



Belastingdienst

# Beleidsalternatieven box 3 – tweede huis

Rapportage Blauw Research

BBOF – Maart 2023





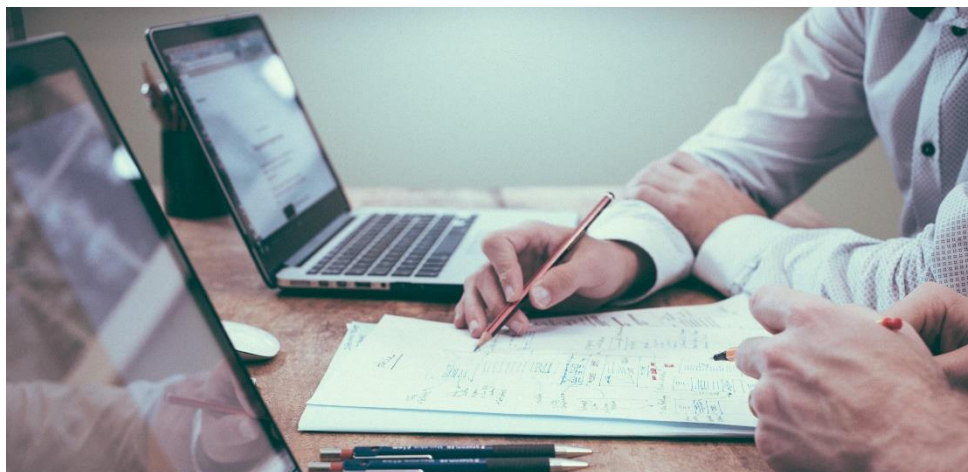
# Woord vooraf

Fijn om te constateren dat de respondenten beseffen dat ze een bevoorrechte positie hebben met hun tweede woning.



De onderzoekers

Blauw Research, Rotterdam



In opdracht van de Belastingdienst



# Inleiding + inhoudsopgave

Dit rapport beschrijft de resultaten van een kwalitatief onderzoek waarin twee ideeën zijn getest voor het belasten van inkomsten uit en aftrekken van kosten voor een tweede woning. Bij idee 1 lag de nadruk op werkelijke bedragen en bij idee 2 op forfaitaire bedragen. Beide ideeën zijn getest op begrijpelijkheid, eerlijkheid, doenlijkheid en zekerheid.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van:

- Eén groepsessie met 6 eigenaren van een tweede woning voor recreatief (eigen) gebruik
- Eén groepsessie met 6 eigenaren van een tweede woning die deze woning verhuren
- 5 individuele gesprekken met particuliere investeerders die in het bezit zijn van 4 of meer woningen voor verhuur

Meer details over de opzet van dit onderzoek en de doelgroepsverdeling leest u in de onderzoeksverantwoording achterin in dit rapport.

Dit is een kwalitatief onderzoek. Kwalitatief onderzoek is niet representatief in termen van aantallen, maar wel in termen van meningen van de ondervraagde hierboven genoemde doelgroepen. Inzichten in dit onderzoek zijn gebaseerd op meningen en uitspraken van de respondenten. Inzichten en adviezen zijn in samenspraak met de Belastingdienst stellig geformuleerd.



4

Management  
samenvatting

10

Resultaten

25

Onderzoeks-  
verantwoording

# Management samenvatting



## Context

De Rijksoverheid is bezig met een nieuw stelsel voor box 3 waarin werkelijk rendement op vermogen wordt belast. Daaronder valt ook het belasten van inkomsten en kostenaf trek met betrekking tot een tweede woning.

Het doel is om vermogensrendementsheffing zo rechtvaardig mogelijk te maken met een, voor de burger, juiste balans tussen precisie en doenlijkheid.



## Behoefte

De Belastingdienst wil van mensen met een tweede woning in Nederland weten hoe zij aankijken tegen twee beleidsalternatieven voor belastingheffing en kostenaf trek voor een tweede woning. Waarbij één variant gebaseerd is op werkelijke bedragen en de andere op forfaitaire bedragen.



## Hoofdvragen

- Hoe kijken tweede huis bezitters aan tegen de herziening van de belastingregeling?
- Hoe worden beide beleidsvoorstellen gewaardeerd wat betreft begrijpelijkheid, eerlijkheid, doenlijkheid en zekerheid?
- In hoeverre bestaat er een voorkeur voor het berekenen van belastingheffing en kostenaf trek op basis van werkelijke bedragen (precisie) of forfaitaire bedragen (doenlijkheid)?
- Wat zijn aandachtspunten voor verdere uitwerking?



## Hoofdconclusies

In de gesprekken met tweede woningbezitters worden twee begrippen steeds nadrukkelijk genoemd: eerlijkheid en begrijpelijkheid. Het zijn voor de deelnemers van dit onderzoek de belangrijkste voorwaarden waar een nieuwe regeling voor het belasten van rendement op een tweede huis aan moet voldoen. De volgende conclusies zijn daar van afgeleid:

- Binnen de doelgroep zijn er veel verschillen wat complexiteit in de hand werkt.
- Er is draagvlak voor herziening van de belastingregeling omtrent tweede huisbezit.
- Het belasten van de waardeontwikkeling van de woning stuit op weerstand.
- Het verschil in verhuursituaties roept vragen op wat aftrekken van kosten betreft.
- Er is een duidelijke voorkeur voor het gebruiken van werkelijke in plaats van forfaitaire bedragen.

We werken deze hoofdconclusies verder uit op de volgende pagina's.



## Binnen de doelgroep zijn er veel verschillen wat complexiteit in de hand werkt

Binnen de doelgroep tweede woningbezitters zijn veel verschillen wat hun tweede woningen betreft zoals: gemeubileerd – niet gemeubileerd, met en zonder VvE, in eigen beheer en totale ontzorging. Dat kan het stelsel van belastingheffing en kostenaf trek complex maken.



## Er is draagvlak voor herziening van de belastingregeling omtrent tweede huisbezit

De tweede woningbezitters beseffen dat zij in een bevoorrechte situatie zitten. Zij hebben de financiële middelen voor een tweede woning. Actuele maatschappelijke ontwikkelingen zoals de woningnood en de groeiende kloof tussen arm en rijk dragen er aan bij dat er begrip is voor de herziening van de belastingregeling omtrent tweede woningbezit. Daarnaast sluit deze herziening volgens hen aan op het nieuwe stelsel voor box 3 om rendement uit sparen en beleggen op werkelijke bedragen te belasten.



## Het belasten van de waardeontwikkeling van de woning stuit op weerstand

Er is draagvlak voor het belasten van huuropbrengsten. Het zijn immers inkomsten en die worden belast. Woningverhuurders profiteren er nu nog van dat huurinkomsten niet belast worden. Ook bij hen is er begrip dat dit in het nieuwe stelsel verandert. Zij ervaren dit als eerlijker.

Echter, er is weerstand wat betreft het belasten van waardeontwikkeling van de tweede woning. De volgende redenen worden genoemd:

- De waarde van de woning wordt niet direct als rendement gezien als de woning niet in de verkoop gaat. Er is pas sprake van rendement als er bij verkoop overwaarde op het huis is.
- De tweede woning is (deels) gefinancierd met eigen vermogen dat al belast is, bijvoorbeeld spaargeld. Dat betekent dat er dubbel wordt belast.
- De veronderstelling overheerst dat een waardevermeerdering wordt belast en dat er bij een waardevermindering geen teruggave plaats vindt.
- Mensen die hun woning niet verhuren maar voor eigen gebruik hebben, zien hun woning niet als middel om rendement te maken. Daarom kan het voor hen als oneerlijk ervaren worden.



## Het verschil in verhuursituaties roept vragen op wat het aftrekken van kosten betreft

Men waardeert dat er in het nieuwe box3-stelsel kosten kunnen worden afgetrokken. In geval van de variant gebaseerd op werkelijke bedragen is het echter onduidelijk om welke onderhouds- en verbeteringskosten het precies gaat. Die onduidelijkheid wordt versterkt doordat er verschillende situaties zijn waar verhuurders mee te maken hebben:

- Situatie: te maken met VvE – Vraag: hoe kun je kosten aftrekken die de VvE oplegt?
- Situatie: verhuur gemeubileerde woning – Vraag: als er meubilair of apparatuur (bijvoorbeeld een wasmachine) moet worden vervangen, kun je die dan ook aftrekken?
- Situatie: volledige ontzorging door beheerder vakantiewoning (bijvoorbeeld in een vakantiepark als Landal) - Vraag: de kosten zitten verdisconteerd in het vaste rendement. Hoe ga je dan om met kostenaftrek?
- Situatie: beheer van tweede woningen wordt gemanaged als een onderneming (particuliere investeerders) – Vraag: kun je alle mogelijke kosten aftrekken? Dus bijvoorbeeld ook de kosten voor een tussenpersoon?



## Er is een duidelijke voorkeur voor het gebruiken van werkelijke in plaats van forfaitaire bedragen

Het voorstel waarbij uitgegaan wordt van werkelijke bedragen sluit het beste aan bij het nieuwe stelsel voor box 3 waarin het werkelijke rendement op vermogen wordt belast.

### Voorstel ‘werkelijke bedragen’

Het voorstel wordt als volgt gewaardeerd:

- *Eerlijk* - De bedragen komen overeen met de werkelijkheid in plaats van een inschatting, zowel wat huurinkomsten betreft als gemaakte kosten. Daarnaast wordt de waardebeoordeling van de woning (WOZ) vastgesteld door een externe partij (de gemeente) en niet door de Belastingdienst. Bovendien bestaat daar de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen.
- *Begrijpelijk* – Je weet waar de bedragen op gebaseerd zijn. Bij een forfait is dat moeilijk te herleiden. Wat de waardebeoordeling van de woning betreft is de WOZ voor woningbezitters een algemeen bekende term.
- *Geeft zekerheid* – Tweede woningbezitters weten waar ze aan toe zijn door bovenstaande factoren.
- *Doenlijk* – Weliswaar minder doenlijk dan het voorstel ‘forfaitaire bedragen’ maar dat roept geen bezwaar op. Eerlijkheid, begrijpelijkheid en zekerheid zijn belangrijker factoren.





Het voorstel gebaseerd op ‘werkelijke bedragen’ heeft echter ook enkele aandachtspunten:

- Verondersteld wordt dat controle veel werk is voor de Belastingdienst terwijl de capaciteit onder druk staat. Dat wordt gezien als een zorg voor de Belastingdienst.
- Moeilijk te handhaven door het bovengenoemde capaciteitsprobleem. Dat werkt fraude in de hand. Men vindt dit een aandachtspunt maar het is geen reden om te werken met forfaits.
- Onduidelijk welke kosten je kunt aftrekken (zie vorige sheet).

### Voorstel ‘forfaitaire bedragen’

Het voorstel heeft een negatieve associatie met de ‘oude’ manier van belasten op basis van een forfait. Dat was juist de reden om het box 3 stelsel te herzien.

- *Niet eerlijk* - Bedragen bepalen op basis van een inschatting vindt men oneerlijk. Dat komt met name naar voren bij de waardedebeoordeling van de woning. Woningen zijn moeilijk met elkaar te vergelijken. Binnen één gemeente al, laat staan landelijk.
- *Weinig begrijpelijk* – Werken met forfaits is ondoorzichtig. Hoe en door wie worden de inschattingen gemaakt en berekend? Waar zijn ze op gebaseerd?
- *Geeft weinig zekerheid* – Het gevoel overheerst dat de Belastingdienst bepaalt en op basis van onduidelijke gronden. Dat geeft weinig zekerheid.
- *Doenlijk* – Het gemak voor zowel de tweede huisbezitter als voor de Belastingdienst wordt gezien. Echter, dit weegt niet op tegen de andere factoren.



# Advies en verbeterpunten

De volgende adviezen zijn gebaseerd op de voorgaande conclusies en daarmee op de mening en reacties van de respondenten.

- Volg de duidelijke voorkeur van de respondenten voor een belastingstelsel dat is gebaseerd op werkelijke bedragen (precisie) en verken de mogelijkheden ervan.
- Benadruk in externe communicatie de beweegredenen om het belastingstelsel voor rendement op tweede huizen aan te passen. Rechtvaardig (eerlijk) en begrijpelijk belasten zijn belangrijke beweegredenen. Ook het maatschappelijke belang verdient aandacht, ingegeven door de groeiende kloof tussen 'arm en rijk' en de mede daardoor ontstane nood op de woningmarkt (gebrek aan 'goedkope' woningen).
- Beargumenteer waarom zowel waardeverandering van de tweede woning als verhuurinkomsten belast worden.
- Maak duidelijk welke kosten in aanmerking komen om te worden afgetrokken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van een lijst. Kijk daarbij in hoeverre er onderscheid is te maken tussen verschillende situaties. Bijvoorbeeld tussen recreatief gebruik versus verhuur; woning met VvE versus zonder VvE; gemeubileerd versus niet gemeubileerd; onderhoud en kosten in eigen beheer versus (volledig) uitbesteed.
- Maak aannemelijk dat handhaving beheersbaar is om ongewenst gedrag van tweede woningbezitters (fraude) te beperken.

# Resultaten



# Recreatief gebruik: motief tweede huis met name genieten van vrije tijd

Context: beschrijving doelgroepen onderzoek



Blauw

## Doelgroepen

Er is onderzoek uitgevoerd onder 3 doelgroepen tweede woningbezitters. Op deze en de volgende twee sheets worden de doelgroepen kort beschreven.

## Recreatief gebruik

- De deelnemers hebben allen een tweede woning puur voor eigen gebruik. Zij verhuren hun woning niet. Wel komt het voor dat er familie of vrienden gebruik maken van de woning.
- Motief voor het hebben van een tweede woning: genieten van vrije tijd, creëren van rust en ontspanning. Een andere reden is om het huis in de familie te houden. Er bestaat bij de deelnemers geen behoefte om rendement te halen en de woning daarom te verhuren.
- Onderhoud en het omgaan met kosten is vergelijkbaar met hoe zij omgaan met hun primaire woning. Klein onderhoud (klusjes in en om het huis) verrichten ze zelf. De huizen zijn allen in eigen beheer.
- Sommigen hebben een contact in de buurt van de tweede woning die een oogje in het zeil houdt als ze er niet zijn.
- Ze zijn minder goed op de hoogte van de herziening van het belastingstelsel dan de andere doelgroepen die zijn ondervraagd.

We hebben een vakantiehuisje in het Oosten van het land tegen de Duitse grens. Even lekker zen als we daar zijn. We hebben een druk gezinsleven en wonen in de stad. Er is hier veel groen en we komen er een paar keer per jaar met de hele familie. Je krijgt er echt een vakantiegevoel.



Vrouw, 51 jaar, recreatief gebruik





# Verhuurders: motief voor bezit tweede huis is het behalen van rendement

## Context: beschrijving doelgroepen onderzoek

### Tweede woning voor verhuur

- Deze deelnemers hebben een tweede woning om te verhuren en er rendement uit te halen. Zij verblijven zelf niet in de woning.
- Motief is het genereren van inkomsten (oudedagvoorziening en aanvulling van het pensioen, het hebben van extra inkomsten, als alternatief voor sparen en beleggen).
- Het soort woningen en situaties varieert sterk:
  - *Woning in eigen beheer* – men heeft er dan naar eigen zeggen veel werk aan. Zij hebben zelf contact met klusbedrijven en dergelijke en soms doen zij zelf klein onderhoud.
  - *In beheer bij een verhuurmakelaar* – Deze partijen nemen veel werk uit handen. Zij zorgen voor nieuwe huurders, doen de financiële afwikkelingen met de huurder en zorgen voor het onderhoud. Zij houden de eigenaar op de hoogte en vragen om toestemming als er onderhoud of vervanging nodig is.
  - *Woning met VvE* – er dient rekening gehouden te worden met de regels van de VvE. Er worden onderhoudskosten betaald aan de VvE. Bij gezamenlijk onderhoud en verbetering aan de woningen dient er mee betaald te worden. Ook als er al zelf investeringen zijn gedaan.
  - *Gemeubileerde en ongemeubileerde woningen* – In het eerste geval draagt de eigenaar verantwoording als er meubilair of apparatuur vervangen of onderhouden moet worden. In het tweede geval de huurder zelf.

- *Vakantiebungalows op vakantieparken (bijvoorbeeld bij Landal)* - Meestal met totale ontzorging en met een vast rendement. De eigenaar heeft dan geen omkijken naar de woning, verhuur, beheer, onderhoud en verbetering. Leegstand van de woning heeft geen invloed op het rendement omdat het rendement wordt berekend over alle woningen in het park. Kosten zijn verdisconteerd in het rendement.
- Men is redelijk op de hoogte van belastingzaken omtrent de tweede woning.

### Particuliere investeerders (4 of meer woningen)

- Het profiel van deze doelgroep komt sterk overeen met de vorige doelgroep. Ze hebben alleen meer woningen.
- De huurinkomsten zijn voor deze doelgroep een belangrijke inkomstenbron. Mede hierdoor en het aantal woningen dat zij in bezit hebben gaan zij professioneel om met hun vastgoed.
- De meesten hebben redelijk veel kennis van belastingzaken en zijn op de hoogte van de aanpassing van het belastingstelsel.

Bovenstaande verschillen hebben invloed op de evaluatie van de twee voorstellen en de vragen die deze oproepen.



## Quotes verhuurders

We hebben ooit een appartement gekocht in Maastricht omdat mijn vriendin er medicijnen ging studeren. Nu verhuren we het aan het artsen die twee jaar lang in het ziekenhuis moeten werken. Dat doen we via de artsenvereniging. Dit past goed in ons netwerk. Artsen zijn lekker stabiel.



Man, 34 jaar, verhuur tweede woning

Ik heb 7 appartementen in dezelfde buurt. Klein onderhoud, verflusjes bijvoorbeeld doe ik zelf. Maar ik ben ook gebonden aan de VvE's van de appartementenblokken. Sommigen hebben weinig te besteden. Dan wil ik de kozijnen vervangen en voor de VvE is het te vroeg. Als zij het op een later moment doen dan moet ik ook gewoon meebetalen.



Man, 37 jaar, particuliere investeerder

Ik heb een pand met daarin twee winkels en daarboven een appartement. Die beheer ik zelf. Daarnaast heb ik twee appartementen in Rotterdam via een verhuurmakelaar. Tot slot nog een vakantiewoning in Zeeland in zo'n park. Alles wordt daar door het park geregeld.



Man, 59 jaar, particuliere investeerder.

Ik verhuur gemeubileerde woningen. Dus ik richt ze zelf in. Ik werk samen met een verhuurmakelaar die de huur int en reparaties regelt. Als er iets vervangen moet worden krijg ik een seintje.



Man, 63 jaar, particuliere investeerder



# Er is draagvlak om box 3 stelsel ten aanzien van tweede woning te herzien

## Houding nieuw belastingstelsel



Blauw

In de komende sheets gaan we eerst in op de reacties over het nieuwe box 3 stelsel. Daarna bespreken we de 2 beleidsvarianten.

### Draagvlak

Bij elke doelgroep is er begrip voor dat het belasten van rendement op een tweede woning wordt aangepast. De volgende redenen worden genoemd:

- *Kloof in de maatschappij* – Men beseft dat de kloof tussen arm en rijk in de Nederlandse samenleving steeds groter wordt. Het hebben van een tweede woning geeft al aan dat je behoort bij de mensen die het financieel goed hebben. Er heerst een moreel besef dat deze kloof niet te groot moet worden. Rendement uit een tweede woning wordt door respondenten gezien als ‘makkelijk verdiend geld’. Het vermogen van woningbezitters stijgt daardoor nog meer.
- *De woningnood* – Veel deelnemers hebben hun tweede huis of huizen gekocht in de periode 2014 - 2017. Velen hebben gebruik gemaakt van een grote overwaarde van de verkoop van hun eerste woning. Dat stelde hun in staat om een tweede woning aan te schaffen. De prijzen van deze woningen stegen vervolgens sterk. Men beseft dat dit mede de reden is dat voor veel mensen een koopwoning onbereikbaar is. Sommigen voelen daarom ook een soort schaamte. Met name het belasten van huurinkomsten wordt daarom ook als reëel gezien.
- *Aanpassing box 3 sparen en beleggen* – Deze herziening sluit aan op het nieuwe stelsel voor box 3 om rendement uit sparen en beleggen op werkelijke bedragen te belasten.

Het is makkelijk verdiend geld hoor. In 2014 waren de prijzen nog redelijk laag en hebben we een tweede appartement gekocht. Twee jaar later was het huis het dubbele waard. Daarnaast hebben we natuurlijk ook de huurinkomsten. We verhuren aan expats die na twee jaar weer weggaan.



Man, 37 jaar, verhuurder tweede woning

Ergens wringt het toch een beetje. We verdienen er goed op terwijl je weet dat er een woningnood is. Dan krijg je toch iets wat op vliedschaamte lijkt.



Vrouw, 44 jaar, verhuurder tweede woning



# Het belasten van waardeontwikkeling stuit op weerstand

## Belasten waardeontwikkeling

Men vindt het zoals gezegd reëel dat het belasten van rendement op tweede woningen wordt aangepast. Echter, er is weerstand wat betreft het belasten van waardeontwikkeling van de tweede woning. De volgende redenen worden genoemd:

- De waarde van de woning wordt niet direct als rendement gezien als de woning niet in de verkoop gaat. Er is pas sprake van rendement als er bij verkoop overwaarde op het huis is. Er wordt door sommigen een vergelijking gemaakt met beleggingen waarbij je volgens hen alleen belasting betaalt over het rendement dat je behaalt uit de verkoop.
- De tweede woning is (deels) gefinancierd met eigen vermogen dat al belast is, bijvoorbeeld spaargeld. Dat betekent dat er dubbel wordt belast. Dat wordt als oneerlijk gezien.
- De veronderstelling bij deelnemers overheerst dat een waardevermeerdering wordt belast en dat er bij een waardevermindering geen teruggave plaats vindt. Het roept zowel bij recreatieve gebruikers als bij verhuurders vragen op.
- Het belasten van de waardeontwikkeling van een woning wordt gekoppeld aan de WOZ-waarde en is afhankelijk van de verkoopprijzen in de straat / buurt. Men voelt zich dan de 'dupe' als een buurhuis ver boven de verkoopprijs wordt verkocht.

- Respondenten die hun woning niet verhuren maar voor eigen gebruik hebben, zien hun woning niet als middel om rendement te maken. Een deel van hen ervaart het daarom als oneerlijk dat waardeontwikkeling belast wordt.

Ik heb onze vakantiewoning gekocht met eigen geld. Het is mijn spaargeld. Dat is toch al een keer belast? Waarom moet het dan nog eens belast worden? Ik vind dat niet eerlijk.



Man, 54 jaar, verhuurder tweede woning

Wat als de WOZ omlaag gaat? Krijg je dan geld terug? Dat kan ik me niet voorstellen. Het is net als met beleggingen. Dan geeft de Belastingdienst ook niet thuis.



Man, 63 jaar, recreatief gebruik





# Het belasten van huurinkomsten is reëel

## Belasten huurinkomsten

Er is draagvlak voor het belasten van huuropbrengsten. Het zijn immers inkomsten en die worden belast.

- Recreative gebruikers geven aan dat zij hier niet mee te maken hebben. Zij vinden het fair om huurinkomsten te belasten.
- Woningverhuurders profiteren er nu nog van dat huurinkomsten niet belast worden. Ook bij hen is er begrip dat dit in het nieuwe stelsel verandert en huurinkomsten wel belast gaan worden.
- Enkele particuliere investeerders zijn goed op de hoogte van komende veranderingen wat de verhuur van woningen betreft. Zij verwijzen al naar het belasten van huurinkomsten maar ook naar het puntenstelsel om huurders beter te beschermen tegen hoge huren. Zij hebben er begrip voor als huurders beter beschermd worden. Zij geven ook aan dat de verhuur van een woning daardoor minder aantrekkelijk wordt. Sommigen spreken de verwachting uit dat er hierdoor weer veel woningen in de verkoop gaan.



Eigenlijk is het opmerkelijk dat je geen belasting hoeft te betalen over de huuropbrengsten van je tweede woning. Het zijn immers gewoon inkomsten. Daarom snap ik wel dat dit aangepast wordt.



Vrouw, 34 jaar, verhuurder tweede woning

Er gaat best veel veranderen. Huurinkomsten die belast gaan worden. Het puntenstelsel van VWS. Dan wordt het toch minder aantrekkelijk om huizen te verhuren.



Man, 61 jaar, particuliere investeerder



# Onduidelijk welke kosten er kunnen worden afgetrokken

## Kostenaftrek

### Waardering kostenaftrek

Het wordt gewaardeerd dat er in het nieuwe stelsel rekening wordt gehouden met kosten die tweede woningbezitters maken.

- Woningverhuurders geven aan dat het eerlijk is als je het ene belast het andere kunt aftrekken. Daarnaast zorgt het voor motivatie om onderhoud te doen en verbeteringen aan de woning aan te brengen.
- Particuliere investeerders vergelijken de verhuur van woningen met het hebben van een onderneming. Sommigen van hen vinden het logisch dat je net zoals met een bedrijf kosten kunt aftrekken.
- De recreatieve gebruikers staan er neutraler in maar waarderen het ook dat er in het nieuwe stelsel ook rekening wordt gehouden met de kosten.

### Onduidelijkheid

Indien de aftrek werkelijke kosten betreft dan vraagt men zich wel af om wat voor kosten het gaat. Sommige particuliere investeerders zijn van mening dat je alle kosten moet kunnen aftrekken. Ook de kosten voor de verhuurmakelaar of zelfs van een entente met de verhuurmakelaar.

De onduidelijkheid welke (werkelijke) kosten je zou kunnen aftrekken roept vragen op als:

- Kun je het werk van de tuinman aftrekken?
- Schoonmaakmiddelen en verf?
- Eigen uren die je besteedt aan bijvoorbeeld het verschonen van de bedden?
- Spullen die je niet alleen voor de tweede woning gebruikt maar ook thuis?

### Onderhoud, verduurzaming en verbetering

De meeste respondenten denken bij het mogelijk aftrekken van kosten niet direct in termen van onderhoud, verbetering en verduurzaming. Zij maken eerder een verdeling in lage en hoge kosten. Onderhoud valt dan vaak in de eerste categorie, verbetering en verduurzaming in de tweede. Maar ook dan blijft het onduidelijk wat je kunt aftrekken. Suggesties om hier duidelijkheid in te krijgen is het opstellen van een lijst met kosten die je kunt aftrekken of het gebruiken van een drempelbedrag.

#### Onderhoud

Onder onderhoud verstaat men kleine klussen in en om het huis. Schilderklussen, kleine reparaties. Vaak klussen die men zelf kan uitvoeren. Schoonmaken valt daar niet onder.

#### Verbetering en verduurzaming

Hier wordt geen bewust onderscheid in gemaakt. Een verbouwing gaat vaak samen met verduurzaming. Men noemt de volgende investeringen die met verbetering en verduurzaming te maken hebben:

- Vervangen kozijnen
- Plaatsen HR + glas
- Isolatie
- Vervangen van het dak (bij appartement complexen)

Dit vindt men ook logische aftrekposten.



# Het verschil in verhuursituaties roept vragen op wat kostenaftrek betreft

## Kostenaftrek

Zoals gezegd is, in geval van aftrek van werkelijke bedragen, onduidelijk om welke onderhouds- en verbeteringskosten het precies gaat. Die onduidelijkheid wordt versterkt doordat er verschillende situaties zijn waar verhuurders mee te maken hebben:

- Situatie: te maken met VvE – Vraag: hoe kun je kosten aftrekken die de VvE oplegt?
- Situatie: verhuur gemeubileerde woning – Vraag: als er meubilair of apparatuur (bijvoorbeeld een wasmachine) moet worden vervangen, kun je die dan ook aftrekken?
- Situatie: volledige ontzorging door beheerder vakantiewoning (bijvoorbeeld in een vakantiepark als Landal) - Vraag: de kosten zitten verdisconteerd in het vaste rendement. Hoe ga je dan om met kostenaftrek?
- Situatie: beheer van tweede woningen wordt gemanaged als een onderneming (particuliere investeerders) – Vraag: kun je alle mogelijke kosten aftrekken? Dus bijvoorbeeld ook de kosten voor een tussenpersoon?

In alle doelgroepen is men van mening dat wat kostenaftrek betreft er geen verschil hoeft te worden gemaakt tussen recreatieve gebruikers en verhuurders. De veronderstelling overheerst dat verhuurde woningen sneller aan renovatie toe zijn dan woningen voor eigen gebruik.

## Casus kosten

Tijdens het onderzoek is een casus voorgelegd: *stel dat een verbetering aan het huis 80K kost en dat dat een waardevermeerdering van 40K oplevert. Hoe moeten de kosten dan worden opgegeven?*

Men vond het moeilijk om hier antwoord op te geven. Het is een redelijk complexe situatie. Indien men er antwoord op heeft dan gaat men uit van het aftrekken van het totale bedrag.

Ik vind het moeilijk om te bepalen welke kosten je kunt aftrekken. Het plaatsen van HR + ramen lijkt me wel. Schoonmaakmiddelen niet. Geef me gewoon een lijst waar ik op kan kijken of het aftrekbaar is of niet.



Vrouw, 36 jaar, recreatief gebruik



# Voorstel met werkelijke bedragen spreekt aan door eerlijkheid en begrijpelijkheid

## Idee werkelijke bedragen

Uit de eerste reacties van de respondenten spreekt de meeste waardering voor het idee dat gebaseerd is op werkelijke kosten. Het sluit aan op de verandering in het box 3 stelsel voor sparen en beleggen waarin ook wordt uitgegaan van werkelijke in plaats van forfaitaire bedragen. Het idee scoort bij de deelnemers als volgt op de factoren eerlijkheid, begrijpelijkheid, zekerheid en doenlijkheid:

- *Eerlijk* - De bedragen komen overeen met de werkelijkheid in plaats van een inschatting, zowel wat huurinkomsten betreft als gemaakte kosten. Daarnaast wordt de waardebeoordeling van de woning (WOZ) vastgesteld door een externe partij (de gemeente) en niet door de Belastingdienst. Bovendien bestaat daar de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen.
- *Begrijpelijk* – Je weet waar de bedragen op gebaseerd zijn. Bij een forfait is dat moeilijk te herleiden. Wat de waardebeoordeling van de woning betreft is de WOZ voor woningbezitters een algemeen bekende term.
- *Geeft zekerheid* – tweede woningbezitters weten waar ze aan toe zijn door bovenstaande factoren.
- *Doenlijk* – weliswaar minder doenlijk dan het idee ‘forfaitaire bedragen’ maar het roept geen bezwaar op. Eerlijkheid, begrijpelijkheid en zekerheid zijn belangrijker factoren.

## Idee werkelijke bedragen

- De waardeontwikkeling wordt bepaald door het verschil tussen de WOZ-waarde aan het begin van het vorige jaar en de WOZ-waarde aan het einde van het vorige jaar te berekenen. De WOZ-waarden worden door je gemeente bepaald. De WOZ-waarde aan het begin van het vorige jaar kan door de Belastingdienst automatisch ingevuld worden in je online belastingaangifte. De WOZ-waarde aan het einde van het vorige jaar moet je zelf invullen.
- De huuropbrengsten moet je zelf bijhouden en aan het eind van het belastingjaar optellen. Het totaalbedrag moet je zelf invullen in de online aangifte.
- De kosten voor onderhoud en verbetering die je hebt gemaakt mag je aftrekken. Dit betekent dat je alle bonnen moet bewaren en bij elkaar moet optellen. Het totaalbedrag vul je in in de online aangifte. Als de Belastingdienst hierom vraagt, moet je alle bonnen kunnen overhandigen en aannemelijk maken dat je de kosten ook echt hebt gemaakt.



# Er zijn twijfels of effectieve handhaving mogelijk is

## Voorstel werkelijke bedragen

### Doenlijkheid

Het voorstel wordt gewaardeerd omdat het eerlijk en begrijpelijk is en daardoor zekerheid biedt. Het is minder doenlijk dan het forfaitaire voorstel maar over het algemeen ziet men weinig problemen om bonnetjes te bewaren en op te tellen. Hetzelfde geldt voor de huurinkomsten. Met name de respondenten met één woning zien geen regeldruk.

In een ideale situatie vult de Belastingdienst de aangifte vooraf in, ook wat de inkomsten betreft. Dat ziet men als heel veel werk voor de Belastingdienst. Men vraagt zich af of dit voorstel doenlijk is in verband met de krappe capaciteit bij de dienst.

### Handhaving

Het capaciteitsprobleem ziet men ook als een drempel voor de Belastingdienst om goed te kunnen handhaven. Het is volgens respondenten bijna ondoenlijk om een grote steekroef te kunnen controleren. Dat werkt daarom fraude in de hand. Er wordt verwacht dat er misbruik wordt gemaakt van de ondercapaciteit van de Belastingdienst. Bijvoorbeeld door kosten op te dragen die niet (voor de tweede woning) gemaakt zijn of door inkomsten niet op te geven.





## Quotes voorstel werkelijke bedragen

Dit voorstel klinkt vrij logisch. Je moet je huur bijhouden. Je bonnetjes bewaren en de kosten kun je aftrekken. Het gaat om werkelijke bedragen. Dat is eerlijk.



Vrouw, 44 jaar, verhuurder tweede woning

Dit moet in theorie wel kunnen. Voor ons is het niet echt veel werk. Je moet je bonnetjes bewaren maar je medische kosten moet je ook zelf bijhouden als je die op wilt geven. Het klinkt eerlijker maar het is iets meer werk.



Man, 63 jaar, recreatief gebruik

Hier zijn we in ieder geval af van die forfaits. Dit is meer toegespitst op je eigen situatie. Dus dat is eerlijker. Je kunt de bedragen herleiden. Maar goed, wij hebben 7 huisjes bij Landal. Daar zie je niks van de kosten omdat het verrekend is met het rendement. Dus ik weet niet of je die kosten kunt aftrekken.



Vrouw, 63 jaar, particuliere investeerder.

Kans is groot dat het natte vinger werk wordt. De Belastingdienst heeft er helemaal geen mensen voor om dat te controleren. Dit voorstel geeft de mogelijkheid om te sjoemelen. Je laat een nieuwe douche aanleggen en die geef je dan extra duur op.



Man, 51 jaar, verhuurder tweede woning



# Voorstel met forfaitaire bedragen: alles blijft bij het oude

## Voorstel forfaitaire bedragen

Het voorstel heeft een negatieve associatie met de ‘oude’ manier van belasting op basis van een forfait. Dat was juist de reden om het box 3 stelsel te herzien. De eerste reacties zijn daarom bijna unaniem negatief en roepen soms zelfs irritatie op.

- *Niet eerlijk* - Bedragen bepalen op basis van een inschatting vindt men oneerlijk. Dat komt bij de belastingen van huuropbrengsten en het bepalen van een vast bedrag voor kostenaf trek naar voren maar met name bij de waardede bepaling van de woning. Woningen zijn moeilijk met elkaar te vergelijken. Binnen één gemeente al, laat staan landelijk. Men gaat er hierbij van uit dat je geen bezwaar kunt aantekenen.
- *Weinig begrijpelijk* – werken met forfaits is ondoorzichtig. Hoe en door wie worden de inschattingen gemaakt en berekend? Waar zijn ze op gebaseerd? Hoe kun je inschattingen maken terwijl situaties zo verschillend zijn? Het is bijvoorbeeld onduidelijk waarop het bedrag voor kostenaf trek op is gebaseerd. Men voegt daar aan toe dat het niet stimuleert om te gaan investeren omdat men toch een bedrag krijgt.
- *Geeft weinig zekerheid* – het gevoel overheerst dat de Belastingdienst zelf bepaalt hoe het forfait berekend wordt en op basis van onduidelijke gronden. Dat geeft weinig zekerheid.

- *Doenlijk* – het gemak voor zowel de tweede huisbezitter als voor de Belastingdienst wordt gezien. Echter, dit weegt niet op tegen de andere factoren.

## Voorstel forfaitaire bedragen

- Voor de waardeontwikkeling wordt gewerkt met een forfait. De Belastingdienst bepaalt aan de hand van de data, verkoopprijzen van huizen, hoeveel jouw tweede woning meer of minder waard is geworden is in een jaar tijd. Zo kan de Belastingdienst waardeontwikkeling vooraf invullen in je online belastingaangifte.
- Ook voor het bepalen van huuropbrengsten werkt de Belastingdienst met een forfait. Huuropbrengsten bepaalt de Belastingdienst aan de hand van data over huurtarieven.
- De kosten voor onderhoud en verbetering die je hebt gemaakt mag je aftrekken. Hiervoor wordt ook gewerkt met een forfait. Dit betekent dat iedereen per jaar een vast bedrag mag aftrekken voor onderhouds- en verbeteringskosten. Dit bedrag wordt automatisch toegekend ongeacht of je deze kosten werkelijk hebt gemaakt. Dit bedrag kan de Belastingdienst vooraf invullen.



## Quotes voorstel forfaitaire bedragen

Ze zijn al overbelast bij de Belastingdienst en dan gaan ze dit verzinnen. Ik word hier echt boos over. Hoe gaan ze dit bepalen? Dit is weer het oude box 3 denken met al die forfaits waar ze onderuit zijn geschopt.



Vrouw, 43 jaar, recreatief gebruik

Een fictief forfait is gewoon niet eerlijk. Hoe gaan ze dit berekenen? Er zijn zulke grote verschillen in Nederland. Een huisje op het platteland in het Oosten is echt veel minder waard dan een woning in de stad. Dat kun je niet vergelijken.



Man, 34 jaar, verhuurder tweede woning

Het aftrekken van werkelijke kosten stimuleert om onderhoud te plegen aan je woning. Bij dit voorstel krijg je gewoon een bedrag ook als je geen kosten hebt. Dat stimuleert om helemaal niet te investeren in onderhoud of verbetering.



Man, 37 jaar, verhuurder tweede woning.

Ja, dat is lekker makkelijk voor de Belastingdienst! Uitgaan van een soort gemiddelde. Als je er boven zit heb je pech, eronder mazzel. Dan weer het gebruik van het woord forfait. Dat klinkt niet lekker meer en komt het vertrouwen in de overheid niet ten goede.



Man, 63 jaar, particuliere investeerder



# Onderzoeks- verantwoording



# Verantwoording



## Methode

Twee online groepsessies  
5 online diepte-interviews



## Gespreksduur

Groepsessies: 120 min  
Diepte-interviews: 45 min



## Aantal deelnemers

17



## Veldwerkperiode

Maart 2023

- Voor de werving heeft Blauw Research samengewerkt met respondentenbureau Norstat.
- Respondenten hebben anoniem deelgenomen.
- De gesprekken zijn gevoerd via MS-teams. Bij deze gesprekken hebben betrokkenen van de Belastingdienst meegekeken.
- Van de gesprekken zijn opnamen gemaakt die de basis vormden voor de analyse in deze rapportage.

## Doelgroep

Er zijn twee groepsessies uitgevoerd. Eén met tweede woningeigenaren voor recreatief gebruik en een groepsessie met burgers die hun tweede woning verhuren. Daarnaast zijn 5 individuele gesprekken gevoerd met particuliere investeerders met 4 of meer huizen in de verhuur. De verdeling was als volgt:

- Burgers met een tweede woning voor eigen recreatief gebruik (groepsessie, n=6)
- Burgers met een tweede woning voor verhuur (groepsessie, n=6)
- Particuliere vastgoedinvesteerders met 4 of meer woningen, 'straatjes' (individuele interviews, n=5)