

7 tips voor het invullen van uw aangifte verhuurderheffing 2018

17-09-2018 09:30

Het is er weer tijd voor de jaarlijkse aangifte verhuurderheffing. Ten opzichte van de aangifte van vorig jaar zijn er een paar wijzigingen. We hebben er 7 voor u op een rijtje gezet zodat u een juiste aangifte kunt doen. Een bijdrage van Roger Segers van BDO.

1. Vrijstelling monumenten

Met ingang van de aangifte 2018 hoeven rijksmonumenten niet meer te worden meegenomen in de aangifte.

2. Maximale waarde

Met ingang van 2018 is de maximale grondslag waarover u per woning verhuurderheffing verschuldigd bent gemaximeerd op € 250.000. Dus opletten voor die woningen die een hogere WOZ-waarde hebben.

3. Vrijstelling

De vrijstelling van 10 woningen is verhoogd naar 50 woningen.

4. Huurprijs

Zoals u weet, heeft BDO een procedure gevoerd omtrent de te hanteren huurprijs. Ons standpunt was dat de kale huurprijs moest worden verhoogd met een gedeelte van de servicekosten om aan de hand van die verhoogde huurprijs te toetsen of de woning tot de belastbare grondslag voor de verhuurderheffing moet worden gerekend. Helaas heeft de rechter ons standpunt niet gevolgd. Dus toch uitgaan van de huurprijs zoals die aan de huurder wordt berekend.

5. Voor verhuur bestemd

Al eerder was in de jurisprudentie opgenomen dat indien een woning "anti-kraak" ter beschikking wordt gesteld, deze niet hoeft te worden meegenomen in de aangifte. Het moet daarbij gaan om een woning die in bruikleen wordt gegeven. Er mag wel sprake zijn van een kleine vergoeding, maar die moet dan rechtstreeks te koppelen zijn aan kosten van de woning, zoals energiekosten.

Onlangs heeft de Hoge Raad arrest gewezen in een zaak waarbij enerzijds woningen die onder de Leegstandswet vallen tijdelijk beschikbaar werden gesteld aan bewoners tegen een redelijke huur (huurprijzen van meer dan € 400 per maand) en anderzijds woningen voor iets meer dan € 100 per maand antikraak beschikbaar werden gesteld. Voor beide gevallen oordeelde de Hoge Raad dat sprake was van een feitelijk verhuurde woning en daarmee van een "voor verhuur bestemde woning". Dit arrest maakt naar mijn mening dat er weinig goeds te verwachten is in de nog lopende procedures waarin woningen in afwachting van verkoop of sloop met een "normaal" huurcontract beschikbaar worden gesteld: ook die zullen naar mijn stellig verwachting tot de grondslag van de verhuurderheffing moeten worden gerekend.

6. Gemeenschappelijk eigendom

Gelukkig kan ik toch afsluiten met een positief bericht. Eén keer heeft het de Hoge Raad behaagd om belastingplichtige gelijk te geven. Dat is in de zaak waarbij meerdere eigenaren samen eigenaar zijn van een of meer WOZ-objecten. In dat geval, zo oordeelde de Hoge Raad is de wettekst discriminatoir en moet heffing achterwege blijven.

7. Heffingsvermindering

Denkt u er aan om, indien u beschikt over een definitieve investeringsverklaring, uw heffingsvermindering te

VASTGOED JOURNAAL

verzilveren?

Een bijdrage van mr. R. Segers AA RB MFSME, onderdeel van de Branchegroep Bouw & Vastgoed bij BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. Meer informatie? Neem contact op via woz@bdo.nl of bezoek de [website](#).