

Fiscus en vastgoedprijzen

Het accent in belastingheffing is meer en meer verschoven naar vastgoed.

Wat betekent de nu ingezette daling van actuele waarden voor de belastingaanslagen van burgers en bedrijven?

TEKST BERT BAKKER | BEELD MARJA BROUWER

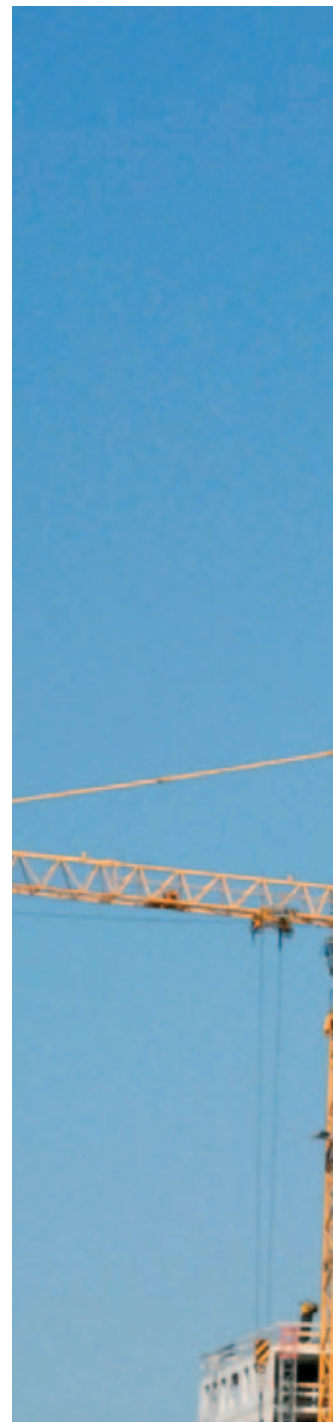
Onroerend goed als bron van belastingheffing is eigenlijk zo oud als de weg naar Rome. En diverse vormen van belasting op huizen en bedrijfspanden zijn altijd blijven bestaan. Maar achter de invoering van de WOZ in 1994 (zie kader) zat wel degelijk een idee. Bedrijven en ook personen bleken steeds makkelijker dáár domicilie te kiezen waar het belastingklimaat het prettigst was. Dat maakte het voor de fiscus logisch meer dan voorheen te kijken naar vastgoed. Panden verplaats je immers niet zo makkelijk. Bovendien heeft de waarde van vastgoed de neiging om mee te stijgen met inkomens maar ook met andere vermogenscategorieën, zoals aandelen.


Maar de kredietcrisis lijkt nu die logica te ondermijnen. Prijzen van woonhuizen zijn in het laatste kwartaal van 2008 aan een daling begonnen. Vooral in het duurdere huizensegment belopen de dalingen sinds begin 2008 al tien tot vijftien procent. De verslechtering van de markt voor kantoren en andere bedrijfspanden was al eerder manifest. Wat kan dat betekenen voor de belastingaanslagen van burgers en bedrijven? En voor de belastinginkomsten van overheden?

AFSCHRIJVEN

Michael van Gijlswijk is hoofd van de fiscale sectie van het Bureau Vaktechniek van BDO CampsObers in Tilburg: “De invloed van het koppelen van de WOZ-waarde aan diverse soorten van belasting is aanzienlijk geweest. Het duidelijkst zagen we dat in onze advisering van vastgoedbeleggers.”

Alle ondernemingen kregen te maken met de Wet Werken aan Winst. Die verlaagde weliswaar het vennootschapsbelastingtarief fors, maar beperkte tevens de mogelijkheid om op vastgoed af te schrijven. Van Gijlswijk: “Vastgoedbeleggers mochten sinds 2007 nog slechts afschrijven tot honderd procent van de WOZ-waarde van hun panden. Fiscaal viel er daardoor veelal niets meer





Ruud Kathmann (Waarderingskamer):
'Het kan straks gebeuren dat het bedrag
waarop de heffing is gebaseerd, hoger
is dan de actuele waarde.'

Vijftien jaar WOZ

In december 2009 is het vijftien jaar geleden dat de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) werd ingevoerd. Achteraf gezien is 1994 daarmee het startpunt geweest van een belangrijke fiscale trend. De wet hield in dat Nederlandse burgers en bedrijven de waarde van onroerend goed in hun bezit moesten laten bepalen door de gemeente waarin ze woonden. Sindsdien zijn overheden - niet alleen gemeenten en waterschappen maar ook de rijksbelastingdienst - die WOZ-waarde steeds meer gaan gebruiken als een variabele bij de berekening van een diverse belastingen en aftrekposten. En omdat die overheden konden werken met min of meer objectief vastgestelde vastgoedwaardes die bovendien - dankzij de stijgende prijzen - telkens hoger werden, zijn woonhuizen en bedrijfspanden als fiscale melkkoe belangrijker geworden.

af te schrijven. Gewone ondernemingen mogen vastgoed in eigen bezit afschrijven tot maximaal vijftig procent van de WOZ-waarde." (Zie kader 'Afschrijvingen')

Per 1 januari 2008 werden bovendien maatregelen geïntroduceerd die het vermijden van overdrachtsbelasting lastiger maken. Vastgoedontwikkelaars moesten hun winst fiscaal nemen naar

rato van het tot stand komen van hun bouwprojecten.

TRENDBREUK

Ten slotte wijst de Tilburgse fiscalist nog op een maatregel waar de doorsnee burger of ondernemer amper weet van heeft maar die niettemin past in dezelfde trend: "Woningbouwcorporaties, met hun miljardenbezit aan huurwoningen,

verloren hun vrijstellingen van overdrachtsbelasting een aantal jaren geleden. En sinds 1 januari 2008 zijn zij volledig vennootschapsbelastingplichtig." Daarnaast zijn er natuurlijk nog de effecten waarmee ook particulieren te maken kregen. Reeds bestaande heffingen gerelateerd aan WOZ-waardes, zoals de Waterschapsbelasting en de gemeentelijke Onroerende Zaakbelas- ■

Michael van Gijlswijk (BDO): 'De invloed van het koppelen van de WOZ-waarde aan diverse soorten van belasting is aanzienlijk geweest.'

Afschrijven sinds Wet Werken aan winst

Vastgoedbeleggers mogen sinds 2007 nog maar afschrijven tot honderd procent van de WOZ-waarde van hun onroerend goed en gewone bedrijven tot vijftig procent.

Een voorbeeld: een vastgoedbelegger koopt een kantoorpand voor tien miljoen euro. De gemeente bepaalde echter de WOZ-waarde op acht miljoen euro. Dan mag die belegger sinds invoering van de Wet Werken aan winst nog maar twee miljoen euro (10 minus 8) afschrijven - dus opvoeren als fiscale aftrekpost. Natuurlijk gespreid over de jaren. Een gewoon bedrijf, dat tot vijftig procent mag afschrijven zou in dit rekenvoorbeeld dus zes miljoen (10 minus (8 x 0,50)) als aftrekpost mogen opvoeren. Als vastgoedprijzen dalen, daalt de 'afschrijvingsdrempel'. Wanneer de WOZ-waarde daalt, bijvoorbeeld van acht naar zes miljoen, impliceert dat dat een belegger daardoor vier miljoen (10 minus 6) kan afschrijven, en een gewone onderneming zeven miljoen euro (10 minus (6 x 0,50)).

Belastingen en heffingen gekoppeld aan de waarde van vastgoed

1. Inkomstenbelasting:

- Eigen woningforfait. Wordt geleidelijk verhoogd tot 2,35 procent van de WOZ-waarde. Het zogenoemde 'plafond' in het forfait - maximaal € 9.300 verviel per 2009.
- Box 3 (1,2 procent van de waarde vastgoed als belegging).
- Afschrijving op vastgoed voor ondernemers (als onder 2a).

2. Vennootschapsbelasting:

- Afschrijving op vastgoed. Tot vijftig procent van de WOZ-waarde op vastgoed in eigen gebruik bij ondernemers (ook voor eenmanszaken en vennootschappen onder firma). Tot honderd procent WOZ-waarde voor vastgoedbeleggers.

3. Overdrachtsbelasting : zes procent van de koopsom

4. Onroerende zaakbelastingen en andere heffingen van lagere overheden, zoals Waterschappen. Uiteenlopende tarieven.

ting werden geleidelijk forser door de waardeinstijgingen. En particulieren met een huis waarvan de WOZ-waarde hoger is dan een miljoen euro zien dat het eigenwoningforfait stapsgewijs wordt verhoogd (zie kader 'Belastingen en heffingen').

Welk effect de verwachte trendbreuk in de vastgoedwaardes heeft op de belastingaanslagen moet de komende tijd duidelijk worden.

NUANCEREN

Ruud Kathmann is lid van het managementteam van de in Den Haag gevestigde Waarderingskamer, een instelling die zowel jegens het publiek als de diverse overheden een ondersteunende taak heeft bij de bepaling van de WOZ-waardes. Hij wil de impact van die - mogelijk forse - waardedalingen niet bagatelliseren, maar heeft wel behoefte te nuanceren. "Er is niet altijd een een-op-een relatie tussen de vastgoedwaarde en de belastingaanslag. Voorbeelden: de bijtelling van het huurwaardeforfait voor huiseigenaren is deels gekoppeld aan de waarde van het

huis, maar deels ook aan de ontwikkeling van huurprijzen. Waterschappen en gemeenten werken met een omslagstelsel; de waarde van het vastgoed bepaalt wel hoeveel iemand bijdraagt, maar het is geen vast percentage."

In absolute bedragen veranderen de aanslagen dus veelal minder dan als percentage van de WOZ-waarde. Bij waardeinstijgingen hebben de tarieven de neiging te dalen; na een daling kunnen ze stijgen. Kathmann wijst nog op andere effecten. "Bij de vennootschapsbelasting betekenen dalende vastgoedwaardes dat er extra ruimte ontstaat doordat de drempel om fiscaal af te schrijven daalt."

LAGERE AANSLAGEN

Toch zullen dalende vastgoedprijzen per saldo uiteindelijk wel leiden tot minder hoge aanslagen. Maar Kathmann wijst erop dat als het accent in de belastingen niet was verschoven van winsten, inkomen en vermogen naar vastgoed, die aanslagen onder deze crisistomstandigheden net zo goed zouden dalen. Toch kan de inning van de onroerende-

zaakbelasting door gemeenten de komende tijd lastig worden, denkt Kathmann. "De aanslag over 2009 zal gebaseerd zijn op de schatting die werd afgegeven voor de waarde per 1 januari 2008. Omdat de WOZ-waarde tegenwoordig dicht op de marktwaarde zit, kan het straks gebeuren dat het bedrag waarop de heffing is gebaseerd, hoger is dan de actuele waarde. Dat zullen mensen moeilijk vinden."

En hij noemt nog een factor die het belasten op basis van vastgoed lastig maakt: "De aanslag van de onroerende-zaakbelasting moeten de mensen zélf betalen, in tegenstelling tot de inkomstenbelasting die - althans bij mensen in loondienst - via de loonbelasting wordt ingehouden. Dat voelt anders. Er komt onvermijdelijk dus een lastige psychologische component bij." □