

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten -Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2021-0000624733

Uw kenmerk

Datum 25 november 2021
Betreft Antwoorden op vragen over de verhuurderheffing

De heer Koerhuis heeft een aantal vragen voorgelegd over de verhuurderheffing naar aanleiding van een artikel in het dagblad Tubantia (2021Z16520). In deze brief geef ik antwoord op deze vragen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Antwoorden vragen van de heer Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het artikel dat de Twentse corporatie Domijn met een truc de verhuurdersheffing omzeilt (2021 Z 16520, ingezonden 28 september 2021)

1. Kent u het artikel 'Twentse corporatie Domijn omzeilt met truc de verhuurdersheffing'? [1]

Ja

2. Wat vindt u ervan dat corporatie Domijn een fiscale truc uitvoert om belasting te ontwijken?

3. Hoeveel corporaties hebben de betreffende fiscale truc uitgevoerd en voor hoeveel geld?

De aanpak van belastingontwijking in internationaal verband is een speerpunt van het Kabinet. Dat betekent echter niet dat belastingontwijking nationaal niet aangepakt wordt. Voor individuele belastingplichtigen en hun belastingzaken geldt echter de geheimhoudingsplicht¹ en kan ik geen uitspraak doen. In zijn algemeenheid geldt voor de verhuurderheffing het volgende.

Een verhuurder die in aanmerking wil komen voor de Regeling vermindering verhuurderheffing kan een Voorlopige investeringsverklaring (VIV) aanvragen, mits de aanvrager verhuurderheffingsplichtig is. Hierbij is van belang dat de VIV wordt afgegeven voor een woning resp. locatie, en niet voor een aanvrager. De reden hiervoor is dat het vaak voorkomt dat de bouw wordt gerealiseerd door een ontwikkelaar in opdracht van een verhuurder, die het project na afronding overdraagt aan die verhuurder. De verhuurder kan na oplevering de Definitieve investeringsverklaring (DIV) aanvragen, en deze in aftrek brengen in zijn aangifte verhuurderheffing. Dit kan echter nooit tot een teruggave leiden. Indien de heffingsverminderingen de verschuldigde verhuurderheffing overtreffen, kan het surplus van heffingsverminderingen in één van de volgende drie jaren in aftrek gebracht worden. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurders die veel nieuwbouwprojecten uitvoeren en een relatief kleine woningvoorraad hebben hun DIV niet in mindering kunnen brengen op de verhuurderheffing. Gelet op voorstaande redenen is het niet mogelijk om te registreren voor welke objecten de heffingsvermindering verzilverd is.

De Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) voert de Regeling vermindering verhuurderheffing uit. RVO beoordeelt of aanvragen voor een voorlopige en definitieve investeringsverklaring voldoen aan de regelgeving. Daarbij heeft RVO zonodig overleg met de Belastingdienst, die de heffingsvermindering toekent. Elke casus wordt hierbij individueel beoordeeld.

4. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de heffingskorting voor nieuwbouw van sociale huurwoningen? Hoeveel corporaties hebben zich ingeschreven en voor hoeveel geld?

¹ Artikel 67 Algemene wet inzake rijksbelastingen

Voor de jongste regeling, RVV Nieuwbouw 2020 is voor ruim 2,6 mld aan voorlopige investeringsverklaringen afgegeven voor ruim 111 duizend woningen. Het aantal aanvragers is 267, waaronder 245 woningcorporaties. De woningcorporaties hebben 2,5 mld aan voorlopige investeringsverklaringen ontvangen, en overige verhuurders 100 mln.

6. Is het waar dat, zoals in het artikel is gesteld, gemeenten Losser, Haaksbergen, Enschede en de Autoriteit Woningcorporaties de goedkeuring van de fiscale truc hebben gegeven aan corporatie Domijn?

7. Klopt het dat de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gaat over de toekenning van de heffingskorting? Zo ja, hoe kan het dan dat gemeenten Losser, Haaksbergen, Enschede en de Autoriteit Woningcorporaties de goedkeuring van de fiscale truc hebben gegeven aan corporatie Domijn?

8. Verwacht u dat de RVO de heffingskorting gaat toekennen en de fiscale truc gaat goedkeuren aan corporatie Domijn?

10. Kunnen corporaties de betreffende fiscale truc uitvoeren volgens de regels van de heffingskorting?

De Autoriteit woningcorporaties (AW) en gemeenten waarbinnen de corporatie actief is moeten goedkeuring verlenen aan danwel een zienswijze geven op de overname van een juridische entiteit door een woningcorporatie. Deze goedkeuring en zienswijze staan volledig los van de toekenning van investeringsverklaringen dan wel heffingsverminderingen.

In mijn antwoord op de tweede en derde vraag heb ik aangegeven hoe de wettelijke regeling werkt, dat RVO de verzoeken om een investeringsverklaring (VIV en DIV) behandelt en de DIV als heffingsvermindering in aftrek gebracht kan worden in de aangifte verhuurderheffing in het onderhavige jaar of één van de drie volgende jaren.

9. Deelt u de mening dat de heffingskorting is bedoeld voor nieuwe nieuwbouwplannen en niet voor nieuwbouwplannen die al worden uitgevoerd?

De intentie van de Regeling vermindering verhuurderheffing is investeringen in de sociale woningvoorraad te stimuleren.

5. Deelt u de mening dat we geen fiscale truc horen te verwachten van een corporatie, een maatschappelijke instelling?

11. Bent u bereid om de regels van de heffingskorting tegen het licht te houden en aan te passen om te voorkomen dat corporaties een fiscale truc uitvoeren om belasting te ontwijken?

12. Bent u bereid om een afspraak te maken met corporaties om geen fiscale truc uit te voeren tot de regels van de heffingskorting zijn aangepast?

13. Deelt u de mening dat we horen te verwachten dat een corporatie, een maatschappelijke instelling, zich aan de regels houdt en niet de randen van de regels opzoekt?

Vanzelfsprekend ga ik ervanuit dat woningcorporaties zich houden aan wet- en regelgeving. De Regeling vermindering verhuurderheffing biedt voldoende waarborgen voor een zorgvuldige toekenning van heffingsverminderingen. Overdracht van Definitieve investeringsverklaringen kan lonend zijn in de uitzonderlijke gevallen waarbij een verhuurder niet zelf in de gelegenheid is om zijn heffingskorting te verzilveren binnen de wettelijke termijn. De overnemende rechtspersoon maakt hierbij gebruik van de groepsaangifte.

Datum

25 november 2021

Kenmerk

2021-0000624733

Overigens is de Regeling vermindering verhuurderheffing voor nieuwbouw op 1 juli 2020 gesloten voor nieuwe aanvragen. Aanpassing van de wet- en regelgeving kan niet met terugwerkende kracht.

[1] Tubantia, 24 september 2021, "Twentse woningcorporatie Domijn omzeilt met truc de verhuurdersheffing"; <https://www.tubantia.nl/enschede/twentse-woningcorporatie-domijn-omzeilt-met-truc-de-verhuurdersheffing~a9b812e1/>