale belastingdruk +/- netto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 -/- € 3.602,46 +/- € 2.900,62	€ 3.407,66
---	--	-------------------

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing + vennootschapsbelasting + dividendbelasting) uitgedrukt als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting = **44,6%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **27,04%**

VASTGOED BELANG

3.3. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie, met **vermogensrendementsheffing op basis van het werkelijke exploitatieresultaat**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Het aan deze woning toe te rekenen werkelijke exploitatieresultaat vóór belasting over 2021 = resultaat verhuurexploitatie +/- financieringslasten	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25	€ 4.109,50
De voor deze woning over 2021 te betalen vermogensrendementsheffing	31% X € 4.109,50	€ 1.273,94
Vennootschapsbelasting over de winst van 2021 die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning = gelijk aan scenario 3.1		€ 700,24
Dividendbelasting over de uit te keren winst na belasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning = gelijk aan scenario 3.1		€ 1.067,39
Belastingdruk aan de exploitatie van deze woning in 2021 toe te rekenen = vermogensrendementsheffing +/- vennootschapsbelasting +/- dividendbelasting	€ 1.273,94 +/- € 700,24 +/- € 1.067,39	€ 3.041,57
Bruto-dividenduitkering = winst vóór vennootschapsbelasting die 1op1 is toe te rekenen aan de renteopbrengsten uit hoofde van de financiering van deze woning -/- vennootschapsbelasting = gelijk aan scenario 3.1		€ 3.968,01
Netto-dividenduitkering = gelijk aan scenario 3.1		€ 2.900,62

VASTGOED BELANG

Netto-exploitatieresultaat vóór belasting = resultaat verhuurexploitatie -/- financieringslasten +/- bruto-dividenduitkering = gelijk aan scenario 3.1		€ 8.077,76
Netto exploitatieresultaat ná belasting = netto-exploitatieresultaat voor belasting -/- financieringslasten -/- totale belastingdruk +/- netto-dividenduitkering	€ 8.777,75 -/- € 4.668,25 -/- € 3041,57 +/- € 2.900,62	€ 3.968,55

- **Belastingdruk** (= vermogensrendementsheffing + vennootschapsbelasting + dividendbelasting) uitgedrukt als % van het werkelijke exploitatieresultaat vóór belasting = **37,65%**
- **Netto-exploitatieresultaat ná belasting** als % van de brutohuur = **31,5%**

4.0. Uitgangspunten vermogensrendementsheffing te berekenen over waardestijging

- Vermogenswinstbelasting: vermogensrendementsheffing omvat alleen door middel van verkoop te realiseren waardestijging
- Vermogensaanwasbelasting: vermogensrendementsheffing omvat ook niet door middel van verkoop gerealiseerde waardestijging
- Tarief vermogensrendementsheffing is gelijk aan het tarief dat over netto-kapitaalinkomsten wordt geheven
- Leegwaarderatio is in 2020 gelijk aan 2021
- Woning is steeds verhuurd en niet verkocht
- Verschil WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2021 afgezet tegen die WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2021 is € 28.000,--

VASTGOED BELANG

4.1. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie ingeval van **vermogenswinstheffing**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Niet-gerealiseerde waardestijging op basis van WOZ-waardering over de periode 1 januari 2020 – 1 januari 2021 15)		€ 28.000,00
Door middel van verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging		nihil
Vermogensrendementsheffing inzake waardestijging 16)		uitgesteld

Belastingdruk exploitatie + vermogenswinstheffing

scenario	in €	als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting
1.1	€ 2.458,67 + uitgesteld	28,1% + uitgesteld
1.2	€ 3.669,66 + uitgesteld	41,81% + uitgesteld
1.3	€ 2.721,10 + uitgesteld	31% + uitgesteld
2.1	€ 623,84 + uitgesteld	15,68% + uitgesteld
2.2	€ 1.834,83 + uitgesteld	46,12% + uitgesteld
2.3	€ 1.233,18 + uitgesteld	31% + uitgesteld
3.1	€ 2.391,47 + uitgesteld	29,6% + uitgesteld
3.2	€ 3.602,46 + uitgesteld	44,6% + uitgesteld
3.3	€ 3.014,57 + uitgesteld	37,65% + uitgesteld

Noten:

15) Dit is een veronderstelling gebaseerd op de over 2020 in het kader van WOZ-waardering geschatte stijging van de vrije verkoopwaarde. De informatie met betrekking tot de prijs waarvoor deze woning oorspronkelijk is aangekocht en de prijs waarvoor deze in de toekomst zal worden verkocht zijn niet bekend. Eveneens is niet bekend welke waarderingsgrondslag aan de prijsvorming bij aankoop (vrije verkoopwaarde of waarde in verhuurde staat) respectievelijk bij toekomstige verkoop ten grondslag ligt. Deze informatie is uiteindelijk van doorslaggevend belang voor het kunnen bepalen óf bij verkoop waardestijging wordt gerealiseerd en zo ja hoe groot deze is.

16) De vermogenswinstheffing wordt uitgesteld tot de datum waarop de waardestijging door middel van verkoop van de vastgoedbelegging wordt gerealiseerd. De vastgoedbelegger moet echter wél rekening houden met deze belasting. Zoals hierna onder 4.2. en 4.3. inzake de min of meer vergelijkbare vermogensaanwasheffing zullen de vermogenswinst- of vermogensaanwasheffing naar verwachting in alle scenario's behalve scenario 1.1. en 1.3 tot een negatief netto-exploitatieresultaat ná belasting leiden.

4.2. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie ingeval van **vermogensaanwasheffing mét toepassing van de leegwaarderatio**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Niet-gerealiseerde waarde­stijging op basis van WOZ-waardering over de periode 1 januari 2020 – 1 januari 2021		€ 28.000,00
Door middel van verkoop in 2021 gerealiseerde waarde­stijging		<i>nihil</i>
Vermogensrendementsheffing inzake waarde­stijging	31% X (67% X € 28.000,00)	€ 5.815,60

Belastingdruk exploitatie + vermogensaanwasbelasting

scenario	in €	als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting
1.1	€ 8.274,27	94,26%
1.2	€ 9.485,26	108,06%
1.3	€ 8.536,70	97,25%
2.1	€ 6.439,44	161,88%
2.2	€ 7.650,43	192,32%
2.3	€ 7048,78	177,19%
3.1	€ 8.207,70	101,61%
3.2	€ 9.418,06	116,59%
3.3	€ 8.857,17	109,65%

4.3. De voor het belastingjaar 2021 geldende situatie ingeval van **vermogensaanwasheffing zónder toepassing van de leegwaarderatio**, zou als volgt zijn:

Toelichting berekening	Berekening	Uitkomst
Niet-gerealiseerde waardestijging op basis van WOZ-waardering over de periode 1 januari 2020 – 1 januari 2021		€ 28.000,00
Door middel van verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging		Nihil
Vermogensrendementsheffing inzake waardestijging	31% X € 28.000,00	€8.680,00

Belastingdruk exploitatie + vermogensaanwasheffing

scenario	in €	als % van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting
1.1	€ 11.138,67	126,9%
1.2	€ 12.349,66	140,69%
1.3	€ 11.011,10	125,44%
2.1	€ 9.303,84	233,88%
2.2	€ 10.514,83	264,32%
2.3	€ 9.913,18	249,2%
3.1	€ 11.071,47	137,06%
3.2	€ 12.282,46	152,05%
3.3	€ 11.721,57	145,11%