



Vermomd als expert

Politieke belangenbehartiging en verstand van zaken hebben, is een vruchtbare combinatie. Maar het is niet noodzakelijkerwijs de praktijk. Soms blijkt een expert alleen gespecialiseerd in het uitdragen van het eigen belang.

Zo had de in het algemeen objectieve NOS vorige week een item over het succes van de Wet betaalbare huur van Hugo de Jonge. De nieuwe wet moet ervoor zorgen dat huurders beter beschermd worden en minder betalen terwijl investeerders – groot en klein – tóch huizen willen blijven bouwen en verduurzamen.

De NOS had de Woonbond uitgenodigd. Die naam klinkt vertrouwenwekkend. De bond van gelukkige bestaande huurders wist te melden dat haar achterban inderdaad meer geld overhield door de verlaagde maximale huur. Er werden zelfs meer woningen aan zittende huurders te koop aangeboden. De conclusie was dat het beleid van Hugo de Jonge succesvol was.

De Woonbond is een evidente belangenbehartiger van goed beschermde huurders. De groeiende groep potentiële huurders die gedupeerd wordt door gebrek aan aanbod en effectieve doorstroming, heeft geen eigen bond. Onrendabele verhuur en inflexibel eigenwoningbezit staat bij hen al helemaal niet op de wensenlijst.

We hebben het hier ook niet over verzekeraar ASR of maatschappelijk verantwoordelijke beleggers die hebben aangegeven voorlopig niet meer te zullen investeren in nieuwe huurwoning-



**'DE BURGER IS
HEEL GOED IN
STAAT
BELASTING
TE BEREKENEN
EN TE
BETALEN OVER
HET DAAD-
WERKELIJKE
RENDEMENT'**

GERBEN EVERTS

is directeur van de VEB

gen. Zij wensen dat het nieuwe kabinet de vermaledijde Wet 'onrendabele verhuur' aanpast.

Ook hebben we het niet over de groep particuliere verhuurders die door de recente juni-uitspraken van de Hoge Raad inzake Box 3 wel belasting moet betalen over de ontvangen brutohuur, maar de onderhouds-, beheer- en financieringskosten ineens niet langer fiscaal mag aftrekken. De logica van deze redenering ontgaat mij. Tot een gezondere huurmarkt leidt het in ieder geval niet, niet voor huurders en niet voor beleggers.

URGENT EN BELANGRIJK

Het nieuwe kabinet, dat prat gaat op gezond verstand, is nu aan zet. Laat richting Prinsjesdag de feiten spreken en prik de aura's van zelfbenoemde experts vakkundig door. Of het nu journalisten, belangenbehartigers of oud-ministers zijn. Dat kan in de volgende stappen:

- Herstel de door het vorige kabinet gemaakte grove fouten op het terrein van huisvesting en fiscaliteit;
- Herzie de wet zodat investeerders de dringend noodzakelijke nieuwe huurwoningen kunnen realiseren;
- Herstel het recht op aftrek van onderhouds-, beheer- en financieringskosten voor particuliere verhuurders.

Het kabinet streeft naar belastingheffing op werkelijk rendement. De belangrijkste reden voor de vertraagde doorvoering daarvan is de belabberde IT van de Belastingdienst. Dat argument wordt nu ook gebruikt om de te hoge voorlopige aanslagen nog niet terug te betalen en de grove fiscale benadeling van verhuurders nog niet te herstellen.

Stiekem hoopt elk kabinet de rekening niet door de eigen boekhouding te hoeven voeren. Een boekhouding op kasbasis. Maar een schuld is een schuld. Zet ons burgers nu eindelijk centraal. Die burger is heel goed in staat belasting te berekenen en te betalen over het daadwerkelijke rendement (opbrengst minus kosten). Dit spekt de staatskas direct en voorkomt dat de belastingopbrengst op belegd vermogen op 2 procent uitkomt, of (bij een tegenvallend beleggingsjaar) op nul komma nul.

Het fiscale aangifteprogramma wordt niet op de uitspraken van de Hoge Raad aangepast. Evenmin staat rechtstreeks bezwaar tegen een voorlopige aanslag open. Wél is het mogelijk een wijziging in de voorlopige aanslag voor te stellen aan de belastinginspecteur. Omdat u geen 5,5 procent rendement heeft gemaakt, bijvoorbeeld in 2022. Als de inspecteur het niet eens is met de voorgestelde wijziging, dan volgt een afwijkingbesluit, waartegen wel bezwaar open staat. U begrijpt het: een gouden tip van onze fiscale belangenbehartiger met verstand van zaken.