



Verhuurderheffing: een evenwichtige aanpak op de huurmarkt?

23 februari 2013

Het kabinet Rutte II wil het scheefwonen tegengaan met een verhuurdersbelasting. Eigenaren van meer dan tien verhuurde woningen in de sociale sector – met een huur tot de huurtoeslaggrens van € 681,02 per maand – moeten deze heffing aan de schatkist gaan afdragen. Zij kunnen die heffing 'verhalen' op hun huurders door een extra huurverhoging, afhankelijk van de hoogte van het gezinsinkomen van de huurder. Zie ook BelastingBelangen, juni 2012, [Verhuurdersbelasting per 2013](#).

De verhuurderheffing moet ingaan per 1 januari 2013, maar de Eerste Kamer heeft de stemming over dit wetsvoorstel aangehouden. Minister Blok van Wonen en Rijksdienst heeft deze impasse doorbroken door de heffing fors af te zwakken. Met D66, ChristenUnie en SGP heeft hij een akkoord gesloten over een aangepaste invulling van de heffing. Met de nieuwe opzet is "een evenwichtige aanpak op de huurmarkt" veiliggesteld.

Het Kabinet Rutte II wil met de verhuurdersbelasting – inmiddels omgedoopt tot verhuurderheffing – het scheefwonen tegengaan. Huurders die gelet op hun inkomen in een te goedkope woning zitten, moeten geprikkeld worden om door te stromen naar een duurder huis. Om dat te bevorderen krijgen eigenaren/verhuurders in de sociale woningsector – dat zijn met name woningcorporaties – het recht om een extra huurverhoging door te voeren, bovenop de inflatie. Die extra huurverhoging wordt door de overheid 'afgeroomd' met de verhuurderheffing. De geplande heffing per woning is € 2 in 2013 en € 356 in 2014.

De Tweede Kamer is akkoord gegaan met deze heffing, de Eerste Kamer niet. De Senaat heeft bij de behandeling van dit wetsvoorstel een motie aangenomen waarin de Regering wordt verzocht om de verhuurderheffing te beperken tot 2013, en voor de jaren daarna met een ander – beter – voorstel te komen. De ministerraad heeft daarmee ingestemd: het voorstel om de heffing te beperken tot 2013 – een novelle – is inmiddels bij de Tweede Kamer ingediend.

De verhuurderheffing wordt ook op andere onderdelen aangepast:

- De jaarlijkse extra huurverhoging wordt verlaagd.
De geplande huurverhoging was voor huurders met een huishoudinkomen van € 43.000 of meer: de inflatie (over 2012: 2,5%) plus 6,5%, en voor huurders met een huishoudinkomen van € 33.000 tot € 43.000: de inflatie plus 2,5%.
Dat wordt lager: bij een huishoudinkomen tot € 33.614 geldt een maximale huurverhoging van 1,5% boven de inflatie, bij een inkomen van € 33.614 tot € 43.000 2% en bij inkomens boven € 43.000 maximaal 4% boven inflatie.
- Een huurder die een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen, en die daarna geconfronteerd wordt met een inkomensdaling, krijgt recht op een navenante huurverlaging.



- Het voorstel dat de huur niet hoger mag zijn dan 4,5% van de WOZ-waarde van de huurwoning wordt ingetrokken. Het puntensysteem om huurwoningen te waarderen, blijft voorshands gehandhaafd. Dat systeem zal wel aangepast – vereenvoudigd – worden; dat wetsvoorstel zal nog vóór Prinsjesdag 2013 worden ingediend.
Door deze aanpassing kunnen woningcorporaties de verhuurderheffing grotendeels betalen uit de opbrengst van de toegestane extra huurverhoging.
- Voor gehandicapten en chronisch zieken wordt een hardheidsclausule ingevoerd om de inkomensafhankelijke huurverhoging te beperken. Voor onzelfstandige wooneenheden voor studenten en ouderen is geen verhuurderheffing verschuldigd, voor zelfstandige wooneenheden wél.
- De spelregels voor de verkoop van woningen door woningcorporaties worden versoepeld.

Commentaar

De verhuurderheffing is onder een slecht gesternte van start gegaan. 'Politiek Den Haag' is verdeeld over de heffing, en de belangrijkste contribuabelen, de woningcorporaties, zien de heffing absoluut niet zitten. Zij vrezen voor problemen met hun huurders, oninbare huurverhogingen en een immense administratieve rompslomp, en dat alles voor een heffing die in de huidige economische malaise een 'onmogelijke' doelstelling heeft.