



Aan de leden van de Vaste KamerCommissie Financiën van
de Tweede Kamer der Staten Generaal

Haaksbergweg 75
1101 BR Amsterdam
T (020) 346 31 23
secretariaat@vastgoedbelang.nl
www.vastgoedbelang.nl

Geachte leden van de Vaste KamerCommissie Financiën,

Particuliere woningverhuurders gaan vanaf 2026 in veruit de meeste situaties ruim meer dan 100% van het door hen te realiseren netto verhuurrendement aan Box3-heffing betalen. Dit komt door de Wet Tegenbewijsregeling Box3 in combinatie met de door de Staatssecretaris van Financiën op 13 december 2024 aangekondigde verhoging met 1,78% van het forfaitair rendement voor overige bezittingen. Vastgoed Belang heeft berekend dat dit leidt tot gedwongen verkoop van tenminste 300.000 van de in totaal 557.000 door particulieren verhuurde woningen. Woningen die nooit meer als huurwoning beschikbaar komen voor de mensen die geen woning kunnen of willen kopen. En dat terwijl de bouw van nieuwe huurwoningen nu al jaren op de doelstellingen achter loopt en ook niet verwacht wordt dat dit voor de komende jaren beter wordt.

Er staat ons dus een ramp voor de huurwoningmarkt te wachten. En daarbij blijft het niet; als gevolg daarvan ligt ook een tekort aan belastingopbrengsten in Box1 en Box3 van tussen de EUR 900 miljoen en EUR 2,7 miljard structureel in het verschiet.

Vastgoed Belang pleit daarom voor een eenmalige fiscale faciliteit die het particuliere woningverhuurders mogelijk maakt hun woningen te blijven verhuren, zónder dat de rijksoverheid erbij inschiet: een eenmalige geruisloze inbreng in Box2/Wet Vennootschapsbelasting van tot nog toe met huurbescherming in Box3 verhuurde woningen.

De Staatssecretaris van Financiën volhardt echter in zijn standpunt en wijst deze oplossing categorisch af. Tijdens het Tweeminutendebat inzake Box3 dat op 23 april jl. plaatsvond voerde hij daarvoor vier argumenten aan. Hieronder zetten wij uiteen waarom deze argumenten niet juist zijn.

1. De overgangsfaciliteit zet aan tot box-hopping, waarmee belastingontwijking wordt gefaciliteerd. Dit is fiscaal ongewenst.
Van belastingontwijking is geen sprake. Belastingontwijking is (kort samengevat) gedrag waarbij wordt beoogd binnen de wettelijke regels de belastingdruk te beperken. Het probleem in casu is echter dat in Box3 de belastingdruk ver uitstijgt boven 100% van het netto verhuurrendement (= huur minus kosten). Volgens vaste jurisprudentie is deze belastingheffing daarmee in strijd met het eigendomsrecht (artikel 1 EP EVRM). Juist om die reden is het aan de wetgever om aan particuliere woningverhuurders een oplossing te bieden voor deze Europeesrechtelijke verdragsschending. De door Vastgoed Belang bepleite overdracht onder vrijstelling van overdrachtsbelasting van onder huurbescherming verhuurde woningen naar een eigen besloten vennootschap van de belastingplichtige voorziet hierin.



*De door Vastgoed Belang bepleite oplossing werkt box-hoppen niet in de hand. Van box-hoppen is namelijk geen sprake. Box-hoppen is het kort voor een Box3-peildatum tijdelijk verplaatsen van vermogensbestanddelen van Box3 naar Box1 of Box2. Dat is hier niet aan de orde. De bepleite faciliteit ziet op een **éénmalige** overdracht vanuit privé naar een eigen BV¹. Bovendien heeft dit tot gevolg dat de belastingdruk op het verhuurrendement toeneemt, want de druk van Vpb+IB Box2 is tenminste 38,8% terwijl het tarief in Box3 op dit moment 36% bedraagt. Omdat in de BV echter wel kostenaf trek mogelijk is en waarde stijging pas wordt belast wanneer deze door middel van verkoop wordt gerealiseerd, blijft de exploitatie van huurwoningen op de korte en middellange termijn in Box2 wél haalbaar.*

2. De overgangsfaciliteit leidt tot een structuurwijziging van de overdrachtsbelasting (Wet Belastingen rechtsverkeer, BRv) en kan daarom pas effect hebben per 2027.
Dit is onjuist omdat een vrijstelling van overdrachtsbelasting geen structuurwijziging betreft. Artikel 15 lid 1 BRv omvat op dit moment 24 verschillende vrijstellingen van overdrachtsbelasting. Het toevoegen van de door Vastgoed Belang bepleite tijdelijke en eenmalige faciliteit vormt in dit verband dan ook géén ‘structuurwijziging’, integendeel. Bovendien wordt in de notitie van 19 september 2023² (inzake het door de Staatssecretaris van Financiën gegeven ‘overzicht uitvoerbaarheid’) op pagina 29 aangegeven dat voor aanpassingen in de overdrachtsbelasting, afhankelijk van de complexiteit, uiterlijk 3 tot 9 maanden van het jaar voorafgaand (t-1) de specificaties moeten vaststaan om deze per 1 januari van het volgende jaar te kunnen toepassen. De door de Staatssecretaris genoemde vroegste ingangsdatum ‘2027’ is zo gezien onjuist en in strijd met het eerder door hem bij het Belastingplan 2024 verstrekte overzicht.
3. Bij toepassing van de bepleite tijdelijke en eenmalige overgangsfaciliteit is mogelijk sprake van ongeoorloofde ‘staatssteun’, omdat een specifieke groep Box3 beleggers een voordeel wordt gegeven.
Met deze redentatie zet de Staatssecretaris de zaken op z’n kop: de bepleite faciliteit biedt juist een oplossing voor een overduidelijke Europeesrechtelijke verdragsschending in plaats van dat het Europees recht schendt. Het bieden van een tijdelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting kan niet gezien worden als ‘staatssteun’. Daarmee wordt immers een oplossing geboden voor de onrechtmatig uitwerkende belastingheffing in Box 3 voor álle natuurlijke personen die woningen onder huurbescherming verhuren. Er wordt aldus géén selectief voordeel gegund. Bovendien heeft in het jaar 2010 ook al eens gedurende 12 maanden een tijdelijke vrijstelling gegolden. Daarbij wenste de wetgever verzachting aan te brengen in het zogeheten ‘TerBeschikkingStelling-regime’ (TBS)³. Toen werd met geen enkel woord gerept over vermeende ‘staatssteun’.

¹ Bovendien is het tarief van de overdrachtsbelasting dermate hoog, dat heen en weer verplaatsen van woningen tussen de eigen BV en privé een zeer kostbare zaak zou worden.

² <https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/bestanden/belastingplan-2024/wetsvoorstel-belastingplan/Overzicht-Uitvoerbaarheid.pdf>

³ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32129-3.pdf>



Met dit in het achterhoofd is dit argument van de Staatssecretaris in de discussie over de door Vastgoed Belang bepleite tijdelijke en eenmalige faciliteit voor particuliere woningverhuurders op z'n minst opmerkelijk te noemen.

4. De bepleite overgangsfaciliteit leidt tot budgettair ongewenste gevolgen waarvoor dekking gezocht moet worden.

De overgangsfaciliteit beoogt een voorgenomen Europeesrechtelijke verdragsschending te voorkomen. Het gaat dus om de fiscale rechtmatigheid van wetgeving. Bovendien heeft de Belastingkamer van de Hoge Raad inzake Box3 in twee elkaar opvolgende arresten uitgesproken dat het de wetgever niet is toegestaan fiscaal budgettaire overwegingen te laten prevaleren op fiscale rechtmatigheid. Bovendien leidt de combinatie van de Wet Tegenbewijsregeling Box3 en de voorgenomen verhoging van het forfaitair rendement tot verkoop van tenminste 300.000 particulier verhuurde woningen. Vastgoed Belang heeft berekend dat de hiervan te verwachten structurele (= jaarlijks vast terugkerende) derving aan belastinginkomsten in Box1 en Box3 zich beweegt tussen EUR 900 miljoen en EUR 2,7 miljard.⁴ Deze derving is afhankelijk van hoe particuliere woningverhuurders de met de verkoop van hun woningen te realiseren opbrengst gaan aanwenden. Voorts leidt de bepleite faciliteit niet tot minder belastinginkomsten; de belastingdruk in Box2 bedraagt tenminste 38,8% en waardestijging wordt bij verkoop belast. Het gaat dus niet om minder belastinginkomsten maar om het moment waarop deze geheven worden.

Met openstelling van de tijdelijke en eenmalige overgangsfaciliteit kunt u als mede-wetgever een dubbele ramp voorkomen: ontwrichting van de huurwoningmarkt én een jaar op jaar terugkerend tekort aan belastingopbrengsten dat vele miljarden omvat.

Het is niet aan Vastgoed Belang om individuele particuliere woningverhuurders af te houden van het voeren van fiscaalrechtelijke procedures als er geen tijdelijke en eenmalige overgangsfaciliteit komt. Particuliere woningverhuurders zien zich in dat geval geconfronteerd met wetgeving die strijdig is met Europees verdragsrecht en in het bijzonder artikel 1 EP EVRM. In dat geval ligt voor de hand dat tot en met het EHRM in Straatsburg zal worden geprocedeerd. Een rechtsgang die al gauw tussen de 6 tot 8 jaar duurt. Vastgoed Belang vraagt daarom uw bijzondere aandacht voor de situatie die ontstaat wanneer het EHRM bijvoorbeeld in 2032 bevestigt dat de samenloop van de Wet Tegenbewijsregeling Box3 en de verhoging van het forfaitair rendement met 1,78% voor particuliere woningverhuurders op regelniveau strijdig is met het EVRM en op individueel niveau tot een disproportioneel hoge belastingdruk leidt. Hoe beheersbaar is het op dat moment door te voeren herstel dan nog? Is dan zelfs niet sprake van een driedubbele ramp?

Wij roepen u in uw rol van mede-wetgever daarom op deze driedubbele ramp met grote gevolgen voor huurders en woningzoekenden, de belastinginkomsten en de uitvoerende rijksdienst te voorkomen.

⁴ [Notitie impact op belastinginkomsten box 3 en box 1 bij uitpolding huurwoningen | Vastgoed Belang](#)

V[^]STGOED BEL[^]NG



Wij staan te allen tijde tot uw beschikking voor overleg en het zoeken van oplossingen.

Een afschrift van deze brief sturen wij aan de leden van de Vaste KamerCommissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, alsook aan de leden van de Tijdelijke commissie Grondrechten en Constitutionele toetsing.

Mr Niek Verra,
Voorzitter
Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed