

Vergaderjaar 2015–2016

- 34 373** **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)**
- 33 129** **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)**
- 33 330** **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)**
- 33 405** **Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)**
- 33 407** **Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)**

F¹

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 17 maart 2016

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning² heeft in haar vergaderingen van 16 februari en 1 maart 2016 gesproken over de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 12 februari 2016 inzake mogelijke fiscale opties voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en de voors en tegens daarvan. Naar aanleiding hiervan is op 4 maart 2016 een brief met

¹ De letter F heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 34 373.

² Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Knip (VVD), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Bikker (CU), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV)

vragen van de leden van de fracties van SP, GL en het CDA gestuurd aan de Minister.

De Minister heeft op 14 maart 2016 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 4 maart 2016

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft in haar vergaderingen van 16 februari en 1 maart 2016 gesproken over uw brief van 12 februari 2016 inzake mogelijke fiscale opties voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en de voors en tegens daarvan. Deze brief geeft de leden van de **SP**-fractie aan-leiding tot het stellen van de volgende vragen en het maken van de volgende opmerkingen. De leden van de fractie van **GroenLinks** sluiten zich bij deze inbreng aan. De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich bij de laatste vraag van deze brief aan.

De leden van de fractie van de SP merken op dat de Minister een weinig adequate weergave van de voors en tegens van de mogelijke fiscale opties voor de inkomensafhankelijke huurverhoging geeft. De Minister noemt maar één optie: de huurbelasting, waarbij hij in het geheel geen varianten bespreekt. En hij noemt maar één voordeel: dat alle huishoudens in de gereguleerde huursector met een midden- of hoger inkomen op dezelfde manier behandeld worden, kennelijk in tegenstelling tot het huidige systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Wel somt de Minister de volgens hem grote uitvoeringstechnische bezwaren van een huurbelasting nogmaals op.

De leden van de fractie van de SP hebben over de stellingname van de Minister de volgende vragen. Kan de Minister zich voorstellen dat een huurbelasting niet voor de middeninkomens maar alleen voor de huishoudens met hogere inkomens zou gelden? Vindt de Minister het ook niet moeilijk te rechtvaardigen dat in het door hem voorgestane systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen een huishouden met een jaarinkomen van 40.000 euro evenveel extra huurverhoging betaalt als bijvoorbeeld een huishouden met een jaarinkomen van 60.000 euro? En dat een huishouden met een hoger inkomen dat in een relatief goedkope huurwoning woont minder huurverhoging betaalt dan een huishouden met eenzelfde inkomen dat in een relatief dure sociale huurwoning woont? (Hoe schever men woont, hoe minder inkomensafhankelijke huurverhoging.) Erkent de Minister dat bij een goed vormgegeven huurbelasting deze onrechtvaardigheden zich niet voordoen?

De Minister schrijft in zijn brief dat bij een huurbelasting alle huurders (circa 3 miljoen huishoudens) aangifte moeten doen om de belastingplicht vast te stellen en dat veel huurders nu geen aangifte doen voor de inkomstenbelasting omdat de loonheffing eindheffing is. Kan de Minister aangeven hoe groot die laatste groep is? Is de Minister het met de leden van de SP-fractie eens dat huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag niet zullen worden aangeslagen voor een huurbelasting en daarom ook geen aangifte voor de inkomstenbelasting zouden hoeven doen?

De Belastingdienst beschikt nu al over de inkomensgegevens van huishoudens in huurwoningen. Hij gebruikt ze om aan verhuurders door te geven welke huishoudens in aanmerking komen voor de extra inkomensafhankelijke huurverhogingen. Waarom kan de Belastingdienst niet alleen de huishoudens die in aanmerking komen voor een huurbelasting aanschrijven? De Minister schrijft dat een huurbelasting tot zeer hoge uitvoeringskosten leidt in vergelijking tot zijn voorstellen voor een

inkomensafhankelijke huurverhoging. Kan hij aangeven hoe hoog de uitvoeringskosten van beide zijn, inclusief de uitvoeringskosten van de verhuurders?

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 maart 2016

Bij deze bied ik u in voormeld dossier het antwoord aan op de in de brief van 4 maart 2016 van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin gestelde vragen.

De commissie merkt op dat bij de inkomensafhankelijke huurverhoging kennelijk niet alle huishoudens met een midden- of hoger inkomen op dezelfde manier behandeld worden, waar dit bij een huurbelasting wel het geval zou zijn.

Antwoord:

Of een huurder een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt, is – naast het huishoudinkomen van twee jaar geleden – afhankelijk van zijn verhuurder. Het staat de verhuurder vrij om al dan niet gebruik te maken van het instrument huurverhoging en dus ook van het instrument inkomensafhankelijke huurverhoging. In het overleg tussen verhuurders en hun huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid (op grond van de Wet overleg huurders verhuurder) kan afgesproken worden dat de verhuurder niet of niet in volle omvang gebruik maakt van de huurverhoging of inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bij een huurbelasting zou de belasting bij alle huurders met een inkomen boven een bepaalde inkomensgrens en met een huur beneden de maximale huurprijsgrens van hun woning (die is afhankelijk van de woningwaardering, ook wel puntentelling genoemd, van hun woning) in rekening moeten worden gebracht.

De commissie vraagt de Minister of hij zich kan voorstellen dat een huurbelasting niet voor de middeninkomens maar alleen voor de huishoudens met hogere inkomens zou gelden.

Antwoord:

Het kabinet kan zich een huurbelasting voor alleen mensen met een hoger inkomen voorstellen. Daarbij moet ik wel opmerken dat de Belastingdienst niet weet wie als huurder is aan te merken. Ook kan er sprake zijn van een situatie dat twee personen als (mede)huurder moeten worden aangemerkt. Het zou ingewikkeld worden om de huurbelasting terecht te laten komen bij één persoon, degene die de huurovereenkomst is aangegaan. Hiervoor zou gecompliceerde wetgeving nodig zijn en ook zouden verhuurders de Belastingdienst jaarlijks moeten informeren over de huursituatie. Het kabinet kan zich echter niet een huurbelasting voorstellen voor *huishoudens* met een hoger inkomen, omdat belastingheffing individueel is.

Verder vraagt de commissie de Minister of hij het niet moeilijk te rechtvaardigen vindt dat in het door hem voorgestane systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen een huishouden met een jaarinkomen van 40.000 euro evenveel extra huurverhoging betaalt als bijvoorbeeld een huishouden met een jaarinkomen van 60.000 euro.

Antwoord:

De inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties ligt op ca. € 39.000 (prijsspeil 2016). Huishoudens met een hoger inkomen vallen dus buiten de doelgroep van gereguleerd verhuurde woningen (ook wel sociale huurwoningen genoemd). De

inkomensafhankelijke huurverhoging kan in rekening worden gebracht bij huurders die niet (meer) tot de doelgroep voor sociale huurwoningen behoren. Of en de mate waarin de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast is een zaak tussen huurder en verhuurder.

Vraag:

Daarnaast vraagt de commissie de Minister of hij het niet moeilijk te rechtvaardigen vindt dat een huishouden met een hoger inkomen dat in een relatief goedkope huurwoning woont minder huurverhoging betaalt dan een huishouden met eenzelfde inkomen dat in een relatief dure sociale huurwoning woont. (Hoe schever men woont, hoe minder inkomensafhankelijke huurverhoging.) De commissie vraagt de Minister voorts of hij erkent dat bij een goed vormgegeven huurbelasting deze onrechtvaardigheden zich niet voordoen.

Antwoord:

Een systeem waarin de huurverhoging niet alleen afhankelijk is van de inkomenscategorie van het huishouden, maar ook van de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huurprijsgrens van de woning is denkbaar, ook bij de huurverhoging tussen verhuurder en huurder. Aedes en de Woonbond hebben in hun Sociaal Huurakkoord ook een gestaffelde huurverhoging voorgesteld waarbij de maximale huurverhoging hoger ligt voor huishoudens die een huurprijs hebben die lager is dan 80% van de maximale huurprijsgrens van de woning. In de memorie van toelichting is toegelicht dat het kabinet de maximale huurverhogingspercentages van een dergelijke staffel niet vaststelt, maar dat woningcorporaties op lokaal niveau afspraken kunnen maken met hun huurders over een te hanteren staffel binnen de maximaal toegestane huurverhoging van inflatie+2,5% voor de laagste inkomensgroep. Voor de hogere inkomensgroep (boven ca. € 39.000) geldt een maximaal toegestane huurverhoging van inflatie+4%, maar ook daarbinnen kan een staffel gehanteerd worden die afhankelijk is van de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijs van de woning.

Een huurbelasting waarbij op gedetailleerd niveau onderscheid zou worden gemaakt naar de afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijsgrens van de woning alsmede het inkomensniveau, zou leiden tot een aanzienlijke stijging van de uitvoeringskosten, omdat de Belastingdienst zou moeten weten wie de huurder is, welke huurprijs feitelijk is betaald en ook wat de maximale huurprijs zou mogen zijn voor de betreffende woning. Al die informatie zou moeten worden verzameld en vastgelegd om tot een juiste belastingheffing te kunnen komen.

De commissie merkt op dat de Minister in zijn brief schrijft dat bij een huurbelasting alle huurders (circa 3 miljoen huishoudens) aangifte moeten doen om de belastingplicht vast te stellen en dat veel huurders nu geen aangifte doen voor de inkomstenbelasting omdat de loonheffing eindheffing is. De commissie vraagt de Minister of hij kan aangeven hoe groot die laatste groep is.

Antwoord:

Het aantal belastingplichtigen voor wie de loonheffing de eindheffing is ligt tussen de 2 en de 3 miljoen.

De commissie vraagt de Minister voorts of hij met de leden van de SP-fractie van mening is dat huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag niet zullen worden aangeslagen voor een huurbelasting en daarom ook geen aangifte voor de inkomstenbelasting zouden hoeven doen.

Antwoord:

Of een huishouden met huurtoeslag niet zal worden aangeslagen voor een huurbelasting is afhankelijk van de voorwaarden die voor een dergelijke belasting zouden gelden; dit nog los van de (on)wenselijkheid daarvan. Als de huurbelasting niet van toepassing zou zijn op iemand die huurtoeslag ontvangt zal die burger geen aangifteverzoek ontvangen als er sprake is van «loonheffing is eindheffing». Wanneer dit laatste niet het geval zou zijn, zou deze burger wel een aangifteverzoek ontvangen.

De commissie merkt op dat de Belastingdienst nu al beschikt over de inkomensgegevens van huishoudens in huurwoningen. Hij gebruikt ze om aan verhuurders door te geven welke huishoudens in aanmerking komen voor de extra inkomensafhankelijke huurverhogingen. De commissie vraagt de Minister waarom de Belastingdienst niet alleen de huishoudens die in aanmerking komen voor een huurbelasting kan aanschrijven.

Antwoord:

De inkomensafhankelijke huurverhoging is gebaseerd op het inkomen van twee jaar geleden (jaar t-2). Hiervoor is gekozen omdat inkomens van twee jaar geleden doorgaans definitief zijn vastgesteld, zodat daarover minder geschillen tussen verhuurder en huurder kunnen ontstaan. De aangifte is van toepassing op het afgelopen kalenderjaar (jaar t-1). De informatie die nodig is voor de belastingaangifte heeft altijd betrekking op het jaar waarop de aangifte betrekking heeft, t-1. Over dat jaar beschikt de Belastingdienst niet vooraf over alle relevante informatie. Daarvoor is juist de aangifte noodzakelijk. Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals die nu is vormgegeven, is het niet nodig dat de Belastingdienst beschikt over informatie ten aanzien van huurder, betaalde huurprijs en de maximale huurprijs van de woning. Dergelijke informatie zou (afhankelijk van de vormgeving) wel nodig zijn om een vorm van huurbelasting effectief te kunnen laten zijn.

De commissie geeft ten slotte aan dat de Minister schrijft dat een huurbelasting tot zeer hoge uitvoeringskosten leidt in vergelijking tot zijn voorstellen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. De commissie vraagt de Minister of hij kan aangeven hoe hoog de uitvoeringskosten van beide zijn, inclusief de uitvoeringskosten van de verhuurders.

Antwoord:

In haar brief van 20 november 2012 verzocht de commissie de Minister nader uit te werken waarom een huurbelasting tot hogere uitvoeringskosten leidt dan de inmiddels ingevoerde inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij ook de lasten voor de verhuurders worden betrokken alsmede de verhuurderheffing (omdat de inkomsten uit huurbelasting direct in de schatkist terecht komen en de inkomsten bij de inkomensafhankelijke huurverhoging bij de verhuurders terecht komen). In mijn brief van 16 januari 2013 (zie 33 129, I) heb ik mede namens de Staatssecretaris van Financiën daarop geantwoord dat ik verwacht dat de uitvoeringskosten van een huurbelasting structureel inzet vereist van enkele honderden fte, vanwege het feit dat de aangifte voor een huurbelasting enkel op door de huurder aangevoerde gegevens gebaseerd zou zijn waardoor – wegens de fraudegevoeligheid door het ontbreken van objectieveerbare informatie over de tussen verhuurder en huurder gesloten huurovereenkomst – veel meer controle op de aangiften noodzakelijk zal zijn dan bij aangiften die gebaseerd zijn op door derden via renseignering ter beschikking van de Belastingdienst gestelde gegevens. Vervolgens is in mijn brief van 5 februari 2013 (33 129, J) toegelicht waarom de ca. 40.000 verhuurders van woningen niet kunnen worden aangemerkt als derden die naar de mening van het kabinet voldoende objectieveerbare gegevens kunnen verstrekken.

Zoals aangegeven in mijn brief van 16 januari 2013 (33 129, I) zouden de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst ver boven de 20 miljoen euro per jaar gaan bedragen, aanzienlijk meer dan de kosten die gepaard gaan met de inmiddels ingevoerde inkomensafhankelijke huurverhoging (zijnde € 0,5 miljoen met betrekking tot het verstrekken van inkomensinformatie aan de verhuurders) en de verhuurderheffing (zijnde 8,2 miljoen euro in 2013 en afnemend tot structureel 4 miljoen euro vanaf 2017) samen. De administratieve lasten voor huurders bij een huurbelasting bedragen ca. € 5 miljoen aan kosten en ca. 1 à 1,5 miljoen uur. Wanneer dit wordt afgezet tegen de administratieve lasten bij de verhuurderheffing (zijnde circa € 3,75 miljoen aan incidentele lasten en jaarlijkse lasten van ca. € 2 miljoen euro voor verhuurders) in combinatie met nalevingskosten en administratieve lasten bij een inkomensafhankelijke huurverhoging (zijnde € 3,7 miljoen: € 0,04 miljoen voor huurders en 37.500 uur voor huurders, € 3,65 miljoen voor verhuurders) achten wij dat ook op het terrein van de administratieve lasten de effecten van een huurbelasting (veel) groter zijn dan de effecten van een inkomensafhankelijke huurverhoging in combinatie met een verhuurderheffing.

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