

# Never ending story

DOOR TOM OOSTENRIJK

Over een paar dagen gaan we naar de stembus: op 29 oktober bepaalt Nederland wie straks mag beslissen over onze portemonnee. En laat er nou één dossier zijn in deze verkiezingsstrijd dat uitermate gevoelig ligt en wellicht voer voor discussie is: belastingen op vermogen en vooral: op vastgoed.

De impact op de rendementen van vastgoed zal er zeker weer zijn. En als het effect heeft op de te behalen rendementen, heeft het ook effect op bereidwilligheid om te bouwen en te investeren in woningen.

Neem het box 3-systeem: het belastingstelsel dat over spaargeld, beleggingen én al dan niet verhuurd vastgoed een fictief rendement rekent, óók als je dat rendement niet haalt. Jongleren met huurinkomsten, leegstand onderhoudskosten, waardedalingen en stijgingen? Dat laatste al dan niet op papier... box 3 is een never ending story. Een verhaal dat ook niet eindigt met de verkiezingen.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat die systematiek – belasting betalen over niet genoten inkomen – vaak in strijd is met Europees recht. Als reactie werd door het kabinet de tegenbewijsregeling ingevoerd. Volgens de brief van de Belastingdienst waarin zij belastingplichtigen uitnodigt, zijn dat ‘uw echte inkomsten in box 3’. We weten ook – mede met dank aan de Hoge Raad – dat dat veelal en grotendeels een wassen neus is. Kostenaf trek wordt uitgesloten en niet-gerealiseerde waarde stijgingen worden meegenomen.

Er ligt een voorstel om box 3 per 1 januari 2028 – radicaal – te hervormen: belasting op het werkelijke rendement (en de waarde



## Van een goede wetgever mag je verlangen dat wetgeving geen bron wordt van eindeloze discussies tussen burgers en overheid

stijging), mét verliesverrekening, in plaats van de huidige forfaitaire heffing. Het goede nieuws lijkt te zijn dat voor vastgoed wordt aangesloten bij gerealiseerde waarde stijgingen, dus verkoopwinsten, en niet bij ongerealiseerde waarde stijgingen gedurende de bezitsperiode. Particuliere (woning) beleggers worden fiscaal midscheeps geraakt. Aangesloten zal overigens worden bij de WOZ-waarde. Voor de doeleinden van box 3 in ieder geval weer een soort van fictie. En we weten waar dat toe leidt, namelijk never ending stories...

In de media verschijnen inmiddels alweer diverse berichten over hoe de combinatie fictief en werkelijk rendement kan worden uitgeput om belastingheffing te reduceren. Voor nu laat ik maar even in het midden of

en in hoeverre deze ‘trucjes’ daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden (door wie, in welke mate en dergelijke).

Maar goed, als wetgever moet je natuurlijk wel ingrijpen (met weer een stukje symbolpolitiek (?)). Populistische (?) reacties op geluiden in de media. En dat zijn slechts de openbaar bekend gemaakte geluiden. Kansen voor – een toekomstige – verlaging van de belastingdruk, al dan niet bewust, worden stilhouden. Knelpunten van de overgang van het huidige naar het toekomstige systeem worden in de fiscale praktijk her en der onderkend, evenals de mogelijke gevolgen na invoering van het nieuwe systeem (de uitvoering is complex, rekenmodellen zijn krap, maar de politieke belangen zijn groot). Zulke verschijnselen zullen ertoe leiden dat de nodige procedures bij de belastingrechter zullen worden opgestart. Deze procedures zullen alle betrokkenen, onder wie belastingbetalers, belastingdienst, fiscalisten en de rechterlijke macht, mogelijk jarenlang van de straat houden, met never ending stories... Ook never ending stories eindigen een keer, maar van een goede wetgever zou je mogen verlangen dat wetgeving geen bron wordt van eindeloze discussies tussen burgers en overheid. En dit alles nog afgezien van de effecten die belastingen hebben op rendement, dus op investeringen, en dus op de huurvoorraad, de (koopwoning) markt, en dergelijke.

Ik sluit hiermee af, maar ik wens u – als kiezer – op 29 oktober veel wijsheid toe. En de gekozenen overigens ook!

**Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete**