

Vergaderjaar 2019–2020

**35 409**

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

**Nr. 5**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 16 april 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

## Algemeen

De leden van de **CDA-fractie** hebben met belangstelling kennis genomen van de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen). Zij hebben nog enkele vragen

De leden van de CDA-fractie lezen dat volgens de Hoge Raad de toerekeningsystematiek in mede-eigendomsituaties leidt tot ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, zonder dat hier een redelijke en objectieve rechtvaardiging voor is. Graag vernemen deze leden of dit gebrek niet eerder bekend had moeten zijn en of sprake was van gebrekkige wetgeving.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de noodzaak tot herstel van het geconstateerde gebrek aangezien de belastingheffing nu niet worden geëffectueerd ten aanzien van huurwoningen die in mede-eigendom zijn. Deze leden delen de visie dat bij de invoering van de verhuurderheffing het de bedoeling van de wetgever was dat ook huurwoningen in mede-eigendom voor de verhuurderheffing in aanmerking worden genomen.

De leden van de CDA-fractie stemmen in met de voorgestelde werkwijze waarbij een huurwoning in mede-eigendom niet langer volledig in aanmerking wordt genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt, maar bij iedere mede-eigenaar, naar rato van de mate van zijn/haar eigendom.

De leden van de CDA-fractie vragen of voldoende bekend is bij betrokkenen dat een mede-eigenaar die de WOZ-beschikking niet ontvangt of krijgt gedeeld, bij de gemeente een medebelanghebbende-beschikking kan opvragen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat ingediende bezwaarschriften financiële gevolgen zouden kunnen hebben die kunnen oplopen tot € 1,2 miljard voor het heffingsjaar 2019 en minstens zo veel voor 2020.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de verhuurderheffing bijzonder complex wordt nu huurwoningen die deel uitmaken van een onverdeelde nalatenschap of van een huwelijksgemeenschap alsmede die via een samenwerkingsverband expliciet verwerkt moeten worden. Wordt de complexiteit niet te groot, zo vragen deze leden.

De leden van de **D66-fractie** hebben kennisgenomen van het voornemen van de regering tot reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen. Deze leden hebben nog enkele vragen die zij aan de regering willen voorleggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de verhuurderheffing wordt gerepareerd met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020 na aankondiging in december 2019. Deze leden vragen of er vergelijkbare situaties zijn waarbij deze methode is toegepast om wetgeving in te voeren.

De leden van de D66-fractie begrijpen dat wordt getracht de door de Hoge Raad geconstateerde ongelijke behandeling met dit voorstel te repareren door mede-eigenaren naar rato mee te laten tellen. Deze leden vragen zich af of er ook alternatieven voor deze vorm van reparatie zijn onderzocht, en zo ja, waarom er uiteindelijk voor deze variant is gekozen.

De leden van de **fractie van GroenLinks** hebben kennisgenomen van het voorstel om de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot huurwoningen) te wijzigen. Het wetsvoorstel betreft een technische wijziging die voortvloeit uit arresten van de Hoge Raad. Deze leden zullen zich in hun inbreng daarom beperken tot het voorliggende wetsvoorstel en niet nader ingaan op het principiële standpunt ten aanzien van de verhuurderheffing. Kortheids- halve merken zij evenwel op dat de leden van de fractie van GroenLinks geen voorstander zijn van de huidige verhuurderheffing. Voor dit moment hebben deze leden enkele vragen over het voorliggende wetsvoorstel.

De koepel voor woningcorporaties Aedes geeft in haar reactie over het wetsvoorstel aan de Kamer aan dat met dit wetsvoorstel het vraagstuk rondom gedeeld eigendom wordt opgelost in de wet maar nog niet met betrekking tot de RVV's (heffingsverminderingen). Aedes stelt dat een beschikking voor heffingsvermindering slechts aan één (rechts)persoon kan worden afgegeven. Dit wordt niet gecorrigeerd in de wet. Hierdoor wordt per saldo de heffing bij mede-eigendom nu gerepareerd, maar het aanvragen van heffingsvermindering voor woningen welke in mede-eigendom worden gerealiseerd moeten belastingplichtigen «maar in onderling overleg oplossen». Dit had, volgens Aedes, voorkomen kunnen worden door de opzet van artikel 1.6a breder te maken en ook de heffingsverminderingen pro-rata toe te kennen. De leden van de fractie van GroenLinks ontvangen graag een reactie van de Minister op dit punt en vernemen graag hoe zij staat tegenover de gesuggereerde oplossing.

Tot slot ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks graag een nadere toelichting van de Minister op de kritiek van de Raad van State op het punt van de terugwerkende kracht. Kan de Minister hierbij ook ingaan op het feit waarom het kabinet niet eerder heeft overwogen om het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek te repareren? Wanneer ontving het ministerie de eerste signalen dat er mogelijk sprake zou zijn van een juridisch gebrek in de huidige regeling?

De leden van de **PvdA-fractie** hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel betreffende de reparatie van de verhuurderheffing bij gedeeld genot van huurwoningen. Daarover hebben deze leden nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering uit te leggen waarom een beschikking voor heffingsvermindering slechts aan een (rechts-)persoon kan worden afgegeven. Waarom moeten belastingplichtigen in onderling overleg besluiten over het aanvragen van heffingsvermindering voor woningen die in mede-eigendom worden gerealiseerd? Kan de regering uitleggen waarom niet gekozen is voor een model waarbij heffingsverminderingen pro-rata worden toebedeeld? Deze leden vragen de regering om te reflecteren op het gebruik van de terugwerkende kracht in de wet in het licht van de kritiek van de Raad van State. Is dit middel de enige oplossing om oneigenlijk gebruik van de regeling tegen te gaan? Heeft de regering andere opties overwogen in plaats van dit zware middel?

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het toepassen van de verhuurderheffing in deze tijden van crisis kan leiden tot ongewenste effecten voor wat betreft de bouwproductie om het woningtekort aan te pakken. Ziet de regering reden om aan te nemen dat de neerwaartse druk op de bouwproductie groter is tijdens deze crisis? Deze leden vragen de regering aan te geven welk effect het innen van de verhuurderheffing nu heeft op de voorgenomen bouwplannen. In welke mate kan een verlaging van de heffing leiden tot een hogere bouwproductie? Ziet de regering het

gevaar dat het volledig in stand houden van de heffing samen met de coronacrisis de bouwdoelstellingen in gevaar kan brengen? De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat een korting op de verhuurderheffing soelaas kan bieden. Erkent de regering dat de verhuurderheffing verhindert dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd? Welke maatregelen kan de regering treffen om te zorgen voor voldoende betaalbare huizen? Is de regering bereid om in deze tijd van crisis anticyclisch bouwbeleid te bevorderen zodat orderportefeuilles gevuld blijven?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering de mening deelt dat door de verhuurderheffing er minder financiële ruimte is voor onder andere woningcorporaties om huurders in deze moeilijke tijd financieel bij te staan. Constateert de regering hieromtrent al problemen? Welke financiële ruimte kan geboden worden om woningcorporaties de ruimte te bieden hun huurders te ondersteunen? Zou een korting op de verhuurderheffing een van de instrumenten kunnen zijn? Deze leden vragen of de regering kan aangeven in hoeverre deze reparatie kan leiden tot stijgingen in de huurprijzen. Deelt de regering de mening dat dit voorkomen zou moeten worden? Is het mogelijk om met een korting op de verhuurderheffing hogere lasten voor verhuurders te compenseren om huurverhogingen te voorkomen?

Tot slot vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering de negatieve effecten van de verhuurderheffing op de woningbouwproductie en huren in de gaten kan houden, en tijdig maatregelen treft om deze neveneffecten te voorkomen dan wel te verzachten.