



## Verhuurdersbelasting per 2013

24 juni 2012

**Het kabinet Rutte heeft in het Regeerakkoord een verhuurdersbelasting geïntroduceerd. Met deze heffing moeten verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren, gaan bijdragen aan de huurtoeslag. Het inmiddels demissionaire kabinet Rutte wil de geplande verhuurdersbelasting een jaar eerder invoeren, per 1 januari 2013. Dat voornemen blijkt uit het Begrotingsakkoord 2013. Dat akkoord verruimt ook de mogelijkheden voor verhuurders om een huurverhoging door te voeren, om het 'scheefwonen' door huurders tegen te gaan.**

Per 1 januari 2013 wordt een verhuurdersbelasting ingevoerd. Deze belasting vervangt de heffing van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) die het kabinet Rutte in het regeerakkoord heeft opgevoerd. De beoogde opbrengst in 2013 is € 13 miljoen.

De nieuwe belasting treft partijen die meer dan 10 woningen verhuren. Deze heffing hangt samen met het tegengaan van 'scheefwonen' en richt zich op mensen die gelet op hun inkomen in een te goedkope huurwoning zitten. Om de doorstroming te bevorderen krijgen verhuurders – denk met name aan woningbouwcorporaties – de mogelijkheid om een huurverhoging door te voeren van de inflatie + 5% bij huurders met een huishoudinkomen van € 43.000 of meer per jaar. Het Lenteakkoord verruimt de mogelijkheid tot huurverhoging: bij een huurder met een inkomen van € 33.000 tot € 43.000 mag de huur jaarlijks worden verhoogd met de inflatie + 1% per jaar. Die (extra) huurverhoging wordt afgeroomd met de verhuurdersbelasting. Het criterium voor huurverhoging is het 'huishoudinkomen', te weten alle inkomsten van de huurder én van de overige bewoners van de woonruimte. Het inkomen van inwonende jongeren tot 23 jaar telt niet mee; deze drempel wordt verhoogd tot het wettelijk minimumloon voor volwassenen.

Verhuurders die de (aanvullende) huurverhoging willen toepassen, moeten de beschikking hebben over de inkomensgegevens van hun huurders. Die worden verstrekt door de Belastingdienst. Om de privacy van huurders te beschermen krijgen verhuurders uitsluitend een indicatie in welke inkomenscategorie een huishouden valt. Daarbij worden geen persoonsgegevens verstrekt, zodat het onmogelijk is om de inkomensindicatie te koppelen aan een individueel persoon.

De nieuwe verhuurdersbelasting wordt geregeld bij een apart wetsvoorstel bij het Belastingplan 2013, tegelijk met het wetsvoorstel tot beperking van de hypotheekrenteaftrek.

### Commentaar

*De verhuurdersbelasting gaat menig belegger en vastgoedexploitant treffen. Zij moeten hun 'scheefwonende' huurders extra huurverhogingen gaan opleggen, en die vervolgens aan de schatkist afdragen om de huurtoeslag – voor andere huurders – 'betaalbaar' te houden. Dat lijkt een erg ingewikkelde marsroute om de woningmarkt voor huurders weer vlot te trekken. Verder is het begrippenkader van deze heffing nog niet duidelijk. Zo heeft de vraag of een studentenwoning ook onder deze heffing komt te vallen, al heel wat pennen in beweging gezet. Wij wachten de beraadslagingen in de Tweede Kamer over deze nieuwe belasting met belangstelling af.*

