



Gespreknotitie rondetafelgesprek Evaluatie verhuurderheffing d.d. 29 juni 2016

Organisatie: **Vastgoed Belang**

Naam: **Jan Kamminga**

Vastgoed Belang heeft met teleurstelling kennisgenomen van de conclusies in het gepresenteerde rapport van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de evaluatie verhuurderheffing. De uitkomsten laten een treurig beeld zien van de gevolgen voor de grotere particuliere verhuurders die vallen onder deze heffing.

Uit de evaluatie komt naar voren dat twee/derde van de particuliere verhuurders zijn financiële positie sinds de invoering van de verhuurderheffing heeft zien verslechteren. Maar liefst twee op de drie geeft bovendien aan dat zijn investeringsruimte aanzienlijk is achteruitgegaan. Vastgoed Belang waarschuwt dat dit grote negatieve consequenties zal hebben voor de kwaliteit en beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de komende jaren in het gereguleerde huursegment. De verhuurderheffing kost de verhuurders gemiddeld één à anderhalve maand huur per woning. Dat is zo'n 10% van de inkomsten. Het rapport laat verder zien dat de investeringsbereidheid van particulieren in de gereguleerde huursector op een dieptepunt is beland: slechts 7% zegt meer te willen gaan investeren. Daar komt nog bij dat één op de vijf particuliere verhuurders met bezit in de gereguleerde sector van plan is om juist die woningen te verkopen.

Eerdere rapporten tonen aan dat de woningmarkt ten opzichte van andere sectoren ver achterloopt op het gebied van verduurzaming. Met het in stand blijven van de verhuurderheffing zal dit voor de komende jaren betekenen dat binnen de particuliere sector géén inhaalslag gemaakt kan worden. Ook verpaupering van het woningbestand ligt, zo blijkt uit de evaluatie, op de loer: 40% van de particuliere verhuurders bespaart op onderhoud.

Particuliere verhuurders betalen net als alle andere ondernemers de gebruikelijke belastingen. Maar anders dan andere ondernemers betalen zij ook nog eens deze extra heffing. Ook de bedrijfsvoering wordt net als bij andere ondernemers gebaseerd op een begroting van alle kosten en opbrengsten, waarin wordt uitgegaan van een bepaald rendement. Door de verhuurderheffing kunnen redelijke rendementen niet meer behaald worden. Zelfs mét doorvoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, komt de sector structureel €300 miljoen tekort om de heffing te kunnen opbrengen. Daar komt nog bij dat in de afgelopen jaren er voor de particuliere sector een stapeling van belastingen heeft plaatsgevonden: naast de invoering van een verhuurderheffing, een gemiddeld boven inflatoire stijging van het OZB-tarieven door gemeenten en een forse verhoging van de vermogensrendementsheffing (Box 3 IB). Een disproportionele afroaming van de gereguleerde huurinkomsten is het gevolg.

De inkomensafhankelijke huurverhogingen om de verhuurderheffing mee op te vangen blijven vaak uit of zijn te gering qua opbrengsten. De gemiddelde huurverhoging in de particuliere

sector is over de periode 2013 – 2015 lager geweest dan bij de corporaties. In 2015 hebben verhuurders minder inkomensindicaties van hun huurders bij de Belastingdienst aangevraagd, dan in de jaren ervoor. De geldende huurprijzen liggen dan al dicht bij de maximale huurprijs of lagere markthuursprijs. Maar liefst 25% van de particuliere verhuurders heeft ook nog eens problemen ondervonden bij het verkrijgen van inkomensverklaringen. Daardoor kon niet in de volle omvang gebruik gemaakt worden van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het aantal afgegeven inkomensindicaties met ‘inkomen onbekend’ is tussen 2014 en 2015 nagenoeg verdubbeld: van 4,6% naar 8,5%. Bij de berekeningen van de extra opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging als dekking voor de heffing heeft het ministerie geen rekening gehouden met die factoren. Er is uitgegaan van volledige benutting van de maximaal toegestane huurverhogingen. In de praktijk liggen deze verhogingen voor middeninkomens 0,8% en bij hogere inkomens zelfs 1,5% lager.

Veel verhuurders ondervinden problemen met huurders die de aangezegde huurverhoging onterecht weigeren. Aan een gang naar de Huurcommissie is dan niet te ontkomen. Dat brengt veel onnodige administratieve rompslomp en kosten met zich mee.

Minister Blok heeft tegelijkertijd met de aanbidding van de evaluatie verhuurderheffing aan de Tweede Kamer een aantal voorstellen tot wijziging in de verhuurderheffing aangekondigd. Het ministerie heeft een budget van €280 miljoen voor de heffingsvermindering beschikbaar gesteld. Voor particuliere beleggers bleken deze regelingen vaak veel te ingewikkeld en brachten zij veel administratieve rompslomp met zich mee. Met een grimlach neemt Vastgoed Belang kennis van de maatregel dat er een verhoging van de heffingsvrije voet in de verhuurderheffing van 10 naar 25 woningen wordt voorgesteld. Minister Blok presenteert deze maatregel als tegemoetkoming aan de benarde positie van kleinere verhuurders, maar vermoedelijk ontlast dit de overheid in haar administratieve rompslomp en leidt dit tot lagere uitvoeringskosten.

De verhoging van de heffingsvrije voet, de vrijstelling van verhuurderheffing van aangekochte woningen (behorend tot een complex waarin de verhuurder al bezit heeft) in krimpgebieden en de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw van €10.000,- respectievelijk €20.000,- leiden tot een derving van opbrengsten verhuurderheffing. Door deze derving te compenseren met een verhoging van het tarief verhuurderheffing met 0,033%-punt naar 0,569%, beoordeelt Vastgoed Belang dit als een sigaar uit eigen doos. Verhuurders met 25 woningen of meer betalen de rekening voor deze compensatie. Juist deze categorie beleggers is cruciaal voor de ontwikkeling van nieuwbouw in het middensegment huur en voor investeringen in verduurzaming van vastgoed in de gereguleerde sector. Vastgoed Belang waarschuwt dat met de verhoging van het tarief, de uitvoering hiervan sterk wordt afgeremd.

In 2013 heeft Vastgoed Belang een alternatief plan voor de verhuurderheffing aan de minister voorgelegd waarin hogere belastingopbrengsten en besparingen voor het Rijk zijn begroot en waarbij drie jaar eerder gestart zou zijn geweest met de bouw van huurwoningen in het middel dure segment.