

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. 5**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 4 oktober 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

#### Inhoudsopgave

I.	Algemeen deel	1
1.	Inleiding	2
2.	Maatregelen op de huurwoningmarkt	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Achtergronden verhuurderheffing 2014	5
2.3	Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing	7
2.4	Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen	8
2.5	Effecten van de heffing	11
3.	Maatregelen op de koopwoningmarkt	11
3.1	Maatregelen koopwoningmarkt uit regeerakkoord	11
3.2	Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies	12
3.3	Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning	14
4.	Budgettaire aspecten	15
5.	EU-aspecten	15
6.	Uitvoeringsaspecten	15
7.	Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	16
II.	Artikelsgewijze toelichting	17

#### **I. Algemeen deel**

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel strekkende de 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) en hebben enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennis genomen van de inhoud van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden zijn verheugd dat met dit wetsvoorstel de geleidelijke inperking van de hypotheekrenteaf trek voor bestaande hypotheeken wordt ingevoerd. Deze leden staan vierkant achter deze noodzakelijke hervorming van de woningmarkt en zijn tevreden over het gekozen tempo van aanpassing. De geleidelijkheid die daaruit spreekt is van groot belang om de rust op de woningmarkt te behouden. Wel hebben de leden van de PvdA-fractie nog een aantal aanvullende vragen over de voorgenomen maatregelen die samenhangen met het overgangsrecht.

De leden van de SP-fractie hebben met grote scepsis kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel waarmee de regering de woningmarkt nog verder in een dal zal storten. Deze leden verwachten dat sommige woningmarktproblemen door de voorgestelde aanpak zelfs vergroot worden. Met name valt het deze leden op hoe eenzijdig de huurders de klos zijn met de huidige regering. Dit komt niet alleen tot uiting in het beleid, maar ook in de keuze voor gesprekspartners. Waarom heeft de regering niet overlegd met de Woonbond bij het tot stand komen van de afspraken die zijn gesloten met Aedes over de verhuurderheffing en andere onderwerpen?

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben daarover nog enkele opmerkingen en vragen.

Ook de leden van de CDA-fractie hebben over voorliggend wetsvoorstel nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben daarover nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat meerdere afspraken uit het woonakkoord implementeert. Deze leden hebben hierover enkele vragen.

De leden van de 50PLUS-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden erkennen dat door de heffingsvermindering bezwaren tegen de verhuurdersheffing enigszins kunnen worden verzacht, maar zij vragen zich ernstig af, of er langs deze weg wel voldoende lucht komt voor woningcorporaties én of het mogelijk zal zijn minder draagkrachtige huurders met beschikbaar instrumentarium voldoende te ontzien, zodat de huurprijs voor hen dragelijk blijft.

De leden van de SGP-fractie hebben met enige verbazing kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hadden verwacht een wetsvoorstel te ontvangen strekkende tot structurele verankering van de verhuurderheffing. Het heeft hen bevreemd dat in het voorliggende wetsvoorstel ook een wijziging van de aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning is opgenomen, terwijl dit onderwerp geen deel uitmaakt van het Woonakkoord.

## **1. Inleiding**

De leden van de VVD-fractie lezen dat het samenstel van de introductie van de aflossingseis en de generieke terugsluis per saldo profijtlijker is voor huurders dan voor eigenwoningbezitters. Kan de regering dit kwalitatief en kwantitatief specificeren?

De leden van de VVD-fractie constateren dat Raad van State erop wijst dat er meerdere voorstellen aankomen om de woningmarkt te hervormen zoals het afzonderlijke te presenteren wetsvoorstel over het woningwaarderingstelsel als instrument voor huurprijsregulering. Hoe verhoudt een mogelijke aanpassing van het woningwaarderingstelsel zich tot de voorgestelde maatregelen in het voorliggende wetsvoorstel? Zijn er nog

aanpassingen of andere effecten van andere maatregelen in dit wetsvoorstel te verwachten? Zo ja, welke?

De leden van de PvdA-fractie zijn op hoofdlijnen tevreden over de wijze waarop de regering invulling wil geven aan de verhuurdersheffing. Deze leden spreken wel hun zorg uit over de mogelijke gevolgen voor huurders en willen benadrukken dat sociale huisvesters een grote taak hebben in het betaalbaar houden van sociale huurwoningen en het doelmatig aanwenden van de eigen middelen. Deze leden spreken hun waardering uit voor de inzet van de regering om samen met de sector tot overeenstemming te komen over de verhuurdersheffing. De leden hebben nog wel enkele vragen.

De leden van de SP-fractie merken op dat er door de regering wordt gesproken van een integrale aanpak van de koop- en huursector. De maatregelen die deze regering neemt op de woningmarkt lijken echter niet in balans en maken de verdeling van overheidsuitgaven tussen huurders en eigenwoningbezitters nog schever dan deze al is, aldus deze leden. Erkent de regering dit? Zo nee, kan de regering dit cijfermatig onderbouwen? Kan worden aangegeven in welke mate huurders en eigenhuizenbezitters profiteren van het verlengen van de derde schijf van de inkomstenbelasting? Deelt de regering de analyse van emeritus hoogleraar Priemus dat met het kabinetsbeleid geen sprake is van eigendomsneutraliteit? Immers, indirect worden de huurders van sociale huurwoningen getroffen, doordat de verhuurdersheffing wordt opgebracht door hogere huren. Tegelijk hebben mobiele eigenaren door de reductie van de overdrachtsbelasting een meevaller van 1,2 miljard euro per jaar. Kan de keuze om de verschillen tussen huren en kopen te vergroten worden toegelicht, evenals de verschillen tussen huurders in de gereuleerde (wel verhuurdersheffing) en die in de vrije sector (geen verhuurdersheffing)?

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering het voor verhuurders van sociale woningen eerder al mogelijk maakte om de huren fors boven inflatie te verhogen. Een dergelijke huurexplosie is echter niet direct noodzakelijk zolang het voorliggende wetsvoorstel niet in werking treedt. Immers, met dit wetsvoorstel zal jaarlijks 1,7 miljard euro aan belasting worden geheven bij verhuurders van sociale woningen. Met een dergelijke eenzijdige en asociale belasting op het aanbieden van goedkope huurwoningen, zullen deze verhuurders zich genoodzaakt zien de huren fors te verhogen. Met enkel het verbeteren van de efficiency is de belastingmaatregel niet te betalen, aldus deze leden. Onderkent de regering dit? Onderkent de regering ook dat de massale huurverhoging ten koste gaat van de koopkracht van huurders, in het bijzonder van de groep huurders met een huishoudinkomen hebben onder de 33.614 euro, die wel een boven inflatoire huurverhoging krijgen maar geen recht hebben op huurtoeslag? Kan de regering aangeven hoeveel zij er in koopkracht op achteruit gaan? Waarom is voor hen geen compensatieregeling ingesteld, aangezien het gaat om zo'n 500.000 huurders?

De leden van de SP-fractie merken op dat in het voorliggende wetsvoorstel ook maatregelen worden genomen aan de kant van de koopsector en wordt verwezen naar maatregelen die al zijn genomen. Deze leden zien dat de hypotheekrenteaftrek langzaam wordt afgebouwd, maar dat dit voor een groot deel wordt gecompenseerd via de inkomstenbelasting. Een compensatie waar de 500.000 huurders uit de doelgroep voor sociale huisvesting alleen maar van kunnen dromen. Waarom is ervoor gekozen de ene groep wel te compenseren en de andere niet? Tegelijk zien de leden van de SP-fractie dat verschillende reparaties worden uitgevoerd aan de kant van de koopsector. Kan per maatregel worden aangegeven hoe groot de doelgroep is? Kan per maatregel worden aangegeven wat de kosten zijn? Kan per saldo voor de periode

2014–2041 op jaarbasis worden aangegeven hoe de fiscale inkomsten en aftrekkosten voor de eigen woning zich ontwikkelen?

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de tariefaanpassing voor de aftrek van kosten van de eigen woning niet als het sluitstuk van de hervorming van de eigenwoningregeling en de hypotheekrenteaftrek gezien kan worden. Evenmin biedt het voorliggende wetsvoorstel een compleet en integrerend beeld van alle maatregelen op het gebied van de woningmarkt. Versnippering en gebrek aan coherente besluitvorming dreigt. Waarom heeft de regering de kans niet gegrepen alle ingrepen in de woningmarkt in samenhang met elkaar aan de Kamer aan te bieden? Welke garanties kunnen geboden worden om de samenhang te bewerkstelligen?

De leden van de D66-fractie zijn van mening dat de woningmarkt al geruime tijd structurele problemen kent en nodig hervormd moet worden. Op de koopmarkt stond de ruime leencapaciteit onder meer door de hypotheekrenteaftrek, aan de basis van een fiscale luchtbel die naar aanleiding van de crisis nu leegloopt. Tegelijkertijd kunnen de wachtlijsten op de sociale huurmarkt oplopen tot meer dan 10 jaar, ondanks het feit dat de sociale huursector in ons land ruim voldoende capaciteit heeft om de doelgroep van huisvesting te voorzien. De leden van de D66-fractie onderschrijven dan ook het belang van een integrale hervorming van de woningmarkt. De huurmarkt en de koopmarkt zijn communicerende vaten waarbij maatregelen ter verbetering van een van beide, ook de andere zal beïnvloeden.

De leden van de SGP-fractie lezen dat het samenstel van maatregelen voor de woningmarkt per saldo profijtelijker is voor huurders dan voor eigenwoningbezitters. Deze leden vragen waarom de regering dit resultaat acceptabel vindt en waarom er niet voor gekozen is te streven naar een resultaat dat eigendomsneutraal uitpakt. Welke redenen zijn er om eigenwoningbezitters sterker te benadelen dan huurders, zo vragen zij.

## **2. Maatregelen op de huurwoningmarkt**

### *2.1 Inleiding*

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering inhoudelijk kan ingaan op de bezwaren tegen de verhuurdersheffing van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) zoals verwoord in hun brief van 29 september jl. Veel particuliere verhuurders willen hun woning aanbieden boven de liberalisatiegrens, maar ondervinden knelpunten in de uitvoering. Is de regering nog voornemens om te kijken naar een aanpassing van het huurrecht om het aanbieden van hun woning boven de liberalisatiegrens te faciliteren?

De leden van de VVD-fractie lezen dat de WOZ-waarde die op gemeentelijk niveau wordt vastgesteld bepalend is bij de berekening van de verhuurdersheffing. Welke waarborgen geeft de regering als de totale ingeboekte opbrengst van de verhuurdersheffing niet wordt gehaald door bijvoorbeeld daling van de gemiddelde WOZ-waarde in de komende jaren? Is aanpassing van het percentage van de verhuurdersheffing dan een mogelijkheid? Wordt er overlegd met gemeenten om scherp toe te zien dat er geen fouten worden gemaakt bij de WOZ-berekeningen? De leden van de VVD-fractie constateren dat als een verhuurder in bezwaar gaat tegen de WOZ-waarde van zijn woningen het kan zijn dat deze bezwaarprocedure niet is afgerond voor 30 september van datzelfde jaar. Hoe wordt daarmee rekening gehouden bij een effectieve uitvoering van de verhuurdersheffing? Welke waarborgen zijn er om erop toe te zien dat de administratieve lasten bij de Belastingdienst en verhuurders bij een herziende bezwaarprocedure niet toenemen? Zou de hoogte van de

verhuurdersheffing ook automatisch kunnen worden aangepast bij een gegrond verklaarde beslissing van de WOZ-waarde?

De leden van de PVV-fractie merken op dat de verhuurderheffing een belastingmaatregel is die ertoe leidt dat de investeringsmogelijkheid en -bereidheid van woningcorporaties ingrijpend wordt beperkt. Voorts merken deze leden op dat de opbrengsten van de belastingmaatregel niet terugvloeien in de woningmarkt, maar worden aangewend om gaten in de begroting te dichten. Hoe verhoudt dit zich tot de statutaire verplichting van woningcorporaties om hun inkomsten voor volkshuisvestelijke doelstellingen aan te wenden, zo vragen de leden van de PVV-fractie zich af.

Voorts is relevant dat de genoemde verhuurderheffing via huurverhogingen door huurders moet worden opgebracht, zo stellen de leden van de PVV-fractie vast. De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe de regering deze (ingrijpende) lastenverzwaring verdedigt in het licht van de toch al slechte koopkrachtontwikkeling. Deze leden vragen of de regering kan aangeven wat voor verschillende groepen huurders de verandering in koopkracht wordt wanneer de inkomensafhankelijke huurverhogingen in ogenschouw worden genomen.

De leden van de PVV-fractie hebben geconstateerd dat het kabinet samen met koepelorganisatie Aedes een akkoord heeft gesloten over de invoering van de verhuurderheffing. De leden van de PVV-fractie hebben vernomen dat woningcorporaties niet door Aedes zijn benaderd om hun instemming hiervoor te verlenen, wat heeft geleid tot onvrede onder woningcorporaties waar nog immer weinig begrip klinkt voor de verhuurderheffing. Daarom vragen de leden van de PVV-fractie zich af wat de waarde is van het gesloten akkoord tussen Aedes en het kabinet. Graag vernemen de leden van de CDA-fractie wat de planning is ten aanzien van de uitwerking van de aangenomen motie-Essers in de Eerste Kamer (Kamerstuk 33 405 F).

De leden van de 50PLUS-fractie vragen welk volkshuisvestelijk belang met de verhuurderheffing bereikt kan worden. Graag zien deze leden een nadere toelichting. Deze leden zien verder nog niet goed in, hoe deze maatregel tot een verbetering van de werking van de woningmarkt zal kunnen leiden. Kan dit onderbouwd worden? De leden van de 50PLUS-fractie vragen voorts wat de opbrengst van de verhuurdersheffing na 2017 zal worden, en waarom geen horizonbepaling in het voorliggende wetsvoorstel is opgenomen.

De leden van de 50PLUS-fractie benadrukken dat zij grote twijfels heeft of de belangen van huurders wel voldoende gewaarborgd worden. Hoe kan vermeden worden dat de verhuurderheffing doorbelast wordt aan de huurder?

## *2.2 Achtergronden verhuurderheffing 2014*

De leden van de VVD-fractie lezen dat de markt van huurwoningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen en dat de regering het tegen die achtergrond redelijk vindt dat alle verhuurders die op de gereguleerde woningmarkt actief zijn daarom bijdragen door middel van de verhuurdersheffing. Wat was het totaal uitgegeven bedrag aan objectsubsidies en kan de regering een uitsplitsing geven van het totaal bedrag aan objectsubsidies voor woningcorporaties en niet-woningcorporaties?

Voor de leden van de SP-fractie is het onduidelijk waarom de verhuurderheffing alleen wordt geheven op huurwoningen onder de liberaliseringsgrens. Als reden voor de heffing worden de «huidige budgettaire omstandigheden» genoemd. Waarom moeten alleen verhuurders van

sociale huurwoningen hieraan bijdragen? Is de budgettaire ruimte bij verhuurders van vrije sectorwoningen niet veel groter? Hoe is deze specifieke belasting te rijmen met het niet-commerciële karakter van woningcorporaties, zo vragen de leden van de SP-fractie?

De leden van de SP-fractie constateren dat het op te halen bedrag, 1,7 miljard euro, vast staat. Zal dit bedrag met de inflatie meegroeien na 2017, of zal het nog verder groeien? Wat zijn de geraamde opbrengsten van de verhuurderheffing na 2017? Voor 2017 wordt het percentage van de heffing van de WOZ op 0,536% gezet, hoe is een eventuele aanpassing van die heffingsfactor geregeld? Hoe is dit percentage vastgelegd voor de periode na 2017 wanneer de heffing lager wordt vanwege het aflopen van de mogelijkheid tot heffingsvermindering? De leden van de SP-fractie zien graag dat dit in het voorliggende wetsvoorstel wordt geregeld.

De leden van de SP-fractie merken op dat verhuurders met een woningvoorraad met een relatief hoge WOZ-waarde meer moeten meebetalen aan de verhuurderheffing dan andere verhuurders. Hierdoor zullen zij eerder geneigd zijn de huren te verhogen. Hiermee zijn de huurders volgens deze leden belanghebbende geworden bij het vaststellen van de WOZ-waarde van een woning. Gaat de regering het voor huurders mogelijk maken om bezwaar te maken tegen een te hoge WOZ-waardering van de woning?

De investeringsruimte van woningcorporaties en institutionele beleggers wordt met de verhuurderheffing drastisch ingeperkt, aldus de leden van de SP-fractie. In kringen van woningcorporaties wordt de verwachting genoemd dat de investeringsruimte met 30% zal dalen. De regering ontkent dit, aldus deze leden. Wat onderneemt de regering als de investeringen toch tegenvallen? Is er een plan B? Of ziet de regering eventueel verlies aan investeringen als «collateral damage»?

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering voorkomt dat hierdoor nieuwbouw, renovatie en investeringen in het energiezuinig maken van woningen ernstige vertraging oplopen. Hoe groot acht de regering de val in investeringsruimte? Kan hiervoor een wetenschappelijke onderbouwing worden gegeven? Hoe zien andere stakeholders de toekomst van de investeringsruimte voor de woningcorporaties? Wat is volgens de regering de grootste bedreiging voor de investeringsruimte voor woningcorporaties? Welke maatregelen treft de regering hiervoor?

De leden van de SP-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat met de wijzigingen in het huurbeleid en huurharmonisatie, de geboden extra verdien capaciteit voor verhuurders generiek gezien vanaf 2017 voldoende is om de heffing te financieren. Waarom biedt de regering verhuurders de ruimte om de heffing volledig te financieren met huurverhogingen, als zij tegelijkertijd graag zou zien dat ook de bedrijfslasten fors worden teruggeschroefd? Waarom heeft de regering in het akkoord met Aedes wel vastgelegd dat de verdien capaciteit van verhuurders gegarandeerd moet worden, maar niet dat de bedrijfslasten van woningcorporaties structureel moeten worden teruggeschroefd?

De leden van de SP-fractie vragen of de heffing per woning wijzigt wanneer de omvang van de sociale huurvoorraad wijzigt? Op welke wijze? Hoe en op welk moment worden woningcorporaties hiervan op de hoogte gesteld? Wat gebeurt er met de heffing als veel woningen worden geliberaliseerd? In hoeverre kunnen de overgebleven sociale verhuurders de verhuurderheffing nog betalen, aangezien eenzelfde bedrag immers moet worden opgebracht door minder verhuurders? Eerder werd berekend dat vijf woningcorporaties mogelijk failliet zouden gaan. Zijn in het voorliggende wetsvoorstel wijzigingen doorgevoerd waardoor dit aantal vergroot of verkleind wordt?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering van mening is dat het uitsluiten van geliberaliseerde woningen van de verhuurderheffing een prikkel is tot het liberaliseren van sociale huurwoningen. Tegelijk wordt

het verkopen van huurwoningen genoemd als strategie om de verhuurderheffing te betalen, dit is immers een van de redenen waarom de verkoop van corporatiewoningen makkelijker is gemaakt. De IVBN heeft in haar brief van 29 september jl. al aangegeven dat zij de kans groot achten zich terug te trekken uit het sociale segment. Heeft de corporatiesector voldoende investeringsruimte om dit gat op te vullen? Kan dit cijfermatig worden onderbouwd? Hoe groot acht de regering de kans dat de sociale woningvoorraad de komende jaren zal afnemen? Wat zijn de prognoses voor het aantal sociale huurwoningen voor de jaren 2014, 2015, 2016, 2017 en verder, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering van mening is dat het gezond maken van de overheidsfinanciën zwaarder weegt dan het individuele belang van verhuurders. Waarom is ervoor gekozen een nieuwe belasting (de verhuurderheffing) in te voeren om de overheidsfinanciën op orde te brengen? Waarom is niet gekozen dit te doen via algemene heffing op bedrijven of via de inkomstenbelasting? Er wordt voorts gesteld dat de verhuurderheffing niet leidt tot een buitensporige last voor belastingplichtigen, en dat deze daarom proportioneel is. Kan worden aangegeven waarop beide stellingen zijn gebaseerd? Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft berekend dat enkele woningcorporaties failliet zullen gaan en enkele tientallen woningcorporaties een gevaarlijke lage solvabiliteit zullen krijgen. Is de verhuurderheffing ook voor deze woningcorporaties geen buitensporige last? Kan de regering dit onderbouwen?

### *2.3 Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing*

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de verhuurdersheffing wordt opgelegd aan verhuurders van gereguleerde zelfstandige huurwoningen die minimaal 10 eenheden verhuren. Deze leden zijn van mening dat een verhuurder die minimaal vijf zelfstandige eenheden verhuurt aangemerkt kan worden als een bedrijfsmatige verhuurder met dito winst oogmerk en administratie. Deze leden vragen zich dus af welke overwegingen ten grondslag liggen aan de grens van minimaal 10 wooneenheden. Welke opbrengsten zijn er te behalen als de grens bij vijf eenheden komt te liggen, uitgaande van 20.000 verhuurders die vijf tot tien eenheden verhuren?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de omvang van de grondslag niet voor 100% inzichtelijk is, omdat bij benadering het aantal verhuurde wooneenheden is vastgesteld, waarop de heffing gaat rusten. Op welke wijze houdt de regering rekening met eventuele kleine tegenvallers in de opbrengst? Ziet de regering meerwaarde in het opnemen van een AMvB waarin de heffingspercentage wordt vastgelegd, al dan niet met een marge om meerjarige zekerheid te bieden aan de verhuurders?

De leden van de SP-fractie merken op dat er een heffingvrije voet bestaat van 10 woningen voor de verhuurderheffing. Op welke manier rechtvaardigt dit de vormgeving van de heffing als een aangiftebelasting? Waarom is de heffing op 10 woningen gezet? Wat zijn de extra opbrengsten wanneer de heffingvrije voet op vijf woningen wordt gezet? Welke gedragseffecten worden verwacht bij het stellen van de grens op 10 woningen?

De leden van de 50PLUS-fractie merken op dat de Raad van State in haar advies de aandacht vestigt op het aanleveren van inkomensafhankelijke huurgegevens. Kan aangegeven worden hoe de «trap op trap af» regeling werkt? Levert het aanleveren van het IB60 formulier van de Belastingdienst niet te veel vertraging op, en kunnen andere bewijzen (bijvoorbeeld een loonstrookje) niet beter gebruikt worden?

## *2.4 Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen*

De leden van de VVD-fractie lezen dat er voor de heffingsvermindering 70 miljoen euro per jaar in de jaren 2014 tot en met 2017 beschikbaar wordt gesteld voor een beperkt aantal woningen en gebieden. Cumulatief is daarmee 280 miljoen euro beschikbaar.

Deze leden vragen of er ook commerciële verhuurders in aanmerking komen voor deze heffingsvermindering. Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat dit bedrag niet wordt overschreden? Hoe gaat de regering concreet om met een situatie als er in één jaar veel verzoeken en er een groter beroep op de heffingsvermindering wordt gedaan dan er financiële middelen beschikbaar zijn? Hanteert de regering een maximale te besteden grens van 70 miljoen euro per jaar of vult de regering de 280 miljoen euro over vier jaar flexibel in naar gelang de aanvragen binnenkomen? Welke prioritering wordt gesteld bij het toekennen van de heffingsvermindering door de regering?

De leden van de VVD-fractie merken op dat de regering aangeeft dat er flexibiliteit tussen de kwartalen is om te schuiven met bedragen. Waarom kiest de regering hiervoor en leidt dit tot extra uitvoeringskosten?

De leden van de VVD-fractie vragen welke definities en voorwaarden worden gehanteerd om te waarborgen dat de heffingsvermindering alleen wordt toegepast voor de benoemde investeringsgebieden en de drie benoemde maatschappelijke urgente opgaven. En gelden voor de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie nog aanvullende voorwaarden als het gaat om het type woonfunctie? Hoe wordt objectief het onderscheid gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige verbouwingen die in aanmerking komen voor de heffingsvermindering? En wat is de definitie van een voorgenomen investering, zo vragen deze leden?

De leden van de VVD-fractie constateren dat er in het voorliggende wetsvoorstel een aantal soorten investeringsgebieden en bijbehorende regio's wordt benoemd die in aanmerking komen voor een heffingsvermindering. Gaat de regering erop toezien dat de gemeenten in de benoemde gebieden niet hun bouwleges onevenredig gaan verhogen bij nieuwe aanvragen?

De leden van de VVD-fractie vragen of het nut, de effectiviteit, de verhoging van administratieve lasten en de maatschappelijke opbrengst van deze heffingsvermindering de komende jaren ook worden geëvalueerd.

De leden van de PvdA-fractie zijn verheugd over de investeringsaftrek voor de topkrimpggebieden, Rotterdam-Zuid en leegstaand vastgoed. In totaal is tot 2017 280 miljoen euro investeringsaftrek mogelijk. Kan de regering toelichten waarop zij de kortingsbedragen van resp. 10.000 of 15.000 euro per gesloopte, samengevoegde of nieuw gerealiseerde woning heeft gebaseerd? Deze leden zien graag toegelicht welke mogelijkheden er zijn om tot een evenwichtige en proportionele verdeling van de investeringsaftrek te komen, waarbij maximalisatie van maatschappelijke winst en leefbaarheid bepalende factoren zijn. Deze leden zien ook graag toegelicht op welke manier gewaarborgd kan worden dat de investeringsaftrek daadwerkelijk voor sloop, renovatie en nieuwbouw wordt aangewend, en niet voor administratieve lasten, bouwen gemeentelijke leges of projecten die zonder de investeringsaftrek reeds kansrijk zijn qua transformatie.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering is gekomen tot de specifieke krimpgebieden waarbinnen een heffingsvermindering mogelijk is. Waarin verschillen deze krimpgebieden van andere krimpgebieden in Nederland? Deelt de regering dat het onrechtvaardig is dat sociale huisvesters in krimpgebieden waarbinnen geen recht is op een heffings-



vermindering bij investeren, moeten meebetalen aan de heffingsvermindering elders, terwijl zij met vergelijkbare problemen kampen? Deze huisvesters worden op die manier dubbel geraakt, aldus deze leden. Waarom is bijvoorbeeld in de regio's Noord-Friesland of Emmen – Coevorden geen recht op een heffingsvermindering bij investeringen? Ook deze regio's kennen een relatief zwakke sociaal economische structuur bovenop een nul-groei of krimp.

De leden van de SP-fractie constateren dat woningcorporaties voor een zestal investeringscategorieën een heffingsvermindering mogen aanvragen. Kan per categorie worden aangegeven wat de investering oplevert of, in vaktermen, wat de multiplier is? Met name bij de sloop van huurwoningen lijkt de toegevoegde waarde klein. Kan per categorie worden aangegeven hoeveel banen worden geschapen?

Omdat de korting voor enkele woningcorporaties één op één door andere woningcorporaties betaald moet worden, zal macro het economisch effect nul zijn, aldus de leden van de SP-fractie. Deelt de regering deze stelling? Zo nee, kan zij cijfermatig aangeven waarom niet? De regering stelt zelf immers al dat tegenover een heffingsvermindering een tegengesteld effect van de verhoging van de heffing staat.

De leden van de SP-fractie merken op dat er verschillende bedragen staan genoemd die in mindering worden gebracht op de verhuurderheffing, voor het uitvoeren van investeringen. Zijn deze bedragen afgestemd met de corporatiesector? Zijn de woningcorporaties in staat het restbedrag bij te leggen? Uit verschillende kanten wordt duidelijk dat de investeringsruimte voor woningcorporaties namelijk steeds kleiner wordt.

De leden van de SP-fractie willen weten of bij de ombouw van vastgoed naar een woonfunctie, de ontheffing alleen geldt voor zelfstandige wooneenheden of ook voor onzelfstandige wooneenheden.

De leden van de SP-fractie hebben bij verschillende gelegenheden een investeringsverplichting voorgesteld. Hierbij kan een woningcorporatie een vrijstelling van 1 euro krijgen bij elke 5 euro die zij uitgeeft aan bouw, renovatie of energiezuinig maken van woningen. Vele maatschappelijke organisaties hebben zich hiervoor uitgesproken, inclusief huurders, verhuurders, werkgevers en werknemers. Kan de regering aangeven wie naast de regering een dergelijke investeringsverplichting slecht vindt voor de economie?

Is vanuit de Europese Commissie al een reactie gegeven op de heffingsvermindering, zo vragen de leden van de SP-fractie? Wat zou gebeuren wanneer deze regeling wordt afgekeurd vanwege Europese regels? Wordt de verhuurderheffing in dat geval met 70 miljoen euro per jaar omlaag gebracht?

De leden van de SP-fractie constateren dat de Raad van State stelt dat fiscale maatregelen zelden het beoogde effect hebben. Waarin verschilt de heffingsvermindering van andere fiscale maatregelen, zodat hier wel het beoogde effect wordt behaald?

In de memorie van toelichting lezen de leden van de PVV-fractie dat woningcorporaties in aanmerking komen voor een heffingskorting wanneer zij kiezen voor vastgestelde maatschappelijk gewenste investeringen. Wat de leden van de PVV-fractie betreft kunnen de drie opties voor woningcorporaties om in aanmerking te komen voor een heffingskorting worden geschrapt, want de leden van de PVV-fractie zien graag dat de verhuurderheffing in zijn geheel de prullenmand in verdwijnt.

De leden van de CDA-fractie zetten vraagtekens bij de hoogte van de verhuurdersheffing. Kan, in het licht van de verhoging van de heffing met 70 miljoen euro, onderbouwd worden waarop het gestelde bedrag is gebaseerd? Wat zijn de gevolgen als voor een lager bedrag wordt gekozen?

Het is de leden van de CDA-fractie opgevallen dat gekozen is om via de heffingsvermindering rekening te houden met de positie van verhuurders die met omvangrijke maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd, zoals de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid, de sloop van woningen in krimpgebieden, en de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie. Kan de regering uiteenzetten waarom voor deze werkwijze is gekozen?

Op grond van welke overwegingen is de toevoeging van een heffingsvermindering voor de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie (in geheel Nederland) opgenomen?

Ook vragen de leden van de CDA-fractie zich af of deze werkwijze niet op kritiek vanuit Brussel stuit aangezien sprake kan zijn van staatsteun.

De leden van de CDA-fractie vragen voorts of een onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw van huurwoningen, vanwege de onduidelijke grenzen, wellicht beter kan vervallen.

De leden van de D66-fractie onderschrijven de doelstelling om rekening te houden met de omvangrijke maatschappelijke opgaven van Rotterdam-Zuid, de krimpgebieden en de transformatie van vastgoed zonder woonfunctie naar vastgoed met woonfunctie, waarbij de totale opbrengst van de verhuurdersheffing gelijk moet blijven. Deze leden hebben nog vragen over de effecten en de uitvoering van de heffingsvermindering.

Deze leden vragen een nadere onderbouwing van de hoogte van de bedragen van de heffingsvermindering voor verschillende categorieën.

Waarop zijn deze gebaseerd? Hoeveel extra investeringen verwacht de regering dat de heffingsvermindering in de verschillende categorieën zal bevorderen? Kan de regering ook nader ingaan op mogelijke verdringingseffecten en free-riding effecten van de heffingsvermindering?

De leden van de D66-fractie lezen dat voor de heffingsvermindering een budget van 70 miljoen per jaar ter beschikking wordt gesteld en dat de hoogte van de heffingsvermindering aangepast kan worden wanneer «op enig moment» blijkt dat de uitputting van de regeling sterk uit de pas loopt met de verwachtingen. Kan de regering aangeven op welke manier de mogelijke uitputting van de regeling bijgehouden wordt en op welke termijn zij verhuurders en de Kamer informeert indien de heffingsvermindering aangepast gaat worden? Kan de regering ook ingaan op de invloed van deze onzekerheid over de hoogte van de heffingsvermindering op de potentiële investeringen van verhuurders?

De leden van de D66-fractie vragen ook naar het proces waarop de heffingsvermindering wordt toegekend. Welke bewijsgegevens moeten verhuurders aanleveren om een voorlopige investeringsverklaring en later een definitieve investeringsverklaring te krijgen. Op welke wijze vindt monitoring plaats? In hoeverre verwacht de regering dat binnen het aanvraagproces ruimte is voor fraude? Wanneer worden de verschillende ministeriële regelingen over dit wetsvoorstel bekend gemaakt?

De leden van de 50PLUS-fractie constateren dat er niet voor is gekozen een aparte financiële regeling te treffen, in plaats van het opnemen van een heffingsvermindering in het voorliggende wetsvoorstel. Kan onderbouwd worden dat de heffingsvermindering een betekenisvolle en praktische investeringsfaciliteit is voor verhuurders die investeringen in problematische gebieden op zich nemen? Kan uitvoerig ingegaan worden op het vraagstuk van de effectiviteit van de heffingsvermindering?

De leden van de 50PLUS-fractie vragen of het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw van huurwoningen niet tot onnodige extra regeldruk zal leiden, en of deze niet vermeden zou kunnen worden door een eenduidige verbouwingverminderinggrondslag te introduceren.

De leden van de SGP-fractie hechten aan een geobjectiveerde vormgeving van de verhuurderheffing, waarbij het aantal uitzonderingen tot een

minimum wordt beperkt. Deze leden plaatsen vraagtekens bij de investeringsaftrek voor krimpgebieden. Deze leden vragen hoe het vanuit het belang van rechtsgelijkheid te verdedigen is dat gemeenten die een grotere krimpopgave hebben dan de gemeenten die in het wetsvoorstel zijn opgenomen desondanks niet voor de investeringsaftrek in aanmerking komen.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre de uitvoeringskosten voor de heffingsvermindering in acceptabele verhouding staan tot de omvang van de heffingsvermindering.

### *2.5 Effecten van de heffing*

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar een totaal overzicht van de maatregelen op het gebied van energiebesparing in de gebouwde omgeving. Deze leden constateren dat de gelden uit het energiebesparingsfonds die zijn opgenomen in het woonakkoord zowel gericht zijn op woningcorporaties als op woningeigenaren, terwijl er daarnaast aanvullend middelen zijn afgesproken in het regeerakkoord en in het concept akkoord met Aedes. Deze leden vragen hoe de verdeling tussen verhuurders en woningeigenaren van alle middelen is geregeld. Welk deel zal neerslaan bij de sociale huursector? Overweegt de regering ook te komen met een energiebesparingsaftrek?

## **3. Maatregelen op de koopwoningmarkt**

### *3.1 Maatregelen koopwoningmarkt uit regeerakkoord*

De leden van de VVD-fractie missen een duidelijk totaaloverzicht van wat de consequenties zijn van de fiscale maatregelen eigen woningbezit uit het voorliggende wetsvoorstel en de voorstellen uit het Belastingplan 2014 die gericht zijn op de woningmarkt voor de verschillende inkomensgroepen. Kan de regering een financieel overzicht met inkomenseffecten, uitgesplitst naar inkomensgroep aanleveren?

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering het deel van het voorliggende wetsvoorstel dat gaat over de koopwoningmarkt typeert als een «veegwet». In dat kader zien deze leden de noodzaak niet tot het tezamen behandelen van de onderwerpen op de koop- en huurmarkt. Kan dit nog eens worden toegelicht? Waarom is er eigenlijk geen veegwet voor huurders voor onbedoelde gevolgen van de verschillende kabinetsbesluiten?

De leden van de SP-fractie merken op dat pas in 2041 het einddoel van de wet behaald is en de hypotheekrente maximaal tegen het tarief in de derde schijf kan worden afgetrokken. Is ooit eerder zo'n lange termijn gebruikt in wetgeving? Wat was het oude record? Waarop is de termijn van 28 jaar gebaseerd? Erkent de regering dat geen enkele garantie kan worden gegeven dat in 28 jaar deze regeling niet wordt aangepast? De leden van de SP-fractie zien graag dat de hypotheekrenteaftrek in 10 jaar wordt teruggebracht tot maximaal het tarief in de derde schijf.

Eén van de maatregelen in de koopsector is het verplicht annuïtair aflossen van de hypotheekschuld, zo constateren de leden van de SP-fractie. Het annuïtair aflossen levert de overheid pas op termijn geld op. Kan een overzicht worden gegeven van de opbrengsten van het invoeren van een verplichte annuïtaire aflossing?

De leden van de PVV-fractie stellen vast dat de maatregelen van het «afbraakkabinet» Rutte II desastreus zijn voor het vertrouwen in en de werking van de woningmarkt. Vooral de verdere beperking van de hypotheekrenteaftrek zijn de leden van de PVV-fractie een doorn in het oog. De beperking van de hypotheekrenteaftrek is tevens een lastenverzwaring die ook nog eens het vertrouwen in de overheid schaadt, doordat

ook bestaande gevallen door deze maatregel worden aangepakt. De leden van de PVV-fractie willen dat de recente aantasting van de hypotheekrenteaftrek wordt teruggedraaid.

De leden van de CDA-fractie constateren dat nu de inperking van de hypotheekrenteaftrek in het voorliggende wetsvoorstel plaatsvindt alleen bij wet in formele zin wijzigingen kunnen worden aangebracht. De inperking van de hypotheekrenteaftrek strekt zich uit over een periode van 28 jaar. Het is voorzienbaar dat de omstandigheden gedurende deze periode niet gelijk blijven. Kan de regering aangeven hoe om te gaan met de behoefte aan zekerheid vanuit woningeigenaren, hypotheeknemers en hypotheekvertrekkers afgezet tegen de realiteit van wijzigingen gedurende de lange looptijd van 28 jaar?

De leden van de D66-fractie onderschrijven het belang van een verlaging van het tarief van aftrek kosten eigen woning vanwege de oneigenlijke fiscale prikkels die ervan uitgaan waardoor het aangaan en aanhouden van schuld in de hand gewerkt wordt.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om aan te geven welke beweegredenen ten grondslag liggen aan haar keuze voor het tarief van 38% als uiteindelijke aftrekpercentage voor de vierde schijf. Deze leden vragen de regering ook om te reflecteren op de lange duur van de voorliggende regeling en de waarschijnlijkheid dat de regeling tussendoor aangepast zal worden ook in het licht van de adviezen van de Europese Commissie. De leden van de D66-fractie verzoeken de regering om in de kabinetsreactie op het advies van de Commissie-Van Dijkhuizen uiteen te zetten hoe in eventuele wetswijzigingen op basis van dat advies de nu voorliggende wijzigingen van de Wet inkomstenbelasting 2001 kunnen worden verwerkt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de regering er toe heeft bewogen om de afspraken uit het regeerakkoord over de afbouw van de hypotheekrenteaftrek op te nemen in dit voorliggende integrale wetsvoorstel.

Met ingang van 1 januari 2014 vindt een tariefaanpassing van het tabeltarief plaats inzake de aftrek van kosten eigen woning in de vierde schijf. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de tariefcorrectie uitwerkt bij verliesverrekening en hoe de correctie uitwerkt als de belastingplichtige aanspraak kan maken op aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld als bedoeld in artikel 3.123a Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet Hillen). Vindt in die gevallen ook een correctie plaats? De leden van de 50PLUS-fractie vragen zich af, waarom een volgende regering de gewijzigde tariefaanpassing aftrek kosten eigen woning niet kan negeren. Wordt er niet een schijnzekerheid gerealiseerd? Immers, mensen zijn verplichtingen aangegaan vanuit de zekerheid dat de aftrekbaarheid van toepassing zou zijn gedurende de looptijd. Dat blijkt dus geen zekerheid te zijn. Hoe denkt de regering het vertrouwen te borgen?

### *3.2 Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies*

De leden van de PvdA-fractie zien in dat voor een aantal specifieke gevallen overgangsrecht van toepassing dient te zijn om zodoende onwenselijke problemen bij hypotheekhouders te voorkomen. Echter, deze leden zijn van mening dat het overgangsrecht van toepassing moet zijn als er reeds sprake is van een bestaande hypotheekverplichting waarvoor feitelijk alleen een vervanging komt van maximaal gelijke waarde, bijvoorbeeld door oversluiting of bij ongewijzigde bewoning in het geval van de omzetting van bedrijfswoning naar particuliere woning. In de ogen van de PvdA-fractie kan het overgangsrecht niet van

toepassing zijn op dat deel van de nieuwe hypotheekverplichting dat de waarde van de bestaande verplichting overstijgt. Daarmee ontstaat een te grote discrepantie t.o.v. de rechten van nieuwe hypotheeknemers van na 1 april 2013, aldus deze leden.

De leden van de PvdA-fractie zien daarom graag toegelicht óf en zo ja, waarom:

- a) een extra hypotheekverplichting aangegaan na de grensdatum van het overgangsrecht die bovenop de bestaande hypotheekverplichting komt, maar ter financiering van hetzelfde pand, ook onder het overgangsrecht gaat vallen;
- b) een extra hypotheek bovenop een bestaande die dateert van voor de grensdatum van het overgangsrecht, ter financiering van een nieuwe woning, ook onder het overgangsrecht gaat vallen;
- c) een extra hypotheek aangegaan gedurende de lopende rentevast periode van een lopende hypotheek die is aangegaan voor de grensdatum van het overgangsrecht, ook onder het overgangsrecht gaat vallen.

Wat betreft de omzetting van het besluit van 19 april 2013 vragen de leden van de SP-fractie of deze regeling niet beter beperkt kan worden tot huizen die niet onder water staan, gezien het belang van het aflossen van een restschuld. Wat betreft de omzetting van het besluit van 10 juli 2013 vragen deze leden of hier niet sprake is van een relatief groot voordeel. Deze doelgroep had immers al een fiscaal voordeel doordat de woning aanvankelijk op naam van de zaak stond. Hoe lang duurt bij deze regeling het overgangsrecht?

De leden van de SP-fractie merken op dat het goed is dat naar aanleiding van de vragen van lid Paulus Jansen het voorliggende wetsvoorstel is aangepast, zodat ook eigenwoningbezitters die tijdelijk huren om vervolgens opnieuw een huis te kopen niet onnodig in de problemen komen met de nieuwe aflossingseis.

De leden van de CDA-fractie hebben met een glimlach de zin «na de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning zijn, in het kader van een goede nazorg, de navolgende acht beleidsbesluiten van de Staatssecretaris van Financiën in de Staatscourant gepubliceerd» gelezen. Op welke wijze gaat de regering voorkomen dat het voorliggende wetsvoorstel op vele verschillende wijzen hersteld wordt?

De leden van de CDA-fractie vrezen dat herstellwetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld mensen die inkomens in meerdere landen hebben of de afbouw van de arbeidskorting en de algemene heffingskorting noodzakelijk is, mede gelet op de beoogde spoedige afhandeling van de wet. Het voorliggende wetsvoorstel is nu erg omvangrijk en hervorming wordt op hervorming gestapeld bij de hypotheekrenteaf trek. De leden van de CDA-fractie zouden graag van de regering een overzicht ontvangen in welke gevallen de hypotheekrente nog aftrekbaar is. Graag zien deze leden een document ten behoeve van consumenten waarin uitputtend beschreven staat wanneer een belastingplichtige de betaalde hypotheekrente wel en wanneer hij die niet mag aftrekken (inclusief overgangsrecht). Deze leden begrijpen dat dit niet een beperkte folder is, maar desalniettemin menen zij dat zowel de volksvertegenwoordigers als de belastingplichtigen recht hebben op een document waarin precies omschreven staat hoe de hypotheekrenteaf trek in elkaar zit en wat er gebeurt als je niet aan de voorwaarden voldoet.

### 3.3 Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning

De leden van de VVD-fractie lezen dat het overgrote deel van de structurele opbrengst van de introductie van de aflossingseis wordt teruggesluisd in de vorm van verlaging van de tarieven in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Hoe groot is het deel dat niet wordt teruggesluisd en waar worden deze middelen wel ingezet?

In het voorliggende wetsvoorstel lezen de leden van de VVD-fractie dat de derde tariefschijf in de inkomstenbelasting wordt verlengd om zo de lastenverzwaring bij de geleidelijke beperking van de hypotheekrente aftrek in zijn geheel te compenseren. Tot welk inkomensbedrag wordt de derde tariefschijf per saldo verlengd in 2042?

De leden van de VVD-fractie constateren dat in de reguliere inkomstenbelasting de aftrekpost eigen woning vrijelijk is te bedelen tussen fiscale partners. Deze leden lezen dat de regering in het voorliggende wetsvoorstel voorstelt om deze te limiteren tot de eigendomsverhouding van de woning tussen fiscale partners. Hierdoor wordt de vrijheid om het gebruik van aftrekposten te benutten beperkt. Waarom kiest de regering hier voor een uitzondering? En betekent dit voor sommige fiscale partners per saldo een lastenverzwaring door minder ruimte in de verdeling van aftrekposten in de praktijk te laten?

De leden van de D66-fractie lezen dat de regering vanaf 1 januari 2018 ervoor kiest om de opbrengst van de ingevoerde aflossingseis terug te sluizen door het tarief in de tweede en in de derde schijf stapsgewijs te verlagen van 42% naar 38%. Deze leden vragen de regering waarom ze ervoor kiest om de tweede en derde schijf te verlagen. Deze leden zijn benieuwd welke alternatieven er zijn overwogen om de 5,1 miljard euro aan fiscale opbrengsten van de inperking van de hypotheekrenteaftrek terug te sluizen. Waarom is er bijvoorbeeld niet voor gekozen om (een deel van) de opbrengst te gebruiken om de arbeidskorting minder inkomensafhankelijk te maken of een algemene verlaging van de tarieven in de inkomstenbelasting, inclusief eerste en vierde schijf? Kan de regering ingaan op de economische effecten van een hogere arbeidskorting ten overstaande van een verlaging van de inkomstenbelasting? De leden van de D66-fractie vragen de regering om aan te geven welke koopkrachtgevolgen de tariefverlaging van de derde en vierde schijf heeft voor verschillende inkomensgroepen zowel met als zonder koophuis. Deze leden vragen de regering om in hun beantwoording een uitsplitsing naar inkomensgroep te maken. De leden van de D66-fractie vragen de regering ook om aan te geven of de tariefsverlaging in de tweede en derde schijf een nivellerende uitwerking zal hebben en indien dit het geval is de reden voor nivellering te motiveren.

De leden van de D66-fractie lezen dat de regering het resterende structurele bedrag van 600 miljoen euro vanaf 2041 wil inzetten voor verlenging van de derde schijf. Kan de regering motiveren waarom ze voor deze toepassing van het resterende bedrag heeft gekozen? Welke alternatieven zijn hier overwogen?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering niet voor de voor hand liggende route gekozen heeft om de opbrengst van de tariefsaanpassing allereerst te gebruiken om degenen die door de tariefsaanpassing geraakt worden direct enigszins te compenseren. Deze leden vragen waarom niet tenminste deels is ingezet op verlaging van de vierde belastingschijf, in plaats van gedeeltelijke compensatie van een beperkt deel van de benadeelde groep over enkele decennia. Klopt de berekening van deze leden dat het tarief van de vierde schijf met de geraamde opbrengst structureel met iets meer dan 2% kan dalen?

#### **4. Budgettaire aspecten**

De leden van de SP-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat het voorliggende wetsvoorstel samen met de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning een budgettair neutraal geheel is. Is de regering vergeten dat zij ook de overdrachtsbelasting permanent heeft verlaagd? Deze maatregel meegerekend zijn de maatregelen van dit kabinet voor de koopsector alle behalve budgetneutraal.

Hoe ontwikkelt de koopquote per inkomensdeciël met de verzameling maatregelen van deze regering, zo vragen de leden van de SP-fractie? Hoe ontwikkelt de huurquote per inkomensdeciël met de verzameling maatregelen van deze regering?

De leden van de CDA-fractie zien budgettaire verschuivingen van structureel 5,2 miljard euro in de memorie van toelichting staan (tabellen 3 en 4 in paragraaf 4). Kan de regering aangeven hoe de berekening gemaakt is, evenals de berekening per jaar? En kan de regering daarbij in een tabelvorm aangeven hoe de terugsluis jaar op jaar plaatsvindt? Hoe ontwikkelen de belastingpercentages en de vierde schijf zich? De leden van de CDA-fractie zien graag hoe het beeld is van de verschuiving die zich in de komende jaren gaat voordoen.

Begrijpen de leden van de CDA-fractie het nu goed dat de jaarlijkse vermindering van het aftrekpercentage van 0,5% in mindering komt op het verzamelinkomen of komt het pas na vaststelling van het verzamelinkomen in mindering; m.a.w. op welk moment en door wie vindt de mindering plaats? Welke gevolgen heeft dit voor de samenloop van de afbouw van de heffingskortingen met dit voorliggende wetsvoorstel. Tot slot verzoeken de leden van de CDA-fractie de regering aan te geven of zij ook eenvoudigere wetgeving overwogen heeft, zoals de hypotheekrenteafrek omzetten in een heffingskorting.

De leden van de D66-fractie lezen dat de opbrengst van de aflossingsvoorziening pas vanaf 1 januari 2018 naar belastingbetalers wordt teruggesluisd. Kan de regering motiveren waarom zij na deze kabinetsperiode de inkomsten wel wil terugsluizen via de tariefsverlagingen, maar in deze kabinetsperiode de opbrengst voor het EMU-saldo wil bestemmen? De leden van de D66-fractie vragen de regering om in te gaan op de effecten die haar keuze heeft op de economie, de koopkracht en de arbeidsmarkt en in hun antwoord een vergelijking tussen onmiddellijke teruggave en de nu voorgestelde vertraagde teruggave te betrekken. De leden van de D66-fractie vragen ook of na 2018 de opbrengst wel één op één wordt teruggesluisd.

#### **5. EU-aspecten**

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennis genomen van het concept-akkoord met Aedes over de verhuurderheffing en zijn er verheugd over dat er overeenstemming is bereikt. Deze leden vragen wat de planning is van de verdere uitwerking van de afspraken met Aedes, met name als het gaat om de afspraken over de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Hoe wordt Aedes bij de verdere uitwerking betrokken?

#### **6. Uitvoeringsaspecten**

De leden van de VVD-fractie lezen dat er eenmalige automatiseringskosten zijn, naast de structurele extra capaciteit die nodig is om de heffingsvermindering toe te passen als onderdeel van het uitvoeringsproces van de verhuurdersheffing bij de Belastingdienst. Welk bedrag is

ingeboekt voor de eenmalige automatiseringskosten en hoe wordt de structurele extra capaciteit gefinancierd?

De leden van de SP-fractie vragen hoe wordt gecontroleerd welke verhuurder meer dan tien woningen ter huur aanbiedt onder de liberaliseringsgrens. Klopt het dat eigenaren met meerdere woningen worden aangeschreven met de vraag of zij verhuren onder de liberaliseringsgrens? Op welke manier wordt dit gecontroleerd?

Het is de leden van de SP-fractie niet helder hoe de hoogte van de heffingsvermindering tot stand komt. Deze wordt per ministeriële regeling vastgesteld. Wanneer gebeurt dit? Als dit afhankelijk is van het aantal aanvragen, geldt er dan geen maximum voor het aantal aanvragen? Kunnen aanvragen tot heffingsvermindering het hele jaar door worden gedaan? Als de hoogte van de tegemoetkoming op nihil gesteld kan worden, wat is dan de toegevoegde waarde? Kan het bedrag van de voorlopige aanslag van de heffingsvermindering verschillen van de uiteindelijke heffingsvermindering? Hoe kunnen woningcorporaties zich financieel voorbereiden op een heffingsvermindering als niet duidelijk is hoe hoog deze is bij de aanvang van de investering? Wat is de reden om hierover bij het indienen van het voorliggende wetsvoorstel aan de Kamer niet meer duidelijkheid te bieden?

De leden van de SP-fractie vragen wat de uitvoeringskosten van de heffingsvermindering zijn. Kan dit worden uitgesplitst worden voor de kosten bij Agentschap NL en bij verhuurders? Hoe zorgt de regering ervoor dat zo min mogelijk geld weglekt?

De leden van de CDA-fractie merken op dat het bijhouden van de eigenwoningsschuld een secuur en precies karwei is. Je moet 30 jaar lang alle stukken bij de hand houden zoals dat kunnen zijn:

- Hypotheekaktes, inclusief de hypotheekaktes die in zijn geheel zijn afgelost;
- Alle huwelijkse voorwaarden en papieren die met trouwen, geregistreerde partnerschappen te maken hebben en het opbreken ervan;
- De hypotheekaktes van de fiscaal partner of zelfs van de voormalig fiscaal partner.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af of een belastingplichtige verplicht is om al deze aktes te tonen als de belastingdienst daarom vraagt?

Ook vragen de leden van de CDA-fractie of banken of de Belastingdienst bijhouden hoe ver iemand is met zijn 30 jaar termijn en welke gevolgen fiscale partnerschappen daarop hebben. Deelt de regering de mening dat hier een potentieel groot probleem zit, dat over 17 jaar (en in een aantal gevallen eerder) tot grote bewijsproblemen kan gaan leiden?

De leden van de D66-fractie vragen of de regering om nader in te gaan op de uitvoeringskosten van de verhuurdersheffing en de heffingsvermindering. Kan de regering een meer gedetailleerde uitsplitsing maken? Kan de regering aangeven welke aannames zij doet bij haar berekening van de uitvoeringskosten en op basis waarvan zij ervan uitgaat dat de kosten van de belastingdienst zullen dalen? Hoeveel zal in het totaal worden uitgegeven aan de uitvoering van de heffingsvermindering?

## **7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger**

De leden van de VVD-fractie lezen dat de totale administratieve lasten worden geschat op circa 2 miljoen euro waarvan 1,6 miljoen euro komt te liggen bij kleinere verhuurders en 0,4 miljoen euro bij grote verhuurders. Kan de regering een uitsplitsing geven van de kosten voor woningcorporaties en niet-woningcorporaties? Welke waarborgen heeft de regering om erop toe te zien dat deze lasten niet verder stijgen?



De leden van de D66-fractie vragen op basis waarvan de administratieve lasten voor verhuurders zijn berekend.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke wijze de regering de effecten van de combinatie van inkomensafhankelijke huurverhogingen (binnenkort te vervangen door de huursombenadering), administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB, de verkoop van huizen door de verhuurders, de verhuurderheffing en de doorgevoerde efficiency van de verhuurders voor de betaalbaarheid, doorstroming en wachtlijsten de komende jaren gaat monitoren. Zijn er afspraken met betrokken partijen gemaakt om dit inzichtelijk te maken op een uniforme wijze zodat voor een volgende kabinetsperiode besluiten kunnen worden genomen op basis van een gedeeld inzicht over de cijfers?

## **II. Artikelsgewijze toelichting**

### Artikel 1.3

De leden van de VVD-fractie merken op dat in artikel 1.3 de procedure wordt beschreven indien één huurwoning meerdere eigenaars heeft. Veelal komt de rekening voor de verhuurdersheffing dan bij de degene van wie de WOZ-beschikking van de huurwoning bekend is gemaakt. In de praktijk blijkt dit vaak de oudste genothebbende te zijn. Lijkt deze aanpak tot willekeur in de uitvoering van de verhuurdersheffing? Is het mogelijk en praktisch uitvoerbaar om de verschillende eigenaren pro rata te belasten voor de verhuurdersheffing? Zo ja, heeft dit financiële consequenties en leidt dit tot extra uitvoeringskosten?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het voorgestelde artikel 1.3 ingaat op de situatie waarin ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende krachtens eigendom is. De huurwoning wordt dan voor de verhuurderheffing in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking van de huurwoning bekend is gemaakt (artikel 24, lid 4 Wet WOZ). In de memorie van toelichting valt te lezen dat dit «veelal de oudste genothebbende» is. De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het in deze situatie mogelijk is dat twee personen meerdere huurwoningen bezitten waarbij de situatie qua mede-eigendom 50/50 is. De WOZ beschikkingen komen in deze situatie echter voor alle woningen bij dezelfde persoon. Deze persoon wordt daardoor ook aangeslagen voor de verhuurderheffing als ware hij de enige rechthebbende. Deze leden vragen een reactie op het voorstel om artikel 1.3 zodanig aan te passen dat huurwoningen waarvan meer dan één genothebbende krachtens eigendom bestaat, deze huurwoning pro rata voor iedere genothebbende in aanmerking wordt genomen, ook in relatie tot de vraag of een genothebbende meer dan tien woningen bezit op de peildatum, om zo willekeur te voorkomen. Voorts constateren deze leden dat sommige gemeenten de WOZ-beschikking niet bekendmaken aan de oudste mede-eigenaar, maar aansluiten bij de persoon die als eerste eigenaar is genoemd in het kadaster. Deze leden vragen of het feit dat de regels die de verschillende gemeenten hiervoor hanteren van elkaar afwijken, ertoe kan leiden dat de verhuurderheffing in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Dit lijkt deze leden mede een reden om artikel 1.3 te verduidelijken. Zo vragen zij wat er wordt gedaan in de volgende situaties:

- a) A is ouder dan B, A en B in gezamenlijk eigendom 6 huurwoningen hebben en A daarnaast nog 5 andere huurwoningen in eigendom heeft.
- b) Zelfde situatie, maar B is de oudste.
- c) A is ouder dan B en C. A en B hebben in gezamenlijk eigendom 6 huurwoningen. A en C hebben ook 6 huurwoningen in gezamenlijke

- eigendom, waarvoor A eveneens de WOZ-beschikking ontvangt. Zowel B als C hebben geen andere huurwoningen in eigendom.
- d) A is ouder dan B. A en B zijn in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. Zij hebben 20 huurwoningen in gezamenlijke eigendom, waarvoor A gezien zijn hogere leeftijd de WOZ-beschikking ontvangt.
  - e) A is ouder dan B. A en B zijn in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. A is eigenaar van 10 huurwoningen en B is eigenaar van 10 huurwoningen.
  - f) B BV is beherend vennoot van een commanditaire vennootschap met tien commanditaire vennoten. De commanditaire vennoten hebben 20 huurwoningen ingebracht. B BV ontvangt voor zijn werkzaamheden een vaste beheervergoeding.

#### Artikel 1.14

De leden van de VVD-fractie lezen onder artikel 1.14 dat er verplichting tot administratieve scheiding wordt voorgesteld. Geldt deze verplichting ook voor commerciële verhuurders?

#### Artikel 1.6

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in artikel 1.6 wordt geregeld dat de verhuurderheffing is gebaseerd op de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen. Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen de WOZ-waarde, waarna een bezwaar/beroepsprocedure volgt die in veel gevallen hoogstwaarschijnlijk niet is afgerond voor 30 september van datzelfde jaar (artikel 1.8). Zo kunnen veel situaties ontstaan, waarin met terugwerkende kracht verlagingen in de verhuurderheffing moeten worden doorgevoerd. 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. Dit betekent echter dat de belanghebbenden dus eigenmachtig zijn recht op verlaging van de verhuurderheffing moet veilig stellen door bezwaar te maken tegen de eigen aangifte. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of hier bedoeld is het maken van bezwaar tegen de eigen aangifte dan wel het maken van bezwaar tegen de afdracht (vergelijk in deze de systematiek van de loon- en omzetbelasting), zodat duidelijkheid ontstaat wanneer de bezwaartermijn van zes weken aanvangt. Het is voor deze leden niet duidelijk of de verhuurderheffing in alle gevallen dat de WOZ-waarde wordt verminderd automatisch wordt verlaagd. Deze leden pleiten hier wel voor om onnodige bezwaarprocedures te voorkomen. Deze leden geven in overweging expliciet te bepalen dat in een dergelijke situatie automatisch door de inspecteur ambtshalve vermindering wordt verleend.

#### Artikel 3.1

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat ook in de periode tussen levering en oplevering van de woning de koper bouwrente verschuldigd kan zijn aan de aannemer of projectontwikkelaar, als de koper een bouwtermijn na de uiterste betalingstermijn betaalt. Op basis van de thans voorgestelde tekst lijkt deze rente niet aftrekbaar omdat deze schuld niet aan de aflossingseis van artikel 3.119a voldoet. Deze leden vragen of beoogd is om deze rentebetalingen van aftrek uit te sluiten.

### Artikel 3.2

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in het voorgestelde artikel 3.2 een aanpassing wordt beoogd van artikel 6.19 Wet inkomstenbelasting 2001. Deze leden wijzen erop dat artikel 6.19 Wet inkomstenbelasting 2001 ingevolge het ingediende wetsvoorstel Afschaffing van de algemene tegemoetkoming voor chronisch zieken en gehandicapten, de compensatie voor het verplicht eigen risico, de fiscale aftrek van uitgaven voor specifieke zorgkosten en de tegemoetkoming specifieke zorgkosten en wijziging van de grondslag van de tegemoetkoming voor arbeidsongeschikten, per 1 januari 2014 komt te vervallen. Deze leden vragen of er om deze reden aanpassing nodig is van het voorliggende wetsvoorstel.

De voorzitter van de commissie,  
De Rouwe

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden