



Informatieblad

Verhuurderheffing

Het wetsvoorstel verhuurderheffing introduceert een nieuwe heffing. Deze heffing richt zich op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector, dat wil zeggen woningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (voor 2012: € 665,66). De heffing wordt berekend over de waarde van zulke voor verhuur bestemde huurwoningen. De heffing geldt alleen voor verhuurders van meer dan 10 van zulke huurwoningen. De situatie op 1 januari is bepalend.

Het is de bedoeling dat de Wet verhuurderheffing in werking treedt met ingang van 1 januari 2013. Voor het jaar 2013 wordt een tarief voorgesteld van 0,0014% en met ingang van het jaar 2014 een tarief van 0,231%.

De grondslag voor de heffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde van de gereguleerde-huurwoningen van de verhuurder, verminderd met een heffingsvrije voet van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. De effecten voor de verhuurder zijn afhankelijk van het aantal woningen en de WOZ-waarde van de woningen. Ter verduidelijking staat er een aantal voorbeelden in dit informatieblad.

De verhuurderheffing moet worden betaald tegelijk met het doen van aangifte. Aangifte kan uitsluitend digitaal. Hiertoe zal voor verhuurders van niet al te omvangrijke aantallen woningen een digitaal portaal worden ingericht. Op dit portaal zullen de bij de Belastingdienst bekende gegevens over de huurwoningen van een verhuurder en de WOZ waarden van die woning worden vermeld. Bij verhuurders van zeer omvangrijke aantallen huurwoningen wordt het mogelijk om de aangifte direct vanuit de administratie van de verhuurder te verrichten. Insteek hierbij is dat de administratieve lasten voor de belastingplichtige minimaal zijn.

De verhuurderheffing maakt onderdeel uit van een pakket maatregelen voor zowel het koop- als het huursegment, welk pakket ten doel heeft de woningmarkt beter te laten functioneren.

Voorbeelden van de verhuurderheffing

1. Een particuliere verhuurder is op 1 januari 2013 in het bezit van 15 huurwoningen; 9 woningen vallen in de gereguleerde sector (dat wil zeggen: de huur is lager dan de huurtoeslaggrens). Omdat deze verhuurder minder dan 10 woningen met gereguleerde huur bezit, valt hij buiten de verhuurderheffing.
2. Een institutionele belegger is op 1 januari 2013 in het bezit van 45 woningen; 17 woningen vallen in de gereguleerde sector. Deze verhuurder wordt in de verhuurderheffing betrokken. De heffing bedraagt dan 0,0014% van: de gezamenlijke WOZ-waarde van de 17 gereguleerde-huurwoningen, verminderd met de vrijstelling van 10 x de gemiddelde WOZ-waarde van het gereguleerde-huurwoningbezit van deze verhuurder. De gezamenlijke WOZ-waarde van de 17 woningen bedraagt € 2,67 mln. De verschuldigde heffing bedraagt dan 0,0014% van ($€ 2,67 \text{ mln.} - 10 \times [€ 2,67 \text{ mln.} : 17] = € 15,39$).
3. Een woningcorporatie is op 1 januari 2014 in het bezit van 4.367 woningen, waarvan er 167 in de vrije sector worden verhuurd (met een huur boven de dan geldende huurtoeslaggrens). Deze corporatie wordt in de heffing betrokken voor 4200 huurwoningen. De heffing bedraagt dan 0,231% van: de gezamenlijke WOZ-waarde van de 4200 gereguleerde-huurwoningen, verminderd met de vrijstelling van 10 x de gemiddelde WOZ-waarde van het gereguleerde-huurwoningbezit van de corporatie. Stel dat de gezamenlijke WOZ-waarde van de 4200 woningen € 659,4 mln. bedraagt. De verschuldigde heffing bedraagt dan 0,231% van ($€ 659,4 \text{ mln.} - 10 \times [€ 659,4 \text{ mln.} : 4200] = € 1.519.587$).
4. Een particuliere verhuurder is op 1 januari 2014 in het bezit van 22 woningen. Hiervan zijn er 6 als vakantiewoning gelegen op een recreatie park en worden als recreatiewoning per week, midweek of langweekend verhuurd. Van de overige 16 woningen worden er 11 in de gereguleerde sector verhuurd. De gezamenlijke WOZ-waarde van die 11 woningen bedraagt € 1,75 mln. Deze verhuurder is aan verhuurderheffing € 367,29 verschuldigd; 0,231% van ($€ 1,75 \text{ mln.} - 10 \times [€ 1,75 \text{ mln.} : 11]$).