

ENIGE FISCALE SUGGESTIES AAN DE POLITIEK

COLUMN



deHAAGSE VASTGOEDWEEK

MENSENMAKENdeSTAD 2023

De verkiezingen komen er ten tijde van het schrijven van deze column binnenkort aan. Partijen doen allerlei beloften om in de toekomst zaken beter te regelen. Qua fiscaliteit is daar ook dringend behoefte aan. Om de politiek een beetje te helpen zal ik hierna enige gemotiveerde suggesties doen.

Stop met differentiëren van tarieven in de overdrachtsbelasting en hanteer enkel een tarief van zes procent. Door het hanteren van een enkel tarief verdwijnen discussies of iets een woning is of niet en/of deze al dan niet als hoofdverblijf gaat dienen. Naast deze discussies verdwijnt ook een tarief waar van aanvang af helder van was, dat het niet de beoogde werking zou hebben. Per saldo wordt hetgeen een koper biedt voor een woning bepaald door hetgeen hij of zij kan betalen. Als het tarief van de overdrachtsbelasting daalt komt dat voordeel in de vorm van een hogere verkoopopbrengst enkel danwel voornamelijk ten goede aan degene die de woning verkoopt en niet aan de koper. Daarnaast leidt de hantering van één tarief er toe dat investeerders in vastgoed niet langer geconfronteerd worden met het absurd hoge tarief van 10,4%. Dit tarief vormt in veel situaties een rem op transacties. Dat laatste is slecht nieuws voor de staatskas. Met een verlaging van 10,4% naar 6% gaat hopelijk met een lagere “P” in de vorm van belastingheffing de “Q” weer toenemen, hetgeen een zegen zou kunnen zijn voor de staatskas.

Verruim de mogelijkheid om rente binnen de vennootschapsbelasting af te trekken. Binnen Europa bestaat er een zogenaamde generieke aftrekbeperking van financieringskosten. In de meeste landen komt dat neer op een aftrek van 30% van het fiscale bedrijfsresultaat, waarbij tot een bedrag van €3.000.000 de rente zondermeer aftrekbaar is. Nederland heeft de meest magere variant van deze regeling ingevoerd die de afgelopen jaren nog veel sterker is vermagerd. Vanaf 2025 zal het naar verwachting zelfs zo zijn dat voor vastgoedbeleggingen de rente nog maar aftrekbaar is tot 20% van het fiscale bedrijfsresultaat zonder enige minimumaftrek. Dit terwijl de rente de afgelopen periode enorm is gestegen. Deze regeling wordt door de politiek “verkocht” met een streven van een meer gelijke behandeling van eigen en vreemd vermogen. Dat streven geldt dan kennelijk enkel aan de kostenkant en is daarmee naar mijn mening een “drog” redenatie. Economisch is een dergelijke schrale aftrekbeperking buitengewoon onverstandig. Een buitenlandse woningbelegger zal zich wel drie keer bedenken voordat hij bijvoorbeeld gaat investeren in Nederlandse nieuwbouwwoningen. Bij het uitblijven van dergelijke investeringen gaan we die miljoen nieuwbouwwoningen die kennelijk nodig zijn nooit halen. Bovendien verwacht ik met de huidige rentes dat binnenkort de eerste partijen zich zullen melden om de Europese houdbaarheid van de huidige in Nederland geldende regeling aan de rechter voor te leggen. Per saldo wordt immers onder deze regeling net als in box III een fictief rendement belast dat niet daadwerkelijk wordt gemaakt.

Schaf alle toeslagen af. In dit land is het kennelijk zo dat in een groot aantal gevallen meer werken niet loont als gevolg van toeslagen. Dit terwijl er nog steeds een groot tekort is aan arbeidskrachten. De politiek heeft recentelijk die ellende zelfs nog vergroot door diverse toeslagen verder te verhogen. Per saldo zou het zo moeten zijn dat bestaanszekerheid door degenen die kunnen werken (voor anderen moet er uiteraard een fatsoenlijk vangnet zijn) wordt bereikt door eigen arbeid en niet door een infuus van de overheid. Als alternatief voor de toeslagen zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan een 0% tarief in de inkomstenbelasting tot aan een inkomen van bijvoorbeeld € 24.000 (en voor fiscale partners in totaal maximaal € 48.000). De eerste € 2.000 per maand kan dan zonder enige belastingheffing worden ontvangen. Deze maatregel kan waarschijnlijk eenvoudig worden gefinancierd met de toeslagen die niet langer uitgekeerd hoeven te worden. In combinatie met de afschaffing van de huurtoeslag zou eveneens moeten worden gekeken naar de fiscale behandeling van de eigen woning.

Hanteer één tarief voor de vennootschapsbelasting en de box II heffing, namelijk 25%. Daarmee wordt de effectieve belastingdruk van ondernemers die via een B.V. ondernemen weer gelijk aan de belastingdruk van collega ondernemers die dat niet doen. Bovendien verdwijnt er complexiteit en planningsmogelijkheden doordat er niet langer sprake is van twee tarieven. Voorts wordt de mogelijkheid om met eigen geld te kunnen investeren in de eigen onderneming in mindere mate door de belastingheffing gefrustreerd.

Schaf alle belastinguitgaven waarvan is gebleken dat deze niet effectief zijn af. Er is onlangs een rapport verschenen waaruit blijkt dat een groot aantal belastinguitgaven niet effectief zijn. Met belastinguitgaven worden in dat kader bedoeld door de politiek in de belastingwetgeving geïntroduceerde regelingen met het oogmerk bepaalde veelal niet fiscale doelen te halen. Dat laatste blijkt dus veelal niet te werken. Als het niet werkt kun je er beter mee stoppen

en daarmee de belastingwetgeving iets minder ingewikkeld maken.

Tot zover mijn lijst met enige fiscale suggesties, wellicht dat de politiek er iets mee doet. Maar ik vermoed dat dat ijdele hoop zal blijken te zijn, maar wie weet dat ze in Den Haag nog een keer het licht gaan zien.



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs

