

33 756 Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014)

0. Aanleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen 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 zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave:

- I. Algemeen deel
 - 1. Inleiding
 - 2. Maatregelen op de huurwoningmarkt
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Achtergronden verhuurderheffing 2014
 - 2.3 Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing
 - 2.4 Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen
 - 2.5 Effecten van de heffing
 - 3. Maatregelen op de koopwoningmarkt
 - 3.1 Maatregelen koopwoningmarkt uit regeerakkoord
 - 3.2 Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies
 - 3.3 Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning
 - 4. Budgettaire aspecten
 - 5. EU-aspecten
 - 6. Uitvoeringsaspecten
 - 7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger
- II. Artikelsgewijze toelichting

I. Algemeen deel

De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering niet overlegd heeft met de Woonbond bij het tot stand komen van de afspraken die zijn gesloten met Aedes over de verhuurderheffing en andere onderwerpen.

Doel van de afspraken van het kabinet met Aedes is om de investeringen in de woningbouw weer op gang te brengen en tegelijkertijd vorm te geven aan de beleidsvoornemens van het kabinet t.a.v. de sector. Zowel het kabinet als Aedes houden daarbij oog voor de effecten op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Op het recente Aedes-congres waarin de afspraken door de leden van Aedes zijn bekrachtigd, is het belang hiervan nog eens beklemtoond. Ook zonder directe betrokkenheid van de Woonbond is derhalve betaalbaarheid wel direct relevant voor kabinet en Aedes. Direct overleg met de Woonbond gebeurt overigens zeer regelmatig, bijvoorbeeld op die onderwerpen die huurders direct raken, waaronder de modernisering van het woningwaarderingstelsel.

1. Inleiding

De Raad van State wijst erop dat er meerdere voorstellen aankomen om de woningmarkt te hervormen zoals het afzonderlijke te presenteren wetsvoorstel over het woningwaarderingstelsel als instrument voor huurprijsregulering. De leden van de VVD-fractie vragen hoe zich dit verhoudt tot een mogelijke aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Zijn er nog aanpassingen of andere effecten van andere maatregelen in dit wetsvoorstel te verwachten en zo ja, welke, zo vragen die leden.

Zoals is uiteengezet in mijn brief van 13 september jl. over de modernisering van het woningwaarderingstelsel (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 86), wordt hierbij als randvoorwaarde gesteld dat de aanpassing van het woningwaarderingstelsel niet leidt tot beperking van de verdien capaciteit voor verhuurders op macroniveau. De in deze brief gepresenteerde en nog nader uit te werken richting voor de aanpassing van het woningwaarderingstelsel leidt er dan ook toe dat de totale huursom gelijk blijft en ook het aantal

in potentie te liberaliseren woningen door de stelselwijziging niet toeneemt. Hiermee is gewaarborgd dat de modernisering van het woningwaarderingssysteem geen effecten heeft voor de verhuurderheffing (of andere maatregelen in het wetsvoorstel).

De randvoorwaarde dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd geldt ook voor het voorstel dat in voorbereiding is voor een systeem met een jaarlijkse huursom, ter vervanging van het systeem van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit voorstel zal uiterlijk eind 2014 aan uw Kamer worden aangeboden. Ook dit voorstel zal dus geen gevolgen hebben voor de maatregelen in het voorliggende wetsvoorstel. Evenmin heeft het kabinet andere maatregelen in voorbereiding die zodanige gevolgen zouden hebben.

De leden van de SP-fractie vragen of het met enkel verbeteren van de efficiency de belastingmaatregel niet te betalen is.

Berekeningen in de sector over de mogelijkheden om de efficiency te verhogen en daarmee de verhuurderheffing te betalen, geven macro niet de bedragen waaruit de verhuurderheffing geheel te betalen is. Voor individuele corporaties kan dat beeld echter geheel of gedeeltelijk anders zijn.

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet per maatregel van het onderdeel 'Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies' kan aangeven hoe groot de doelgroep is en wat de kosten per maatregel zijn. Voorts vragen deze leden of er per saldo voor de periode 2014-2041 op jaarbasis kan worden aangegeven hoe de fiscale inkomsten en aftrekbare kosten voor de eigen woning zich ontwikkelen.

De codificatie van de besluiten 1 tot en met 8, zoals opgenomen in de memorie van toelichting bij het onderdeel 'Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies', heeft een gezamenlijke budgettaire derving van structureel € 1 miljoen. De doelgroep voor de te codificeren besluiten 1 tot en met 7 is (zeer) beperkt. Bij het te codificeren besluit 8 gaat het in totaal naar schatting om 30.000 belastingplichtigen die daar vroeg of laat een beroep op kunnen doen.

Het ramen van de toekomstige derving van de fiscale behandeling van de eigen woning tot 2041 is in hoge mate afhankelijk van de ontwikkeling van (economische en beleids-) variabelen, zoals: hoogte van de aftrek, het belastingtarief waartegen de rente kan worden afgetrokken, omvang van de hypotheekschuld en het verschuldigde rentetarief. Een dergelijke voorspelling is niet beschikbaar. De gepresenteerde structurele budgettaire effecten zijn gebaseerd op de situatie zoals die bestaat in 2013. Voor de periode tot 2018 is in de Miljoenennota 2014 in bijlage 5 het verwachte totale budgettaire beslag van de eigen woning opgenomen. Dit betreft een raming.

Tabel: Overzicht budgettaire beslag eigen woning 2012-2018, op transactiebasis in lopende prijzen (X € miljard)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigen woning	11,7	11,7	11,7	11,8	11,8	11,8	11,9

De leden van de SP-fractie vragen naar de samenhang van de maatregelen in het onderhavige wetsvoorstel en willen weten waarom in het onderhavige wetsvoorstel mede een door het kabinet als "veegwet" betiteld onderdeel is opgenomen. Zij vragen waarom er eigenlijk geen veegwet is voor huurders voor onbedoelde gevolgen van de verschillende kabinetsbesluiten.

De leden van de CDA-fractie stellen ook vragen over de samenhang, maar willen juist weten hoe de samenhang van alle maatregelen op de woningmarkt bewerkstelligd kan worden. Welke garanties kunnen geboden worden om de samenhang te bewerkstelligen, zo vragen die leden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen tenslotte waarom de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning in dit integrale wetsvoorstel is opgenomen.

Dit kabinet hecht groot belang aan een goed functionerende woningmarkt en hervormt om die reden gelijktijdig zowel de huur- als de koopsector. Die integrale aanpak is in de ogen van het kabinet noodzakelijk en heeft tot doel een situatie te creëren waarin de burger vaker een reële keuze heeft tussen het betrekken van een huur- dan wel een koopwoning, en dat die keuze gebaseerd is op een reële prijsstelling, die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Het regeerakkoord kent een drietal wettelijk te introduceren maatregelen die door de Belastingdienst zouden moeten worden uitgevoerd, te weten de introductie van een verhuurderheffing, een (annuïtaire) aflossingseis voor de eigenwoningschuld en een tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning. Ten tijde van de totstandkoming van dit regeerakkoord lagen inmiddels twee wetsvoorstellen van het vorige kabinet voor in uw Kamer. Deze twee wetsvoorstellen hebben geresulteerd in een verhuurderheffing voor het jaar 2013 en een

(annuïtaire) aflossingseis voor eigenwoningschulden voor – kort gezegd – nieuwe gevallen in de Wet inkomstenbelasting 2001. De nog resterende maatregelen wil dit kabinet in één wetsvoorstel opnemen. Dat geldt niet alleen voor de verhuurderheffing voor de jaren 2014 en verder, de tariefsaanpassing kosten aftrek eigen woning en de met deze laatste maatregel samenhangende terugsluis, maar ook voor het als “veegwet” aangeduide onderdeel van het wetsvoorstel waarin het noodzakelijke herstel van een aantal onduidelijkheden, onbedoelde gevolgen en omissies als gevolg van de invoering van de (annuïtaire) aflossingseis is opgenomen, alsmede de terugsluis van de opbrengst van de invoering daarvan. Naar mijn mening past dat in de integrale aanpak, waardoor zowel de maatregelen op de huur- en de koopmarkt gelijktijdig en in samenhang met elkaar kunnen worden gewogen.

De samenhang van de verschillende maatregelen die ik op het gebied van de woningmarkt voor ogen heb, wordt tevens geschetst in de op 17 september jl. aan uw Kamer gezonden Hervormingsagenda voor de woningmarkt. Een deel van de daarin geschetste voorgenomen maatregelen past in uitvoeringstechnische zin niet in het voorliggende pakket maatregelen; bovendien is een aantal van deze maatregelen nog in een voorbereidend stadium. Bij de uitwerking van deze maatregelen zal ik deze samenhang zoals geschetst in de Hervormingsagenda nauwlettend in het oog houden.

Ten slotte merk ik op, dat op het gebied van de maatregelen die zijn getroffen op de huurwoningmarkt en die passen binnen de thematische en uitvoeringstechnische samenhang van het wetsvoorstel, geen sprake is van maatregelen met onbedoelde gevolgen.

2. Maatregelen op de huurwoningmarkt

2.1 Inleiding

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan ingaan op de bezwaren tegen de verhuurdersheffing van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) zoals verwoord in hun brief van 29 september jl.. Veel particuliere verhuurders willen hun woning aanbieden boven de liberalisatiegrens, maar ondervinden knelpunten in de uitvoering. Is de regering nog voornemens om te kijken naar een aanpassing van het huurrecht om het aanbieden van hun woning boven de liberalisatiegrens te faciliteren, zo vragen die leden.

Inzake het huurrecht gaat de IVBN met de brief van 29 september 2013 in op de voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingsstelsel en op de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingsstelsel richt zich op een waarderingsstelsel dat bestaat uit een deel van het huidige woningwaarderingsstelsel en een deel op basis van de WOZ. De voormelde brief van 13 september 2013 geeft aan dat de WOZ per vierkante meter gebruikt zal worden in plaats van de huidige waardering voor woonomgeving, woonvorm en schaarstepunten.

Deze aanpassing leidt er in de eerste plaats toe, dat verhuurders met het nieuwe woningwaarderingsstelsel in hoge mate het puntenaantal kunnen beïnvloeden. De puntenwaardering voor elementen als oppervlakte, verwarmde vertrekken, keuken, sanitaire voorzieningen en energieprestatie blijft namelijk ongewijzigd.

De door de IVBN geschetste onzekerheid kan dus uitsluitend betrekking hebben op de ontwikkeling van de WOZ van het woningbezit. Deze ontwikkeling hangt echter samen met de marktpositie van het woningbezit. Deze marktpositie is nu ook al aan de orde waar het gaat om woningen in het geliberaliseerde segment. Het voorgestelde woningwaarderingsstelsel leidt daardoor in het algemeen niet tot andere onzekerheden voor verhuur in het geliberaliseerde segment.

Het voorgestelde woningwaarderingsstelsel leidt wel tot grotere onzekerheden waar het gaat om nieuwbouw voor het geliberaliseerde segment. Het voorgestelde woningwaarderingsstelsel leidt tot onzekerheid doordat de WOZ van een nieuwbouwwoning niet al ten tijde van de projectontwikkeling wordt vastgesteld. Op dat moment kan dus nog geen definitief puntenaantal worden vastgesteld. Juist in een tijd van economische terugslag vormt dit een risico doordat deze terugslag zich kan vertalen in een lagere WOZ dan die waarop is geanticipeerd.

Het voornemen van het kabinet op dit onderdeel is om hierin te voorzien door beleggers meer zekerheid te bieden door het mogelijk te maken dat de woning gedurende een periode van 10 jaar geliberaliseerd verhuurd kan worden, ook wanneer de maximale huurprijs daalt onder de liberalisatiegrens. Het kabinet acht de aangegeven termijn van 10 jaar alleszins redelijk gegeven de keuze van een verhuurder om nieuwbouw in het geliberaliseerde segment te gaan verhuren. Het kenmerk daarvan is immers, de keuze voor een marktsegment waarin de huurprijs volledig wordt bepaald door marktwerking. Een dergelijke keuze verdraagt zich slecht met een beschermde positie langer dan 10 jaar. Overigens geldt, dat het uitgaande van de huidige praktijk weinig zal

voorkomen dat nieuw gebouwde woningen overgaan van het geliberaliseerde gebied naar het gereguleerde gebied. De meeste nieuwe woningen hebben een hoog voorzieningenniveau en dus ook een hoog puntental. De komende periode zal worden bezien waarop de nieuwgebouwde woningen die het betreft voor huurders herkenbaar moeten worden gemaakt en de termijn waarop de regeling moet gelden. Zoals de brief van 13 september 2013 aangeeft zal dit nader worden ingevuld bij de uitwerking van het voorgestelde woningwaarderingstelsel.

Inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging is van belang, dat dit kabinet verhuurders onafhankelijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging de ruimte biedt in elk geval een jaarlijkse huurverhoging te realiseren van 1,5% boven inflatie, onafhankelijk van het inkomen van huurders. Dit leidt tot substantieel meer huurinkomsten ten opzichte van eerder huurbeleid waarin de jaarlijkse huurverhoging in alle gevallen niet meer bedroeg dan inflatie. De inkomensafhankelijke huurverhoging biedt verhuurders de huren voor huishoudens met een middeninkomen te verhogen met inflatie+2% en voor hogere inkomens met inflatie+4%. Voor lopende gereguleerde huurovereenkomsten geldt overigens dat verhuurders de huurprijs (via de maximale jaarlijkse huurverhoging) alleen tot boven de liberalisatiegrens mogen verhogen indien woningen daarvoor voldoende kwaliteit (woningwaarderingpunten) hebben. Inzake de beschrijving van de IVBN van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is het voornemen gericht op een evaluatie van de uitvoering van de IAH. Deze evaluatie zal de Tweede Kamer binnenkort ontvangen.

Voorts is het kabinet voornemens om het huurrecht aan te passen door voor het einde van 2014 met een voorstel te komen om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Het is de intentie om dit voorstel in 2015 te implementeren.

Het kabinet heeft al met al dus geen voornemens die negatieve gevolgen zullen hebben voor de maatregelen in het voorliggende wetsvoorstel.

De suggestie van de IVBN om de verkoop van te liberaliseren corporatiehuurwoningen aan (institutionele) beleggers te stimuleren door voor (particuliere en/of institutionele) beleggers een lagere heffingsgrens (€ 575) te introduceren, en voor hen dus woningen met een huur tussen € 575 en de liberalisatiegrens van heffing vrij te stellen kan het kabinet niet overnemen. Het zou een te grote ongelijkheid creëren tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de WOZ-waarde die op gemeentelijk niveau wordt vastgesteld bepalend is bij de berekening van de verhuurdersheffing. Welke waarborgen geeft de regering als de totale ingeboekte opbrengst van de verhuurdersheffing niet wordt gehaald door bijvoorbeeld daling van de gemiddelde WOZ-waarde in de komende jaren en is aanpassing van het percentage van de verhuurdersheffing dan een mogelijkheid, zo vragen die leden. De leden van de VVD-fractie vragen of er wordt overlegd met gemeenten om scherp toe te zien dat er geen fouten worden gemaakt bij de WOZ berekeningen.

De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze de regering rekening houdt met eventuele kleine tegenvallers in de opbrengst. Ziet de regering meerwaarde in het opnemen van een AMvB waarin het heffingspercentage wordt vastgelegd, al dan niet met een marge om meerjarige zekerheid te bieden aan de verhuurders, zo vragen die leden.

Op basis van de huidige inzichten over de hoogte en ontwikkeling van de WOZ-waarde zijn, op basis van de beoogde opbrengsten, in de wet de tarieven vastgelegd. Hierbij is nog rekening gehouden met een daling van de gemiddelde WOZ-waarde in 2014, waarna een licht herstel wordt verondersteld (2% stijging van de gemiddelde WOZ-waarde per jaar). Er is op voorhand geen zekerheid over de daadwerkelijke ontwikkeling van de WOZ-waarde. De belastingtarieven worden ex ante vastgesteld. Hierbij wordt een zo accuraat mogelijke inschatting gemaakt van de opbrengsten. In de begrotingsregels is vastgelegd dat we uitgaan van automatische stabilisatie. Als door economische ontwikkelingen de belastingontvangsten mee- of tegenvallen komt dit ten goede of ten laste van het saldo. De belastingtarieven worden niet achteraf bijgesteld.

Om deze reden ziet het kabinet geen meerwaarde in het opnemen van de mogelijkheid bij AMvB het tarief aan te passen. Het vaststellen van het tarief, een essentieel onderdeel van de heffing, bij AMvB is over het algemeen ook strijdig met artikel 104 van de Grondwet.

Als een verhuurder in bezwaar gaat tegen de WOZ-waarde van zijn woningen kan het zijn dat deze bezwaarprocedure niet is afgerond voor 30 september van datzelfde jaar. Hoe wordt daarmee rekening gehouden bij een effectieve uitvoering van de verhuurdersheffing, zo vragen de leden van de VVD-fractie. De leden van de VVD-fractie vragen welke waarborgen de Minister heeft om erop toe te zien dat de administratieve lasten bij de Belastingdienst en verhuurders bij een herziende bezwaarprocedure niet toenemen. Zou de hoogte van de verhuurdersheffing ook automatisch

kunnen worden aangepast bij een gegrond verklaarde beslissing van de WOZ waarde, zo vragen die leden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of met artikel 1.6 bedoeld is het maken van bezwaar tegen de eigen aangifte dan wel het maken van bezwaar tegen de afdracht (vergelijk in deze de systematiek van de loon- en omzetbelasting), zodat duidelijkheid ontstaat wanneer de bezwaartermijn van 6 weken aanvangt. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of in alle gevallen dat de WOZ-waarde wordt verminderd de verhuurderheffing automatisch wordt verlaagd.

Het zal, zeker bij verhuurders met een groot aantal belaste huurwoningen, voorkomen dat bezwaar- of beroepsprocedures tegen de WOZ-waardering nog niet zijn afgerond als de aangifte verhuurderheffing moet worden gedaan. In dit geval, zo staat in de memorie van toelichting bij onderhavig wetsvoorstel beschreven, wordt de heffing verminderd naar aanleiding van een verzoek om ambtshalve vermindering, of, indien de bezwaarperiode nog niet verstreken is, naar aanleiding van een bezwaar tegen de eigen aangifte. Onder dit laatste moet op grond van artikel 26, tweede lid, van de AWR worden begrepen een bezwaar tegen de afdracht op aangifte. Deze wordt gelijk gesteld met een voor bezwaar vatbare beschikking, zodat voor de bepaling van de tijdigheid van het bezwaar uit moet worden gegaan van het moment van afdracht.

Deze systematiek leidt naar het oordeel van het kabinet niet tot onevenredig hoge administratieve lasten. Enerzijds is dat omdat de hechte koppeling tussen de verhuurderheffing en de WOZ als basisregistratie ertoe leidt dat er nauwelijks onduidelijkheid kan zijn over het effect van een aanpassing van de WOZ-waarde op de verschuldigde heffing. Dit betekent dat de fiscale bezwaarprocedure of herzieningsprocedure weinig administratieve lasten met zich meebrengt. Anderzijds is dat omdat deze systematiek de belastingplichtige in staat stelt zelf te bepalen wanneer hij om ambtshalve herziening verzoekt of bezwaar maakt. Dit kan na iedere uitspraak op bezwaar tegen de WOZ-waarde, maar ook pas nadat het laatste bezwaar is afgewikkeld, zodat slechts één maal de heffing opnieuw hoeft te worden berekend.

Het kabinet wijst erop dat eigenmachtig ingrijpen in de afdracht door de inspecteur zich niet verhoudt met het karakter van een afdracht op aangifte. Bij deze heffingssystematiek is de belastingplichtige immers zelf verantwoordelijk voor de afdracht. Automatisch verlenen van ambtshalve vermindering naar aanleiding van een verminderde WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaarprocedure zou naar het oordeel van het kabinet leiden tot onevenredig hoge uitvoeringskosten. Daarnaast zou dit juist kunnen leiden tot onduidelijkheid bij de belastingplichtige, opgewekt vertrouwen door handelen van de inspecteur en een onnodige toename van bezwaarprocedures.

De leden van de PVV-fractie merken op dat de verhuurderheffing een belastingmaatregel is die ertoe leidt dat de investeringsmogelijkheid en –bereidheid van woningcorporaties ingrijpend wordt beperkt. Voorts merken de leden van de PVV-fractie op dat de opbrengsten van de belastingmaatregel niet terugvloeien in de woningmarkt, maar worden aangewend om gaten in de begroting te dichten. Hoe verhoudt dit zich tot de statutaire verplichting van woningcorporaties om hun inkomsten voor volkshuisvestelijke doelstellingen aan te wenden, zo vragen die leden.

De statutaire verplichting van woningcorporaties om hun inkomsten voor volkshuisvestelijke doelstellingen aan te wenden sluit niet uit dat woningcorporaties ook normaal belasting moeten betalen, zoals BTW, vennootschapsbelasting, en dus ook de verhuurderheffing. Overigens dient de investeringscapaciteit van corporaties niet alleen te worden gezien in relatie tot de verhuurderheffing, maar met name ook in relatie tot de verruiming van het huurbeleid en de mogelijkheden van corporaties om met efficiencymaatregelen te besparen op hun bedrijfslasten.

De leden van de PVV-fractie vragen wat de waarde is van het gesloten akkoord tussen Aedes en het kabinet.

De waarde van de afspraken van het kabinet met Aedes is erin gelegen dat de investeringen in de woningbouw weer op gang kunnen komen en tegelijkertijd vorm wordt gegeven aan de beleidsvoornemens van het kabinet t.a.v. de sector.

De leden van de CDA-fractie vragen wat de planning is ten aanzien van de aangenomen motie¹ van het lid Essers c.s.² (hierna: motie Essers).

¹ De fractie van de PvdA heeft aan deze motie de voorwaarde verbonden 'dat dit binnen de gestelde budgettaire kaders plaatsvindt'.

² Kamerstukken I 2012/13, 33 405, F.

De motie Essers verzoekt de regering om uiterlijk eind januari 2013 aan de Kamer te rapporteren over onder meer:

- a. mogelijkheden om – met behoud van de door het kabinet voorgenomen beperking van de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe gevallen – toe te staan dat na 50% aflossen van de lening de tweede 50% alsnog ter vrije beoordeling staat van hypotheekgever en hypotheeknemer;
- b. mogelijkheden om de aflossing over een langere termijn dan de nu gebruikelijke 30 jaren te spreiden;
- c. mogelijkheden om energiebesparing in de woningvoorraad te stimuleren.

Bij brief van 25 januari 2013 heeft het kabinet de gevraagde rapportage aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal verstrekt.³ Daarmee is voldaan aan hetgeen gevraagd wordt in de motie Essers en deze beschouwt het kabinet daarom als afgerond. Dat neemt niet weg dat op sommige punten ook na de afronding van deze motie de ontwikkelingen niet stil hebben gestaan. Zo heeft het kabinet met D66, de CU, de SGP en de coalitiepartijen afspraken gemaakt over de aanpak van de problemen op de woningmarkt⁴. Onderdeel van deze afspraken is een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving van € 150 miljoen, aan te vullen met middelen vanuit de markt, zodat een totale investeringsimpuls van € 600 miljoen wordt bereikt. Door middel van deze afspraken over de woningmarkt is ook bevestigd dat het volledig en annuïtair aflossen van hypotheekleningen binnen 30 jaar de norm blijft, maar dat er de mogelijkheid is om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning. Bank en klant kunnen ter zake van die tweede lening, waarvan de rente niet aftrekbaar is, afspraken maken over de aflossingstermijn waardoor de looptijd kan worden verlengd naar 35 jaar. In de brief van 28 februari 2013 zijn de afspraken ten aanzien van de koopwoningmarkt verduidelijkt.⁵ Samen met deze brief is het beleidsbesluit gepubliceerd, waarin beschreven is in welke gevallen de Belastingdienst het standpunt zal innemen dat sprake is van een afzonderlijke schuld, ondanks dat er een bepaalde samenhang is met een andere schuld.⁶ Aangezien het besluit een interpretatie bevat van de sinds 1 januari 2013 geldende wetgeving, hoeft de wet naar aanleiding van dit besluit niet te worden aangepast. Daarom is ten aanzien van deze mogelijkheden in het onderhavige wetsvoorstel geen voorstel opgenomen.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen welk volkshuisvestelijk belang met de verhuurderheffing bereikt kan worden. Deze leden zien verder nog niet goed in, hoe deze maatregel tot een verbetering van de werking van de woningmarkt zal kunnen leiden. Kan dit onderbouwd worden, zo vragen die leden.

Zoals in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel is aangegeven (Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr.3) is in de huurwoningmarkt al langere tijd sprake van een gebrekkige allocatie van betaalbare huurwoningen. De gereguleerde voorraad wordt voor een deel bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen (het zogeheten scheefwonen), waardoor de toegankelijkheid voor lagere inkomens te wensen overlaat. Hierdoor zijn lange wachttijden voor gereguleerde woningen ontstaan terwijl er ruim voldoende betaalbare woningen zijn in verhouding tot de doelgroep. Ter bestrijding van het scheefwonen en ter bevordering van de doorstroming naar de niet gereguleerde huursector of de koopsector op de woningmarkt zijn in de eerste helft van 2013 een aantal maatregelen van kracht geworden: de mogelijkheid is geboden om voor hogere inkomens de huren sneller te verhogen. Op het gebied van het huurbeleid is voorts aangekondigd dat het woningwaarderingstelsel als instrument van huurprijsregulering wordt aangepast; een voorstel daartoe is in het najaar van 2013 gepresenteerd. De verschillende maatregelen dragen bij aan voldoende aanbod in de verschillende segmenten van de huursector. Naast de bijdrage die de mogelijkheden tot extra huurverhogingen leveren aan het bestrijden van scheefwonen, leiden ze ook tot extra inkomsten voor verhuurders met gereguleerd bezit (corporaties en particuliere verhuurders). Zoals aangegeven past hierin dat van verhuurders met gereguleerd bezit wordt gevraagd via de verhuurderheffing een bijdrage te leveren aan de grote budgettaire opgaven waar Nederland voor gesteld is. In dit kader is inmiddels een verhuurderheffing ingevoerd voor het jaar 2013.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen voorts wat de opbrengst van de verhuurdersheffing na 2017 zal worden, en waarom geen horizonbepaling in de wet is opgenomen.

³ Kamerstukken I 2012/13, 33 405, H.

⁴ Kamerstukken II, 2012/13, 32 847, nr. 42.

⁵ Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44.

⁶ Stcrt. 2013, 5687.

Het op te halen bedrag staat vast: € 1,7 miljard. De leden van de SP-fractie vragen of dit bedrag met de inflatie zal meegroeien na 2017, of zal het nog verder groeien. Wat zijn de geraamde opbrengsten van de verhuurderheffing na 2017, zo vragen die leden.

Voor 2017 wordt het percentage van de heffing van de WOZ op 0,536% gezet. De leden van de SP-fractie vragen hoe een eventuele aanpassing van die heffingsfactor is geregeld. Hoe is dit percentage vastgelegd voor de periode na 2017 wanneer de heffing lager wordt vanwege het aflopen van de mogelijkheid tot heffingsvermindering, zo vragen die leden.

De verhuurderheffing zal conform het woonakkoord oplopen tot € 1,7 miljard in 2017. In het woonakkoord is opgenomen dat op termijn de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën levert als voorzien in het regeerakkoord. Over het tarief dat hieruit volgt vanaf 2018 zijn nog geen nadere afspraken gemaakt. Voor een aanpassing van het tarief is wetwijziging nodig. Zowel het woonakkoord als het regeerakkoord gaan uit van een structurele bijdrage van de heffing aan de overheidsfinanciën, vandaar dat geen horizonbepaling is opgenomen.

De 50PLUS-fractie benadrukt dat zij grote twijfels heeft of de belangen van huurders wel voldoende gewaarborgd worden. Hoe kan vermeden worden dat de verhuurderheffing doorbelast wordt aan de huurder, zo vragen die leden.

Verhuurders hebben de mogelijkheid om de verhuurderheffing (ten dele) te bekostigen uit de extra ruimte die het huurbeleid biedt, in de vorm van de inmiddels ingevoerde mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhogingen. Verhuurders behoeven overigens deze extra huuruimte niet per se te benutten: zij kunnen de kosten van de heffing ook financieren door de verkoop van woningen of door efficiencyverbeteringen in hun bedrijfsvoering.

2.2 Achtergronden verhuurderheffing 2014

De leden van de VVD-fractie lezen dat de markt van huurwoningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen en dat de regering het tegen die achtergrond redelijk vindt dat alle verhuurders die op de gereguleerde woningmarkt actief zijn daarom bijdragen door middel van de verhuurderheffing. De leden van de VVD-fractie vragen wat het totaal uitgegeven bedrag aan objectsubsidies was en kan de regering een uitsplitsing geven van het totaal bedrag aan objectsubsidies voor corporaties en niet-corporaties.

Zowel woningcorporaties als niet-corporaties konden tussen 1956 en 1988 gebruik maken van jaarlijkse objectsubsidies. Vanaf 1988 tot en met 1991 kwamen alleen nog woningcorporaties in aanmerking voor nieuwe jaarlijkse exploitatiesubsidies. De objectsubsidiereregelingen voor de nieuwbouw, waar de grootste bedragen in omgingen, waren daarbij grosso modo gelijk voor woningcorporaties en beleggers. Precieze gegevens over de omvang van de subsidiestromen zijn moeilijk te geven. Dit vergt het nalopen van 40 jaar aan begrotingen en verantwoordingen. Een zeer ruwe inschatting van de totale omvang van de subsidieverstrekingen gaat in de richting van de € 100 miljard (huidig prijspeil, dus rekening houdend met inflatie). Een uitsplitsing naar woningcorporaties en overige ontvangers is zeer moeilijk te maken, omdat indien niet-corporaties geen gebruik maakten van de voor hen bedoelde subsidiecontingenten vervolgens toegelaten instellingen van deze contingenten gebruik konden maken onder voorwaarden die gelijk waren aan die voor niet-corporaties. Deze werden dan verantwoord onder de betrokken subsidieregelingen voor de particuliere huurwoningen (niet-corporaties).

Als reden voor de heffing worden de 'huidige budgettaire omstandigheden' genoemd. De leden van de SP-fractie vragen waarom alleen verhuurders van sociale woningen hieraan moeten bijdragen. Is de budgettaire ruimte bij verhuurders van vrije sectorwoningen niet veel groter en hoe is deze specifieke belasting te rijmen met het niet-commerciële karakter van woningcorporaties, zo vragen die leden.

Het kabinet kiest ervoor om de verhuurderheffing op te leggen aan verhuurders van meer dan tien huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Hiervoor is gekozen omdat juist de verhuurders van woningen in dit huursegment hebben geprofiteerd van de nu en in het verleden getroffen maatregelen die hebben geleid tot een marktsegment met betaalbare huurwoningen dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. Deze verhuurders hebben ook voordeel van de werking van de huurtoeslag als vraagondersteunend instrument voor de lagere inkomensgroepen.

Het kabinet acht deze gevraagde bijdrage aan de versterking van de overheidsfinanciën dan ook geenszins in strijd met het niet-commerciële karakter van de woningcorporaties.

De leden van de SP-fractie vragen of het voor huurders mogelijk wordt gemaakt om bezwaar te maken tegen een te hoge WOZ-waardering van de woning.

Huurders mogen op dit moment al bezwaar maken tegen de waardering van de woning die zij huren. In veel gemeenten wordt sinds de afschaffing van het gebruikersdeel van de OZB de beschikking niet meer rechtstreeks naar de huurder gezonden, bij gebrek aan materieel belang. Dit is anders als de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van de grondslag van een andere gemeentelijke heffing. Huurders kunnen als zij de beschikking niet rechtstreeks toegezonden krijgen daarom verzoeken en hebben dan tevens het recht in bezwaar te komen tegen de waardering.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering onderneemt als de investeringen toch tegenvallen. Is er een plan B of ziet de regering eventueel verlies aan investeringen als "collateral damage", zo vragen die leden.

In het wetsvoorstel is geen normering opgenomen aangaande een gewenst investeringsniveau. Hier zal dus ook niet op getoetst worden.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering voorkomt dat hierdoor nieuwbouw, renovatie en investeringen in het energiezuinig maken van woningen ernstige vertraging oplopen. Hoe groot acht de regering de val in investeringsruimte. De leden van de SP-fractie vragen of hiervoor een wetenschappelijke onderbouwing kan worden gegeven, hoe andere stakeholders de toekomst zien van de investeringsruimte voor de woningcorporaties, wat volgens de regering de grootste bedreiging voor de investeringsruimte voor woningcorporaties is en welke maatregelen de regering hiervoor treft.

In de brief over de vormgeving en effecten van het huurbeleid en verhuurderheffing (Kamerstukken II 2012/13 27, 926, nr. 193) is ingegaan op de gevolgen voor het investeringsniveau, mede op basis van een doorrekening door het CFV. Het CFV heeft in haar analyse aangegeven dat ten opzichte van de doorrekening van het regeerakkoord de daling van de solvabiliteit beperkt blijft maar dat de ruimte voor investeringen wel onder druk komt te staan. Het kabinet heeft hier toen overigens bij aangetekend dat het geraamde eigen vermogen van corporaties nog voldoende ruimte biedt om het huidige niveau van investeringen de komende jaren voort te zetten. In de periode 2009–2011 is door corporaties jaarlijks € 9 à € 10 miljard aan nieuwe investeringen gepleegd (exclusief circa € 3,5 miljard aan onderhoud). Aangezien de gemiddelde solvabiliteit nog ruim boven het door het CFV vereiste minimale niveau van 15% blijft (namelijk 23%), kan de sector als geheel een vergelijkbaar niveau aan investeringen tenminste handhaven.

Daarnaast is in genoemde brief aangegeven dat in de doorrekeningen van het CFV nog geen rekening was gehouden met de mogelijkheden die corporaties hebben om het niveau van hun bedrijfslasten te doen dalen. Nadere analyse van het CFV op dit punt heeft laten zien dat in geval van het bevriezen van de netto bedrijfslasten over een periode van vijf jaar de solvabiliteit verbetert van 23% naar 27%.

Daarnaast zijn er in het woonakkoord en de afspraken van het kabinet met Aedes diverse stimulerende maatregelen opgenomen, waaronder een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, de tijdelijke verlaging van de BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw, de bijdrage van € 400 miljoen in het kader van het Convenant energiebesparing en het vervallen van de integratieheffing. Ook de heffingsvermindering is erop gericht de investeringen in Rotterdam-Zuid, de krimpgebieden en in ombouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen op peil te houden.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de minister verhuurders de ruimte biedt om de heffing volledig te financieren met huurverhogingen, als hij tegelijkertijd graag zou zien dat ook de bedrijfslasten fors worden teruggeschoefd. Waarom heeft de minister in zijn akkoord met Aedes wel vastgelegd dat de verdien capaciteit van verhuurders gegarandeerd moet worden, maar niet dat de bedrijfslasten van corporaties structureel moeten worden teruggeschoefd, zo vragen die leden.

De verruiming van de mogelijkheden tot huurverhogingen hebben een eigenstandige achtergrond, los van de invoering van de verhuurderheffing. In het licht van de doorstroming op de woningmarkt is gekozen voor het mogelijk maken van naar inkomen gedifferentieerde huurstijgingen. In mijn

brief van 28 februari 2013⁷ heb ik aangegeven dat de hieruit mogelijk voortvloeiende extra inkomsten gebruikt kunnen worden ter financiering van de heffing, maar dat ook andere mogelijkheden openstaan voor verhuurders om de heffing te financieren, zoals verlaging van de bedrijfslasten en verkoop van woningen. Er is niet gekozen voor het opnemen van een verplichting tot verlaging van de bedrijfslasten in het onlangs gesloten akkoord met Aedes. Zoals ik in mijn brief van 7 juni 2013⁸ heb aangegeven ben ik wel met Aedes in overleg over de aanpak van de bedrijfslasten en ga ik ervan uit dat corporaties vanuit hun doelstellingen om voor betaalbare huurwoningen zorg te dragen, uiterste inspanningen zullen leveren om de bedrijfslasten te beperken.

Eerder werd berekend dat 5 corporaties mogelijk failliet zouden gaan. De leden van de SP-fractie vragen of in dit voorstel wijzigingen zijn doorgevoerd waardoor dit aantal vergroot of verkleind wordt.

De leden van de SP-fractie vragen of indien de sociale voorraad wijzigt, ook de heffing per woning wijzigt. De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze dit dan gebeurt, hoe en op welk moment worden corporaties hiervan op de hoogte gesteld, wat gebeurt er met de heffing als veel woningen worden geliberaliseerd en in hoeverre kunnen de overgebleven sociale huisvesters de verhuurderheffing nog betalen, zo vragen die leden.

De in dit wetsvoorstel opgenomen verhuurderheffing is conform de uitwerking zoals geschetst in mijn brieven van 28 februari 2013⁹ en 20 juni 2013¹⁰. In dat licht zijn de gevolgen voor de corporaties gelijk aan wat in deze brieven is gepresenteerd.

In de systematiek van de wet is niet opgenomen dat als de voorraad wijzigt ook de heffing per woning wijzigt. In de wet is op basis van de huidige inzichten over de WOZ-waarde en de omvang van de woningvoorraad het tarief van de heffing tot en met 2017 vastgelegd. Op voorhand verwacht het kabinet niet een zodanige toename woningen die worden geliberaliseerd dat dit een substantieel effect zal hebben op de heffing. Ook nu al geldt dat een groot aantal woningen dat in beginsel geliberaliseerd kan worden niet ook daadwerkelijk wordt geliberaliseerd. De mate waarin daadwerkelijk geliberaliseerd wordt (de grenswaarde in de huur wordt overschreden) hangt af van de mutatiegraad van huurwoningen (alleen bij vrijkomende woningen kan huurharmonisatie plaatsvinden) en de woningmarktsituatie, prestatieafspraken met gemeenten en andere overwegingen van de verhuurder.

De leden van de SP-fractie vragen of het uitsluiten van geliberaliseerde woningen van de verhuurderheffing een prikkel is tot het liberaliseren van sociale woningen. Heeft de corporatiesector voldoende ruimte om dit gat op te vullen, kan dit cijfermatig worden onderbouwd, hoe groot acht het kabinet de kans dat de sociale woningvoorraad de komende jaren zal afnemen en wat zijn de prognoses voor het aantal sociale huurwoningen voor de jaren 2014, 2015, 2016, 2017 en verder, zo vragen die leden.

Zoals gezegd verwacht het kabinet geen grote toename van woningen die alleen als gevolg van de verhuurderheffing zal worden geliberaliseerd aangezien meer factoren (als mutatiegraad, woningmarktsituatie) een rol spelen bij de afweging van een verhuurder om een woning te liberaliseren. Het aantal gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders bedraagt ruwweg 0,5 miljoen. Hiervan is ca. 0,3 miljoen bewoond door huishoudens uit de doelgroep. Sociale verhuurders hebben ca. 2,1 miljoen gereguleerde huurwoningen, waarvan ca. 1,6 miljoen bewoond zijn door de doelgroep. In het hypothetische geval dat particuliere verhuurders zich geheel terugtrekken uit de gereguleerde sector zouden sociale verhuurders de 0,3 miljoen doelgroepphuishoudens in principe in hun voorraad, dus zonder extra nieuwbouwinvesteringen, kunnen opvangen. Voorwaarde daarbij is wel dat er dan voldoende uitstroom van niet-doelgroepphuishoudens uit de sociale huurwoningen plaatsvindt. Het kabinetsbeleid is gericht op verbetering van de doorstroming op de woningmarkt. Tevens moet worden opgemerkt dat zittende huurders in het gereguleerde huursegment zijn beschermd door de huurwetgeving, ook in de particuliere huursector. Dat betekent dat particuliere verhuurders zich niet plotsklaps geheel kunnen terugtrekken uit het gereguleerde segment, als ze dat al zouden willen. Daarnaast dienen woningcorporaties met de gemeenten waarin ze werkzaam zijn afspraken te maken over de voor de doelgroep benodigde kernvoorraad aan sociale huurwoningen, en hun voorraad- en investeringsbeleid daarop af te stemmen. Wat de precieze effecten van het ruimere huurbeleid en de verhuurderheffing zullen zijn op de omvang van de sociale woningvoorraad is op voorhand niet

⁷ Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193.

⁸ Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 318.

⁹ Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193.

¹⁰ Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.

te zeggen, maar te monitoren uitgangspunt voor het kabinet is dat ook de komende jaren de omvang van de sociale woningvoorraad en de omvang van de doelgroep goed op elkaar zijn afgestemd.

De leden van de SP-fractie vragen waarom ervoor gekozen is een nieuwe belasting (de verhuurderheffing) in te voeren om de overheidsfinanciën op orde te brengen en waarom er niet voor is gekozen dit te doen via algemene heffing op bedrijven of via de inkomstenbelasting. Er wordt voorts gesteld dat de verhuurderheffing niet leidt tot een buitensporige last voor belastingplichtigen, en dat deze daarom proportioneel is. Kan worden aangegeven waarop beide stellingen zijn gebaseerd, zo vragen die leden. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft berekend dat enkele woningcorporaties failliet zullen gaan en enkele tientallen woningcorporaties een gevaarlijke lage solvabiliteit zullen krijgen. De leden van de SP-fractie vragen of de verhuurderheffing ook voor deze woningcorporaties geen buitensporige last is en kan de regering dit onderbouwen.

De leden van de 50PLUS-fractie erkennen dat door de heffingsvermindering bezwaren tegen de verhuurdersheffing enigszins kunnen worden verzacht, maar zij vragen zich ernstig af, of er langs deze weg wel voldoende lucht komt voor woningcorporaties.

In het licht van de andere maatregelen op de woningmarkt acht het kabinet een heffing voor verhuurders met meer dan 10 woningen verdedigbaar, en wenselijker dan een algemene lastenverzwaring via bijvoorbeeld de inkomstenbelasting of een algemene heffing op bedrijven. In mijn brief van 28 februari 2013¹¹ heb ik de doorrekening opgenomen van de verhuurderheffing in relatie tot de mogelijkheid tot hogere huurinkomsten, verkoop van woningen en efficiencyverbeteringen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de heffing proportioneel is. In de berekeningen van het CFV, welke ook als bijlage zijn meegestuurd bij mijn brief van 28 februari 2013 komen 21 corporaties uit op een solvabiliteit van minder dan 15%, en 4 corporaties op een negatieve solvabiliteit. Hierbij is evenwel geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor deze corporaties om in te spelen op de slechtere financiële positie door aanpassing van investeringsprogramma's, efficiencyverbetering en verkoop van woningen. Daarbij leiden slechte solvabiliteitscijfers niet zonder meer tot een faillissement.

2.3 Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing

De leden van de PvdA-fractie vragen welke overwegingen ten grondslag liggen aan de grens van minimaal 10 eenheden. Welke opbrengsten zijn er te behalen als de grens bij vijf eenheden komt te liggen, uitgaande van 20.000 verhuurders die vijf tot tien eenheden verhuren, zo vragen die leden.

Er bestaat een heffingvrije voet van 10 woningen voor de verhuurderheffing. De leden van de SP-fractie vragen op welke manier dit de vormgeving van de heffing als een aangiftebelasting vormt. Waarom is de heffing op 10 woningen gezet, wat zijn de extra opbrengsten wanneer de heffingvrije voet op 5 woningen wordt gezet en welke gedragseffecten worden verwacht bij het stellen van de grens op 10 woningen, zo vragen die leden.

De grens van tien woningen is bepaald op basis van twee criteria, doelmatigheid en bedrijfsmatige verhuur. Naar het oordeel van het kabinet valt de grens van tien woningen goed samen met de overgang tussen privé- en bedrijfsmatige verhuur. Een even belangrijk criterium is echter de doelmatigheid. Wanneer de grens verder naar beneden bijgesteld wordt neemt het aantal belastingplichtigen sterk toe, terwijl het aantal in de heffing te betrekken woningen minder sterk toeneemt. Dit betekent dat de administratieve lasten en uitvoeringskosten ten opzichte van de budgettaire opbrengst disproportioneel groot zijn. Wanneer de grens bij vijf woningen wordt gelegd en de vrijstelling wordt ingeperkt van tien tot vijf woningen leidt dit tot een toename van het aantal belastingplichtigen met 4500, ten opzichte van het huidige aantal van 7000, waardoor de budgettaire opbrengst bij gelijkblijvende tarieven in 2017 met ca. € 40 miljoen toeneemt. Deze extra opbrengst van ca. € 40 miljoen moet dan ook nog voor het grootste deel (70%) worden opgebracht door de verhuurders die reeds bij de verhuurderheffing betrokken zijn. Bij een gelijkblijvende omvang van de heffing zullen de 4500 nieuwe belastingplichtigen slechts ongeveer € 10 miljoen opbrengen, waarmee de heffing voor de overige verhuurders niet substantieel kan worden verlaagd, terwijl de uitvoeringskosten wel substantieel toe zullen nemen.

De Raad van State vestigt in haar advies de aandacht op het aanleveren van inkomensafhankelijke huurgegevens. De leden van de 50PLUS-fractie vragen of kan worden aangegeven worden hoe de 'trap op trap af'-regeling werkt. Levert het aanleveren van het IB60

¹¹ Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193.

formulier van de Belastingdienst niet te veel vertraging op, en kunnen andere bewijzen (bijvoorbeeld een loonstrookje) niet beter gebruikt worden, zo vragen die leden.

Een huurder kan, indien het huishouden na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) een inkomensdaling doormaakt tot onder de inkomensgrens die bij die huurverhoging(en) is gehanteerd, een huurverlaging voorstellen tot op het niveau dat zou hebben gegolden als het huishouden vóór de inkomensafhankelijke huurverhoging(en) dat lagere inkomen zou hebben gehad. Voorbeeld: De huurprijs van € 500 p.m. is per 1 juli 2013 verhoogd met 6,5% (het basishuurverhogingspercentage (= het inflatiepercentage plus 1,5%) plus 2,5%) omdat het huishoudinkomen boven € 43.000 lag. De huur is € 532,50 p.m. geworden. Het huishoudinkomen daalt daarna tot onder € 43.000 maar blijft nog boven € 33.614. De huurder kan dan een huurverlaging voorstellen tot € 500 plus 4,5% huurverhoging (het basishuurverhogingspercentage plus 0,5%) = € 522,50 p.m..

Het huishoudinkomen is gedefinieerd als het gezamenlijke verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3) van alle bewoners van een woning. Om het huishoudinkomen te kunnen aantonen volstaat een loonopgave dus niet. Een loonopgave bevat immers geen gegevens over het vermogen (box 3). Ook biedt een loonopgave alleen inzicht in het inkomen over een bepaalde maand maar biedt het geen zekerheid over het inkomen in de overige maanden van het jaar. Een IB60 formulier over het inkomen in enig jaar is in de regel vanaf juni van het daaropvolgende jaar voorhanden. Het staat verhuurders overigens vrij om genoegen te nemen met een loonopgave van de huurder (en de overige bewoners), als hij er op vertrouwt dat het gezamenlijk verzamelinkomen inderdaad tot onder de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens is gezakt. Maar indien een verhuurder niet instemt met een huurverlagingsvoorstel dat niet onderbouwd is met door de Belastingdienst verstrekte inkomensgegevens, kan de huurder de voorgestelde huurverlaging niet afdwingen via de Huurcommissie. In mijn brief van 17 juni 2013 aan de Eerste Kamer over de ingangsdatum van de huurverlaging na inkomensdaling (Kamerstukken I 2012/13, 33 330, H), wordt op deze problematiek nader ingegaan.

2.4 Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen

De leden van de VVD-fractie vragen of ook commerciële verhuurders in aanmerking komen voor de heffingsvermindering. De leden van de VVD-fractie vragen voorts hoe de regering ervoor gaat zorgen dat dit bedrag (€ 280 miljoen) niet wordt overschreden en hoe gaat de regering concreet om met een situatie als er in één jaar veel verzoeken en er een groter beroep op de heffingsvermindering wordt gedaan dan er financiële middelen beschikbaar zijn. Hanteert de regering een maximale te besteden grens van € 70 miljoen per jaar of vult de regering de € 280 miljoen over vier jaar flexibel in naar gelang de aanvragen binnenkomen, zo vragen die leden.

De leden van de VVD-fractie vragen welke prioritering wordt gesteld bij het toekennen van de heffingsvermindering.

De leden van de D66-fractie vragen of de regering kan aangeven op welke manier de mogelijke uitputting van de regeling bijgehouden wordt en op welke termijn zij verhuurders en de Kamer informeert indien de heffingsvermindering aangepast gaat worden. De leden van de D66-fractie vragen om in te gaan op de invloed van deze onzekerheid over de hoogte van de heffingsvermindering op de potentiële investeringen van verhuurders.

Net zomin als in de heffing wordt bij de mogelijkheid tot aanspraak op de heffingsvermindering een onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Ook commerciële verhuurders komen dus in aanmerking voor de heffingsvermindering, indien ze investeringen plegen die aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Aan de hand van de bij Agentschap NL aangemelde voorgenomen investeringen wordt bijgehouden met welke omvang van uiteindelijk gerealiseerde investeringen (en dus voor vermindering in aanmerking komende investeringen) rekening moet worden gehouden. Zodra hierbij het bedrag van € 280 miljoen is bereikt kan bij ministeriële regeling de tegemoetkoming voor nieuwe voorgenomen investeringen op 0 gezet worden, tot blijkt dat een deel van de voorgenomen investeringen toch niet gerealiseerd gaan worden, en dus nog budget beschikbaar is voor de realisatie van nieuwe voornemens. Zoals in de memorie van toelichting bij de wet is gemeld is de gecumuleerde omvang van de heffingsvermindering (€ 280 miljoen) leidend, en zal niet per jaar exact op het bedrag van € 70 miljoen gestuurd worden. De € 280 miljoen wordt hiermee flexibel ingezet naar gelang de aanvragen die binnenkomen. Er wordt bij toekenning van de heffingsvermindering geen andere prioritering gehanteerd dan de volgorde van binnenkomst van de aanmelding van de voorgenomen investering.

Als, gegeven de omvang van de budgettaire uitputting, besloten zou worden bij ministeriële regeling de tegemoetkomingsbedragen van € 10.000 en € 15.000 te verlagen dan wel op 0 te

zetten, dan geldt dit alleen voor nieuwe voorgenomen investeringen. Voor al aangemelde voorgenomen investeringen blijven de bedragen gelden van het moment van aanmelden. In dit licht is er geen onzekerheid over het van toepassing zijn van de heffingsvermindering op een investering.

De regering geeft aan dat er flexibiliteit tussen de kwartalen is om te schuiven met bedragen. De leden van de VVD-fractie vragen waarom de regering hiervoor kiest en leidt dit tot extra uitvoeringskosten.

Zoals hiervoor benoemd ziet het kabinet de gecumuleerde omvang van de heffingsvermindering als leidend, en wordt niet uitgegaan van een budget per jaar of kwartaal. Juist het sturen op bedragen per kwartaal of per jaar zou kunnen leiden tot extra uitvoeringslast, omdat dan eventueel op meerdere momenten de regeling gesloten, of weer opengesteld zou moeten worden. Door in beginsel te sturen op het gecumuleerde bedrag kunnen frequente wijzigingen in de regeling worden voorkomen.

De leden van de VVD-fractie vragen welke definities en voorwaarden worden gehanteerd om te waarborgen dat de heffingsvermindering alleen wordt toegepast voor de benoemde investeringsgebieden en de drie benoemde maatschappelijke urgente opgaven. De leden van de VVD-fractie vragen of voor de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie nog aanvullende voorwaarden gelden als het gaat om het type woonfunctie en hoe wordt objectief het onderscheid gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige verbouwingen die in aanmerking komen voor de heffingsvermindering. Tot slot vragen de leden van de VVD-fractie wat de definitie is van een voorgenomen investering. De leden van de 50PLUS-fractie vragen of het onderscheid tussen grote en kleine verbouwing niet tot onnodige extra regeldruk zal leiden, en zou deze niet vermeden kunnen worden door een eenduidige verbouwingverminderinggrondslag te introduceren. De leden van de CDA-fractie vragen of een onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw van huurwoningen, vanwege de onduidelijke grenzen, wellicht beter kan vervallen.

In het wetsvoorstel zijn de investeringsgebieden afgebakend door middel van het benoemen van (deel)gemeenten.

Bij de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie geldt als voorwaarde om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering dat het gaat om de realisatie van een huurwoning zoals bedoeld in de wet. Dat wil zeggen dat het moet gaan om een zelfstandige woning of wooneenheid met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens.

De reden dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige verbouw is dat een deel van de opgave in Rotterdam Zuid een niveau van renovatie betreft dat vergelijkbaar is met de realisatie van nieuwbouw. Voor deze categorie wordt eenzelfde heffingsvermindering gehanteerd als voor nieuwbouw. Een deel van de renovatieopgave bestaat echter uit meer kleinschalige ingrepen waarbij met een lagere heffingsvermindering kan worden volstaan.

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt de afbakening tussen grootschalige en kleinschalige verbouw van huurwoningen nader gedefinieerd door middel van zowel een grensbedrag als een limitatieve lijst van investeringscategorieën voor respectievelijk kleinschalige en grootschalige verbouw. Hiermee wordt het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw nauwkeurig afgebakend, en is in de ogen van het kabinet sprake van een eenduidige verbouwingverminderinggrondslag.

Bij kleinschalige verbouw wordt gedacht aan:

- a. het opheffen van optrekkend en/of doorslaand vocht en van overmatig condensvocht inclusief zwambestrijding;
- b. het herstel of de vervanging van dakconstructies, dakbedekkingen, goten en hemelwaterafvoer;
- c. het herstel of de vervanging van rook- of ventilatiekanalen binnen- en buitendaks;
- d. het herstel of de vervanging van de binnenhuisriolering tot de aansluiting op het gemeenteriool;
- e. het herstel of de vervanging van sanitair en keukenblokken, inclusief de aansluiting hiervan op de riolering;
- f. het herstel of de vervanging van gas- en waterleidingen, waaronder mede begrepen het vervangen van loden drinkwaterleidingen, inclusief de vervanging van kranen;
- g. het herstel of de vervanging van de elektrische installaties in de bestaande omgeving;

- h. het herstel of de vervanging van gaskachels en CV-ketels;
- i. het herstel of de vervanging van entrees van portieken, het dichtzetten van portieken, het aanbrengen van elektrische deuren en deuropeners, het aanbrengen of verplaatsen van briefkasten, het aanbrengen van videofoons, het vervangen van hang- en sluitwerk;
- j. het aanbrengen of vervangen van bergingen, het aanbrengen van toegangsdeuren, verlichting en afsluiting;
- k. het herstel of de verbetering van afsluiting binnenterreinen en achterpaden behorende bij de huurwoning, inclusief de inrichting en de verlichting;
- l. het herstel of de vervanging van trespas of gelijkwaardig materiaal, gevelbekleding, aluminium-en/of kunststof kozijnen;
- m. het herstel van historische gevels.

Bij grootschalige verbouw wordt gedacht aan:

- a. het herstel van fundering;
- b. het herstel of de vervanging van wanden, gevels, buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren;
- c. een wijziging van de woningplattegrond binnen een bestaande casco;
- d. het herstel dan wel de vervanging van vloerconstructies, trappen, balkons en galerijen;
- e. het aanbrengen van liftconstructies;
- f. een combinatie van kleinschalige verbouwingen waarbij het totaal aan investeringskosten per huurwoning hoger is dan € 45.000.

De algemene maatregel van bestuur is in voorbereiding.

Een voorgenomen investering betreft een op of na 1 januari 2014 te starten activiteit, zoals opgenomen in het voorgestelde artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b. Het gaat hier om een voorgenomen:

1. bouw van huurwoningen;
2. grootschalige verbouw van huurwoningen;
3. verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen;
4. sloop van huurwoningen;
5. kleinschalige verbouw van huurwoningen, of
6. samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen.

Overigens ben ik voornemens een aanvullende voorwaarde op te nemen rond de in aanmerking komende investeringen. Het is wenselijk om de heffingsvermindering te beperken tot investeringen boven een bepaald bedrag. Dit om te voorkomen dat een heffingsvermindering van € 10.000 zou gelden voor een investering van bijvoorbeeld in totaal slechts € 11.000. Daartoe dien ik gelijktijdig met het aan u toezenden van deze nota naar aanleiding van verslag een nota van wijziging in waarin deze minimuminvesteringsbedragen zijn opgenomen. Deze nota van wijziging regelt minimuminvesteringsbedragen van € 25.000 respectievelijk € 37.500 (horend bij een tegemoetkoming van € 10.000 respectievelijk € 15.000). Op deze wijze zal de heffingsvermindering niet meer kunnen bedragen dan 40% van de investeringskosten.

De voorgenomen investering onderscheidt zich van de gerealiseerde investering in die zin dat de voorgenomen investering nog niet heeft plaatsgevonden, wel is het voornemen zodanig concreet dat deze investering naar verwachting gerealiseerd zal worden.

In het voorstel zijn een aantal soorten investeringsgebieden en bijbehorende regio's benoemd die in aanmerking komen voor een heffingsvermindering. De leden van de VVD-fractie vragen of de regering erop gaat toezien dat de gemeenten in de benoemde gebieden niet hun bouwleges onevenredig gaan verhogen bij nieuwe aanvragen.

Het kabinet zal hier niet specifiek op toezien. Dergelijke verhogingen worden ook niet verwacht. Betrokken overheden hebben aangegeven alle belang te hebben bij investeringen door verhuurders in genoemde gebieden en op de benoemde opgaven. Ook is het zo dat bouwleges maximaal 100% kostendekkend mogen zijn. Mochten gemeenten onverhoopt toch de leges onevenredig verhogen, dan kunnen betreffende verhuurders bezwaar en beroep aantekenen, waarbij de rechter de juistheid van de kostentoerekening toetst.

De leden van de VVD-fractie vragen of het nut, de effectiviteit, de verhoging van administratieve lasten en de maatschappelijke opbrengst van deze heffingsvermindering de komende jaren ook worden geëvalueerd.

Aangezien de heffingsvermindering een tijdelijke faciliteit is, voor de duur van vier jaar, is niet voorzien in een evaluatie van deze regeling. Wel vindt uiteraard monitoring van het beroep op de mogelijkheid van heffingsvermindering plaats in het kader van de budgetbeheersing. Zo nodig kan dit leiden tot aanpassing van de bedragen van de heffingsvermindering.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan toelichten waarop zij de kortingsbedragen van respectievelijk € 10.000 of € 15.000 per gesloopte/samengevoegde of nieuw gerealiseerde woning heeft gebaseerd. Voorts zien die leden graag toegelicht welke mogelijkheden er zijn om tot een evenwichtige en proportionele verdeling van de investeringsaftrek te komen, waarbij maximalisatie van maatschappelijke winst en leefbaarheid bepalende factoren zijn. De leden zien ook graag toegelicht op welke manier gewaarborgd kan worden dat de investeringsaftrek daadwerkelijk voor sloop, renovatie en nieuwbouw wordt aangewend, en niet voor administratieve lasten, bouw- en gemeentelijke leges of projecten die zonder de investeringsaftrek reeds kansrijk zijn qua transformatie.

De kortingsbedragen zijn gerelateerd aan respectievelijk de gemiddelde sloop- en herbestedingskosten (categorie 'sloop/samenvoeging') en het deel onrendabel in de stichtingskosten van een sociale huurwoning (categorie 'nieuwbouw'). De heffingsverminderingbedragen zijn zodanig gekozen dat enerzijds een effectieve prikkel op de investeringsbereidheid mag worden verwacht, maar anderzijds de bijdrage die de verhuurder levert substantieel is en perverse werking wordt verhinderd. Daarnaast geldt dat de investeringscategorieën gerelateerd zijn aan interbestuurlijk overeengekomen programma's (Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling, Convenant aanpak leegstand kantoren). Hiermee is de maatschappelijke relevantie van de investeringen geborgd.

De systematiek van de heffingsvermindering is zodanig dat hier uitsluitend gebruik kan worden gemaakt als de investering daadwerkelijk gerealiseerd is.

De leden van de SP-fractie vragen hoe men is gekomen tot de specifieke krimpgebieden waarbinnen een heffingsvermindering mogelijk is. Waarin verschillen deze krimpgebieden van andere krimpgebieden in Nederland, deelt de regering de mening dat het onrechtvaardig is dat sociale huisvesters in krimpgebieden waarbinnen geen recht is op een heffingsvermindering bij investeren, moeten meebetalen aan de heffingsvermindering elders, terwijl zij met vergelijkbare problemen kampen, zo vragen die leden. Deze huisvesters worden op die manier dubbel geraakt. De leden van de SP-fractie vragen waarom bijvoorbeeld in de regio's Noord Friesland of Emmen – Coevorden geen recht op een heffingsvermindering bij investeringen bestaat.

Voor de krimpgebieden geldt als werkingsgebied de afbakening van krimpgebieden zoals opgenomen in de brief aan de Tweede Kamer van 18 oktober 2011 (Kamerstukken II 2011/12, 31 757, nr. 32). Het kader voor de aanpak in deze gebieden wordt gevormd door het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Het betreft gebieden waar bevolkingsdaling zich nu reeds voordoet, zich op regionale schaal uit, substantieel in omvang en structureel van aard is en gepaard gaat met een daling van het aantal huishoudens.

Corporaties mogen voor een zestal investeringscategorieën een heffingsvermindering aanvragen. De leden van de SP-fractie vragen of per categorie kan worden aangegeven wat de investering oplevert, in vaktermen: wat de multiplier is.

Kan per categorie worden aangegeven hoeveel banen worden geschapen, zo vragen die leden.

Omdat de korting voor enkele corporaties één op één door andere corporaties betaald moet worden, zal macro het economisch effect nul zijn. De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet deze stelling deelt en zo nee, kan zij cijfermatig aangeven waarom niet.

Inderdaad geschiedt de introductie van de heffingsvermindering budgettair neutraal. Voor het macro-economisch effect is echter van belang dat de financiering van de vermindering slechts een relatief gering effect per verhuurder heeft, terwijl sprake is van een substantiële tegemoetkoming in de investeringskosten voor verhuurders die van de vermindering gebruik maken. De door de SP-fractie gevraagde verdergaande cijfermatige analyse is niet te maken. Reden is dat op voorhand niet bekend is hoeveel verhuurders gaan investeren. In het rapport van het EIB dat was bijgevoegd bij de brief aan de Kamer over de varianten verhuurderheffing (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76) wordt aangegeven dat een investeringsimpuls in de vorm van een budgetneutrale heffingsvermindering een licht positief werkgelegenheidseffect zal hebben.

De leden van de SP-fractie vragen of de bedragen van de heffingsvermindering zijn afgestemd met

de corporatiesector. Zijn zij in staat het restbedrag bij te leggen, zo vragen die leden.

Zoals uit de brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193) blijkt, is de corporatiesector in staat de verhuurderheffing op te brengen. De heffingsvermindering draagt hier extra aan bij in het geval van corporaties die investeren in de opgaven waarop de vermindering betrekking heeft. De totale mogelijke heffingsvermindering is in omvang wel begrensd omdat inderdaad corporaties die geen mogelijkheden hebben te investeren in de opgaven waarop de vermindering betrekking heeft, meer moeten betalen. Het kabinet is van mening dat met de gekozen omvang de grens niet is bereikt.

De leden van de SP-fractie vragen of bij de ombouw van vastgoed naar een woonfunctie de ontheffing alleen geldt voor zelfstandige wooneenheden of ook voor onzelfstandige wooneenheden.

De heffingsvermindering die verleend kan worden voor de verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten geldt indien daarmee huurwoningen in de zin van het voorleggende voorstel tot wet worden gerealiseerd, dat wil zeggen zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. Voor de verbouw tot onzelfstandige eenheden is geen heffingsvermindering mogelijk.

De leden van de SP-fractie hebben bij verschillende gelegenheden een investeringsverplichting voorgesteld. Hierbij kan een woningcorporatie een vrijstelling van 1 euro krijgen bij elke 5 euro die zij uitgeeft aan bouw, renovatie of energiezuinig maken van woningen. Vele maatschappelijke organisaties hebben zich hiervoor uitgesproken, inclusief huurders, verhuurders, werkgevers en werknemers. De leden van de SP-fractie vragen of kan worden aangegeven wie naast het kabinet een dergelijke investeringsverplichting slecht vindt voor de economie.

Bij de genoemde investeringsverplichting worden inverteerders verondersteld. Deze inverteerders zijn echter onzeker. De bij de brief aan uw Kamer gevoegde rapporten van EIB en Ortec Finance (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76) laten zien dat er free rider-effecten en verdringingseffecten kunnen optreden. Zo kunnen verhuurders reeds geplande projecten inbrengen en het kan ook zijn dat de gefaciliteerde investeringen andere investeringen (door niet gesubsidieerde partijen) verdringen.

De Raad van State stelt dat fiscale maatregelen zelden het beoogde effect hebben. Waarin verschilt de heffingsvermindering van andere fiscale maatregelen, zodat hier wel het beoogde effect wordt behaald, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De Raad van State stelt vraagtekens bij de heffingsvermindering vanuit de gedachte dat de omvang ervan relatief beperkt is (in relatie tot de omvang van de heffing) en de problematiek in Rotterdam Zuid en de krimpgebieden een veel breder beleidskader vraagt. Het kabinet is echter van oordeel dat de omvang van de heffingsvermindering afgezet moet worden tegen de specifieke investeringsopgaven in de genoemde gebieden. De omvang van de heffingsvermindering is hierop geënt. Daarnaast past de heffingsvermindering in een breder beleidskader: voor Rotterdam Zuid is sprake van een Nationaal Programma Rotterdam Zuid en voor de krimpgebieden wordt uitvoering gegeven aan het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. In deze programma's wordt een breed pakket aan instrumenten ingezet.

De leden van de CDA-fractie vragen waarop het bedrag van € 70 miljoen is gebaseerd. Wat zijn de gevolgen als voor een lager bedrag gekozen wordt, zo vragen die leden.

Ook is het de leden van de CDA-fractie opgevallen dat gekozen is om via de heffingsvermindering rekening te houden met de positie van verhuurders die met omvangrijke maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd, zoals de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid, de sloop van woningen in krimpgebieden, en de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie. De leden van de CDA-fractie vragen waarom voor deze werkwijze gekozen is en op grond van welke overwegingen de toevoeging van een heffingsvermindering voor de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie (in geheel Nederland) is opgenomen.

De raming van € 70 miljoen is enerzijds gebaseerd op een analyse van de historische realisatiecijfers (10 jaar) op de verschillende categorieën die onderdeel uitmaken van de heffingsvermindering. Rotterdam en de Krimpgebieden hebben daarnaast - vanuit de doelen van respectievelijk het Nationaal Programma Rotterdam Zuid en het Interbestuurlijk Actieplan

Bevolkingsdaling gegevens aangeleverd over het voorgenomen programma in deze gebieden. Op basis van deze twee bronnen is de raming opgesteld.

In de brief van 20 juni 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76) is een aantal varianten uitgewerkt om – indien de Kamer dit wenste – een investeringsprikkel in de verhuurderheffing in te bouwen waarmee de ruimte voor maatschappelijk urgente investeringen kan worden vergroot. Krimp, Rotterdam Zuid en transformatie van vastgoed naar woonfunctie maakten hier onderdeel van uit. In het debat met de Kamer over deze brief bleek een breed gedragen voorkeur voor een heffingsvermindering in relatie tot deze drie opgaven. Voor deze opgaven is dus een heffingsvermindering uitgewerkt en in het wetsvoorstel opgenomen.

De leden van de D66-fractie vragen een nadere onderbouwing van de hoogte van de bedragen van de heffingsvermindering voor verschillende categorieën en waarop zijn deze gebaseerd.

De kortingsbedragen zijn gebaseerd op gegevens over in de praktijk gerealiseerde investeringskosten. Voor de categorie sloop is de heffingsvermindering gerelateerd aan de gemiddelde sloop- en herbestedingskosten. Voor nieuwbouw betreft dit het deel onrendabel in de stichtingskosten van een sociale huurwoning. Bij ombouw van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie is de aftrek gerelateerd aan de gemiddelde kosten voor ombouw van kantoren naar woningen.

Voor renovatie geldt dat ingrepen zeer gedifferentieerd kunnen zijn. Daarom is hier gekozen voor een limitatieve lijst van investeringscategorieën voor respectievelijk kleinschalige en grootschalige verbouw. Ook geldt een vereiste minimumomvang investering.

De bedragen zijn zodanig gekozen dat enerzijds een effectieve prikkel op de investeringsbereidheid mag worden verwacht, maar anderzijds de bijdrage die de verhuurder levert, substantieel is en perverse werking wordt verhinderd.

Hoeveel extra investeringen verwacht de regering dat de heffingsvermindering in de verschillende categorieën zal bevorderen en kan de regering ook nader ingaan op mogelijke verdringingseffecten en free-riding effecten van de heffingsvermindering, zo vragen de leden van de D66-fractie.

Het kabinet kan geen uitspraken doen over de omvang van extra investeringen. Reden is dat niet vast te stellen is hoeveel verhuurders gaan investeren onder invloed van de heffingsvermindering. De bij de brief aan uw Kamer gevoegde rapporten van EIB en Ortec Finance (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76) laten zien dat er free rider-effecten en verdringingseffecten kunnen optreden. Daarom is de heffingsvermindering zodanig vorm gegeven dat deze effecten zo beperkt mogelijk zullen zijn (tijdelijkheid maatregel, beperkte omvang, nauwkeurige afbakening categorieën en gebieden).

De leden van de D66-fractie vragen ook naar het proces waarop de heffingsvermindering wordt toegekend. Welke bewijsgegevens moeten verhuurders aanleveren om een voorlopige investeringsverklaring en later een definitieve investeringsverklaring te krijgen, op welke wijze vindt monitoring plaats, in hoeverre verwacht de regering dat binnen het aanvraagproces ruimte is voor fraude en wanneer worden de verschillende ministeriële regelingen over dit wetsvoorstel bekend gemaakt.

De ministeriële regeling op grond van het voorliggende wetsvoorstel is nog in voorbereiding. Ik zal deze voor de plenaire behandeling van het wetsvoorstel aan uw Kamer doen toekomen.

In de regeling zal opgenomen worden waar de aanmelding van de voorgenomen en gerealiseerde investeringen aan moet voldoen. Geregeld zal worden dat de aanmelding van een voorgenomen investering ten minste bevat:

- a. een aanduiding en een beschrijving van de voorgenomen investering;
- b. een aanduiding van de postcodes, de adressen, dan wel de kadastrale aanduidingen van de objecten ten aanzien waarvan de voorgenomen investering wordt verricht;
- c. een reële raming van de investeringskosten per huurwoning van de voorgenomen investering, en
- d. indien van toepassing: een opgave van de datum waarop het bevoegd gezag de ten behoeve van een voorgenomen investering afgegeven vergunning heeft verstrekt.

Tevens wordt van de belastingplichtige een verklaring gevraagd dat de voorgenomen investering betrekking heeft huurwoningen die vallen onder de definitie van de wet (namelijk zelfstandige woningen, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens).

De aanmelding van een gerealiseerde investering zal ten minste moeten bevatten:

- a. een aanduiding en een beschrijving van de gerealiseerde investering;
- b. een aanduiding van de postcodes, de adressen, dan wel de kadastrale aanduidingen van de objecten ten aanzien waarvan de gerealiseerde investering is verricht;
- c. de datum waarop de investering is gerealiseerd;
- d. een opgave van de reeds door de belastingplichtige betaalde investeringskosten per huurwoning, alsmede de daarop betrekking hebbende betaalbewijzen.

Als bewijsstukken moeten daarbij meegezonden worden:

- a. indien sprake is van de bouw van huurwoningen: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning;
- b. indien sprake is van grootschalige verbouw van huurwoningen: indien van toepassing: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning;
- c. indien sprake is van verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning, de melding van de start van de verbouw en een bewijs van inschrijving bij het kadaster;
- d. indien sprake is van sloop van huurwoningen: de daarop betrekking hebbende onttrekkingsvergunning, bedoeld in artikel 30, eerste lid, van de Huisvestingswet, of een sloopmelding als bedoeld in artikel 1.16 van het Bouwbesluit 2012;
- e. indien sprake is van kleinschalige verbouw van huurwoningen: een specificatie van de investeringskosten, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d;
- f. indien sprake is van een samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen: de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning en de gereedmelding onttrekking bij het kadaster.

Monitoring vindt door AgentschapNL plaats via zowel deskresearch als steekproefgewijze veldcontroles.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen of kan worden onderbouwd dat de heffingsvermindering een betekenisvolle en praktische investeringsfaciliteit is voor verhuurders die investeringen in problematische gebieden op zich nemen. Kan uitvoerig ingegaan worden op het vraagstuk van de effectiviteit van de heffingsvermindering, zo vragen die leden.

Langs een aantal lijnen is zorg gedragen voor een effectieve vormgeving van de heffingsvermindering. Er is gekozen voor een tijdelijk instrument (t/m 2017). Hiermee wordt bereikt dat verhuurders geprikkeld worden om op korte termijn te investeren en investeringsbeslissingen niet in de tijd naar achteren te schuiven. Daarnaast is gekozen voor een gerichte inzet van de heffingsvermindering ten behoeve van een beperkt maatschappelijk majeure opgaven. Het betreft hier opgaven waar het maatschappelijk rendement van investeringen groot is. Voor elk van de drie opgaven (krimp, Rotterdam Zuid, ombouw vastgoed van niet-woonfunctie naar woonfunctie) geldt ook dat heffingsvermindering is ingebed in bredere beleidsprogramma's. Voor Rotterdam Zuid is dit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Voor de krimpgebieden is dit het Interbestuurlijk Programma Bevolkingsdaling. Voor ombouw vastgoed is dit onder andere Convenant aanpak leegstand kantoren en het Expertteam Kantoortransformatie. Dit vergroot de effectiviteit van de investeringen.

Er is daarnaast gekozen voor een zo eenvoudig mogelijke uitvoeringssystematiek, waarbij verhuurders in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid krijgen of zij recht hebben op heffingsvermindering. Verhuurders krijgen hiermee zekerheid ten aanzien van hun investeringen. De omvang van de heffingsvermindering is bewust ook beperkt tot € 70 miljoen per jaar. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op verhuurders die er geen gebruik van kunnen maken te hoog oploopt en investeringen door deze partijen in de knel zouden komen.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe het vanuit het belang van rechtsgelijkheid te verdedigen is dat gemeenten die een grotere krimpopgave hebben dan de gemeenten die in het wetsvoorstel zijn opgenomen desondanks niet voor de investeringsaftrek in aanmerking komen.

Voor de krimpgebieden geldt als werkingsgebied de afbakening van krimpgebieden zoals opgenomen in de brief aan de Tweede Kamer van 18 oktober 2011 (Kamerstukken II 2011/12, 31 757, nr. 32). Het kader voor de aanpak in deze gebieden wordt gevormd door het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Het betreft gebieden waar bevolkingsdaling zich nu reeds voordoet, zich op regionale schaal uit, substantieel in omvang en structureel van aard is en gepaard gaat met

een daling van het aantal huishoudens. Alleen krimpgebieden waarop deze criteria van toepassing zijn, hebben toegang tot de heffingsvermindering.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre de uitvoeringskosten voor de heffingsvermindering in acceptabele verhouding staan tot de omvang van de heffingsvermindering.

De uitvoeringskosten van de heffingsvermindering bedragen het eerste jaar € 2,8 miljoen en vervolgens € 2,2 miljoen per jaar, dalend naar € 1,2 miljoen vanaf 2018. In totaal bedragen de uitvoeringskosten tot en met 2025 (het laatste jaar dat een verrekening met de aangifte verhuurderheffing kan plaatsvinden) € 16 miljoen. Dit is 5½% van de totale omvang van de heffingsvermindering (€ 280 miljoen).

2.5 Effecten van de heffing

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar een totaal overzicht van de maatregelen op het gebied van energiebesparing in de gebouwde omgeving. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts hoe de verdeling tussen verhuurders en woningeigenaren van alle middelen is geregeld. Welk deel zal neerslaan bij de sociale huursector, zo vragen die leden. Overweegt het kabinet ook te komen met een energiebesparingsaftrek, zo vragen die leden.

De maatregelen die genomen worden ter bevordering van energiebesparing in de gebouwde omgeving (woningbouw) betreffen:

- Er komt een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving met een Rijksbijdrage van € 185 miljoen. In het woonakkoord is afgesproken dat van het door het rijk beschikbaar gestelde budget voor het revolverend fonds ca. 50% beschikbaar komt voor verhuurders.
- Energiebedrijven krijgen de mogelijkheid om klanten meer financieringsopties aan te bieden, waarbij leningen via de energierekening terugbetaald kunnen worden.
- Alle woningeigenaren en (ver)huurders die nog geen energielabel hebben, krijgen in 2014 en 2015 een indicatief energielabel van hun woning, op basis van een landelijke uniforme methodiek. Dit energielabel is een indicatie van de energieprestatie van een woning en dient voor bewustwording.
- De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector committeren zich om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B (corporaties) en 80% van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen.
- Het rijk stelt in dat kader € 400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017, met als doel een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van het Convenant Energiebesparing Huursector.

Gegeven bovenstaande cijfers zal dus € 400 miljoen en 50% van het rijksaandeel in het revolverend fonds neer slaan in de sociale huursector voor energiebesparing.

Er zijn, naast de maatregelen uit het energieakkoord, momenteel geen andere voornemens voor energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving, dus ook niet voor een energieaftrek.

3. Maatregelen op de koopwoningmarkt

3.1. Maatregelen koopwoningmarkt uit regeerakkoord

De leden van de SP-fractie stellen vragen over het tempo van de invoering van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning en vragen of het kabinet kan garanderen dat in de komende 28 jaar de ingevoerde regeling niet wordt aangepast. De leden van de 50PLUS-fractie vragen ook naar deze garantie, omdat mensen verplichtingen zijn aangegaan in het vertrouwen dat de kosten van die verplichtingen aftrekbaar zouden zijn gedurende de gehele looptijd. Ook de leden van de CDA- en D66-fractie vragen of gezien de lange tijdspanne van de maatregel wel voldoende zekerheid wordt geboden.

Het is waar dat een maatregel die zijn beslag krijgt in een periode die zich uitstrekt over een tijdspad langer dan de huidige kabinetsperiode, niet met absolute zekerheid tot in lengte van dagen gegarandeerd kan worden. Indien een meerderheid van de Staten-Generaal op enig moment een andere richting uit zou willen, dan staat dit hun vrij. Dat geldt overigens evenzeer voor alle andere maatregelen die nu in de wet worden opgenomen. In een democratisch bestel kan alle ingevoerde wetgeving in de toekomst altijd worden aangepast als een meerderheid van de volkvertegenwoordiging dat wenst. Een sterkere waarborg dan het invoeren van een maatregel bij

wet kan ik daarom niet geven. Zoals in de memorie van toelichting is opgemerkt, is dit wetsvoorstel wat betreft het kabinet het sluitstuk van de hervorming van de eigenwoningregeling in het algemeen en de hypotheekrenteaftrek in het bijzonder.

Over het tempo van de invoering van de maatregel kan het volgende worden opgemerkt. De introductie van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning leidt ertoe dat aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning voor zover deze in de vierde schijf van de inkomstenbelasting in aftrek worden gebracht, uiteindelijk worden vergolden tegen het tarief van de derde schijf van de inkomstenbelasting. Het kabinet verlaagt gelijktijdig met de invoering van de tariefsaanpassing van de aftrek van de kosten voor de eigen woning het tarief in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting van 42% naar 38% met gebruikmaking van de opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. In samenhang met de terugsluis van de opbrengst van deze maatregelen bezien, leidt het geheel van fiscale maatregelen op de koopwoningmarkt tot een beperking van de fiscale subsidies voor de (koop)woningmarkt en zorgt deze voor een prikkel tot schuldreductie, zonder dat belastingplichtigen worden geconfronteerd met een plotselinge forse stijging van hun woonlasten waar zij niet op hebben kunnen anticiperen bij het aangaan van de eigenwoningschuld. Dit laatste kan in veel mindere mate gewaarborgd worden indien het percentage waartegen de kosten in aftrek worden gebracht, in een aanzienlijk kortere periode tot het tarief van de derde schijf wordt teruggebracht. De genoemde waarborg is ook de reden dat de maatregel van het annuïtair aflossen uitsluitend geldt voor leningen die belastingplichtigen na de inwerkingtreding van de aflossingseis zijn aangaan. Er wordt steeds in overeenstemming met de voor de invoering van wetgeving geldende uitgangspunten over onmiddellijke, eerbiedigende, uitgestelde werking en terugwerkende kracht per maatregel beoordeeld of er in overgangsrecht voorzien moet worden, en zo ja, op welke wijze.

Tevens is van belang dat als het aftrekpercentage in de vierde schijf van de inkomstenbelasting door de afbouw daarvan in een fors kortere periode - zoals de 10-jaarsperiode die de leden van de SP-fractie voorstellen - op het niveau van het tarief van de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting wordt gebracht, het tarief in de (tweede en) derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting op dat moment nog geen 38% zal bedragen omdat de opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning onvoldoende is om die tariefsverlaging te financieren.

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet een overzicht kan geven van de opbrengsten van de invoering van het ten minste annuïtair aflossen als eis voor hypotheekrenteaftrek voor nieuwe leningen.

In de onderstaande tabel wordt het door deze leden gevraagde overzicht gegeven.

Tabel: Budgettaire opbrengst verplicht annuïtair aflossen nieuwe gevallen (X € miljoen)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Struc.
Verplicht annuïtair aflossen nieuwe gevallen	2	7	22	44	76	115	5.200

De leden van de D66-fractie vragen wat de beweegredenen van het kabinet zijn voor de keuze om het maximale aftrekpercentage in de vierde schijf van de inkomstenbelasting tot 38% terug te brengen. Tevens vragen deze leden naar de gemaakte keuze om de resterende opbrengst van € 600 miljoen van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning in te zetten voor verlenging van de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting.

In het regeerakkoord is aangegeven dat het tarief waartegen de kosten voor de eigen woning in aftrek kunnen worden gebracht, zal worden gemaximeerd op het tarief van de derde schijf, wat op grond van het regeerakkoord 38% bedroeg. Dit past bij het streven tot vermindering van de fiscale prikkel tot het aanhouden van hoge schulden door huishoudens. Deze prikkel is namelijk het grootst bij de hoogste inkomens, omdat deze relatief het grootste fiscale voordeel ervaren van de aftrek van kosten in box 1 van de inkomstenbelasting. Door tevens het tarief van de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting te verlagen tot 38% wordt het tarief waartegen de aftrek van kosten voor de eigen woning in de tweede, derde en vierde schijf van de inkomstenbelasting plaatsvindt op termijn gemaximeerd tot 38% en wordt ook de fiscale prikkel tot het aanhouden van hoge schulden door huishoudens met een inkomen in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting beperkt.

Het resterende bedrag van € 600 miljoen betreft een terugsluis in de jaren 2041 en 2042. Hoewel andere keuzes denkbaar zijn, heeft het kabinet ervoor gekozen de jaarlijkse verlenging van de derde schijf die zal gaan plaatsvinden als gevolg van de opbrengst van de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning, in de jaren 2041 en 2042 voort te zetten met deze additionele opbrengst van de Wet herziening fiscale maatregelen eigen woning. Voor het kabinet is

met name van belang dat de volledige terugsluis van € 5,1 miljard aan opbrengst van laatstgenoemde wet wettelijk wordt verankerd.

De leden van de D66-fractie verzoeken de regering om in de kabinetsreactie op het advies van de commissie Van Dijkhuizen uiteen te zetten hoe in eventuele wetswijzigingen op basis van dat advies de nu voorliggende wijzigingen van de Wet inkomstenbelasting 2001 kunnen worden verwerkt.

Zoals in de memorie van toelichting is opgemerkt, is dit wetsvoorstel wat betreft het kabinet het sluitstuk van de hervorming van de eigenwoningregeling in het algemeen en de hypotheekrenteaftrek in het bijzonder. Voor het overige wil het kabinet niet vooruitlopen op de (integrale) reactie op het rapport van de Commissie van Dijkhuizen.

3.2 Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies

De leden van de PvdA-fractie vragen wat de fiscale gevolgen zijn in de situatie dat een belastingplichtige een eigenwoningschuld heeft die valt onder het overgangsrecht en vervolgens op enig moment na 31 december 2012 deze schuld wordt verhoogd in verband met de eigen woning al dan niet gedurende de rentevastperiode. Zij vragen daarbij zowel naar de situatie dat deze schuld wordt aangegaan in verband met de eigen woning waarin men reeds woont, als naar de situatie dat de schuld wordt aangegaan in verband met een nieuwe eigen woning.

Op schulden in verband met de eigen woning die worden afgesloten na 2012 bovenop een schuld die valt onder het overgangsrecht geldt als hoofdregel dat op deze schulden dient te worden afgelost conform de fiscale aflossingsregels (ten minste annuïtair) om recht te krijgen op hypotheekrenteaftrek. Dit geldt zowel in het geval de schuld wordt verhoogd in het kader van onderhoud of verbetering van de woning waarin men reeds woont als in het geval de schuld wordt verhoogd ter financiering van een duurdere nieuwe woning. Het is fiscaal verder niet relevant of de verhoging plaatsvindt gedurende een lopende rentevastperiode. Een voorbeeld ter verduidelijking.

Voorbeeld

A heeft op 31 december 2012 een woning met een aflossingsvrije eigenwoningschuld van € 200.000. Deze schuld valt vanaf 2013 onder het overgangsrecht. Stel in 2015 doet zich de volgende gebeurtenis voor (niet volgtijdig maar óf de ene gebeurtenis, óf de andere):

- a) A leent € 50.000 bij voor een verbouwing van de eigen woning.
- b) A verkoopt zijn woning voor € 200.000 en koopt een nieuwe woning van 250.000.

Uitwerking fiscale gevolgen in 2015:

- a) A heeft een eigenwoningschuld van € 200.000 die valt onder het overgangsrecht en een schuld van € 50.000 die valt onder het nieuwe recht.
- b) A heeft een eigenwoningschuld van € 200.000 die valt onder het overgangsrecht (is overgesloten) en een schuld van € 50.000 die valt onder het nieuwe recht.

In een enkele situatie is het nog wel mogelijk om in 2013 onder het overgangsrecht een hogere schuld te hebben dan de schuld die bestond op 31 december 2012. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de verhoging van de schuld voor aankoop van een duurdere woning dan wel voor onderhoud aan of verbetering van de eigen woning voortvloeit uit een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke schriftelijke overeenkomst tot verwerving van een eigen woning onderscheidenlijk een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst tot het verrichten van onderhoud aan of tot verbetering van de eigen woning (voor zover het onderhoud of de verbetering is afgerond in 2013).

De leden van de SP-fractie vragen of de voorgestelde wijziging, die het mogelijk maakt om na het gedeeltelijk aflossen van een overgangsrechtsschuld weer (gedeeltelijk) een nieuwe schuld aan te gaan die valt onder het overgangsrecht, niet beter beperkt kan worden tot huizen die niet onder water staan, gezien het belang van het aflossen van een restschuld.

Uit de huidige wettekst volgt dat een schuld volgend op de eerdere aflossing alleen onder het overgangsrecht valt in het geval sprake is van *geheel* aflossen van een overgangsrechtsschuld en het uiterlijk het daaropvolgende kalenderjaar *ten minste voor dat bedrag* opnieuw aangaan van een schuld in verband met een eigen woning (geheel oversluiten). Hierdoor gaat bij gedeeltelijk oversluiten het overgangsrecht niet over op de nieuwe schuld. Ter verduidelijking een voorbeeld.

Casus 1

A heeft op 31 december 2012 een eigenwoningschuld van € 300.000.

Deze eigenwoningschuld is opgebouwd uit twee leningen: lening 1 van € 250.000 en lening 2 van € 50.000.

In 2013 lost A € 50.000 af op lening 2, met geld verkregen uit een nieuwe lening van € 50.000 (geheel oversluiten). Deze € 50.000 valt onder het overgangsrecht (geen afloseis).

Casus 2

Zelfde als casus 1, maar nu lost A € 10.000 blijvend af uit spaargeld en sluit hij gelijktijdig een nieuwe lening van € 40.000 af ter vervanging van de overige € 40.000 van lening 2 (gedeeltelijk oversluiten). Deze nieuwe lening van € 40.000 valt niet onder het overgangsrecht aangezien geen sprake is van "ten minste voor dat bedrag (€ 50.000) aangaan van een schuld".

De overgesloten € 40 000 zou wel onder het overgangsrecht hebben gevallen indien A voorafgaand aan het aflossen en oversluiten de lening van € 50 000 had gesplitst in een lening van € 10 000 (deel dat daarna blijvend wordt afgelost) en een lening van € 40 000 (deel dat wordt overgesloten). Dit zodat per leningdeel sprake is van geheel oversluiten.

Het hanteren van een dergelijk onderscheid tussen wel en niet gesplitste leningdelen acht het kabinet zowel bij woningen die "onder water staan" als bij woningen waarvan de waarde wel hoger is dan de schuld onwenselijk. Belastingplichtigen zouden daardoor in voorkomende gevallen feitelijk worden gedwongen de lening administratief te splitsen, wat leidt tot onnodige administratieve rompslomp. Om die reden wordt in navolging van het beleidsbesluit waarbij dit al mogelijk is gemaakt, voorgesteld om ook na het *gedeeltelijk* aflossen van een overgangsrechtsschuld weer (gedeeltelijk) een nieuwe schuld te hebben die valt onder het overgangsrecht.

De leden van de SP-fractie vragen of het voorstel voor uitbreiding van het overgangsrecht met schulden voor woningen die op 31 december 2012 behoorden tot het ondernemingsvermogen en die op enig moment na 31 december 2012 een eigen woning worden, niet leidt tot een relatief groot voordeel. Dit aangezien die groep volgens deze leden al een fiscaal voordeel had aangezien de woning behoorde tot het ondernemingsvermogen. Verder vragen deze leden hoe lang het overgangsrecht geldt voor deze gevallen.

De genoemde uitbreiding van het overgangsrecht zorgt ervoor dat een op 31 december 2012 bestaande schuld in verband met een woning die tot het ondernemingsvermogen werd gerekend na staking van de onderneming valt onder het overgangsrecht voor de eigen woning. Dat kan net als bij de andere woningschulden alleen voor zover deze schuld ziet op het deel van de woning dat na de overgang is aan te merken als eigen woning. Door deze wijziging hoeft een stakende ondernemer niet een reeds lopende aflossingsvrije lening ter zake van die woning over te sluiten en om te zetten in een lening waarop ten minste annuïtair moet worden afgelost om zijn renteaftrek op die schuld na de staking te behouden. Tot 1 januari 2013 gold voor de ondernemerswoning een fiscale behandeling die vergelijkbaar was met de fiscale behandeling van de eigen woning. In beide gevallen was de rente aftrekbaar van het inkomen. De genoemde uitbreiding van het overgangsrecht leidt dus ook niet tot een relatief groter voordeel voor voormalige ondernemerswoningen dan voor woningen die altijd een eigen woning zijn geweest. Er is geen uiterste termijn opgenomen waarbinnen de staking van de onderneming moet plaatsvinden om gebruik te maken van het overgangsrecht. Het overgangsrecht eigen woning vervalt ook voor deze groep echter wel per 1 januari 2044.

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze het kabinet gaat voorkomen dat het onderhavige wetsvoorstel op vele verschillende wijzen hersteld wordt.

Na de inwerkingtreding van een grote wetswijziging kunnen onbedoelde gevolgen en onduidelijkheden aan het licht komen. De inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning, die daarnaast in betrekkelijk korte tijd is ingevoerd, is daarop geen uitzondering. In het kader van een goede nazorg is uw Kamer toegezegd om dergelijke gevolgen zo snel mogelijk recht te zetten (de "stofkamoperatie").¹² Daarom is steeds wanneer een onbedoeld gevolg aan het licht kwam, zo snel mogelijk via een afzonderlijk beleidsbesluit of via een brief aan uw Kamer duidelijkheid geboden over de betreffende situatie. De acht beleidsbesluiten

¹² Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 28.

die uit deze stofkamoperatie zijn voortgekomen worden door middel van dit wetsvoorstel omgezet in wetgeving. Het is daarom niet te verwachten dat er naar aanleiding van die omzettingen wederom nadere wetgeving nodig zal zijn. Het kan echter ook niet worden uitgesloten. Het monitoren van de gevolgen van ingevoerde wetgeving is namelijk een continu proces waarmee gewaarborgd wordt dat de ingevoerde regels doen waarvoor ze bedoeld zijn. Het is van belang dat dit blijft gebeuren en dat onbedoelde gevolgen worden hersteld, zodat de belastingplichtigen duidelijkheid hebben over de voor hen geldende regels.

De leden van de CDA-fractie vragen om een document waarin voor alle denkbare gevallen uitputtend beschreven is in welke gevallen hypotheekrente aftrekbaar is en wat de gevolgen zijn als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Uit deze vraag van de leden van de CDA-fractie blijkt dat zij zich zorgen maken over de ingewikkeldheid van de eigenwoningregeling. Het is waar dat de introductie van de aflossingseis in 2013 en het onderhavige wetsvoorstel tot aanpassing van het aftrektarief per 2014 de eigenwoningregeling niet eenvoudiger maken. Waar nieuwe regels aan een bestaand systeem worden toegevoegd, wordt dat systeem complexer. Niettemin doen de betrokken ministeries en de Belastingdienst hun uiterste best om de nieuwe regels zo duidelijk mogelijk te presenteren en om volksvertegenwoordigers, belastingplichtigen en belangenorganisaties steeds zo goed mogelijk voor te lichten over gewijzigde regelgeving.

Op verschillende manieren wordt nadere en meer laagdrempelige toelichting gegeven over de wetsvoorstellen en de in de wet opgenomen regels. Er vinden bijvoorbeeld technische briefings plaats voor een groot aantal maatschappelijke organisaties en ook voor de volksvertegenwoordigers. Daarnaast zorgen de communicatieafdelingen van de betrokken ministeries voor doorgeleiding en beantwoording van alle inkomende vragen.

Het informeren van belastingplichtigen na de inwerkingtreding van de wet over de regels die gelden in het algemeen doet de Belastingdienst op verschillende manieren (zoals via internet en via de telefoon). Op de internetsite van de Belastingdienst worden belastingplichtigen per onderwerp (bijvoorbeeld de aankoop van een woning) door middel van verschillende hyperlinks naar vervolgpagina's door de benodigde informatie geleid. Ook specifieke vragen die worden voorgelegd worden telefonisch of schriftelijk beantwoord. Verder is in de toelichting bij het aangiftebiljet en het aangifteprogramma als hulp bij het invullen specifieke informatie te vinden over de betreffende aftrekpost. De aanvullende toelichting bij de eigen woning is als bestand te downloaden. Het aangifteprogramma is al enkele jaren zo ingericht dat de belastingplichtige na het downloaden van zijn vooringevulde gegevens met het stapsgewijs beantwoorden van vragen wordt begeleid met het invullen van zijn aangifte. Ten slotte wordt ook na de inwerkingtreding van nieuwe wetgeving er doorlopend zorg voor gedragen dat wanneer onduidelijkheden aan het licht komen deze zo snel mogelijk worden weggenomen. Het kabinet is ervan overtuigd dat de betrokkenen door al deze vormen van informatieverstrekking adequaat worden voorgelicht over de voorwaarden die gelden voor hypotheekrenteaftrek en over wat de gevolgen zijn als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

3.3 Tariefaanpassing aftrek kosten eigen woning

De leden van de VVD-fractie vragen hoe groot het deel is van de structurele opbrengst van de introductie van de aflossingseis dat niet wordt teruggesluisd in tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Voorts vragen deze leden waar deze middelen wel worden ingezet.

Het deel van de structurele opbrengst dat niet wordt teruggesluisd in de vorm van verlaging van de tarieven in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting is circa € 0,6 miljard. Dit bedrag wordt aangewend voor een verlenging van de schijflengte van de derde schijf in 2041 en 2042.

De leden van de VVD-fractie vragen tot welk inkomensbedrag de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting per saldo wordt verlengd in 2042.

Voor de terugsluis geldt dat de geraamde opbrengstreeksen in huidige prijzen 2013 het uitgangspunt zijn en dat wordt aangenomen dat de tariefstructuur (vier schijven) niet wordt gewijzigd. Op basis hiervan wordt de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting in 2042 tot een inkomensbedrag van € 80 181 verlengd, waarbij in aanmerking moet worden genomen dat in beginsel de in het wetsvoorstel opgenomen bedragen voor jaarlijkse verlenging nog worden geïndexeerd aan de jaarlijks vast te stellen tabelcorrectiefactor, waardoor dit bedrag in de praktijk hoger uit zal vallen. Het bedrag waarmee de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting wordt

verlengd (wederom geen rekening houdend met indexering) bedraagt hiermee op grond van het wetsvoorstel in totaal € 24 190.

De leden van de VVD-fractie vragen of het aansluiten bij de eigendomsverhouding in partnersituaties de vrijheid om de belastbare inkomsten uit eigen woning in de daarvoor gekozen onderlinge verhouding in aanmerking te nemen beperkt.

De verduidelijking in het onderhavige wetsvoorstel ten aanzien van de economische gerechtigdheid ziet met name op de vraag welke fiscale gevolgen er verbonden zijn aan het in het huwelijk treden, het wijzigen van huwelijkse voorwaarden of het erven van een partner. Tijdens het partnerschap is de daadwerkelijke economische gerechtigdheid van de individuele partners echter in zoverre irrelevant dat zij altijd kunnen kiezen hoe zij de belastbare inkomsten uit eigen woning willen verdelen. De mogelijkheid van een belastingplichtige die het gehele kalenderjaar dezelfde partner heeft om gemeenschappelijke inkomensbestanddelen naar de gewenste verhouding onderling te verdelen blijft dus onaangetaast.

De daadwerkelijke individuele economische gerechtigdheid is wel relevant op het moment dat de partners uit elkaar gaan en op dat moment bepaald moet worden wat de fiscale positie is van de afzonderlijke (ex-)partners. Na de beëindiging van het partnerschap bestaat namelijk niet meer de vrijheid om inkomen tussen beide ex-partners te verdelen en wordt dus uitsluitend aangesloten bij de daadwerkelijke economische gerechtigdheid.

De leden van de D66-fractie vragen waarom het kabinet ervoor heeft gekozen om de opbrengst ten grootte van € 5,1 miljard van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning terug te sluisen door middel van een verlaging van de tarieven van de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting en bijvoorbeeld niet door middel van het minder inkomensafhankelijk maken van de arbeidskorting of het verlagen van de tarieven van de eerste en de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Tevens vragen deze leden naar de economische effecten van een hogere arbeidskorting ten opzichte van een verlaging van de tarieven in de loon- en inkomstenbelasting.

Er is een aantal redenen waarom een terugsluis via een tariefsverlaging is verkozen boven een terugsluis via de arbeidskorting. Met de verlaging van de tarieven van de tweede en de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting wordt er voor gezorgd dat het tarief waartegen de kosten voor de eigen woning in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting in aftrek worden gebracht op termijn niet hoger is dan het gemaximeerde tarief waartegen deze kosten in de vierde schijf van de inkomstenbelasting in aftrek mogen worden gebracht. Hiermee wordt tevens het regeerakkoord (afbouw aftrek tot maximaal tarief derde schijf) en de motie Zijlstra-Samsom (afbouw aftrek tot maximaal 38 procent) in evenwicht gebracht.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom het kabinet er niet voor heeft gekozen de belastingplichtigen die geraakt worden door de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning, direct enigszins te compenseren. Ook vragen zij of de structurele opbrengst van de maatregel voldoende is om het tarief van de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting te verlagen met 2%.

De opbrengst van de structurele opbrengst van de maatregel € 770 miljoen is naar de huidige inzichten voldoende om het tarief van de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting met 2,4%-punt te verlagen. Dat neemt niet weg dat is gekozen voor de voorgestelde terugsluis van de opbrengst van de tariefsaanpassing aftrek van de kosten eigen woning omdat op deze wijze het beste wordt teruggesluisd naar de door de maatregel getroffen groep. Tegelijk met het ingaan van de maatregel in 2014 worden de opbrengsten die daaruit voortvloeien volledig teruggesluisd door middel van verlenging van de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Hierdoor wordt er minder inkomen tegen het hoogste belastingtarief belast en wordt de tariefsaanpassing in voorkomende gevallen toegepast op een kleiner deel van de in aftrek gebrachte kosten voor de eigen woning. Indien immers een belastingplichtige een belastbaar inkomen uit werk en woning heeft dat niet hoger is dan de inkomensgrens tussen de derde en vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting, maar dit inkomen vóór aftrek van de kosten van de eigen woning deze grens wel overschrijdt, profiteert hij wel van een verlenging van de derde schijf. Dit omdat de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning dan op een kleiner bedrag van toepassing is, terwijl hij niet zou profiteren van een verlaging van het tarief van de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Het voorgaande aangezien hij geen belastbaar inkomen uit werk en woning heeft in die schijf. Met de door het kabinet voorgestelde terugsluis, zoals

vastgelegd in motie Zijlstra/Samsom¹³, wordt in de ogen van het kabinet tegemoet gekomen aan de door de leden van de SGP-fractie geuite wens om direct te compenseren.

4. Budgettaire aspecten

De leden van de VVD-fractie lezen dat het samenstel van de introductie van de aflossingseis en de generieke terugsluis per saldo profijtlijker is voor huurders dan voor eigenwoningbezitters. Kan de regering dit kwalitatief en kwantitatief specificeren, zo vragen die leden.

De leden van de VVD-fractie missen een duidelijk totaaloverzicht van wat de consequenties zijn van de fiscale maatregelen eigen woningbezit uit dit wetsvoorstel en de voorstellen uit het Belastingplan 2014 die gericht zijn op de woningmarkt voor de verschillende inkomensgroepen. Kan de regering een financieel overzicht met inkomenseffecten, uitgesplitst naar inkomensgroep aanleveren, zo vragen die leden.

De leden van de SP-fractie vragen of kan worden aangegeven in welke mate huurders en eigenhuizenbezitters profiteren van het verlengen van de 3e schijf van de inkomstenbelasting.

Hoe ontwikkelt zich de koopquote per inkomensdeciël met de verzameling maatregelen van dit kabinet en hoe ontwikkelt zich de huurquote per inkomensdeciël met de verzameling maatregelen van dit kabinet, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om aan te geven welke koopkrachtgevolgen de tariefverlaging van de derde en vierde schijf heeft voor verschillende inkomensgroepen zowel met als zonder koophuis. Zij vragen de regering om in hun beantwoording een uitsplitsing naar inkomensgroep te maken.

De leden van de D66-fractie vragen tevens of de terugsluis via een verlaging van de tarieven van de tweede en de derde schijf van loon- en inkomstenbelasting een nivellerende uitwerking heeft en zo ja om de reden van deze nivellering te motiveren.

De SP-fractie vraagt of het kabinet erkent dat de maatregelen die dit kabinet neemt op de woningmarkt niet in balans lijken en dat deze de verdeling van overheidsuitgaven tussen huurders en eigenwoningbezitters nog schever maken dan ze al is. Zo nee, kan zij dit cijfermatig onderbouwen, zo vragen die leden.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering de analyse van emeritus hoogleraar Hugo Priemus deelt dat met het kabinetsbeleid geen sprake is van eigendomsneutraliteit. Kan de keuze om de verschillen tussen huren en kopen te vergroten worden toegelicht, evenals de verschillen tussen huurders in de gereguleerde (wel verhuurderheffing) en die in de vrije sector (geen verhuurderheffing), zo vragen die leden.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er voor is gekozen de ene groep (degenen die te maken krijgen met de tariefsaanpassing voor de aftrek van kosten voor de eigen woning) wel te compenseren en de andere groep (huurders uit de doelgroep voor sociale huisvesting) niet.

Voorts is relevant dat de genoemde verhuurderheffing via huurverhogingen door huurders moet worden opgebracht, zo stellen de leden van de PVV-fractie vast. De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe het kabinet deze (ingrijpende) lastenverzwaring verdedigt in het licht van de toch al slechte koopkrachtontwikkeling. De leden van de PVV-fractie vragen of het kabinet kan aangeven wat voor verschillende groepen huurders de verandering in koopkracht wordt wanneer de inkomensafhankelijke huurverhogingen in ogenschouw worden genomen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat het samenstel van maatregelen voor de woningmarkt per saldo profijtlijker is voor huurders dan voor eigenwoningbezitters. Zij vragen waarom de regering dit resultaat acceptabel vindt en waarom er niet voor gekozen is te streven naar een resultaat dat eigendomsneutraal uitpakt. Welke reden zijn er om eigenwoningbezitters sterker te benadelen dan huurders, zo vragen die leden.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen of het mogelijk zal zijn minder draagkrachtige huurders met beschikbaar instrumentarium voldoende te ontzien, zodat de huurprijs voor hen dragelijk blijft.

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet onderkent dat de massale huurverhoging ten koste gaat van de koopkracht van huurders, in het bijzonder van de groep huurders met een

¹³ Kamerstukken II 2012/13, 33 410, nr. 32.

huishoudinkomen onder de € 33.614, die wel een boven inflatoire huurverhoging krijgen maar geen recht hebben op huurtoeslag. Kan het kabinet aangeven hoeveel zij er in koopkracht op achteruit gaan en waarom er voor hen geen compensatieregeling is ingesteld, terwijl het gaat om zo'n 500.000 huurders, zo vragen die leden.

Een overzicht van de inkomenseffecten naar inkomensgroep (of per deciel) van de fiscale maatregelen op het terrein van de eigen woning is moeilijk te geven. Inkomenseffecten zijn niet alleen afhankelijk van de hoogte van het inkomen uit werk en woning (box 1), maar bijvoorbeeld ook van het antwoord op de vraag of sprake is van eigenwoningbezit, van de hoogte van de eigenwoningsschuld, van de leningsvorm, van de hoogte van de betaalde rente en de vraag of een belastingplichtige al dan niet onder de (annuïtaire) aflossingseis voor het recht op aftrek van kosten in verband met de eigen woning (hierna: hypotheekrenteaftrek) valt. Algemeenheden zijn zonder veel aannames moeilijk te onderkennen waardoor dit al snel het karakter van casuïstiek kan krijgen. De opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (annuïtair aflossen) wordt na deze kabinetsperiode (€ 5,1 miljard) jaarlijks ingezet voor tariefsverlaging in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Dit kost € 4,5 miljard. Het restant van de opbrengst van het annuïtair aflossen wordt in de jaren 2041 en 2042 teruggesluisd in de vorm van een verlenging van de derde schijf (€ 600 miljoen). Van deze terugsluis kunnen de volgende effecten worden onderscheiden. De groep eigenwoningbezitters zonder schuld en niet-eigenwoningbezitters alsmede de groep met een eigenwoningsschuld onder het overgangsrecht met een inkomen dat uitsluitend in de eerste schijf van de loon- en inkomstenbelasting wordt belast, wordt niet geraakt door het annuïtair aflossen noch profiteert deze groep van de terugsluis. Voor deze groep hebben de fiscale maatregelen voor de eigen woning per definitie geen effect. Huidige eigenwoningbezitters die niet de verplichting hebben om ten minste annuïtair af te lossen op de eigenwoningsschuld, eigenwoningbezitters zonder schuld en niet-eigenwoningbezitters met een box 1 inkomen dat (deels) wordt belast in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting profiteren van de terugsluis. De groep in de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting profiteert in gelijke mate van de tariefsverlaging in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting als de groep inkomens met een inkomen gelijk aan de inkomensgrens tussen de derde en vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Daarnaast profiteert deze groep nog van de verlenging van de derde schijf voortvloeiend uit de terugsluis van de invoering van de tariefsaanpassing en de genoemde € 600 mln vanaf 2041. De eigenwoningbezitter die ten minste annuïtair dient af te lossen om recht op renteaftrek te krijgen (hierna "nieuwe" eigenwoningbezitter) met een inkomen dat uitsluitend in de eerste schijf van de loon- en inkomstenbelasting wordt belast, profiteert niet van de tariefsverlaging van de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting maar wordt dus wel geraakt door de annuïtaire aflossingseis. De "nieuwe" eigenwoningbezitter in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting profiteert van de tariefsverlaging maar wordt ook geraakt door de annuïtaire aflossingseis. De "nieuwe" eigenwoningbezitters in de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting profiteren uiteraard ook van de tariefsverlaging in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting, maar worden ook geraakt door de annuïtaire aflossingseis. Daarnaast profiteert deze groep nog van de verlenging van de derde schijf voortvloeiend uit de terugsluis van de invoering van de tariefsaanpassing en de genoemde € 600 mln vanaf 2041.

De verruimingen in het huurbeleid kunnen leiden tot hogere huren voor huurders. In mijn brief van 28 februari 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr.193) ben ik ingegaan op de mogelijke inkomenseffecten hiervan. Er kan niet op voorhand een exacte inschatting worden gegeven van deze effecten, omdat een en ander afhangt van de mate waarin verhuurders de ruimte in het huurbeleid ook daadwerkelijk gebruiken. In onderstaande berekeningen is uitgegaan van een maximaal gebruik van de ruimte voor huurverhogingen door verhuurders. In de berekeningen is geen rekening gehouden met verhuizingen. Het betreft de effecten voor huurders in de huidige woning.

Tabel 1. Inkomenseffecten per jaar bij maximale huurverhogingen

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect						
	Percentage van groep met inkomenseffect van:						
	0%	<0 t/m -0.1%	<-0.1 t/m -0.25%	<-0.25% t/m -0.5%	<-0.5% t/m -1%	<-1% t/m -1.5%	< -1.5%
Wel huurtoeslag, < 33.614	22%	68%	9%	1%	1%	0%	0%
Geen huurtoeslag, <33.614	0%	1%	18%	68%	13%	0%	0%
33.614-43.000	0%	0%	8%	74%	17%	0%	0%
>43.000	0%	0%	3%	28%	67%	2%	0%
Totaal	10%	32%	10%	31%	16%	0%	0%

Bron: ministerie van SZW op basis van WoON2012.

In tabel 1 is aangegeven welk deel van de huurders een bepaald inkomenseffect kan ondervinden. Zo laat de tabel zien dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan -0,1%. Daaruit valt op te maken dat voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag de stijging van de huren grotendeels gecompenseerd wordt door een toename van de huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden geconfronteerd met een maximale huurstijging van inflatie plus 1,5% per jaar. Het inkomenseffect hiervan per jaar blijft voor 87% van deze groep beperkter dan -0,5%. Hierbij zij tevens opgemerkt dat dit een extra huurstijging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die immers al enkele jaren maximaal op het niveau van de inflatie ligt. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een grotere stijging van de huurquote optreden. Dit is een beoogde prikkel om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt.

Op grond van het hierboven uiteengezette ten aanzien van de inkomenseffecten op de koopwoningmarkt en op de huurwoningmarkt kan worden vastgesteld dat de effecten binnen deze twee groepen divers zijn. Er zijn binnen de groep met een koopwoning en binnen de groep met een huurwoning zowel positieve als negatieve inkomenseffecten te onderkennen met ieder een eigen achtergrond. Gezien deze variatie binnen de genoemde groepen is geen eenduidige uitspraak te doen over de relatieve positie van de totale groep huurders ten opzichte van de totale groep kopers.

De leden van de SP-fractie refereren aan de memorie van toelichting waarin wordt gesteld dat het onderhavige wetsvoorstel samen met de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning een budgettair neutraal geheel is en vragen of het kabinet vergeten is dat het de overdrachtsbelasting permanent heeft verlaagd.

De terugsluis zoals vormgegeven in het onderhavige wetsvoorstel wordt gedekt uit de opbrengst die voortvloeit uit de introductie van de aflossingseis uit de Wet fiscale herziening fiscale behandeling eigen woning. Dit vormt tezamen een budgettair neutraal geheel. De permanente verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen tot 2% vormt geen onderdeel van het onderhavige wetsvoorstel noch van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Deze maatregel vormt een onderdeel van de Wet uitwerking fiscale maatregelen Begrotingsakkoord 2013.

De leden van de CDA-fractie vragen het kabinet hoe de berekening van de budgettaire verschuiving van ruim € 5 miljard is gemaakt, evenals de berekening per jaar. Voorts vragen deze leden of het kabinet in tabelvorm kan aangeven hoe de terugsluis jaar op jaar plaatsvindt en hoe de belastingpercentages en de vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting zich ontwikkelen. De leden van de CDA-fractie zien graag hoe het beeld is van de verschuiving die zich in de komende jaren gaat voordoen.

De berekening van het budgettaire effect van de introductie van de aflossingseis in de hypotheekrenteaftrek is gebaseerd op gegevens van de Belastingdienst en statistieken van het CBS. De relevante variabelen voor de berekening zijn: de huizenprijzen, het aantal verkochte huizen, de mutatie in het aantal van eigenwoningbezitters, de rentevoet en het gemiddelde effectieve marginale tarief. De gepresenteerde structurele budgettaire effecten hebben betrekking op de situatie zoals die bestaat in 2013. In het onderstaande overzicht wordt de ontwikkeling van het aftrektarief van de eigen woning in de vierde schijf en de tarieven in de tweede, derde en vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting weergegeven.

Tabel: Ontwikkeling aftrektarief eigen woning 4^e schijf, tarief 2^e en 3^e schijf en 4^e schijf voor de periode 2014 tot en met 2042

Jaar	Aftrektarief eigen woning 4 ^e schijf	Tarief 2 ^e en 3 ^e schijf	Tarief 4 ^e schijf
2014	51,50	42,00	52,00
2015	51,00	42,00	52,00
2016	50,50	42,00	52,00
2017	50,00	42,00	52,00
2018	49,50	41,95	52,00
2019	49,00	41,90	52,00
2020	48,50	41,85	52,00
2021	48,00	41,80	52,00
2022	47,50	41,75	52,00
2023	47,00	41,65	52,00
2024	46,50	41,55	52,00
2025	46,00	41,45	52,00
2026	45,50	41,35	52,00
2027	45,00	41,20	52,00
2028	44,50	41,05	52,00
2029	44,00	40,90	52,00
2030	43,50	40,75	52,00
2031	43,00	40,55	52,00
2032	42,50	40,35	52,00
2033	42,00	40,15	52,00
2034	41,50	39,90	52,00
2035	41,00	39,65	52,00
2036	40,50	39,40	52,00
2037	40,00	39,10	52,00
2038	39,50	38,80	52,00
2039	39,00	38,50	52,00
2040	38,50	38,20	52,00
2041	38,00	38,00	52,00
2042	38,00	38,00	52,00

De leden van de CDA-fractie vragen op welk moment van berekening van de verschuldigde belasting de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning toepassing vindt en welke samenloop dit heeft met de afbouw van de heffingskortingen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen tevens hoe de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning uitwerkt bij verliesverrekening en ingeval de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 3.123a van de Wet inkomstenbelasting 2001 van toepassing is.

De systematiek van de tariefsaanpassing voor de aftrekbare kosten voor de eigen woning is als volgt. De tariefsaanpassing is slechts van toepassing op de verschuldigde belasting over het belastbare inkomen uit werk en woning (box 1). Dit inkomen wordt vastgesteld conform artikel 3.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 en is het gezamenlijke bedrag van het inkomen uit werk en woning, waaronder de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld en de te verrekenen verliezen, alsmede de persoonsgebonden aftrek. Over het belastbare inkomen uit werk en woning wordt de belasting uit werk en woning (box 1) berekend volgens de bestaande tarief tabel voor inkomen uit werk en woning. Vervolgens worden voor het bepalen van de grondslag voor de correctie als gevolg van de tariefsaanpassing de in aftrek gebrachte kosten voor de eigen woning bij dit inkomen uit werk en woning opgeteld. Voor zover dit verhoogde inkomensbedrag de inkomensgrens tussen de derde en vierde schijf van de inkomstenbelasting overschrijdt – doch over geen groter bedrag dan aan kosten voor de eigen woning in aftrek is gebracht – wordt in 2014 0,5% hiervan bij de verschuldigde belasting over het belastbare inkomen uit werk en woning opgeteld. Vervolgens wordt de belasting over het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en de belasting over het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3) hierbij opgeteld. Op deze totaal verschuldigde belasting worden ten slotte de heffingskortingen in mindering gebracht.

Zoals uit deze systematiek blijkt, heeft de afbouw van de heffingskortingen geen bijzondere gevolgen wat betreft de samenloop met de tariefsaanpassing voor de aftrekbare kosten voor de eigen woning. Doordat de tariefsaanpassing uitsluitend invloed heeft op de te berekenen belasting en niet op het inkomensbegrip wordt ook het verzamelinkomen niet beïnvloed.

Omdat verliesverrekening – zowel voorwaartse als achterwaartse – deel uitmaakt van het vaststellen van het belastbare inkomen uit werk en woning en dus dit inkomen verlaagt, kan de verliesverrekening van invloed zijn op de tariefsaanpassing. Zo kan door verliesverrekening de tariefsaanpassing achterwege blijven. Dit is het geval als het belastbare inkomen uit werk en woning vermeerderd met de in aftrek gebrachte kosten voor de eigen woning zonder dat met het verlies rekening wordt gehouden meer bedraagt dan het bedrag van de inkomensgrens tussen de derde en vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting en het inkomen lager uitkomt dan deze inkomensgrens wanneer wel met het verlies rekening wordt gehouden.

Net als de te verrekenen verliezen maakt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld deel uit van de vaststelling van het belastbare inkomen uit werk en woning. Als het belastbare inkomen door deze aftrekpost verlaagd wordt tot onder het bedrag van de inkomensgrens tussen de derde en vierde schijf van de loon- en inkomstenbelasting, dan kan dat – net als bij verliesverrekening – ten gevolge hebben dat de belastingcorrectie ten gevolge van de tariefsaanpassing achterwege blijft. Als het inkomen inclusief de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld en vermeerderd met de in aftrek gebrachte aftrekbare kosten voor de eigen woning nog boven die inkomensgrens uitkomt, dan kan de belastingplichtige gevolgen ondervinden van de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning in de vorm van een verhoging van de verschuldigde belasting over het belastbare inkomen uit werk en woning. Dit is uiteraard alleen het geval als er kosten met betrekking tot de eigen woning in aftrek zijn gebracht.

De leden van de CDA-fractie vragen of ook eenvoudigere wetgeving overwogen is, zoals het omzetten van de hypotheekrenteaftrek in een heffingskorting.

Het omzetten van de aftrek voor de kosten van de eigen woning in een heffingskorting met dezelfde gevolgen als het wetsvoorstel beoogt, zou in tegenstelling tot wat de leden van de CDA-fractie beogen, uitermate complex zijn. De aflossingseis om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen geldt uitsluitend voor leningen die op of na 1 januari 2013 worden aangegaan. Dit om te voorkomen dat belastingplichtigen met een eigenwoningsschuld die reeds langjarige verplichtingen zijn aangegaan plotseling met aanzienlijk hogere woonlasten geconfronteerd zouden worden. De tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning geldt per 2014 echter in beginsel voor alle leningen, maar alleen voor zover de kosten (deels) worden afgetrokken tegen het tarief van de vierde schijf van de inkomstenbelasting.

Beide maatregelen betreffen dus verschillende groepen belastingplichtigen, die op verschillende momenten schulden kunnen zijn aangegaan, en zijn daarbij ook nog eens inkomensafhankelijk. Deze doelgroepen zijn via een heffingskorting vrijwel onmogelijk af te bakenen. Ook zal het wegnemen van de hypotheekrenteaftrek uit de grondslag van box 1 tot een forse stijging van het verzamelinkomen van eigenwoningbezitters leiden wat tot een doorwerking leidt naar de inkomensafhankelijke regelingen (toeslagen). Zonder nadere (ingewikkelde) maatregelen zouden door deze systeemwijziging ten opzichte van de huidige situatie daarom onvermijdelijk onwenselijk grote inkomenseffecten optreden die niet met de maatregelen zoals opgenomen in het regeerakkoord zijn beoogd.

Overigens is de tariefsaanpassing voor de aftrek van de kosten voor de eigen woning voor de belastingplichtige eenvoudig omdat deze bij het invullen van de aangifte automatisch wordt verwerkt zonder dat financiële instellingen of de belastingplichtige extra gegevens hoeven aan te leveren.

De leden van de D66-fractie vragen of het kabinet kan motiveren waarom na deze kabinetsperiode de inkomsten uit de opbrengst van de introductie van de aflossingseis wel worden teruggesluisd via tariefsverlaging, maar in deze kabinetsperiode de opbrengst voor het EMU-saldo wordt bestemd. Vervolgens vragen deze leden of na 2018 de opbrengst wel een-op-een wordt teruggesluisd.

Bij de totstandkoming van het regeerakkoord zat de introductie van de aflossingseis al in het basispad van het CPB voor de kabinetsperiode. Het terugsluizen van de opbrengst in de kabinetsperiode zou leiden tot een verslechtering van het EMU-saldo aan het eind van de kabinetsperiode. Vanwege de noodzaak om de overheidsfinanciën op orde te brengen, is daar niet voor gekozen. In onder andere de Miljoenennota 2014 is uiteengezet op welke manieren een groot begrotingstekort risico's kent voor de Nederlandse economie. De opbrengst van de introductie van de aflossingseis per 1 januari 2013, wordt na deze kabinetsperiode volledig teruggesluisd. Dit gebeurt in de eerste plaats in de vorm van een verlaging van het tarief in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Dit kost € 4,5 miljard. Het restant van de opbrengst (€

600 miljoen) wordt in de jaren 2041 en 2042 teruggesluisd in de vorm van verlenging van de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting.

5. EU-aspecten

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de planning is van de verdere uitwerking van de afspraken met Aedes, met name als het gaat om de afspraken over de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Hoe wordt Aedes bij de verdere uitwerking betrokken, zo vragen die leden.

De afspraken met Aedes zullen worden verwerkt in de novelle voor de Herziening van de Woningwet (Kamerstukken 32 769). Dit betreft ook de afspraken over de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Over de voorstellen in de novelle zal, voordat deze bij de Tweede Kamer wordt ingediend, overleg met Aedes en ook diverse andere relevante organisaties plaatsvinden.

De leden van de SP-fractie vragen of vanuit de Europese Commissie al een reactie is gegeven op de heffingsvermindering. Wat zou gebeuren wanneer deze regeling wordt afgekeurd vanwege Europese regels en wordt de verhuurderheffing in dat geval met € 70 miljoen per jaar omlaag gebracht, zo vragen die leden. Ook de leden van de CDA-fractie vragen of op deze werkwijze vanuit Brussel al kritiek is geweest.

Nee. Het kabinet gaat ervan uit dat nu zij de heffingsvermindering ziet als staatssteun en daartoe via wet- en regelgeving aan de vereisten van het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen, heeft voldaan, volledig wordt tegemoet gekomen aan die Europese regels. Het betreffende besluit bepaalt dat indien aan de voorwaarden van dat besluit wordt voldaan, deze compensatie is vrijgesteld van aanmelding als staatssteun bij de Europese Commissie. Een melding aan de Europese Commissie kan daarmee ook achterwege blijven. Het omlaag brengen van de verhuurderheffing met € 70 miljoen per jaar is dientengevolge dan ook niet aan de orde.

6. Uitvoeringsaspecten

De leden van de VVD-fractie vragen welk bedrag is ingeboekt voor de eenmalige automatiseringskosten en hoe wordt de structurele extra capaciteit gefinancierd.

De eenmalige automatiseringskosten bedragen € 0,6 miljoen. De introductie van de investeringsaftrek maakt de uitvoering van de heffing ingewikkelder voor de Belastingdienst. De extra structurele kosten die hieraan zijn verbonden zijn € 0,2 miljoen per jaar.

De leden van de SP-fractie vragen hoe gecontroleerd wordt welke verhuurders meer dan tien woningen te huur aanbieden onder de liberalisatiegrens.

Er is momenteel geen basisregistratie voorhanden waarmee de verhuurders met meer dan tien woningen onder de liberalisatiegrens kunnen worden geïdentificeerd. Op basis van de basisregistratie WOZ kunnen wel verhuurders met meer dan tien woningen (onder en boven de liberalisatiegrens) achterhaald worden. Deze zijn dan ook aangeschreven met een verzoek tot het doen van aangifte. De aangifteplichtige stelt zelf vast welke woningen onder de liberalisatiegrens vallen en daarmee onder de heffing. Achteraf zal de Belastingdienst controleren op juistheid van de aangifte. Hiervoor zijn extra uitvoeringskosten beschikbaar gesteld voor de Belastingdienst (structureel € 4 miljoen).

De leden van de SP-fractie vragen wanneer de hoogte van de heffingsvermindering tot stand komt. Als dit afhankelijk is van het aantal aanvragen, geldt er dan geen maximum voor het aantal aanvragen, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen of aanvragen tot heffingsvermindering het hele jaar door kunnen worden gedaan. Als de hoogte van de tegemoetkoming op nihil gesteld kan worden, wat is dan de toegevoegde waarde, kan het bedrag van de voorlopige aanslag van de heffingsvermindering verschillen van de uiteindelijke heffingsvermindering en hoe kunnen corporaties zich financieel voorbereiden op een heffingsvermindering als niet duidelijk is hoe hoog deze is bij de aanvang van de investering, zo vragen die leden. De leden van de SP-fractie vragen waarom hierover bij het indienen van de wet aan de Kamer niet meer duidelijkheid is geboden.

De hoogte van de heffingsvermindering is vastgelegd in de wet. De heffingsvermindering bedraagt afhankelijk van de soort investering € 10.000 of € 15.000 per woning. De wet noemt daarnaast de mogelijkheid om deze bedragen bij ministeriële regeling aan te passen, dit om te voorkomen dat het beschikbare budget van in totaal € 280 miljoen wordt overschreden. Er geldt geen expliciet maximum aan het aantal aanvragen. Het aantal mogelijke aanvragen hangt af van de omvang van het investeringsproject (aantal woningen) en de subsidie per woning (€ 10.000 of € 15.000). Aanvragen voor toekenning van de heffingsvermindering kunnen gedurende het hele jaar bij Agentschap NL worden ingediend. De verzilvering van de heffingsvermindering bij de Belastingdienst, na ontvangst van een goedkeurende verklaring van Agentschap NL, kan eenmaal per jaar, gelijktijdig met de aangifte voor de verhuurderheffing bij de Belastingdienst.

Juist om de verhuurder zekerheid te geven over het van toepassing zijn van de heffingsvermindering na het realiseren van een investering is gekozen voor een systeem waarbij eerst een voornemen tot investeren wordt aangemeld en later de definitieve aanvraag op grond van de gerealiseerde investering. Op basis van het aanmelden van een voorgenomen investering wordt voor de betreffende verhuurder budget gereserveerd. Als de gerealiseerde investering niet afwijkt van hetgeen bij het voornemen is gemeld dan zal de definitieve toekenning niet afwijken van de voorlopige toezegging. Als, gegeven de omvang van de budgettaire uitputting, besloten zou worden bij ministeriële regeling de hiervoor genoemde bedragen van € 10.000 en € 15.000 te verlagen, dan geldt dit alleen voor nieuwe voorgenomen investeringen. Voor al aangemelde voorgenomen investeringen blijven de bedragen gelden van het moment van aanmelden. Zo heeft de verhuurder zekerheid over de tegemoetkoming alvorens tot de daadwerkelijke investering over te gaan.

De leden van de SP-fractie vragen wat de uitvoeringskosten van de heffingsvermindering zijn. Kan dit worden uitgesplitst voor de kosten voor Agentschap NL en bij verhuurders en hoe zorgt de regering ervoor dat zo min mogelijk geld weglekt, zo vragen die leden.

De leden van de D66-fractie vragen de regering om nader in te gaan op de uitvoeringskosten van de verhuurdersheffing en de heffingsvermindering. Kan de regering een meer gedetailleerde uitsplitsing maken, kan de regering aangeven welke aannames zij doet bij haar berekening van de uitvoeringskosten en op basis waarvan zij ervan uitgaat dat de kosten van de belastingdienst zullen dalen en hoeveel zal in het totaal worden uitgegeven aan de uitvoering van de heffingsvermindering, zo vragen die leden.

De verhuurderheffing 2014 vervangt de verhuurderheffing 2013. Uitgangspunt is de uitvoering zoals beschreven in de memorie van toelichting die bij de verhuurderheffing 2013 hoorde, inclusief de daarin opgenomen kostenraming. De kosten zijn in 2013 € 8,2 miljoen, in 2014 € 5,2 miljoen en lopen af naar € 4,0 miljoen in 2017. Deze kosten zijn grofweg onder te verdelen in bedrijfsprocessen, systeemkosten en communicatie. De hoge kosten in 2013 hangen samen met de bouw en implementatie van het nieuwe systeem. Daarnaast zal er veel (hand)werk zijn aan de vaststelling van de juiste heffing, juridische procedures, inning, toezicht en dienstverlening. In de eerste jaren zal dit meer werk vergen (40 FTE in 2014) dan structureel (25 FTE in 2017 en later). Dit is inherent aan het opstarten van een nieuw proces.

De heffing zoals voorzien voor 2014 leidt ten opzichte van 2013 tot een aanpassing van de processen die de Belastingdienst ingericht heeft voor de verhuurderheffing 2013. De voorgestelde investeringsaftrek raakt al deze processen (ict, communicatie, heffing, inning, bezwaar/beroep, dienstverlening en toezicht). Daar zijn extra kosten mee gemoeid, € 0,6 miljoen incidenteel en € 0,2 miljoen structureel. Deze uitvoeringskosten voor de heffingsvermindering zijn opgenomen in tabel 5 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. Naast de hiervoor genoemde uitvoeringskosten bij de Belastingdienst gaat het om uitvoeringskosten voor Agentschap NL. Deze bedragen volgens de in de memorie van toelichting opgenomen raming € 2 miljoen per jaar in de periode 2014-2017, dalend naar € 1 miljoen in 2018. De administratieve lasten (kosten voor verhuurders) van de heffingsvermindering bedragen € 0,22 miljoen per jaar over de periode 2014-2022.

De leden van de CDA-fractie vragen of een belastingplichtige verplicht is om bewijsstukken die van belang zijn voor het bijhouden van de eigenwoningschuld, zoals hypotheekaktes en huwelijkse voorwaarden, te tonen als de Belastingdienst daarom vraagt.

De Belastingdienst zal de aangegeven gegevens van de eigenwoningschuld ten eerste controleren door deze te vergelijken met de door de banken gerenseigneerde gegevens. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de Belastingdienst echter vragen bewijs te leveren voor de in de aangifte afgetrokken hypotheekrente en opgegeven eigenwoningschuld. De bewijslast voor een aftrekpost ligt bij de belastingplichtige. Deze is vrij om bewijs aan te dragen, maar een inspecteur kan in zijn

vragenbrief aangeven welke bewijsstukken voor de hand liggen en daar specifiek naar vragen. Indien de belastingplichtige die bewijsstukken nog in zijn bezit heeft dan zal het geen probleem zijn om die te overleggen. Indien hij niet meer de beschikking heeft over het gevraagde bewijsstuk, kan hij ook met behulp van andere documenten of verklaringen aan zijn bewijsplicht voldoen. Het is in dat geval aan de inspecteur – en uiteindelijk aan de rechter – om te beoordelen of de aftrek aannemelijk is.

De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast of de banken of de Belastingdienst bijhouden hoe ver iemand is met zijn 30 jaarstermijn. Zij vragen tevens of het kabinet de mening deelt dat hier een potentieel groot probleem zit dat over 17 jaar tot grote bewijsproblemen kan leiden.

Bij de Belastingdienst is met ingang van 2013 voor nieuwe eigenwoningleningen afgesloten na 1 januari 2013 de hoogte van de lening, de startdatum en de looptijd bekend. Voor de tussen 1 januari 2001 en 31 december 2012 aangegane eigenwoningleningen worden deze gegevens achterhaald op grond van de bij de Belastingdienst aanwezige informatie. Overigens geldt ook hier dat het de belastingplichtige is die bewijs moet leveren voor zijn aftrekpost. Dit impliceert dat hij ook moet kunnen bewijzen dat in zijn geval de 30 jaarstermijn nog niet is verstreken. De Belastingdienst zal zich er wel voor inspannen dat in de aanloop naar 2031 de gewenste informatie voorhanden is bijvoorbeeld op een persoonlijk internetportal voor belastingplichtigen. Het kabinet deelt de mening niet dat hier een potentieel groot probleem zit. Het beseft wel dat het nog een grote inspanning van de Belastingdienst vergt om deze informatie zo goed mogelijk beschikbaar te maken.

7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

De leden van de VVD-fractie vragen om de administratieve lasten te splitsen in de kosten voor corporaties en niet-corporaties. Welke waarborgen heeft de regering erop toe te zien dat deze lasten niet verder stijgen, zo vragen die leden.

De leden van de D66-fractie vragen op basis waarvan de administratieve lasten voor verhuurders zijn berekend.

Van de in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel genoemde € 2,2 miljoen aan administratieve lasten per jaar betreft € 0,6 miljoen de grote verhuurders en € 1,6 miljoen de kleinere verhuurders. Van de € 0,6 miljoen voor grotere verhuurders betreft het voor ongeveer € 0,5 miljoen corporaties. In de berekening van de administratieve lasten is er van uitgegaan dat de grote verhuurders voor de vulling van de administratie en het doen van de aangifte een werkdag per jaar nodig hebben, voor kleine verhuurders is uitgegaan van 5 uur werk per aangifte. Voor de heffingsvermindering is rekening gehouden met een tijdsbesteding van een werkdag voor het aanmelden van de voorgenomen investering, en twee extra werkdagen voor het aanmelden van de gerealiseerde investering (inclusief meezenden bewijsstukken) en het administreren van de baten en lasten van het project.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke wijze de regering de effecten van de combinatie van inkomensafhankelijke huurverhogingen (binnenkort te vervangen door de huursombenadering), administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB, de verkoop van huizen door de verhuurders, de verhuurderheffing en de doorgevoerde efficiency van de verhuurders voor de betaalbaarheid, doorstroming en wachtlijsten de komende jaren gaat monitoren. Zijn er afspraken met betrokken partijen gemaakt om dit inzichtelijk te maken op een uniforme wijze zodat voor een volgende kabinetsperiode besluiten kunnen worden genomen op basis van een gedeeld inzicht over de cijfers, zo vragen die leden.

De doorwerking van de genoemde elementen op de financiële positie van de corporaties zal blijken uit de jaarlijkse sectorrapportages van het CFV. De uitwerking op de betaalbaarheid en positie van huurders op de woningmarkt wordt zichtbaar in de driejaarlijkse rapportage op basis van het Woon-onderzoek.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de regering ertoe heeft bewogen om de afspraken uit het regeerakkoord over de afbouw van de hypotheekrenteaftrek op te nemen in dit integrale wetsvoorstel.

Het kabinet is er van overtuigd dat het succes van de hervorming van de woningmarkt staat of valt met de integrale aanpak van zowel de koop- als de huurmarkt. Ook vanuit uw Kamer is er meermalen toe opgeroepen om de woningmarkt, zowel huur als koop, in samenhang te bezien. Het kabinet kiest er dan ook voor om in het voorliggende wetsvoorstel een samenhangend pakket

maatregelen gericht op een beter functionerende woningmarkt te presenteren, die zowel op de koop- als de huurmarkt ingrijpen. Zowel de in dit wetsvoorstel opgenomen lastenverzwaring voor de huursector als de maatregelen die ertoe leiden dat het fiscale voordeel stapsgewijs wordt verkleind voor belastingplichtigen die aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning tegen het tarief in de vierde schijf vergelden, spelen een onmisbare rol in het realiseren van een evenwichtige woningmarkt, waarin een weloverwogen keuze kan worden gemaakt tussen koop en huur.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.3

In artikel 1.3 beschrijft de procedure indien één huurwoning meerdere eigenaars heeft. Veelal komt de rekening voor de verhuurderheffing dan bij de degene van wie de WOZbeschikking van de huurwoning bekend is gemaakt. In de praktijk blijkt dit vaak de oudste genothebbende te zijn. Lijkt deze aanpak tot willekeur in de uitvoering van de verhuurderheffing, zo vragen de leden van de VVD-fractie. Is het mogelijk en praktisch uitvoerbaar om de verschillende eigenaren pro rata te belasten voor de verhuurderheffing en zo ja, heeft dit financiële consequenties en leidt dit tot extra uitvoeringskosten, zo vragen die leden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen een reactie op het voorstel om artikel 1.3 zodanig aan te passen dat huurwoningen waarvan meer dan één genothebbende krachtens eigendom bestaat, deze huurwoning pro rata voor iedere genothebbende in aanmerking wordt genomen, ook in relatie tot de vraag of een genothebbende meer dan tien woningen bezit op de peildatum, om zo willekeur te voorkomen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het feit dat de regels die de verschillende gemeenten hiervoor hanteren van elkaar afwijken, ertoe kan leiden dat de verhuurderheffing in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Dit lijkt genoemde leden mede een reden om artikel 1.3 te verduidelijken. Zo vragen zij wat er wordt gedaan in de volgende situaties:

1. A is ouder dan B, A en B in gezamenlijk eigendom 6 huurwoningen hebben en A daarnaast nog 5 andere huurwoningen in eigendom heeft.
2. Zelfde situatie, maar B is de oudste.
3. A is ouder dan B en C. A en B hebben in gezamenlijk eigendom 6 huurwoningen. A en C hebben ook 6 huurwoningen in gezamenlijke eigendom, waarvoor A eveneens de WOZ-beschikking ontvangt. Zowel B als C hebben geen andere huurwoningen in eigendom.
4. A is ouder dan B. A en B zijn in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. Zij hebben 20 huurwoningen in gezamenlijke eigendom, waarvoor A gezien zijn hogere leeftijd de WOZ-beschikking ontvangt.
5. A is ouder dan B. A en B zijn in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. A is eigenaar van 10 huurwoningen en B is eigenaar van 10 huurwoningen.
6. B BV is beherend vennoot van een commanditaire vennootschap met tien commanditaire vennoten. De commanditaire vennoten hebben 20 huurwoningen ingebracht. B BV ontvangt voor zijn werkzaamheden een vaste beheervergoeding.

De verhuurderheffing is nauw aangesloten bij de basisregistratie WOZ. Het benutten van authentieke gegevens uit basisregistraties bij het vormgeven van nieuwe wetgeving is een best practice. De beoogde effecten zijn eenduidige, objectieve wetgeving en efficiëntiewinst voor alle betrokken partijen. In het onderhavige geval betekent aansluiting op de basisregistratie WOZ wel dat personen die woonachtig zijn in verschillende gemeenten verschillend behandeld kunnen worden. Het beleid rond het verzenden van de beschikking WOZ bij meerdere eigenaren kan per gemeente verschillen, evenals de uitvoering van de WOZ zelf. Beide elementen houden naar het oordeel van het kabinet geenszins een ongelijke behandeling in. De uitvoering van de WOZ is op decentraal niveau belegd, maar dit doet aan de authenticiteit van het waardegegeven geen afbreuk. Met betrekking tot de verzending van de beschikking naar één van de eigenaren in plaats van beide merkt het kabinet daarnaast op dat gedeelde eigendom inhoudt dat de eigenaren in een privaatrechtelijke relatie tot elkaar staan voor wat betreft de lusten en de lasten van de huurwoningen. Zoals hierboven betoogd is het toezendbeleid dus het beleidsterrein van de betreffende gemeente. Hieronder wordt indicatief echter ingegaan op de door de leden van de ChristenUnie-fractie aangedragen voorbeelden van gedeelde eigendom, ervan uitgaande dat deze spelen in een gemeente die de beschikking naar de oudste eigenaar verzendt.

In situatie 1: A is belastingplichtig, B niet.

In situatie 2: geen van beide is belastingplichtig.

In situatie 3: A is belastingplichtig, B en C niet.

In situatie 4: A is belastingplichtig, B niet.

In situatie 5: A is belastingplichtig, B niet.

In situatie 6: De commanditaire vennootschap kan niet aangemerkt worden als belanghebbende, omdat deze geen rechtspersoon is. De gemeente wijst één van de vennoten aan als belanghebbende.

Artikel 1.14

De leden van de VVD-fractie vragen of de verplichting in artikel 1.14 tot een administratieve scheiding ook geldt voor commerciële verhuurders.

Ja. Overigens, het betreft hier een administratieve scheiding van baten en lasten betreffende telkens maar één project/investering. Het is hier dus niet aan de orde om een scheiding aan te brengen met betrekking tot alle baten en lasten van een verhuurder.

Artikel 3.1

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af wat de regels zijn omtrent de aftrekbaarheid van bouwrente in de periode tussen de levering van de grond en het moment van oplevering van de woning.

Bij de verwerving van een nieuwbouwwoning zijn verschillende fasen te onderkennen.

1. Periode totdat de koop-/ aannemingsovereenkomst getekend wordt.
 2. Periode na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst tot de levering van de grond.
 3. Periode na het passeren van de leveringsakte van de grond tot de oplevering van de woning.
- In de eerste periode (de periode totdat de koop-/aannemingsovereenkomst getekend wordt) is er voor de koper nog geen sprake van een schuld en dus ook niet van rente. Indien de bouw al begonnen is en de aannemer of ontwikkelaar rente in rekening brengt over de prijs van de grond en de reeds verstreken bouwtermijnen, dan manifesteert zich dat uiteindelijk in de koopsom. Uit welke bestanddelen die koopsom bestaat is fiscaal niet relevant, het hele bedrag wordt aangemerkt als verwervingsprijs van de woning.

In de tweede periode (de periode na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst tot het moment van levering van de grond) kan een schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar zijn ontstaan. De aannemer of ontwikkelaar kan rente over deze schuld in rekening brengen, als een vergoeding voor een vorm van uitstel van betaling. De rente die in deze periode verschuldigd is aan de aannemer of ontwikkelaar is fiscaal aftrekbaar, ook als er geen aflossing is overeengekomen. Daartoe is een tegemoetkomende regeling getroffen bij beleidsbesluit van 27 februari 2013¹⁴, die op grond van dit wetsvoorstel zal worden omgezet in wetgeving.

De tweede periode eindigt als de grond geleverd wordt (of als dat eerder is, bij het passeren van de hypotheek). Vanaf dat moment wordt de schuld aan de aannemer of ontwikkelaar vervangen door de schuld bij de gekozen financier. Bouwtermijnen die na dat moment worden betaald aan de aannemer of ontwikkelaar worden dus uit de reguliere hypotheek betaald die vanaf dat moment op het huis rust. Het is daarom logisch dat vanaf dat moment de schuld aan de aflossingseis moet voldoen om de rente daarop fiscaal te kunnen aftrekken. Dat geldt ook indien in die periode een zogenoemd bouwdepot bij een financieringsinstelling wordt aangehouden van waaruit de aannemer of ontwikkelaar betaald wordt. Het saldo van de betaalde en ontvangen rente is aftrekbaar, mits aan de aflossingseis wordt voldaan.

Artikel 3.2

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen erop dat op grond van het wetsvoorstel inzake onder meer de afschaffing van de algemene tegemoetkoming voor chronisch zieken en gehandicapten, artikel 6.19 van de Wet inkomstenbelasting 2001 komt te vervallen en vraagt het kabinet of de wijziging in dit artikel die in het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 is opgenomen daarom aangepast moet worden.

¹⁴ Stcrt. 2013, 5951.

Aanpassing van het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 is strikt genomen op dit moment niet noodzakelijk, omdat bij het vervallen van genoemd artikel 6.19 de wijzigingsopdracht niet kan worden uitgevoerd, wat hetzelfde effect zou hebben als het laten vervallen van de wijzigingsopdracht. Het wetsvoorstel inzake onder meer de afschaffing van de algemene tegemoetkoming voor chronisch zieken en gehandicapten wordt bovendien momenteel nog behandeld door de Staten-Generaal en de inwerkingtreding van het wetsvoorstel is daarom nog onzeker. Afhankelijk van de voortgang van dat wetsvoorstel zal het kabinet bezien of een nota van wijziging op het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 wenselijk is.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. S.A. Blok