

Managementsamenvatting

Sinds 2013 zijn verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen bezitten verplicht een belasting te betalen: de verhuurderheffing. Dit rapport evalueert deze heffing.

De verhuurderheffing is bedoeld om de staatskas te vullen. Bijkomende rechtvaardigingen van het kabinet zijn het afkomen van extra inkomsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen en het compenseren van overheidssteun aan de huurmarkt. De verhuurderheffing wordt voor circa 90 procent opgebracht door woningcorporaties, de rest komt van particuliere verhuurders.

De verhuurderheffing geeft verhuurders een prikkel tot vermindering van het aantal sociale huurwoningen in hun bezit. Dit kan door verkoop aan bewoners, het verhogen van de huur tot boven de liberalisatiegrens en door minder sociale huurwoningen te bouwen.

Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is in de periode 2010-2014 meer dan verdubbeld. Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van corporaties daalde juist. Dit effect is sterker naarmate een corporatie meer verhuurderheffing betaalt. Het aantal huishoudens waarvoor sociale huurwoningen zijn bedoeld steeg in die periode juist.

Er zijn aanwijzingen dat de verhuurderheffing leidt tot bezuinigingen op onderhoud. Dat kan leiden tot hogere kosten later.

De verhuurderheffing beperkt de investeringsruimte voor corporaties, die toch al te lijden heeft onder toenemende afdrachten aan vennootschapsbelasting. Nieuwbouw van huurwoningen lag in 2014 lager dan in 2013 en de jaren daarvoor. De verkoop van woningen nam juist toe.

Voor een groot deel wordt de verhuurderheffing opgevangen door huurverhogingen. Hoe meer een corporatie moet betalen, hoe sterker de huur stijgt.

Deze huurverhogingen leiden tot extra aanspraak op huurtoeslag. Om dit te compenseren zal de verhuurderheffing extra moeten stijgen, waardoor de huren (en de huurtoeslag) weer verder omhoog zullen gaan, enzovoort. Dit betekent dat huurders een steeds groter deel van hun eigen huurtoeslag moeten opbrengen.

Een groot deel van de verhuurderheffing komt uiteindelijk terecht bij een vrij willekeurige groep huurders en leidt dus tot herverdeeffecten. De heffing werkt bovendien denivellerend, omdat huurders in de niet-gereguleerde sector en kopers worden ontzien.

De verhuurderheffing scoort niet goed op de criteria die aan een goede belasting kunnen worden gesteld:

- De heffing is goed uitvoerbaar, maar niet transparant.
- De heffing leidt tot economische verstoringen.
- De heffing is uit rechtvaardigheidsmotieven moeilijk te verdedigen. Hij voldoet niet aan het criterium dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen (draagkrachtprincipe), en niet aan het principe dat gelijke gevallen gelijk belast moeten worden (horizontale gelijkheid).
- Ook voor de bijkomende rechtvaardigingen lijkt de verhuurderheffing ongeschikt. Het is een omslachtig en bot instrument om scheefwonen tegen te

gaan en het is onduidelijk waarom het Rijk compensatie zou willen voor door het Rijk zelf gegeven steun. Ook is het niet duidelijk waarom de regering wel in de huurmarkt, maar niet in de koopmarkt voor overheidssteun wil compenseren.

Om toch de gewenste opbrengst binnen te krijgen is een goed alternatief het verbreden van de grondslag tot alle woningen (dus ook niet-sociale huur en koop). Hiermee worden de bezwaren grotendeels ondervangen. Deze belasting kan door gemeenten worden geheven als onderdeel van de bestaande onroerende-zaakbelasting, gecombineerd met een uitname uit het gemeentefonds.