Wijziging verhuurderheffing voor mede-eigendom

Gevolgen: ingrijpend / middelgroot / **beperkt**



Interactie burgers/bedrijven			x
Maakbaarheid systemen		x	
Handhaafbaarheid		x	
Fraudebestendigheid		nvt	
Complexiteitsgevolgen		x	

Risico procesverstoringen: groot / gemiddeld / **klein**

Uitvoeringskosten	*incidenteel*	*structureel*
• Dienstverlening	€ 0	€ 0
• Handhaving/toezicht	€ 0	€ 40.000
• Automatisering	€ 40.000	€ 0

Personele gevolgen: 0 fte incidenteel
0,5 fte structureel

Invoering mogelijk per: 01 – 01 – 2020

Beslag portfolio: beperkt/inpasbaar

Eindoordeel: Uitvoerbaar.

Beschrijving voorstel / regeling
Het wetsvoorstel repareert met ingang van 1 januari 2020 de mede-eigendomsbepaling in de verhuurderheffing. Door de Hoge Raad is in een tweetal arresten van 8 juni 2018 een gebrek geconstateerd in de mede-eigendomsbepaling. Als gevolg van deze arresten kan momenteel bij verhuurders die sociale huurwoningen in mede-eigendom hebben geen verhuurderheffing geheven worden.

De beoogde wetswijziging voorziet in een nieuwe regeling die iedere mede-eigenaar naar rato van de mate van de eigendom (het pro-ratadeel) betrekt in de verhuurderheffing, voor zover het individuele bezit van de mede-eigenaar de drempel van bij elkaar genomen (het equivalent van) vijftig sociale huurwoningen te boven gaat. Deze pro-ratabenadering geldt ten aanzien van het vaststellen van zowel de belastingplicht als het belastbare bedrag (en daarmee het verschuldigde bedrag aan verhuurderheffing).

Bezit van sociale huurwoningen via een samenwerkingsverband, zoals een vennootschap onder firma, maatschap of commanditaire vennootschap of een daarmee vergelijkbare buitenlandse rechtsvorm, valt ook onder de voorgestelde bepaling.

Het wetsvoorstel wordt in 2020 aan het parlement aangeboden, is beoogd met ingang van 1 juli 2020 in werking te treden en werkt bij inwerkingtreding terug tot en met 1 januari 2020.

Interactie burgers / bedrijven
Dit voorstel heeft een beperkte impact op de interactie met burgers en bedrijven.

Maakbaarheid systemen
De aangifteformulieren (digitaal en papier) en het achterliggende systeem moeten aangepast en uitgebreid worden. Om de systemen tijdig gereed te hebben wordt vooruitlopend op de parlementaire behandeling gestart met de implementatie. Indien de wetswijziging niet van kracht wordt, kunnen de wijzigingen in de systemen niet onmiddellijk ongedaan worden gemaakt.

Handhaafbaarheid
De Belastingdienst zal erop moeten toezien dat de mede-eigendom goed verwerkt wordt in de aangifte. De benodigde contra-informatie kan niet vanuit een objectieve bron worden aangeleverd. Omdat de contra-informatie niet toereikend is, zal al een vraag over mede-eigendom in de aangifte verhuurderheffing toegevoegd worden. De handhaving vergt een structurele inzet van 0,5 fte.

Fraudebestendigheid
Niet van toepassing.

Complexiteitsgevolgen
Voor mede-eigendom ontbreekt sluitende contra-informatie. Hierdoor neemt de complexiteit in beperkte mate toe.

Risico procesverstoringen
Het risico op procesverstoringen is klein.

Uitvoeringskosten
De kosten van de incidentele systeemaanpassingen in verband met deze maatregel bedragen € 40.000. De verwachte structurele kosten voor handhaving bedragen € 40.000.

Personele gevolgen
Structureel is er een toename van 0,5 fte.

Invoeringsmoment
Invoering is mogelijk per: 1 januari 2020.

Eindoordeel
Het voorstel is uitvoerbaar.