WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

W06.12.0350/III

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)

VOORSTEL VAN WET

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is een belasting in te voeren voor verhuurders van woningen in de gereguleerde sector in het kader van verschillende maatregelen om de woningmarkt beter te laten functioneren voor zowel het koop- als het huursegment;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Onder de naam verhuurderheffing wordt een belasting geheven van de in artikel 4 vermelde belastingplichtigen.

Artikel 2

In deze wet wordt verstaan onder:

a. huurwoning: in Nederland gelegen voor verhuur bestemde zelfstandige woning als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken, mits de huurprijs van die woning niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van woningen die worden verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden;

b. WOZ-waarde: de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde voor het kalenderjaar.

Artikel 3

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurderheffing de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken, ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, derde en vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken is bekendgemaakt.

HOOFDSTUK 2 BELASTINGPLICHT

Artikel 4
Belastingplichtig voor de verhuurderheffing is degene die op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 10 huurwoningen.

HOOFDSTUK 3 BELASTBARE GRONDSLAG

Artikel 5
De verhuurderheffing wordt geheven naar het belastbare bedrag.

Artikel 6
Het belastbare bedrag is de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.

HOOFDSTUK 4 TARIEF

Artikel 7
De belasting bedraagt 0,231 percent van het belastbare bedrag.

HOOFDSTUK 5 WIJZE VAN HEFFING

Artikel 8
De belasting wordt verschuldigd op 1 januari van het kalenderjaar.

Artikel 9
1. De belasting wordt op aangifte voldaan.
2. De inspecteur stelt de termijn voor het doen van aangifte, bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, zodanig vast dat deze niet eerder verstrijkt dan 3 maanden na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan.
3. In afwijking van artikel 19, derde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen is de belastingplichtige gehouden de belasting aan de ontvanger overeenkomstig de aangifte te betalen binnen 3 maanden na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan.

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 10
In artikel 7 wordt tot en met 31 december 2013 “0,231 percent” vervangen door: 0,0014 percent.

Artikel 11

In artikel 9, tweede lid, wordt tot en met 31 december 2013 “3 maanden” vervangen door: 9 maanden.

Artikel 12
Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2013.

Artikel 13
Deze wet wordt aangehaald als: Wet verhuurderheffing.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Staatssecretaris van Financiën,

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)

Memorie van toelichting

Inhoudsopgave

I. ALGEMEEN 4
1. Inleiding 4
2. Achtergrond verhuurderheffing 4
3. Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing 5
4. Effecten van de heffing 5
5. Budgettaire aspecten 6
6. Europese aspecten 6
7. Uitvoeringskosten Belastingdienst 7
8. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger 7
II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING 8

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel introduceert een nieuwe heffing van verhuurders over de waarde van hun voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoningen in de gereguleerde sector. De verhuurderheffing maakt onderdeel uit van verschillende maatregelen die in het Regeer- en Gedoogakkoord en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het huursegment. De primaire doelstelling van de verhuurderheffing is het realiseren van een budgettaire opbrengst.

In het Regeer- en Gedoogakkoord van 30 september 2010 is aangekondigd dat verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van € 0,76 miljard vanaf 2014.[1] In het Stabiliteitsprogramma zoals dat op 27 april 2012 aan de Tweede Kamer is gezonden is daar in de paragraaf over de woningmarkt aan toegevoegd dat de huren voor huurders met een inkomen van € 33.000-43.000 per jaar mogen worden verhoogd met 1% boven inflatie en dat deze meeropbrengst voor verhuurders per 2013 wordt afgeroomd met de verhuurderheffing.[2]

In het Begrotingsakkoord 2013, zoals uitgewerkt in de Voorjaarsnota[3], is met betrekking tot deze heffing het volgende vermeld:

- De in het Regeerakkoord voorziene heffing van BZK voor verhuurders wordt vormgegeven als verhuurderheffing die voor 31-12-2012 bij wet geregeld moet zijn. Hiervoor zal een apart wetsvoorstel bij het pakket Belastingplan 2013 ingediend worden, gelijktijdig met het wetsvoorstel rondom annuïtair aflossen.
- De voorziene verhuurderheffing wordt al per 1-1-2013 ingevoerd met een beoogde opbrengst in 2013 van 13 miljoen. De opbrengst in 2013 is evenwichtig in relatie tot de opbrengst van de maatregelen in de koopmarkt in dat jaar. (….)
- De verhuurderheffing zal ten behoeve van de uitvoeringskosten en administratieve lasten zo simpel mogelijk worden vormgegeven.

De verhuurderheffing die aanvankelijk onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zou vallen is daarmee omgevormd tot een verhuurderheffing waarvoor de Minister en de Staatsecretaris van Financiën de verantwoordelijkheid zullen dragen.

2. Achtergrond verhuurderheffing

Allereerst is van belang te constateren dat de primaire doelstelling van de heffing is gelegen in het genereren van inkomsten. De beoogde opbrengst van de heffing van structureel € 800 miljoen is, zeker in het licht van de huidige budgettaire omstandigheden, van wezenlijk belang. Uit het OESO rapport "Tax and Economic Growth" uit 2007 volgt dat een belasting op onroerende zaken het minst verstorende effect op het bruto binnenlands product per capita heeft in vergelijking tot indirecte belastingen, inkomstenbelastingen en vennootschapsbelasting. Alhoewel de verhuurderheffing niet op al het onroerend goed drukt, maar beperkt is tot de gereguleerde huurmarkt voor woningen gaat het om een robuuste, stabiele grondslag. De invoering van de verhuurderheffing leidt dus tot een minder verstorend effect dan bijvoorbeeld een tariefsverhoging in de inkomsten- of vennootschapsbelasting. Tevens leidt de invoering van de verhuurderheffing tot een algehele verbreding van de Nederlandse belastinggrondslag.

Naast deze constatering moet in de beschouwing worden betrokken dat de verhuurderheffing een belangrijk element vormt van het geheel van de maatregelen die in het Regeer- en Gedoogakkoord

[1] Kamerstukken II 2010/11, 32 417, nr. 15, blz. 63-64.
[2] Kamerstukken II 2011/12, 21 501-07 nr. 915, bijlage, blz. 9-10; zie ook Kamerstukken II 2011/12, 21 501-07, nr. 910, blz. 8.
[3] Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 1, blz. 23.

en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het huursegment. Dat pakket maatregelen, dat resulteert in een budgettaire opbrengst, beoogt een betere werking van de woningmarkt. Om dat te bereiken heeft de verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2% inmiddels een permanent karakter gekregen.[4] Daarnaast is er het in de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel dat huurverhogingen mogelijk maakt op grond van inkomen teneinde 'scheefwonen' tegen te gaan.[5] Ingevolge dit wetsvoorstel wordt het mogelijk dat in het gereguleerde huursegment een huurverhoging van 5% bovenop het inflatiepercentage wordt toegepast voor inkomens boven € 43.000. De behandeling van het wetsvoorstel is op 19 juni 2012 geschorst tot de indiening van het aangekondigde wetsvoorstel waarbij ook een extra huurverhoging van 1% mogelijk wordt voor inkomens tussen € 33.000 en € 43.000. Dit wetsvoorstel is inmiddels op 6 juli 2012 aangeboden aan de Tweede Kamer[6]. De extra huurverhogingen moeten bevorderen dat mensen met een hoger inkomen kiezen voor een passende woning, en goedkope woningen vrijmaken voor mensen die zich geen duurdere woning kunnen veroorloven. De verhuurderheffing moet ook gezien worden in het licht van de met deze verruimingen van het huurbeleid gepaard gaande verhoging van de verdiencapaciteit voor verhuurders. De maatregelen gericht op het tegengaan van scheefwonen in het gereguleerde huursegment hebben geen betrekking op verhuurders buiten het gereguleerde segment, en leiden daar ook niet tot directe extra huuropbrengsten. De verhuurderheffing beperkt zich daarom tot het gereguleerde segment.

Het nu en in het verleden gevoerde rijksbeleid heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. De markt van gereguleerde woningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend en prijsondersteunend werkt. Het kabinet acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk.

3. Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing

De verhuurderheffing wordt geheven bij verhuurders van meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffingvrije voet heeft tot doel verhuurders van slechts enkele woningen buiten de heffing te laten, waardoor zowel de administratieve lasten voor bedrijven en burgers als de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst aanzienlijk beperkt worden. Door de vrijstelling wordt bovendien geheven van meer professionele verhuurders. Dit rechtvaardigt de vormgeving van de heffing als een aangiftebelasting. De grondslag voor de heffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde van de huurwoningen in de gereguleerde sector van de verhuurder, verminderd met de waarde van 10 woningen (berekend naar de gemiddelde WOZ-waarde van alle huurwoningen in de gereguleerde sector van de verhuurder). Het tarief is, gegeven het aantal in de heffing te betrekken huurwoningen, een afgeleide van de beoogde opbrengst. Voor 2013 wordt, uitgaande van een opbrengst van € 5 miljoen, een tarief voorgesteld van 0,0014% en per 1 januari 2014, uitgaande van een opbrengst van € 800 miljoen, een tarief van 0,231%.

4. Effecten van de heffing

De effecten voor de verhuurder zijn afhankelijk van het aantal woningen en de WOZ-waarde van die woningen. De gemiddelde heffing per woning bedraagt in 2013 ca € 2 en vanaf 2014 ongeveer € 356 per woning per jaar.

De gevolgen voor de huursector zijn bij de voorbereidingen in 2011 van de oorspronkelijk beoogde verhuurderheffing (met een opbrengst van 760 mln bij een heffing voor zowel de gereguleerde als de ongereguleerde sector) in beeld gebracht. Het gemiddelde effect op het rendement van particuliere verhuurders is daarbij door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geschat op circa 0,2%. Gerelateerd aan het langjarige rendement op de verhuur van woningen werd dat als beperkt gezien. Het totale rendement over de periode 2000-2010

[4] Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Wet uitwerking fiscale maatregelen Begrotingsakkoord 2013), Stb. 2012, 321.
[5] Kamerstukken I 2011/12, 33 129 (Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).
[6] Kamerstukken I 2011/12, 33 330 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens).

bedroeg immers gemiddeld 6,9% en over de periode 2005-2010 4,8%. Weliswaar werd ook geconstateerd dat, mede ingegeven door de huidige economische situatie, het actuele rendement lager is, maar daartegenover werd de verwachting uitgesproken dat op de langere termijn deze langjarige rendementen weer gehaald zouden kunnen worden. Hierbij speelde ook een rol dat verhuurders vanwege de overige aanpassingen in het huurbeleid vanaf 2011 ruimere mogelijkheden hebben in de huurstelling.

Voor de corporatiesector zijn berekeningen uitgevoerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna: CFV) inzake de gevolgen van de oorspronkelijk beoogde verhuurderheffing. Hierin is uitgegaan van een heffing in de gehele huursector. Uit die analyse blijkt dat gemiddeld genomen de effecten van de heffing gecompenseerd kunnen worden door de verruiming van het huurbeleid, maar dat ook waar dat niet volledig het geval is de financiële lasten van de heffing goed zijn op te vangen[7]. Deze conclusie geldt voor alle drie door het CFV onderscheiden regio-typen (met veel, beperkt en weinig marktpotentieel). De rentedekkingsgraad in 2019 (het eerste jaar na de introductie van een verhuurderheffing dat door het CFV is onderzocht), als uitdrukking van de liquiditeit van de exploitatie, zakt door de heffing van 1,34 naar 1,19, maar stijgt weer naar 1,35 als ook rekening wordt gehouden met de wijzigingen in het huurbeleid. Het beeld bij de solvabiliteit is vergelijkbaar. Daarnaast zijn verdere verbeteringen van de liquiditeit en solvabiliteit mogelijk door besparingen op beheerslasten en aanpassingen in de (des)investeringen. Door de hogere heffing en de beperking tot het gereguleerde gebied zullen sommige verhuurders zwaardere lasten ondervinden dan in deze berekeningen verondersteld. Daar staat tegenover dat de ruimte voor extra huurverhogingen verder toeneemt door de niet in het CFV-onderzoek meegenomen mogelijkheid van de 1%-verhoging voor huurders met een inkomen van € 33.000 tot € 43.000 en door de maatregel inzake 50 extra punten voor woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten. Voorts is van belang dat de verhuurders ook in de jaren na de in het onderzoek beschouwde tijdshorizon elk jaar weer de hogere huurstijgingen kunnen blijven effectueren.

5. Budgettaire aspecten

De beoogde opbrengst in het eerste jaar, 2013, bedraagt € 5 miljoen. Dit in afwijking van de in het Begrotingsakkoord 2013 vermelde € 13 miljoen. In het Begrotingsakkoord 2013 is opgenomen dat de opbrengst van de heffing in 2013 evenwichtig is in relatie tot de opbrengst van de maatregelen in de koopmarkt in dat jaar. Aangezien de verwachte opbrengst van de maatregelen in de koopmarkt in 2013 geen € 13 miljoen maar € 5 miljoen bedraagt, is de opbrengst van de heffing voor 2013 eveneens vastgesteld op € 5 miljoen.

Vanaf 2014 wordt een opbrengst geraamd van € 800 miljoen. Dit bedrag is gelijk aan de in het Regeer- en Gedoogakkoord vermelde € 760 miljoen, verhoogd in relatie tot de hogere verdiencapaciteit als gevolg van de maatregel inzake de 1%-extra huurverhoging voor inkomens tussen € 33.000 en € 43.000.

Tabel 1 Opbrengst verhuurderheffing (€ mln,)

2012	2013	2014	2015	2016	2017
0	5	800	800	800	800

6. Europese aspecten

In artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM is het op het ongestoord genot van eigendom opgenomen. De overheid dient zich ten opzichte burgers en rechtspersonen te onthouden van inmenging ten aanzien van het recht op eigendom, tenzij dit gerechtvaardigd is. Inmenging is gerechtvaardigd indien er een redelijke mate van evenredigheid bestaat tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee wordt nagestreefd. Dit vereist het bestaan van een redelijke verhouding tussen dit algemeen belang en de bescherming van individuele rechten. Er komt de wetgever een ruime beoordelingsvrijheid toe onder andere op het gebied van de belastingheffing. Er dient echter zowel op wetgevingsniveau als op individueel niveau een redelijke verhouding tussen de bescherming van de individuele rechten en het algemeen belang te bestaan. Dit betekent dat, ook al is op het niveau van de regelgeving sprake van een “fair balance”, geen sprake is van proportionaliteit als een bepaald individu een buitensporige last draagt.

[7] Brief van 26 september 2011 van de minister van BZK aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

Het kabinet is van mening dat de onderhavige maatregel, voor zover deze een inbreuk op het recht op eigendom oplevert, gerechtvaardigd is. Het kabinet is daarbij van mening dat het invoeren van de verhuurderheffing voldoet aan de redelijke verhouding omdat het algemene belang van het gezond maken van de overheidsfinanciën en het feit dat de verhuurderheffing een belangrijk element vormt in het streven de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het gereguleerde huursegment, zwaarder weegt dan het individuele belang van verhuurders. Er zal voorts geen sprake zijn van een buitensporige last voor een individuele verhuurder, omdat de gemiddelde structurele heffing per woning € 356 bedraagt, wat gelijk is aan 6,4% van de gemiddelde jaarlijkse huursom.

7. Uitvoeringskosten Belastingdienst

De verhuurderheffing is uitvoerbaar en handhaafbaar door de Belastingdienst. De verhuurderheffing wordt vormgegeven als een belasting die moet worden voldaan op aangifte. Er wordt door de Belastingdienst een digitaal portaal ingericht. Op dit portaal zullen de bij de Belastingdienst bekende gegevens over de huurwoningen van een verhuurder en de WOZ-waarden van die woningen worden vermeld. De Belastingdienst verleent daarmee een dienst, die het doen van aangifte verhuurderheffing kan vergemakkelijken maar de verhuurder in de gereguleerde sector overigens niet ontslaat van zijn verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de door hem in te dienen aangifte en van de voldoening van het aangegeven bedrag. Daarnaast zal voor de verhuurderheffing worden bepaald dat het doen van aangifte uitsluitend langs elektronische weg kan geschieden. Op deze wijze worden de kosten voor de uitvoering zo beperkt mogelijk gehouden. Deze bedragen in 2013 € 8,2 miljoen (initiële kosten) en nemen daarna af tot een structureel niveau van € 4 miljoen per jaar.

Tabel 2 Uitvoeringskosten verhuurderheffing (€ mln)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	0,0	8,2	5,8	5,0	4,3	4,0

8. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

Door via de WOZ-beschikking aan te sluiten bij bestaande waardebepalingen en door de inrichting van een digitaal portaal voor de aangifte waarop de benodigde gegevens voor die aangifte zo veel mogelijk al door de Belastingdienst zijn "klaargezet" zijn de lasten voor de verhuurder in de gereguleerde sector minimaal. Ook wordt het aantal verhuurders dat met de heffing te maken krijgt beperkt door alleen verhuurders van meer dan 10 woningen in de gereguleerde sector in de heffing te betrekken. In de administratie van de verhuurders zullen naar verwachting ook slechts beperkte wijzigingen aangebracht hoeven te worden. Grotere verhuurders zullen dit in een geautomatiseerd gegevenssysteem verwerken, kleinere verhuurders zullen dit over het algemeen minder geautomatiseerd in hun administratie verwerken. In totaal worden de administratieve lasten geschat op ca € 3,75 miljoen aan incidentele lasten (€ 1,35 miljoen voor grote verhuurders en € 2,4 miljoen voor kleinere verhuurders). Als jaarlijkse lasten wordt uitgegaan van een bedrag van ca € 2 miljoen (€ 0,4 miljoen voor de grote verhuurders en € 1,6 miljoen voor de kleinere verhuurders). Deze toename van administratieve lasten vloeit voort uit afspraken uit het Regeer- en Gedoogakkoord.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

In het voorgestelde artikel 1 is de reikwijdte van de voorgestelde verhuurderheffing bepaald. De verhuurderheffing wordt geheven van de in artikel 4 vermelde belastingplichtigen.

Artikel 2

In het voorgestelde artikel 2 zijn enige begripsbepalingen opgenomen die gelden voor de Wet verhuurderheffing. De verhuurderheffing is een rijksbelasting die van rijkswege door de rijksbelastingdienst wordt geheven. Voor de heffing en inning van de verhuurderheffing gelden daarom tevens de toepasselijke artikelen van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR), de Invorderingswet 1990, de Kostenwet invordering rijksbelastingen, alsmede de op die artikelen berustende bepalingen.

Huurwoning
Voorgesteld wordt om de verhuurderheffing te heffen over in Nederland gelegen onroerende zaken als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), die voor de verhuur zijn bestemd, mits de huurprijs van die woning niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens (tevens de liberalisatiegrens), die met ingang van 1 januari 2012 € 664,66 per maand bedraagt[8], behoren tot de "vrije sector". Deze woningen zijn van de verhuurderheffing uitgesloten. Dit laatste geldt eveneens voor onzelfstandige wooneenheden en huurwoningen die worden verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden.

WOZ-waarde
Artikel 22 van de Wet WOZ bepaalt dat de gemeente waarin een onroerende zaak is gelegen de waarde daarvan vaststelt bij een voor bezwaar vatbare beschikking. De vastgestelde waarde geldt voor een kalenderjaar. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet WOZ). De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt (artikel 24, eerste lid, van de Wet WOZ). Bijvoorbeeld de op 1 januari 2013 verschuldigde verhuurderheffing wordt berekend over de vastgestelde waarde van die huurwoningen bepaald naar de peildatum 1 januari 2012.

[8] De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks aangepast.

Artikel 3

Ter zake van één huurwoning kunnen er meerdere genotshebbenden zijn. Bijvoorbeeld echtgenoten die samen het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht hebben van een huurwoning. Voor de verhuurderheffing wordt een dergelijke huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking van die huurwoning is bekendgemaakt (zie artikel 24, vierde lid, van de Wet WOZ). Dit is veelal de oudste genothebbende. Deze huurwoningen tellen dus bij hem of haar mee bij de beantwoording van de vraag of hij of zij belastingplichtig is voor de verhuurderheffing. Artikel 3 is tevens van belang voor de toepassing van artikel 6.

Artikel 4

Het voorgestelde artikel 4 regelt de belastingplicht. Belastingplichtig voor de verhuurderheffing is degene die op 1 januari van het desbetreffende kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. De toestand op 1 januari is bepalend. Het is mitsdien niet relevant of de belastingplichtige na 1 januari van een kalenderjaar niet meer het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van één of meerdere huurwoning en daardoor niet meer de drempel van meer dan 10 huurwoningen overschrijdt. Evenmin is relevant of een verhuurder na 1 januari van een kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een huurwoning verkrijgt en daardoor de drempel overschrijdt. Dit laatste kan uiteraard wel tot belastingplicht per 1 januari van het volgende kalenderjaar leiden.

Artikelen 5 en 6

De verhuurderheffing wordt op grond van het voorgestelde artikel 5 geheven over het belastbare bedrag. Dit is op grond van het voorgestelde artikel 6 de som van de WOZ-waarde van de huurwoningen, waarvan de belastingplichtige, met inachtneming van artikel 3, op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. Dit kan ook worden uitgedrukt met de volgende formule:

$$A - \{(A : B) \times 10\}$$

in welke formule voorstelt:
A: de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen, waarvan belastingplichtige op 1 januari van een kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft;
B: het aantal huurwoningen, waarvan de belastingplichtige op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft.

Bij het bepalen van het belastbare bedrag wordt dus een vermindering verleend gelijk aan 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van de desbetreffende belastingplichtige. Deze vermindering leidt ertoe dat geen verhuurderheffing hoeft te worden betaald over 10 van het totaal aantal huurwoningen.

De verhuurderheffing wordt berekend over de som van de op grond van artikel 22 van de Wet WOZ voor het kalenderjaar vastgestelde WOZ-waarden van de huurwoningen. De Belastingdienst is als afnemer van het WOZ-waardegegeven lijdelijk met betrekking tot het totstandkomen van de WOZ-waarde en de wijze waarop die waarde tot stand komt. De Belastingdienst is eveneens lijdelijk met betrekking tot de vraag of de WOZ-waarde moet worden toegepast voor – in dit geval – de

verhuurderheffing[9]. De vastgestelde WOZ-waarde kan nadien worden herzien, hetzij neerwaarts bij uitspraak op bezwaar, ingevolge een rechterlijke beslissing, dan wel in de vorm van een ambtshalve vermindering, hetzij opwaarts op grond van artikel 27 van de Wet WOZ. Omdat de WOZ-waarde als grondslag dient voor de verhuurderheffing heeft een herziening van de vastgestelde WOZ-waarde gevolgen voor de juistheid van de heffing. Indien de WOZ-waarde wordt verminderd, kan de verhuurderheffing dienovereenkomstig worden verlaagd, hetzij via een ambtshalve vermindering als bedoeld in artikel 65 AWR, hetzij bij uitspraak op een tijdig bezwaar tegen de eigen aangifte verhuurderheffing. Bij vermeerdering van de WOZ-waarde zal verhuurderheffing worden nageheven.

Artikel 7

De verhuurderheffing bedraagt ingevolge het voorgestelde artikel 7 0,231 percent van het belastbare bedrag, bedoeld in artikel 6.

Artikel 8

Het voorgestelde artikel 8 bepaalt dat de verhuurderheffing op 1 januari van een kalenderjaar verschuldigd wordt. Omdat op 1 januari de WOZ-waarden van de huurwoningen waarover de verhuurderheffing wordt geheven nog niet bekend zijn, voorziet het voorgestelde artikel 9 in een aangifte- en betalingstermijn van drie maanden (zie hierna).

Artikel 9

Het eerste lid van het voorgestelde artikel 9 bepaalt dat de verhuurderheffing op aangifte voldaan moet worden. Op grond van artikel 19, derde lid, van de AWR moet de verschuldigde belasting binnen één maand na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan overeenkomstig de aangifte aan de ontvanger worden betaald. Op grond van artikel 10, tweede lid, van de AWR stelt de inspecteur voor het doen van aangifte een termijn van ten minste een maand. Omdat de verhuurderheffing wordt geheven over de WOZ-waarden van de huurwoningen en de WOZ-beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt, zijn deze termijnen van een maand voor de verhuurderheffing te kort. Daarom wordt in het tweede en het derde lid van het voorgestelde artikel 9 zowel voor het doen van aangifte als voor de betaling overeenkomstig die aangifte een termijn van 3 maanden, dus tot 1 april, opgenomen.

Artikel 10

In de jaren vanaf 2014 is de beoogde opbrengst van de verhuurderheffing € 800 miljoen. Voor het eerste jaar, 2013, is een opbrengst voorzien van € 5 miljoen. Daarom wordt de verhuurderheffing voor het eerste jaar berekend naar een tarief van 0,0014 percent. In het voorgestelde artikel 10 wordt dit geregeld.

Artikel 11

Op grond van het voorgestelde artikel 12 treedt de Wet verhuurderheffing in werking per 1 januari 2013. Om belastingplichtigen en de Belastingdienst voldoende gelegenheid te bieden om zich daarop voor te bereiden, bepaalt het voorgestelde artikel 11 dat de verhuurderheffing voor het eerste jaar binnen 9 maanden ofwel voor 1 oktober 2013 overeenkomstig de aangifte moet worden betaald.

Artikel 12

Het voorgestelde artikel 12 bevat de inwerkingtredingsbepaling. Deze wet treedt op grond van dat artikel in werking op 1 januari 2013.

Artikel 13

In het voorgestelde artikel 13 is de citeertitel van deze wet vastgelegd. Deze wet wordt op grond van dat artikel aangehaald als: Wet verhuurderheffing.

[9] Zie de memorie van toelichting bij de Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken, Kamerstukken II 1996/97, 10 037, nr. 3, blz. 11 en 35.

De Staatssecretaris van Financiën,