

Einde verhuurderheffing in zicht?

06-04-2021 14:37

Woningcorporaties zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Daarnaast is in 2013 de verhuurderheffing ingevoerd, een heffing over de WOZ-waarde van sociale huurwoningen. De totale opbrengst van deze belastingen bedraagt meerdere miljarden per jaar. Vanuit de woningcorporatiesector is al lange tijd kritiek op deze heffingen. Dit komt mede voort uit het feit dat de woningcorporaties een grote verduurzamings- en woningbouwopgave hebben. De vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing beperken de hiervoor benodigde bestedingsruimte sterk.

In de verkiezingsprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen 2021 is veel aandacht voor de verhuurderheffing. De partijen lijken tot op zekere hoogte eensgezind: de verhuurderheffing moet worden aangepakt. De precieze vormgeving verschilt echter per partij.

Wat vinden de partijen?

D66 wil de verhuurderheffing transformeren naar een verplichte bijdrage aan een 'transformatiefonds'. Corporaties kunnen vervolgens putten uit dit fonds om nieuwe woningen te bouwen of te verduurzamen. Hierbij zouden woningcorporaties ook de mogelijkheid moeten krijgen om middenhuurwoningen te bouwen.

De PvdA gaat nog verder en wil naast de afschaffing van de verhuurderheffing ook een 'uitzondering' op de vennootschapsbelasting. Uit de CPB-doorrekening blijkt het te gaan om de invoering van een vrijstelling voor DAEB-activiteiten. Daarnaast stellen ze een uitzondering voor ten aanzien van de generieke renteaftrekbeperking. Wat dit laatste thema betreft, zien wij (EU-rechtelijk) mogelijkheden om dit ook daadwerkelijk te realiseren. Een volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting leidt echter mogelijk tot (onoverkomelijke) EU-rechtelijke bezwaren.

Overigens is ook de SP voorstander van een afschaffing van de verhuurderheffing (technisch gezien staat de SP voor een korting voor verduurzaming en duurzame woningbouw ter grootte van de gehele budgettaire opbrengst van de heffing) en de invoering van een korting op de verhuurderheffing ter hoogte van de huurverlaging.

Ook het CDA en GroenLinks zijn voor afschaffing van de verhuurderheffing. Het CDA wil hier echter 'stevige afspraken over de bouwopgave voor corporaties' voor terug. GroenLinks formuleert dit wat terughoudender en gaat er vanuit dat de corporaties de vrijgekomen middelen zullen investeren in de bouw en het beheer van voldoende betaalbare huurwoningen, leefbaarheid van wijken en verduurzaming.

Een kwestie van tijd

Op basis van de hiervoor genoemde verkiezingsprogramma's lijkt de afschaffing van de verhuurderheffing een kwestie van tijd. Dit is echter nog zeker geen gelopen race. De VVD wil de verhuurderheffing namelijk in stand houden. Wel willen zij 'de lagere verhuurderheffing voor woningcorporaties die hun woningvoorraad verduurzamen' (wij vermoeden dat ze hiermee doelen op de heffingsverminderingen voor verduurzaming) en zal de verhuurderheffing worden aangepast zodat het loont om duurdere huurwoningen te verkopen en goedkope huurwoningen te bouwen. We benadrukken hierbij dat het gaat om verschuivingen. Tegenover de verhoging van heffingsverminderingen staat immers een verhoging van het tarief.

Volledigheidshalve merken we op dat de PVV en het Forum voor Democratie geen expliciete standpunten met betrekking tot verhuurderheffing of vennootschapsbelasting bij woningcorporaties hebben opgenomen.

Standpunten op een rij

De standpunten met betrekking tot de verhuurderheffing kunnen als volgt worden weergegeven:

- VVD: In stand houden verhuurderheffing. Meer heffingsverminderingen, maar verhoging tarief.
- CDA: Afschaffen verhuurderheffing. Bestuurlijk akkoord sluiten met woningcorporaties voor meer duurzame woningbouw.
- D66: Omvormen verhuurderheffing naar corporatiefonds waaruit woningcorporaties financiële bijdragen kunnen krijgen voor woningbouw of -verduurzaming.
- GroenLinks: Verlaging verhuurderheffing voor woningcorporaties die investeren in woningbouw en -verduurzaming.
- SP: Introductie korting voor verduurzaming en duurzame woningbouw. Gezien omvang lastenverlichting per saldo een afschaffing.
- PvdA: Verlaging verhuurderheffing voor woningcorporaties die investeren in woningbouw en -verduurzaming en introductie bonus-malusmechanisme. Gezien budgettaire derving per saldo een afschaffing.
- ChristenUnie: Afschaffing verhuurderheffing, bestuurlijk akkoord sluiten met woningcorporaties voor nieuwbouw en verduurzaming.

Uiteraard is het afwachten op de onderhandelingen over de regeringsformatie, waarin dekking moeten worden gevonden voor de budgettaire derving van de eventuele afschaffing van de verhuurderheffing (€ 2 miljard per jaar).

Verdere maatregelen woningmarkt

In het BDO rapport 'Publieke sector: waar komt de regie? Waar komt de uitvoering?' hebben we de verkiezingsprogramma's van de acht grootste politieke partijen geanalyseerd met betrekking tot een drietal belangrijke thema's, waaronder het thema 'Woonopgave voor ouderen'. Lees hier het rapport: [Analyse verkiezingsprogramma's 2021 | Publieke sector - BDO](#).

Een bijdrage van mr. Sander van der Veen MFSME, partner Belastingadvies, en drs. Ruud Lemmens, manager Belastingadvies bij [BDO Accountants & Belastingadviseurs](#).