

Het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders.

Door Dr. N. Nobel.

21 oktober 2011

1. De heffing van inkomstenbelasting sinds 1941

Sinds de invoering van het Besluit Inkomstenbelasting 1941 door de Duitse bezetter is de heffing van inkomstenbelasting over de opbrengst van verhuurde woningen bij particuliere beleggers (niet – ondernemers) als volgt verlopen.

1941 t/m 2000

Onder het tot en met het jaar 2000 geldende stelsel van de inkomstenbelasting werd er geen onderscheid gemaakt tussen inkomsten uit vermogen (beleggingen) en inkomsten uit andere bronnen, zoals onderneming of arbeid. De netto opbrengsten uit alle bronnen werden tezamen opgeteld. Als de netto opbrengst van een bepaalde bron negatief was, dan telde die ook negatief in de optelsom. Het resultaat van de optelsom was het “onzuiver inkomen”. Daarvan werden een aantal persoonlijke aftrekposten afgetrokken. Het saldo werd vervolgens als “zuiver inkomen” belast met een progressief tarief dat bestond uit schijven, waarbij de hoogste schijf gedurende vele jaren na de oorlog meer dan 70% bedroeg. In de jaren 1995 t/m 2000 was dat teruggebracht tot 60%.

In dit stelsel werden de inkomsten uit verhuurde woningen exact uitgerekend. De basis was de feitelijk ontvangen bruto huur en daar werden de daarop betrekking hebbende kosten van afgetrokken. Tot die aftrekbare kosten behoorden de vaste lasten (onroerende zaak belasting, rioolbelasting etc.), de kosten van onderhoud, verzekering en beheer (exploitatiekosten), de rente op schulden die waren aangegaan om de woningen te verwerven en/of te verbeteren, en een post “afschrijving” die forfaitair was vastgesteld op 15% van de ontvangen bruto huur. Wanneer het saldo van de ontvangen bruto huur minus de aftrekbare kosten negatief was, dan kwam dat bedrag in het kader van de hierboven vermelde systeem uiteindelijk in mindering van het “zuiver inkomen” en dat leidde dan dus tot een mindere belasting.

Dit was een reëel stelsel:

- Er werd alleen belasting geheven over wat feitelijk was ontvangen minus de feitelijk betaalde kosten en rente.
- Er werd rekening gehouden met afschrijving.
- Een negatief saldo kwam via het “onzuiver inkomen” automatisch in mindering bij de berekening van het uiteindelijk belastbare “zuiver inkomen”.

2001 t/m heden.

Met ingang van het jaar 2001 is dit allemaal fundamenteel anders geworden (behalve voor Rijksmonumenten).

In plaats van één “onzuiver inkomen” zijn er nu drie afzonderlijke “boxen” gekomen voor drie verschillende soorten inkomsten met ieder hun eigen wijze van inkomensberekening (art. 2.3. Wet IB 2001) en ook ieder hun eigen tarief. In box 3 zit “inkomen uit sparen en beleggen”, waaronder de opbrengst van verhuur van woningen (art. Wet 5.3. IB 2001). Het inkomen in box 3 wordt nu forfaitair bepaald op 4% van de waarde in het economische verkeer van de beleggingen minus de schulden (art 5.2. Wet IB 2001). Dat “forfaitair rendement” wordt belast met een tarief van 30% (art. 2.13. Wet IB 2001).

De basis voor de berekening van het belastbare inkomen uit verhuurde woningen werd met ingang van het jaar 2001 dus niet meer de feitelijk ontvangen huur, waarop de feitelijk betaalde kosten en afschrijving in mindering werden gebracht, maar de basis – de zogenaamde rendementsgrondslag - werd nu de waarde in het economische verkeer van de woningen (art. 5.19. Wet IB 2001). Zonder de mogelijkheid van tegenbewijs (forfaitair) werd bepaald dat het uit de verhuurde woningen ontvangen inkomen gelijk is aan 4% van de waarde in het economische verkeer van die woningen; een zogenaamd fictief rendement van 4% van die waarde.

2. De waardebepaling van verhuurde woningen.

Toen in 2001 de waarde in het economische verkeer van de beleggingen de rendementsgrondslag was geworden voor de bepaling van het belastbare inkomen in box 3, ontstond discussie tussen de fiscus enerzijds en de belastingplichtigen en hun adviseurs anderzijds over de vraag hoe die waarde moest worden vastgesteld bij verhuurde woningen, en met name woningen die vallen onder de huurprijzeregeling en de huurbescherming (afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). Door het huurbeleid van de overheid is de waarde in het economische verkeer van die woningen veel lager dan de waarde in het vrije economische verkeer (= geliberaliseerd en vrij van huur), die geldt bij de waardering voor de Wet Onroerende Zaken. Die zogenaamde WOZ waarde kon dus niet zonder meer als maatstaf dienen want die was sowieso veel te hoog. Meestal vond men dan oplossingen door die waarde vast te stellen op een vermenigvuldigingsfactor (van geval tot geval variërend tussen 10 en 15 maal) van de jaarlijkse huur, maar er ontstond veel verschil van mening over de hoogte van die vermenigvuldigingsfactor en over de vraag op welke huur die moest worden toegepast; de bruto huur (zogenaamde kale huur) of de netto huur d.w.z. de bruto huur geschoond met diverse al of niet gestandaardiseerde kostenposten en afschrijving. Door deze controversiële waarderingsproblematiek zagen zowel de Belastingdienst enerzijds als de belastingplichtigen en hun adviseurs anderzijds zich geconfronteerd met een moeizame en tijdrovende touwtrekkerij in allerlei individuele situaties. Daarom is deze materie nu na gedegen studie en in overleg met diverse deskundigen met ingang van het jaar 2010 gestroomlijnd in artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting. De waarde in het economische verkeer (de rendementsgrondslag) van woningen die vallen onder de huurbescherming (afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), wordt nu volgens een tabel vastgesteld op een percentage (de zogenaamde leegwaarderatio) van de WOZ waarde. Die leegwaarderatio wordt gevonden door een deelsom (een breukdeling) te maken: De teller van de breuk is het bedrag van de jaarlijkse (kale) huur en de noemer is de WOZ waarde van de woning. Naarmate de breuk kleiner is – en de huur dus een kleiner percentage van de WOZ waarde is - is de waarde in het economische verkeer (= rendementsgrondslag) een lager percentage (= leegwaarderatio) van de WOZ waarde. Artikel 17a, lid 2, waarin de tabel is opgenomen, luidt als volgt:

2. Bij een voor het enkele gebruik van de woning verschuldigde jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde van:

Meer dan	Maar niet meer dan	Bedraagt de leegwaarderatio
0%	1,0%	60%
1,0%	1,5%	64%
1,5%	2,0%	68%
2,0%	2,5%	72%
2,5%	3,0%	75%
3,0%	3,5%	79%
3,5%	4,0%	82%
4,0%	–	85%

Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar de elders op de website www.fairhuurvoorverhuurders.nl geplaatste tekst van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting met de officiële toelichting en de e-mail correspondentie, die daarover is gevoerd met het Ministerie van Financiën.

Ter vermijding van misverstand: De invoering van artikel 17a Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting (met de tabel) in 2010 moet in principe niet worden gezien als een vermeerdering of vermindering van de sinds 2001 ingevoerde rendementsgrondslag maar alleen als een stroomlijning van de berekening daarvan. Door uit te gaan van de jaarlijks officieel vastgestelde en voor iedereen controleerbare WOZ waarde en door daar vervolgens een eenvoudig toepasbare tabel op toe te passen, is een sinds 2001 bestaande moeizame controverse over de waardering opgelost en is de uitvoering van de belastingheffing zeer vergemakkelijkt. In principe zou door deze stroomlijning het fiscale eindresultaat globaal het zelfde moeten zijn gebleven maar in de praktijk blijkt dit niet het geval te zijn. Zoals hierboven reeds is vermeld, placht de Belastingdienst in de jaren 2001 t/m 2009 genoeg te nemen met een waardering door middel van een vermenigvuldigingsfactor (variërend tussen 10 en 15) maal de jaarlijkse huur. Dat bedrag kwam in de praktijk meestal veel lager uit dan het bedrag dat te voorschijn is gekomen uit de bovenstaande tabel met de leegwaarderatio. Dit heeft uiteraard geleid tot veelvuldige protesten. De Tweede Kamerleden Omtzigt en van Bochove hebben hier op 23 augustus 2011 vragen over gesteld aan de Staatssecretaris van Financiën. De Staatssecretaris heeft daar op 11 oktober 2011 op geantwoord dat de waardevaststelling van de verhuurde woningen (de grondslag voor het forfaitaire rendement) door middel van de WOZ waarde en de leegwaarderatio leidt tot een goede benadering van de waarde in het economische verkeer van die woningen. De Staatssecretaris heeft een tegenbewijsregeling afgewezen.

3. De gevolgen van de stelselwijziging sinds 2001.

Het bovenstaande is een beschrijving van de heffing van inkomstenbelasting van particuliere verhuurders van onder de huurbeheersing en huurbescherming vallende woningen sinds de oorlog. Zoals hierboven beschreven, is het stelsel met ingang van 2001 fundamenteel gewijzigd. Tot 2001 was er een reëel stelsel waarbij de werkelijk ontvangen huren minus de werkelijk betaalde kosten werden belast en waarbij ook rekening werd gehouden met afschrijving. Vanaf 2001 geldt een stelsel waarbij dit allemaal geen rol meer speelt. Er wordt zonder meer ieder jaar 30% geheven over 4% van de waarde in het economische verkeer. Dat is dus een jaarlijkse heffing van 1,2% van die waarde. Die heffing vindt sowieso ieder jaar plaats, ook als de feitelijk ontvangen netto opbrengst heel laag of zelfs negatief is. De hierboven vermelde tabel van de leegwaarderatio heeft hier slechts in zeer beperkte mate een matigende invloed op, zoals blijkt uit de hierna volgende tabel, die een verlengstuk is van de hierboven reeds weergegeven tabel van de leegwaarderatio.

1	2	3	4	Toelichting: Kolommen 1 t/m 3 zijn gelijk aan die van de bovenstaande tabel. Kolom 4 is de 1,2% inkomstenbelasting die in box 3 wordt geheven over de waarde in het economische verkeer van de woning. Die waarde is een percentage van de WOZ waarde (de leegwaarderatio), dat staat vermeld in kolom 3. De cijfers in kolom 4 zijn dus 1,2% van de cijfers in kolom 3.
Kale huur in % van WOZ waarde		Leegwaarderatio in % van WOZ waarde	1,2% ink. bel. in % van WOZ waarde	
Meer dan	Maar niet meer dan			
0%	1,0%	60 %	0,720 %	
1,0%	1,5%	64 %	0,768 %	
1,5%	2,0%	68 %	0,816 %	
2,0%	2,5%	72 %	0,864 %	
2,5%	3,0%	75 %	0,900 %	
3,0%	3,5%	79 %	0,948 %	
3,5%	4,0%	82 %	0,984 %	
4,0%	–	85 %	1,020 %	

Uit deze tabel blijkt dus dat de inkomstenbelasting in feite een vaste last van de verhuurder is, die varieert tussen 0,72 % en 1,02 % van de WOZ waarde.

Bij deze constatering behoort echter wel een kanttekening: Deze forfaitaire rendementsheffing heeft de status van een inkomstenbelasting. Door de rendementsheffing is de heffing van inkomstenbelasting over het werkelijk genoten inkomen (de bruto huur minus exploitatiekosten minus afschrijving; zoals vóór 2001) komen te vervallen. Voor een zuivere vergelijking van de situaties vóór en na 1 januari 2001 moet de druk van de rendementsheffing dus eigenlijk worden verminderd met de druk van een 30% (= het voor box 3 geldende tarief) inkomstenbelasting op het werkelijk genoten inkomen.

4. De gezamenlijke druk van de rendementsheffing en de exploitatiekosten.

Zoals hierboven is uiteengezet, is de rendementsheffing in feite een vaste last van de verhuurder, die varieert tussen 0,72 % en 1,02 % van de WOZ waarde. Deze vaste last kan in feite op één lijn worden gesteld met andere vaste lasten zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke onroerende zaak belasting (OZB), de rioolbelasting etc..

Wanneer men wil berekenen of het netto rendement van een verhuurde woning positief (winst) of negatief (verlies) is, moet uiteraard ook rekening worden gehouden met de exploitatiekosten, zoals bijvoorbeeld onderhoudskosten en beheerskosten en eventueel ook met afschrijving, hoewel daar discussie over mogelijk is; dat laatste komt hieronder nog aan de orde.

Teneinde inzicht te krijgen in de druk van die exploitatiekosten, is aan ROZ/IPD gevraagd een rapport te maken met de gemiddelde exploitatiekosten van woningen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde. Het rapport komt tot een gemiddelde van 1,01% voor 1500 representatieve woningen. Dit percentage was verrassend laag, omdat in andere bronnen een percentage van 1,7 % was vermeld. Desgevraagd heeft ROZ/IPD medegedeeld dat de reden hiervoor is, dat zij bij de classificatie als onderhoudskosten (de eerste cijferkolom) heel streng hebben opgelet dat hier alleen kosten in zitten die absoluut geen enkel element van verbetering bevatten. Ook zijn dit de kosten van professioneel beheerde woningen. We mogen dus aannemen dat de kosten van particuliere beleggers aanzienlijk hoger liggen, zeker wanneer het oudere woningen betreft, die meer onderhoud behoeven.

Teneinde over de hoogte van deze kosten geen nodeloze discussie uit te lokken is verder bij de berekening van het netto rendement van verhuurde woningen uitgegaan van exploitatiekosten van 1 % van de WOZ waarde. Daarbij dient dus in het oog te worden gehouden dat dit aan de zeer lage kant ligt, zeker voor particuliere beleggers in oudere woningen.

Wanneer uitgegaan wordt van exploitatiekosten = 1% van de WOZ waarde dan wordt de gezamenlijke druk van de rendementsheffing en de exploitatiekosten zichtbaar in de onderstaande tabel.

1	2	3	4	5
bruto huuropbrengst in % van WOZ waarde		rendementsheffing in % van WOZ waarde	exploitatiekosten in % van WOZ waarde.	gezamenlijke druk van rendementsheffing en exploitatiekosten in % van WOZ waarde
Meer dan	Maar niet meer dan			
0,0 %	1,0 %	0,720 %	1,000 %	1,720 %
1,0 %	1,5 %	0,768 %	1,000 %	1,768 %
1,5 %	2,0 %	0,816 %	1,000 %	1,816 % = omslagpunt
2,0 %	2,5 %	0,864 %	1,000 %	1,864 %
2,5 %	3,0 %	0,900 %	1,000 %	1,900 %
3,0 %	3,5 %	0,948 %	1,000 %	1,948 %
3,5 %	4,0 %	0,984 %	1,000 %	1,984 %
4,0 %	–	1,020 %	1,000 %	2,020 %

De berekening is als volgt:

Huuropbrengst		1,816
Af: Exploitatiekosten	1,000	
Af: Rendementheffing	0,816	
		<u>1,816</u>
Netto resultaat voor verhuurder.		0,000

De conclusie is dat van woningen, waarvan de kale huur minder bedraagt dan 1,816 %, de hele huuropbrengst opgaat aan exploitatiekosten en rendementsheffing zodat er zelfs sprake is van **structureel verlies**. Pas bij een hogere kale huur dan 1,816 % van de WOZ waarde ontstaat er enige dekking voor afschrijving en daarna voor opbrengst van investering (return on investment) en tenslotte voor een redelijke winst (decent profit).

5. Een zuivere netto vergelijking

Bij de zojuist gemaakte constatering moet echter het zelfde voorbehoud worden gemaakt dat ook reeds werd gemaakt in de laatste alinea van hoofdstuk 4, namelijk dat de rendementsheffing de status heeft van een inkomstenbelasting en dat door deze rendementsheffing dus de heffing van 30% (= het voor box 3 geldende tarief) inkomstenbelasting over het werkelijk genoten inkomen wordt vermeden. Voor een zuivere netto vergelijking moeten dus de druk van de rendementsheffing worden verminderd met 30% geïmputeerde reële inkomstenbelasting over het saldo van de huuropbrengst minus de exploitatiekosten, indien en voorzover dat saldo positief is. Wanneer we de exploitatiekosten wederom op 1% van de WOZ waarde stellen, dan moet aldus de netto druk van de rendementskosten worden verminderd met 30% geïmputeerde reële inkomstenbelasting voorzover de huuropbrengst hoger is dan 1% van de WOZ waarde.

De in hoofdstuk 4 weergegeven tabel komt er dan als volgt uit te zien:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Bruto huuropbrengst		Expl. kosten	Fiscaal inkomen zoals vóór 2001		30 % inkomstenbelasting over dat inkomen		Rendementsheffing.	Expl. kosten + Rend. heffing - Inkomstenbel.		Netto resultaat voor verhuurder	
Meer dan	Maar niet meer dan		Meer dan	Maar niet meer dan	Meer dan	Maar niet meer dan		Minder dan	Maar niet minder dan	Meer dan	Maar niet meer dan
0,000	1,000	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,720	1.721	1,720	- 1,720	- 0,720
1,000	1,500	1,000	0,000	0,500	0,000	0,150	0,768	1,768	1,618	- 0,768	- 0,118
1,500	2,000	1,000	0,500	1,000	0,150	0,300	0,816	1,666	1,516	- 0,166	0,484
2,000	2,500	1,000	1,000	1,500	0,300	0,450	0,864	1,564	1,414	0,436	1,086
2,500	3,000	1,000	1,500	2,000	0,450	0,600	0,900	1,450	1,300	1,050	1,700
3,000	3,500	1,000	2,000	2,500	0,600	0,750	0,948	1,348	1,198	1,652	2,302
3,500	4,000	1,000	2,500	3,000	0,750	0,900	0,984	1,234	1,084	2,266	2,916
4,000		1,000	3,000		0,900		1,020	1,120	1,000	2,880	

Het omslagpunt ligt bij een kale huuropbrengst van 1,628% van de WOZ waarde.

De berekening is als volgt:

Huuropbrengst		1,628
Af: Exploitatiekosten	1,000	
Af: Rendementheffing	0,816	
	1,816	
Bij: Geïmputeerde inkomstenbelasting 30 % van (1,628 minus 1,000 expl. kosten =) 0,628	0,188	
		1,628
Netto resultaat voor verhuurder.		0,000

Conclusie: Wanneer alles helemaal netto wordt berekend (dus na aftrek van 30% geïmputeerde reële inkomstenbelasting over het saldo van huuropbrengst minus exploitatiekosten) dan ligt het omslagpunt op **1,628 % van de WOZ waarde**. Een huuropbrengst (kale huur) beneden dat omslagpunt is dus **structureel verliesgevend** en daar is dan ook geen speld meer tussen te krijgen want er is zelfs niet eens rekening gehouden met afschrijving.

6. Afschrijving ??

Zoals hierboven is vermeld, werd onder de vóór 2001 geldende Wet Inkomstenbelasting 1964 aan particuliere verhuurders een aftrekbare afschrijving toegekend van 15% van de kale huur voor woningen met een te verwachten levensduur van tenminste 40 jaar. Die afschrijving is met ingang van het jaar 2001 komen te vervallen tegelijk met alle andere aftrekposten. Alleen voor verhuurders van rijksmonumenten is die afschrijving gehandhaafd. De vraag of afschrijving op onroerende zaken fiscaal al of niet gerechtvaardigd is, is in de afgelopen decennia veelvuldig aan de orde geweest in de fiscale literatuur en jurisprudentie. Het betrof dan echter vrijwel altijd de afschrijving op panden die tot een onderneming behoorden en niet panden van particuliere beleggers.

Los van het fiscale aspect is het voor de vraag of afschrijving gerechtvaardigd is, ook van belang wat onder de rubriek “onderhoud” wordt begrepen en wat onder rubriek “verbetering”. In de praktijk is dit onderscheid lang niet altijd even duidelijk. Werkzaamheden ten behoeve van het gebouw en de inrichting hebben vaak een gemengd karakter en een splitsing van de kosten daarvan over de twee rubrieken is dan ook vaak sterk arbitrair. Wel kan worden gesteld dat het gedeelte van die kosten dat wordt toegerekend aan “verbetering”, normaliter leidt tot een verlenging van de economische levensduur van het pand. Dergelijke “verbetering” komt dus in ieder geval wel voor afschrijving in aanmerking. Zoals hierboven onder punt 4 is vermeld, is in de bovenstaande berekeningen uitgegaan van jaarlijks onderhoud van (slechts) 1% van de WOZ waarde, zulks op basis van het uitgebrachte [rapport van ROZ/IPD](#) waarin heel strenge maatstaven zijn aangelegd voor de boekingen onder de rubriek “onderhoud” in de exploitatiekosten. Dit is dus een argument om daarnaast wel rekening te houden met enige afschrijving wegens de niet als exploitatiekosten in aanmerking genomen “verbetering”.

Wanneer dus wordt aangenomen dat afschrijving wel moet worden meegenomen in de rendementsberekening van verhuurde woningen, en wanneer daarbij dan het zelfde systeem wordt gehanteerd dat vóór 2001 gold voor de inkomstenbelasting, namelijk 15 % van de bruto huren, dan komt het “omslagpunt” uiteraard hoger te liggen. Zoals blijkt uit onderstaande tabel, komt het dan te liggen op 1,915 % van de WOZ waarde.

De in hoofdstuk 5 weergegeven tabel komt er dan als volgt uit te zien:

1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14	
Bruto huuropbrengst				expl. kosten		afschrijving				Fiscaal inkomen				inkomstenbel. 30%				Rendementsheffing		Expl. kosten + afschrijving + rend. heffing – inkomstenbel.		Netto resultaat voor verhuurder					
Meer dan	Maar niet meer dan			Meer dan	Maar niet meer dan	Meer dan	Maar niet meer dan	Meer dan	Maar niet meer dan	Meer dan	Maar niet meer dan	Meer dan	Maar niet meer dan			Minder dan	Maar niet minder dan	Meer dan	Maar niet meer dan			Meer dan	Maar niet meer dan				
0,000	1,000	1,000		0,000	0,150	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,720	0,000	1,720	1,870					-1,720	-0,870				
1,000	1,500	1,000		0,150	0,225	0,000	0,275	0,000	0,082	0,000	0,082	0,082	0,210	0,768	0,082	1,918	1,911					-0,918	-0,411				
1,500	2,000	1,000		0,225	0,300	0,275	0,700	0,082	0,210	0,082	0,210	0,210	0,337	0,816	0,210	1,959	1,906					-0,459	0,094				
2,000	2,500	1,000		0,300	0,375	0,700	1.125	0,210	0,337	0,210	0,337	0,337	0,465	0,864	0,337	1,954	1,902					0,046	0,598				
2,500	3,000	1,000		0,375	0,450	1,125	1.550	0,337	0,465	0,337	0,465	0,465	0,592	0,900	0,465	1,938	1,885					0,562	1,115				
3,000	3,500	1,000		0,450	0,525	1,550	1.975	0,465	0,592	0,465	0,592	0,592	0,720	0,948	0,592	1,933	1,881					1,067	1,619				
3,500	4,000	1,000		0,525	0,600	1.975	2.400	0,592	0,720	0,592	0,720	0,720	0,848	0,984	0,720	1,917	1,864					1,583	2,136				
4,000		1,000		0,600		2.400		0,720		0,720		0,720		1,020		1,900	2,100										

Het omslagpunt ligt nu bij een huuropbrengst (kale huur) van 1,915 % van de WOZ waarde. Wanneer dus rekening wordt gehouden met afschrijving, zoals dat gold vóór 2001, dan is een huuropbrengst (kale huur) beneden dat omslagpunt dus structureel verliesgevend.

De berekening is als volgt:

Huuropbrengst		1,915
Af: Exploitatiekosten	1,000	
Af; Afschrijving 15% van 1,915	0,287	
Af: Rendementheffing	<u>0,816</u>	
	2,103	
Bij: Geïmputeerde inkomstenbelasting 30 % van (1,915 minus 1,000 expl. kosten minus 0,287 afschrijving =) 628 =	<u>0,188</u>	
		<u>1.915</u>
Netto resultaat voor verhuurder.		0,000