

Vergaderjaar 2013–2014

**33 756**

**Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014)**

**Nr. 13**

**TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 6 november 2013

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1.2, eerste lid, wordt onder lettering van de onderdelen c tot en met g als d tot en met h na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidende:

c. groep: de combinatie van rechtspersonen in het geval een rechtspersoon meer dan 50% onmiddellijk of middellijk deelname heeft:

1°. aan de leiding van een van die combinatie deel uitmakende andere rechtspersoon;

2°. aan het toezicht op die andere rechtspersoon, of

3°. in het kapitaal van die andere rechtspersoon;

B

Artikel 1.4 komt te luiden:

*Artikel 1.4*

Belastingplichtig voor de verhuurderheffing is de natuurlijke persoon, de rechtspersoon of de groep die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen.

C

Artikel 1.9 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De door een rechtspersoon of natuurlijke persoon verschuldigde verhuurderheffing wordt op aangifte voldaan.

2. Na het eerste lid worden onder vernummering van het tweede en derde lid tot vijfde en zesde lid drie leden ingevoegd, luidende:

2. De door een groep verschuldigde verhuurderheffing wordt namens de groep op aangifte voldaan door een van de rechtspersonen die onderdeel is van die groep. Daarbij vermeldt die rechtspersoon welke andere rechtspersonen onderdeel uitmaken van die groep, waarbij die andere rechtspersonen in afwijking van het eerste lid ontheven zijn van hun plicht tot het voldoen op aangifte.

3. De inspecteur kan een naheffingsaanslag ter zake van de door een groep verschuldigde verhuurderheffing opleggen aan een van de rechtspersonen die onderdeel uitmaken van die groep.

4. De ontvanger kan een naheffingsaanslag ter zake van de door een groep verschuldigde verhuurderheffing invorderen ten name van elk van de rechtspersonen die onderdeel uitmaken van die groep.

D

In artikel 1.10, eerste lid, wordt na «op zijn naam» ingevoegd «of, in het geval van een groep, op naam van een van de rechtspersonen die onderdeel uitmaakt van de groep» en wordt «dient de belastingplichtige het volledige in de definitieve investeringsverklaring genoemde bedrag van de heffingsvermindering in mindering te brengen» vervangen door: brengt de belastingplichtige het volledige in de definitieve investeringsverklaring genoemde bedrag van de heffingsvermindering in mindering.

E

Het in artikel 3.1, onderdeel D, onder 4, opgenomen artikel 3.119d, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 wordt vernummerd tot vierde lid.

## **Toelichting**

### Onderdelen A, B, C en D

Tijdens het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer op 28 oktober 2013 inzake het voorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 is door de fractie van het CDA aandacht gevraagd voor de mogelijkheid de verhuurderheffing te voorkomen door een bestaande holdingstructuur om te vormen in entiteiten die ieder minder dan tien belaste woningen bezitten. Naar aanleiding van het wetgevingsoverleg is nader onderzocht of een bepaling die de mogelijkheid om de belasting middels dergelijke constructies te ontlopen voorkomt, uitvoerbaar is. Dit blijkt het geval te zijn. De maatregel wordt daarbij wel toegeschreven op de gevallen waarin het probleem zich mogelijk voordoet. Omdat bij het vormgeven van een constructie waarbij een natuurlijke persoon betrokken is altijd overdrachtsbelasting zal moeten worden voldaan, zijn de constructies met natuurlijke personen financieel niet aantrekkelijk. De kost van de overdrachtsbelasting gaat immers voor de baat van het ontlopen van de verhuurderheffing uit. Daarom is de voorgestelde maatregel beperkt tot gevallen waarin er een samenstelling van rechtspersonen bestaat.

Met de voorgestelde wijzigingen in de artikelen 1.2, eerste lid, 1.4, 1.9 en 1.10, eerste lid, wordt een groep van rechtspersonen als belastingplichtige geïntroduceerd, waarmee de verbondenheid van rechtspersonen wordt gecreëerd. Deze maatregel scherpt de verhuurderheffing aan voor verbonden rechtspersonen (NV's, BV's, stichtingen en verenigingen), die nu bijvoorbeeld het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht hebben van 2 keer 6 woningen en daarmee onder de in artikel 1.4 van het wetsvoorstel genoemde grens van meer dan 10 huurwoningen blijven.

Deze maatregel lost ook een in de praktijk opgekomen probleem op bij bestaande structuren die uit meerdere rechtspersonen bestaan. Deze

hebben soms op naam van één van de rechtspersonen aangifte gedaan voor de gehele groep, maar hebben op naam van de andere rechtspersonen geen aangifte gedaan, terwijl uit de huidige wetgeving volgt dat dit wel zou moeten. Aan deze situatie komt door deze nota van wijziging een eind.

Voor zover er een investeringsverklaring is afgegeven aan één van de rechtspersonen, die onderdeel uitmaakt van een groep, beoogt de voorgestelde wijziging in artikel 1.10, eerste lid, dat deze investeringsverklaring tot een heffingsvermindering in de aangifte van de groep kan leiden.

De uitnodigingen tot het doen van aangifte blijft de Belastingdienst versturen op basis van de huidige criteria. Daarbij zal worden aangegeven dat indien de belastingplichtigen «verbonden» zijn, deze gezamenlijk aangifte moeten doen. Hierbij wordt bij de elektronische aangifte de verplichting gecreëerd om daarbij op te geven namens welke uitgenodigde belastingplichtigen aangifte wordt gedaan. Dit kan dus door zelfstandig aangifte te doen (bijvoorbeeld door een moeder BV die geen panden zelf bezit) of door één van de verbonden dochter BV's die zelf wel panden bezit. Bij de aangifte dient de moeder of dochter dan op te geven namens welke uitgenodigden er aangifte gedaan wordt. Hierdoor wordt voorkomen dat de overige dochters naheffingen krijgen.

De voorgestelde maatregel in deze nota van wijziging rondom het verbondenheidscriterium leidt tot een afname van vermijdingsmogelijkheden voor de verhuurderheffing. Dit betekent evenwel een nieuwe werkstroom voor de Belastingdienst aangezien het verbondenheidscriterium momenteel niet van toepassing is op de verhuurderheffing. Belastingplichtigen zullen bij de aangifte moeten vermelden namens welke uitgenodigde personen zij aangifte doen, dit werkt tevens door naar de rechten op de belastingvermindering. Deze wijzigingen zullen in het systeem moeten worden ingevoerd en onderhouden. De controle en handhaving zal arbeidsintensiever worden door de complexe verbondenheidrelaties te toetsen. Daarnaast zullen meer eigenaren van woningen belastingplichtig worden doordat ze nu bijvoorbeeld in twee verbonden lichamen elk 7 voor de verhuurderheffing belastbare huurwoningen hebben. Deze groep is nu niet in beeld aangezien uitsluitend eigenaren van 10 of meer woningen benaderd worden; deze groep dient via controle en handhaving in beeld gebracht te worden. De uitvoeringskosten bedragen € 2,5 miljoen structureel.

	2013	2014	2015	2016	2017
Systemen	0,20	1,50	0,50	0,50	0,50
Administratie, handhaving en toezicht		1,00	2,00	2,00	2,00
<b>Totaal</b>	<b>0,20</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>

#### Onderdeel E

Het ingevolge artikel 3.1, onderdeel D, van het voorstel van wet aan artikel 3.119d van de Wet inkomstenbelasting 2001 toe te voegen lid is abusievelijk als vijfde lid in plaats van als vierde lid genummerd. Deze omissie wordt door de voorgestelde wijziging hersteld.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok