

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directie Algemene Fiscale
Politiek**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

2019-0000033537

Uw brief (kenmerk)

Datum 12 maart 2019
Betreft Antwoorden op de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over
de fiscale behandeling van woningen als beleggingsobject

Geachte voorzitter,

Hierbij stuur ik u de antwoorden op de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over de fiscale behandeling van woningen als beleggingsobject (ingezonden 22 februari 2019).

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën,

Menno Snel

2019Z03674

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de staatssecretaris van Financiën over de fiscale behandeling van woningen als beleggingsobject (ingezonden 22 februari 2019).

Vraag 1

Uit welke componenten bestaat het rendement op een woning die als belegging wordt gehouden? Kunt u naast de waardestijging en de huurinkomsten nog andere inkomenscomponenten onderscheiden?

Antwoord op vraag 1

Het rendement op een woning die als belegging wordt gehouden, bestaat uit de huurinkomsten (na aftrek van kosten) alsmede gerealiseerde verkoopopbrengsten. Daarnaast zijn onder meer belastingen verschuldigd, zoals inkomstenbelasting over het rendement, onroerendezaakbelasting en overdrachtsbelasting bij de aankoop van de woning. Bij een woning die niet-bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, vindt de heffing van de over het rendement verschuldigde inkomstenbelasting plaats volgens de regels van box 3.

Vraag 2

Op welke wijze wordt een woning die ter belegging wordt gehouden in box 3 in de heffing betrokken?

Antwoord op vraag 2

Een woning die ter belegging wordt gehouden maakt in beginsel deel uit van de rendementsgrondslag (bezittingen minus schulden) van box 3. Is de rendementsgrondslag hoger dan het heffingvrije vermogen¹, dan wordt over het meerdere (de grondslag sparen en beleggen) op forfaitaire wijze² het inkomen uit sparen en beleggen bepaald. Over dit forfaitaire rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd.

Een dergelijke woning wordt voor box 3 in aanmerking genomen naar de WOZ-waarde met waardepelldatum 1 januari van het jaar vóór het jaar van aangifte. Wanneer een woning verhuurd is en die verhuur onder de huurbeschermingsregels valt van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, dan wordt de waarde van de woning voor box 3 in beginsel vastgesteld op een percentage van de WOZ-waarde. De hoogte van dit percentage hangt af van de verhouding tussen de zogenoemde jaarhuur en de WOZ-waarde. De achtergrond hiervan is dat de waarde van een woning gedrukt wordt wanneer deze in verhuurde staat verkeert.

¹ In 2019 bedraagt het heffingvrije vermogen € 30.360 per persoon en € 60.720 voor fiscale partners.

² Het voordeel uit sparen en beleggen (forfaitair rendement) is vanaf 2017 hoger naarmate de grondslag sparen en beleggen hoger is. Voor 2019 gelden de volgende rendementen: 1,94% (schijf 1 tot € 71.650), 4,45% (schijf 2, van € 71.650 tot € 989.736) of 5,6% (schijf 3 vanaf € 989.736).

Vraag 3

Hoeveel belasting wordt in box 3 betaald over een woning met een WOZ-waarde van 300.000 euro en een maandelijkse huur van 1.200 euro? Verandert dit bedrag indien in het betreffende jaar de marktwaarde stijgt van 300.000 euro naar 350.000 euro?

Antwoord op vraag 3

De grondslag van box 3 is zoals in het antwoord op vraag 2 aangegeven de waarde van het vermogen (bezittingen minus schulden) verminderd met het heffingvrije vermogen. Een box 3-woning moet in beginsel worden gewaardeerd op de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari van het jaar vóór het jaar van aangifte. Over de totale box 3-grondslag wordt een forfaitair rendement in aanmerking genomen dat afhankelijk van de hoogte van het vermogen in 2019 1,94%, 4,45% of 5,6% bedraagt. Over dit forfaitair berekende inkomen wordt tegen een tarief van 30% inkomstenbelasting geheven. Doordat in box 3 wordt uitgegaan van een forfaitair inkomen, worden de werkelijke inkomsten als zodanig niet belast en zijn de werkelijke kosten als zodanig niet aftrekbaar.

Omdat het forfaitaire rendement wordt berekend over de box 3-grondslag kan de belasting niet worden toegerekend aan een specifiek vermogensbestanddeel, in dit geval de woning. Er is dus geen eenduidig antwoord te geven op de vraag hoeveel belasting betaald wordt over een woning van € 300.000 in box 3. In onderstaande tabel zijn enkele voorbeelden uitgewerkt voor een alleenstaande belastingplichtige en een rendementsgrondslag waarin al dan niet een woning met een WOZ-waarde van € 300.000 is begrepen.

Een aantal voorbeelden:

- Als de woning volledig met een lening is gefinancierd, vallen de box 3-bezitting en de box 3-schuld tegen elkaar weg. Indien geen overig vermogen aanwezig is, is geen box 3-heffing verschuldigd.
- Is de totale box 3-grondslag € 300.000, dan is ongeacht de samenstelling van dat vermogen de box 3-heffing € 3.060. Bijvoorbeeld alleen een woning zonder overige bezittingen of een woning en overig bezittingen (zoals spaargeld) van € 600.000 en een schuld van € 300.000. De box 3-heffing van € 3.060 kan niet worden toegerekend aan een woning, overige bezittingen of een schuld.
- Is de totale box 3-grondslag € 600.000, waaronder al dan niet een woning van € 300.000, dan bedraagt de box 3-heffing € 7.066. De extra belasting ten opzichte van een situatie waarin het totale vermogen € 300.000 bedraagt is € 4.006.

Box 3-grondslag (€)	Box 3-heffing (€)	Extra box 3-heffing door € 300.000 extra vermogen (€)
0	0	-
300.000	3.060	3.060
600.000	7.066	4.006

- Indien het extra vermogen volledig in de derde schijf van box 3 valt, wordt de heffing hoger. Is de totale box 3-grondslag bijvoorbeeld € 1.400.000, waaronder al dan niet een woning van € 300.000, dan bedraagt de box 3-heffing € 19.058. De extra belasting ten opzichte van een situatie waarin het totale vermogen € 300.000 lager is (€ 1.100.000) bedraagt € 5.040.

Box 3-grondslag (€)	Box 3-heffing (€)	Extra box 3-heffing door € 300.000 extra vermogen (€)
1.100.000	14.018	-
1.400.000	19.058	5.040

De verschuldigde belasting over 2019 verandert niet als de marktwaarde van de woning gedurende het jaar 2019 stijgt naar € 350.000. Wel zal de belastingplichtige over het belastingjaar 2021 de vermoedelijk eveneens hogere WOZ-waarde per 1 januari 2020 moeten opgeven in box 3, waardoor over 2021 meer belasting verschuldigd is.

Als de woning op een zeker moment verkocht wordt, terwijl deze in waarde is toegenomen, dan volgt uit de systematiek van box 3 dat er geen additionele inkomstenbelasting verschuldigd is over de gerealiseerde vermogenswinst.

Vraag 4

Indien dezelfde woning onderdeel uitmaakt van een box 1-onderneming, en het overige inkomen in box 1 100.000 euro bedraagt, hoeveel belasting is dan verschuldigd over de woning in box 1? En als het overige inkomen 20.000 euro, 40.000 euro of 60.000 euro bedraagt?

Antwoord op vraag 4

Indien dezelfde woning als in vraag 3 onderdeel uitmaakt van een onderneming en wordt verhuurd door die ondernemer in de zin van de inkomstenbelasting (IB-ondernemer), dan geldt een van het antwoord op vraag 3 afwijkende fiscale behandeling. De werkelijke huurinkomsten (na aftrek van werkelijke kosten) zijn in dat geval belast in box 1. Overigens is het eveneens denkbaar dat de huurinkomsten in box 1 zouden kunnen opkomen onder het resultaat uit overige werkzaamheden. Gezien de vraagstelling wordt deze laatste mogelijkheid in de beantwoording buiten beschouwing gelaten.

Wanneer de woning behoort tot het ondernemingsvermogen is sprake van winst uit onderneming en heeft de ondernemer tevens recht op de MKB-winstvrijstelling (globaal gezegd 14% van de

winst). Bij de beantwoording van deze vraag is ervan uitgegaan dat de ondernemer niet voldoet aan het urencriterium en derhalve geen recht heeft op bijvoorbeeld de zelfstandigenaftrek.

In het vervolg van de beantwoording is aangenomen dat de aftrekbare kosten 40% van de jaarlijkse huuropbrengsten van € 14.400 bedragen en dat de ter zake van de verhuur per saldo te belasten inkomsten derhalve € 8.640 bedragen. Eventuele verschuldigde financieringskosten – die veelal van grote invloed zijn op de hoogte van de winst – zijn niet als zodanig in de uitwerking van dit voorbeeld meegenomen.

Onderstaande tabel laat zien dat de effectieve belasting- en premiedruk, afhankelijk van het overige inkomen, door de huuropbrengsten tussen de € 2.733 en € 3.845 toeneemt.

Overig inkomen	Verschuldigde belasting excl. huurinkomsten	Verschuldigde belasting incl. huurinkomsten à € 8640	Verschil
€ 20.000	€ 698	€ 3.431	€ 2.733
€ 40.000	€ 8.013	€ 11.745	€ 3.732
€ 60.000	€ 16.651	€ 20.383	€ 3.732
€ 100.000	€ 34.858	€ 38.703	€ 3.845

Als de ondernemer de woning op een zeker moment met winst verkoopt, betaalt de ondernemer in beginsel belasting over de hierbij gerealiseerde winst.

Vraag 5

Indien dezelfde woning in een BV wordt gehouden, er geen andere activiteiten in de BV worden uitgevoerd en de winst jaarlijks wordt uitgekeerd, hoeveel belasting is dan verschuldigd over de woning in de vennootschapsbelasting en box 2?

Antwoord op vraag 5

Voor de situatie waarin de woning uit vraag 3 en 4 in een besloten vennootschap (bv) wordt gehouden, maken de huurinkomsten deel uit van het resultaat van de bv, terwijl de kosten van de woning het resultaat van de bv verlagen. In het vervolg van de beantwoording is aangenomen dat de aftrekbare kosten 40% van de jaarlijkse huuropbrengsten van € 14.400 bedragen en dat de ter zake van de verhuur per saldo te belasten inkomsten derhalve € 8.640 bedragen. Eventuele verschuldigde financieringskosten – die veelal van grote invloed zijn op de hoogte van de winst – zijn niet als zodanig in de uitwerking van dit voorbeeld meegenomen.

De inkomsten van de bv van € 8.640 per jaar worden – abstraherend van overig inkomen van de bv - belast tegen het lage vennootschapsbelastingtarief (Vpb-tarief) van 19% in 2019. De verschuldigde Vpb bedraagt dus € 1.641. Indien de winst na belastingen van per saldo € 6.999

vervolgens wordt uitgekeerd, geldt het box 2-tarief van 25% in 2019. De verschuldigde box 2-belasting is dus € 1.749.³ De totaal verschuldigde belasting bedraagt dan € 3.390.

Als de bv de woning op een zeker moment met winst verkoopt, dan betaalt de bv in beginsel vennootschapsbelasting over de gemaakte winst. Een eventueel daaropvolgende dividenduitkering is bij de directeur–grootaandeelhouder (dga) belast tegen het box 2-tarief.

Vraag 6

Wilt u van de volgende voorbeelden de effectieve belastingdruk in een tabel inzichtelijk maken: inkomen 20.000 euro, 30.000 euro, 40.000 euro, 50.000 euro, 60.000 euro, 80.000 euro, 100.000 euro; maandelijkse huurinkomsten 1.000 euro, 2.000 euro, 5.000 euro, 10.000 euro, 30.000 euro, 50.000 euro; belast in box 1, box 2, box 3?

Antwoord op vraag 6

Het is wegens het ontbreken van de waarde van de woning in de vraagstelling niet mogelijk om de box 3-heffing van de gevraagde voorbeeldsituaties te berekenen. Daarnaast is in de vraag niet aangegeven in welke box het inkomen opkomt en of de huurinkomsten onderdeel uitmaken van dezelfde box en het inkomen daarmee beïnvloeden. Dat maakt dat te veel aannames zouden moeten worden gemaakt om deze vraag goed te kunnen beantwoorden. In de antwoorden op vraag 3, 4 en 5 is reeds inzichtelijk gemaakt wat de effectieve belastingdruk voor een groot aantal met deze vraag overeenkomende voorbeelden is. Daarom volsta ik hier met verwijzing naar die antwoorden.

Vraag 7

Vindt u dat de woning in box 3 een evenwichtige fiscale behandeling kent? Bent u bereid scenario's uit te werken om huurinkomsten en waardestijgingen op woningen die als belegging worden gehouden te belasten tegen het reële rendement?

Vraag 11

Bent u bereid portefeuilles die meer dan drie woningen bevatten automatisch in box 1 te belasten, bijvoorbeeld door een dergelijke portefeuille als onderneming aan te merken?

Antwoord op vragen 7 en 11

In de huidige systematiek worden vastgoedportefeuilles met meer dan drie woningen niet automatisch in box 1 geplaatst. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden kan vastgoed ondernemingsvermogen zijn, kan er sprake zijn van resultaat uit overige werkzaamheden (beide box 1) of kan vastgoed tot de rendementsgrondslag van box 3 behoren. De Wet inkomstenbelasting 2001 kent in dit opzicht een duidelijke rangorde. Wanneer vastgoed tot het ondernemingsvermogen behoort, kan het om die reden niet tot de rendementsgrondslag van box 3 worden gerekend. Alle beleggingen die wel behoren tot de rendementsgrondslag van box 3 worden

³ Aangezien de dividendbelasting een voorheffing is op de inkomstenbelasting is deze voor de uitwerking van dit voorbeeld buiten beschouwing gelaten.

belast tegen een forfaitair rendement. De jaarlijkse waardeontwikkeling van onroerende zaken is mede bepalend voor het forfaitaire rendement op beleggen⁴. Echter, de individuele uitkomst van het forfaitaire stelsel van de vermogensrendementsheffing zal vrijwel nooit exact overeenkomen met het werkelijk behaalde rendement van één vermogensbestanddeel, omdat het stelsel aansluit bij gemiddeld behaalde rendementen voor mensen met een vergelijkbare vermogensomvang. Voor het veronderstelde spaardeel is dit het meest recente beschikbare gemiddelde spaarrendement en voor het veronderstelde beleggingsdeel is dit een gemiddeld rendement over een langere periode uit het verleden. Ik zie hierin geen onevenwichtigheid.

Op dit moment wordt, in het kader van de bouwstenen voor de verbetering van het belastingstelsel, nader gestalte gegeven aan de toezegging aan het lid Omtzigt om onderzoek te doen naar een andere wijze van belastingheffing over huurinkomsten uit onroerende zaken⁵ en aan de toezegging aan het Eerste Kamerlid Ester tijdens de Algemene Beschouwingen op 20 november 2018 om onderzoek te doen naar (het belasten van) inkomsten uit verhuur⁶. Op de uitkomsten van dat onderzoek wil ik niet vooruitlopen.

Vraag 8

Herkent u het probleem dat mede vanwege de lage rentestand steeds meer (buitenlandse) investeerders woningen opkopen? Erkent u dat starters er daardoor steeds slechter tussen komen en dat de huren die worden gevraagd steeds moeilijker op te brengen zijn?

Antwoord op vraag 8

Onlangs hebben de minister van Financiën en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de 'Reactie op de motie van de leden Bruins en Slootweg' naar uw Kamer gestuurd.⁷ Hierin wordt ook ingegaan op de toename van het aantal beleggers op de woningmarkt door de lage rentestand en de effecten op de woningmarkt. Zo is de afgelopen jaren het aandeel van particuliere verhuurders in woningtransacties toegenomen naar bijna 11 procent aan het begin van 2018. Het is mogelijk dat deze toename deels komt door de lage (spaar)rente.

Een voldoende aanbod van huurwoningen in het ongereguleerde segment is belangrijk voor een goede balans op de woningmarkt. Een vergroting van dat aanbod moet aansluiten op de behoefte van bijvoorbeeld huishoudens die voor het eerst zelfstandig wonen en een meer flexibele woonvraag hebben. Daarbij is het wel van belang dat dit aanbod bijdraagt aan een toegankelijk, betaalbaar en leefbaar woonmilieu. Beleggers die woningen verhuren en daarin excessief gedrag vertonen moeten worden aangepakt. Hiervoor werkt de minister van BZK samen met stakeholders aan de aanpak "goed verhuurderschap". Daarnaast is de minister van BZK – in het kader van de

⁴ Het rendement op onroerende zaken weegt voor 53% in het langetermijnrendement op beleggingen. De indicator voor het rendement op onroerende zaken is de prijsontwikkeling voor bestaande koopwoningen volgens het CBS-prijnsindexcijfer. Jaarlijks wordt het langetermijnrendement herijkt met een weging van 1/15^e deel van het meest recente jaarcijfer en 14/15^e met het langetermijnrendement uit het voorgaande jaar.

⁵ Kamerstukken II 2018/19, 35026, nr. 62, p. 25.

⁶ Handelingen I 2018/19, nr. 8, item 8, p. 47.

⁷ Kamerstukken II 2018/19, 33566, nr. 104.

motie Van Eijs/Ronnes⁸ – de mogelijkheid voor een ‘noodknop’ aan het uitwerken, waarbij er twee onderzoeken zijn gestart om de effecten van een mogelijke ‘noodknop’ beter in beeld te krijgen.

Het is van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de toegankelijkheid en financiële stabiliteit van de woningmarkt. Het Kadaster en Amsterdam Business School Finance Group van de Universiteit van Amsterdam onderzoeken in hoeverre er sprake is van een prijseffect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Wanneer er sprake is van een prijsopdrijvend effect kan dit een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt, en voor andere risico's. Hierover wordt uw Kamer later dit jaar door de minister van BZK geïnformeerd.

Vraag 9

Deelt u de mening van de PvdA dat beleggen in woningen fiscaal zeer aantrekkelijk is? Bent u bereid het beleggen in woningen fiscaal minder aantrekkelijk te maken?

Antwoord op vraag 9

De fiscale behandeling van beleggen in woningen is op hoofdlijnen hetzelfde als de fiscale behandeling van andere typen beleggingen. Het fiscale regime waarbinnen een belegging valt, hangt van vele feiten en omstandigheden af. Zoals ik in het antwoord op vraag zeven en elf heb toegelicht, zal ik nader onderzoek doen naar een andere wijze van belastingheffing over huurinkomsten uit onroerende zaken. Het doel daarvan is niet om het beleggen in woningen fiscaal minder aantrekkelijk te maken, maar om varianten in beeld te brengen die kunnen bijdragen aan een beter belastingstelsel.

Vraag 10

Bent u bereid de mogelijkheden te bezien om de overdrachtsbelasting voor derde en verdere woningen te verhogen naar 10 procent en die van starters terug te brengen naar 0 procent om te stimuleren dat meer mensen een eerlijke kans op een woning hebben?

Antwoord op vraag 10

Ik ben me ervan bewust dat steeds meer mensen moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Zeker in de grote stad, en zeker ook starters. Ik begrijp de gedachte die achter het voorstel zit, maar een hogere overdrachtsbelasting voor derde en verdere woningen en een nultarief voor starters lijkt geen efficiënte manier te zijn om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Zo'n maatregel maakt de overdrachtsbelasting namelijk uitermate complex. Zo vergt het een heldere en controleerbare afbakening van het begrip ‘starter’. De vele variaties in achtergronden van kopers op de woningmarkt maken het moeilijk om een afbakening te maken van de doelgroep die je hiermee beoogt te helpen en maken het potentieel zeer bewerkelijk om voor de overdracht van een woning te controleren welk tarief moet worden toegepast. Daarnaast zie ik risico's op ontwijking van het hoge tarief voor kopers van een derde of verdere woning door middel van constructies. Ook is het aannemelijk dat de hogere kosten door de hogere

⁸ Kamerstukken II 2018/19, 35000-VII, nr. 57.

overdrachtsbelasting worden doorbelast naar huurders in de vorm van hogere huren. Marktpartijen kunnen bovendien bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod van huurwoningen, vooral in het nog schaarse middenhuursegment.

Vraag 12

Kunt u deze vragen beantwoorden voor het dertigledendebat over het opkopen van huizen door beleggers?

Antwoord op vraag 12

De vragen zijn beantwoord voor het dertigledendebat.