
Vergaderjaar 2024-2025

32 140 Herziening Belastingstelsel

Z **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**
Vastgesteld 30 oktober 2024

De leden van de vaste commissie voor Financiën¹ hebben kennisgenomen van de brief van de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst over de voortgang van het wetsvoorstel Wet werkelijke rendement box 3 van 19 juni 2024.²

Naar aanleiding hiervan is op 25 september 2024 een brief gestuurd aan de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst.

De staatssecretaris heeft op 23 oktober 2024 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,
De Man

¹ Samenstelling:

Kroon (BBB) (*ondervoorzitter*), Van Wijk (BBB), Heijnen (BBB), Griffioen (BBB), Martens (GroenLinks-PvdA), Crone (GroenLinks-PvdA), Karimi (GroenLinks-PvdA), Van Gurp (GroenLinks-PvdA), Rosenmöller (GroenLinks-PvdA), Van Ballekom (VVD) (*voorzitter*), Geerdink (VVD), Vogels (VVD), Bovens (CDA), Bakker-Klein (CDA), Aerdts (D66), Moonen (D66), Van Strien (PVV), Visseren-Hamakers (PvdD), Baumgarten (JA21), Van Apeldoorn (SP), Holterhues (CU), Van den Oetelaar (FVD), Schalk (SGP), Hartog (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL)

² Kamerstukken I 2023-2024, 32140, V.

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR FINANCIËN

Aan de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst

Den Haag, 25 september 2024

De leden van de vaste commissie voor Financiën hebben kennisgenomen van uw brief over de voortgang van het wetsvoorstel Wet werkelijke rendement box 3 van 19 juni 2024.³ Het lid van de **50PLUS**-fractie heeft naar aanleiding hiervan enkele vragen en opmerkingen. De leden van de **JA21**-fractie sluiten zich aan bij de vragen en opmerkingen van de 50PLUS-fractie.

Vragen en opmerkingen van het lid van de 50PLUS-fractie

Kunt u aangeven of de voorgenomen netto vastgoedbijtelling van 2,65 procent naar verwachting specifieke economische gedragseffecten teweegbrengt bij vastgoedeigenaren waarvan het vastgoed een aanzienlijk lagere of aanzienlijk hogere werkelijke huurwaarde heeft? En zo ja, welke economische gedragseffecten zijn dit? Indien dit niet het geval is, kunt u aangeven of er wel naar deze mogelijkheid is gekeken?

Heeft de voorgenomen belasting van onroerende zaken in box 3 naar verwachting bepaalde prijzeffecten op woningen met een veel hogere of een veel lagere werkelijke huurwaarde dan die op of rond de 2,65 procent, al dan niet als gevolg van gedragseffecten? Is het mogelijk, zo vraag het lid van de 50PLUS-fractie, dat woningen met een zeer hoge huurwaarde die nu gedeeltelijk worden verhuurd vanwege het wetsvoorstel niet of minder zullen worden verhuurd? Is het voorts mogelijk dat met name in deze categorie, vormen van informele verhuur (bijvoorbeeld contant of met zwartgeld) flink toe zou kunnen nemen? Is dit onderzocht of modelmatig getest?

In uw brief van 19 juni jl. wordt een onderscheid beschreven tussen (1) een onroerende zaak die nagenoeg het gehele jaar verhuurd wordt (minimaal 90 procent verhuur), (2) een onroerende zaak die het gehele jaar niet wordt verhuurd en (3) gemengd gebruik (de onroerende zaak wordt verhuurd, maar minder dan 90 procent van het jaar). Naar aanleiding van deze beschrijving vraagt dit lid zich af of het wel uitvoerbaar is om individuele vastgoedeigenaren te controleren en te sanctioneren op basis van de regel dat de onroerende zaak voor meer of minder dan precies 90 procent van het jaar al dan niet wordt verhuurd?

Kunt u bevestigen dat het vaststellen en opleggen van een netto vastgoedbijtelling van 2,65 procent, terwijl de werkelijke huurwaarde varieert van 0 tot 12 procent, forfaitair is? Kunt u weerleggen dat het wetsvoorstel bestaande wettelijke forfaits inruilt voor een nieuw wettelijk forfait? Hoe verhoudt een fictief huurwaardeforfait zich tot de basisfilosofie van het wetsvoorstel, te weten het werkelijke rendement? Bestaat er niet een zeker risico dat na de gerechtelijke procedures,⁴ de Hoge Raad ook hier een einde aan maakt? Zo nee, waarom niet?

Het lid van de 50PLUS-fractie heeft begrepen dat in het geval van gedeeltelijke verhuur de hoogste geldt van het werkelijke rendement of de (fictieve) huurwaarde. Als de fictieve huurwaarde hoger is dan het werkelijke rendement, dan moet worden afgerekend met een fictieve huurwaarde. Erkent u dat in dat geval de hogere huurwaarde in strijd is met de basisfilosofie van het wetsvoorstel, te weten het werkelijke rendement? Kunt u in dit verband ingaan op de aangenomen motie-Van

³ *Kamerstukken I 2023-2024*, 32140, V.

⁴ ECLI:NL:HR:2024:705.

Rooijen,⁵ waarin de regering wordt verzocht de vermogenswinstbelasting primair onderdeel te laten zijn van de belastinghervorming?

De leden van de vaste commissie voor Financiën zien uw reactie graag tegemoet en bij voorkeur binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

W.T. van Ballekom
Voorzitter van de vaste commissie voor Financiën

⁵ Motie-Van Rooijen (50PLUS) over de vermogenswinstbelasting als onderdeel van de belastinghervorming (36418, S).

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN - FISCALITEIT EN BELASTINGDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 oktober 2024

Hierbij bied ik u mijn reactie aan op de vragen en opmerkingen van de fracties van 50PLUS en JA21 van 25 september 2024 (uw kenmerk: 175763U) over de brief van mijn ambtsvoorganger over de stand van zaken wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 (Kamerstukken I 2023-2024, 32140, V).

De staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst,

Folkert L. Idsinga

Beantwoording vragen over de brief van 19 juni 2024 over de stand van zaken van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 (Kamerstukken I 2023-2024, 32140, V)

Ik heb met belangstelling kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de fractie van 50PLUS. De leden van de fractie van JA21 sluiten zich bij de vragen en opmerkingen van de fractie van 50PLUS. Ik houd bij de beantwoording van de vragen zo veel mogelijk de volgorde van de vragen en opmerkingen aan zoals die aan mij zijn voorgelegd, met dien verstande dat gelijklopende of in elkaars verlengde liggende vragen tezamen zijn beantwoord.

Het lid van de fractie van 50PLUS vraagt naar specifieke economische gedragseffecten van de vastgoedbijtelling, naar prijseffecten op woningen en naar gevolgen voor de verhuur van woningen. Verder vraagt dit lid of de voorgestelde heffing voor onroerende zaken in box 3 uitvoerbaar is. Dit lid vraagt verder naar het forfaitaire karakter en de juridische houdbaarheid van de vastgoedbijtelling en hoe deze zich verhoudt tot het werkelijke rendement. Verder vraagt het lid om in te gaan op de aangenomen motie-Van Rooijen⁶, waarin de regering wordt verzocht de vermogenswinstbelasting primair onderdeel te laten zijn van de belastinghervorming.

Met het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is beoogd het werkelijke rendement te belasten. Het bepalen van de economische huurwaarde van een individuele (niet-verhuurde) onroerende zaak is echter zowel voor belastingplichtigen als voor de Belastingdienst ingewikkeld. Het zal dan ook in veel voorkomende situaties lastig zijn om te bepalen of het vastgoed een aanzienlijk lagere of hogere werkelijke huurwaarde heeft dan de vastgoedbijtelling en welke gedragseffecten naar verwachting zullen plaatsvinden. Om redenen van uitvoerbaarheid en doenlijkheid is dan ook voorgesteld om de economische huurwaarde van een onroerende zaak forfaitair te bepalen via een nieuw wettelijk forfait, de vastgoedbijtelling. Hierbij is zo veel mogelijk aangesloten bij de werkelijkheid.

In het onderzoek naar de huurwaarderatio door SEO Economisch Onderzoek hebben de onderzoekers op basis van wél verhuurde woningen een verband geschat tussen woningkenmerken en huur. Kenmerken waarvan gebruik is gemaakt, zijn onder andere gebruiksoppervlak, locatie, bouwjaar, woningtype en wel/niet nieuwbouw. Vervolgens is dit verband toegepast op niet-verhuurde box 3-woningen om op basis van de kenmerken een inschatting te maken van de huurwaarde. De zogenoemde “hedonische” methode die SEO heeft gebruikt om het verband tussen woningkenmerken en woninghuur in te schatten, is de voorkeursmethode van het Europese statistiekbureau Eurostat. De vastgoedbijtelling zal periodiek worden herijkt op basis van actuele gegevens over de huurwaarden en over de kosten, waarbij het eerste moment samenvalt met de evaluatie van de wet, vijf jaar na inwerkingtreding.

Een forfait dat gemiddeld genomen de werkelijkheid benadert, pakt nadelig uit voor belastingplichtigen van wie de onroerende zaak in werkelijkheid een (aanzienlijk) lagere huurwaarde heeft dan het gemiddelde. Daarom is in het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 gekozen voor een relatief laag forfait ten opzichte van de gemiddelde brutohuurwaarde. In het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is gekozen voor een netto-vastgoedbijtelling van 2,65%. Hierbij is een voorzichtigheidsmarge ingebouwd ten opzichte van de gemiddelde huurwaarde en is gekozen voor een brutohuurwaarde die behoort bij het 10e percentiel. Dat betekent dat 90% van de woningen een hogere huurwaarde heeft dan de huurwaarde waarmee in het gekozen percentage rekening is gehouden. Hierdoor wordt de situatie bereikt waarin het aantal belastingplichtigen met een aanzienlijk lagere werkelijke huurwaarde dan de vastgoedbijtelling beperkt wordt gehouden. De gedragseffecten en prijseffecten bij onroerende zaken in deze categorie zullen daardoor naar verwachting ook beperkt zijn.

Bij het vaststellen van het te hanteren percentage voor de vastgoedbijtelling is sprake van een afruil. Aan de ene kant bestaat de behoefte aan voorzichtigheid om ook rekening te kunnen houden met mogelijke individuele omstandigheden waardoor het gemiddelde niet opgaat. Aan de andere kant betekent een laag percentage ook een minder economisch neutrale belastingheffing, omdat dan een fiscale prikkel ontstaat om (meer) vastgoed in box 3 voor niet-verhuur aan te houden, ten opzichte van verhuur of het aanhouden van andere vermogensbestanddelen. Bij het vormgeven van de heffing op vastgoed zijn de mogelijke effecten van het voorgestelde percentage van de vastgoedbijtelling meegewogen. Naar verwachting zal deze vastgoedbijtelling, evenals bij vastgoed

⁶ Kamerstukken I 2023/24, 36418, S.

met een aanzienlijk lagere werkelijke huurwaarde, niet leiden tot aanzienlijke gedragseffecten bij belastingplichtigen met onroerende zaken met een aanzienlijk hogere werkelijke huurwaarde. Deze belastingplichtigen zullen waarschijnlijk niet massaal een extra onroerende zaak aankopen die zij niet of beperkt gaan verhuren. Naar verwachting zullen belastingplichtigen met een verhuurde woning in deze categorie met een zeer hoge huurwaarde deze woning ook niet minder gaan verhuren. Dan lopen zij ook de huur mis. Het is ook niet waarschijnlijk dat vormen van informele verhuur (bijvoorbeeld contant of met zwartgeld) flink zal toenemen. De verwachting is dan ook dat de heffing weinig prijseffecten zal hebben op de onroerende zaken in deze categorie.

Het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 bevat voor de heffing op vastgoed in box 3 een drietal categorieën. In de eerste categorie is de werkelijke huuropbrengst belast en zijn de werkelijke onderhoudskosten en andere periodieke kosten aftrekbaar (netto-huuropbrengst). Er is voor gekozen om deze categorie te beperken tot die situaties waarin onroerende zaken het gehele of nagenoeg het gehele kalenderjaar zijn verhuurd. Woningen die zijn bestemd als hoofdverblijf van de huurder zullen in veel gevallen het gehele jaar zijn verhuurd. Datzelfde zal in veel gevallen gelden voor verhuurde bedrijfspanden. In het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is rekening gehouden met tijdelijke leegstand van huurwoningen door ervan uit te gaan dat bij minimaal 90% verhuur in een kalenderjaar sprake is van voldoende verhuur in dat kalenderjaar voor de genoemde categorie (belasten netto-huuropbrengst). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om (mutatie)leegstand tussen twee verhuurperiodes in, groot onderhoud of een verbouwing. Het aantal niet-verhuurdagen van de onroerende zaak is dan maximaal 37 dagen, zowel in een regulier kalenderjaar als in een schrikkeljaar. Gelet op het doenvermogen en de beperking van administratieve lasten kan dit naar het oordeel van het kabinet in redelijkheid worden gevraagd van belastingplichtigen. In deze situatie hoeft de belastingplichtige slechts een beperkt aantal verhuurdagen te tellen. Dit is een belangrijk voordeel ten opzichte van de niet gekozen mogelijkheid om gedurende het gehele kalenderjaar verhuurdagen te tellen, zowel voor de belastingplichtigen (doenvermogen) als de Belastingdienst (uitvoering).

In de tweede categorie wordt de onroerende zaak het gehele jaar niet verhuurd. In dat geval wordt de vastgoedbijtelling belast. Tot slot is er een derde categorie waarin sprake is van gemengd gebruik. Als de belastingplichtige de onroerende zaak in een kalenderjaar voor minder dan 90% gebruikt voor verhuur én de huurinkomsten minus de werkelijke onderhoudskosten en andere periodieke kosten zijn lager dan het bedrag van de vastgoedbijtelling op jaarbasis, dan geldt de vastgoedbijtelling. Als het kabinet in deze situatie ervoor had gekozen om de lage netto-huuropbrengst te belasten in plaats van de vastgoedbijtelling, dan zouden niet-reële situaties kunnen ontstaan. Als er een korte periode wordt verhuurd, kan de netto-huuropbrengst lager zijn dan de vastgoedbijtelling op jaarbasis, terwijl het totale voordeel op jaarbasis hoger is dan alleen de netto-huuropbrengst. Het kabinet vindt het niet wenselijk om in die situaties alleen de lage netto-huuropbrengst te belasten. Als de netto-huuropbrengst in deze gevallen hoger is dan de vastgoedbijtelling is de netto-huuropbrengst belast.

In het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is voorgesteld om het werkelijk rendement van onroerende zaken en aandelen in startups te belasten via een vermogenswinstbelasting. Hierdoor maakt de vermogenswinstbelasting een belangrijk onderdeel uit van de voorgenomen belastinghervorming in box 3. Voor dit gedeelte van het vermogen in box 3 sluit dit aan bij de motie-Van Rooijen die bij de behandeling van het Belastingplan 2024 is ingediend. Voor andere vermogensbestanddelen in box 3 is gekozen voor het heffen over het werkelijk rendement via een vermogensaanwasbelasting. De voordelen hiervan zijn dat een vermogensaanwasbelasting weinig economisch verstoring is en de Belastingdienst de aangifte grotendeels kan voorinvullen.