

Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins 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 het gebrek te herstellen inzake het in de verhuurderheffing betrekken van huurwoningen waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen;

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:

ARTIKEL I

De **Wet maatregelen woningmarkt 2014 II** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.3 vervalt.

B

Na artikel 1.6 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 3a. Gedeeld genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht

Artikel 1.6a

Voor de toepassing van de artikelen 1.4 en 1.6 wordt een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen, naar rato van de mate van de eigendom, onderscheidenlijk het bezit of het beperkt recht, in aanmerking genomen bij elk van deze natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen.

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 juli 2020 en werkt terug tot en met 1 januari 2020. Indien het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 30 juni 2020 treedt deze wet in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van dat Staatsblad en werkt zij terug tot en met 1 januari 2020.

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.

De Minister voor Milieu en Wonen,

De Staatssecretaris van Financiën,

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Het voorliggende wetsvoorstel voorziet, zoals aangekondigd in het persbericht en de brieven aan de voorzitters van de beide kamers der Staten-Generaal van 20 december 2019, in een aanpassing van de wettelijke regeling inzake mede-eigendom in de verhuurderheffing. Aanleiding vormt een tweetal arresten dat de Hoge Raad heeft gewezen op 8 juni 2018 met betrekking tot de huidige wettelijke regeling dienaangaande. Op basis van de huidige regeling wordt in situaties waar het genot van huurwoningen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen (hierna: mede-eigendomssituaties, (mede-)eigenaren of (mede-)eigendom), de (gehele) huurwoning in aanmerking genomen bij de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat deze regeling leidt tot een ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, waar geen toereikende rechtvaardigingsgrond voor bestaat. Als gevolg van deze arresten kunnen huurwoningen met meerdere eigenaren niet in de verhuurderheffing worden betrokken en kan ten aanzien van die huurwoningen geen verhuurderheffing worden geheven van de mede-eigenaren. Dit wetsvoorstel beoogt het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de betreffende regeling in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: WMW 2014 II) te herstellen door te voorzien in een nieuwe regeling waarmee mede-eigenaren naar rato van de mate van de eigendom (het pro-ratadeel) worden betrokken in de verhuurderheffing, voor zover hun individuele bezit de drempel van bij elkaar genomen vijftig huurwoningen te boven gaat.

2. Aanleiding en achtergrond

2.1 Arresten Hoge Raad

De Hoge Raad heeft in twee zaken¹ geoordeeld dat bij de toepassing van de wettelijke regeling inzake mede-eigendomssituaties², sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals neergelegd in artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en artikel 14 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM. Onder de huidige systematiek wordt een huurwoning waarbij sprake is van mede-eigendom geheel in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. Volgens de Hoge Raad leidt deze toerekeningsystematiek in mede-eigendomsituaties tot ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, zonder dat hier een redelijke en objectieve rechtvaardiging voor is.

In de eerste plaats is volgens de Hoge Raad sprake van willekeur ten aanzien van het ontstaan van een belastingplicht, doordat in mede-eigendomsituaties voor de verhuurderheffing de gehele huurwoning in aanmerking wordt genomen bij de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. De WOZ-beschikking wordt slechts aan één van de eigenaren bekendgemaakt. De keuze voor de eigenaar aan wie de WOZ-beschikking wordt bekendgemaakt, is afhankelijk van het gemeentelijke beleid. Met name waar dit beleid gebaseerd is op de leeftijd van de mede-eigenaren, leidt deze toerekeningsystematiek tot een ongelijke behandeling op basis van een aangeboren kenmerk. In samenhang met de drempel kan de toerekeningsystematiek tot verschillende uitkomsten leiden voor de verschillende betrokken mede-eigenaren, terwijl sprake is van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen.

In de tweede plaats is volgens de Hoge Raad sprake van willekeur ten aanzien van de (onderlinge) draagplicht voor de verschuldigde verhuurderheffing ingeval voor één van de mede-eigenaren een belastingplicht ontstaat. De Hoge Raad stelt dat uit de betreffende wettelijke bepaling niet blijkt

¹ HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:846 en HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:847.

² Artikel 3 van de Wet verhuurderheffing, thans artikel 1.3 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

dat de mede-eigenaren die geen WOZ-beschikking ontvangen ter zake van de betreffende huurwoningen zijn onderworpen aan de verhuurderheffing of dat zij ter zake van die huurwoningen voor de verhuurderheffing draagplichtig zijn (en voor welk deel). Verder stelt de Hoge Raad dat er ook geen andere wettelijke bepaling is waaruit voor de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt een waarborg voortvloeit dat de ter zake van de betreffende huurwoningen verschuldigde verhuurderheffing gezamenlijk (naar evenredigheid) door alle mede-eigenaren wordt gedragen. Deze mede-eigenaar heeft geen regresrecht op de andere mede-eigenaren. In samenhang met de drempel en de heffingsvrije voet concludeert de Hoge Raad dat de verhuurderheffing niet is aan te merken als een op een huurwoning rustende last die zonder meer door alle mede-eigenaren naar evenredigheid van hun aandeel moet worden gedragen, overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek³.

2.2 Noodzaak tot herstel van het gebrek

Als gevolg van de genoemde arresten van de Hoge Raad kan de belastingplicht momenteel niet worden geëffectueerd ten aanzien van huurwoningen die in mede-eigendom zijn, doordat de wet geen bruikbare methodiek meer bevat waarmee mede-eigenaren ten aanzien van deze huurwoningen in de heffing kunnen worden betrokken. Mede-eigenaren kunnen de huurwoningen die zij in mede-eigendom hebben buiten aanmerking laten in de aangifte voor de verhuurderheffing en over deze huurwoningen wordt dan ook geen verhuurderheffing geheven. Bij de invoering van de verhuurderheffing is het de bedoeling van de wetgever geweest dat ook ter zake van huurwoningen in mede-eigendom verhuurderheffing wordt geheven. Gezien het feit dat deze bedoeling onveranderd is gebleven, bestaat de noodzaak tot het herstellen van het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de wet.

2.3 Voorgestelde oplossing

Met de voorgestelde wijzigingen wordt een huurwoning in mede-eigendom niet langer volledig in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt, maar bij iedere mede-eigenaar, naar rato van de mate van de eigendom. Door voor de heffing van de verhuurderheffing in het geval van mede-eigendom dezelfde systematiek toe te passen als bij huurwoningen in volle eigendom, wordt het door de Hoge Raad geconstateerde ongerechtvaardigde onderscheid opgeheven.

3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

3.1 Inleiding

De verhuurderheffing is een heffing voor verhuurders over de WOZ-waarde van hun voor verhuur bestemde (zelfstandige) huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens⁴. Voor de verhuurderheffing wordt een drempel van vijftig huurwoningen gehanteerd, hetgeen betekent dat een verhuurder pas belastingplichtig is als hij meer dan vijftig huurwoningen in eigendom heeft.

Op grond van dit wetsvoorstel wordt voor de toepassing van de verhuurderheffing geen onderscheid meer gemaakt tussen huurwoningen in volle eigendom en huurwoningen in mede-eigendom. Daartoe wordt aangesloten bij het pro-ratadeel van de eigendom van de huurwoningen. Voor mede-eigenaren betekent dit dat zij, met betrekking tot de huurwoningen waarbij sprake is van mede-eigendom, naar rato van de mate van de eigendom in de verhuurderheffing worden betrokken. Deze pro-ratabenadering geldt in de eerste plaats ten aanzien van de berekening van de som van de huurwoningen voor het vaststellen van de belastingplicht. In de tweede plaats geldt de pro-ratabenadering ten aanzien van de berekening van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen en van de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (en daarmee ook ten aanzien van de berekening van de heffingsvrije voet) voor het vaststellen van het belastbare bedrag, oftewel de heffingsgrondslag. Hiermee wordt geregeld dat de belastingplicht voor de

³ HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:846, r.o. 2.4.6.

⁴ De liberalisatiegrens is in 2020 € 737,14.

verhuurderheffing betrekking heeft op zowel huurwoningen in volle eigendom als huurwoningen in mede-eigendom en geldt voor alle (mede-)eigenaren die bij elkaar genomen meer dan (het equivalent van) vijftig huurwoningen in eigendom hebben.

De voorgestelde pro-ratabenadering is ook van toepassing op samenwerkingsverbanden, zoals vennootschappen onder firma, commanditaire vennootschappen en maatschappen, alsmede hiermee vergelijkbare buitenlandse rechtsvormen. Ingeval sprake is van een samenwerkingsverband, wordt de eigendom van de huurwoningen toegerekend aan de 'participanten' in dit samenwerkingsverband, naar de verhouding van hun participatie in het samenwerkingsverband.

3.2 Het vaststellen van de belastingplicht

Belastingplichtig is de eigenaar of mede-eigenaar die bij aanvang van het kalenderjaar *bij elkaar genomen* meer dan (het equivalent van) vijftig huurwoningen (de drempel) in eigendom heeft. Bij het vaststellen van de belastingplicht van mede-eigenaren worden huurwoningen naar rato van de mate van de eigendom in aanmerking genomen. Dat betekent dat als een mede-eigenaar een eigendomsdeel van 25% heeft in een huurwoning, deze woning als een kwart huurwoning wordt meegeteld bij de berekening van de som van de huurwoningen van die mede-eigenaar. Zie onderstaande voorbeelden ter verduidelijking.

Voorbeeld 1

Eigenaar A heeft 41 huurwoningen in volle eigendom, is voor 50% eigenaar van 17 huurwoningen en is voor 25% eigenaar van 8 huurwoningen. Eigenaar A heeft bij elkaar genomen het equivalent van 51,5 huurwoningen ($41 (100\% \times 41) + 8,5 (50\% \times 17) + 2 (25\% \times 8)$). Eigenaar A komt daarmee boven de drempel van 50 huurwoningen uit en is derhalve belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

Voorbeeld 2

Eigenaar B heeft 17 huurwoningen in volle eigendom, is voor 50% eigenaar van 8 huurwoningen en is voor 25% eigenaar van 41 huurwoningen. Eigenaar B heeft bij elkaar genomen het equivalent van 31,25 huurwoningen ($17 (100\% \times 17) + 4 (50\% \times 8) + 10,25 (25\% \times 41)$). Eigenaar B komt daarmee niet boven de drempel van 50 huurwoningen uit en is derhalve niet belastingplichtig.

Voorbeeld 3

Vennootschap onder firma X (VOF X) beheert 160 huurwoningen. VOF X heeft vier vennoten: vennoot A, vennoot B, vennoot C en vennoot D. De vennoten zijn in gelijke delen (voor 25%) gerechtigd tot de huurwoningen en de winst in de VOF. Buiten zijn participatie in VOF X heeft vennoot C 25 huurwoningen in volle eigendom. Voor de verhuurderheffing is de VOF zelf geen belastingplichtige en moeten de huurwoningen voor de verhuurderheffing worden toegerekend aan de vennoten.

Vennoot A, B en D hebben alle drie bij elkaar genomen het equivalent van 40 huurwoningen ($25\% \times 160$). Vennoot A, B en D komen daarmee niet boven de drempel van 50 huurwoningen uit en zijn derhalve niet belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

Vennoot C heeft bij elkaar genomen het equivalent van 65 huurwoningen ($40 (25\% \times 160) + 25 (100\% \times 25)$). Vennoot C komt daarmee boven de drempel van 50 huurwoningen uit en is derhalve belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

3.3 De berekening van de heffingsgrondslag

De verhuurderheffing wordt geheven naar het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag (de heffingsgrondslag) is de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar eigenaar dan wel mede-eigenaar is, verminderd met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (de heffingsvrije voet). In gevallen waarin sprake is van mede-eigendom wordt zowel voor de berekening van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen als voor de berekening van de gemiddelde WOZ-

waarde van die huurwoningen naar rato van de mate van de eigendom in aanmerking genomen. Dat betekent dat als een belastingplichtige voor 50% mede-eigenaar is van een huurwoning met een WOZ-waarde van € 210.000, voor die belastingplichtige ter zake van die huurwoning een WOZ-waarde van € 105.000 wordt meegeteld in de berekening van de som van de WOZ-waarden. Voor de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen wordt de som van de WOZ-waarden gedeeld door (het equivalent van) het aantal huurwoningen dat de belastingplichtige in (mede-)eigendom heeft. Doordat het pro-ratadeel van de eigendom in aanmerking wordt genomen bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen, geldt de pro-ratabenadering ook ten aanzien van de berekening van de heffingsvrije voet. Deze is immers vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen. Zie onderstaande voorbeelden ter verduidelijking.

Voorbeeld 4

Eigenaar A heeft 41 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 170.000 in volle eigendom, is voor 50% mede-eigenaar van 17 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 210.000 en is voor 25% mede-eigenaar van 8 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 225.000. Eigenaar A heeft bij elkaar genomen het equivalent van 51,5 huurwoningen ($41 (100\% \times 41) + 8,5 (50\% \times 17) + 2 (25\% \times 8)$).

De som van de WOZ-waarden is € 9.205.000 ($\text{€ } 6.970.000 (\text{€ } 170.000 \times 41) + \text{€ } 1.785.000 ((50\% \times \text{€ } 210.000) \times 17) + \text{€ } 450.000 ((25\% \times \text{€ } 225.000) \times 8)$). De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen is € 178.738 ($\text{€ } 9.205.000 / 51,5$) en die gemiddelde WOZ-waarde vermenigvuldigd met 50 (de heffingsvrije voet) is derhalve € 8.936.893 ($\text{€ } 178.738 \times 50$). De heffingsgrondslag voor eigenaar A is € 268.107 ($\text{€ } 9.205.000 - \text{€ } 8.936.893$).

Voorbeeld 5

Vennoot C van VOF X heeft een bezit van bij elkaar genomen het equivalent van 65 huurwoningen (een toegerekend bezit van 40 huurwoningen via VOF X (25% van 160 woningen) en 25 huurwoningen in volle eigendom). De huurwoningen van VOF X hebben de volgende WOZ-waarden: 50 woningen met een WOZ-waarde van € 125.000, 75 woningen met een WOZ-waarde van € 175.000 en 35 woningen met een WOZ-waarde van € 200.000. De 25 huurwoningen die vennoot C in volle eigendom heeft, hebben elk een WOZ-waarde van € 150.000.

De som van de WOZ-waarden is € 10.343.750 ($\text{€ } 1.562.500 ((25\% \times \text{€ } 125.000) \times 50) + \text{€ } 3.281.250 ((25\% \times \text{€ } 175.000) \times 75) + \text{€ } 1.750.000 ((25\% \times \text{€ } 200.000) \times 35) + \text{€ } 3.750.000 (\text{€ } 150.000 \times 25)$). De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen is € 159.135 ($\text{€ } 10.343.750 / 65$) en die gemiddelde WOZ-waarde vermenigvuldigd met 50 (de heffingsvrije voet) is derhalve € 7.956.750 ($\text{€ } 159.135 \times 50$). De heffingsgrondslag voor vennoot C is € 2.387.000 ($\text{€ } 10.343.750 - \text{€ } 7.956.750$).

3.4 Nieuwe regeling vanaf heffingsjaar 2020

Dit wetsvoorstel voorziet in herstel van het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de WMW 2014 II met ingang van 1 januari 2020 (heffingsjaar 2020). Daartoe wordt de voorgestelde regeling inzake mede-eigendomssituaties met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2020 ingevoerd. Dit is op 20 december 2019 door de ministerraad besloten. Dat besluit is op die datum publiek gemaakt door middel van een persbericht en brief aan de voorzitters van de beide kamers der Staten-Generaal. Dat huurwoningen in mede-eigendom in het heffingsjaar 2020 in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing, was daarmee voor 1 januari 2020 kenbaar voor de belastingplichtigen.

Met het toekennen van terugwerkende kracht aan wettelijke regelingen moet terughoudend worden omgegaan. De rechtvaardiging voor het toekennen van terugwerkende kracht aan de voorgestelde regeling ligt in het volgende. Gebleken is dat belastingplichtigen met huurwoningen in volle eigendom in toenemende mate een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel. In de ogen van deze belastingplichtigen is het onderscheid tussen het al dan niet in de verhuurderheffing betrekken van huurwoningen in volle eigendom en huurwoningen in mede-eigendom ongerechtvaardigd. Ingeval dit betoog in eventuele procedures gehonoreerd zou worden, kan dat

leiden tot een derving van € 1,8 miljard (namelijk de gehele opbrengst van de verhuurderheffing) voor het heffingsjaar 2020. Gezien de omvang van het budgettaire belang dat met dit risico is gemoeid, wordt nodig geacht dat de voorgestelde regeling terugwerkt tot en met 1 januari 2020. Daarnaast wordt door het toekennen van terugwerkende kracht voorkomen dat mede-eigendomssituaties kunnen worden gecreëerd naar aanleiding van de buitenwerkingstelling van de huidige regeling. In het verlengde daarvan wordt voorkomen dat door het creëren van mede-eigendomssituaties een deel van de huurwoningen niet meer in aanmerking wordt genomen voor de verhuurderheffing, waardoor de geschatte opbrengst van de verhuurderheffing voor heffingsjaar 2020 lager zou uitpakken.

4. Uitvoerings- en handhavingsaspecten

[*Pm* Belastingdienst werkt aan uitvoeringstoets. Resultaten hiervan zullen hier verwerkt worden.]

5. Administratieve lasten

De voorgestelde wetswijziging heeft een zeer beperkt effect op de administratieve lasten. Voor het overgrote merendeel van de betrokkenen vindt geen wijziging plaats. Alleen verhuurders met woningen in mede-eigendom, die zonder de mede-eigendom van deze woningen niet boven de drempel van vijftig huurwoningen uit zouden komen, worden nu belastingplichtig en moeten derhalve aangifte doen. Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft ingestemd met de geschetste gevolgen voor de regeldruk.

6. Budgettaire aspecten

De voorgestelde wetswijziging heeft een gering effect op de budgettaire opbrengsten, omdat het op dit moment gaat om een beperkt aantal huurwoningen bij met name particuliere verhuurders met meer dan vijftig huurwoningen. Met het wetsvoorstel wordt wel een groter budgettair risico voorkomen. Het wetsvoorstel regelt dat huurwoningen in mede-eigendom bij een individuele belastingplichtige niet meer volledig meetellen bij de berekening van het aantal huurwoningen voor het vaststellen van de belastingplicht. Dit kan ertoe leiden dat een individuele mede-eigenaar minder snel de drempel van vijftig huurwoningen overschrijdt en belastingplichtig is. De structurele kosten hiervan worden geraamd op jaarlijks € 1 miljoen. Voor deze structurele kosten zal dekking worden gezocht in het Belastingplan 2021. Bij die gelegenheid worden ook de kosten meegenomen van het op dit moment bij de toepassing van de verhuurderheffing niet in aanmerking kunnen nemen van de betreffende huurwoningen vanaf het moment van de uitspraak van de Hoge Raad tot 1 januari 2020 (€ 2 miljoen).

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A (artikel 1.3 WMW 2014 II)

Voorgesteld wordt de huidige bepaling inzake mede-eigendom in de verhuurderheffing te doen vervallen en de voorgestelde nieuwe regeling op te nemen in een nieuwe afdeling 3a van de WMW 2014 II.

Onderdeel B (afdeling 3a WMW 2014 II)

Voorgesteld wordt een afdeling 3a inzake gedeeld genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht toe te voegen aan de WMW 2014 II. Deze afdeling bevat in het voorgestelde artikel 1.6a van de WMW 2014 II een regeling voor gevallen waarin sprake is van huurwoningen waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen. Het voorgestelde artikel 1.6a van de WMW 2014 II regelt dat voor de toepassing van de artikelen 1.4 (belastingplicht) en 1.6 (heffingsgrondslag) van de WMW 2014 II een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijk personen, rechtspersonen of groepen, naar rato van

de mate van de eigendom, het bezit of het beperkt recht in aanmerking wordt genomen bij elk van deze natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen.

Op grond van artikel 1.4 van de WMW 2014 II is belastingplichtig voor de verhuurderheffing de natuurlijke persoon, rechtspersoon of groep die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan vijftig huurwoningen. Ten aanzien van het vaststellen van de belastingplicht wordt met het voorgestelde artikel 1.6a van de WMW 2014 II geregeld dat een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen, bij elk van deze natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen naar rato van de mate van de eigendom, het bezit of het beperkt recht in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de som van de huurwoningen. Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of groep is aldus belastingplichtig als de som van de delen van het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht bij elkaar genomen (het equivalent van) vijftig huurwoningen te boven gaat. Dat betekent bijvoorbeeld dat een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom voor gelijke delen wordt gedeeld door twee mede-eigenaren, als een halve huurwoning wordt meegeteld bij de berekening van de som van de huurwoningen van elk van de mede-eigenaren.

Op grond van artikel 1.6, eerste lid, van de WMW 2014 II wordt het belastbare bedrag (de heffingsgrondslag) voor de verhuurderheffing berekend door 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, te verminderen met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (de heffingsvrije voet). Ten aanzien van het vaststellen van het belastbare bedrag wordt met het voorgestelde artikel 1.6a van de WMW 2014 II geregeld dat zowel voor het vaststellen van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige geheel of gedeeltelijk het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft als voor het vaststellen van de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen, het pro-ratadeel van dat genot in aanmerking wordt genomen. Doordat het pro-ratadeel van het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht in aanmerking wordt genomen bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen, wordt automatisch ook het pro-ratadeel van dat genot in aanmerking genomen voor de berekening van de heffingsvrije voet. Immers, de heffingsvrije voet wordt berekend door de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen met vijftig te vermenigvuldigen. Dat betekent dat ten aanzien van een huurwoning met een WOZ-waarde van € 200.000 waarvan het genot krachtens eigendom voor gelijke delen wordt gedeeld door twee mede-eigenaren, bij de berekening van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen van elk van de (belastingplichtige) mede-eigenaren een bedrag van € 100.000 wordt meegerekend. Voor de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen wordt de som van de WOZ-waarden gedeeld door (het equivalent van) het aantal huurwoningen dat de belastingplichtige (bij elkaar genomen) in (mede-)eigendom heeft.

Artikel II (inwerkingtredingsbepaling)

Zoals hiervoor (paragraaf 3.4) is toegelicht, wordt voorgesteld de voorgestelde wetswijziging met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2020 in werking te laten treden. Hiermee wordt bewerkstelligd dat huurwoningen in mede-eigendom vanaf het heffingsjaar 2020 in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing.

De afwijking van de minimuminvoeringstermijn en de eventuele afwijking van de vaste verandermomenten houden verband met het feit dat het reparatiewetgeving betreft.

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Staatssecretaris van Financiën ondertekend.

De Minister voor Milieu en Wonen,