

Fiscaal juridische nieuwsbrief gezondheidszorg

Aangifte verhuurderheffing 2013 doen: een stappenplan

Inleiding

Zorginstellingen met meer dan tien huurwoningen moeten dit jaar een verhuurderheffing gaan betalen over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur per 1 januari 2013 lager is dan € 681,03 per maand (prijspeil 2013). Voor 2013 heeft het kabinet een verhuurderheffing vastgesteld van 0,014% van de WOZ-waarde van de huurwoningen, zoals afgegeven voor het belastingjaar 2013. Dit resulteert in een heffing van gemiddeld circa € 22 per woning. De aangifte verhuurderheffing dient uiterlijk 30 september 2013 te zijn ingediend en te zijn betaald. Sinds 15 juli 2013 kunt u aangifte doen.

Als gevolg van de scheiding van wonen en zorg zal in de toekomst de verhuurderheffing voor de zorgsector naar verwachting in belang toenemen.

Stap 1 Aangiftebrief van Belastingdienst

Hebt u een aangiftebrief gekregen en wilt u meteen aangifte doen? Ga naar stap 2.

Hebt u geen uitnodiging gekregen, maar denkt u dat u wel aangifte moet doen? Dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk verhuurderheffing van de Belastingdienst (0800 – 235 83 50) of met uw Deloitte adviseur (zie colofon).

Risico

Indien u geen aangifte doet, terwijl u dit wel zou moeten doen (of indien u een aangifte doet voor een te laag bedrag) dan zal de Belastingdienst u een naheffing sturen en naar verwachting een boete opleggen. U krijgt geen herinneringsbrief! Aanvullend merken wij daarbij op dat de verhuurderheffing een rijksbelasting is die onder de reikwijdte van Horizontaal Toezicht valt.

Stap 2 Inventarisatie voor welke woningen u aangifte moet doen

Bent u belastingplichtig?

Als belastingplichtige voor de verhuurderheffing wordt aangemerkt degene die op 1 januari 2013 het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen met een huursom niet hoger dan de liberalisatiegrens (€ 681,02). De wet kent geen consolidatiebepaling: per (rechts)persoon dient daarom beoordeeld te worden of deze belastingplichtig is en bij gebleken belastingplicht dient iedere (rechts)persoon uit de groep zelf aangifte te doen.

De toestand op 1 januari 2013 is bepalend. Indien u na 1 januari 2013 het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een woning niet meer heeft, dan dient u voor deze woning toch aangifte te doen voor de verhuurderheffing en deze te betalen. Bent u op 1 januari 2013 nog geen genothaber, dan hoeft u hiervoor geen aangifte te doen.

Voor de bepaling of u per 1 januari 2013 het genot krachtens eigendom, bezit op beperkt recht van een huurwoning heeft, kunt u veelal aansluiten bij de door de gemeente afgegeven WOZ-beschikkingen. Wij wijzen u er evenwel op dat het kan zijn dat de gemeente objecten is vergeten dan wel ten onrechte objecten heeft afgebakend en/of beschikt (zie ook stap 7).

Grondslag: WOZ-waarde

De op 1 januari 2013 verschuldigde verhuurderheffing wordt berekend over de vastgestelde WOZ-waarde van de huurwoningen (waarvoor belastingplicht bestaat) zoals afgegeven voor belastingjaar 2013 naar waardepeildatum 1 januari 2012. Veelal zijn de WOZ-beschikkingen op of rond 28 februari 2013 aan u verzonden.

Huurwoning

Huurwoningen die in de aangifte verhuurderheffing opgegeven dienen te worden zijn:

- a. In Nederland gelegen onroerende zaken;
- b. Bestemd voor de verhuur;
- c. Met huur per 1 januari 2013 niet hoger dan de liberalisatiegrens (€ 681,02 exclusief servicekosten en huur losstaande garage en dergelijke);
- d. Die als zelfstandige huurwoningen in de zin van de WOZ kwalificeren;
- e. Huurwoningen die aan bovenstaande criteria voldoen maar voor kort verblijf worden verhuurd aan personen in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebedrijfsbedrijf zijn van de verhuurderheffing uitgesloten.

Ook zal een onderbouwd standpunt moeten worden ingenomen ten aanzien van op 1 januari 2013 leegstaande woningen die voor verkoop zijn bestemd, gerenoveerd worden dan wel op de nominatie staan om te worden gesloopt. Voor woningen die leeg staan in afwachting van verhuur kan ons inziens bezwaarlijk anders worden geoordeeld dan dat deze bestemd zijn voor verhuur. In dat geval dient (indien de woningen bestemd zijn om te worden verhuurd tot maximaal de huurliberalisatiegrens) aangifte te worden gedaan.

Wij zijn u graag van dienst bij het verzamelen van de relevante gegevens en het opstellen van een gedegen dossier waarin alle ingenomen standpunten toereikend worden gedocumenteerd.

Maatstaf

Voor belastingjaar 2013 geldt een tarief voor de verhuurderheffing van 0,014% van de (totale) WOZ-waarde.

Stap 3 Inventarisatie totale WOZ-waarde

Nadat in stap 2 de WOZ-objecten waarvoor aangifte moet worden gedaan, zijn geïnventariseerd, dient de totale WOZ-waarde van deze objecten te worden bepaald. U gaat daarvoor uit van de som van de voor belastingjaar 2013 beschikte WOZ-waarden van deze objecten. Het belang van correct vastgestelde WOZ-waarden neemt daardoor toe.

Heeft u nog bezwaar lopen tegen de WOZ-waarden, dan adviseren wij u de gemeente te verzoeken zo spoedig mogelijk met u de bezwaargronden te bespreken en waar mogelijk tot overeenstemming te komen. Is het bezwaar nog niet afgerond of bent u voornemens om in beroep te gaan tegen een uitspraak op bezwaar, dan adviseren wij u de totale WOZ-waarde te berekenen op basis van de oorspronkelijk respectievelijk de in de uitspraak op bezwaar door de gemeente vastgestelde WOZ-waarden, waarna bezwaar wordt gemaakt tegen de aangifte verhuurderheffing (zie stap 7).

Met ons team van taxateurs, juristen en fiscalisten ondersteunen wij u graag bij de controle van de beschikte WOZ-waarden voor belastingjaar 2013 indien hiervoor reeds een bezwaarprocedure loopt, of ten behoeve van vooroverleg met uw gemeente(n) voor belastingjaar 2014.

Stap 4 Inloggen via de portal van de Belastingdienst

Belastingplichtigen dienen aangifte te doen via de portal aangifte verhuurderheffing 2013 voor ondernemers. Via onderstaande link kunt u inloggen met uw gebruikersnaam en wachtwoord op het beveiligde gedeelte van de internetsite van de Belastingdienst. Kies daarna onder 'Overige formulieren' voor 'Aangifte verhuurderheffing 2013 voor ondernemers'.

Ga naar <https://mijn.belastingdienst.nl/ppa> indien u aangifte verhuurderheffing wenst te doen.

Stap 5 Aangifte doen via de portal van de Belastingdienst

De aangifte verhuurderheffing dient uiterlijk op 30 september 2013 bij de Belastingdienst te zijn ontvangen en betaald. U vult hiervoor de gevraagde gegevens in.

Het opgeven van de huurwoningen waarvoor een belastingplicht bestaat, gaat als volgt:

- U geeft aan dat u meer dan tien huurwoningen in uw bezit heeft met een huur van € 681,02 of minder;
- Hierna vult u het aantal huurwoningen tot en met de liberalisatiegrens in waarvan u genothebber bent krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
- Vervolgens dient u het totaal van de WOZ-waarden van deze woningen in te vullen.

Als de huurwoningen zich in verschillende gemeenten bevinden, dient u het totaal van deze WOZ-waarden van de huurwoningen waarvoor een belastingplicht bestaat in de verschillende gemeenten bij elkaar op te tellen.

Let op

- U hoeft géén verhuurderheffing te betalen voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Deze dienen daarom buiten de aangifte te blijven.
- U geeft hier het aantal WOZ-objecten op en niet het aantal verhuureenheden. Onzelfstandige wooneenheden vormen geen eigen WOZ-object, zoals kamers in een zorgcomplex met een gezamenlijke keuken en/of badkamer. Meerdere onzelfstandige wooneenheden binnen één WOZ-object kennen veelal een huuropbrengst welke hoger is dan de liberalisatiegrens. Hiervoor hoeft geen aangifte te worden gedaan. Mocht het WOZ-object een gezamenlijke huuropbrengst kennen die niet hoger is dan de liberalisatiegrens dan zal hiervoor veelal wel aangifte moeten worden gedaan.
- U hoeft niet degene te zijn die de woningen in verhuur geeft. Bepalend voor uw belastingplicht is of u als genothebber krachtens (juridische) eigendom, bezit of beperkt recht (bijvoorbeeld recht van erfpacht) kunt worden aangemerkt. U bent in dat geval ook degene die een WOZ-beschikking voor deze objecten ontvangt. De enkel economische eigenaar van de woningen is niet belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

Risico

De selectie van de onder de verhuurderheffing vallende woningen en de totale WOZ-waarde daarvan valt onder de volledige verantwoordelijkheid van de belastingplichtige. Deze selectie wordt niet ondersteund door in de portal opgenomen van tevoren ingevulde gegevens. De belastingplichtige loopt het risico dat te weinig belasting wordt aangegeven; indien sprake is van een naheffing zal dit in zijn algemeenheid direct leiden tot een verzuimboete van 10% van het belastingbedrag met een maximum van € 4.920.

Hieronder een voorbeeld van hoe het aangiftescherf eruit ziet.

Indien de gegevens zijn ingevuld, komt u in het scherm waar de te betalen verhuurderheffing wordt berekend. De vrijstelling van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de opgegeven woningen wordt automatisch berekend en in mindering gebracht. De te betalen verhuurderheffing wordt genoemd onder 'Te betalen vóór 1 oktober 2013'. Hieronder een voorbeeldscherm.

Stap 6 Betalen

De betaling van de verhuurderheffing dient uiterlijk op 30 september 2013 door de Belastingdienst te zijn ontvangen. U dient het bedrag, *onder vermelding van uw aangifteenummer*, over te maken naar IBAN (rekeningnummer) NL26 INGB 0000 4412 90 op naam van de Belastingdienst in Apeldoorn.

Risico

Indien u niet of te laat betaalt, terwijl u wel een juiste en tijdige aangifte hebt gedaan, kan de Belastingdienst een verzuimboete opleggen; de hoogte hiervan is mede afhankelijk van de mate waarin te laat is betaald.

Stap 7 Bezwaar maken tegen de aangifte

Bezwaar ten principale

Deloitte is van mening dat de verhuurderheffing strijdig is met artikel 1 van het Eerste Protocol, behorend bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM), omdat sprake is van een schending van het eigendomsrecht. Daarnaast is mogelijk sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel. Daarom is het van belang dat de bezwaartermijn goed in het oog wordt gehouden. Naast een te laat bezwaar kan ook een te vroeg bezwaar (prematuur bezwaarschrift) niet ontvankelijk worden verklaard. Voor de verhuurderheffing 2013 is de bezwaartermijn maximaal binnen zes weken na betaling. Ook eventuele correcties op uw aangifte die u na 30 september 2013 indient, zullen worden behandeld als zijnde een bezwaar tegen de voorgaande aangifte.

Wij kunnen u behulpzaam zijn bij het formuleren van de juiste gronden (motivering) voor het bezwaar en bij het voldoen aan de overige voor een bezwaarschrift geldende formaliteiten.

Bezwaar wegens onjuiste WOZ-waarden

Een bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikkingen geldt niet automatisch als bezwaar tegen de verhuurderheffing. Omgekeerd is een bezwaar tegen de verhuurderheffing niet automatisch een bezwaar tegen de hoogte van de WOZ-waarden. Indien bezwaar is gemaakt tegen de WOZ-beschikking(en) en hierop is nog niet onherroepelijk beslist, dan dient u de beschikte WOZ-waarden en afbakening te hanteren in de aangifte verhuurderheffing.

Bij een wijziging van de WOZ-waarden en/of objectafbakening zal naar verwachting ambtshalve overgegaan worden tot correctie van uw verhuurderheffing. Wij adviseren u evenwel met klem om in dergelijke situaties tevens bezwaar te maken tegen de aangifte verhuurderheffing binnen zes weken na dagtekening betaling, omdat dit aspect onvoldoende duidelijk in de wet is geregeld.

Mocht u niet binnen de wettelijke termijn van zes weken na dagtekening van de WOZ-beschikkingen bezwaar hebben gemaakt, maar de juistheid van de WOZ-waarden wel betwisten, dan kunt u tevens bovenstaand traject volgen. Dat betekent dat wij u adviseren de beschikte WOZ-waarde(n) mee te nemen in de voor de verhuurderheffing op te geven totale WOZ-waarde. Vervolgens maakt u bezwaar tegen uw aangifte verhuurderheffing waarbij u gelijktijdig een ambtshalve verzoek bij de gemeente indient voor verlaging van de WOZ-waarde(n). Voor een dergelijk verzoek dient u wel aannemelijk te kunnen maken dat de WOZ-waarde 20% of meer te hoog is vastgesteld.

Als de gemeente huurwoningen ten onrechte als zelfstandig heeft aangemerkt op de WOZ-beschikking, maar u heeft daar niet tijdig bezwaar tegen gemaakt, dan kan dit doorgaans via een verzoek tot ambtshalve vermindering alsnog worden aangepast door de gemeente. Hetzelfde geldt voor de situatie waarin de gemeente u ten onrechte heeft aangemerkt als genothebbende. Als dit zich voordoet, adviseren wij u dezelfde werkwijze te hanteren als hiervoor omschreven bij lopende bezwaren tegen WOZ-beschikkingen: in de aangifte verhuurderheffing vermeldt u de gegevens conform de opgelegde WOZ-beschikkingen én u maakt bezwaar tegen de aangifte verhuurderheffing. Gelijktijdig dient u bij de gemeente een ambtshalve verzoek tot aanpassing in.

Wij kunnen u behulpzaam zijn bij het indienen van een dergelijk bezwaar en bij het voldoen aan de overige voor een bezwaar- en/of verzoekschrift geldende formaliteiten. Indien voor de WOZ-waarden voor het belastingjaar 2013 reeds een bezwaarprocedure loopt, kunnen wij u voorts ondersteunen op de juridische, fiscale en waarderingsaspecten.

Stap 8 Controle aangifte door Belastingdienst

De verhuurderheffing is een voldoeningsbelasting; dat betekent dat de belastingplichtige een grote verantwoordelijkheid heeft voor de juiste en volledige berekening van de verschuldigde belasting en de inspecteur een tamelijk passieve rol heeft. Het karakter van de verhuurderheffing houdt ook in dat correcties die voortvloeien uit een controle vrijwel direct kunnen leiden tot een boete. Deze controles zullen naar onze verwachting gaan plaatsvinden; het is het enige instrument dat de Belastingdienst heeft om de juistheid van de aangifte vast te kunnen stellen. De Belastingdienst beschikt namelijk niet uit andere hoofde over de gegevens van de kwalificerende woningen (tot en met liberalisatiegrens) en kan dat ook niet afleiden uit de wel bekende WOZ-gegevens. Het is dus van groot belang dat de procesgang op basis waarvan de aangifte voor de verhuurderheffing wordt gedaan (audit trail) zorgvuldig wordt opgezet en fiscaal-inhoudelijk is getoetst. Indien gewenst helpen wij u graag bij uw aangifte.

Risico

Het karakter van de verhuurderheffing houdt in dat correcties die voortvloeien uit een controle door de Belastingdienst vrijwel direct leiden tot een boete.

Colofon

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact opnemen met uw vaste contactpersoon bij Deloitte. Ook kunt u een e-mail sturen naar NLDeloitteZorgTax@deloitte.nl. Overigens verschijnen al onze nieuwsartikelen ook op onze **website**. Op onze site vindt u uiteraard ook meer interessant nieuws en ontwikkelingen voor uw sector.

[Home](#) | [Beveiliging](#) | [Disclaimer & Copyright](#) | [Privacy](#)

Material in this email is © 2013 Deloitte Global Services Limited, or a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, or one of their affiliates. See [legal](#) for copyright and other legal information.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see deloitte.nl/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms

In The Netherlands the services are provided by independent subsidiaries or affiliates of Deloitte Holding B.V., which entity is registered with the trade register in The Netherlands under number 40346342.

 [Deloitte Nederland RSS feed](#)

[Uitschrijven Fiscaal juridische nieuwsbrief gezondheidszorg](#)