

University of Groningen

## Verhuurderheffing is moeilijk te rechtvaardigen

Veenstra, Jacob; Allers, Maarten; Garretsen, Jan

*Published in:*  
Me Judice

**IMPORTANT NOTE:** You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

*Document Version*  
Publisher's PDF, also known as Version of record

*Publication date:*  
2016

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

*Citation for published version (APA):*

Veenstra, J., Allers, M., & Garretsen, J. (2016). Verhuurderheffing is moeilijk te rechtvaardigen. *Me Judice*. <http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/verhuurderheffing-is-moeilijk-te-rechtvaardigen>

### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

### Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/verhuurderheffing-is-moeilijk-te-rechtvaardigen>



# Verhuurderheffing is moeilijk te rechtvaardigen



9 jun 2016

**Sinds 2013 zijn verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen bezitten verplicht een nieuwe belasting te betalen: de verhuurderheffing. Een analyse van de Groningse economen Veenstra, Allers en Garretsen laat zien dat deze heffing tot economische verstoringen en ongewenste herverdeeleffecten leidt. Een goed alternatief is een algemene bezitsbelasting, zoals de onroerendezaakbelasting. Die scoort beter wat betreft doelmatigheid en rechtvaardigheid.**

## Heffing met ingebouwde opbrengstgroei

De verhuurderheffing wordt voor circa 90 procent opgebracht door woningcorporaties, de rest komt van particuliere verhuurders. De heffing bracht in 2013 nog een schamele 48 miljoen euro op, maar de opbrengst is opgelopen tot maar liefst 1,2 miljard in 2014 en wordt 1,7 miljard in 2017. Ter vergelijking: de bedrijfslasten van woningcorporaties bedroegen in 2014 4 miljard euro – dat is inclusief de verhuurderheffing. Het gaat dus om veel geld. Dat is ook de bedoeling: de verhuurderheffing is ingesteld om de staatskas te vullen. Als bijkomende redenen noemde het kabinet destijds het afkomen van extra inkomsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen en het feit dat de huurmarkt profiteert van overheidsbeleid.

De grondslag van de verhuurderheffing is de woz-waarde van sociale huurwoningen (woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens), verminderd met tien keer de gemiddelde waarde van dergelijke woningen in het bezit van de verhuurder. Verhuurders met tien sociale huurwoningen of minder betalen dus geen verhuurderheffing. Het tarief wordt gevonden door de gewenste opbrengst te delen door de grondslag. Het beleid is om de begrote opbrengst van de verhuurderheffing te verhogen wanneer het beroep op huurtoeslag groeit. Wanneer verhuurders, om de verhuurderheffing te kunnen betalen, hun huren verhogen, zal door een groter beslag op huurtoeslag de opbrengst van de

verhuurderheffing dus omhoog moeten. Dat leidt tot een tweede ronde huurverhogingen, enzovoort. De heffing is dus zo geconstrueerd dat de opbrengst ervan steeds omhoog moet. Huurders betalen een steeds groter deel van hun huurtoeslag.

Aan een belasting die tot doel heeft inkomsten te verwerven kunnen een aantal eisen worden gesteld. Zo moet een belasting om te beginnen goed uitvoerbaar zijn. Dat betekent onder meer: lage administratieve lasten, moeilijk te ontduiken. Aan dit criterium voldoet de verhuurderheffing. Op twee andere punten scoort deze belasting echter niet goed. Het eerste punt is de economische verstoring die de heffing oplevert. Verhuurders krijgen ongewenste prikkels, die in de praktijk ook inderdaad tot ongewenste gedragseffecten blijken te leiden. Het tweede punt is de rechtvaardigheid. Of dit nu wordt beoordeeld conform het draagkrachtprincipe (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten) of van het principe dat gelijke gevallen gelijk belast moeten worden (horizontale gelijkheid), de verhuurderheffing scoort slecht. Hieronder lichten we dit toe.

## Economische verstoring

Het kabinet betoogt dat een verhuurderheffing minder verstorend werkt dan bijvoorbeeld een belasting op inkomen of winst. Dit omdat het een belasting is op onroerende zaken. Die zijn in het algemeen inderdaad weinig verstorend, omdat ze niet of nauwelijks zijn te ontlopen door gedragsaanpassingen. De verhuurderheffing is echter een belasting op sommige onroerende zaken en veroorzaakt wel degelijk ongewenste prikkels.

Verhuurders kunnen de heffing bijvoorbeeld ontlopen door zich op te splitsen (of af te schalen) tot een bezit van maximaal tien sociale huurwoningen. Dit zal voor corporaties echter bijna nooit mogelijk zijn: de meeste hebben meer dan 1.000 sociale huurwoningen. Particuliere verhuurders zijn vaak kleiner zodat deze mogelijkheid voor deze partijen reëler is.

Meer in het algemeen geeft de heffing een prikkel tot vermindering van het aandeel sociale huurwoningen in bezit. Immers, duurdere huurwoningen (boven de liberalisatiegrens) zijn vrijgesteld. Dit kan door verkoop aan bewoners, het verhogen van de huur tot boven de liberalisatiegrens en door minder goedkope woningen te bouwen. Het blijkt dat corporaties dit inderdaad doen. Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is in 2010-2014 meer dan verdubbeld. Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van corporaties daalde juist. Een analyse op microniveau laat zien dat dit effect sterker is naarmate een corporatie meer verhuurderheffing betaalt. Het aantal goedkope en betaalbare corporatiewoningen (met een huur onder de zogeheten aftoppingsgrens) daalt van 2010 op 2014 zelfs in absolute aantallen. De doelgroep groeit juist in 2010-2014. Dat wringt.

## Afwenteling

Via gedragsaanpassingen kunnen verhuurders de verhuurderheffing slechts zeer ten dele ontwijken, ook al doordat het tarief verhoogd wordt wanneer de grondslag daalt. Voor een groot deel wordt de verhuurderheffing opgevangen door huurverhogingen. Dat blijkt niet alleen uit macro-cijfers; we zien het ook in regressies op corporatieniveau. Hoe meer verhuurderheffing een corporatie moet betalen, hoe sterker de huur stijgt. In hoeverre de verhuurderheffing de bedrijfslasten beïnvloedt is met de nu beschikbare gegevens nog niet volledig na te gaan, maar er zijn aanwijzingen dat de verhuurderheffing leidt tot bezuinigingen op onderhoud. Dat kan leiden tot hogere kosten later. Vermoedelijk leidt de verhuurderheffing verder tot een terugval in investeringen. Door de lange voorbereidingstijd die aan nieuwbouw voorafgaat is het echter nog te vroeg om het effect van de heffing hierop te kunnen zien.

Doordat de verhuurderheffing wordt doorberekend in hogere huren, wordt deze deels een huurderheffing. Na doorrekening voor diverse huishoudtypen blijkt dit erg verschillend uit te pakken, afhankelijk van huishoudsamenstelling, leeftijd, huur en inkomen. Ook komen de lasten onevenredig terecht bij huurders van corporaties die een hoge heffing moeten betalen (hoge woz-waarden) en van corporaties die de heffing minder goed kunnen opvangen door doelmatigheidsverbeteringen. Een groot deel van de verhuurderheffing komt uiteindelijk dus terecht bij een vrij willekeurige groep huurders. Dit leidt tot niet-bedoelde herverdeeleffecten. De heffing werkt daarnaast denivellerend: woningeigenaren (die gemiddeld een hoger inkomen hebben dan huurders) worden immers volledig ontzien. Als deze inkomenseffecten voorzien waren, hebben ze destijds de Memorie van Toelichting niet gehaald.

## Nevendoelen

Ook de extra rechtvaardigingen die het kabinet heeft aangedragen voor de invoering van de heffing lijken discutabel. Ten eerste zou de verhuurderheffing extra huurinkomsten afromen die het gevolg zijn van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Corporaties kunnen sinds 2013 de huren van huishoudens met relatief hoge inkomens extra verhogen. Dit moet scheefwonen tegengaan. Dit leidt weliswaar tot extra inkomsten bij verhuurders, maar die vallen in het niet bij de opbrengst van de verhuurderheffing. Bovendien maakt de invoering van de huursombenadering afromen overbodig. Sinds 2017 is namelijk de stijging van de totale huursom per verhuurder begrensd. Er is dus ook geen noodzaak meer tot afroming.

Als tweede rechtvaardiging stelt het kabinet dat rijksbeleid (objectsubsidies in het verleden, huurtoeslag nu) ertoe heeft bijgedragen dat een stabiele huurmarkt is ontstaan met gewaarborgde inkomsten voor verhuurders. Daardoor zou het terecht zijn dat zij door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. Overheidssteun beperkt zich echter niet tot (een deel van) de huursector. Het eigenwoningbezit wordt eveneens al lange tijd rijkelijk gesubsidieerd. Het Rijk vermeldt niet waarom het kabinet compensatie voor deze overheidssteun niet nodig vindt. Meer fundamenteel doet zich de vraag voor waarom een overheid zou willen compenseren

voor door haarzelf gegeven steun. De steun voor de sociale huursector is immers geen neveneffect van ander beleid maar een doelbewust streven. Moet het Rijk met de ene hand nemen wat de andere gegeven heeft?

## Alternatief

De verhuurderheffing lijkt alleen geschikt als instrument om de financiële mogelijkheden van verhuurders, en corporaties in het bijzonder, te beperken en om (een deel van de) huurders eenzijdig een bijdrage te laten leveren aan het gezond maken van de rijksfinanciën. Als dat inderdaad de bedoeling is verdient het aanbeveling om deze motivatie te expliciteren en de achtergrond ervan toe te lichten. Zo niet, dan kan de verhuurderheffing beter worden aangepast of afgeschaft.

Om toch de gewenste opbrengst binnen te krijgen is een goed alternatief het verbreden van de grondslag tot alle woningen. Hiermee worden de bezwaren grotendeels ondervangen. Deze belasting kan door gemeenten worden geheven als onderdeel van de bestaande onroerendezaakbelasting, zodat dit geen extra administratieve lasten met zich meebrengt. Dit kan worden gecombineerd met een uitname uit het gemeentefonds ter grootte van de opbrengst van de verhuurderheffing, zodat het geheel neutraal uitpakt voor de rijksbegroting. Misschien iets voor het volgende regeerakkoord?

\* Dit artikel is gebaseerd op: Veenstra, J., M.A. Allers en J.H. Garretsen, 2016, "Evaluatie verhuurderheffing", COELO: Groningen.

### Te citeren als

Jacob Veenstra, Maarten Allers, Harry Garretsen, "Verhuurderheffing is moeilijk te rechtvaardigen", **Me Judice** (<http://www.mejudice.nl/>), 9 juni 2016.

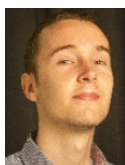
### Copyright

De titel en eerste zinnen van dit artikel mogen zonder toestemming worden overgenomen met de bronvermelding **Me Judice** (<http://www.mejudice.nl/>) en, indien online, een link naar het artikel. Volledige overname is slechts beperkt toegestaan. Voor meer informatie, zie onze **copyright richtlijnen** (</overig/copyright>).

### Afbeelding

Afbeelding '**houses** (<https://www.flickr.com/photos/duesdings/409995758/>)' van Nico Düsing (**CC BY-SA 2.0** (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/deed.nl>))

## Auteurs



**Jacob Veenstra** (<http://www.mejudice.nl/auteurs/detail/jacob-veenstra>)

Rijksuniversiteit Groningen, Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO)



**Maarten Allers** (<http://www.mejudice.nl/auteurs/detail/maarten-allers>)

Rijksuniversiteit Groningen, Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO)



**Harry Garretsen** (<http://www.mejudice.nl/auteurs/detail/harry-garretsen>)

Rijksuniversiteit Groningen

## Links

- **COELO Rapport Evaluatie verhuurderheffing**  
([http://www.coelo.nl/images/rapporten/Rapport\\_evaluatie\\_verhuurderheffing.pdf](http://www.coelo.nl/images/rapporten/Rapport_evaluatie_verhuurderheffing.pdf))

## Gerelateerde artikelen

- **Onzichtbare precariobelasting verstoort zicht op lokale lasten**  
(<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/onzichtbare-precariobelasting-verstoort-zicht-op-lokale-lasten>)
- **Beoogd woningwaarderingssstelsel voor huurwoningen is politiek gedrocht**  
(<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/beoogd-woningwaarderingssstelsel-voor-huurwoningen-is-politiek-gedrocht>)
- **In een hypotheek kun je niet wonen** (<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/in-een-hypotheek-kun-je-niet-wonen>)
- **Me Judice Economenpanel: hoe trekken we de woningmarkt vlot?**  
(<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/me-judice-economenpanel-hoe-trekken-we-de-woningmarkt-vlot>)
- **Vermeende rem op gemeentefusies bestaat niet**  
(<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/vermeende-rem-op-gemeentefusies-bestaat-niet>)
- **Kabinet rekent zich rijk met gemeentelijke opschaling**  
(<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/kabinet-rekent-zich-rijk-met-gemeentelijke-opschaling>)
- **Bouw sociale huursector geleidelijk af** (<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/bouw-sociale-huursector-geleidelijk-af>)
- **Verstoorde woningmarkt kan beleidschok goed gebruiken**  
(<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/verstoorde-woningmarkt-kan-beleidschok-goed-gebruiken>)

## Gerelateerde video's

- **Taco van Hoek over de sociale huursector** (<http://www.mejudice.nl/video/detail/taco-van-hoek-over-de-sociale-huursector>)