

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000584709

Uw kenmerk
2017Z13518

Datum 7 december 2017
Betreft huurtoeslag in familiesituaties

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die aan de staatssecretaris van Financiën zijn gesteld door het lid Nijboer (PvdA) over huurtoeslag in familiesituaties. Deze vragen werden ingezonden op 10 oktober 2017.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2017Z13518

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de staatssecretaris van Financiën over huurtoeslag in familiesituaties. (ingezonden 10 oktober 2017)

Vraag 1

Bent u bekend met de uitzending van RTL Nieuws van 4 oktober 2017, waarin een constructie uiteen wordt gezet waarbij ouders een huis kopen, dat huis vervolgens verhuren aan hun kind, waarbij dat kind vervolgens huurtoeslag aanvraagt? Zo ja, wat vindt u van deze constructie?

Antwoord

Ja. Huurtoeslag is een tegemoetkoming in de huurlasten van de huur van een woning. In de Wet op de huurtoeslag staan geen beperkingen ten aanzien van een eventuele familierelatie tussen de verhuurder en de huurder.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat dit soort constructies openlijk worden geadviseerd op het internet, zoals op de website van de Consumentenbond 1) en op financieel.infonu? 2)

Antwoord

De advisering via deze websites valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren.

Vraag 3

Deelt u de mening dat de huurtoeslag bedoeld is als ondersteuning ter betaling van de huur voor mensen met een laag inkomen en niet als instrument om familievermogen uit te bouwen?

Vraag 4

Welke mogelijkheden bestaan er het bedrag aan huurtoeslag in dit soort situaties te optimaliseren, zodat verhoudingsgewijs een zo groot mogelijk bedrag aan huurtoeslag richting de ouders stroomt?

Antwoord op vragen 3 en 4

De regels van huur en verhuur van woonruimte staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 7 titel 4 afdeling 5 BW). In principe is er contractsvrijheid voor partijen. Dus het is aan de contractspartijen om in overeenstemming te komen over de prijs van de woonruimte; voor familierelaties bestaat daarbij geen uitzondering. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de rekenhuur van de woning voor jongeren onder de 23 jaar niet hoger zijn dan € 414,02 en voor personen boven de 23 jaar mag de rekenhuur niet meer bedragen dan € 710,68 (cijfers 2017).

Vraag 5

Hoe wordt ervoor gezorgd dat ouders een reëel bedrag aan huur in rekening brengen aan hun kinderen?

Antwoord

De Belastingdienst/Toeslagen houdt in het kader van de rechtmatigheid van de huurtoeslaguitgaven toezicht op de verschuldigde en betaalde huurprijs en servicekosten. In dat kader wordt ook gekeken naar de hoogte van de huurprijs en de stijgingen daarvan. De uitvoering van dit toezicht bestaat uit risicoselectie en thematische toezichtacties.

Vraag 6

Wat vindt u van de constructie waarbij het resterende huurbedrag (huur minus huurtoeslag) door de ouders wordt kwijtgescholden in de vorm van een schenking teneinde te bereiken dat het kind "gratis" huurt, en de ouders vervolgens de huurtoeslag ontvangen teneinde rendement te behalen op de aangekochte woning? Is dit geen belastingontwijking?

Antwoord

Er moet sprake zijn van een daadwerkelijke betaling van de huur (zie bijvoorbeeld uitspraak Raad van State van 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2904 waar bij verhuur door ouder aan kind waar de huurtoeslag werd afgewezen omdat er niet kon worden aangetoond dat er huur werd betaald). Daarnaast mag geen sprake zijn van een constructie waardoor de huurder invloed zou kunnen uitoefenen op de hoogte van de huurprijs.

Alleen diegene die uitsluitend als huurder en niet mede krachtens een andere hoedanigheid in het genot van de woning is, wordt als huurder aangemerkt. Zo heeft een juridisch (mede-)eigenaar van de woning geen recht op huurtoeslag omdat de aanvrager niet op de een of andere manier invloed mag kunnen uitoefenen op de huurprijs.

Het door de ouder feitelijk genoten rendement op het aan het kind verhuurde pand is voor de heffing van de inkomstenbelasting niet relevant. Onder de huidige wetgeving is voor box 3 het forfaitaire rendement van belang, dus is alleen de waarde in het economische verkeer op de peildatum van belang. Daarmee is belastingontwijking niet mogelijk.

Vraag 7

Bent u bereid deze constructie onmogelijk te maken? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

In die gevallen waarbij sprake is van samenspannen tussen huurder en verhuurder, ook binnen familierelaties, om op oneigenlijke wijze gebruik te maken van de huurtoeslag vind ik dit onwenselijk.

Ik zie echter geen uitvoerbare mogelijkheden de huurtoeslagregeling zo aan te passen dat een constructie binnen de wettelijke kaders specifiek voor familiesituaties onmogelijk wordt gemaakt. Een dergelijke regeling zou op gespannen voet komen te staan met het recht op gelijke behandeling zoals onder meer opgenomen in artikel 1 van de Grondwet. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in internationale verdragen. Een huurder die een huurovereenkomst heeft met een familielid zou immers anders behandeld worden dan een huurder die niet huurt van een familielid. Als het te maken onderscheid niet geschikt is om

het doel (tegengaan van fraude in dit geval) te bereiken en als het te maken onderscheid niet proportioneel is (geen evenredigheid tussen het nagestreefde doel en de aangetaste belangen), is er sprake van een ongerechtvaardigd onderscheid. Een dergelijk onderscheid zou niet proportioneel zijn, want indien er een normale huurovereenkomst is en de huur wordt wel degelijk betaald, dan zouden die huurders juist benadeeld worden.

Alleen als zou blijken dat er ernstige fraude/ongeoorloofde verrijking plaatsvindt door verhuur van woningen aan familieleden, zou deze afweging anders (kunnen) uitvallen.

Het recht op en de hoogte van huurtoeslag is afhankelijk van de financiële draagkracht van de huurder, partner en medebewoners. Het betrekken van het vermogen van verhuurders in de regeling, specifiek als het familie betreft, is voor de huurtoeslagregeling niet relevant en is complex en moeilijk uitvoerbaar.

Voor de inkomstenbelastingheffing van de ouder is de feitelijke opbrengst van het pand niet van belang en wordt heffing van inkomstenbelasting niet gehinderd.

Verder kan bij schenkingen het verschuldigd worden van schenkbelasting aan de orde komen.

- 1) <https://www.consumentenbond.nl/hypotheek-eerste-huis/huis-of-hypotheek-met-hulp-van-ouders#no3>
- 2) <https://financieel.info.nl/hypotheek/77153-huis-huren-van-ouders.html>