

Tweede huis kan geld gaan kosten

ERIC NEDERKOORN

GRONINGEN Veel tweedehuisbezitters hebben nog niet door wat nadert: een hoge aanslag op verondersteld rendement dankzij dat huis. Ook als ze dat niet verhuren. De Hoge Raad buigt zich over de rechtmatigheid van dit fictieve rendement.

Andere eigenaren zien wel in wat er gaande is. Bezwaarmakers melden zich in drommen bij de advocatuur. „Hoeveel exact weet ik niet”, zegt Liesbeth Poortman van Forum Advocaten in Groningen, „maar alleen al bij ons zeker al meer dan honderd.” Ze hebben zich verzameld op de website (bezwaarbox3.nl) die Poortman en haar collega Anna Kwint in de benen hebben geholpen.

Namens het kabinet hangt de Belastingdienst een rentepercentage van 6,17 procent aan een fictief rendement op een tweede huis. Poortman: „Onrechtmatig. Stel dat je ooit voor weinig geld een vakantiehuisje hebt gekocht, totaal niet met de bedoeling dat te verhuren. Het huis is door de jaren heen in waarde gestegen. Zonder dat je inkomen veel hoger is geworden, komt er straks een forse aanslag. Zo raak je in de problemen door een verondersteld rendement dat er niet is.”

Je hebt niet zo snel medelijden met eigenaren van een tweede huis, weet Poortman. „Maar daar gaat het niet om. Dit deugt niet. Alleen omdat de Belastingdienst geen accuraat computersysteem heeft dat het werkelijke rendement van huizenbezitters kan verwerken, komt het kabinet opnieuw met dat fictieve element. Poging twee, nadat het een miljardengat heeft opgelopen door het afschieten van de spaartax.”

De Hoge Raad haalde eind 2021 een streep door deze spaartax. Die behelsde een heffing over het denkbeeldige rendement dat spaargeld boven 50.000 euro of – met een fiscale partner, 100.000 euro – zou kunnen opleveren via investeringen in wat dan ook. Zou kunnen, fictief: in strijd met de Europese Rechten van de Mens, oordeelde de Hoge Raad.

De nu bedachte regel geldt al voor het belastingjaar 2023 en wordt dus verwerkt in de komende aanslag. Alle bezwaren ertegen moeten individueel worden ingediend. Wie dat nalaat, kan dat later niet alsnog doen. Na het verwerpen van de spaartax besloot de Hoge Raad al dat de Staat niets hoeft terug te betalen aan belastingplichtigen die géén bezwaar hadden gemaakt. Poortman „Ze we-



De maatregel geldt ook voor tweede huizen in het buitenland. FOTO: SHUTTERSTOCK

ten in Den Haag heus wel dat het ook nu weer niet deugt, maar rekenen erop dat de meerderheid braaf betaalt zonder door te hebben wat er gebeurt.”

De maatregel geldt ook voor tweede huizen in het buitenland. Hij raakt niet de vastgoedbezitters met veel panden die hun eigendom inzetten voor bedrijfsvoering. Dat wordt verwerkt in Box 1, waarvoor niets verandert.

De Hoge Raad buigt zich ergens in de komende maanden over de kwestie. Marieke van der Veer, universitair docent belastingrecht aan de Groningse universiteit: „Het is geen gelopen race.” Op zich is het rechtmatig om te werken met aanslagen op basis van een forfaitair rendement. In 2001 werd dat gesteld op 4 procent, maar toen de rente sterk daalde ging het naar 2. Om dan nu in een klap omhoog te schieten. „Die 6,17 procent is berekend op het lange termijngemiddelde van rendement

op woningen, aandelen en obligaties.”

Het nieuwe regime geldt overigens ook voor landbouwgrond. Van der Veer: „Een boer stopt met zijn bedrijf en verpacht een stuk grond aan zijn kinderen tegen een rente van 1 procent. Nu krijgt hij, zonder enig rendement, een stevige aanslag voordat grondbezit, zonder dat sprake is van rendement.”

Eigenaren kunnen noodgedwongen hun tweede huis moeten verkopen. Van der Veer: „Ik heb al wel van mensen gehoord die dat overwegen. Het fictieve van het rendement maakt de aanslag absoluut aanvechtbaar. Ik zou dat ook zeker

Bezwaarmakers melden zich in drommen bij de advocatuur

doen. En er kunnen op meer gebieden onredelijke verschillen ontstaan. Zo maakt het nogal wat uit of zo'n huis midden in Amsterdam staat of in Zeeland. In het Noordoosten van Groningen of op een Waddeneiland.”

Naast eigenaren die vakantiehuisjes hebben puur voor eigen gebruik, kan ook wie een huis voor studerende kinderen heeft gekocht aan de beurt zijn. Dit alles door een gemankeerde Belastingdienst, die nog met een kluwen aan houtje-touwtje computersystemen uit het jaar kruik werkt. Van der Veer: „Klopt. Het fictief rendement is onderdeel van een overgangsregelgeving. De overheid hoopt over drie jaar het systeem op orde te hebben.”

De universiteitsdocent werkt een dag in de week bij de Groningse vestiging van accountants- en adviesbedrijf Bentacera. „Ook bij ons melden zich mensen die bezwaar willen maken.”

Yoen Delfstra is juridisch medewerker van Robin Hood in Groningen, dat zich afficheert als 'jouw bondgenoot in huurgeschillen'. Hij hoopt van harte dat de Hoge Raad een streep haalt door het fictieve rendement. „Dit gaat straks, juist in tijden van woning- en kamernood, nog meer ten koste van huurders. Deze heffing werpt barrières op voor mensen die willen investeren in het huuraanbod.” Poortman: „Ook voor eigenaren die nu wel rendement hebben en niet bedrijfsmatig maar privé verhuren, kan verhuur onrendabel worden. En dus onaantrekkelijk.”

Maar dat zal niet de grond zijn waarop de Hoge Raad straks aan zijn overwegingen begint. Deze kijkt puur naar de rechtmatigheid van het fictieve element in de aanslag. Daarbij loopt de overheid het risico straks opnieuw op zoek te moeten naar een truc om een gat van miljarden te dichten.