

Verkiezingen: vastgoed en fiscaliteit

15-03-2021 12:53

Het is bijna zover: de verkiezingen. Een goed moment om de fiscale standpunten op het gebied van vastgoed op een rij te zetten. In deze bijdrage gaat Taxand daarnaast ook in op de standpunten inzake schenk- en erfbelasting. Juist vastgoed wordt immers vaak via die weg overgedragen.

Overdrachtsbelasting

In lijn met onze verwachtingen geven veel partijen aan de recent ingevoerde differentiatie (starters, zelfbewoners, overige) te willen behouden. Deze wijzigingen zijn in november 2020 dan ook met een ruime Kamermeerderheid aangenomen. Zelfs de partijen die destijds tegen hebben gestemd (o.a. FvD, PvdD) kiezen voor behoud van differentiatie.

Het lijkt echter nog niet gedaan met de wijzigingen in de overdrachtsbelasting. VVD, CDA, GL, SP, PvdA en DENK willen allen de overdrachtsbelasting voor niet-zelfbewoners verder verhogen. Slecht nieuws dus voor de vastgoedbelegger. We zien daarbij in veel verkiezingsprogramma's een tarief van 10% (nu 8%) terugkomen. DENK kiest zelfs voor een tarief van 15%. De SP en PvdA geven nog specifiek aan het tarief ook te willen verhogen voor tweede huizen. Hoe dit anders is van de huidige situatie is ons niet geheel duidelijk. Tweede woningen vallen ook nu immers al in het hoge tarief. Een derde (nog hoger) tarief voor tweede woningen lijkt ons onwaarschijnlijk.

Goed nieuws is er ook: de ChristenUnie kiest voor afschaffing van de overdrachtsbelasting bij transformatieprojecten en de Piratenpartij gaat zelfs voor volledige afschaffing. Vraag is natuurlijk hoe realistisch dit is. Overige opvallende standpunten zijn het afschaffen van de belasting bij overdracht aan eerste- en tweedegraads familie (Lijst Henk Krol) en een teruggave bij het energieneutraal maken van een woning binnen 1 jaar na aankoop (PvdD). Of dit laatste ook gaat gelden voor verduurzamende-woningbeleggers is ons nog niet duidelijk. Wij vermoeden van niet.

Verhuurderheffing

Eensgezindheid in het politieke spectrum: nagenoeg alle partijen willen de verhuurderheffing fors verlagen dan wel helemaal afschaffen. Alleen de VVD en 50+ lijken niet zoveel te zien in een afschaffing. In het verkiezingsprogramma van de VVD wordt aangegeven dat men de lagere verhuurderheffing voor verduurzamende woningcorporaties 'in stand wil houden'. Dat zou neerkomen op een maximale heffingsvermindering van € 104 miljoen per paar (2022 e.v.). Ter vergelijking: de opbrengst van de heffing bedraagt jaarlijks zo'n € 1,7 miljard. 50+ wil de heffing alleen afschaffen voor woonvormen met zorg.

Veel partijen die pleiten voor afschaffing van deze heffing (die velen al jaren een doorn in het oog is) koppelen hier wel voorwaarden of alternatieve regelingen aan. Zo wil de D66 een corporatiefonds instellen (met verplichte bijdrage?), kiest het CDA voor een bouwopgave en geeft de PvdD eerst alleen een korting bij verduurzaming of verrichten van achterstallig onderhoud.

Opvallend is overigens dat zowel de PvdA als GroenLinks aangeven ook de winstbelasting voor woningcorporaties af te willen schaffen dan wel deze uit wil zonderen van recent ingevoerde anti-belastingontwijkingsmaatregelen (ATAD2). Wij vragen ons sterk af of dit gelet op internationale regelgeving wel mogelijk is.

De eigen woning

Gelet op de verkiezingsprogramma's lijkt een hervorming van het eigenwoningstelsel bijna een voldongen feit. Het zal moeilijk worden om een coalitie samen te stellen die níét voor de afschaffen van zowel de

hypotheekrenteaftrek als het eigenwoningforfait is. De vraag is met name in welk tempo afschaffing zal gaan en wie de rekening krijgt gepresenteerd. Bij veel partijen moet de afschaffing (of verlaging) van het eigenwoningforfait de pijn van het schrappen van de renteaftrek deels verzachten. Dat lukt niet helemaal, want de aftrek is immers veelal hoger dan het forfait. Enkele partijen (VVD, D66, SGP) kiezen er daarom voor om naast het aanpassen van het forfait ook de belastingtarieven te verlagen zodat kopers uiteindelijk niet slechter af zijn. Wij betwijfelen of de rekening niet uiteindelijk toch bij huizenbezitter terechtkomt. De VVD lijkt hier zelf al een voorschot op te nemen: de aftrek wordt afgeschaft terwijl voor het forfait slechts een wat vage 'verduurzamingskorting' wordt ingevoerd.

Niet alle partijen kiezen trouwens voor het afschaffen van de renteaftrek. Er zijn er nog best een aantal die de aftrek graag in stand laten, wij noemen het CDA (verlagen tot basistarief), DENK (alleen afschaffen voor dure woningen), FvD en de PVV (handen af van de HRA!). De SP, SGP en PvDD kiezen daarnaast voor maximering van de aftrek tot hypotheek van maximaal € 350k (SP en PvDD) en € 325k (SGP). Het CDA combineert de handhaving van de aftrek (tot basistarief) met een compensatieregeling voor het eigenwoningforfait. Bij die partij lijken woningbezitters dus aardig weg te komen, volgens het programma althans.

Vermogen / Box 3

Veel kleine en grote vastgoedportefeuilles worden nog steeds 'in privé' gehouden. Dat is ook niet zo verwonderlijk door het relatief gunstige Box 3 regime. De heffing vindt plaats over een fictief rendement wat in de praktijk tot een relatief lage jaarlijkse heffing leidt én vermogenswinsten blijven buiten schot. Juist die vastgoedportefeuilles probeert de politiek al enkele jaren zwaarder te belasten, tot op heden met beperkt succes.

Voor de nieuwe regeerperiode wenst de VVD toe te werken naar 'een rechtvaardig systeem dat spaarders en beleggers niet bestraft', waarbij geheven moet worden op basis van het daadwerkelijke rendement. Hierbij moet er extra aandacht komen voor kleine spaarders en beleggers. We vrezen dat vastgoedportefeuilles al snel niet meer in die definitie zullen vallen en dus niet hoeven te rekenen op gunstige maatregelen.

D66, GroenLinks, PvdA en de SP combineren een heffing op basis van het werkelijke rendement met een extra strafheffing voor grotere vermogens (>€ 1m). Deze strafheffing, vaak 1 of 2% over het vermogen, komt dus boven op de rendementsheffing. Bij GroenLinks wordt ook het tarief van de rendementsheffing flink verhoogd en gelijkgetrokken met het Box 1 tarief, wat tevens wordt verhoogd tot 60%. Ook de PvdA kiest voor heffing in Box 1: vanaf vijf woningen kwalificeert een verhuurportefeuille als ondernemingsactiviteit. Stel, u heeft een vastgoedportefeuille van € 2 miljoen met een jaarlijks rendement van € 120.000 (6%). Uitgaande van de toptarieven, mag u bij GroenLinks daar dan € 72.000 (€ 120k x 60%) + € 40.000 (€ 2m x 2%) = € 112.000 belasting over betalen. De PvdA komt nog iets hoger uit. U ziet overigens goed dat we geen rekeninghouden met een leegwaardratio. Die verdwijnt namelijk bij GroenLinks. Volgens het verkiezingsprogramma van GroenLinks zou dit pakket tot een eerlijke belasting voor verhuurders in de vrije sector moeten leiden. Wij hebben daar onze twijfels bij.

BIJ1 gaat overigens nog een stapje verder dan GroenLinks en de PvdA en kondigt een 'coronataks' aan die moet leiden tot een heffing van 5% op 'vermogen en vastgoed van multimiljonairs'. De heffing moet gaan gelden voor vermogens vanaf €3 miljoen. De SP oppert naast een vermogensbelasting ook nog een aanvullende belasting voor grondbezit. Erg realistisch lijkt dat echter niet: in het CPB rapport wordt aangegeven dat op voorhand rekening moet worden gehouden met 'een aanzienlijk risico op uitvoeringsproblemen voor de Belastingdienst'.

Schenk- en erfbelasting

Het toptarief in de schenk- en erfbelasting bedraagt op dit moment 40% (20% voor partners/kinderen). Als het

aan de ChristenUnie ligt gaan die tarieven fors omhoog en worden vrijstellingen versoberd. Ook BIJ1 is voor een 'forse erfbelasting'. De PVV en het FvD staan hier lijnrecht tegenover en willen de schenk- en erfbelasting volledig afschaffen.

Door eerdere politieke aandacht voor de bedrijfsopvolgingsregeling (veelvuldig gebruikt bij vermogensoverdracht naar de volgende generatie), hadden wij verwacht dat de meeste partijen voor afschaffing van de regeling zouden pleiten. Dat valt mee. Alleen de PvdA, GroenLinks, SP en 50Plus kiezen voor afschaffing om 'belastingontwijking bij erfenissen' aan te pakken zodat 'mensen gewoon belasting afdragen als ze een bedrijf erven'. Andere partijen kiezen voor een versoering van de vrijstelling (D66) of geven juist aan de faciliteit te willen behouden (CDA, CU, SGP, VVD). De hoop voor deze regeling is dus nog niet verloren.

De overige voorstellen voor de schenk- en erfbelasting zijn veelal beperkt tot tariefsverhogingen (GL, SP, PvdA, CU) en verlagingen (VVD, CDA). D66 en GroenLinks pleiten er daarnaast voor om de tarieven los te koppelen van de familiërelatie met de schenker/erflater en GroenLinks en de PvdA zien de veelgebruikte 'jubelton' graag verdwijnen.

Tot slot

Als we de verkiezingsprogramma's mogen geloven dan staan er behoorlijk wat wijzigingen aan te komen op fiscaal vastgoedgebied. Partijen lijken het er met name over eens te zijn dat de eigenwoningregeling en de Box 3 heffing aan hervorming toe zijn. Verdere aanpassingen in de overdrachtsbelasting lijken ook niet ondenkbaar.

Mocht u hier te zijner tijd meer over willen weten dan nodigen we u van harte uit om contact op te nemen met Susan Raaijmakers (06 – 1588 6425) of Richard Meerstra (06 – 1339 1287) van Taxand.