



de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs
Commissie Wetsvoorstellen

mr. drs. S.A.W.J. Strik
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen

Aan algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst
van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
M. van der Leeden
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Amsterdam, 26 september 2013

Betreft: Commentaar van de Commissie Wetsvoorstellen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs op 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)

Geachte leden van de Commissie,

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (hierna: de Orde) heeft met belangstelling kennisgenomen van de Wet maatregelen woningmarkt 2014. Dit wetsvoorstel geeft aanleiding tot het volgende commentaar. Het commentaar richt zich op de voorstellen in Hoofdstuk 1 (Verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren) en Hoofdstuk 3 (Wijzigingen in de Wet inkomstenbelasting 2001) van het hiervoor genoemde wetsvoorstel.

Hoofdstuk 1. Verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren

De Orde merkt op dat de 2014-editie van de verhuurderheffing op diverse onderdelen substantieel verschilt van de 2013-editie. De Orde voorziet dat de uitvoerbaarheid door de toegevoegde regels negatief zal worden beïnvloed en dat de administratieve lastendruk zal stijgen. Daarnaast is het element "heffingsvermindering" (afdeling 6) zeer gedetailleerd uitgewerkt en verwacht de Orde dat in het bijzonder de kleinere woningcorporaties aanzienlijke problemen zullen hebben met het gescheiden administreren, die zal moeten worden gevoerd voor de DAEB op grond van de Mededingingswet. Alhoewel de Orde toejuicht dat er een heffingsvermindering wordt ingebouwd, stelt de Orde voor een regeling te ontwerpen die in de praktijk eenvoudiger toepasbaar is.

De Commissie Wetsvoorstellen van de NOB toetst fiscale wetsvoorstellen op strijdigheid met het recht, effectiviteit en efficiency, terugwerkende kracht, uitvoerbaarheid, administratieve lastendruk en fiscaal vestigingsklimaat.

1

Het voorgestelde artikel 1.3 gaat in op de situatie waarin ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende krachtens eigendom is. De Orde merkt op dat deze situatie in de praktijk regelmatig voorkomt. In de voorgestelde systematiek wordt de huurwoning dan voor de verhuurderheffing in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking van de huurwoning bekend is gemaakt (artikel 24, lid 4 Wet WOZ). In de Memorie van Toelichting (MvT) valt te lezen dat dit “veelal de oudste genothebbende” is.

Voorbeeld:

Meneer A en meneer B bezitten gezamenlijk 23 huurwoningen, waarbij elke onroerende zaak qua mede-eigendom een 50/50 situatie is. Meneer A is ouder dan meneer B. Derhalve zal de WOZ beschikking inzake alle 23 gezamenlijk bezeten huurwoningen, aan meneer A worden uitgereikt. Dus meneer A wordt voor de verhuurderheffing aangeslagen als ware hij de enige rechthebbende inzake 23 huurwoningen en meneer B is, omdat hij jonger is dan meneer A, in het geheel geen verhuurderheffing verschuldigd.

De Orde geeft in overweging om het voorstel op dit punt aan te passen en wel zodanig dat huurwoningen waarvan meer dan één genothebbende krachtens eigendom bestaat, deze huurwoning pro rata voor iedere genothebbende in aanmerking wordt genomen, ook in relatie tot de vraag of een genothebbende meer dan tien woningen bezit op de peildatum. Het volledig in aanmerking nemen van een huurwoning bij degene aan wie de WOZ-beschikking kenbaar wordt gemaakt, is een systematiek die tot willekeur leidt.

In artikel 1.6 wordt geregeld dat de verhuurderheffing is gebaseerd op de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen. De Orde merkt op dat een belanghebbende bezwaar kan maken tegen de WOZ-waarde, waarna een bezwaar/beroepsprocedure volgt die in veel gevallen hoogstwaarschijnlijk niet is afgerond voor 30 september van datzelfde jaar. Aldus zullen vele situaties ontstaan, waarin met terugwerkende kracht verlagingen in de verhuurderheffing moeten worden doorgevoerd. Uit de MvT maakt de Orde op dat een belanghebbende zijn rechten inzake de verhuurderheffing eigenmachtig moet veilig stellen door bezwaar te maken tegen de eigen aangifte. De Orde verzoekt in dit kader te preciseren of hier bedoeld is het maken van bezwaar tegen de eigen aangifte dan wel het maken van bezwaar tegen de afdracht (vergelijk in deze de systematiek van de loon- en omzetbelasting), zodat duidelijkheid ontstaat wanneer de bezwaartermijn van 6 weken aanvangt. Voorts verzoekt de Orde te bevestigen dat een verlaging van de WOZ-waarde automatisch zal leiden tot een verlaging van de verhuurderheffing, bijvoorbeeld door expliciet te bepalen dat in een dergelijke situatie automatisch door de inspecteur ambtshalve vermindering wordt verleend.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de Wet inkomstenbelasting 2001

Het ontstaan van een complex en onuitvoerbaar systeem

In de periode 1 januari 2013 tot en met heden zijn acht (!) besluiten gepubliceerd in het kader van de goede nazorg na de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Een dergelijke hoeveelheid besluiten in een dergelijk korte tijdsperiode maakt duidelijk dat deze wetgeving qua effectiviteit/efficiency, uitvoerbaarheid en administratieve lastendruk

geen voldoende haalt. De Orde heeft hier reeds vorig jaar voor gewaarschuwd. Naar de mening van de Orde is een uitermate complex stelsel ontstaan waarin niemand meer de weg weet. De Orde beveelt aan om het eigen woning regime op korte termijn structureel te herzien, waarbij eenvoud en uitvoerbaarheid als leidraad dienen. Het huidige complexe stelsel heeft vanwege de ondoorzichtigheid en ondoorgrondelijkheid negatieve gevolgen voor de woningmarkt. Voor belastingplichtigen en hun adviseurs is de wetgeving niet meer te begrijpen. Bijgevolg zullen onjuiste beslissingen worden genomen door burgers met langdurige nadelige gevolgen.

Tariefmaatregel

De Orde stelt vast dat de voorgestelde beperking van het tarief waartegen aftrekbare kosten in verband met de eigen woning in aanmerking kunnen worden genomen, ertoe kan leiden dat een belastingplichtige per saldo inkomstenbelasting verschuldigd is met betrekking tot zijn eigen woning. De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld (art. 3.123a Wet IB 2001; de ‘Hillenregeling’) voorkomt dit niet, omdat sprake is van een tariefmaatregel en niet van een grondslagmaatregel. De regering onderkent dit, maar bagatelliseert het probleem door erop te wijzen dat slechts een kleine groep belastingplichtigen die gebruik kan maken van art. 3.123a Wet IB 2001 ook kosten met betrekking tot de eigen woning in de vierde tariefschijf aftrekt. De Orde acht dit geen aanvaardbare rechtvaardiging. In dit verband kan er op worden gewezen dat zelfs een hele belasting tot stand kan komen die geheven wordt van slechts enkele belastingplichtigen, te weten de bankenbelasting. De Orde wijst er in verband met bovengenoemd punt tevens op dat voor zover de WOZ-waarde van een woning meer bedraagt dan € 1.040.000 in 2013 een eigenwoningforfait van 1,55% geldt, dat oploopt tot 2,35% in 2016. Hierdoor zal het aantal belastingplichtigen bij wie de voordelen uit eigen woning de aftrekbare kosten overtreffen, de komende jaren vermoedelijk toenemen. Belastingplichtigen die een dure eigen woning bezitten worden dan enerzijds geconfronteerd met een steeds hoger eigenwoningforfait, dat belast blijft tegen maximaal 52%, terwijl deze groep belastingplichtigen vermoedelijk ook het hardst zal worden getroffen door de aftopping van het tarief waartegen de kosten in verband met de eigen woning in aftrek kunnen worden gebracht. Het mes snijdt hier dus aan twee kanten. De Orde acht een dergelijk resultaat onwenselijk en onredelijk.

Eigenwoningreserve

De regering stelt voor om de eigenwoningreserve (art. 3.119aa, zesde lid, Wet IB 2001) en de aflossingsstand (art. 3.119d, vijfde lid, Wet IB 2001) aan de partners toe te rekenen conform hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap. Dit is een doorbreking van het uitgangspunt in de Wet IB 2001 dat de hoogte van de eigenwoningsschuld en de eigenwoningreserve individueel worden bepaald. De Orde vraagt zich af of toerekening van de eigenwoningreserve naar rato van de gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap wel terecht is, indien de netto-verkoopopbrengst van de woning niet (volledig) in de gemeenschap terecht komt. Wij denken dan bijvoorbeeld aan de situatie waarin een van de partners de woning destijds onder een uitsluitingsclausule heeft verkregen van zijn ouders, waardoor de verkoopopbrengst volledig buiten de gemeenschap valt. Volgt uit art. 3.119aa, zesde lid, Wet IB 2001 dat in die situatie toch toerekening van de eigenwoningreserve naar rato van de gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap moet plaatsvinden? De Orde ziet hier graag een reactie op.

De regering stelt tevens voor om de eigenwoningreserve (art. 3.119aa, zesde lid, Wet IB 2001) en de aflossingsstand (art. 3.119d, vijfde lid, Wet IB 2001) bij overlijden van de eerststervende partner te laten overgaan op de langstlevende partner. Dit is een doorbreking van het uitgangspunt in de Wet IB 2001 dat de hoogte van de eigenwoningsschuld individueel wordt bepaald; de Orde acht een dergelijke aanpassing niet juist. De Orde vraagt zich verder af of de overgang van de eigenwoningreserve ook van toepassing is voor zover de nalatenschap van de overleden partner niet aan anderen dan de langstlevende toekomt. De netto-verkoopopbrengst die bij de overleden partner tot het ontstaan van de eigenwoningreserve heeft geleid, is dan in zoverre immers niet aan de langstlevende partner toegekomen.

Overig

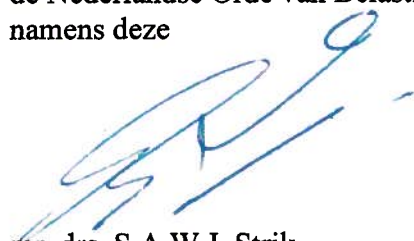
De Orde wijst voorts op een rekenfout in voorbeeld 4 op blz. 22 MvT. Het aldaar genoemde verschil van EUR 32 moet EUR 22 zijn (EUR 2.340 minus EUR 2.318). Voorts wordt in dit zelfde voorbeeld op blz. 23 persoon A genoemd terwijl dit persoon B moet zijn.

Een afschrift van deze brief is heden verzonden aan de Staatssecretaris van Financiën.

Uiteraard is de orde graag bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Hoogachtend,

de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs,
namens deze



mr. drs. S.A.W.J. Strik
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen