

Vergaderjaar 2013–2014

**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)**

**Nr. 28**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 november 2013

Tijdens het plenaire debat over het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 op donderdag 7 november jl. (Handelingen II 2013/14, nr. 21) heb ik gereageerd op het amendement onder nummer 22 van de kamerleden Omtzigt en Knops (beide CDA). Na afloop van het debat hebben de indieners dit amendement gewijzigd (Kamerstuk 33 756, nr. 23) en tevens hebben zij twee nieuwe amendementen ingediend (Kamerstuk 33 756, nrs. 25 en 26). Op al deze amendementen zal ik in deze brief nader ingaan.

*Amendement onder Kamerstuk 33 756, nr. 23*

Het wetsvoorstel heeft tot gevolg dat alle belastingplichtigen te maken krijgen met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning voor zover zij kosten als bedoeld in artikel 3.120 van de Wet IB 2001 in de vierde schijf in aftrek brengen. Het wetsvoorstel kan gevolgen hebben voor belastingplichtigen die onder de Hillen-regeling vallen. Dat is echter een beperkte groep. Immers, de groep belastingplichtigen die onder de Hillen-regeling valt en de eigenwoningschuld geheel heeft afgelost, komt niet binnen het bereik van de tariefsaanpassing (zij trekken immers geen kosten af). Ook de groep belastingplichtigen die onder het bereik van de Hillen-regeling valt maar nog wel een kleine eigenwoningschuld heeft, komt grotendeels niet in aanraking met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning. Immers, als de kosten (alleen) tegen het tarief van de eerste, tweede of derde schijf in aftrek worden gebracht, heeft dit wetsvoorstel ook geen gevolgen. Dat is anders voor de groep die onder de Hillen-regeling valt, nog een kleine eigenwoningschuld heeft en kosten (mede) in de vierde schijf in aftrek brengt.

Een belastingplichtige met een eigenwoningforfait van bijvoorbeeld € 1.000 en € 800 aan aftrekbare rente krijgt – ook in 2014 – recht op de aftrek wegens de Hillen-regeling. Die aftrek is gelijk aan het verschil

tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten. In dit geval bedraagt de aftrek wegens de Hillen-regeling € 200. Het saldo van het belastbare inkomen uit eigen woning (€ 200) en de aftrek wegens de Hillen-regeling (-/- € 200) is dan ook nihil. De eigen woning heeft derhalve geen invloed op de hoogte van het belastbare inkomen uit werk en woning (de belastinggrondslag in box 1). Dat is zo onder het thans geldende recht en, als de Tweede en Eerste Kamer met dit wetsvoorstel instemmen, blijft dat zo. Vervolgens wordt het tabeltarief toegepast op het box 1-inkomen.

Deze belastingplichtige loopt, zoals opgemerkt, vanaf 2014 tegen de tariefsaanpassing aan voor zover de kosten in de vierde schijf in aftrek zijn gebracht. Als wordt aangenomen dat dat voor het gehele bedrag aan rente het geval is, krijgt deze belastingplichtige in 2014 te maken met een tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning ter grootte van 0,5% van € 800 (de te betalen belasting wordt met € 4 verhoogd).

De indieners van het amendement zijn van mening dat een belastingplichtige die onder het bereik van de Hillen-regeling valt in het geheel niet te maken zou moeten hebben met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning. De indieners geven hun standpunt vorm door in het tariefsartikel (artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet IB 2001) een expliciete uitzondering voor deze specifieke groep belastingplichtigen op de toepasselijkheid van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning op te nemen. Voor alle andere belastingplichtigen die niet onder de Hillen-regeling vallen, blijft de systematiek van het wetsvoorstel onverkort in stand. Over de juridische houdbaarheid van zo'n uitzondering heb ik tijdens het debat van 7 november jl. twijfels geuit omdat belastingplichtigen die niet onder de Hillen-regeling vallen, met een beroep op het gelijkheidsbeginsel, eenzelfde uitzondering zouden kunnen proberen af te dwingen. Om die reden ontraad ik het amendement onder nummer 23. Overigens biedt het wetsvoorstel belastingplichtigen die onder de Hillen-regeling vallen en een kleine eigenwoningschuld hebben, zoals de indieners terecht opmerken, de ruimte om de gevolgen van de tariefsaanpassing te voorkomen. Belastingplichtigen kunnen er in dat geval voor kiezen om de kosten vanaf 2014 niet in box 1 in aftrek te brengen.

#### *Amendementen onder Kamerstuk 33 756, nrs. 25 en 26*

Voorts heeft de fractie van het CDA na afloop van het debat een tweetal amendementen ingediend onder de nummers 25 (grens van tien naar vijf huurwoningen) en 26 (inkomensafhankelijke huurverhoging wordt afhankelijk van de heffingsplicht).

Het amendement onder nummer 25 regelt een verlaging van de heffingsvrije voet in de verhuurderheffing van tien woningen naar vijf woningen. De grens van tien woningen is bepaald op basis van twee criteria, doelmatigheid en bedrijfsmatige verhuur. Naar het oordeel van de regering 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 4.500, ten opzichte van het huidige aantal van 7.000. De uitvoeringskosten zullen daardoor toenemen met € 6 miljoen per jaar. Dit komt doordat de groep veel niet-professionele verhuurders bevat, waardoor de dienstverlening in de vorm van bijvoorbeeld voorlichting fors moet toenemen. Ook wordt de controlelast van de

Belastingdienst verzwaaard. De extra opbrengst van ongeveer € 40 miljoen voor het grootste deel (70%) worden opgebracht door de verhuurders die reeds bij de verhuurderheffing betrokken zijn. De 4.500 nieuwe belastingplichtigen zullen ongeveer slechts € 10 miljoen opbrengen. Gezien deze geringe opbrengst in relatie tot de uitvoeringslasten van € 6 miljoen ontraad ik dit amendement.

Het amendement onder nummer 26 regelt dat een verhuurder die niet heffingsplichtig is voor de verhuurderheffing geen inkomensafhankelijke boveninflatoire huurverhoging mag toepassen. Ik heb in het wetgevingsoverleg opgemerkt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet uitsluitend als dekking dient voor de verhuurderheffing, maar een zelfstandig doel heeft, namelijk het aanpakken van scheefhuren en het bevorderen van de doorstroming in het gereguleerde huursegment. Ik zie geen reden om de regelgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging op dit punt te wijzigen en ontraad dit amendement.

#### *Ten slotte*

Volledigheidshalve merk ik op dat de fractie van D66 c.s. nog een amendement onder Kamerstuk 33 756, nr. 24 heeft ingediend, ter vervanging van het amendement onder Kamerstuk 33 756, nr. 11. Dit amendement behoeft geen bespreking, nu dit al tijdens voormeld debat is besproken en het gewijzigde amendement slechts redactionele wijzigingen bevat.

Ten slotte heeft de heer Omtzigt tijdens het plenaire debat een motie ingediend met betrekking tot de communicatie over de eigenwoningregeling (onder Kamerstuk 33 756, nr. 19). Op 28 oktober jl. heb ik de heer Omtzigt al toegezegd dat ik in december 2013 tezamen met de Staatssecretaris van Financiën met een brief over de wijze van communicatie zal komen. Ook ik zie het belang van een goede informatievoorziening van deze soms complexe materie rondom de vernieuwde eigenwoningregeling. In die brief zullen wij een plan van aanpak schetsen. In de motie van de heer Omtzigt wordt op dit plan van aanpak vooruitgelopen en hieraan een naar mijn mening te krap tijdpad gekoppeld. Om die reden heb ik de heer Omtzigt gevraagd zijn motie aan te houden. Indien dit niet wordt gedaan, ontraad ik deze motie.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok