

Vergaderjaar 2012–2013

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)

G¹

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 23 oktober 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin² heeft in haar vergadering van 11 september jl. gesproken over de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 augustus 2012 inzake de samenhang tussen het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen (Kamerstukken 33 129) en het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (Kamerstukken 33 330).

Naar aanleiding daarvan heeft zij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 25 september 2012 een brief gestuurd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 22 oktober 2012 gereageerd, mede namens de staatssecretaris van Financiën.

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 der Koningin, Fred Bergman

¹ De letter G heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33129.

² Samenstelling:

Holdijk (SGP), Dupuis (VVD), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Meurs (PvdA), Vliegenthart (SP), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Barth (PvdA), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV)

BRIEF AAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Den Haag, 25 september 2012

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin heeft in haar vergadering van 11 september jl. gesproken over uw brief d.d. 23 augustus 2012 inzake de samenhang tussen het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen (Kamerstukken 33 129) en het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (Kamerstukken 33 330). Met deze brief voldeed u aan een toezegging aan de Eerste Kamer.¹ De commissie kan u mededelen dat zij de genoemde wetsvoorstellen in samenhang wenst te beoordelen. Daarnaast legt zij graag nog een vraag aan u voor.

Een van de punten in het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen waarover discussie bestaat, is het feit dat de Belastingdienst aan de verhuurder informatie verstrekt over het inkomen van de huurder: ligt dit onder of boven 43 000 euro. Daarmee is de privacy van de huurders in het geding (zie ook het advies van het College Bescherming Persoonsgegevens van 24 juli 2012). De commissie vraagt u of de voorgestelde maatregel zou kunnen worden vervangen door een huurbelasting op te leggen. Het verstrekken van privacygevoelige informatie aan derden is dan niet nodig. De commissie vraagt hierbij nadrukkelijk naar de *technische uitvoerbaarheid* van een huurbelasting, niet naar het oordeel van de minister over de *wenselijkheid* van een door de Belastingdienst op te leggen belasting als alternatieve maatregel. Deze vraag staat ook los van de beoordeling van het wetsvoorstel zoals de diverse fracties die in eerste termijn hebben gegeven.

De commissie verneemt uw reactie graag binnen **vier weken**.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin,
J. W. M. Engels

¹ Toezegging **T01533** op www.eerstekamer.nl

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 oktober 2012

Bij deze bied ik u mede namens de staatssecretaris van Financiën in voormeld dossier het antwoord aan op de in de brief van 25 september 2012 van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis der Koningin gestelde vraag.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies

Vraag in de brief van 25 september 2012 (kenmerk: 149553.73u):

De commissie vraagt of de voorgestelde maatregelen zouden kunnen worden vervangen door een huurbelasting. Het verstrekken van privacy-gevoelige informatie aan derden is dan niet nodig. De commissie vraagt hierbij nadrukkelijk naar de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting, niet naar het oordeel van de minister over de wenselijkheid van een door de Belastingdienst op te leggen belasting als alternatieve maatregel.

Antwoord:

Uw commissie heeft de vraag gesteld of de voorgestelde maatregelen uit het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen¹ en het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens² zouden kunnen worden vervangen door het invoeren van een huurbelasting. Uw commissie vraagt nadrukkelijk naar de technische uitvoerbaarheid van een dergelijke belasting, niet naar de wenselijkheid hiervan.

De regering begrijpt uw vraag zo dat u wenst te vernemen of een inkomensafhankelijke huurbelasting die rechtstreeks wordt geheven van huurders die wonen in een huurwoning in de gereuleerde sector technisch uitvoerbaar is. Een via verhuurders te heffen inkomensafhankelijke huurbelasting zou er immers in alle gevallen toe leiden dat privacy-gevoelige informatie aan verhuurders zal moeten worden verstrekt en uw vraag ziet juist op de technische uitvoerbaarheid van een alternatief waarbij die verstrekking niet nodig is.

Een bij huurders te heffen belasting over de huurprijs heeft een aantal gevolgen voor de technische uitvoerbaarheid waarop hierna nader wordt ingegaan. Bij het in kaart brengen van deze gevolgen verdienen vooral de grondslag van heffing, het subject van heffing, de toename van het aantal belastingplichtigen, de toename van uitvoeringskosten en de fraudegevoeligheid aandacht.

Grondslag

Als grondslag voor de huurbelasting zou de huurprijs moeten dienen. Doordat de Belastingdienst geen partij is bij een huurovereenkomst tussen een huurder en een verhuurder heeft hij geen gegevens betreffende de huurprijzen van huurwoningen. Het tarief van heffing bedraagt 1% dan wel 5% boven inflatie, afhankelijk van het inkomen van de huurder, en wordt berekend over de huurprijs. Er van uitgaande dat bedoeld zal zijn dat de huurbelasting dezelfde werking zal hebben als de jaarlijkse huurverhoging zoals volgt uit voormelde wetsvoorstellen, leidt de huurbelasting in het jaar t tot een verhoging van de belastinggrondslag van het jaar t+1. Doordat deze toenemende belastinggrondslag opgebouwd kan zijn uit huur en huurbelasting van verschillende jaren leidt dit tot een zeer complex geheel als gevolg waarvan de uitvoeringslasten toenemen. Deze complexiteit komt ook terug indien in enig jaar bezwaar of beroep tegen een aanslag huurbelasting wordt ingediend. Als dit tot een gegrondverklaring leidt, kan dit gevolgen hebben voor inmiddels reeds opgelegde aanslagen huurbelasting in navolgende jaren. Daarnaast ontstaat er een verschil tussen de grondslag van de huurverhoging zoals de verhuurder die hanteert en de belastinggrondslag zoals de Belastingdienst die hanteert voor de bepaling van de hoogte van de huurbelasting. De verhuurder zal namelijk de huur jaarlijks verhogen met de vastgestelde inflatiecorrectie en vervolgens die na inflatie gecorrigeerde huur als grondslag gebruiken voor de berekening van de na

¹ Kamerstukken II 2011/2012, 33 129, nr. 2.

² Kamerstukken II 2011/2012, 33 330, nr. 2.

inflatie gecorrigeerde huur van het daaropvolgende jaar. De Belastingdienst daarentegen zal de huur van enig jaar gebruiken als grondslag voor de huurbelastingen in het desbetreffende jaar waarbij deze huur inclusief de te betalen huurbelasting zal dienen als belastinggrondslag voor het daaropvolgende jaar.

Subject van heffing

Het subject van heffing is de huurder van een huurwoning in de geregeleerde sector. De Belastingdienst dient ter beantwoording van de vraag of iemand belastingplichtig is voor de huurbelasting te beschikken over het gegeven of een persoon een huurder is die woont in een huurwoning met een geregeleerde huurovereenkomst. Net als bij de huurprijs speelt daarbij een rol dat de Belastingdienst daarover geen objectieerbare informatie tot zijn beschikking heeft. Ter bepaling of een persoon huurder is van een huurwoning met een geregeleerde huurovereenkomst en wat zijn huurprijs is, biedt de informatie die bij de Belastingdienst/Toeslagen reeds beschikbaar is ten aanzien van de huurtoeslag weinig aanknopingspunten. De groep belastingplichtigen die een woning in de geregeleerde sector huurt en wier inkomen hoger is dan € 29 900¹ geniet immers geen huurtoeslag en is derhalve niet in beeld bij de Belastingdienst/Toeslagen voor wat betreft de gegevens omtrent huur. De Belastingdienst zal derhalve, omdat geen objectieerbare gegevens beschikbaar zijn, dienen af te gaan op de informatie die door de huurder wordt verstrekt in de aangifte. Deze informatie kan fraudegevoelig zijn, omdat huurders erbij gebaat zijn een lagere huur en een lagere maximale huur op te geven terwijl de controle grote inspanningen zal vergen. De controle van de door de huurder verstrekte informatie zou slechts plaats kunnen vinden door de ontvangen gegevens per belastingplichtige bij de verhuurder te verifiëren. Een controletaak van een dergelijke omvang kan de Belastingdienst niet realiseren, waarmee de belasting dus feitelijk simpel te ontduiken is. Een huurbelasting is, gezien voorgaande, alleen uitvoerbaar wanneer het aanzienlijke risico op fraude wordt geaccepteerd.

Huurprijsbepaling

Ook speelt de wijze van bepaling van de hoogte van de huur in de geregeleerde sector een rol. De maximale huur wordt in de geregeleerde sector gebaseerd op een puntensysteem. De in de wetsvoorstellen opgenomen huurverhoging van 1% respectievelijk 5% boven inflatie zou slechts geheel doorgang kunnen vinden indien de voor een huurwoning op basis van het puntensysteem toegestane maximale huur hier ruimte toe biedt. De Belastingdienst dient derhalve ieder jaar voor iedere belastingplichtige die een woning huurt met een geregeleerde huurovereenkomst na te gaan of het puntensysteem de mogelijkheid biedt om het betreffende jaar te kunnen belasten. Hiervoor zouden zij in contact kunnen treden met de verhuurder. Dit leidt tot een enorme administratieve lastenverzwaring voor de verhuurder. Een andere mogelijkheid om na te gaan of het puntensysteem nog ruimte biedt voor het belasten van de huurprijs is om in samenwerking met de huurder een puntenvaststelling op te stellen. De verwachting is dat een en ander bij de Belastingdienst tot een substantiële toename van bezwaarschriften zou leiden. Uit bovenstaande volgt dat de uitwerking van de huurbelasting sterk casusafhankelijk zal worden waardoor deze geen generiek karakter heeft. Hoe minder generiek een regeling is, des te meer uitvoeringskosten zijn eraan verbonden.

¹ Afhankelijk van de feiten en omstandigheden worden verschillende inkomensgrenzen genoemd, waarbij € 29 900 het maximale inkomen is.

Vormgeving

De huurbelasting zou in de inkomstenbelasting kunnen worden geïntegreerd dan wel als separate heffing kunnen worden geïntroduceerd. Bovenstaande geschetste punten ten aanzien van de technische uitvoerbaarheid spelen zowel indien wordt gekozen voor een integratie in de inkomstenbelasting als bij een separate huurbelasting. Integratie in de inkomstenbelasting ligt vanuit het perspectief van de burger voor de hand. Hierbij is van belang om op te merken dat de grondslag voor de huurbelasting in het systeem van de Wet inkomstenbelasting 2001 zal dienen te worden geïntegreerd. Deze integratie zal, mede als gevolg van de systematiek van de inkomstenbelasting, naar verwachting tot een zeer ingewikkelde regeling leiden. Daarnaast moet worden geaccepteerd dat de integratie van een huurbelasting in de inkomstenbelasting tot een aanzienlijk groter aantal belastingplichtigen voor de inkomstenbelasting leidt, omdat thans niet de hele groep huurbelastingplichtigen aangifteplichtig is voor de inkomstenbelasting. De voorkeur zou daarom naar een separate huurbelasting uitgaan. Dit leidt echter tot meer administratieve lasten voor zowel burgers als de Belastingdienst. Onafhankelijk van de integratie in de inkomstenbelasting dan wel via een separate huurbelasting zou het aantal huurbelastingplichtigen aanzienlijk zijn. Dit heeft, in vergelijking tot het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen zoals dat thans bij de Eerste Kamer aanhangig is, aanzienlijke extra kosten voor de overheid tot gevolg.

Conclusie

Resumerend voorziet de regering voor de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting die hetzelfde effect moet hebben als beoogd in voormelde wetsvoorstellen een aantal gevolgen dat nadrukkelijk aandacht verdient. Deze zien op de grondslag van heffing, het subject van heffing, de toename van het aantal belastingplichtigen, de toename van uitvoeringskosten en de fraudegevoeligheid.

De Belastingdienst heeft niet de beschikking over huurprijzen van huurwoningen en het aantal belastingplichtigen bij introductie van een huurbelasting. Daarnaast beschikt de Belastingdienst niet over gegevens betreffende de maximaal te belasten huurprijs op basis van het puntenstelsel. Voor al deze gegevens is de Belastingdienst bij een huurbelasting afhankelijk van de gegevens die belastingplichtigen verstrekken. Hiermee is een huurbelasting alleen uitvoerbaar wanneer het aanzienlijke risico op fraude wordt geaccepteerd. Verder zal een huurbelasting die wordt geïntegreerd in de inkomstenbelasting tot een aanzienlijk grotere groep inkomstenbelastingplichtigen leiden. De introductie van een separate huurbelasting leidt tot meer administratieve lasten voor zowel burgers als de Belastingdienst. Daarnaast is voor de technische uitvoerbaarheid van belang dat de huurbelasting in jaar t bepalend is voor de belastinggrondslag in jaar $t+1$ en volgende jaren. Deze manier van grondslagbepaling leidt tot een zeer complex geheel als gevolg waarvan de uitvoeringslasten toenemen. Voorgaande betekent, vergeleken met voormelde wetsvoorstellen, een zeer complexe belasting, meer belastingplichtigen, hogere uitvoeringslasten en een zeer aanzienlijk risico op fraude. De regering gaat niet over tot invoering van een huurbelasting wanneer sprake is van dergelijke omstandigheden en gevolgen.