

Vergaderjaar 2012–2013

**33 515**

## **Wijziging van de Wet verhuurderheffing**

**Nr. 6**

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

Ontvangen 8 februari 2013

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens de staatssecretaris van Financiën in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zo veel mogelijk in samenhang worden behandeld.

De leden van de fracties van de VVD, PVV en SGP hebben vragen gesteld over de terugwerkende kracht die met onderhavig wetsvoorstel wordt verleend aan de Wet verhuurderheffing. Deze leden vragen om een nadere onderbouwing van de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden die terugwerkende kracht van een belastende regeling in casu rechtvaardigen.

Het beginsel dat aan belastende regelingen slechts in uitzonderlijke gevallen terugwerkende kracht wordt gegeven is in de Aanwijzingen voor de regelgeving (Aanwijzing 167) gecodificeerd. De beleidslijn rondom deze bijzondere omstandigheden binnen de fiscaliteit vindt zijn herkomst in een advies van de Raad van State<sup>1</sup>. Deze is in een brief aan de Kamer vastgelegd en recentelijk nog eens herbevestigd<sup>2</sup>.

Naar het oordeel van het kabinet zijn in het onderhavige geval dergelijke bijzondere omstandigheden aanwezig. Door de wens van de Eerste Kamer, tot uitdrukking gebracht in de aangenomen motie Essers, om nog een wijziging in de regeling aan te brengen was inwerkingtreding op 1 januari 2013 niet meer mogelijk<sup>3</sup>. De motie Essers die de aanleiding vormde voor onderhavig voorstel riep de regering op de verhuurderheffing over het jaar 2013 af te splitsen van de volgende jaren. Het laten werken van de regeling zonder daarin materiële wijzigingen aan te brengen was dan ook niet meer mogelijk zonder terugwerkende kracht. Immers, bij een inwerkingtreding ná 1 januari zou het tijdstip van verschuldigdheid niet meer op 1 januari kunnen liggen. Zowel bij de betrokken sector als bij het parlement bestond duidelijkheid over de

<sup>1</sup> Advies van de Raad van State bij wetsvoorstel 24 172, Kamerstukken II 1994/95, 24 172, A.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 1996/97, 25 212, nr. 2, en Kamerstukken I 2009/10, 25 212, A.

<sup>3</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 407, F.

vormgeving van de verhuurderheffing. Het zou naar mijn oordeel onwenselijk zijn hiervan in materiële zin af te wijken. De grondslag van de verhuurderheffing blijkt voor de belastingplichtige immers uit de beschikkingen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Daarbij worden de waarde, de objectafbakening en de gerechtigdheid bij het begin van het kalenderjaar vastgelegd. Zou geen terugwerkende kracht worden verleend, dan zouden deze beschikkingen voor wat betreft de waarde en objectafbakening nog wel relevant zijn, maar niet voor wat betreft de gerechtigdheid. Er zou dan onduidelijkheid voor de betrokken sector ontstaan.

Bij het verlenen van terugwerkende kracht in belastende regelingen moet rekening worden gehouden met een kenbaarheidsvereiste. In ieder geval kan geen terugwerkende kracht worden gegeven aan maatregelen die voor de belastingplichtigen voor het tijdstip waarop het regime zal gaan gelden niet of niet voldoende kenbaar zijn. Naar het oordeel van het kabinet is aan dit kenbaarheidsvereiste in dit geval voldaan. De inhoud van het voorstel was reeds voor het beoogde tijdstip van terugwerking bekend en is door onderhavig voorstel ook niet veranderd. Aan het feit dat aan de Wet verhuurderheffing terugwerkende kracht zou worden verleend heeft het kabinet voldoende kenbaarheid gegeven door het uitdoen van een persbericht op 21 december 2012<sup>4</sup>. Voorts is het, de leden van de fractie van de SGP vragen daarnaar, inderdaad niet zo dat de enkele verwachting dat de overheid de belasting zal gaan heffen met ingang van 1 januari 2013 gelijk mag worden gesteld met de kenbaarheid van deze heffing. Deze verwachting zou slechts inhouden dat duidelijk is dát heffing plaats zou vinden, terwijl kenbaarheid inhoudt dat ook duidelijk moet zijn wat de inhoud van de terugwerkende kracht zal zijn<sup>5</sup>. Deze kenbaarheid wordt geacht aanwezig te zijn door uitgave van het persbericht van 21 december 2012. Dit is er dan ook de reden voor dat vermeden is materiële wijzigingen aan te brengen in de regeling zelf.

De leden van de fractie van de SGP vragen naar de gevolgen van dit wetsvoorstel voor de aangiftetermijn. Bij de hiervoor vermelde redenen om geen materiële wijzigingen aan te brengen in de regeling zelf, past ook dat de aangiftetermijn niet wordt verlengd. Daaruit volgt naar het oordeel van het kabinet geen benadeling van de belastingplichtigen, nu deze van de inhoud van het wetsvoorstel en van het feit dat hieraan terugwerkende kracht zou worden toegekend reeds voor 1 januari 2013 op de hoogte konden zijn. Nu de verwachting van het kabinet is dat onderhavig voorstel ruim voor 1 september 2013 tot wet zal zijn verheven resteert er voor de belastingplichtigen voldoende tijd om aan de aangifteverplichting te voldoen.

De motie Essers c.s. die ten grondslag ligt aan het voorliggende wetsvoorstel heeft dezelfde uitwerking als het amendement Jansen<sup>6</sup>, namelijk een knip tussen de verhuurderheffing in 2013 en 2014. De leden van de SP-fractie vragen aan te geven wat de verschillen zijn tussen deze motie en dit amendement, aangezien de motie een positief oordeel kreeg en het amendement geen oordeel kreeg.

Een belangrijk verschil tussen de motie en het amendement betreft de uit de toelichting bij het amendement en de overwegingen bij de motie blijkende achterliggende vragen en motivering om in het wetsvoorstel een splitsing aan te brengen tussen 2013 en volgende jaren. Een voor het

<sup>4</sup> «Verhuurderheffing voorlopig tot 2013 beperkt» zoals op die datum geplaatst op de website van de rijksoverheid.

<sup>5</sup> Geparafraseerd uit Kamerstukken II 1996/97, 25 212, nr. 3, blz. 9.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 16.

kabinet belangrijke overweging hierbij is dat de motie Essers c.s. expliciet de randvoorwaarden van de opbrengsten (van € 2 miljard) en inkomensafhankelijke huurverhoging noemt.

De leden van de SP-fractie merken op dat de voorgestelde knip tijd biedt voor het ontwikkelen van een alternatief voor een heffing van 1,3 miljard euro. Welke alternatieven zijn overwogen, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de SP-fractie of de regering bereid is de Wet verhuurderheffing in te trekken en te komen met een investeringsplan om de bouwsector te stimuleren en nog meer ontslagen te voorkomen.

Zoals ik tijdens de overleggen met de Eerste en Tweede Kamer heb toegezegd zal ik voor 1 maart a.s. in een brief ingaan op de vormgeving van het huurbeleid en de verhuurderheffing voor de jaren vanaf 2014. Dit alvorens het wetsvoorstel verhuurderheffing voor de jaren 2014 en verder aan uw Kamer aan te bieden. In die brief zal ik ook ingaan op de beoogde vormgeving van de verhuurderheffing vanaf 2014.

De leden van de fractie van de SP vragen, naar aanleiding van de brief van 16 januari 2013 over een huurbelasting<sup>7</sup>, of kan worden aangegeven wat de uitvoeringslasten zijn van een verhuurderheffing wanneer de lasten voor het rijk en de woningcorporaties worden opgeteld. Wat is een gemiddeld percentage uitvoeringskosten van een belastingmaatregel, zo vragen die leden?

Ik merk op dat de Wet verhuurderheffing niet alleen voor woningcorporaties zal gelden, maar voor alle verhuurders van meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. In de brief van 16 januari 2013 is vermeld dat de administratieve lasten bij de verhuurderheffing circa € 3,75 miljoen aan incidentele lasten en circa € 2 miljoen aan jaarlijkse lasten betreft. In de memorie van toelichting bij de Wet verhuurderheffing is aangegeven dat de uitvoeringskosten van deze wet in 2013 € 8,2 miljoen bedragen en daarna zouden afnemen tot een structureel niveau van € 4 miljoen per jaar. Voor 2013 bedragen de uitvoeringslasten en administratieve lasten dus € 11,95 miljoen. De jaren daarna zou dit € 6 miljoen per jaar zijn. Zoals in voornoemde brief is uiteengezet bedragen de uitvoeringslasten van een huurbelasting structureel ruim € 27 miljoen en de administratieve lasten daarvan circa € 5 miljoen aan kosten en 1 à 1,5 miljoen uur. Uitgaande van de begroting 2013 bedragen de kosten van de Belastingdienst die betrekking hebben op de belastingen en premies ca. 0,9% van de totale opbrengst.

Bij de verhuurderheffing worden woningcorporaties opgedragen inkomenspolitiek te voeren. Deelt de regering de mening dat inkomenspolitiek in principe een rijkstaak is, zo vragen de leden van de SP-fractie, en zo nee, waarom niet.

Het kabinet deelt de mening dat generieke inkomenspolitiek in beginsel een rijkstaak is. Met de verhuurderheffing worden woningcorporaties ook niet opgedragen inkomenspolitiek te voeren. Het is aan verhuurders om te bezien op welke wijze zij in de extra lasten die de heffing met zich meebrengt willen voorzien. Voor zover de leden van de SP-fractie doelen op de mogelijkheid inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren, welke bij afzonderlijke wet wordt geregeld, is er in de ogen van het kabinet ook geen sprake van inkomenspolitiek door woningcorporaties, gezien de strakke kaders die binnen het wetsvoorstel aan de mogelijkheden daartoe worden gesteld.

<sup>7</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 129, I.

Voorts vragen de leden van de fractie van de SP waarom een eventuele huurbelasting ook niet via de Belastingdienst zou kunnen lopen.

De vaste commissie van de Eerste Kamer voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin heeft in het kader van de behandeling van het wetsvoorstel Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) vragen van dezelfde orde gesteld. In antwoord daarop hebben de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 22 oktober 2012 en de minister voor Wonen en Rijksdienst op 16 januari 2013 mede namens de staatssecretaris van Financiën uitgebreid toegelicht dat een huurbelasting op grote uitvoeringstechnische bezwaren stuit en vergeleken met de wetsvoorstellen voor inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot (zeer) hoge uitvoeringskosten en een zeer groot risico op fraude<sup>8</sup>. Deze brieven zijn in afschrift naar uw Kamer gezonden.

Vele woningcorporaties ontvangen geen borging meer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het starten van nieuwe bouwprojecten en er zijn in de bouw al voor € 3 miljard aan bouwprojecten geschrapt. De leden van de SP-fractie vragen welke consequenties dit heeft voor de verhuurderheffing en hoeveel geplande projecten er geschrapt gaan worden zodra de heffing wordt aangenomen door de Eerste Kamer. Kan dat worden aangegeven voor de geplande heffing voor 2013 en voor de geplande heffing voor 2014, zo vragen die leden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke conclusies worden getrokken uit het feit dat inmiddels zo veel bouwprojecten zijn stilgelegd. Deze leden vragen voorts de effecten op de woningbouw in relatie tot de vraag naar woningen mee te nemen in het uit te voeren onderzoek.

Het feit dat corporaties een investeringsstop afkondigen wordt veroorzaakt door onduidelijkheid over de uitwerking van het huurbeleid uit het regeerakkoord. Vandaar dat het kabinet op zeer korte termijn (voor 1 maart a.s.) komt met een brief waarin die duidelijkheid wel wordt geboden. Op grond van die duidelijkheid kunnen corporaties weer gaan investeren.

De effecten van een verhuurderheffing op de investeringen maken deel uit van de uitgevoerde analyses ten behoeve van deze brief.

De leden van de SP-fractie vragen welk onderzoek is gedaan door of in opdracht van de regering naar de effecten van een verhuurderheffing op nieuwbouw en renovatie en of deze onderzoeken naar de Kamer kunnen worden gestuurd tezamen met de nota naar aanleiding van het verslag.

Op dit moment wordt in opdracht van de minister voor Wonen en Rijksdienst onderzoek naar de effecten van de verhuurderheffing gedaan. U ontvangt de resultaten van dit onderzoek bij de door mij aan beide Kamers toegezegde brief over de vormgeving van de verhuurderheffing voor de jaren 2014 en verder. U ontvangt deze brief voor 1 maart a.s.

De leden van de SP-fractie merken op dat met een heffing van € 2 miljard het rijk btw misloopt. Omdat woningcorporaties bij nieuwbouw niet alleen eigen geld, maar ook geleend geld investeren, zal er meer btw worden misgelopen dan over € 2 miljard, dus meer dan € 420 miljoen. Welk contact is hierover geweest met het ministerie van Financiën, welk bedrag is gereserveerd voor mis te lopen btw en waar wordt de dekking gevonden, zo vragen die leden.

<sup>8</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 129, G en I.

Het CPB heeft de maatregelen in het regeerakkoord integraal doorge-rekend inclusief in- en uitverdieneffecten. Het effect van de verhuurder-heffing op de opbrengst uit andere belastingen, waar deze leden naar vragen, is daarbij inbegrepen. Met deze effecten is dus rekening gehouden bij het vaststellen van de budgettaire kaders van het regeerakkoord.

De leden van de D66-fractie vragen wat de prognoses zijn met betrekking tot de opbrengst van de verhuurderheffing in 2013, zoals op basis van deze novelle zou worden geïmplementeerd en of de dalende WOZ-waarden al zijn meegenomen in deze prognoses.

Voor 2013 is een opbrengst uit de verhuurderheffing van € 50 miljoen beoogd. Bij deze opbrengst is rekening gehouden met de dalende WOZ-waarden.

De leden van de D66-fractie vragen op welke manier voor de periode na 2013 het huurstelsel wordt ingericht opdat de verhuurderheffing van € 2,1 miljard zal kunnen worden opgebracht. Wordt vastgehouden aan de nieuwe woningwaarderingssystematiek van WOZ-waarden, wordt teruggegaan naar de Donner-punten of wordt er een alternatief gezocht, zo vragen die leden. Voorts vragen de leden van de D66-fractie in hoeverre voor en ná 2014 de verhuurderheffing van € 2,1 miljard gedekt zal kunnen worden met de inkomsten uit de huren en hoe groot het deel van de verhuurderheffing zal zijn dat gehaald moet worden uit de verkoop van vastgoed op een huizenmarkt met snel dalende huizenprijzen. Voorts vragen die leden hoe wordt gedacht over de duurzaamheid van een dergelijke éénmalige oplossing ten overstaande van een steeds terugke-rende heffing en of er rekening mee wordt gehouden dat indien het aantal woningen in het bezit van woningcorporaties daalt, er uiteindelijk ook een minder grote basis van woningen zal zijn waar de verhuurderheffing opgelegd kan worden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of er een beeld is van de gevolgen van de hoge verhuurderheffing van € 2 miljard per jaar voor de werkgelegenheid en daarmee ook voor de schatkist als gevolg van een extra beroep op sociale voorzieningen.

Zoals ik tijdens de overleggen met de Eerste en Tweede Kamer heb toegezegd zal ik voor 1 maart a.s. in een brief ingaan op de vormgeving van het huurbeleid en de verhuurderheffing voor de jaren vanaf 2014. Dit alvorens het wetsvoorstel verhuurderheffing voor de jaren 2014 en verder aan uw Kamer aan te bieden. In die brief zal ik ook ingaan op mijn voornemens rond het woningwaarderingstelsel en de mate waarin de beoogde opbrengst gedekt zal kunnen worden met de inkomsten uit de huren. Ook zal ik in die brief ingaan op mijn verwachting rond de effecten op de investeringen, wat een relatie heeft met de werkgelegenheid. Ook zal ik in die brief, indien van toepassing, aangeven welke reële prognose van de WOZ-waarden voor 2013 en later is gehanteerd, dit in antwoord op de vragen van de leden van de D66-fractie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de exacte onderzoeksvragen zijn van de nadere analyse die nu zal worden uitgevoerd en of hier ook een onafhankelijke toets op wordt gedaan. In het onderzoek wordt nagegaan wat de effecten van een verhuurder-heffing zijn voor de financiële positie van de sector, de betekenis ervan voor het investeringsniveau van verhuurders en de doorwerking van een heffing op de betaalbaarheid voor huurders. Het Centraal Fonds Volks-huisvesting (CFV) is gevraagd om een eigenstandige analyse van de beleidsvoornemens uit te voeren. Het CFV beziet hiertoe de mogelijk-heden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of ook andere grondslagen (dan een percentage van de WOZ-waarde) zijn onderzocht waarbij rekening wordt gehouden met verschillen op de regionale woningmarkten.

De WOZ-waarde geeft niet een volledige maar wel een goede indicatie voor de economische waarde van een woning zonder dat rekening wordt gehouden met factoren als erfpacht of verhuur. Belangrijk voordeel is dat de extra ruimte in het huurbeleid in het regeerakkoord door verhuurders in schaarstegebieden, waar de WOZ-waarden doorgaans hoger liggen, gemakkelijker te realiseren zal zijn dan door verhuurders in meer ontspannen gebieden met lagere WOZ-waarden (krimp). Met de keuze voor de WOZ-waarde als grondslag wordt indirect rekening gehouden met de verdien capaciteit van de verhuurder. Als alternatief is bijvoorbeeld ook gekeken naar de mogelijkheid een vast bedrag per woning te hanteren. Bij het hanteren van een vast bedrag per woning wordt geen rekening gehouden met de verdien capaciteit van de verhuurder, evenmin is het dan mogelijk rekening te houden met verschillen op de regionale markten. De WOZ-waarde is bovendien beschikbaar en eenvoudig te controleren door de Belastingdienst.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke redenen er zijn om op lange termijn, als de huren in de gereguleerde sector meer marktconform zijn geworden, de verhuurderheffing alleen te laten gelden voor de gereguleerde sector.

Zoals ik heb aangegeven zal ik voor 1 maart a.s. in een brief nader ingaan op de beoogde vormgeving van de verhuurderheffing voor het jaar 2014 en latere jaren. Voor de voorliggende heffing voor het jaar 2013 is onder andere in de memorie van toelichting aangegeven dat de beperking tot de gereguleerde sector erin is gelegen dat de verhuurderheffing ook gezien moet worden in het licht van de met de verruiming van het huurbeleid gepaard gaande verhoging van de verdien capaciteit voor verhuurders. De maatregelen gericht op het tegengaan van scheefwonen in het gereguleerde huursegment hebben geen betrekking op verhuurders buiten het gereguleerde segment, en leiden daar ook niet tot directe extra huurbrengringen. De verhuurderheffing beperkt zich daarom tot het gereguleerde segment.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom er gelet op de integrale heroverweging en de in de motie Essers c.s. genoemde datum van 1 maart 2013 vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid niet voor gekozen is te komen met een integraal pakket voor 2014 en de heffing voor 2013 te laten vervallen. Is het wenselijk twee afzonderlijke wetsvoorstellen kort na elkaar aan te bieden en te behandelen terwijl de inhoud nauw verbonden is, zo vragen deze leden.

Gezien de huidige budgettaire situatie acht het kabinet het niet verantwoord om de, zij het beperkte, opbrengst voor het jaar 2013 achterwege te laten door de heffing voor dat jaar te laten vervallen. Tegelijkertijd vereist de verdere verhoging van de heffing met ingang van het jaar 2014 een goede afweging waar ik met uw Kamer de tijd voor wil nemen. Dit vereist het los van elkaar aanbieden en behandelen van de voorliggende novelle en het wetsvoorstel rond de heffing voor 2014 en latere jaren.

De leden van de fractie van de SGP vragen hoe de datum van 1 januari in de Wet verhuurderheffing moet worden opgevat.

Inderdaad gaat het hier, zowel in de oorspronkelijke tekst als in de tekst zoals die komt te luiden als gevolg van het voorstel, om het ondeelbare moment van de jaarwisseling. Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag inzake het oorspronkelijke voorstel van wet al is verwoord, wordt

in de Wet verhuurderheffing nauw aangesloten bij de WOZ<sup>9</sup>. De WOZ-beschikkingen zijn bepalend voor de verschuldigdheid van de verhuurderheffing, zowel waar het betreft de waarde, de objectafbakening als ook de gerechtigdheid. Deze beschikkingen worden genomen ten aanzien van degene die aan het begin van het kalenderjaar het genot of gebruik van de zaak heeft. Het relevante moment is dan ook het begin van het kalenderjaar.

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

---

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 6.