

## **Internetconsultatie intrekking verhuurderheffing**

Graag wijzen wij u op ons commentaar bij dit conceptwetsvoorstel. Dit commentaar is ook gepubliceerd in Vakstudie Nieuws (V-N 2022/20.11).

Redactie Vakstudie Nieuws

### **Combinatievoorstel**

Het wetsvoorstel dat ter internetconsultatie voorligt, regelt twee zaken. Het eerste is de intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en het tweede de maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrijesectorwoningen per 1 januari 2023. De maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrijesectorwoningen hangt samen met de hoge inflatie als gevolg van, met name, de hoge energieprijzen. Dit is een niet-fiscaal onderwerp dat wij om die reden verder laten rusten. Wij veronderstellen overigens dat met name dit aspect de reden is voor deze internetconsultatie. Het afschaffen van de verhuurderheffing hoeft immers niet via internet te worden geconsulteerd.

### **Afschaffing verhuurderheffing**

De intrekking van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is een uitvloeisel van de beslissing om de verhuurderheffing af te schaffen. Wij zullen daar geen traan om laten en denken dat dit eigenlijk voor iedereen geldt.

### **Mogelijke andere gevolgen**

De verhuurderheffing was opgenomen in Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Deze wet bevat een aantal maatregelen, waarvan de samenhang bestond uit het feit dat ze deel uitmaakt en van één politiek compromis. Wetstechnisch was dit wat ons betreft een politiek gedreven gedrocht. Deze wet bevat de volgende acht hoofdstukken:

1. Verhuurderheffing (hoofdstuk 1);
2. Wijzigingen op de verhuurderheffing (hoofdstuk 2);
3. Wijzigingen op de Wet IB 2001 (hoofdstuk 3);
4. Een kleine wijziging van de Invoeringswet Wet IB 2001 (hoofdstuk 4);
5. Wijzigingen op de Wet LB 1964 (hoofdstuk 5);
6. Wijziging van de WFS (hoofdstuk 6);
7. Een wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (hoofdstuk 7); en
8. De slotbepalingen (hoofdstuk 8).

Grote delen van hoofdstuk 3 en 5, namelijk die welke zagen op de toekomst, zijn reeds in 2019 vervallen. Maar de rest van hoofdstuk 3 en 5 en de hoofdstukken 4, 6 en 7 hebben meer de functie van een soort belastingplan. Wij hebben nog nooit gezien dat een Belastingplan wordt ingetrokken.

In het nu voorliggende voorstel staat “De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, de Algemene wet inzake rijksbelastingen en de Invorderingswet 1990, zoals die wetten luiden op 31 december 2022, blijven van toepassing op heffingsjaren vóór 1 januari 2023”. Dat roept voor ons wel de vraag op of de andere wijzigingen in de eigenwoningregeling die waren opgenomen in de Wet MW 2014 II, vervallen voor heffingsjaren vanaf 2023. Wellicht zou het in dat verband handiger zijn hoofdstuk 1 en 2 van de Wet MW 2014 II te laten vervallen in plaats van de hele wet. Nog handiger zou overigens zijn niet meer van dit soort politieke wetgevingsgedrochten te produceren.

### **Heffingsverminderingen**

Ter afsluiting merken we nog op dat vele belastingplichtigen in de verhuurderheffing beschikken over een flinke voorraad voorlopige en mogelijk ook definitieve heffingsverminderingen. Die heffingsverminderingen verliezen nu ook in één klap hun waarde. Terecht merkt het kabinet op dat niemand daarvan slechter wordt. Het best mogelijke resultaat was immers dat als gevolg van de heffingsverminderingen er per saldo geen verhuurderheffing zou zijn verschuldigd. Dat is precies de situatie die nu wordt bereikt.

De vraag is overigens wel of het boekhoudtechnisch ook altijd zo werkt. De heffingsvermindering zal, naar wij aannemen, veelal in aanmerking zijn genomen bij het vaststellen van de begroting van een bouwproject. Volgens de conclusie van A-G Wattel (opgenomen in V-N 2020/64.8) gaat het om een investeringssubsidie die (mogelijk verplicht) dient te worden afgeboekt op de kostprijs. In de begroting valt deze nu weg. Daar staan wel lagere operationele lasten door het wegvallen van de verhuurderheffing tegenover. Die hebben echter betrekking op de hele portefeuille. Dat hoeft niet gelijk op te gaan. Het gevolg is mogelijk dat het project daarmee niet meer rendabel of nog minder rendabel is (vergelijk ook voornoemde conclusie). Bij de woningcorporaties zal dat vermoedelijk geen reden zijn om het project af te blazen, gezien de maatschappelijke doelstellingen. Bij commerciële verhuurders kan dat anders liggen.