

Vergaderjaar 2012–2013

**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)**

**Nr. 13**

### **TWEEDE NADER VERSLAG**

Vastgesteld 12 november 2012

De vaste commissie voor Financiën, belast met het voorbereidend onderzoek van bovenstaande wetsvoorstellen heeft besloten tot het uitbrengen van een gecombineerd tweede nader verslag.

Onder het voorbehoud dat de regering de vragen en opmerkingen in dit tweede nader verslag afdoende zal beantwoorden, acht de commissie hiermee de openbare behandeling van de voorstellen van wet voldoende voorbereid.

#### **Inhoudsopgave**

**Blz.**

-	Inleiding	1
-	Wet herziening fiscale behandeling eigen woning	2
	• Restschuldschuldproblematiek	2
	• KEW	2
	• Artikelsgewijze toelichting	3
-	Wet verhuurderheffing	3
	• Inleiding	3
	• Effecten van de heffing	3
	• Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	4
	• Overig	5
	• Artikelsgewijze toelichting	5

#### **Inleiding**

Zoals vrijdag 9 november 2012 afgesproken tijdens het wetgevingsoverleg over het Belastingplan 2013 c.a. willen de leden van de CDA-fractie graag gebruik maken van de gelegenheid om een aantal aanvullende technische vragen te stellen over de wetsvoorstellen Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en Wet verhuurderheffing.

## **Wet herziening fiscale behandeling eigen woning**

### *Restschuldschuldproblematiek*

De leden van de CDA-fractie zijn de regering erkentelijk dat zij met een voorstel komt om mensen met een restschuld tegemoet te komen. Deze leden hebben echter nog wel vragen over deze oplossing. Acht de regering het mogelijk voor een gemiddeld gezin om een gemiddelde restschuld die nu € 35 000 bedraagt in 5 jaar af te lossen met maandlasten van meer dan € 600 per jaar, bovenop de hypotheeklasten? En waarom kiest de regering ervoor om deze mensen niet te verplichten lineair af te lossen, maar houden zij de aftrek voor de volledige som over de volle vijf jaar? Hoe kijkt de regering aan tegen het alternatieve voorstel om mensen met een restschuld de mogelijkheid te geven over een periode van 10 tot 12 jaar de schuld lineair af te lossen en de rente over de restschuld aftrekbaar te laten blijven?

Verder vragen de leden van de CDA-fractie of het onderscheid tussen eigen woning schuld en restschuld juridisch houdbaar is. Zal dit niet leiden tot rechtszaken, waarin uiteindelijk bepaald wordt dat de restschuld gewoon een bijzondere vorm van eigen woning schuld is? Hoe kijkt de regering aan tegen de suggestie om mensen die een restschuld hebben gewoon de keuze te geven om de hele schuld onder het nieuwe regime te laten brengen? Dat betekent verplicht aflossen (dat is zeker nodig bij een restschuld) van de hele schuld over een periode van maximaal 30 jaar?

### *KEW*

De leden van de CDA-fractie vragen waarom de regering volhardt in de stelling op pagina 50 en 51 van de nota naar aanleiding van het nader verslag dat er geen uitstel mogelijk is en dat na 1 januari 2013 de KEW niet alsnog kan worden gesloten? De consumenten en vooral de verzekeraars vanwege de administratieve processen zijn al gebaat bij het verlengen met een kwartaal tot 1 april 2013 om hieraan uitwerking te geven. Het verzoek is om de KEW alsnog te kunnen sluiten en de bestaande kapitaalverzekering met het plaatsen van de KEW-clausule te kunnen verplaatsen van box 3 naar box 1.

Ook vragen de leden van de CDA-fractie waarom de huidige driejaars-termijn van de verhuisregeling voor bestaande huishoudens met een hypotheek niet in het wetsontwerp wordt geëerbiedigd. Een voorbeeld. De woning is verkocht in 2011. De KEW is in stand gelaten met bedoeling om binnen drie jaar weer te koppelen aan nieuwe eigen woning. Sinds de verkoop wordt er tussentijds gehuurd. In 2013 wordt er een nieuwe woning gekocht. Conform de fiscale verhuisregeling mag binnen drie jaar de KEW weer gekoppeld worden aan de nieuwe woning in box 1 en worden de fiscale regels «hersteld» met betrekking tot de KEW. Conform het wetsvoorstel is dat niet mogelijk. Huishoudens worden dan geconfronteerd met een fictieve uitkering van de waarde van de verzekering op verkoopdatum. Deze veroorzaakt ook nog eens een imputatie op de fiscale renteaftrek.

De leden van de CDA-fractie zouden graag willen weten wat de fiscale consequenties zijn als een bestaande woning door een huwelijk in de boedel komt. Kan daarbij specifiek worden ingegaan op het volgende? Wat is het effect van de boedelmenging op de aftrekbaarheid van de lopende lening? Moet de partner annuïtair aflossen? Wat gebeurt er met de lopende KEW? Wat is de invloed van het huwelijk op de lopende aflossingvrije hypotheek?

### *Artikelsgewijze toelichting*

De leden van de CDA-fractie willen graag de volgende aanvullende technische vragen stellen. Is de wijziging van lid 2, van artikel 10bis.1, (overgangsrecht) alleen bedoeld geweest om ook de aankoop van een duurdere woning onder de overgangsregeling te doen vallen (uit de toelichting bij de nota van wijziging: «onbedoeld uitsluitend van toepassing op belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld [...] hadden»)? Zo ja, is de regering het dan met deze leden eens dat de redactie van lid 2, aanhef en sub b, onbedoeld starters op de woningmarkt (dat wil zeggen: belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woningschuld hadden maar wel een onherroepelijke koopovereenkomst hebben gesloten) uitsluit van het overgangsrecht, en dat de tekst dient te worden aangepast?

### **Wet verhuurderheffing**

#### *Inleiding*

De leden van de fractie van de SP hebben met teleurstelling kennisgenomen van de nota van wijziging op het wetsvoorstel. Deze leden vrezen dat de gevolgen voor huurders en corporaties nog groter zullen zijn door de voorgestelde wijziging. Deze leden hebben hierover de volgende vragen en opmerkingen.

De leden van de fractie van de SP vragen of er overleg is geweest tussen betrokken partijen en wat de reactie van hen op de nota van wijziging is geweest. Kan de regering een uitputtende opsomming geven van degenen met wie overleg is gevoerd over de nota van wijziging? Wat zijn de reacties van de betrokkenen geweest en in hoeverre heeft dit geleid tot aanpassingen in de nota van wijziging? Is er onder betrokken instanties draagvlak voor de verhuurderheffing?

De leden van de SP vragen de regering aan te geven wat de voor- en nadelen zijn van voorliggend wetsvoorstel, inclusief en de nota van wijziging, die het wetsvoorstel nog ingrijpender maakt. Kan de regering dit uitgebreid toelichten? Waarom is gekozen voor verhoging van het tarief van de verhuurderheffing?

#### *Effecten van de heffing*

De leden van de SP-fractie vragen de regering aan te geven in hoeverre de investeringskracht van corporaties zal worden aangetast door het wetsvoorstel, graag met een uitgebreide toelichting. Kan de regering daarnaast aangeven wat het wetsvoorstel en de nota van wijziging hierop zal betekenen voor renovaties in de huursector en de verkoop van huurwoningen?

Is het waar, zo vragen de leden van de fractie van de SP, dat het bij bouwprojecten gangbaar is dat 20% van het benodigde bedrag wordt ingelegd door de opdrachtgever, in dit geval de woningcorporatie, en 80% door de financiële sector wordt gefinancierd. Kan de regering aangeven welk percentage van de beoogde opbrengst zal worden betaald door corporaties? Kan de regering ook aangeven waarom het geliberaliseerde deel van de huurmarkt geen bijdrage levert?

De leden van de fractie van de SP vragen de regering duidelijk in beeld te brengen welke gevolgen van het wetsvoorstel al dan niet acceptabel worden gevonden. Vindt de regering het acceptabel als het aantal investeringen in de huursector terugloopt, als gevolg van de verhuurderheffing? Vindt de regering het acceptabel als huurders worden geraakt in hun koopkracht door de verhuurderheffing?

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering de verontrustende geluiden uit de doorrekening van ORTEC beoordeelt dat woningcorporaties na 2012 geen financiële mogelijkheden meer hebben om nieuwe woningen te kunnen bouwen door invoering van de verhuurderheffing en de zeer beperkte mogelijkheden om de huren te verhogen. Is het een bewuste keuze om woningcorporaties te dwingen om massaal woningen te verkopen? Heeft de regering doorgerekend welke gevolgen deze massale verkoop heeft voor de gemiddelde prijs van koopwoningen? Zo ja, kan de Kamer deze gegevens ontvangen? Zo nee, vindt de regering deze gegevens niet relevant? Is de regering bekend met de neerwaartse spiraal als corporaties na de belastingheffing in financiële problemen komen waarna het CFV moet saneren? Hoe beoordeelt de regering deze inschatting en deelt het kabinet het oordeel dat de stabiliteit van de gehele sector hierdoor in het geding komt?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering aan te geven wat de gevolgen zijn van de verhuurderheffing op de rentedekkingsgraad en de solvabiliteit. Zijn deze voldoende om nieuwe leningen aan te gaan bij het WSW? Waarom vindt de regering deze gegevens niet nodig, mocht de gevolgen van de heffing bij de regering niet bekend zijn? De leden van de ChristenUnie-fractie vragen eveneens naar recente berekeningen over de gevolgen van de verhuurderheffing op de (solvabiliteits)positie van corporaties.

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering de beschikking heeft over doorrekeningen van de verhuurderheffing per woonregio. Kan de regering daarnaast uiteenzetten wat de gemiddelde gevolgen zijn voor corporaties die werkzaam zijn in onderscheidende regio's, zoals een schaarstegebied, in een ontspannen woningmarktregio en in een krimpggebied?

De regering schrijft in het de nota naar aanleiding van het nader verslag dat twee van de 45 regio's met solvabiliteitsproblemen te maken kunnen krijgen, zo lezen de leden van de ChristenUnie-fractie. Hoeveel corporaties, ook in andere regio's, komen dan wel niet in de problemen, zo vragen genoemde leden. Heeft de regering ook onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een gedifferentieerde grondslag die rekening houdt met verschillen op de regionale woningmarkten om zo ook te zorgen dat de verhuurderheffing niet ten koste gaat van investeringen in de woningvoorraad? Welke alternatieven zijn in beeld geweest?

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering kan aangeven of de maximale huur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde voldoende is om voldoende opbrengst te genereren om de verhuurderheffing te kunnen betalen.

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering rekening heeft gehouden met het verhogen van de heffing in 2013 met de stijging van de inflatie en met de daling van de WOZ-waarde. Zo ja, kan de Kamer de uitkomst uit deze doorrekening voor aanvang van het debat ontvangen? Zo nee, is de regering hiertoe alsnog bereid voordat de heffing daadwerkelijk wordt opgelegd?

#### *Gevolgen voor bedrijfsleven en burger*

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering een nieuwe doorrekening heeft gevraagd van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting om na te gaan of de stapeling van verhuurderheffing en saneringsheffing te behappen is voor individuele woningcorporaties? Zo ja, kunnen deze gegevens voor aanvang van het debat met de Kamer worden gedeeld? Zo nee, is de regering bereid om deze doorrekening als nog te laten doen?

*Overig*

De leden van de CDA-fractie vragen een reactie op het Rapport van ORTEC «Verhuurdersheffing en corporaties: financiële analyse 7 november 2012».

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of er een «mogelijkheid is om de plannen [waar nodig] aan te passen». Zo ja, op welke wijze zijn er aanpassingen mogelijk «waar het voor individuele corporaties misgaat»?

*Artikelsgewijze toelichting*

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de argumenten om voor de heffing een huurgrens te hanteren waardoor de geliberaliseerde huursector wordt gevrijwaard van de heffing. Welke consequenties heeft een uitbreiding van de reikwijdte van de verhuurderheffing naar de geliberaliseerde sector voor het tarief van de verhuurderheffing, uitgaande van budgetneutraliteit, zowel met betrekking tot artikel 7 als artikel 10 van het wetsvoorstel, zo vragen deze leden.

De fungerend voorzitter van de commissie,  
Van Hijum

De adjunct-griffier van de commissie,  
Giezen