



Vragen en antwoorden

Verhuurderheffing

15 juli 2014

Aan de Belastingdienst zijn vragen gesteld over een aantal begrippen en punten die van belang zijn bij het doen van de aangifte verhuurderheffing. Deze antwoorden zijn in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Financiën door de Belastingdienst opgesteld.

In deze publicatie is de algemene lijn opgenomen van de specifiek gestelde vragen.

Wanneer is geen sprake van een voor de verhuur bestemde woning?

Op de peildatum moet er een bewoonbare woning zijn. Leegstand op de peildatum is daarbij niet van belang.

Niet onder de verhuurderheffing vallen:

- de woning die op de peildatum in aanbouw is of wordt gerenoveerd, waardoor er geen sprake is van een voor bewoning geschikte woning
Door de peildatumbenadering maakt het niet uit of een woning in de loop van 2014 bewoond kan worden. Het gaat erom of de woning bewoonbaar is. Als de woning op de peildatum niet meer in aanbouw is of niet meer wordt gerenoveerd, maar nog niet verhuurd of bewoond is, dan telt de woning wel mee voor de verhuurderheffing 2014.
- de woning met een eigenaar/bewoner
Bij een mengvorm van koop en huur is de feitelijke inhoud van het contract bepalend. Bij verkoop onder voorwaarden waarbij de woning voor de koper/bewoner wordt aangemerkt als eigen woning voor de inkomstenbelasting, kan ervan uit worden gegaan dat de woning geen huurwoning is voor de verhuurderheffing.

Andere woningen die voor verhuur bestemd zouden (kunnen) zijn tellen mee voor de verhuurderheffing, zoals:

- de woning die zal worden gerenoveerd of gesloopt ongeacht of de woning op de peildatum is verhuurd of onverhuurd is
Uitzondering: de woning is op de peildatum niet verhuurd en de renovatie of de sloop is uiterlijk op 31 augustus van dat jaar daadwerkelijk begonnen. De woning telt dan niet mee voor de verhuurderheffing als de woning in de tussentijd niet is bewoond.
- de op de peildatum verhuurde of onverhuurde woning die de verhuurder eventueel wil verkopen
Uitzondering: de woning is op de peildatum niet verhuurd en uiterlijk op 31 augustus van dat jaar is er een (voorlopige) verkoopovereenkomst met een koper die de woning zelf gaat bewonen. De woning telt dan niet mee voor de verhuurderheffing als de woning in de tussentijd niet is bewoond.
- de te koop staande woning die op de peildatum (tijdelijk) is verhuurd omdat de verkoop stagneert
- een woning voor gebruik voor eigen doeleinden van de verhuurder die wordt gebruikt voor bewoning
Bijvoorbeeld de dienstwoning waarin een medewerker van de verhuurder woont. Opslagruimten – voor zover deze geen zelfstandige woningen zijn – die de verhuurder gebruikt, tellen niet mee voor de verhuurderheffing.
- de huurwoning die de verhuurder te koop heeft aangeboden aan de huurder
- wisselwoningen die worden gebruikt om een huurder onder te brengen tijdens de renovatie van zijn woning
- woningen die ter beschikking zijn gesteld in het kader van een bruikleenovereenkomst of van leegstandsbeheer (voorheen antikraak)

Woningen in een zorgcomplex voor intramurale zorg

De zelfstandige woonruimte die onderdeel is van een (intramuraal) zorgcomplex valt ook onder de verhuurderheffing als de bewoner zelf voorziet in de bekostiging van de wooncomponent. Onder bekostiging van de wooncomponent wordt verstaan dat de wooncomponent niet wordt gefinancierd vanuit de AWBZ of de WMO of door een zorgverzekeraar. Het gaat dan om woonruimte die wordt bewoond door mensen met een AWBZ-indicatie van het CIZ voor intramurale zorg.

Een woning in een zorgcomplex die tijdelijk wordt verhuurd

De langdurige zorg wordt hervormd. Een van de maatregelen is dat mensen met een lichtere zorgbehoefte niet meer in aanmerking komen voor een (nieuwe) indicatie voor intramurale zorg. Daardoor worden sommige zorginstellingen geconfronteerd met leegstand. De instelling zoekt daarvoor een oplossing, onder meer door een gedeelte van de woningen in deze zorgcomplexen zelfstandig te verhuren. In die gevallen is de bewoner zelf verantwoordelijk voor zijn huisvestingskosten. Die zelfstandige woning valt wel onder de verhuurderheffing, ongeacht of de woning tijdelijk wordt verhuurd.

Een woning in een zorgcomplex staat op de peildatum leeg

In de overgangstermijn van de herziening van de langdurige zorg komt het voor dat zorginstellingen zich nog oriënteren op de toekomstige bestemming van hun bezit. Hierdoor staan woonruimten tijdelijk leeg zonder dat direct duidelijk is of deze intramurale woonruimten zijn of woonruimten bestemd voor verhuur. De op de peildatum leegstaande woning in het zorgcomplex valt onder de verhuurderheffing.

Uitzondering

De wooncomponent van de laatste bewoner vóór de leegstand op de peildatum is bekostigd vanuit de AWBZ, vanuit de WMO of door een zorgverzekeraar. De woning telt dan niet mee voor de verhuurderheffing als de woning uiterlijk op 31 augustus na de peildatum weer in gebruik is genomen door een bewoner van wie de wooncomponent is bekostigd vanuit de AWBZ, vanuit de WMO of door een zorgverzekeraar, en de woning in de tussentijd niet door een ander is bewoond.

Het voorstaande geldt voor alle zorgcomplexen van zorginstellingen, ongeacht of de zorginstelling zelf eigenaar is of huurt.

Woonwagens

Een woonwagen die onroerend is telt mee voor de verhuurderheffing. Bepalend is of de gemeente voor de woonwagens een WOZ-beschikking heeft afgegeven. Roerende woonwagens tellen niet mee, ook niet als de gemeente een aanslag Roerende Ruimte Belasting (RBB) heeft opgelegd.

WOZ-beschikking

Belastingplichtig is de degene op wiens naam de WOZ-beschikking staat.

WOZ-afbakening

De verhuurderheffing geldt voor een voor de verhuur bestemde woning die een zelfstandig WOZ-object is als bedoeld in artikel 16 van de WOZ. Het gaat primair om de WOZ-gebruikscodes 10, 11 en 12. De soort gebruikscodes kan de verhuurder opvragen bij de gemeente.

Bij een pand in gemengd gebruik, zoals een onsplitsbaar woon-winkelpand, bepaalt de soort gebruikscodes of het een zelfstandige woning is.

Als de verhuurder of de Belastingdienst het vermoeden heeft dat de WOZ-gebruikscodes onjuist is, moet dit worden gemeld bij de gemeente.

Recreatiewoning voor kort verblijf

De verhuurderheffing geldt niet voor woningen die worden verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden. Deze woningen hebben voor de WOZ de soort gebruikscodes recreatie. Die woningen vallen niet onder de verhuurderheffing bij verhuur gedurende een korte periode. Als korte periode geldt een periode korter dan zes maanden.

Geen (goede) WOZ-beschikking

De toestand op de peildatum bepaalt of de woning meetelt voor de verhuurderheffing. Die woning telt mee ongeacht of er op de peildatum een WOZ-beschikking is voor de woning. De WOZ-beschikking geeft de waarde op 1 januari van het vorige jaar weer. Bij een nieuwbouwwoning of gerenoveerde woning die in de loop van 2014 gereed is gekomen, geldt de WOZ-waarde van de nieuwbouwwoning of de gerenoveerde woning. Als er nog geen (goede) WOZ-beschikking is, is het in verband met de aangifte verhuurderheffing verstandig aan de gemeente een (goede) WOZ-beschikking te vragen.

Als er (ten onrechte) één WOZ-beschikking is afgegeven voor een aantal zelfstandige woningen, dan telt elke woning apart mee voor de verhuurderheffing.

Cv/vof

Bij gezamenlijke eigendom van een huurwoning moet degene die de WOZ-beschikking krijgt, aangifte doen en verhuurderheffing betalen. Bij verhuur binnen een samenwerkingsverband als vof of cv geldt het volgende. De cv of vof is geen rechtspersoon en kan derhalve geen eigendom hebben van de woning. De vennoot die de WOZ-beschikking heeft gekregen, moet voor die woning aangifte verhuurderheffing doen en de aanslag betalen.