

Evaluatie verhuurderheffing – Rapport COELO

Position paper COELO t.b.v. rondetafelgesprek Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst op 29 juni 2016.

In de wettekst (Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II) en de Memorie van toelichting op de wet wordt de verhuurderheffing duidelijk gepresenteerd als een *algemene belasting*, met als doel het genereren van inkomsten voor de rijksoverheid. In het COELO-rapport is de verhuurderheffing daarom als zodanig geëvalueerd.

De verhuurderheffing als algemene belasting

Een belasting wordt doorgaans beoordeeld op doelmatigheid (economische verstoring) en rechtvaardigheid. Ook zaken als transparantie en uitvoerbaarheid kunnen van belang zijn. De hoofdconclusies uit ons rapport zijn:

- De verhuurderheffing is niet doelmatig omdat:
 - deze tot economische verstoring (gedragsreacties) leidt. Verhuurders kunnen de heffing immers ontwijken door strategisch gedrag. Een kleine verhuurder kan zich opsplitsen tot een bezit van maximaal tien sociale huurwoningen om de heffing volledig te ontwijken. Meer in het algemeen geeft de heffing een prikkel om het sociale woningbezit af te bouwen door verkoop aan bewoners of het uittillen van woningen boven de liberalisatiegrens.
 - deze leidt tot rondpompen van geld. De verhuurderheffing wordt voor een groot deel afgewenteld op huurders. Tegelijk kunnen veel huurders aanspraak maken op huurtoeslag. Veel huurders worden dus tegelijkertijd (indirect) belast en gesubsidieerd. De gestegen uitgaven aan huurtoeslag wil het kabinet weer terughalen door de verhuurderheffing te verhogen, waardoor de huren opnieuw stijgen, enzovoort. Huurders betalen dus een steeds groter deel van hun eigen toeslag.
- De verhuurderheffing is niet rechtvaardig omdat:
 - deze voor een groot deel terecht komt bij een vrij willekeurige groep huurders en dus leidt tot onbedoelde herverdeeldeffecten. Van een algemene belasting bedoeld om de rijksfinanciën te verbeteren wordt doorgaans verlangd dat zoveel mogelijk mensen, naar draagkracht, hun steentje bijdragen. De verhuurderheffing werkt echter denivellerend omdat huurders in de vrije sector en eigenwoningbezitters worden ontzien.
 - gelijke gevallen niet gelijk belast worden. Hoeveel een huurder uiteindelijk extra betaalt hangt af van de vraag hoeveel de betreffende verhuurder moet afdragen en in hoeverre deze de verhuurderheffing op huurders afwentelt.
 - Natuurlijk zijn deze criteria (zwaarste lasten op zwaarste schouders of gelijke gevallen gelijk belasten) subjectief. Andere criteria zijn wij in de meer recente Tweede-kamerdiscussies echter niet tegengekomen.

Een algemene bezitsbelasting (op alle woningen) kent deze bezwaren niet en is dus een geschikter middel om de rijksbegroting gezond te houden.

De evaluatie van de minister

In de evaluatie van minister Blok wordt gesteld dat de verhuurderheffing niet tot problemen leidt omdat woningcorporaties deze prima op kunnen brengen (huurverhoging, kostenverlaging) en omdat zij kunnen blijven investeren. Echter, het feit dat corporaties de heffing *kunnen* opbrengen maakt het nog niet tot een goede belasting. Op bovengenoemde bezwaren (onrechtvaardigheid, ondoelmatigheid) wordt in de evaluatie van de minister helemaal niet ingegaan. Zijn evaluatie beperkt zich tot slechts enkele aspecten van de verhuurderheffing.

Bovendien worden de huurverhogingen als gevolg van de verhuurderheffing door de minister gepresenteerd als een bedoeld effect omdat het scheefwonen tegen zou gaan.

Inkomensafhankelijke huurverhogingen die scheefwonen moeten ontmoedigen maken echter slechts een klein deel uit van de totale huurstijging, zo blijkt uit ons rapport. Bovendien bestaan die onafhankelijk van de verhuurderheffing. Het “afromen” van de extra inkomsten als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhogingen via de verhuurderheffing is overbodig gemaakt door de huursombenadering.

Als tweede bijkomende rechtvaardiging van de verhuurderheffing wordt ook het compenseren van overheidssteun op de huurmarkt genoemd. Deze steun is echter doelbewust gegeven.

Bovendien wordt de koopmarkt ook royaal ondersteund. De minister legt in de evaluatie niet uit waarom de overheid nu in de sociale huursector (maar elders niet) met de ene hand wil terugnemen wat het met de andere gegeven heeft. Dit verdient een toelichting.

Conclusie

In de huidige vorm kan de verhuurderheffing volgens ons moeilijk worden verdedigd. De evaluatie van de minister beperkt zich tot slechts enkele effecten van de heffing. De minister komt met een hele reeks voorstellen die aan de genoemde bezwaren niet tegemoetkomen.