

In zijn algemeenheid is het redelijk dat er over vermogen en onroerend goed belasting geheven wordt over het werkelijke rendement. Mits het redelijk is. De uitvoerbaarheid lijkt mij een intense opgave. Keep it simpel. De opmerking mits het redelijk is wordt geboren uit het feit als zelfstandig ondernemer er in het verleden veel risico's zijn genomen en op het op randje van faillissementen aan toe. Het laatste project was het ontwikkelen en bouwen van woningen met bedrijfsruimte (wonen werken) 8 jaar was nodig voor de vergunningprocedure. De verkoop kon in 2008/2010 gestart worden (crisis in de woningmarkt) Na veel vallen en opstaan en project in 2019 af kunnen ronden en verkocht. 2 eenheden zelf gehouden voor pensioen inkomsten. Nu weer geconfronteerd worden in wijzigen in de verhuursector terwijl het huurrecht al bijzonder sterk is. Verkeerde huurders heeft men kennelijk nog nooit van gehoord na het om zeep helpen van 2 jaar contracten. Maar ik ben ondernemer genoeg om de koers te bepalen als het onevenredig zwaar gaat worden in uw wetgeving over belastingdruk en regels. Dit zal zich vertalen in nog minder verhuurbare woningen en kamerverhuur.

Uw stellingen / vragen in de internet consultatie gaan mij soms wat ver. Gegevens zijn onvoldoende voorhanden. Dit mede gegeven het feit dat kleinschalig vastgoed bezit iets anders is als het moeten managen van bijvoorbeeld woningen van grote beleggers en of woningcorporaties. Ook in de belasting druk zou hier rekening mee gehouden kunnen worden.

In voorstellen heb ik gelezen dat er plannen zijn om belasting te gaan heffen over het daadwerkelijke rendement i.p.v. de eerdere aanneme die op weinig feiten was gebaseerd. Als daarin meegenomen wordt de aanschaf en verkoop van de panden met aftrek van onderhoudskosten is dit een enorme extra administratieve last. Los van het feit dat als onroerend goed al lange tijd in bezit is gegevens niet meer voorhanden zijn. Ook zal er veel onduidelijkheid zijn over de waarde van het pand. De marktwaarde is nu bepalend waarbij de WOZ waarde veelal ondergeschikt is aan de marktwaarde. Factoren als duurzaamheid / energielabel / bouwtechnische staat / bouwjaar is een belangrijk component voor de vaststelling van de waarde. Dus meer duidelijkheid in de bepaling van de werkelijke en realistische waarde van het pand is gewenst met een afschrijvingsmogelijkheid van ca 10 jaar.

Een hogere belastingdruk geeft druk op het rendement. De ruimte die nog overblijft om in de huidige markt investeringen te doen in onderhoud en verduurzaming zullen beperkt zijn. Vooral onroerend goed wat langer in bezit is en investeren in duurzaamheid van belang is. Onroerend goed in bezit met een laag label zullen afhankelijk van de plannen bepalend zijn of dit in bezit blijft of dat ik het zal afstoten. Als er mogelijkheden bestaan in bijvoorbeeld subsidie en of aftrekbaar maken van kosten zal bepalend zijn. Een ruime overgangsregeling is gewenst zodat er op een normale manier op geanticipeerd kan worden ter voorkoming van het hap snap gedoe zonder visie. 35% belastingdruk in box 3 is relatief hoog ten opzichte van genoemde argumenten.

Tot zover mijn mening

Met groet, Eus den Ouden

