

2024Z12184

Vragen van de leden **Omtzigt** en **Van Vroonhoven** (beiden Nieuw Sociaal Contract) aan de Staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit en Belastingdienst), de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Minister-President over *de Belastingdruk op middenhuurwoningen* (ingezonden 25 juli 2024).

Vraag 1

Kunt u voor de volgende situatie uitrekenen wat de kosten (box 3, onderhoud, belastingen, rente op schulden) en opbrengsten van een huurwoning zijn voor een particuliere belegger en hoe dat is opgebouwd in het jaar 2023: een woning met een WOZ-waarde van 300.000 euro, waarop een hypotheek rust van 150.000 euro (tegen vier procent rente)? Deze woning heeft 145 punten onder het woningwaarderingstelsel en wordt voor 1.000 euro per maand verhuurd, middels een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Vraag 2

Kunt u voor deze situatie uitrekenen wat de kosten en opbrengsten zijn voor een particuliere belegger in het jaar 2024, ervan uit gaande dat de huur op 1 juli 2024 wordt verlaagd naar de maximum huur onder het woningwaarderingstelsel (WWS)?

Vraag 3

Kunt u voor deze situatie berekenen wat de opbrengsten en kosten (cashflow, want de woning blijft in bezit van de belegger) zijn in elk jaar vanaf 2016 tot en met 2025? Kunt u hierbij de bedragen (WOZ waarde, huur, etcetera) constant houden, zodat precies het effect van alle belasting- en huurregelingsmaatregelen zichtbaar wordt? Wilt u tot slot geen rekening houden met box-3 arresten en dus van de fictie uitgaan dat de belegger geen bezwaar heeft gemaakt tegen de aanslagen?

Vraag 4

Kunt u voor elke beleidsmaatregel aangeven welke gevolgen die gehad heeft voor de opbrengsten? Dus kunt u aangeven wat de verhoging van de het fictieve rendement voor vastgoed, de verhoging van de het bijtellingspercentage in box 3, de versoering van de leegwaarderatio, de afschaffing van de leegwaarderatio, de invoering van de fictieve rente op schulden, de regulering van de huur en eventuele andere maatregelen per maatregel in de

afgelopen tien jaar voor een gevolgen gehad heeft voor deze particuliere belegger?

Vraag 5

Is het in 2025 nog aantrekkelijk en mogelijk voor een particuliere vastgoedbelegger in box 3, bijvoorbeeld een gepensioneerde ondernemer die beoogt om het rendement van zijn vastgoed te gebruiken als aanvulling op zijn pensioen, een netto cash flow te realiseren op verhuurde woningen die onder het WWS vallen?

Vraag 6

Heeft Nederland een tekort of een overschot aan betaalbare huurwoningen in het middenhuursegment?

Vraag 7

Indien u de mening deelt dat er een schreeuwend tekort is aan middenhuurwoningen, wie moet er dan middenhuurwoningen gaan bouwen/kopen en dan verhuren de komende jaren?

Vraag 8

Hoe gaat u ervoor zorgen dat er voor particuliere verhuurders een redelijke belastingdruk is zodat het verhuren van woningen een redelijke cashflow oplevert en er meer in plaats van minder huurwoningen beschikbaar komen?

Vraag 9

Houdt u cijfers bij van het aantal woningen dat in box 3 wordt verhuurd? Zo ja, kunt u die aan de Kamer doen toekomen? Zo nee, wilt u dat dan gaan doen, zodat de effecten van de maatregelen duidelijk worden?

Vraag 10

Welke acties gaat u ondernemen om ervoor te zorgen dat woningbouwcorporaties van de Europese Commissie snel toestemming krijgen om middenhuurwoningen te verhuren als diensten van algemeen economisch belang (DAEB)?

Vraag 11

Kunt u in een aparte kamerbrief de komende tijd aangeven wat de belastingeffecten zijn voor commerciële verhuurders, zoals (Duitse) vastgoedfondsen?

Vraag 12

Gaat u op redelijk korte termijn maatregelen nemen om het beleggen in huurwoningen in box 3 minder onaantrekkelijk te maken? Zo ja welke? Zo nee waarom niet?

Vraag 13

Is de huidige belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuurders zoals in dit voorbeeld, zodanig hoog, dat er sprake is van een inbreuk op het eerste protocol van het EVRM?

Vraag 14

Kunt u deze vragen een voor een en voor 15 augustus beantwoorden?