

Betalen buitenlandse beleggers op de woningmarkt belasting?

De Tweede Kamer hield een Rondetafelgesprek over de rol van woningcorporaties en beleggers op de woningmarkt. Daar was speciale aandacht voor de fiscale aanpak van beleggers en corporaties. Hoeveel belasting betalen deze beleggers eigenlijk?



In het eerste blok werden IVBN-voorman Gertjan van der Baan (vereniging van institutionele beleggers op de woningmarkt) en Blackstone-topman James Seppala aan de tand gevoeld.

Regulering vrije sector prijzen

Dat ging ook over de vraag of huurprijzen in de vrije sector moeten worden gereguleerd door het woningwaarderingstelsel (waarmee er een maximale huurprijs geldt voor woningen die samenhangt met de woningkwaliteit). IVBN pleit voor het moderniseren van het woningwaarderingstelsel, en kan begrijpen dat er meer woningen onder regulering gaan vallen, maar waarschuwde voor het 'te hoog' optrekken van die grens. De Woonbond is juist voor het doortrekken van de grens. Daarmee blijven hogere prijzen voor kwalitatief betere woningen mogelijk, maar voorkom je woekerprijzen op de huurmarkt.

Lagere huurverhoging 2023

Van der Baan gaf aan dat zijn leden het niet goed vinden om in 2023 de ruimte die de hoge inflatie biedt voor de jaarlijkse huurverhoging te benutten. Dat is opmerkelijk, want Vastgoed Belang, die voor de belangen van particuliere beleggers opkomt, verdedigt die ruimte voor hoge huurverhogingen te vuur en te zwaard. Bijvoorbeeld toen er onlangs werd aangekondigd dat minister De Jonge in 2023 wil kijken naar een

huurverhoging die lager is dan inflatie. De IVBN gaat dus wél mee in de noodzaak voor een lagere huurstijging. Daarmee staat Vastgoed Belang geïsoleerd. Wel was Van der Baan tegen de huurbevriezing waar de Woonbond onlangs nog voor pleitte. Hij maakte ook nog goede sier door op te merken dat er amper zaken van IVBN-verhuurders bij de Huurcommissie belanden. Dat is ook niet zo gek, aangezien het overgrote deel (zo'n 83%) van hun bezit in de vrije sector wordt verhuurd. Huurders in dit segment hebben geen toegang tot de Huurcommissie.

Blackstone en huurstijgingen

SP-Kamerlid Sandra Beckerman legde Blackstone de vraag voor wat het voor een wooncomplex betekent als Blackstone de eigenaar wordt. Ze kwam aan met een voorbeeld waar woningen van €500,- naar 2500,- stegen. Volgens Seppala klopt dat niet. Bij doorvragen van Beckerman bleek de gemiddelde huurprijs bij Blackstone in het betreffende pand op 1750,- euro te liggen. 'Dus 2,5 keer meer dan de oorspronkelijke huurprijzen', concludeerde Beckerman. 'We volgens slechts de markt, en we zijn waar we zijn', reageerde Seppala.

'Geen belastingexpert'

Klaver wilde weten of er belastingafspraken gemaakt zijn met de Belastingdienst door Blackstone. Dat was volgens Seppala niet het geval. Maar na enig doorvragen beloofde hij hier nader naar te kijken. Zo vroeg Klaver of er ook documenten zijn waarin duidelijk wordt of en hoe er met 'interne verrekenprijzen' wordt gewerkt door Blackstone. Dit zijn prijzen die binnen een bedrijf of aan elkaar gelieerde bedrijven worden gehanteerd voor producten of diensten. Door deze prijzen te hoog of te laag te stellen kan het belastbaar inkomen van een onderneming worden verlaagd. Bijvoorbeeld door op die manier de winst te drukken in een bepaald land, waardoor er geen of weinig belasting over wordt betaald. Eerder was er al aandacht in de media voor het ontwijken van vennootschapsbelasting door Blackstone. 'Ik ben geen belastingexpert' gaf de Blackstone-topman aan, maar hij beloofde Klaver erop terug te komen.

Woningcorporaties

In het blok over woningcorporaties werden AEDS-voorzitter Martin van Rijn en Frank Roerdinkholder van woningcorporatie Domijn ondervraagd. Er was hierin vooral aandacht voor de belastingdruk bij corporaties. Ondanks het afschaffen van de verhuurderheffing blijft er een hoge belastingdruk via de vennootschapsbelasting en de ATAD, waardoor corporaties hun maatschappelijke opgave minder voortvarend kunnen oppakken.

Accountants

In het laatste blok kwamen Price Waterhouse Cooper en Deloitte aan bod. De grote accountancykantoren gaven technische uitleg over hoe beleggers belasting betalen. Omdat ze niet op specifieke gevallen in konden gaan, bleef dat erg vaag. Aan het eind van de rit werd dan ook niet duidelijk hoeveel belasting buitenlandse beleggers nu echt afdragen. Blackstone gaf eerder aan in 2019 en 2020 geen winstbelasting te hebben betaald, omdat ze geen winst gemaakt zouden hebben. Kamerlid Nijboer: 'wat niemand snapt is hoe je nu met deze woningmarkt elke keer maar weer verlies maakt.' Klaver sloot zich hierbij aan en gaf aan dat het nodig is meer inzicht te krijgen in wat er nu feitelijk betaald wordt door beleggers. 'Als wetgever hebben we hier geen inzicht in, hoeveel belasting deze beleggers betalen. Op dit moment hebben wij alle reden om aan te nemen dat daar amper belasting wordt betaald, en dat is nu ook door deze antwoorden niet weggenomen.'

Bron: Woonbond
21 april 2022