

W04.13.0101/I

Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren (Wet verhuurderheffing 2014)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is vanaf 2014 een heffing 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 woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die in de woning slechts voor een korte periode verblijf houden;

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

Artikel 3

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebende 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 bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen.

HOOFDSTUK 3 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 bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.

HOOFDSTUK 4 TARIEF

Artikel 7

De heffing bedraagt 0,360% van het belastbare bedrag.

HOOFDSTUK 5 WIJZE VAN HEFFING

Artikel 8

De heffing wordt verschuldigd op 1 januari van het kalenderjaar.

Artikel 9

1. De heffing wordt op aangifte voldaan.
2. In afwijking van artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen stelt de inspecteur de termijn voor het doen van aangifte zodanig vast dat deze niet eerder verstrijkt dan negen 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 heffing aan de ontvanger overeenkomstig de aangifte te betalen binnen negen maanden na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan.

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 10

Met ingang van 1 januari 2015 wordt in artikel 7 "0,360%" vervangen door: 0,427%.

Artikel 11

Met ingang van 1 januari 2016 wordt in artikel 7 "0,427%" vervangen door: 0,470%.

Artikel 12

Met ingang van 1 januari 2017 wordt in artikel 7 "0,470%" vervangen door: 0,515%.

Artikel 13

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2014. Indien het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 31 december 2013, treedt zij in werking met ingang van de

dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst, en werkt zij terug tot en met 1 januari 2014.

Artikel 14

Deze wet wordt aangehaald als: Wet verhuurderheffing 2014.

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 Minister voor Wonen en Rijksdienst,

De Staatssecretaris van Financiën,

W04.13.0101/I

MEMORIE VAN TOELICHTING

Algemeen deel

Inleiding

Met het wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) is in het najaar van 2012 (Kamerstukken I 2012/13, 33 407) een heffing voorgesteld voor verhuurders over de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ-waarde) van hun voor verhuur bestemde huurwoningen in de gereguleerde sector. Dit wetsvoorstel vloeide voort uit verschillende maatregelen die in het regeer- en gedoogakkoord en het Begrotingsakkoord 2013 van het kabinet Rutte I zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel de woningmarkt beter te laten functioneren. Daarnaast is in het regeerakkoord van 29 oktober 2012 van het kabinet Rutte II (hierna: het regeerakkoord) een breed pakket maatregelen opgenomen om te komen tot een beter functionerende huurmarkt als onderdeel van een integrale hervorming van de woningmarkt.

Hierna wordt onder 'Achtergrond verhuurderheffing 2014 e.v.' nader ingegaan op deze maatregelen.

Tijdens de plenaire behandeling van het voornoemde wetsvoorstel heeft de Eerste Kamer de motie Essers c.s. (Kamerstukken I 2012/13, 33 407, nr. F) aanvaard, waarin de regering onder meer wordt verzocht met een novelle te komen om de verhuurderheffing 2013 af te splitsen van de heffing voor de daaropvolgende jaren.

De novelle waarmee de Wet verhuurderheffing in deze zin wordt gewijzigd, is op 14 januari 2013 aan de Tweede Kamer aangeboden (Kamerstukken II 2012/13, 33 515). De novelle voorziet erin dat de Wet verhuurderheffing, nadat deze in werking is getreden, uitsluitend geldt voor het jaar 2013. Zoals ook in de memorie van toelichting bij de novelle is aangegeven, wordt vervolgens een nieuw wetsvoorstel ingediend om te voorzien in de verhuurderheffing voor de jaren na 2013. Het onderhavige wetsvoorstel voorziet hierin.

Met voormelde motie wordt voorts aan de regering verzocht om de verhuurderheffing vanaf 2014 niet door te laten gaan dan nadat een voorstel is uitgewerkt voor een woningwaarderingssysteem en verhuurderheffing die toegelaten instellingen de mogelijkheid biedt op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw, en recht doet aan de draagkracht van huurders en toegelaten instellingen.

Inmiddels hebben de toegezegde analyses plaatsgevonden, en heeft het kabinet zich gebogen over de mogelijke varianten voor het huurbeleid en de verhuurderheffing. Vervolgens is overleg gevoerd met de fracties van D66, de ChristenUnie, de SGP en de coalitiepartijen, en is overeenstemming bereikt over de aanpak van de problemen op de woningmarkt. Met de brief van 13 februari 2013 is het bereikte akkoord (hierna: woonakkoord) aan beide Kamers der Staten-Generaal aangeboden (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42, en Kamerstukken I 2012/13, 32 847, nr. A). In de brief van 28 februari 2013 is voorts nader ingegaan op de effecten van de huurbeleidsmaatregelen en de verhuurderheffing zoals die in dat akkoord zijn opgenomen (Kamerstukken I 2012/13, 32 847, nr. B).

Verhuurderheffing 2014 e.v.

Op grond van het voorliggende wetsvoorstel wordt met ingang van 1 januari 2014 jaarlijks een heffing aan de verhuurders opgelegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de in voormelde brief

van 13 februari 2013 neergelegde afspraken omtrent de verhuurderheffing vanaf de aanvang van het kalenderjaar 2014.

Het voorstel maakt deel uit van het reeds genoemde woonakkoord en onderscheidt zich van het eerder aan beide Kamers der Staten-Generaal voorgelegde wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) door zowel de hoogte van de heffingstarieven als de daaruit voortvloeiende opbrengsten, dit in relatie tot de mogelijkheden vanuit de vormgeving van het huurbeleid.

De vormgeving, de achtergrond, de reikwijdte en de grondslag van het onderhavige wetsvoorstel bouwen voort op het eerder genoemde wetsvoorstel. De uitvoering door de Belastingdienst en de gevolgen voor bedrijfsleven en burger zijn eveneens identiek. In het jaar 2013 zijn de initiële kosten gemaakt; daarom is met dit wetsvoorstel uitgegaan van de structurele kosten en administratieve lasten die horen bij het oorspronkelijke wetsvoorstel.

Omdat met het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet verhuurderheffing is bepaald dat die wet vervalt met ingang van 1 januari 2014, is een groot aantal bepalingen uit die wet in het onderhavige wetsvoorstel overgenomen.

Evenals in het wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) wordt de heffing berekend over de waarde van de voor verhuur bestemde huurwoningen in de gereguleerde sector en blijven onzelfstandige woonruimten buiten beschouwing. Voorts is het uitgangspunt dat de verhuurderheffing wordt geheven bij verhuurders die meer dan tien woningen verhuren, gehandhaafd. Deze vrijstelling is vorm gegeven door een heffingsvrije voet per verhuurder te hanteren ter waarde van tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van het bezit. De in de wet genoemde tarieven zijn geënt op de beoogde opbrengsten van de verhuurderheffing in de jaren 2014 tot en met 2017, zoals die zijn overeengekomen in het woonakkoord d.d. 13 februari 2013. Hierop wordt verderop in deze memorie van toelichting ingegaan.

De verhuurderheffing wordt uitgevoerd door de Belastingdienst. Voor de verhuurderheffing dragen de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Financiën gezamenlijk de verantwoordelijkheid. Om die reden zal het wetsvoorstel door de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Financiën worden gecontrasigneerd. Deze memorie van toelichting is daarom mede namens de Staatssecretaris van Financiën uitgebracht.

Achtergrond verhuurderheffing 2014 e.v.

De verhuurderheffing maakt integraal onderdeel uit van het totaalpakket aan maatregelen ter verbetering van de werking van de woningmarkt, en levert tevens een bijdrage aan de aanzienlijke financiële opgave waarvoor de overheid is gesteld.

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 € 1,7 miljard 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 heeft op het bruto binnenlands product per capita, in vergelijking tot indirecte belastingen, inkomstenbelastingen en vennootschapsbelasting. Alhoewel de verhuurderheffing niet op alle onroerende zaken 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.

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 werkt. De regering 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.

Het wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) (Kamerstukken 33 407) heeft voor deze bijdrage het fundament gelegd. In het regeerakkoord en het recente woonakkoord zijn de afspraken hierover nader ingevuld.

Zoals in voormelde brief van 13 februari 2013 over laatstbedoeld akkoord is aangegeven, heeft het totaalpakket van maatregelen tot doel duidelijkheid en vertrouwen te bieden aan huurders, kopers, verhuurders en de bouwsector. Het gaat om een samenhangend pakket dat zich richt op de volle breedte van de woningmarkt (huur, koop en bouw) en zorgt voor de noodzakelijke doorstroming en dynamiek.

Een evenwichtige aanpak op de huurmarkt is hier een integraal en belangrijk onderdeel van. Met deze aanpak wordt blijvend voorzien in een stabiele gereguleerde huursector met betaalbare huisvesting voor mensen die daarbij ondersteuning nodig hebben, terwijl gelijktijdig het scheefwonen wordt bestreden met inkomensafhankelijke huurverhogingen. De wetten die daartoe strekken zijn inmiddels in werking getreden (Stb. 2013, 89 en 90). De extra inkomsten van verhuurders uit die huurverhogingen maken het mogelijk en verantwoord om de verhuurders te laten bijdragen aan de omvangrijke financiële problematiek van het Rijk. De percentages die in het woonakkoord zijn vastgelegd voor de maximale huurstijging, zijn ten opzichte van de percentages uit het regeerakkoord naar beneden bijgesteld waar het gaat om de huurverhogingen voor de inkomensgroepen boven € 33.614. In het verlengde hiervan zijn ook de met de heffing te genereren opbrengsten aangepast.

De jaarlijkse huurverhoging per inkomensgroep is als volgt aangepast ten opzichte van het voornemen in het regeerakkoord:

Minder dan of gelijk aan € 33.614	1,5 procent boven inflatie
Meer dan € 33.614, doch minder dan of gelijk aan € 43.000	2,0 procent boven inflatie (was 2,5%)
Meer dan € 43.000	4,0 procent boven inflatie (was 6,5%)

Daarbij is van belang dat de maximale huurprijsgrens vooralsnog gebaseerd blijft op het woningwaarderingstelsel en dus niet gelimiteerd zal worden op 4,5% van de WOZ-waarde van de woning zoals in het regeerakkoord was vermeld. Later dit jaar zal een voorstel worden gedaan voor een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel; bij de totstandkoming daarvan is het uitgangspunt dat dit niet leidt tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau.

Reikwijdte, grondslag en tarief van de heffing

De verhuurderheffing wordt geheven bij verhuurders van meer dan tien huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffingvrije voet heeft tot doel verhuurders die slechts enkele woningen verhuren 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 tien 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.

Het tarief voor de jaren 2014 tot en met 2017 wordt in de wet vastgelegd.

In voormelde brief van 28 februari 2013 inzake de effecten huurbeleid en verhuurderheffing is aangegeven dat nog bezien zou worden of binnen de heffing kan worden voorzien in de positie van verhuurders die met omvangrijke maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden

geconfronteerd. Hierbij is als uitdrukkelijke randvoorwaarde genoemd dat de totale omvang van de heffing overeind blijft. Over de mogelijke invulling en de effecten van een dergelijke faciliteit zal, mede naar aanleiding van de toezegging terzake in het algemeen overleg over de woningmarktafspraken d.d. 13 maart 2013, de Tweede Kamer gelijktijdig met het onderhavige wetsvoorstel een nadere analyse worden toegezonden.

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 2014 ongeveer € 510 en in 2017 ongeveer € 744.

Zoals is uiteengezet in voormelde brief van 28 februari 2013 inzake de effecten huurbeleid en verhuurderheffing, is bij de berekening van de effecten van de verhuurderheffing op de financiële positie van de betrokken verhuurders uitgegaan van de afspraken van het woonakkoord van 13 februari 2013.

In deze brief is toegelicht dat met de wijzigingen in het huurbeleid en de mogelijkheden voor huurharmonisatie, de geboden extra verdien capaciteit voor verhuurders generiek gezien vanaf 2017 structureel voldoende is om de heffing te financieren.

Daarnaast hebben met name toegelaten instellingen diverse andere mogelijkheden om de kosten van de heffing op te vangen, zoals door extra woningverkoop, waarvoor de van toepassing zijnde regelgeving wordt versoepeld, en door verbeteringen in de efficiency van de bedrijfsvoering. In de brief van 28 februari 2013 wordt op deze mogelijkheden meer in detail ingegaan.

Aangezien de verhuurderheffing, zoals hiervoor toegelicht, is op te brengen uit de extra huuropbrengsten, zo nodig aangevuld met inkomsten uit woningverkoop en besparingen ten gevolge van efficiëncymaatregelen, is de regering ervan overtuigd dat de invoering van de verhuurderheffing geen negatieve effecten behoeft te hebben op de investeringen door verhuurders in nieuwbouw of renovatie. Bovendien profiteren verhuurders van de stimuleringsmaatregelen die het kabinet treft door middel van het op te richten revolverende fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, waarvan ongeveer de helft ten goede komt aan de verhuurders. Ook de tijdelijke verlaging van de BTW op arbeidskosten voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw zal een positief effect op de investeringen hebben.

Budgettaire aspecten

Met de maatregelen zoals overeengekomen in het woonakkoord is een voldoende financiële basis geboden voor de in het regeerakkoord voorgenomen heffing vanaf 2014 voor verhuurders. Zoals hiervoor genoemd zal wel in verband met de beperking van de maximale huurstijging voor hogere inkomens, en de daarmee gepaard gaande beperktere stijging van de verdien capaciteit van verhuurders, de verhuurderheffing ten opzichte van het regeerakkoord een minder snelle oploop kennen. De heffing zal oplopen tot € 1,7 miljard in 2017. Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als het regeerakkoord.

Tabel 1 Opbrengst verhuurderheffing 2014-2017 (in € mln):

2014	2015	2016	2017
1165	1355	1520	1700

Europese aspecten

In artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM is het recht op het ongestoord genot van eigendom opgenomen. De overheid dient zich ten opzichte van burgers en rechtspersonen te onthouden van inmenging ten aanzien van het recht op eigendom, tenzij dit gerechtvaardigd is.

Een inbreuk op het recht op eigendom is op grond van jurisprudentie van het EHRM alleen gerechtvaardigd indien aan de volgende drie criteria wordt voldaan:

- er moet een wettelijke basis zijn,
- er moet sprake zijn van een algemeen belang, en
- er moet een belangenafweging hebben plaatsgevonden.

Op grond van jurisprudentie van het EHRM worden voormelde criteria als volgt ingevuld. Een wettelijke basis betekent dat een inbreuk moet zijn gebaseerd op een wettelijke regeling, die “sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application”¹ is. Met het wetsvoorstel is hierin voorzien.

Voorts is op grond van die jurisprudentie inmenging 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. De regering is 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 van 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, nu de gemiddelde heffing per woning in 2017 € 744 bedraagt.

Uitvoeringskosten Belastingdienst

Gekozen is voor een zo eenvoudig mogelijk vormgegeven heffing die kwalificeert als een belasting en derhalve wordt geheven door de Belastingdienst. Waar de beleidsmatige verantwoordelijkheid bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst ligt, behoort de uitvoering van de verhuurderheffing daarmee tot de primaire verantwoordelijkheid van de Staatssecretaris van Financiën. De eenvoudige vormgeving strekt er mede toe de uitvoeringskosten en de administratieve lasten van de heffing zo beperkt mogelijk te houden.

De verhuurderheffing is uitvoerbaar en handhaafbaar door de Belastingdienst. De verhuurderheffing wordt vormgegeven als een heffing die moet worden voldaan op aangifte. Binnen de Belastingdienst wordt gewerkt aan een digitale omgeving voor burgers en bedrijven. De verhuurderheffing zal meegenomen worden in deze ontwikkelingen. Bij de uitvoering daarvan zal gebruik worden gemaakt van de daarmee beschikbaar komende functionaliteiten. 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. Ten behoeve van de grotere verhuurders zal een business-to-business aangifte mogelijk worden gemaakt, waarmee deze belastingplichtigen direct vanuit hun eigen systemen aangifte kunnen doen. Daarnaast geldt 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 2014 € 5,8 miljoen en dalen in de jaren daarna tot € 4 miljoen per jaar structureel vanaf 2017.

Uitvoeringskosten	2014	2015	2016	2017
	5,8	5,0	4,3	4,0

¹ EHRM, Broniowski v. Polen, no. 31443/96, uitspraak van 22 juni 2004, par. 134.

Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

Door via de WOZ-beschikking aan te sluiten bij bestaande waardebepalingen en, zoals ook hierboven beschreven, de verhuurderheffing mee te nemen in de ontwikkeling van een digitale omgeving voor burgers en bedrijven zijn de administratieve 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 tien 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 kunnen dit in een geautomatiseerd gegevenssysteem verwerken, kleinere verhuurders zullen dit over het algemeen minder geautomatiseerd in hun administratie verwerken. Deze voor de heffing benodigde wijzigingen zullen door de betrokken verhuurders overigens al zijn aangebracht vanwege de heffing op grond van het wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) over het kalenderjaar 2013. In dit verband zijn de initiële kosten rond dit wetsvoorstel al in 2013 gemaakt. Daarom wordt in onderstaande cijfers ten aanzien van het onderhavige wetsvoorstel alleen van de jaarlijkse, structurele administratieve lasten uitgegaan. In totaal worden de administratieve lasten geschat op circa € 2 miljoen (€ 0,4 miljoen voor de grote verhuurders en € 1,6 miljoen voor de kleinere verhuurders).

Artikelsgewijs deel

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 2014. De verhuurderheffing is een rijksbelasting die van rijkswege door de rijksbelastingdienst wordt geheven. Voor de heffing en inning daarvan 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 zaken, zijnde woningen, 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)², 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. Het gaat, samengevat, om woningen dienend tot hoofdverblijf en woningen met praktijkruimte, uitgezonderd zijn recreatiewoningen en overige woningen. Dit komt overeen met de objectcodes 10, 11, respectievelijk 12 die in het kader van de uitvoering van de Ministeriële regeling standaarduitwisselingsformaat in het kader van de Wet waardering onroerende zaken worden gebruikt.

² De huurtoeslaggrens wordt jaarlijks aangepast.

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 2014 verschuldigde verhuurderheffing wordt berekend over de vastgestelde waarde van die huurwoningen bepaald naar de peildatum 1 januari 2013.

Artikel 3

Ter zake van één huurwoning kunnen er meerdere genothebbers 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 meestal 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 bij aanvang van het desbetreffende kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen in de gereuleerde sector. De toestand bij aanvang van het kalenderjaar is bepalend. Het is mitsdien niet relevant of de belastingplichtige na aanvang van een kalenderjaar niet meer het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van één of meerdere huurwoningen en daardoor niet meer de drempel van meer dan tien huurwoningen overschrijdt. Evenmin is relevant of een verhuurder na aanvang 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 de aanvang 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, bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien 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 de belastingplichtige bij aanvang van een kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft;

B: het aantal huurwoningen, waarvan de belastingplichtige bij aanvang 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 tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van de desbetreffende belastingplichtige.

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 tot stand komen 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 verhuurderheffing³. 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 van de AWR, hetzij bij uitspraak op een tijdig bezwaar tegen de eigen aangifte verhuurderheffing. Bij vermeerdering van de WOZ-waarde zal worden nageheven.

Artikel 7

In het jaar 2014 bedraagt de beoogde opbrengst van de verhuurderheffing € 1,165 miljard. Op grond hiervan bedraagt de verhuurderheffing ingevolge het voorgestelde artikel 7 0,360 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 negen maanden.

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 heffing 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 9 maanden, dus tot 1 oktober, opgenomen.

Artikelen 10, 11 en 12

Zoals nader toegelicht in het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder 'budgettaire aspecten' zal de heffing oplopen tot € 1,7 miljard in 2017.

In de jaren 2015, 2016 en 2017 loopt de opbrengst op tot respectievelijk € 1,355 miljard, € 1,520 miljard en € 1,700 miljard, hetgeen resulteert in de percentages, genoemd in de artikelen 10, 11 respectievelijk 12.

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

Artikel 13

Het voorgestelde artikel 13 bevat de inwerkingtredingsbepaling. Deze wet treedt op grond van dat artikel in werking op 1 januari 2014. Indien het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 31 december 2013, treedt zij in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst, en werkt zij terug tot en met 1 januari 2014.

Artikel 14

In het voorgestelde artikel 14 is de citeertitel van deze wet vastgelegd. Deze wet wordt op grond van dat artikel aangehaald als: Wet verhuurderheffing 2014.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok