

Stap	Toelichting	Tips
<b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De aangifte verhuurderheffing 2014 moet vóór 1 oktober zijn ingediend én betaald via uw aangifte portaal. Uitgaande van 50 woningen met een WOZ waarde van € 100.000 bedraagt deze heffing circa € 19.000</li> <li>Het verzamelen van de vereiste gegevens uit verschillende bronnen en de beantwoording van deze vragen is naar verwachting een tijdsintensief proces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als u inlogt op uw aangifte portaal, treft u reeds diverse door de Belastingdienst verzamelde gegevens aan. Dit is geen voor ingevulde aangifte!</li> <li>Wij adviseren u om tijdig te starten met de aangifte verhuurderheffing</li> <li>Indien u een convenant Horizontaal Toezicht heeft gesloten met de Belastingdienst, is het HT ook voor deze rijksbelasting van toepassing</li> </ul>
<b>Stap 1.</b> <b>Is er sprake van een zelfstandige onroerende zaak, zijnde een woning?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitsluitend <i>woningen</i> (en dus geen niet-woningen) waarvan u (hoofd)verhuurder bent moet u opnemen in de aangifte. Huurt u woningen van een rechtspersoon en/of verhuurt u deze door, dan bent u hiervoor niet aangifteplichtig.</li> <li>De verhuurderheffing sluit aan bij artikel 16 Wet WOZ. Elk op de WOZ-beschikking genoemd adres met daarachter een WOZ-waarde is een zelfstandige onroerende zaak. Enkel zelfstandige onroerende zaken neemt u mee in de aangifte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U kunt als praktisch uitgangspunt de WOZ-beschikking aanhouden, tenzij de objectafbakening volgens u evident onjuist is.</li> <li>Let op bij tussentijdse wijzigingen (eigen) gebruik / eigendom van het vastgoed dat tot een andere objectafbakening kan leiden en nog niet goed door de gemeente is geadmistreerd.</li> </ul>
<b>Stap 2.</b> <b>Zo ja, wat is het gebruik van deze zelfstandige onroerende zaak, zijnde een woning?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De basisregel is dat de woning bestemd moet zijn voor de verhuur. Gekeken wordt naar het gebruik op 1 januari 2014. Volgens de Belastingdienst vallen: <ul style="list-style-type: none"> <li><i>niet</i> onder de verhuurderheffing woningen die op 1 januari 2014 in gebruik zijn voor intramurale zorg en waarvan de wooncomponent wordt gefinancierd vanuit de AWBZ, WMO of door een zorgverzekeraar;</li> <li><i>niet</i> onder de verhuurderheffing woningen die op 1 januari 2014 leegstaan en waarvan de wooncomponent van de laatste bewoner vóór de leegstand op peildatum werd gefinancierd vanuit de AWBZ, WMO of door een zorgverzekeraar én de woning uiterlijk op 31 augustus weer in gebruik is genomen door een bewoner van wie de wooncomponent is bekostigd vanuit de AWBZ, WMO of door een zorgverzekeraar;</li> <li><i>wel</i> onder de verhuurderheffing: woningen in een zorgcomplex die (tijdelijk) leegstaan, maar die bestemd zijn voor (tijdelijke) verhuur of waarvan de bestemming nog niet geheel bekend is.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze stap vergt een goede jaarlijkse vastlegging en administratie.</li> <li>Voor leegstand kunt u een afwijkend standpunt innemen. Wij adviseren u aangifte te doen conform bovengenoemde criteria. Daarna kunt u bezwaar maken tegen uw eigen aangifte voor de woningen die volgens u niet onder de verhuurderheffing vallen.</li> </ul>
<b>Stap 3.</b> <b>Zo ja, valt de huursom (exclusief servicekosten) op 1 januari 2014 van de zelfstandige woning onder de liberalisatiegrens?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U dient de zelfstandige woningen met een huursom (exclusief servicekosten) van minder dan € 699,48 op te nemen in de aangifte.</li> <li>Indien u een complex van zelfstandige (en onzelfstandige) woningen verhuurt voor één huursom, dan dient u per zelfstandige onroerende zaak de werkelijke per 1 januari 2014 overeengekomen huur tussen bewoner en (onder)verhuurder als uitgangspunt te nemen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Belastingdienst houdt u verantwoordelijk voor het verzamelen van deze gegevens bij eventueel uw (onder)huurder.</li> <li>Zijn deze gegevens niet te achterhalen, of is er géén huursom, dan dient u de huursom fictief te bepalen.</li> <li>Uit uw aangiftedossier moet blijken hoe u de huur heeft bepaald.</li> </ul>
<b>Stap 4.</b> <b>Worden er meer dan tien kwalificerende onroerende zaken verhuurd?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U doet aangifte als u en/of leden waarmee u tot een groep behoort meer dan tien zelfstandige woningen verhuurt die voldoen aan stap 1 tot en met 3. Een groep is de combinatie van rechtspersonen (nv's, bv's, stichtingen of verenigingen) als een van deze rechtspersonen voor meer dan 50% direct of indirect deelneemt: <ul style="list-style-type: none"> <li>aan de leiding van een ander rechtspersoon die deel uitmaakt van die combinatie, of</li> <li>aan het toezicht op die andere rechtspersoon, of</li> <li>in het kapitaal van die andere rechtspersoon</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indien u met een of meer rechtspersonen een groep vormt, moet één van de leden van de groep aangifte verhuurderheffing doen en betalen.</li> <li>U mag zelf bepalen welk lid van de groep. In de aangifte dient u aan te geven namens welke rechtspersonen u aangifte verhuurderheffing doet.</li> </ul>
<b>Stap 5.</b> <b>Over welke waarde moet verhuurderheffing worden betaald?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U telt de vastgestelde WOZ-waarden op van de woningen die voldoen aan bovenstaande criteria verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen.</li> <li>Daarnaast kan het te betalen bedrag voor de verhuurderheffing eventueel verminderd worden met een heffingsvermindering. Hiervoor dient u in bezit te zijn van een definitieve investeringsverklaring.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een voorlopige en definitieve investeringsverklaring kan (in bepaalde situaties) worden aangevraagd bij het RVO voor bepaalde bouw- en/of sloopactiviteiten.</li> </ul>

Deloitte kan u helpen bij het verzamelen, koppelen en duiden van gegevens en bij het indienen van een correcte aangifte verhuurderheffing. Zo hebben wij een cursus 'aangifte verhuurderheffing' ontwikkeld en een interactieve workshop waarin de praktische aspecten van het aangifteproces worden doorlopen. Ook kunnen wij de aangifte verhuurderheffing voor u opstellen en indienen.

Vragen? Neem contact op met Olga Menger, ([omenger@deloitte.nl](mailto:omenger@deloitte.nl) of 06-1234 4782)