

Vergaderjaar 2019–2020

35 409

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

B

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 23 juni 2020

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag van de vaste commissies voor Binnenlandse zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen).

Hierna ga ik mede namens de Staatssecretaris van Financiën in op de vragen van de leden van de SP-fractie uit dit verslag waarbij het lid van de OSF-fractie zich heeft aangesloten.

De leden van de SP-fractie vroegen voor welk probleem de voorgestelde wetswijziging een oplossing biedt.

De Hoge Raad heeft in een tweetal arresten aangegeven dat de toerekeningssystematiek in de huidige wettelijke regeling inzake mede-eigendom leidt tot een ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, waar geen toereikende rechtvaardiging voor bestaat. Als gevolg van deze arresten is de wettelijke regeling inzake mede-eigendom buiten werking gesteld en kunnen huurwoningen met meerdere eigenaren niet in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing. Daardoor kan ten aanzien van die huurwoningen geen verhuurderheffing worden geheven van de mede-eigenaren. Gezien het feit dat het bij de invoering van de verhuurderheffing de bedoeling van de wetgever is geweest dat ook huurwoningen in mede-eigendom voor de verhuurderheffing in aanmerking worden genomen en deze bedoeling onveranderd is gebleven, wordt dat onwenselijk geacht. De voorgestelde wetswijziging voorziet dan ook in een reparatie van het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de wet.

De leden van de SP-fractie vroegen over hoeveel woningen het gaat, wat de geschatte meeropbrengst is en hoe groot de kosten voor uitvoeringsinstanties worden geraamd.

Er zijn geen exacte gegevens beschikbaar over het aantal woningen in mede-eigendom die onder de nieuwe regeling zullen vallen. Het zal gaan om een beperkt aantal huurwoningen in mede-eigendom bij (met name particuliere) verhuurders met bij elkaar genomen meer dan vijftig huurwoningen.

De voorgestelde wetswijziging leidt in principe niet tot een hogere budgettaire opbrengst. De voorgestelde wetswijziging bewerkstelligt dat een huurwoning in mede-eigendom niet langer volledig in aanmerking wordt genomen bij één van de eigenaren. Derhalve telt de huurwoning voor die eigenaar ook niet langer als een gehele huurwoning bij de berekening van het aantal huurwoningen dat hij in eigendom heeft voor het vaststellen van de belastingplicht. Dit kan ertoe leiden dat een individuele mede-eigenaar minder snel de drempel van vijftig huurwoningen overschrijdt en dus minder snel belastingplichtig is. De structurele kosten van dit effect worden geraamd op jaarlijks € 1 miljoen. De voorgestelde wetswijziging heeft uitvoeringskosten voor de Belastingdienst tot gevolg. Deze bedragen € 80.000 in 2020 en € 40.000 per jaar vanaf 2021.

De leden van de SP-fractie vroegen naar de proportionaliteit van de voorgestelde wetswijziging alsmede of een aanpassing van de wet nog wel het meest gereede middel is, mede gelet op de relatie tot de meeropbrengst en de meerkosten.

Het geconstateerde gebrek in de wettelijke regeling inzake mede-eigendom kan enkel worden hersteld door middel van een wetswijziging. In die zin acht het kabinet de wetswijziging zowel proportioneel als het meeste gereede middel. De voorgestelde regeling heeft weliswaar een gering effect op de budgettaire opbrengsten, maar zorgt er wel voor dat de wettelijke regeling weer sluitend is. Voor de meerkosten die samenhangen met de uitvoering van de voorgestelde regeling geldt eveneens dat deze gering zijn.

De leden van de SP-fractie vroegen verder of er andere manieren zijn om recht te doen aan de uitspraken van de Hoge Raad. Het kabinet heeft twee alternatieven onderzocht die ook recht zouden kunnen doen aan de uitspraken van de Hoge Raad. Beiden alternatieven kennen echter meer nadelen dan de gekozen oplossing.

Deze alternatieven zijn het invoeren van een verhaalsrecht voor de mede-eigenaar die de WOZ-beschikking ontvangt en derhalve de verhuurderheffing verschuldigd is, en het behandelen van huurwoningen in mede-eigendom als een samenwerkingsverband en dit samenwerkingsverband aanwijzen als de belastingplichtige.

Bij de eerste optie zou de regeling voor huurwoningen in mede-eigendom ongewijzigd blijven, maar zou een expliciet verhaalsrecht geregeld worden voor de mede-eigenaar die in de heffing wordt betrokken. Bij deze optie zou geregeld worden dat hij een verhaalsrecht krijgt en voor welk deel. De eerste optie is afgefallen omdat deze teveel van de door de Hoge Raad gesignaleerde bezwaren in stand laat: de belastingplicht wordt nog steeds toegerekend aan de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking bekend wordt gemaakt en laat de volledige administratieve lasten op deze mede-eigenaar drukken.

Bij de tweede optie zou een nieuwe regeling worden getroffen voor huurwoningen in mede-eigendom. Bij deze optie zouden twee natuurlijke personen die het bezit delen van 100 huurwoningen niet individueel in de heffing worden betrokken, maar zou het samenstel van 100 huurwoningen als belastingplichtig samenwerkingsverband wordt aangemerkt. De

tweede optie is afgefallen omdat deze tot nodeloze complexiteit leidt. Zo zou het bijvoorbeeld erg complex worden met de toerekening van de drempel in de situatie dat een persoon in verschillende samenstellingen met verschillende (rechts)personen huurwoningen in mede-eigendom heeft. In zulke situaties zou elk samenwerkingsverband een eigen drempel moeten krijgen, wat gevoelig is voor misbruik, of er moet een toerekening van de drempel plaatsvinden, wat zeer complex is.

Aan de voorgestelde pro-ratabenadering kleven niet de genoemde nadelen, terwijl wel de door de Hoge Raad gesignaleerde gebreken in de regeling worden weggenomen.

De leden van de SP-fractie vroegen of het passend is nog een kleine wetsaanpassing te doen, terwijl volgens die leden het eind van de verhuurderheffing in zicht is.

De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, waarin de verhuurderheffing is geregeld, is nog steeds van kracht. Zolang deze wet van kracht is, is het de taak van het kabinet om deze wet zo goed mogelijk te laten werken. Het doel van onderhavig reparatiewetsvoorstel is om de verhuurderheffing te laten werken zoals deze bij invoering bedoeld was te werken. De wetswijziging breidt het doel van de wet daarom ook niet uit, maar ziet erop toe dat de intentie bij invoering van de wet, namelijk een heffing over zowel woningen in volledige eigendom als in mede-eigendom, weer wordt hersteld.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe de regering oordeelt over de vraag in de Tweede Kamer om tijdelijke niet-inning van de verhuurderheffing en of de voorgestelde wetswijziging nog relevant zou zijn als tijdelijke niet-inning zou worden overwogen.

Voorts vroegen deze leden of de regering bereid is om de discussie over de toekomst van de verhuurderheffing naar voren te halen, zodat de heffing wellicht gebruikt kan worden om andere wensen van het parlement te realiseren.

De verhuurderheffing levert een belangrijke bijdrage aan de Rijksbegroting. Het opschorten van de inning van de verhuurderheffing zou de Rijksbegroting (jaarlijks) € 1,7 miljard kosten. Dit vergt een bredere afweging binnen het budgettaire kader.

In de hypothetische situatie dat de verhuurderheffing niet wordt geïnd voor een bepaalde periode, blijft de voorgestelde wetswijziging van belang. Het hiervoor genoemde gebrek dat het kabinet wil repareren met deze wetswijziging blijft dan immers aanwezig indien de verhuurderheffing na een tijdelijke niet-inning wel weer geïnd zal worden. Zoals hiervoor aangegeven is het ook als op termijn tot afschaffing of niet-inning van de verhuurderheffing zou worden overgegaan, van belang deze wet goed te laten werken zolang deze van kracht is. Tegen die achtergrond is de wetswijziging alleen al voor het heffingsjaar 2020 relevant.

Wel blijf ik de vinger aan de pols houden over de toekomst van de financiële positie van woningcorporaties en daarmee de verhuurderheffing.

Naar aanleiding van de door de Tweede Kamer aangenomen motie Ronnes c.s. breng ik in kaart hoe de opgaven en middelen van woningcorporaties zich op de middellange termijn tot elkaar verhouden.

Voor de zomer stuur ik de uitkomsten van het onderzoek naar de opgaven en middelen naar de Tweede Kamer. Over de uitkomsten daarvan ga ik uiteraard graag met u in debat.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren