

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000679179

Datum 20 december 2019
Betreft Reparatie verhuurderheffing bij gedeeld genot

De Hoge Raad heeft in twee arresten¹ geoordeeld dat de wettelijke bepaling² inzake de heffing van de verhuurderheffing in geval van mede-eigendomssituaties in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, zoals neergelegd in de mensenrechtenverdragen. Volgens de Hoge Raad leidt de huidige wettelijke toerekeningsystematiek in mede-eigendomssituaties tot ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, waarvoor geen rechtvaardigingsgrond aanwezig is.

Op grond van de huidige wettekst worden huurwoningen waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen (hierna: mede-eigendomssituaties, (mede-)eigenaren of (mede-)eigendom), voor de verhuurderheffing enkel en volledig in aanmerking genomen bij de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. Als gevolg van de arresten kunnen huurwoningen in mede-eigendom derhalve niet in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing en kan ten aanzien van die huurwoningen bij geen enkele mede-eigenaar verhuurderheffing worden geheven.

In de nota naar aanleiding van het verslag bij het Belastingplan 2020 heeft de staatssecretaris van Financiën aangegeven dat het kabinet naar aanleiding van deze arresten een wetswijziging in voorbereiding heeft waarmee wordt voorzien in herstel van het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de wettelijke bepaling met betrekking tot mede-eigendom in de verhuurderheffing. Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over de inhoud van de voorgenomen wetswijziging en het beoogde tijdpad.

Om het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de wet te herstellen, worden huurwoningen in mede-eigendom op grond van de voorgenomen wetswijziging voortaan naar rato van de mate van eigendom in aanmerking genomen bij elk van de mede-eigenaren. Dat betekent dat een huurwoning in mede-eigendom³ bij elke mede-eigenaar in aanmerking worden genomen in plaats van enkel en volledig bij degene aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. Deze pro-

¹ HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:846, en HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:847.

² Artikel 3 van de Wet verhuurderheffing, thans artikel 1.3 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

³ Huurwoningen waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen.

ratatoerekening geldt in de eerste plaats ten aanzien van de berekening van de som van de huurwoningen voor het vaststellen van de eventuele belastingplicht. In de tweede plaats geldt de pro-ratatoerekening ten aanzien van de berekening van de som van de WOZ-waarden van die huurwoningen en van de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (en daarmee van de heffingsvrije voet) voor het vaststellen van het belastbare bedrag. In de bijlage bij deze brief zijn voorbeelden van de berekeningen opgenomen.

Het streven is de betreffende wetswijziging met ingang van 1 juli 2020 in werking te laten treden. Vanaf deze datum kan de aangifte verhuurderheffing over het jaar 2020 worden ingediend. Gebleken is dat belastingplichtigen in toenemende mate een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel, waarbij het in hun ogen ongerechtvaardigde onderscheid tussen volle eigendom en mede-eigendom aan de orde wordt gesteld. Ingeval dit betoog in eventuele procedures gehonoreerd zou worden, kan dit in potentie leiden tot een derving van € 1,8 miljard (namelijk de gehele opbrengst van de verhuurderheffing) voor het heffingsjaar 2020. Gezien de omvang van het bedrag dat in dat geval met dit risico is gemoeid, wordt voorgesteld de genoemde wetswijziging te laten terugwerken tot en met 1 januari 2020. De verhuurderheffing wordt verschuldigd op 1 januari van het kalenderjaar. Met de terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2020 wordt bewerkstelligd dat huurwoningen in mede-eigendom vanaf het heffingsjaar 2020 weer in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing.

Zoals gezegd wordt met het wetsvoorstel een budgettair risico voorkomen. Wel is sprake van beperkte meerkosten omdat huurwoningen in mede-eigendom bij een individuele belastingplichtige niet meer volledig meetellen bij de berekening van het aantal huurwoningen voor het vaststellen van de belastingplicht. Dit kan ertoe leiden dat een individuele mede-eigenaar minder snel de drempel van vijftig huurwoningen overschrijdt en belastingplichtig is. De structurele kosten hiervan worden geraamd op jaarlijks € 1 miljoen.

Ik streef er naar het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk te laten indienen bij uw Kamer.

De Minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

Bijlage: voorbeelden

Voorbeeld 1: pro-ratatoerekening bij het vaststellen van de eventuele belastingplicht

Eigenaar A heeft 41 huurwoningen in volle eigendom, is voor 50% mede-eigenaar van 17 huurwoningen en is voor 25% mede-eigenaar van 8 huurwoningen. Eigenaar A heeft bij elkaar genomen het equivalent van 51,5 huurwoningen ($41 (100\% \times 41) + 8,5 (50\% \times 17) + 2 (25\% \times 8)$). Eigenaar A komt daarmee boven de drempel van 50 huurwoningen uit en is derhalve belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

Voorbeeld 2: pro-ratatoerekening bij het vaststellen van het belastbare bedrag (de heffingsgrondslag)

Eigenaar A heeft 41 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 170.000 in volle eigendom, is voor 50% mede-eigenaar van 17 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 210.000 en is voor 25% mede-eigenaar van 8 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 225.000. Eigenaar A heeft bij elkaar genomen het equivalent van 51,5 huurwoningen ($41 (100\% \times 41) + 8,5 (50\% \times 17) + 2 (25\% \times 8)$). De som van de WOZ-waarden is € 9.205.000 ($€ 6.970.000 (€ 170.000 \times 41) + € 1.785.000 ((50\% \times € 210.000) \times 17) + € 450.000 ((25\% \times € 225.000) \times 8)$). De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen is € 178.738 ($€ 9.205.000 / 51,5$) en die gemiddelde WOZ-waarde vermenigvuldigd met 50 (de heffingsvrije voet) is € 8.936.893 ($€ 178.738 \times 50$). De heffingsgrondslag voor eigenaar A is € 268.107 ($€ 9.205.000 - € 8.936.893$).