

Spaarder pensioen in vastgoed draait op voor lage spaarrente

De aanpassing van de belasting op vermogen zoals spaargeld en beleggingen (box 3) is door het kabinet bekend gemaakt. Die pakt desastreus uit voor kleine spaarders in vastgoed en schiet daarmee zijn doel voorbij. Met twee grote verliezers als gevolg: de pensioenen van kleine ondernemers en ZZP'ers, en de Nederlandse woningmarkt.

HIGHLIGHTS

- *Kabinetsplannen box 3 schieten hun doel voorbij*
- *Particuliere huursector verder onder vuur*
- *Vooral kleine (pensioen)spaarders geraakt*
- *Middeninkomens en verduurzaming onder druk*
- *Forfaitaire percentages blijven onrealistisch*

De aanpassing van de vermogensrendementsheffing in box 3 is al jaren onderwerp van discussie. Door de historisch lage spaarrentes betalen Nederlanders teveel belasting over hun spaargeld. Dat wordt in het door staatssecretaris van Financiën Menno Snel gepresenteerde plan – terecht – aangepast door vanaf 2022 te rekenen met de werkelijke (gemiddelde) spaarrentes. Dat pakt positief uit voor veel spaarders.

De aanpassing leidt tot een gat in de Rijksbegroting. Daarom is besloten de belasting op beleggingen in box 3 flink op te schroeven. Dit leidt al snel tot een verviervouding van de belastingdruk voor kleine verhuurders van vastgoed, die bijvoorbeeld voor hun pensioen of een financiële buffer sparen in stenen.

Het kabinet rechtvaardigt deze lastenverzwaring door te wijzen op de relatief hoge schulden van Nederlandse huishoudens "wat risico's met zich meebrengt voor de financiële stabiliteit en de economie als geheel." Dit geldt echter voor eigenwoningsschulden. Voor het aankopen van een eigen woning kan 100% worden geleend. De aangekondigde wijzingen gaan daar niets aan veranderen. Voor hypotheekleningen voor huurwoningen gelden al strikte (markt)normen. Vaak moet minstens 30% eigen vermogen worden ingebracht en ook moet er van de lening een deel al snel worden afgelost. Gemiddeld is er daarom sprake van 50% eigen geld en 50% geleend: bepaald geen overfinanciering.

Daarnaast betoogt het kabinet dat deze aanpassing een barrière zal opwerpen voor 'handige jongens' die 'speculeren met geleend geld'. Dit argument is op zichzelf al vreemd omdat het gebruik maken van externe financiering – als zogeheten "hefboom" – de normaalste zaak van de wereld is voor ondernemers. Maar ook corporaties gebruiken externe financiering als hefboom en worden daarbij zelfs gefaciliteerd door een borgstellingsregeling van de overheid. De groep handelaren die het kabinet probeert te raken opereert vaak in box 1 of bedrijfsmatig in box 2 en blijven door deze maatregel dus buiten schot. Het kabinet schiet zo tweemaal haar doel voorbij.

Juist kleine (pensioen)spvaarders in stenen dreigen te worden geraakt

Wie wel worden geraakt zijn particulieren die voor hun pensioen duurzaam en voor de lange termijn enkele woningen verhuren. Met name deze kleine particuliere verhuurders betalen over hun vermogen belasting in box 3. Dat zijn er in Nederland ongeveer 280.000. Daarvan heeft 90% één of twee woningen in bezit. Dit kan bijvoorbeeld gaan om eigenaren van een vakantiewoning, maar veel vaker om ZZP'ers en ondernemers die sparen voor hun pensioen of mensen die simpelweg een financiële buffer op willen bouwen en op de spaarrekening geen rente krijgen. Sommige van hen zijn nota bene vanwege de historisch lage spaarrente hun spaargeld in woningen gaan beleggen. Zij worden nu gedwongen om toch weer hun vermogen langzaam op de bankrekening te zien verdampen ofwel meer risico te nemen door bijvoorbeeld in effecten te beleggen waar hogere rendementen mogelijk zijn. Hun pensioenopbouw komt in gevaar.

Voorbeeldberekeningen:

Iemand met verhuurde woningen ter waarde van € 500.000 die geheel met eigen geld zijn gekocht betaalt nu € 4800 en onder het nieuwe stelsel ruim € 8500. Zijn die huurwoningen voor de helft gefinancierd met geleend geld dan betaalt de eigenaar nu € 1500 en dat wordt ruim € 6000. Dit betekent een verviervoudiging van de belasting in box 3; een éxtra belasting van € 375 per maand.

Met een grotere waarde van € 1.000.000 – oftewel drie middenhuurwoningen – gaat het zonder lening om € 11460 nu naar € 17.325 in het nieuwe stelsel - een toename van € 500 per maand. En bij bekostiging met 50% geleend geld om € 4850 nu en € 12.300 in het nieuwe stelsel.

Waarde vastgoed	Huidige belastingdruk	Nieuwe stelsel	Toename belasting
<i>Zonder lening</i>			
€500.000	€4800	€8500	+77%
€1.000.000	€11460	€17.325	+55%
<i>50% geleend geld</i>			
€500.000	€1500	€6000	+300%
€1.000.000	€4850	€12.300	+150%

Forfaitaire percentages blijven onrealistisch

Een van de oorzaken dat de belastingen zo hard omhoog gaan is dat voor (vastgoed)beleggingen zal worden gerekend met een forfaitair rendement van wel 5,33%. Voor een bruto rendement van 5,33% moet voor een woning met een WOZ-waarde van € 250.000 een huur worden gevraagd van wel € 1110 per maand; dat is volstrekt onrealistisch. Volgens cijfers van het ministerie van Binnenlandse Zaken was het gemiddelde aanvangsrendement in 2017 voor "commerciële" huurwoningen 4,1%, "omdat de koopsommen harder zijn gestegen dan de huren. Op de beste locaties kwam het bruto aanvangsrendement voor het eerst onder de 4,0%." ¹

Vanwege de overige belastingen en lasten aan vastgoedbeleggingen zoals onderhoud en verduurzaming blijft bovendien van een bruto rendement ongeveer de helft over. Juist duurzame langetermijnbeleggers zoals particuliere pensioenbeleggers werken niet actief aan winstoptimalisatie en zullen dus de laagste werkelijke rendementen hebben.

Om de definitieve grondslag voor de belasting in box 3 te bepalen wordt in het nieuwe stelsel van het forfaitaire rendement van 5,33% een forfaitaire rente (debetrente) afgetrokken. In het kabinetsvoorstel is dit vastgesteld op 3,03%. Dit is echter onrealistisch laag, zeker voor kleinere beleggers. De tarieven voor dergelijke leningen beginnen bij de meeste vastgoedfinanciers al ruim boven de 3,03% en kunnen voor langer lopende leningen oplopen tot zo'n 5%. Ook de forfaitaire debetrente is dus onrealistisch en voor de belastingbetaler ongunstig vastgesteld. Als gevolg wordt er veel te hoge belasting geheven op basis van onrealistische aannames; precies de situatie die het kabinet voor spaarders probeert te verhelpen.

Stortvloed aan maatregelen ontwricht particuliere huursector, middeninkomens en verduurzaming kind van de rekening

Particuliere beleggers bezitten bij elkaar circa 750.000 huurwoningen. Ongeveer 500.000 daarvan zijn belegd in box 3. Dat betekent dat twee derde van de huurwoningen ineens veel zwaarder zullen worden belast. Dat blijft niet zonder consequenties voor de woningmarkt. De aanpassing van de vermogensrendementsheffing kan namelijk niet op zichzelf worden gezien, maar komt bovenop een opeenstapeling van maatregelen waarmee wordt ingegrepen in de particuliere huursector.

Dat is zeer opmerkelijk. Vorige kabinetten hebben immers ingezet op de groei van de particuliere (vrije) huursector. Die sector is in Nederland nog steeds sterk onderontwikkeld. De volledige vrije huursector (woningen met een huur boven € 720) maakt slechts 7% uit van de totale woningvoorraad. Slechts 1% van de totale woningvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huur boven de € 1000. Door het kabinetsvoorstel krijgt deze sector - waarvan veruit het grootste deel middeldure huurwoningen - een dreun. Hij zal verder krimpen waardoor met name middeninkomens nóg moeilijker een woning zullen vinden.

¹ Staat van de Volkshuisvesting, BZK. p. 16

Opeenstapeling aan bestaande en voorgenomen maatregelen huurwoningmarkt

WOZ-cap

Beperking van het aandeel dat de WOZ-waarde uit maakt voor het bepalen van de maximale huur tot 33%.

Noodknop middenhuur

Instrument voor gemeenten waarmee de vrije huursector wordt gereguleerd door maximale huurprijzen op basis van de WOZ-waarde van een woning.

Zelfbewoningsplicht

Het kabinet gaat onderzoeken of gemeenten de mogelijkheid kunnen krijgen om kopers te verplichten zelf in de woning te gaan wonen.

Differentiatie overdrachtsbelasting

Het kabinet onderzoekt of het starters op de koopwoningmarkt kan vrijstellen van overdrachtsbelasting. Beleggers zouden dan een hogere overdrachtsbelasting van 6 procent moeten gaan betalen.

Beperking LTV beleggingshypotheken

Verkennen van een grens op de loan-to-value ratio van buy-to-let hypotheek en een andere wijze van het belasten van huurinkomsten.

Belasten huurinkomsten

Het kabinet onderzoekt een andere wijze van het belasten van huurinkomsten.

Verhuurderheffing

Particuliere verhuurders betalen sinds 2014 een elk jaar stijgend percentage aan verhuurderheffing over huurwoningen met een huur onder de €720. Deze kost al snel anderhalve maand aan huur of meer.

Onttrekking van vermogen aan deze sector betekent ook dat onderhoud en verduurzaming van deze woningen onder druk komen te staan. Het kan verhuurders die hun bezit niet verkopen ertoe dwingen hogere huurstijgingen door te voeren om een positief rendement te kunnen blijven behalen. Dit prijsopdrijvende effect is vergelijkbaar met de verhuurderheffing van bijna twee miljard euro voor gereguleerde huurwoningen (woningen met een huur < € 720).

Hoe verder?

Het is onbegrijpelijk dat het kabinet zo lichtvaardig omspringt met kleinere vastgoedbeleggers en een enorme gok neemt met de gezonde werking van de woningmarkt. Het kabinet geeft aan enkele aspecten van het plan verder uit te werken om te voorkomen dat specifieke groepen belastingplichtigen "onevenwichtig" geraakt worden. Voor deze groepen kan een tegemoetkoming gaan gelden, mits dat niet ten koste gaat van de uitvoering of te complex wordt, aldus het kabinet.



Vastgoed Belang

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Die tegemoetkoming zal rekening moeten houden met kleinere (pensioen)sparenders in stenen. Om hen te beschermen zou in ieder geval een drempel moeten gelden van 10 woningen, waarvoor een ander regime zal gelden. Bij meer dan 10 woningen zal tenslotte beter moeten worden aangesloten bij werkelijke rendementen door een aparte categorie voor vastgoed te hanteren, net als in het huidige stelsel.