

Vergaderjaar 2019–2020

**35 409**

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

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **I. ALGEMEEN**

##### *1. Inleiding*

Het voorliggende wetsvoorstel voorziet in een aanpassing van de wettelijke regeling inzake mede-eigendom in de verhuurderheffing, zoals aangekondigd in het persbericht en in de brieven aan de voorzitters van de beide kamers der Staten-Generaal<sup>1</sup> van 20 december 2019. Aanleiding vormt een tweetal arresten dat de Hoge Raad heeft gewezen op 8 juni 2018 met betrekking tot de huidige wettelijke regeling dienaangaande. Op basis van de huidige regeling wordt in situaties waarin het genot van huurwoningen krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen (hierna: mede-eigendomssituaties, (mede-)eigenaren of (mede-)eigendom), de (gehele) huurwoning in aanmerking genomen bij de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de toerekeningssystematiek in deze regeling leidt tot een ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, waar geen toereikende rechtvaardiging voor bestaat. Als gevolg van deze arresten kunnen huurwoningen met meerdere eigenaren niet in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing en kan ten aanzien van die huurwoningen dus geen verhuurderheffing worden geheven van de mede-eigenaren. Dit wetsvoorstel beoogt het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de betreffende regeling in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: WMW 2014 II) te herstellen door te voorzien in een nieuwe regeling waarmee (mede-)eigenaren naar rato van de mate van hun eigendom (hierna: het pro-ratadeel) worden betrokken in de verhuurderheffing.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 315.

## 2. Aanleiding en achtergrond

### 2.1 Arresten Hoge Raad

De Hoge Raad heeft in twee zaken<sup>2</sup> geoordeeld dat bij de toepassing van de wettelijke regeling inzake mede-eigendomssituaties<sup>3</sup> sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals neergelegd in artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en artikel 14 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM. Onder de huidige systematiek wordt een huurwoning in mede-eigendom geheel in aanmerking genomen bij de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. Volgens de Hoge Raad leidt deze toerekeningsystematiek in mede-eigendomssituaties tot ongelijke behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, zonder dat hier een redelijke en objectieve rechtvaardiging voor is.

In de eerste plaats is volgens de Hoge Raad sprake van willekeur ten aanzien van het ontstaan van belastingplicht, omdat in mede-eigendomssituaties voor de verhuurderheffing de gehele huurwoning in aanmerking wordt genomen bij de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt. De WOZ-beschikking wordt slechts aan één van de eigenaren bekendgemaakt. De eigenaar aan wie de WOZ-beschikking wordt bekendgemaakt, is afhankelijk van het gemeentelijke beleid. Met name waar dit beleid is gebaseerd op de leeftijd van de mede-eigenaren, leidt deze toerekeningsystematiek tot een ongelijke behandeling op basis van een aangeboren kenmerk. In samenhang met de drempel (van destijds tien huurwoningen) kan deze toerekeningsystematiek tot verschillende uitkomsten leiden voor de verschillende betrokken mede-eigenaren, terwijl sprake is van rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen.

In de tweede plaats is volgens de Hoge Raad sprake van willekeur ten aanzien van de (onderlinge) draagplicht voor de verschuldigde verhuurderheffing ingeval voor één van de mede-eigenaren belastingplicht ontstaat. De Hoge Raad oordeelt dat uit de betreffende wettelijke regeling niet blijkt dat de mede-eigenaren die geen WOZ-beschikking ontvangen, zijn onderworpen aan de verhuurderheffing ter zake van de betreffende huurwoningen of dat zij draagplichtig zijn voor de geheven verhuurderheffing ter zake van die huurwoningen (en voor welk deel). Verder oordeelt de Hoge Raad dat er ook geen andere wettelijke regeling is waaruit voor de mede-eigenaar aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt een waarborg voortvloeit dat de ter zake van de betreffende huurwoningen verschuldigde verhuurderheffing gezamenlijk (en naar evenredigheid) door alle mede-eigenaren wordt gedragen. De Hoge Raad concludeert, onder meer vanwege de drempel, dat de verhuurderheffing niet is aan te merken als een op een huurwoning rustende last die zonder meer door alle mede-eigenaren naar evenredigheid van hun aandeel moet worden gedragen, overeenkomstig het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:846, en HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:847.

<sup>3</sup> Artikel 3 van de Wet verhuurderheffing, thans artikel 1.3 WMW 2014 II.

<sup>4</sup> HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:846, r.o. 2.4.6.

## 2.2 Noodzaak tot herstel van het gebrek

Als gevolg van de genoemde arresten van de Hoge Raad kan de belastingheffing momenteel niet worden geëffectueerd ten aanzien van huurwoningen die in mede-eigendom zijn, doordat de wettelijke toerekeningssystematiek waarmee deze huurwoningen in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing niet kan worden toegepast. Huurwoningen in mede-eigendom kunnen daardoor buiten aanmerking worden gelaten in de aangifte voor de verhuurderheffing. Over deze huurwoningen wordt dan ook geen verhuurderheffing geheven. Bij de invoering van de verhuurderheffing is het de bedoeling van de wetgever geweest dat ook huurwoningen in mede-eigendom voor de verhuurderheffing in aanmerking worden genomen. Gezien het feit dat deze bedoeling onveranderd is gebleven, bestaat de noodzaak tot het herstellen van het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de wet.

## 2.3 Voorgestelde oplossing

Met de voorgestelde regeling wordt een huurwoning in mede-eigendom niet langer volledig in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt, maar bij iedere mede-eigenaar, naar rato van de mate van zijn eigendom. Door in het geval van mede-eigendom alle mede-eigenaren individueel in de verhuurderheffing te betrekken, wordt het door de Hoge Raad geconstateerde ongerechtvaardigde onderscheid opgeheven.

## 3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

### 3.1 Inleiding

De verhuurderheffing is een belastingheffing voor verhuurders over de WOZ-waarde van hun voor verhuur bestemde (zelfstandige) huurwoningen met een huurprijs die niet hoger is dan de liberalisatiegrens.<sup>5</sup> Voor de verhuurderheffing wordt een drempel van vijftig huurwoningen gehanteerd, hetgeen betekent dat een verhuurder pas belastingplichtig is als hij meer dan vijftig huurwoningen in eigendom heeft.

Met dit wetsvoorstel wordt bewerkstelligd dat voor de toepassing van de verhuurderheffing geen materieel onderscheid meer wordt gemaakt tussen huurwoningen in volle eigendom en huurwoningen in mede-eigendom. Alle (mede-)eigenaren van huurwoningen worden individueel in de verhuurderheffing betrokken. Daartoe wordt in situaties van mede-eigendom aangesloten bij het pro-ratadeel van de eigendom van de huurwoningen. Dit betekent dat mede-eigenaren naar rato van de mate van hun eigendom in de verhuurderheffing worden betrokken (hierna: pro-ratabenadering). De pro-ratabenadering geldt in de eerste plaats ten aanzien van de berekening van de som van de huurwoningen voor het vaststellen van de belastingplicht. In de tweede plaats geldt de pro-ratabenadering ten aanzien van de berekening van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen en van de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (en daarmee ook ten aanzien van de berekening van de heffingsvrije voet) voor het vaststellen van het belastbare bedrag, oftewel de heffingsgrondslag. Met de voorgestelde regeling wordt bewerkstelligd dat de belastingheffing kan worden geëffectueerd ten aanzien van zowel huurwoningen in volle eigendom als huurwoningen in mede-eigendom, waarbij geldt dat alle (mede-)eigenaren die bij elkaar genomen meer dan vijftig huurwoningen in eigendom hebben in de heffing worden betrokken.

<sup>5</sup> De liberalisatiegrens is in 2020 € 737,14.

### 3.2 Reikwijdte

De voorgestelde regeling is van toepassing in situaties waarin een huurwoning in mede-eigendom is. Drie bijzondere situaties waarin sprake is van mede-eigendom worden nader toegelicht.

De eerste twee bijzondere situaties betreffen die waarin een huurwoning bij aanvang van het kalenderjaar deel uitmaakt van een onverdeelde nalatenschap of van een huwelijksgemeenschap. Voor de beantwoording van de vraag of een huurwoning deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap moet worden gekeken naar het van toepassing zijnde huwelijksvermogensregime. In dergelijke situaties worden erfgenamen en echtgenoten naar rato van de mate van gerechtigdheid in de nalatenschap, respectievelijk huwelijksgemeenschap (dus ieder van de echtgenoten voor 50%), in de verhuurderheffing betrokken.

De derde bijzondere situatie betreft die waarin een huurwoning wordt gehouden via een samenwerkingsverband, zoals een vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of maatschap, of een daarmee vergelijkbare buitenlandse rechtsvorm. In een dergelijke situatie worden de «participanten» in het samenwerkingsverband naar rato van de omvang van ieders participatie in het samenwerkingsverband in de verhuurderheffing betrokken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de voorgestelde regeling geen gevolgen heeft voor de regeling inzake de heffingsverminderingen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) geeft per huurwoning één beschikking af, voor één investering. In geval van mede-eigendom is niet bepaald welke mede-eigenaar de aanvraag voor een heffingsvermindering moet indienen. De mede-eigenaren kunnen derhalve in onderling overleg beslissen wie de aanvraag voor een heffingsvermindering indient om tot een optimale verdeling te komen.

### 3.3 Het vaststellen van de belastingplicht

Belastingplichtig is de eigenaar of mede-eigenaar die bij aanvang van het kalenderjaar *bij elkaar genomen* meer dan vijftig huurwoningen (de drempel) in eigendom heeft. Bij het vaststellen van de belastingplicht van mede-eigenaren worden huurwoningen naar rato van de mate van hun eigendom in aanmerking genomen. Dat betekent dat als een mede-eigenaar een eigendomsdeel van 25% heeft in een huurwoning, deze huurwoning als een kwart huurwoning wordt meegeteld bij de berekening van de som van de huurwoningen van die mede-eigenaar. Zie onderstaande voorbeelden ter verduidelijking.

#### *Voorbeeld 1*

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

#### *Voorbeeld 2*

Eigenaar B heeft 17 huurwoningen in volle eigendom, is voor 50% eigenaar van 8 huurwoningen en is voor 25% eigenaar van 41 huurwoningen. Eigenaar B heeft bij elkaar genomen 31,25 huurwoningen ( $100\% \times 17 + 4 (50\% \times 8) + 10,25 (25\% \times 41)$ ). Eigenaar B komt daarmee

niet boven de drempel van 50 huurwoningen uit en is derhalve niet belastingplichtig.

#### *Voorbeeld 3*

Vennootschap onder firma X (VOF X) beheert 160 huurwoningen. VOF X heeft vier vennoten: vennoot A, vennoot B, vennoot C en vennoot D. De vennoten zijn in gelijke delen (voor 25%) gerechtigd tot de huurwoningen en de winst in de VOF. Buiten zijn participatie in VOF X heeft vennoot C 25 huurwoningen in volle eigendom. Voor de verhuurderheffing is de VOF zelf geen belastingplichtige; de huurwoningen moeten in aanmerking worden genomen bij de vennoten.

Vennoten A, B en D hebben alle drie bij elkaar genomen 40 huurwoningen (25% x 160). Vennoten A, B en D komen daarmee niet boven de drempel van 50 huurwoningen uit en zijn derhalve niet belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

Vennoot C heeft bij elkaar genomen 65 huurwoningen (40 (25% x 160) + 25 (100% x 25)). Vennoot C komt daarmee boven de drempel van 50 huurwoningen uit en is derhalve belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

#### 3.4 Het vaststellen van de heffingsgrondslag

De verhuurderheffing wordt geheven naar het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag (de heffingsgrondslag) is de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar eigenaar dan wel mede-eigenaar is, verminderd met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (de heffingsvrije voet). In gevallen waarin sprake is van mede-eigendom wordt de betreffende huurwoning zowel voor de berekening van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen als voor de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen, naar rato van de mate van de eigendom in aanmerking genomen. Dat betekent dat als een belastingplichtige voor 50% mede-eigenaar is van een huurwoning met een WOZ-waarde van € 210.000 voor die belastingplichtige ter zake van die huurwoning € 105.000 aan WOZ-waarde wordt meegeteld in de berekening van de som van de WOZ-waarden. Voor de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen wordt de som van de WOZ-waarden gedeeld door het aantal huurwoningen dat de belastingplichtige bij elkaar genomen in eigendom heeft. Doordat het pro-ratadeel van de eigendom in aanmerking wordt genomen bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen, geldt de pro-ratabenadering ook ten aanzien van de berekening van de heffingsvrije voet. Deze is immers vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen. Zie onderstaande voorbeelden ter verduidelijking.

#### *Voorbeeld 4*

Eigenaar A heeft 41 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 170.000 in volle eigendom, is voor 50% mede-eigenaar van 17 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 210.000 en is voor 25% mede-eigenaar van 8 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 225.000. Eigenaar A heeft bij elkaar genomen 51,5 huurwoningen (41 (100% x 41) + 8,5 (50% x 17) + 2 (25% x 8)).

De som van de WOZ-waarden is € 9.205.000 (€ 6.970.000 (41 x € 170.000) + € 1.785.000 (8,5 x € 210.000) + € 450.000 (2 x € 225.000)). De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen is € 178.738 (€ 9.205.000 / 51,5)

en die gemiddelde WOZ-waarde vermenigvuldigd met 50 leidt tot een heffingsvrije voet van € 8.936.893 (€ 178.738 x 50). De heffingsgrondslag voor eigenaar A is € 268.107 (€ 9.205.000 – € 8.936.893).

#### Voorbeeld 5

Vennoot C is via VOF X voor 25% gerechtigd in 50 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 125.000, voor 25% gerechtigd in 75 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 175.000 en voor 25% gerechtigd in 35 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 200.000. Daarnaast heeft vennoot C 25 huurwoningen met een WOZ-waarde van € 150.000 in volle eigendom. Vennoot C heeft bij elkaar genomen 65 huurwoningen (12,5 (25% x 50) + 18,75 (25% x 75) + 8,75 (25% x 35) + 25 (100% x 25)).

De som van de WOZ-waarden is € 10.343.750 (€ 1.562.500 (12,5 x € 125.000) + € 3.281.250 (18,75 x € 175.000) + € 1.750.000 (8,75 x € 200.000) + € 3.750.000 (25 x € 150.000)). De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen is € 159.135 (€ 10.343.750 / 65) en die gemiddelde WOZ-waarde vermenigvuldigd met 50 leidt tot een heffingsvrije voet van € 7.956.750 (€ 159.135 x 50). De heffingsgrondslag voor vennoot C is € 2.387.000 (€ 10.343.750 – € 7.956.750).

Belastingplichtigen die een huurwoning met een WOZ-waarde van meer dan de voor de verhuurderheffing toe te passen maximale WOZ-waarde (in 2020 € 294.000) in eigendom hebben, hanteren bij de aangifte voor de verhuurderheffing deze maximale WOZ-waarde van € 294.000 voor die huurwoning.<sup>6</sup> Voor de belastingplichtige die voor 50% mede-eigenaar is van een huurwoning met een WOZ-waarde van € 300.000 betekent dit dat hij in de aangifte voor de verhuurderheffing € 147.000 (50% van de maximale WOZ-waarde van € 294.000) voor de betreffende huurwoning in aanmerking neemt.

#### 3.5 Het doen van aangifte

Voor het doen van aangifte voor de verhuurderheffing<sup>7</sup> dienen alle mede-eigenaren te beschikken over de WOZ-waarde van de huurwoningen die zij in mede-eigendom hebben. Zoals reeds aangegeven, wordt de WOZ-beschikking op grond van gemeentelijk beleid (in beginsel) slechts aan één van de mede-eigenaren bekendgemaakt. Niet in alle gevallen zal de WOZ-beschikking worden gedeeld met alle overige mede-eigenaren. De mede-eigenaar die de WOZ-beschikking niet ontvangt of krijgt gedeeld, kan bij de gemeente waarin de huurwoning is gelegen een medebelanghebbendebeschikking opvragen<sup>8</sup> of kan de WOZ-waarde inzien in het voor eenieder toegankelijke WOZ-waardeloket.

De belastingplichtigen die bij de Belastingdienst in beeld zijn, ontvangen van de inspecteur een uitnodiging tot het doen van aangifte. Belastingplichtigen die geen uitnodiging ontvangen, dienen de inspecteur te verzoeken om een uitnodiging tot het doen van aangifte.

#### 3.6 Nieuwe regeling met ingang van heffingsjaar 2020

Dit wetsvoorstel voorziet in herstel van het door de Hoge Raad geconstateerde gebrek in de WMW 2014 II met ingang van 1 januari 2020 (heffingsjaar 2020). Daartoe wordt de voorgestelde regeling inzake

<sup>6</sup> Op grond van artikel 1.2, eerste lid, onderdeel h, en derde lid, WMW 2014 II.

<sup>7</sup> Belastingplichtigen dienen tussen 1 juli en 30 september aangifte te doen voor de verhuurderheffing.

<sup>8</sup> Artikel 28 van de Wet waardering onroerende zaken.

mede-eigendomssituaties met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2020 ingevoerd. Dit is op 20 december 2019 bekendgemaakt door middel van een persbericht en een brief aan de voorzitters van de beide kamers der Staten-Generaal<sup>9</sup>. Dat huurwoningen in mede-eigendom in het heffingsjaar 2020 bij elk van de mede-eigenaren naar rato van de mate van de eigendom in aanmerking worden genomen voor de verhuurderheffing, was daarmee voor 1 januari 2020 kenbaar voor de belastingplichtigen.

Met het toekennen van terugwerkende kracht aan wettelijke regelingen moet terughoudend worden omgegaan. De rechtvaardiging voor het toekennen van terugwerkende kracht aan de voorgestelde regeling ligt in het feit dat daarmee een risico waarmee een zeer groot budgettair belang is gemoeid, wordt uitgesloten. Medio november 2019 is duidelijk geworden dat een reëel risico is ontstaan op procedures over het heffingsjaar 2019, en daarmee ook op procedures over het heffingsjaar 2020.

Gebleken is dat meerdere belastingplichtigen met huurwoningen in volle eigendom een bezwaarschrift hebben ingediend tegen de verhuurderheffing over het heffingsjaar 2019. Het daarin vervatte bezwaar wordt gemotiveerd met een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Het argument dat daarbij wordt aangedragen is dat het onderscheid tussen het al dan niet in de verhuurderheffing betrekken van volle eigenaren en mede-eigenaren ongerechtvaardigd zou zijn. Het met deze bezwaarschriften gemoeide budgettaire belang kan oplopen tot € 1,2 miljard voor het heffingsjaar 2019 (ruim 70% van de geraamde opbrengst van € 1,7 miljard).

Het kabinet acht het aannemelijk dat ten minste evenveel – en waarschijnlijk zelfs meer – belastingplichtigen een bezwaarschrift tegen de verschuldigde verhuurderheffing over het heffingsjaar 2020 zullen indienen en het daarin vervatte bezwaar eveneens zullen motiveren met een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat deze belastingplichtigen vervolgens gaan procederen. Voorts valt niet geheel uit te sluiten dat de (uiteindelijke) uitkomst van de procedures is dat de belastingheffing niet kan worden geëffectueerd bij volle eigenaren. Hierdoor bestaat een risico op een derving van 70% tot 100% van de geraamde opbrengst van de verhuurderheffing voor het heffingsjaar 2020 (€ 1,3 miljard tot maximaal € 1,8 miljard). Ongeacht de vraag of er daadwerkelijk strijd is met het gelijkheidsbeginsel, is het budgettaire belang dat in het geding is van een dusdanige omvang, dat ook als het procesrisico laag wordt ingeschat, het van belang is dat dit risico wordt uitgesloten voor het heffingsjaar 2020.

#### *4. Uitvoerings- en handhavingsaspecten*

De voorgestelde regeling is door de Belastingdienst beoordeeld met de uitvoeringstoets. Voor de regeling geldt dat de Belastingdienst deze uitvoerbaar acht per de voorgestelde inwerkingtredingsdatum. De gevolgen voor de uitvoering zijn beschreven in de uitvoeringstoets die als bijlage is bijgevoegd<sup>10</sup>. De voorgestelde regeling heeft uitvoeringskosten voor de Belastingdienst tot gevolg. Deze zijn opgenomen in de hierna opgenomen tabel.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2019/20, 27 926, nr. 315.

<sup>10</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

**Tabel 1: Overzicht additionele uitvoeringskosten Belastingdienst**

2020	2021	2022	2023	2024
€ 80.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000

### 5. Gevolgen voor de regeldruk

De voorgestelde regeling heeft een zeer beperkt effect op de regeldruk. Voor het overgrote merendeel van de betrokkenen vindt geen wijziging plaats. Alleen verhuurders met huurwoningen in mede-eigendom, die zonder de mede-eigendom van deze huurwoningen niet boven de drempel van vijftig huurwoningen uit zouden komen, worden nu (weer) in de verhuurderheffing betrokken en moeten derhalve aangifte doen. Voor verhuurders die reeds boven de drempel van vijftig huurwoningen uitkwamen en daarnaast ook huurwoningen in mede-eigendom hebben, geldt dat zij de huurwoningen in mede-eigendom nu ook (weer) in aanmerking moeten nemen bij de aangifte. Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft ingestemd met de geschetste gevolgen voor de regeldruk.

### 6. Budgettaire aspecten

De voorgestelde regeling heeft een gering effect op de budgettaire opbrengsten. Met de voorgestelde regeling wordt daarnaast wel een groot budgettair risico voorkomen, zoals toegelicht in paragraaf 3.6.

Het geringe effect op de budgettaire opbrengsten is te verklaren vanuit het feit dat op dit moment sprake is van een beperkt aantal huurwoningen in mede-eigendom bij (met name particuliere) verhuurders met bij elkaar genomen meer dan vijftig huurwoningen. Het wetsvoorstel bewerkstelligt dat een huurwoning in mede-eigendom niet langer volledig in aanmerking wordt genomen bij één van de eigenaren. Derhalve telt de huurwoning voor die eigenaar ook niet langer als een gehele huurwoning bij de berekening van het aantal huurwoningen dat hij in eigendom heeft voor het vaststellen van de belastingplicht. Dit kan ertoe leiden dat een individuele mede-eigenaar minder snel de drempel van vijftig huurwoningen overschrijdt en belastingplichtig is. De structurele kosten van dit neveneffect worden geraamd op jaarlijks € 1 miljoen. Voor deze structurele kosten zal dekking worden gezocht in het Belastingplan 2021.

Bij die gelegenheid worden ook de kosten gedekt die samenhangen met het feit dat huurwoningen in mede-eigendom in de heffingsjaren 2018 en 2019 buiten aanmerking zijn gelaten bij de aangifte voor de verhuurderheffing. Deze kosten worden geraamd op € 2 miljoen.

## II. ARTIKELSGEWIJS

### Artikel I

#### Onderdeel A (artikel 1.3 WMW 2014 II)

Voorgesteld wordt de huidige bepaling inzake mede-eigendom in de verhuurderheffing te doen vervallen en de voorgestelde regeling op te nemen in een nieuwe afdeling 3a WMW 2014 II.



Voorgesteld wordt een afdeling 3a inzake gedeeld genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht toe te voegen aan de WMW 2014 II. Deze afdeling bevat in het voorgestelde artikel 1.6a WMW 2014 II een regeling voor gevallen waarin sprake is van huurwoningen waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen. Het voorgestelde artikel 1.6a WMW 2014 II regelt dat voor de toepassing van de artikelen 1.4 (belastingplicht) en 1.6 (belastbare bedrag) WMW 2014 II een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen, naar rato van de mate van de eigendom, het bezit of het beperkt recht in aanmerking wordt genomen bij elk van deze natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen.

Op grond van artikel 1.4 WMW 2014 II is belastingplichtig voor de verhuurderheffing de natuurlijke persoon, rechtspersoon of groep die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan vijftig huurwoningen. Ten aanzien van het vaststellen van de belastingplicht wordt met het voorgestelde artikel 1.6a WMW 2014 II geregeld dat een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt gedeeld door twee of meer natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen, bij elk van deze natuurlijke personen, rechtspersonen of groepen naar rato van de mate van de eigendom, het bezit of het beperkt recht in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de som van de huurwoningen. Een natuurlijke persoon, rechtspersoon of groep is aldus belastingplichtig als de som van de delen van het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht bij elkaar genomen vijftig huurwoningen te boven gaat. Dat betekent bijvoorbeeld dat een huurwoning waarvan het genot krachtens eigendom voor gelijke delen wordt gedeeld door twee mede-eigenaren, als een halve huurwoning wordt meegeteld bij de berekening van de som van de huurwoningen van elk van de mede-eigenaren.

Op grond van artikel 1.6, eerste lid, WMW 2014 II wordt het belastbare bedrag (de heffingsgrondslag) voor de verhuurderheffing berekend door de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, te verminderen met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen (de heffingsvrije voet). Ten aanzien van het vaststellen van het belastbare bedrag wordt met het voorgestelde artikel 1.6a WMW 2014 II geregeld dat zowel voor het vaststellen van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige geheel of gedeeltelijk het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft als voor het vaststellen van de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen het pro-ratadeel van de eigendom, het bezit of het beperkt recht in aanmerking wordt genomen. Doordat het pro-ratadeel van de eigendom, het bezit of het beperkt recht in aanmerking wordt genomen bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen, wordt automatisch ook dat pro-ratadeel in aanmerking genomen voor de berekening van de heffingsvrije voet. Immers, de heffingsvrije voet wordt berekend door de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen met vijftig te vermenigvuldigen. Dat betekent dat ten aanzien van een huurwoning met een WOZ-waarde van € 200.000 waarvan het genot krachtens eigendom voor gelijke delen wordt gedeeld door twee mede-eigenaren, bij de berekening van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen van elk van de (belastingplichtige) mede-eigenaren een bedrag van € 100.000 wordt

meegerekend.<sup>11</sup> Voor de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen wordt de som van de WOZ-waarden gedeeld door het aantal huurwoningen dat de belastingplichtige (bij elkaar genomen) in eigendom heeft.

*Artikel II (inwerkingtredingsbepaling)*

Zoals in paragraaf 3.6 van het algemeen deel van deze memorie is toegelicht, wordt voorgesteld aan de voorgestelde wetswijziging terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2020 te verlenen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat (mede-)eigenaren vanaf het heffingsjaar 2020 naar rato van de mate van hun eigendom worden betrokken in de verhuurderheffing.

De afwijking van de minimuminvoeringstermijn en de eventuele afwijking van de vaste verandermomenten houden verband met het feit dat het reparatiewetgeving betreft.

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Staatssecretaris van Financiën ondertekend.

De Minister voor Milieu en Wonen,  
S. van Veldhoven-van der Meer

---

<sup>11</sup> Op grond van artikel 1.2, eerste lid, onderdeel h, en derde lid, WMW 2014 II wordt ten aanzien van een huurwoning met een WOZ-waarde hoger dan € 294.000, een WOZ-waarde van € 294.000 voor die huurwoning gehanteerd. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij een belastingplichtige die voor 25% mede-eigenaar is van een huurwoning met een WOZ-waarde van € 310.000, 25% van de maximale WOZ-waarde van € 294.000 (oftewel € 73.500) voor de betreffende (kwart) huurwoning in aanmerking wordt genomen.