

Vergaderjaar 2012–2013

**33 405**

## **Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)**

**33 407**

## **Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)**

**Nr. 15**

## **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET TWEDE NADER VERSLAG**

Ontvangen 14 november 2012

### **Inhoudsopgave**

1.	Inleiding	1
2.	Wet herziening fiscale behandeling eigen woning	1
2.1.	Restschuldsproblematiek	1
2.2.	KEW	3
2.3.	Artikelsgewijze toelichting	5
3.	Wet verhuurderheffing	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Effecten van de heffing	7
3.3.	Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	11
3.4.	Overig	11
3.5.	Artikelsgewijze toelichting	11

### **1. Inleiding**

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de SP, het CDA en de ChristenUnie.

Hierna wordt bij de beantwoording van de vragen zo veel mogelijk de volgorde van het tweede nader verslag aangehouden. Waar vragen van gelijke strekking zijn gesteld, zijn deze vragen gezamenlijk beantwoord bij de eerste fractie die de vraag heeft gesteld. Deze nota wordt mede ondertekend namens de Staatssecretaris van Financiën, in verband met zijn medeverantwoordelijkheid voor de onderhavige wetsvoorstellen.

### **2. Wet herziening fiscale behandeling eigen woning**

#### *2.1. Restschuldsproblematiek*

Het kabinet is verheugd dat de leden van de fractie van het CDA positief staan tegenover een maatregel die tegemoet komt aan mensen met een restschuld.

Deze leden willen weten of het kabinet het mogelijk acht dat een gemiddeld gezin een gemiddelde restschuld van € 35 000 in vijf jaar kan aflossen. Anders dan deze leden lijken te suggereren, wordt in de voorgestelde restschuldmaatregel niet geëist dat de restschuld in vijf jaar wordt afgelost. Na vijf jaar eindigt enkel het recht op renteaftrek. Daarmee beoogt het kabinet geenszins te bereiken dat kredietaanbieders in reactie daarop zullen verlangen dat de restschuld in vijf jaar moet worden afgelost. Dat blijft iets tussen kredietgever en kredietnemer. Het kabinet heeft gekozen voor een maatregel waardoor een belastingplichtige gedurende vijf jaar na het moment van vervreemding het recht heeft de werkelijk betaalde rente over de restschuld af te trekken. Deze maatregel geldt voor restschulden die ontstaan in de periode die loopt van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2017. Het kabinet is wel voornemens het aanvangstijdstip van deze periode te vervroegen van 1 januari 2013 naar 29 oktober 2012 (de datum waarop het regeerakkoord VVD – PvdA «Bruggen slaan» (het regeerakkoord) werd gepresenteerd). Dit zal geschieden bij nota van wijziging. Een aflossingsreis ontbreekt ten enenmale. Naarmate de restschuld wordt meer afgelost dalen zowel de netto-maandlasten (lagere rentedragende som) alsmede het aftrekbaar bedrag aan rente over die restschuld. Wel beoogt het kabinet de betreffende belastingplichtige een prikkel te geven om, voor zover mogelijk, de restschuld zo snel mogelijk af te lossen. Indien de restschuld na vijf jaar nog (deels) bestaat, vermindert deze, net als nu, de grondslag voor het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Het kabinet wijst erop dat rente over restschulden sinds de afschaffing van de aftrekbaarheid van rente op consumptieve leningen niet meer aftrekbaar is. In een tijd waarin het economische tij allerminst meezit, hetgeen weer gevolgen heeft voor de overheidsfinanciën, is de voorgestelde maatregel naar de mening van het kabinet een belangwekkende steun in de rug voor een kwetsbare groep op de woningmarkt. Het is in de ogen van het kabinet een gerichte aanpak van de problemen met restschulden, waarmee de ergste financiële consequenties van restschulden voor de meest nijpende gevallen worden verzacht. Het kan voor belastingplichtigen de drempel verlagen om de eigen woning, ondanks de restschuld, toch te verkopen. Tevens beoogt deze maatregel de drempel voor kredietaanbieders te verlagen om de restschuld mee te financieren in een volgende lening.

De leden van de fractie van het CDA vragen voorts hoe het kabinet tegen het voorstel aankijkt om mensen met een restschuld de mogelijkheid te geven om over een periode van 10 tot 12 jaar de schuld lineair af te lossen en in die periode de rente in aftrek te laten brengen. In het verlengde hiervan vragen deze leden hoe het kabinet aankijkt tegen de suggestie om mensen die een restschuld hebben de keuze te geven om de restschuld aan te merken als eigenwoningschuld onder de voorwaarden van het nieuwe regime (ten minste annuïtair aflossen in maximaal 360 maanden). Het is het kabinet niet duidelijk of deze leden een tijdelijke of een structurele maatregel voor ogen hebben. Afgezien van de budgettaire consequenties vraagt het kabinet zich af of een structurele maatregel voor de hand zou moeten liggen. Immers, in navolging van de vijf toenmalige Tweede Kamerfracties die het Begrotingsakkoord 2013 hebben gesloten, worden maatregelen genomen die de restschuldbroedmatiek structureel verlagen. Hierbij wordt in het bijzonder gedacht aan de stapsgewijze verlaging van de Loan-to-value ratio van 106% naar 100% alsmede de voorwaarde dat enkel het recht op renteaftrek bestaat ter zake van leningen die in maximaal 360 maanden, ten minste volgens een annuïtair schema volledig worden afgelost. Door die maatregelen is naar de mening van het kabinet een tijdelijke regeling vooralsnog passender. De alternatieven die deze leden schetsen ogen op het eerste gezicht niet onsympathiek, maar zullen, onder de voorwaarde dat de regeling open blijft staan, voor restschulden die ontstaan in de periode van 29 oktober

2012 tot en met 31 december 2017 tot een aanzienlijk hogere budgettaire derving leiden. Deze extra budgettaire derving is verreweg het grootste bij de tweede suggestie van deze leden (in 30 jaar annuïtair aflossen). In de eerste suggestie gaat het om een additionele derving van cumulatief € 75 miljoen (12 jaar) of cumulatief € 25 miljoen (10 jaar). Naarmate de instroomperiode langer duurt, dat wil zeggen langer dan vijf jaar, wordt het alternatief kostbaarder.

In het voorgestelde systeem hoeft de Belastingdienst niet bij te houden of, en zo ja hoeveel, op de restschuld wordt afgelost. Dit in tegenstelling tot de alternatieven van deze leden, waarbij daar wel toezicht op moet worden gehouden. Dat maakt de regeling complex en dat heeft weer gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de alternatieve restschuldregelingen die deze leden schetsen. Omdat de restschuldmaatregel, anders dan de hypotheekrenteaftrek, een tijdelijke maatregel is, verkiest het kabinet omwille van de eenvoud en de uitvoerbaarheid de door het kabinet voorgestelde maatregel boven het alternatieven van deze leden.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het onderscheid tussen een eigenwoningschuld en een restschuld juridisch houdbaar is. De regering ziet niet in waarom het onderscheid tussen de restschuld en de eigenwoningschuld juridisch onhoudbaar zou zijn. Ook op grond van de huidige wetgeving is er een onderscheid tussen de eigenwoningschuld en een restschuld. De eigenwoningschuld valt in box 1 en de restschuld vormt onderdeel van de grondslag voor de vermogensrendementsheffing (box 3). In de tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning wordt voorgesteld om per 1 januari 2013 de renten en kosten van restschulden die ontstaan ten gevolge van de vervreemding van een eigen woning in de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2017, vanaf het tijdstip van vervreemding gedurende ten hoogste vijf jaar fiscaal in box 1 in aftrek toe te laten. Deze periode zal, zoals eerder opgemerkt in deze nota, nog worden verruimd, zodat ook restschulden die ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2012 onder de regeling vallen. Deze tijdelijke aftrek doet er niet aan af dat net als onder de huidige wetgeving restschulden geen onderdeel vormen van de eigenwoningschuld.

## 2.2. KEW

De leden van de fractie van het CDA vragen nogmaals naar een specifieke versoepeling van het overgangsrecht. In het verleden zijn belastingplichtigen nogal eens geadviseerd om niet direct bij het aangaan van de kapitaalverzekering expliciet te bepalen dat het kapitaal moet worden aangewend voor de aflossing van de eigenwoningschuld. Zolang het saldo van bezittingen en schulden voor deze belastingplichtigen onder het heffingsvrije vermogen in box 3 blijft, wordt op deze manier een hogere vrijheidsgraad bereikt. Immers, de kapitaalverzekering is feitelijk niet belast in box 3 en zou dat, als kapitaalverzekering eigen woning (KEW), in box 1 ook niet zijn geweest. Daar staat tegenover dat het kapitaal, anders dan bij een KEW, ook voor consumptieve doeleinden kan worden aangewend. Zodra de belastingplichtige met zijn totale vermogen in enig jaar wel boven het heffingsvrije vermogen uitkomt, wordt het voor de belastingplichtige relevant om te bezien of de kapitaalverzekering alsnog een KEW moet worden. Immers, dan is de kapitaalverzekering belast in box 3 maar zou als KEW onbelast zijn in box 1, terwijl het kapitaal in box 3 consumptief besteed kan worden en in box 1 niet. Het KEW-regime laat de ruimte voor zulke afwegingen. Dergelijke kapitaalverzekeringen vergen dus continue aandacht.

Na 31 december 2012 mogen geen nieuwe KEW's meer worden afgesloten. Dat geldt ook voor kapitaalverzekeringen in box 3: die mogen na 31 december 2012 niet meer op de hierboven beschreven wijze

omgezet worden van een bestaande box 3-kapitaalverzekering in een KEW. Dat betekent dat alle aanbieders van dergelijke producten vóór 1 januari 2013 hun klantenbestand hierop moeten nalopen. Door de onzekerheid of het nieuwe kabinet het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning zou doorzetten, hebben veel aanbieders bijna geen stappen hieromtrent gezet. Deze leden vragen daarom om een overgangstermijn waardoor deze op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekeringen nog tot 1 april 2013 kunnen worden omgezet in een onder het overgangsrecht vallende KEW waarvoor ook na 1 januari 2013 de vrijstelling in box 1 blijft gelden. Dit zou overigens onverlet laten dat de kapitaalverzekering op 1 januari 2013 hoe dan ook tot de belastbare grondslag van box 3 zou blijven behoren.

In de nota naar aanleiding van het nader verslag inzake het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning is opgenomen dat een overgangsregeling niet nodig is, omdat belastingplichtigen toch al ieder jaar de beoordeling moeten maken of de kapitaalverzekering in box 3 of box 1 moet worden geplaatst. Feitelijk verandert er voor deze belastingplichtigen niet veel, met dien verstande dat vanaf 1 januari 2013 – anders dan nu – de weg naar box 1 definitief wordt afgesneden. Om die reden is het kabinet van zins dat deze leden, bij nader inzien, een valide punt hebben. Bij nota van wijziging zal daarom de door de leden bepleite overgangstermijn in het voorliggende wetsvoorstel worden opgenomen. Deze overgangstermijn zal zodoende onderdeel worden van dit wetsvoorstel.

De leden van de fractie van het CDA vragen waarom de in het wetsvoorstel opgenomen driejaarstermijn van de verhuisregeling voor bestaande huishoudens met een hypotheek niet in het wetsontwerp wordt geëerbiedigd.

Bij vervreemding van de eigen woning komt een KEW tot (al dan niet fictieve) uitkering. De door deze leden bedoelde verhuisregeling zorgt ervoor dat in dergelijke gevallen de hoogte van de vrijstelling wordt gecorrigeerd, indien de levensverzekering binnen drie jaar weer aan de voorwaarden voldoet voor een KEW.

In het door de leden van de fractie van het CDA gepresenteerde voorbeeld is sprake van een belastingplichtige die zijn eigen woning heeft verkocht. Die belastingplichtige heeft op 31 december 2012 geen eigenwoningsschuld en dus ook geen KEW. Dit betekent dat die belastingplichtige noch voor de eigenwoningsschuld noch voor de KEW onder het overgangsrecht valt. Bij de aanschaf van een nieuwe eigen woning zal de belastingplichtige onder het nieuwe recht een lening met een ten minste annuïtair aflossingsschema moeten aangaan. Deze belastingplichtige zal derhalve gedurende de looptijd de lening moeten aflossen om voor renteaftrek in aanmerking te komen. Na 30 jaar is de lening geheel afgelost. Om die reden is er geen reden meer voor een uitkering uit een fiscaal gefaciliteerd product waarin gedurende die 30-jaarsperiode specifiek voor de aflossing van de lening is gespaard. Er is immers geen schuld meer om op af te lossen.

De leden van de fractie van het CDA hebben vragen over de fiscale consequenties voor een bestaande eigen woning, eigenwoningsschuld en KEW in het geval van boedelmenging als gevolg van huwelijk. Indien een bestaande eigen woning en bestaande eigenwoningsschuld door een huwelijk in de boedel komen, zijn nadien elk van beide echtgenoten economisch gerechtigd tot de helft van de onverdeelde boedel met daarin de eigen woning en de eigenwoningsschuld. Voor de toepassing van de eigenwoningregeling wordt boedelmenging door voltrekking van een huwelijk niet aangemerkt als verwerving of vervreemding. Dat betekent dat door het huwelijk geen eigenwoningreserve ontstaat en dat de bijleenregeling dus niet van toepassing is. Ook betekent dit dat er

fiscaal geen «nieuwe» lening wordt aangegaan, maar dat het regime en de looptijd van de reeds lopende lening van toepassing blijven. Indien voor die schuld geen aflossingseis gold, dan blijft dat dus zo. Hoe dit uitwerkt blijkt uit onderstaand voorbeeld:

#### *2005 Eerste woning voor A*

A koopt een eigen woning op 1 januari 2005 voor € 200 000 en financiert deze met een aflossingsvrije hypotheek van € 210 000, looptijd 30 jaar.

#### *2012–2013*

De eigenwoningschuld van A van € 210 000 bestaat op 31 december 2012 en valt om die reden per 1 januari 2013 onder het overgangsrecht. De looptijd van schuld is nog 22 jaar. Er hoeft op grond van de fiscale regels niet te worden afgelost op deze schuld.

#### *2014 Huwelijk*

Partner A en partner B (die nooit een eigen woning gehad heeft) trouwen op 1 januari 2014 in gemeenschap van goederen en B gaat bij A inwonen.

- A en B zijn door het huwelijk fiscale partners geworden. Daardoor worden de belastbare inkomsten uit eigen woning als gemeenschappelijk inkomensbestanddeel geacht bij ieder voor de helft op te komen, tenzij ze daarvoor in de belastingaangifte een andere onderlinge verhouding kiezen.
- Hoewel A en B door de boedelmenging door voltrekking van het huwelijk in 2014 in economische zin ieder gerechtigd worden tot de helft van de woning en zij elk de helft van de schuld hebben wordt dit voor fiscale doeleinden niet als verwerving en vervreemding aangemerkt (geen bijleenregeling; geen «nieuwe» schuld, dus geen aflossingseis).

Dat betekent dat na de boedelmenging A in fiscale zin de helft van de eigen woning heeft en een eigenwoningschuld van € 105 000 met een resterende looptijd van 21 jaar (geen aflossingseis). Voor B geldt hetzelfde (eigenwoningschuld van € 105 000 met 21 jaar resterende looptijd en geen aflossingseis).

Indien A in dit voorbeeld in 2005 naast de aflossingsvrije lening een KEW heeft afgesloten met een looptijd van 30 jaar en een gegarandeerd verzekerd bedrag van € 105 000 (50% van de totale eigenwoningschuld), bestaat deze kapitaalverzekering op 31 december 2012, zodat deze daarom per 1 januari 2013 onder het overgangsrecht valt. Het huwelijk (op 1 januari 2014) kan aanleiding zijn om de verzekeren en de begunstiging van de verzekering te wijzigen en eventueel om te regelen dat een eventuele uitkering bij vooroverlijden niet in de huwelijksgemeenschap valt. De KEW van € 105 000 zal in elk geval geheel onder het overgangsrecht blijven vallen, indien het verzekerde bedrag niet verhoogd wordt.

#### *2.3. Artikelsgewijze toelichting*

De leden van de fractie van het CDA vragen of de wijziging van het tweede lid van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 in dit wetsvoorstel alleen bedoeld is geweest om ook de aankoop van een duurdere woning onder de overgangsregeling te doen vallen. Zij hebben de indruk dat starters door de wijziging in deze bepaling in de eerste nota van wijziging op het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning geen gebruik meer kunnen maken van die bepaling in het overgangsrecht.

De hoofdregel voor het overgangsrecht is dat het van toepassing is op alle op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschulden. Dit is beschreven in het eerste lid van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001. Hierop werd – onder meer – een uitbreiding wenselijk geacht voor alle mensen die op 31 december 2012 een onherroepelijke koopverplichting voor een woning zijn aangegaan, maar die de schuld voor die nieuwe woning nog niet hebben op 31 december 2012. Beoogd werd dus een regeling te treffen voor zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt. In de aanvankelijk voorgestelde wettekst was deze uitbreiding abusievelijk alleen van toepassing indien er op 31 december 2012 helemaal geen eigenwoningschuld was. Daardoor zou deze uitbreiding alleen gelden voor starters. Voor zover doorstromers naar een even dure of goedkopere woning zouden verhuizen, zouden zij onder genoemde hoofdregel vallen en wel een bestaande schuld hebben, maar dat geldt niet voor het meerdere boven de bestaande schuld bij verhuizing naar een duurdere woning. Daarom is in de eerste nota van wijziging de tekst van het tweede lid van artikel 10.bis1 van de Wet IB 2001 aangepast. Daardoor is het overgangsrecht ook van toepassing op de eigenwoningschuld die in 2013 ontstaat ten gevolge van een koopovereenkomst, voor zover de in 2013 ontstane eigenwoningschuld hoger is dan de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld ingevolge het eerste lid van artikel 10.bis1 van de Wet IB 2001. Hierdoor valt bij verhuizing naar een duurdere woning ook het meerdere onder het overgangsrecht. Indien er op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld was – zoals bij starters het geval is – geldt derhalve dat de gehele in 2013 ontstane eigenwoningschuld onder het overgangsrecht valt. Het is dus juist dat de onderhavige wijziging alleen noodzakelijk was om te regelen dat de verhuizing naar een duurdere woning onder het overgangsrecht zou vallen, maar niet juist dat starters hierdoor van het overgangsrecht worden uitgesloten. Twee voorbeelden ter illustratie:

#### *Voorbeeld 1*

D betreft in 2013 zijn eerste eigen woning voor € 175 000 en financiert de woning met een hypotheek van € 175 000. Het voorlopige koopcontract heeft D in november 2012 gesloten. De levering vindt plaats in februari 2013. Op 31 december 2012 heeft D geen eigenwoningschuld. Zijn bestaande eigenwoningschuld is op grond van het eerste lid, van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 dan ook nihil. Dat bedrag wordt op grond van het tweede lid, onderdeel b, van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 vermeerderd met de schuld die in 2013 ontstaat (€ 175 000) ten gevolge van de koopovereenkomst, voor zover deze hoger is dan de eigenwoningschuld op 31 december 2012 (nihil). De bestaande eigenwoningschuld van D bedraagt daardoor: nihil + (€ 175 000 -/- nihil) = € 175 000

#### *Voorbeeld 2*

E koopt in november 2012 een nieuwe eigen woning voor € 250 000. Hij financiert die woning met een hypotheek van € 250 000. De levering vindt plaats in februari 2013. E verkoopt in december 2012 zijn oude woning voor € 200 000 aan F. Op die oude woning rustte een schuld van € 200 000. De oude eigen woning wordt in februari 2013 geleverd. E heeft op grond van het eerste lid van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 een eigenwoningschuld van € 200 000 (eigenwoningschuld op 31 december 2012). Zijn onder het overgangsrecht vallende bestaande eigenwoningschuld is echter hoger, omdat het tweede lid, onderdeel b, van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 ook op E van toepassing is. Op grond van dat onderdeel wordt onder bestaande eigenwoningschuld mede verstaan de schuld die in 2013



ontstaat (€ 250 000) ten gevolge van de koopovereenkomst voor zover deze hoger is dan de eigenwoningschuld die bestond op 31 december 2012 (€ 200 000). De bestaande eigenwoningschuld van E bedraagt daardoor: € 200 000 + (€ 250 000 -/ € 200 000) = € 250 000.

### **3. Wet verhuurderheffing**

#### *3.1. Inleiding*

De leden van de fractie van de SP vragen of er overleg is geweest tussen betrokken partijen. Voorts willen zij weten wat de reactie van die betrokken partijen op de nota van wijziging met de verhoging van het tarief voor de verhuurderheffing in 2013 is geweest. Ook stellen deze leden de vraag waarom is gekozen voor verhoging van het tarief van de verhuurderheffing.

De tariefsverhoging voor het jaar 2013 van 0,0014% naar 0,014% vloeit voort uit het regeerakkoord. Hierin is opgenomen dat de beoogde opbrengst van de verhuurderheffing reeds in 2013 met € 45 miljoen wordt verhoogd. Om deze beoogde opbrengst te kunnen realiseren, verhoogt het kabinet het tarief per 2013 tot 0,014%. Er heeft geen overleg met derden over deze tariefsverhoging plaatsgevonden.

De leden van de fractie van de SP vragen naar de voor- en nadelen van het voorliggende wetsvoorstel. Zoals in het algemeen deel van de memorie van toelichting is aangegeven maakt de verhuurderheffing onderdeel uit van verschillende maatregelen voor de woningmarkt die waren opgenomen in het regeerakkoord van het vorige kabinet, het gedoogakkoord dat het vorige kabinet met de toenmalige gedoogpartner had gesloten en het Begrotingsakkoord 2013. Deze maatregelen hadden tot doel de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket voor zowel het koop- als het huursegment. De primaire doelstelling van de verhuurderheffing is het realiseren van een budgettaire opbrengst. Uit het ook al in het algemeen deel van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel genoemde OESO rapport «Tax and Economic Growth» volgt dat een belasting op onroerende zaken van alle indirecte belastingen, inkomstenbelastingen en vennootschapsbelastingen, relatief het minst versturende effect op het bruto binnenlands product per capita heeft. Hoewel de verhuurderheffing niet op al het onroerend goed drukt, maar beperkt is tot de gereguleerde huurmarkt voor woningen, gaat het om een robuuste, stabiele grondslag. De invoering van de verhuurderheffing heeft dus tot een minder versturend effect dan bijvoorbeeld een tariefsverhoging in de inkomsten- of vennootschapsbelasting met een zelfde budgettaire opbrengst. Tevens leidt de invoering van de verhuurderheffing tot een algehele verbreding van de Nederlandse belastinggrondslag. Voor het invoeren van een verhuurderheffing pleit verder de gewenste afroming van de extra huuropbrengsten ten gevolge van de maatregelen tegen het scheefwonen. Zoals elke belasting leidt het invoeren van de verhuurderheffing tot uitvoeringskosten en administratieve lasten. Door de vormgeving van de verhuurderheffing zijn deze echter zo laag mogelijk gehouden.

#### *3.2. Effecten van de heffing*

De leden van de fractie van de SP vragen het kabinet aan te geven in hoeverre de investeringskracht van corporaties zal worden aangetast door het wetsvoorstel en de nota van wijziging. Ook willen zij weten wat het wetsvoorstel en de nota van wijziging zullen betekenen voor renovaties in de huursector en de verkoop van huurwoningen.

De effecten op onder andere de investeringskracht van corporaties van de door het vorige kabinet voorgenomen wijzigingen in het huurbeleid in combinatie met de verhuurderheffing is uitgebreid geanalyseerd door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (hierna: CFV) en door onderzoeksbureau ABF. De toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden heeft uw Kamer hierover geïnformeerd.<sup>1</sup> Uit beide analyses blijkt dat de ruimte in het huurbeleid (en extra verkoop van woningen) verhuurders voldoende mogelijkheden biedt de financiële effecten van de heffing te compenseren en dat de solvabiliteit en rentedekkingsgraad van de corporatiesector macro gezien voldoende blijven voor benodigde investeringen. In deze analyses van het CFV en onderzoeksbureau ABF is nog geen rekening gehouden met de maatregelen uit het regeerakkoord van het huidige kabinet. Dit vergt nadere analyse en hangt ook af van de exacte uitwerking van de in het regeerakkoord opgenomen maatregelen rond de verruiming van het huurbeleid. Het kabinet voorziet een nadere analyse als de maatregelen uit het regeerakkoord nader worden uitgewerkt. Deze analyse zal beschikbaar zijn op het moment dat de verhoging van het tarief voor het jaar 2014 (welke niet is opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel) aan uw Kamer zal worden voorgelegd. Gezien de eerdere conclusies rond de investeringskracht van corporaties is geen groot effect te verwachten van de verhoging van het tarief per 2014 voor de renovaties in de huursector. Het is mogelijk dat verhuurders zullen kiezen meer woningen te verkopen om de heffing te financieren. Naar de verwachting van het kabinet zal dit niet zodanige aantallen betreffen dat sprake zal zijn van een prijsval bij andere te koop staande woningen.

De leden van de fractie van de SP vragen of het bij bouwprojecten gangbaar is dat 20% van het benodigde bedrag wordt ingelegd door de opdrachtgever, in dit geval de woningcorporatie, en 80% door de financiële sector wordt gefinancierd.

De mate waarin corporaties bouwprojecten zelf financieren kan heel verschillend zijn. Deze is vooral afhankelijk van de liquiditeitspositie van de betreffende corporatie. Naarmate deze beter is, zal een corporatie een groter deel van het bouwproject zelf financieren. Met name de opbrengsten uit verkoop van bestaande woningen zijn daarbij belangrijk, want deze worden veelal ingezet ter financiering van nieuwbouw en renovatie. Overigens is er een belangrijk verschil tussen de bouw van koopwoningen en de bouw van huurwoningen. Bij koopwoningen wordt vaak gewerkt met voorverkooppercentages en betalingen door de koper tijdens de bouw. De mate van eigen financiering kan daardoor beperkt zijn en komt bovendien terug als alle woningen zijn verkocht. Bij de bouw van huurwoningen is de mate van externe financiering doorgaans groter en langduriger.

Het antwoord op de vraag van de leden van de fractie van de SP naar het percentage van de beoogde opbrengst dat door de corporaties wordt betaald, luidt circa 93%.

De leden van de fractie van de SP vragen waarom het geliberaliseerde deel van de huurmarkt geen bijdrage levert, terwijl de leden van de fractie van de ChristenUnie vragen naar de argumenten om voor de verhuurderheffing te beperken tot de gereguleerde sector. Alleen de gereguleerde sector profiteert van kabinetsbeleid, zoals de maatregelen tegen scheefwonen (inkomensafhankelijk huurverhogingen). Daarnaast heeft de overheid met objectsubsidies een stabiele gereguleerde sector gecreëerd en waarborgt het stelsel van huurtoeslag de inkomsten voor verhuurders in gereguleerde sector. Dit geldt allemaal niet voor de geliberaliseerde sector. Het kabinet acht het daarom redelijk alleen verhuurders die op de gereguleerde markt actief in de verhuurderheffing te betrekken.

---

<sup>1</sup> Zie Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nrs 185 en 206.



De leden van de fractie van de SP vragen of het kabinet het acceptabel acht als, als gevolg van de verhuurderheffing, het aantal investeringen in de huursector terugloopt. Zoals hiervoor is aangegeven wordt geen aanzienlijke terugval in het aantal investeringen verwacht als gevolg van de verhuurderheffing, als deze gezien wordt in samenhang met de verruiming in het huurbeleid.

Naar aanleiding van de vraag van deze leden of het kabinet het acceptabel acht als huurders worden geraakt in hun koopkracht door de verhuurderheffing, wordt het volgende opgemerkt. De stijging van de huren vloeit niet voort uit de verhuurderheffing, maar uit het huurbeleid, dat voorziet in de mogelijkheid van extra huurverhogingen onder andere in het licht van het streven scheefwonen tegen te gaan. Er zijn huishoudens die gezien hun huidige huur in relatie tot hun inkomen de huurverhogingen goed kunnen dragen. Voor de laagste inkomens blijft de betaalbaarheid gewaarborgd door het instrument van de huurtoeslag.

De leden van de fractie van het CDA vragen het kabinet een reactie op het rapport van ORTEC «Verhuurderheffing en corporaties: financiële analyse 7 november 2012». In het rapport wordt gesteld dat woningcorporaties na 2012 geen financiële mogelijkheden meer hebben om nieuwe woningen te kunnen bouwen door invoering van de verhuurderheffing en de zeer beperkte mogelijkheden om de huren te verhogen. In dat kader vragen deze leden aandacht voor de veronderstelde keuze van het kabinet voor gedwongen verkoop van woningen door woningcorporaties en de gevolgen daarvan voor de gemiddelde prijs van koopwoningen. Eveneens melden zij een neerwaartse spiraal als corporaties na de belastingheffing in financiële problemen komen waarna het CFV moet saneren en vragen zij het oordeel van het kabinet over de stelling dat de stabiliteit van de gehele sector hierdoor in het geding komt.

Het rapport van ORTEC analyseert de doorwerking van het nieuwe regeerakkoord, waarbij ook de verhoging van het tarief in 2014 is opgenomen, welke nog niet in het voorliggende wetsvoorstel en nota van wijziging is verwerkt. De doorwerking van de in het regeerakkoord opgenomen maatregelen op het terrein van het huurbeleid in combinatie met de verhoging van de verhuurderheffing vergt nadere analyse en hangt ook af van de exacte uitwerking van de in het regeerakkoord opgenomen maatregelen rond de verruiming van het huurbeleid. De analyse van ORTEC gaat noodzakelijkerwijs uit van verschillende veronderstellingen waarvan nog niet zeker is dat zij ook geldig zullen zijn. Zoals hiervoor aangegeven voorziet het kabinet een nadere analyse als de maatregelen uit het regeerakkoord nader worden uitgewerkt. Deze analyse zal beschikbaar zijn op het moment dat de verhoging van het tarief voor het jaar 2014 (welke niet is opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel) aan de Kamer zal worden voorgelegd. Het is mogelijk dat verhuurders zullen kiezen meer woningen te verkopen om de heffing te financieren. Naar verwachting zal dit niet zodanige aantallen betreffen dat sprake zal zijn van een prijsval bij andere te koop staande woningen. Eventuele aanpassingen «waar het voor individuele corporaties misgaat», de leden van de fractie van het CDA vragen daarnaar, kunnen bezien worden bij de voorstellen die het kabinet inzake de toekomstige verhogingen van de verhuurderheffing aan de Kamer zal voorleggen. In 2013 bedraagt de heffing gemiddeld € 20 per woning. Er is in 2013 dan ook geen noodzaak tot aanpassing van de plannen.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het kabinet de beschikking heeft over doorrekeningen van de verhuurderheffing per woonregio, wat de gemiddelde gevolgen zijn voor corporaties die werkzaam zijn in onderscheiden regio's en wat de gevolgen zijn voor solvabiliteit en rentedekkingsgraad. Ook de leden van de fractie van de ChristenUnie stellen het punt van de solvabiliteit aan de orde. Het CFV heeft in haar

rapport «Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector» een aantal varianten gepresenteerd, waarbij zij onderscheid heeft gemaakt tussen verschillende typen regio's. In onderstaande tabellen is «huurbeleid» een beleidsvariant, waarbij het CFV heeft getracht een plausibel beeld te geven van de wijze waarop corporaties gebruik kunnen maken van de extra ruimte in het huurbeleid. De variant «daling niveau beheerslasten» daarentegen is een gevoeligheidsvariant waarin een door het CFV als ambitieus getypeerde (maar in 2010 al ingezette) matiging van de beheerslasten is doorgerekend.

Effecten op solvabiliteit 2019 (in %-punt)	heffing	huurbeleid	Lagere beheerslasten
Landelijk	-7%	+8%	+4%
Regio «veel potentieel»	-9%	+13%	+5%
Regio «gemiddeld potentieel»	-7%	+9%	+4%
Regio «beperkt potentieel»	-6%	+4%	+4%

Effecten op rentedekkingsgraad 2019	heffing	huurbeleid	Lagere beheerslasten
Landelijk	-0,15	+0,17	+0,11
Regio «veel potentieel»	-0,16	+0,23	+0,10
Regio «gemiddeld potentieel»	-0,15	+0,18	+0,10
Regio «beperkt potentieel»	-0,12	+0,08	+0,11

De in deze tabellen opgenomen cijfers betreffen de doorrekening van het voorgenomen beleid van het vorige kabinet inzake de heffing en de verruiming van het huurbeleid. In deze tabellen is nog geen rekening gehouden met de maatregelen uit het Regeerakkoord van het huidige kabinet. Dit vergt nadere analyse en hangt ook af van de exacte uitwerking van de in het Regeerakkoord opgenomen maatregelen rond de verruiming van het huurbeleid. Nadere analyses zullen beschikbaar zijn op het moment dat voorstellen over de nadere verhoging van de opbrengst voor het jaar 2014 en verder zoals in het regeerakkoord is voorzien, aan de Kamer zullen worden voorgelegd.

In antwoord op een vraag van de leden van de fractie van het CDA wordt opgemerkt dat, gezien de berekende effecten op solvabiliteit en rentedekkingsgraad, er geen belemmeringen lijken te ontstaan om nieuwe leningen aan te gaan bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen hoeveel corporaties, in solvabiliteitsproblemen zullen komen.

De doorrekening van het CFV, waaraan deze leden refereren, gaat niet dieper dan het regionale niveau. Als op dat niveau geen solvabiliteitsproblemen zijn te verwachten, dan kunnen de in de betreffende regio werkzame woningcorporaties met een goede op financiële draagkracht gebaseerde onderlinge verdeling van de volkshuisvestelijke investeringsopgave bereiken dat geen enkele corporatie in de betreffende regio solvabiliteitsproblemen krijgt. Voor de 2 regio's is hetzelfde te bereiken als draagkrachtige corporaties van buiten de regio delen van de volkshuisvestelijke opgave op zich gaan nemen.

De vraag van de leden van de fractie van de ChristenUnie of onderzocht is wat de mogelijkheden zijn voor een gedifferentieerde grondslag die rekening houdt met verschillen op de regionale woningmarkten wordt ontkennend beantwoord. Zoals in de nota naar aanleiding van het nader verslag in antwoord op vragen van deze leden al is opgemerkt zou een dergelijke differentiatie leiden tot een complicering van het nu voorliggende voorstel. Verder is opgemerkt dat het kabinet het ook niet nodig

vindt een nadere regeling of differentiëring in het voorstel op te nemen, aangezien op macro-niveau – vergelijk het onderzoek van het CFV waarnaar in de memorie van toelichting en hiervoor is verwezen – de verhuurderheffing ook per regio zeer wel draagbaar is.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het kabinet kan aangeven of de maximale huur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde voldoende is om voldoende opbrengst te genereren om de verhuurderheffing te kunnen betalen.

Zoals hiervoor is aangegeven vergt met name de regionale doorwerking van de combinatie van de verruiming van het huurbeleid en de heffing bij verhuurders nadere analyse en hangt dit ook af van de exacte uitwerking van de in het regeerakkoord opgenomen maatregelen rond de verruiming van het huurbeleid en de maximering op een percentage van de WOZ-waarde. Deze analyse zal beschikbaar zijn op het moment dat de verhoging van de opbrengst van de verhuurderheffing voor het jaar 2014 aan de Kamer wordt voorgelegd.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het kabinet bij de voorgestelde verhoging van de verhuurderheffing in 2013 rekening heeft gehouden met de stijging van de inflatie en met de daling van de WOZ-waarde. Bij nota van wijziging is het tarief voor 2013 gewijzigd van 0,0014% naar 0,014%. Dit leidt tot een opbrengst van € 50 mln. (in plaats van € 5 mln.). Behoudens met een hogere opbrengst is geen rekening gehouden met andere factoren. Deze andere factoren, zoals bijvoorbeeld de inflatie en de WOZ-waardeontwikkeling, zijn immers al meegenomen in de oorspronkelijke ramingen voor 2013 en zijn sindsdien niet gewijzigd.

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

De leden van de fractie van het CDA vragen of de regering een nieuwe doorrekening heeft gevraagd van het CFV om na te gaan of de stapeling van verhuurderheffing en saneringsheffing te behappen is voor individuele woningcorporaties.

Voor wat betreft een mogelijke samenloop met de effecten van de verhoogde saneringsheffing kan worden opgemerkt dat in de toelichting bij het Besluit van 29 juni 2012 tot wijziging van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV)<sup>1</sup> is aangegeven dat «ook bij een samenloop van heffingen de toegelaten instellingen gemiddeld genomen voldoende kasmiddelen overhouden om de voorgenomen investeringen te kunnen financieren met WSW-borging». Aan het CFV is verzocht een nieuwe analyse te maken waarin ook de doorwerking van het

regeerakkoord is opgenomen. In deze analyse zal ook rekening worden gehouden met het effect van een mogelijke saneringsheffing.

### *3.4. Overig*

De vragen van de leden van de fractie van het CDA onder het kopje «Overig» over een reactie op het rapport van ORTEC en of er een «mogelijkheid is om de plannen [waar nodig] aan te passen» zijn opgenomen onder het kopje «Effecten van de heffing».

### *3.5. Artikelsgewijze toelichting*

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen wat het tarief van de verhuurderheffing zou zijn indien ook huurwoningen in de geliberaliseerde sector daarin betrokken zouden worden, bij een overigens gelijkblijvende opbrengst. Indien ook de geliberaliseerde sector in de verhuurderheffing betrokken wordt, wordt de grondslag met circa 200 000

<sup>1</sup> Stb. 2012, 302; zie ook de brief van 29 juni 2012, Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 255.

huurwoningen verbreed. De effecten op het tarief zijn dan ook beperkt. Het tarief zou in 2013 dan 0,013% bedragen in plaats van 0,014% (bij een opbrengst van € 50 miljoen) en in 2014 0,200% in plaats van 0,231% (bij een opbrengst van € 800 miljoen).

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