

Position paper NVM

Wet werkelijk rendement box 3: belast werkelijk rendement, geen noodzakelijke leegstand

Dit position paper is geschreven als bijdrage aan de deskundigenraadpleging op 19 mei van de commissie Financiën in de Eerste Kamer

Kernboodschap

NVM onderschrijft het uitgangspunt dat de box 3-heffing beter moet aansluiten bij het werkelijk behaalde rendement. Juist daarom vraagt NVM aandacht voor een belangrijk knelpunt in het wetsvoorstel: de voorgestelde vastgoedbijtelling bij niet-verhuurd vastgoed.

Een heffing over werkelijk rendement moet niet leiden tot belasting over inkomsten die niet bestaan. Tijdelijke leegstand is in de praktijk vaak geen vorm van rendement, luxe of eigen gebruik, maar een noodzakelijke fase om vastgoed weer beschikbaar te maken voor de markt. Denk aan leegstand tussen twee huurders, renovatie, verduurzaming, herstel na schade, transformatie of het zoeken naar een passende koper of huurder.

Het belasten van dergelijke leegstand alsof er huurinkomsten worden genoten, is maatschappelijk ongewenst. Het maakt onderhoud, verduurzaming en hernieuwde beschikbaarstelling van woningen en bedrijfsruimten duurder en risicovoller. Daarmee kan de maatregel juist afbreuk doen aan publieke doelen: meer woningaanbod, betere doorstroming, verduurzaming van de bestaande voorraad en zorgvuldig beheer van vastgoed.

NVM verzoekt de Eerste Kamer daarom om twee verbeteringen:

1. **Schrap de vastgoedbijtelling voor leegstaand vastgoed**, of neem ten minste een wettelijke tegenbewijsregeling op voor ongewenste, tijdelijke of voor exploitatie noodzakelijke leegstand.
2. **Neem een tegenbewijsregeling op voor de openingsbalanswaarde van verhuurde woningen**, zodat belastingplichtigen bij de start van het nieuwe stelsel beginnen met een waarde die daadwerkelijk aansluit bij de waarde in het economische verkeer.

Deze aanpassingen maken het wetsvoorstel eerlijker, beter uitvoerbaar en beter uitlegbaar aan burgers.

1. Leegstand is vaak geen rendement, maar een noodzakelijke marktfrictie

Een goed functionerende woning- en vastgoedmarkt kent altijd tijdelijke frictie. Woningen en panden wisselen van eigenaar of gebruiker. Er zijn bezichtigingen, onderhandelingen, bouwkundige keuringen, taxaties en financieringstrajecten. Bij verhuur zijn mutaties, onderhoud, verduurzaming en huurderselectie nodig. Bij bedrijfsmatig vastgoed kan het vinden van een passende gebruiker langer duren, zeker wanneer een pand incurant is en moet worden aangepast aan nieuwe eisen.

In al deze situaties kan tijdelijk leegstand ontstaan. Die leegstand levert doorgaans geen inkomsten op. Integendeel: de kosten lopen door. Eigenaren blijven geconfronteerd

[Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.](#)

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 | NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

worden met onderhoud, verzekeringen, lokale lasten, VvE-bijdragen, financieringslasten, makelaarskosten, taxatiekosten en investeringen in verbetering of verduurzaming.

Het is daarom onjuist om leegstand generiek te behandelen als een belastbaar voordeel. Een woning die leegstaat vanwege renovatie, verduurzaming of verkoop, levert geen huurinkomsten op. Een winkelpand waarvoor aantoonbaar een huurder wordt gezocht, staat niet leeg omdat de eigenaar daarvan privé geniet. Een woning tussen twee huurcontracten in is niet vergelijkbaar met een vakantiewoning die daadwerkelijk voor eigen gebruik beschikbaar wordt gehouden.

De vastgoedbijtelling maakt dat onderscheid onvoldoende. Daardoor ontstaat het risico dat belasting wordt geheven over een fictief voordeel. Dat past niet bij de maatschappelijke belofte van het wetsvoorstel: belastingheffing over werkelijk rendement.

2. Fiscale prikkels mogen woningaanbod en verduurzaming niet tegenwerken

De woningmarkt staat onder grote druk. Er is behoefte aan meer beschikbare woningen, betere benutting van bestaande voorraad en versnelling van verduurzaming. Juist in die context moet fiscale wetgeving zorgvuldig worden getoetst op neveneffecten.

Een vastgoedbijtelling op leegstand kan leiden tot verkeerde prikkels. Eigenaren kunnen worden ontmoedigd om een woning eerst goed te renoveren of te verduurzamen voordat deze opnieuw wordt verhuurd. Zij kunnen worden gedwongen sneller te verhuren of verkopen dan maatschappelijk wenselijk is. Ook kan het bezit en beheer van particuliere huurwoningen minder aantrekkelijk worden, terwijl deze woningen in veel regio's bijdragen aan het aanbod voor huishoudens die niet kunnen of willen kopen.

NVM ziet in de praktijk dat tijdelijke leegstand vaak juist onderdeel is van verantwoord vastgoedbeheer. Een woning moet soms leeg zijn om isolatie, installaties, funderingsherstel, brandveiligheid of de indeling te verbeteren. Bedrijfsruimten moeten soms worden aangepast aan de veranderende marktvrage. Ook de transformatie van leegstaande kantoren en winkels naar woningen vraagt, naast de benodigde investeringen, vaak veel tijd, onder meer vanwege de procedures die daarbij komen kijken.

Wie zulke leegstand belast alsof er rendement wordt behaald, belast niet het resultaat, maar de inspanning om vastgoed weer bruikbaar en beschikbaar te maken. Dat is maatschappelijk moeilijk uitlegbaar.

3. Wettelijke uitzondering of tegenbewijs bij leegstand

NVM pleit ervoor de vastgoedbijtelling voor leegstaand vastgoed te schrappen. Wanneer aantoonbaar geen huurinkomsten of andere reguliere voordelen worden genoten, behoort geen fictief rendement te worden belast.

Als de wetgever de vastgoedbijtelling tóch wil handhaven, is ten minste een duidelijke wettelijke tegenbewijsregeling noodzakelijk. Die regeling moet niet uitsluitend in lagere regelgeving worden uitgewerkt, maar in de wet zelf worden verankerd. Dat biedt rechtszekerheid voor belastingplichtigen en voorkomt discussies achteraf met de Belastingdienst.

NVM stelt voor dat de vastgoedbijtelling niet van toepassing is wanneer de belastingplichtige aannemelijk maakt dat sprake is van:

- leegstand vanwege aantoonbare beschikbaarheid voor verhuur of verkoop;
- leegstand tussen twee huurders of gebruikers;
- leegstand wegens onderhoud, renovatie, verduurzaming of herstel;
- leegstand in verband met transformatie, herontwikkeling of vergunningprocedures;

- leegstand door schade, bouwkundige gebreken of tijdelijke onbruikbaarheid;
- leegstand door omstandigheden buiten de invloedssfeer van de eigenaar.

Bewijs kan worden geleverd met objectieve stukken, zoals een verkoop- of verhuuropdracht, publicaties op woning- of vastgoedplatforms, correspondentie met gegadigden, aannemingsovereenkomsten, vergunningaanvragen, bouwkundige rapporten of taxatierapporten.

Zo ontstaat een uitvoerbare regeling die misbruik voorkomt, maar noodzakelijke leegstand niet ten onrechte belast.

4. Openingsbalanswaarde: start met de werkelijke economische waarde

NVM vraagt daarnaast aandacht voor de waardering van verhuurde woningen en bedrijfsmatig vastgoed bij de start van het nieuwe box 3-stelsel. Voor een goed werkend stelsel is het essentieel dat belastingplichtigen beginnen met een juiste openingswaarde.

Wanneer wordt aangesloten bij de WOZ-waarde en leegwaardering, kan de uitkomst afwijken van de werkelijke waarde in het economische verkeer. Dat geldt in het bijzonder bij woningen met huurbescherming, gereguleerde huren, achterstallig onderhoud, verduurzamingsopgaven of specifieke lokale marktomstandigheden.

Een onjuiste openingswaarde werkt langdurig door in de belastingheffing. Dat tast het draagvlak aan en kan leiden tot procedures. NVM pleit daarom voor een wettelijke tegenbewijsregeling. Belastingplichtigen moeten aannemelijk kunnen maken dat de werkelijke economische waarde afwijkt van de forfaitaire of afgeleide waardering. Daarbij kan als waarborg worden vereist dat het tegenbewijs wordt onderbouwd met een taxatierapport van een gekwalificeerde, onafhankelijke taxateur.

Dat sluit aan bij de praktijkkennis van makelaars en taxateurs en draagt bij aan rechtszekerheid, uitvoerbaarheid en beperking van geschillen.

Conclusie

NVM steunt de beweging naar belastingheffing over werkelijk rendement. Maar juist bij een stelsel dat werkelijk rendement wil belasten, past geen generieke heffing over fictieve inkomsten uit leegstaand vastgoed.

Tijdelijke leegstand is vaak geen voordeel, maar een noodzakelijke stap om woningen en ander vastgoed beschikbaar, bruikbaar, duurzaam en courant te maken. Een vastgoedbijtelling zonder voldoende wettelijke tegenbewijsruimte werkt dan averechts.

NVM verzoekt de Eerste Kamer daarom het wetsvoorstel op twee punten te verbeteren:

1. geen vastgoedbijtelling bij aantoonbare ongewenste, tijdelijke of noodzakelijke leegstand;
2. een wettelijke tegenbewijsregeling voor de openingsbalanswaarde van verhuurde woningen.

Met deze aanpassingen wordt het wetsvoorstel maatschappelijk evenwichtiger, juridisch robuuster en beter uitvoerbaar.