

Dat er betaalbare woningen moeten komen/zijn, daar is iedereen het wel over eens. Punt is dat het probleem nu bij de belegger wordt neergelegd. Deze wordt neergezet als huisjesmelker, terwijl ik ervan overtuigd ben dat 98% van de vastgoedbeleggers als reëel huisbaas te boek staan. Meer woningen zorgt voor meer concurrentie en daardoor lagere huren en/of betere woningen. Deze aanpassing is symbool politiek en bekt lekker voor het electoraat maar lost het eigenlijke probleem niet op.

Er is een opeenstapeling van veranderingen die een ongekend negatief effect hebben.

- A. Regulering van de midden huur
- B. Verandering leegstand ratio
- C. Verandering in de box3 heffing

Deze drie aanpassingen hebben een ongekend negatief effect op het rendement. Hierdoor is de ruimte om te investeren in verduurzaming en ontwikkeling geheel opgedroogd. Vooral de aanpassing van de box 3 waarbij op alle componenten van forfaitair rendement wordt uitgegaan is killing. Op geen enkel element heb je als belegger nog invloed.

1. Waarde vastgoed wordt bepaald door de gemeente door middel van de WOZ aanslag (stijging 2022 +/- 20%);
2. Rendement op de WOZ portefeuille is bepaald 6.17%;
3. Aftrek schulden is bepaald op 2.53% terwijl de werkelijke financieringsrente aanzienlijk hoger ligt;
4. Huur wordt bepaald door de overheid (puntentelling en een maximale stijging van 3.1%).

Rekenvoorbeeld 1:

- Etage woning met huurder die er al meer dan 15 jaar naar tevredenheid woont.
- Jaarhuur: € 5768,- p/j (€ 480,- p/m)
- WOZ waarde: € 412.000,- (2022) € 340.000,- (2021) stijging 21.2%
- Forfaitair rendement: leegstand (79%) WOZ € 325.480,- * 6.17% = € 20.080,-
- Heffing: 31% van € 20.080,- = € 6.224.80
- Belastingdruk: meer dan er binnenkomt

Rekenvoorbeeld 2:

- Object met 5 huurders in het centrum van Rotterdam.
- Jaarhuur: € 64.250,- p/j (€ 5354.16- p/m voor 5 huurders) - nog niet aangepast naar middenhuur!!!!
- WOZ waarde: € 1.668.000,- (2022) € 1.308.000,- (2021) stijging 27.5%
- Forfaitair rendement: leegstand (90%) WOZ €1.501.200,- * 6.17% = € 92.624,-
- Heffing: 31% van € 92.624,- = € 28.713,45
- Belastingdruk: 44,7% op bruto rendement

En dan zijn alle kosten zoals: gemeentelijke belastingen, regionale belastingen, opstalverzekering, financiering, beheerkosten, onderhoud, makelaars en verduurzamingsinvesteringen nog niet vanaf getrokken.

Als particuliere vastgoedeigenaar heb je op geen enkel component invloed waarop de belasting is gebaseerd.

Dit is maximale regulering in een vrije markt economie met ongekende negatieve effecten voor de particuliere vastgoedbelegger.

Ik denk dat niemand het onterecht vind dat er belasting betaald wordt. Maar dan wel op een eerlijke rechtvaardige manier. Een systeem op basis van werkelijk rendement is eerlijk en geeft de ruimte investeringen in verduurzaming of onderhoud te blijven doen.

Met verontrustende groet,

Raymond Perridon