

Persbericht 19 december 2024

FORUMVAST faliekant tegen nieuwe belastingverzwaringen voor vastgoedbeleggers

Forumvast, de belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedfondsen voor particulieren, is faliekant tegen de nieuwe belastingverzwaringen voor vastgoedbeleggers in box 3. Forumvast vindt het een ondoordachte maatregel en maakt zich ernstig zorgen over de verslechtering van het beleggingsklimaat in Nederland, nu de staatssecretaris van Financiën heeft aangekondigd het forfaitaire rendementspercentage van 6,04% naar 7,8% te willen verhogen, twee dagen na de Woontop.

Het percentage van 6,04% was al omstreden en in veel gevallen niet haalbaar als direct rendement voor vastgoedbeleggingen, met name niet voor woningbeleggingen gezien de hoge aanschafprijzen van bestaande woningen, de wettelijke beperking van de huren en de vele aangescherpte (klimaat en duurzaamheid) eisen voor nieuwbouw.

De Hoge Raad heeft weliswaar afgedwongen dat als een box 3-belegger kan aantonen dat hij of zij minder rendement heeft behaald, het lagere werkelijke rendement in de aangifte kan worden meegenomen. Maar bij deze berekening moeten de ongerealiseerde waardeinstijgingen worden meegenomen en mag alleen rente als kosten worden meegenomen. In de praktijk is het met de hard gestegen woningprijzen daarom vaak onmogelijk met deze methode aan te tonen dat minder rendement is behaald; een zakdoekje voor het bloeden dus.

Deze belastingmaatregel komt bovenop eerdere belastingverzwaringen voor de (vastgoed-)beleggingssector zoals:

- verhogingen van de overdrachtsbelastingen;
- eerdere verhogingen in box 2 en box 3;
- beperkingen van de (deels teruggedraaide) renteaftrek en verhogingen van het VPB-tarief;
- beperkingen van huurverhogingen;
- aangescherpte verduurzamingseisen;
- en vertragingen in bestemmingsplanwijzigingen.

Deze maatregelen hebben als gevolg dat de binnenlandse beleggers, die hun pensioen opbouwen via vastgoed- en andersoortige beleggingen, alternatieve bestemmingen voor hun beleggingen in het buitenland gaan zoeken.

Als de politiek echt serieus werk wil maken van het oplossen van het woningtekort en beleggers wil stimuleren meer middelen aan te wenden voor de broodnodige woningbouw, zal zij de staatssecretaris een halt moeten toeroepen.

Forumvast begrijpt het voornemen van Vastgoedbelang om de steun aan de Woontop terug te trekken dan ook volkomen.

Forumvast is de belangenorganisatie voor aanbieders van vastgoedfondsen voor particulieren. De leden van Forumvast hebben gezamenlijk ca. 60.000 beleggende klanten. Veelal betreft het hier kleine en middelgrote beleggers, die vaak voor hun oude dag afhankelijk zijn van het rendement op hun (vastgoed-)beleggingen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met David van der Wal, voorzitter van Forumvast via + 31(0) 6 430 94 750.

www.forumvast.nl