

## **Behoud renteaftrek voor kleine verhuurders**

Kleine verhuurders van woningen en bedrijfspanden die deels gefinancierd zijn met geleend geld, kunnen een hogere winstbelasting tegemoetzien. Als het aan het kabinet ligt, mogen deze vastgoedbedrijven vanaf 1 januari minder rentelasten aftrekken van hun belastbare winst. Natuurlijk lopen de verhuurders daar tegen te hoop. Maar ook experts waarschuwen voor nadelige gevolgen voor met name het aanbod van huurwoningen. De Tweede Kamer doet er verstandig aan de waarschuwingen serieus te nemen alvorens te beslissen over de versoering van de renteaftrek.

### **De Tweede Kamer doet er verstandig aan de waarschuwingen serieus te nemen alvorens te beslissen**

Elk bedrijf dat vennootschapsbelasting (vpb) betaalt, kan op dit moment tot €1 mln rente volledig aftrekken van de belastbare winst of, als dat voordeliger is, 20% van het resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (ebitda). Terwijl dit percentage voor alle belastingplichtigen omhoog gaat naar 25%, wil het kabinet de €1 mln-drempel afschaffen voor alleen de vastgoedsector. De reden hiervoor is volgens het kabinet dat grote verhuurders hun vastgoed in meerdere bv's hebben ondergebracht, zodat zij per vennootschap €1 mln kunnen aftrekken.

De 'antifragmentatiemaatregel' richt zich dus op grote vastgoedbedrijven, maar komt ook hard aan bij de kleine investeerders die zich niet hebben bezondigd aan het opknippen van hun portefeuille. De ingreep hakt er extra stevig in omdat die vanaf 1 januari ook moet gaan gelden voor bestaande leningen.

Er heeft geen internetconsultatie plaatsgevonden over het schrappen van de aftrekdrempel en ook mogelijke gevolgen zijn niet in kaart gebracht. Maar het behoeft geen betoog dat de versoering de bereidheid om te investeren in bouw, verduurzaming en onderhoud van huurwoningen zal verkleinen. Op het moment dat het kabinet zegt te streven naar 1 miljoen nieuwe woningen in 2030, waaronder 100.000 huurwoningen in het middensegment, wordt zo het paard achter de wagen gespannen, temeer omdat er al meer maatregelen zijn genomen die de rendementen in dit segment onder druk zetten.

Het onderliggende probleem is dat Nederland de door de EU verordende aftrekbepaling streng heeft ingevoerd. Daarmee wilde het kabinet-Rutte III niet alleen kunstmatige uitholling van de belastinggrondslag tegengaan, maar ook de behandeling van vreemd en eigen vermogen meer gelijktrekken. Door nu de aftrekdrempel voor de vastgoedsector volledig te schrappen, schiet de Europese richtlijn zijn doel voor wat betreft de kleine verhuurders volledig voorbij.