

In hoeverre is de invoering van de verhuurderheffing uit het woonakkoord van 2013 een rechtvaardige vorm van heffen?



Bevat:

Sinds 2013 hebben verhuurders van sociale huurwoningen in Nederland te maken met een nieuwe soort heffing, de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is ingevoerd om het aantal scheefwonders in Nederland te verminderen en om de overheid in budgettaire behoeften te voorzien. De vraag is of deze redenen van de overheid rechtvaardig genoeg zijn om de verhuurderheffing in stand te houden.

Jeffrey Riesmeijer | 375897
Begeleider: Drs. J.E. vd Berg
Tweede lezer: Drs. M.T.E. Robben
Woorden aantal: 13.539

Inhoudsopgave:

Hoofdstuk 1: Inleiding.....	4
1.2 Opbouw.....	6
Hoofdstuk 2: De verhuurderheffing.....	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Overheidsredenen.....	9
2.3 Werking van de verhuurderheffing.....	10
2.3.1 Het subject.....	10
2.3.2 Het object en de grondslag.....	10
2.3.3 Het tarief.....	11
2.3.4 Sociale huurwoningen	12
2.3.5 Voorbeeld verhuurderheffing	13
2.4 Effecten van de verhuurderheffing.....	14
2.4.1 Huurstijgingen	15
2.4.2 Vermindering investeringscapaciteit woningcorporaties	16
2.4.3 Sociale huurwoningen verdwijnen	16
2.4.4 Conclusie effecten van de verhuurderheffing.....	17
2.5 Deelconclusie verhuurderheffing.....	17
Hoofdstuk 3: Rechtvaardigheid	19
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Grondbeginselen van het belastingrecht.....	20
3.2.1 Efficiëntie.....	21
3.2.2 Effectiviteit.....	21
3.3.3 Rechtvaardigheid.....	22
3.3 Beginselen van rechtvaardig heffen.....	22
3.3.1 Gelijkheidsbeginsel.....	23
3.3.2 Rechtszekerheidsbeginsel	24
3.3.3 Draagkrachtbeginsel.....	24
3.3.4 Artikel 1 eerste protocol EVRM	25
3.4 Deelconclusie	26

Hoofdstuk 4: Rechtvaardigheid verhuurderheffing.....	27
4.1 Inleiding.....	27
4.2 Toetsing aan de beginselen.....	28
4.2.1 Gelijkheidsbeginsel.....	28
4.2.2 Rechtszekerheidsbeginsel	29
4.2.3 Draagkrachtbeginsel.....	30
4.2.4 Artikel 1 eerste protocol EVRM.....	31
4.3 Alternatieven.....	32
4.4 Deelconclusie	33
Hoofdstuk 5: Conclusie	35
Hoofdstuk 6: Literatuurlijst.....	38
Hoofdstuk 7 : Appendix	44
7.1 Appendix A	44
7.2 Appendix B	45

Hoofdstuk 1: Inleiding

Levend in een maatschappij waar de grondwet en de Europese verdragen voor de rechten van de mens (EVRM) centraal staan, zijn begrippen zoals rechtvaardigheid en vrijheid erg van belang.¹ Rechtvaardigheid is een begrip dat nauw verbonden staat met het moraal van een individu. Hierbij verwees filosoof John Stuart Mill al naar de subjectieve rechten van de mens.² Het begrip rechtvaardigheid is volgens Mill iets subjectiefs. Een andere filosoof genaamd John Rawls defineert rechtvaardigheid als: Aan ieder persoon komt een gelijk recht toe.³ Dit betekent dat iedereen op eenzelfde manier moet worden behandeld. Deze opvatting wordt in onze samenleving nog steeds nagestreefd. Zo heeft de Partij van de Arbeid 20 februari tot de dag van de sociale rechtvaardigheid benoemd. Hierbij is de hoofdgedachte dat iedereen (zelfs rechtspersonen) gelijk moet worden behandeld.⁴ Rechtvaardigheid heeft in het belastingrecht nagenoeg dezelfde betekenis.⁵ Wie moet er namelijk in welke hoeveelheid bijdragen aan de staatskas? Door verschillen in belangen van de belastingdienst en de belastingplichtige is het invoeren van een “rechtvaardige” belasting vaak lastig. De belastingplichtige wordt door de invoering van een belasting namelijk verplicht aan de staatskas bij te dragen. Dit beperkt de belastingplichtige in haar vrijheid. Aan de andere kant is de invoering van een belasting nodig voor publieke goederen. Denk hier bijvoorbeeld aan het wegennetwerk, het leger en het onderwijs.⁶ Volgens utilitisten zal de samenleving het hoogste nut behalen als iedereen zijn steentje bijdraagt.⁷ Aangezien publieke goederen voor iedereen toegankelijk zijn zal dit tot een probleem leiden zodra het ene individu meer belasting moet betalen dan het andere individu.⁸ In dit opzicht kan iemand zich dus belemmerd of onrechtvaardig behandeld voelen. Goede argumenten en beginselen om de invoering van een belasting te rechtvaardigen zijn dus van belang.

Rechtvaardigheid speelt de laatste jaren ook een rol op de woningmarkt dit blijkt uit de Memorie van toelichting Wet maatregelen woningmarkt 2014.⁹ Na de val van de woningmarkt door de financiële crisis is er veel hulp van de staat nodig geweest om de huizenprijzen er weer bovenop te krijgen. In 2008 is deze wereldwijde financiële crisis begonnen.¹⁰ De voornaamste reden van het ontstaan van deze financiële crisis was het verstrekken van zogenaamde *sub-prime mortgages* door banken in de Verenigde Staten in de voorperiode van deze crisis (2000-2007). *Sub-prime mortgages* zijn hypothecaire leningen met een flexibele rente die zijn

¹ Tiemeijer, W.L & Thomas, C.A & Prast, H.M; de menselijke beslisser; WRR; Amsterdam University Press; H5; P.89

² Jaap Hage; Rechtvaardigheid, een inleiding; P.1

³ John Rawls; A Theory of Justice; Cambridge Mass; Belknap Press of Harvard University; Revised edition 1999.

⁴ John Kerstens; Dag van de Sociale Rechtvaardigheid; 20 februari 2015

⁵ Steven van Eijck; Belastingen moeten rechtvaardig zijn; *Geldrecht*; februari 7; 2008

⁶ Gribnau, J.L.M; Bijdragen aan een rechtvaardige belastingheffing; SDU fiscale; 2007

⁷ Zie noot 3

⁸ Hof, B.; Poort, J.; Baarsma, B.; Wegen van publieke belangen; Amsterdam; juli 2007; SEO economisch onderzoek; P.7

⁹ Memorie van toelichting Wet maatregelen woningmarkt 2014; september 19; 2013; P.8

¹⁰ Vikas Bajaj; Financial Crisis Enters New Phase; *New York Times*; september 17; 2008

verstrekt aan mensen met een hoog verzuim risico.¹¹ Dit hoge verzuim risico betekent dat er een grote kans bestaat dat de verkrijger van de hypothecaire lening niet aan de renteverplichtingen kan voldoen. In 2007 begon de rente op deze hypothecaire leningen te stijgen waardoor men deze rente niet meer kon betalen.¹² Men moest noodgedwongen de woning verlaten en er ontstonden restschulden in Nederland. Restschulden ontstaan als de woningwaarde lager is dan de hoogte van de hypothecaire lening. Banken leden door deze wanbetalingen verliezen en konden hierdoor niet meer aan de eigen verplichtingen voldoen. De economie kwam in een neerwaartse spiraal terecht meldt De Nederlandse Bank.¹³ De overheid moest hier dus ingrijpen door de belastingen tijdelijk te verlagen zodat de burger meer besteedbaar inkomen overhield om te investeren in de economie.

De Nederlandse woningmarkt zit ondertussen in een hoge versnelling, dit meldt het financiële dagblad.¹⁴ Het gevaar van de crisis is in grote lijnen verdwenen. Dit zorgt ervoor dat de overheid weer meer belasting kan gaan heffen. De invoering van de verhuurderheffing uit het woonakkoord van 2013 is één van deze heffingen geweest.¹⁵ Verhuurders van tenminste tien woningen moesten namelijk met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2013 een verhuurderheffing gaan betalen over de totale WOZ-waarde van deze woningen vermindert met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde.¹⁶ Deze verhuurderheffing wordt echter alleen op de huurwoningen met een huur die lager is dan de liberalisatiegrens geheven, deze bedroeg €710,68 in 2016. Deze huurwoningen worden aangemerkt als sociale huurwoningen.

Bij de invoering van de verhuurderheffing speelt de discussie over de rechtvaardigheid van een belasting. De voornaamste redenen van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren waren namelijk: Het realiseren van budgettaire opbrengsten en het tegengaan van scheefwonen.¹⁷ Zijn dit rechtvaardige argumenten?

De belastingplichtigen (in dit geval woningcorporaties en particuliere verhuurders) vinden van niet. Deze zijn volgens koepelorganisatie Aedes tegen de invoering van de verhuurderheffing.¹⁸ Aedes zegt namelijk dat de woningcorporaties op de investeringen zullen moeten bezuinigen, waardoor men bijvoorbeeld minder energie bewust zal gaan investeren. Daarbij denkt Aedes dat deze corporaties de inkomsten zullen proberen te verhogen door een gedeelte van de heffing neer te leggen bij de bewoners. Dit zal leiden tot een verarming van de lage inkomensgroep.¹⁹ Er zal dus gekeken moeten worden of de redenen van de overheid voor de

¹¹ Taylor, J.B; The financial crisis and the policy responses; Cambridge; januari 2009; P.10.

¹² Rijksoverheid; Ontstaan kredietcrisis; Zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/kredietcrisis/inhoud/ontstaan-kredietcrisis>.

¹³ DNB; Economische Ontwikkelingen en vooruitzichten juni 2012; juni 11; 2012.

¹⁴ Prisco Battes; Woningmarkt blijft in hoge versnelling; *Financieel Dagblad*; maart 17; 2016.

¹⁵ Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

¹⁶ Artikel 1.6 wetsvoorstel verhuurderheffing 2014.

¹⁷ Kammerstukken II; 2012-2013; 33407; Nr. 4; P.2.

¹⁸ Aedes; Investeren in plaats van belasting betalen; april 18; 2016.

¹⁹ Aldert Dreimüller; De regie-corporatie, naar een doelmatige maatschappelijke verhuurder; februari 1; 2013 P.3.

invoering van de verhuurderheffing rechtvaardig zijn of dat het bezwaar van de belastingplichtigen moet worden gegrond.

In dit onderzoek zal dit geschil tussen de belastingplichtigen en de overheid worden uitgelicht. De onderzoeksvraag is daarom ook:

In hoeverre is de invoering van de verhuurderheffing uit het woonakkoord van 2013 een rechtvaardige vorm van heffen?

Om een antwoord op de onderzoeksvraag te geven, zal er gebruik worden gemaakt van vier deelvragen. Om de onderzoeksvraag te kunnen begrijpen moet allereerst het begrip verhuurderheffing worden uitgelegd. Er moet namelijk eerst duidelijk zijn wat de verhuurderheffing inhoud, waarom deze is ingevoerd en wat de effecten van deze heffing zijn. De eerste deelvraag is daarom:

Deelvraag 1: Wat houdt de verhuurderheffing in?

Rechtvaardigheid heeft een brede betekenis. Dit zal in het onderzoek dus specifiekere moeten worden gemaakt. Eerst zal rechtvaardigheid in het algemeen moeten worden uitgelegd en daarna zal er een uitstapje naar rechtvaardigheid binnen het belastingrecht worden gemaakt. Binnen het belastingrecht zijn er namelijk een aantal beginselen waaraan moet worden voldaan om een heffing rechtvaardig te maken. De tweede deelvraag zal daarom betrekking hebben op rechtvaardigheid binnen het belastingrecht.

Deelvraag 2: Wanneer is belastingheffing rechtvaardig?

Zodra het begrip rechtvaardigheid is uitgelegd, kan er worden gekeken of de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is. Hierbij zal er gebruik worden gemaakt van vier beginselen die naar mijn mening bij de wet verhuurderheffing het meest van belang zijn. De derde deelvraag is daarom:

Deelvraag 3: Is de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen?

Zodra er een antwoord op deelvraag 3 is gegeven, is in principe de hoofdvraag beantwoord. Echter kunnen er misschien alternatieven voor de verhuurderheffing zijn die, mocht er blijken dat er veel kritiek op de verhuurderheffing is, hetzelfde doel behartigen als de verhuurderheffing zelf. Deelvraag vier zal hierop ingaan:

Deelvraag 4: Wat zijn mogelijke alternatieven voor de verhuurderheffing?

1.2 Opbouw

Allereerst zal in hoofdstuk twee de verhuurderheffing centraal staan. In dit gedeelte zal worden toegelicht hoe deze heffing tot stand is gekomen en wat de overheidsredenen waren om deze heffing in te voeren. Daarbij zal worden uiteengezet: wie er aan deze belasting onderhevig is (subject), wat er belast wordt (object) en wat het belastingtarief is. Zodra deze drie elementen

duidelijk zijn, zal de verhuurderheffing middels een voorbeeld in zijn totaliteit worden uitgelegd. Tot slot zal er in dit hoofdstuk worden gekeken of de effecten die de verhuurderheffing met zich mee heeft gebracht in verhouding staan met het gewenste eindeffect van de overheid.

In hoofdstuk drie zal dieper op het begrip rechtvaardigheid worden ingegaan. In dit hoofdstuk zal allereerst rechtvaardigheid in het algemeen worden uitgelegd. Daarna zal er naar rechtvaardigheid binnen het belastingrecht worden verwezen door te kijken naar de idealen van de maatschappij. Rechtvaardigheid kent in de Nederlandse belastingwereld een aantal beginselen waaraan moet worden voldaan. Aangezien deze scriptie in het teken staat van de verhuurderheffing, zullen de naar mijn mening belangrijkste beginselen voor de wet verhuurderheffing worden gebruikt om rechtvaardigheid aan te toetsen.

In hoofdstuk vier zal er worden gecontroleerd of de verhuurderheffing aan de beginselen van rechtvaardig heffen, die in hoofdstuk drie zijn uitgelegd, voldoet. Mocht blijken dat de verhuurderheffing geen rechtvaardige vorm van heffen is of als blijkt dat de verhuurderheffing voor veel ophef heeft gezorgd, dan zal er worden gekeken of er een alternatief is voor de verhuurderheffing. Dit alternatief zal hetzelfde doel als de verhuurderheffing behartigen.

Tot slot zal hoofdstuk vijf een conclusie bevatten waar een antwoord op de hoofdvraag en de deelvragen wordt gegeven. Daarbij zal er ook een beperking van deze scriptie duidelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 2: De verhuurderheffing

2.1 Inleiding

De invoering van de verhuurderheffing is geen abrupte invoering geweest, het heeft een aantal jaren geduurd voordat deze tot stand kwam. De verhuurderheffing is in de periode van het kabinet Rutte-1 ontstaan, deze bestond uit een coalitie tussen de VVD en het CDA. Dit was echter een minderheidskabinet en kreeg daarom gedoogsteun uit de Tweede Kamer van de PVV.²⁰ De verhuurderheffing kwam voor het eerst ter sprake in het gedoog- en regeerakkoord van 2010. Hierin stond dat verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen per 1 januari 2014 met een heffing te maken zouden krijgen. Naast deze heffing zou de maximale huurstijging worden verhoogd tot maximaal 5% boven het inflatiepercentage.²¹ Dit percentage zou afhankelijk zijn van het huishoudelijk inkomen van de huurder.

Kabinet Rutte-1 viel voordat de heffing kon worden ingevoerd. De heffing hield desalniettemin in kabinet Rutte-2 (coalitie tussen VVD en PvdA) stand. Eenzelfde soort heffing werd namelijk in het lenteakkoord van 26 april 2012 opgenomen. Er was echter wel een aanpassing gemaakt wat betreft de maximale huurstijgingspercentage. Deze zou nu namelijk inkomensafhankelijk 1.5%, 2.5% of 6.5% boven het inflatiepercentage zijn.²² Daarnaast stond hierin dat de heffing zou worden ingevoerd op 1 januari 2013. Door kritiek op de heffing moest deze echter worden aangepast en eind 2013 kwam de wet maatregelen woningmarkt 2014 II tot stand. Deze wet en dus de verhuurderheffing werd in januari 2014 aangenomen nadat minister Blok bekend maakte dat hij in het voorjaar van 2016 de verhuurderheffing zou evalueren.²³ Minister Blok vertelde hierbij bereid te zijn de verhuurderheffing mogelijk aan te passen zodra er ongewenste effecten optreden.²⁴ De verhuurderheffing zou dus in aangepaste vorm op 1 januari 2013 met terugwerkende kracht in werking treden. Het voorjaar van 2016 is momenteel begonnen en er is gebleken dat er inderdaad een aantal effecten zijn opgetreden. Uit een brief van koepelorganisatie Aedes aan de Tweede kamer blijkt dat één van deze effecten de overschrijding van het huurtoeslagbudget van de overheid is.²⁵ Dit komt doordat het aantal mensen dat huurtoeslag ontvangt van 2010 tot en met 2014 met 21% is gestegen. Om deze oplopende overheidsuitgave te bekostigen wilt het kabinet de verhuurderheffing vanaf 2018 nog verder gaan verhogen.²⁶ Dit is momenteel nog steeds het toekomstplan van het kabinet.

De verhuurderheffing kwam dus in 2014 tot stand, maar wat hield deze verhuurderheffing precies in? Om op deze vraag een antwoord te geven zal de verhuurderheffing van verschillende kanten worden besproken. Eerst zullen de redenen van de overheid voor de

²⁰ Rijksoverheid; Kabinet-Rutte-Verhagen; zie: <https://www.rijksoverheid.nl/regering/inhoud/over-de-regering/kabinetten-sinds-1945/kabinet-rutte-verhagen>.

²¹ Regeerakkoord VVD-CDA; Vrijheid en verantwoordelijkheid; september 30; 2010; P.46.

²² Regeerakkoord VVD-PvdA; Bruggen slaan; oktober 29; 2012; P.32.

²³ Aedes; Achtergrond wetsvoorstel verhuurderheffing; januari 1; 2015.

²⁴ Woonbond; verhuurderheffing niet van tafel; december 18; 2013.

²⁵ Brief Aedes aan de Tweede kamer over huurtoeslag en de verhuurderheffing; maart 25; 2016.

²⁶ Zie noot 25.

invoering van de verhuurderheffing worden uiteengezet. Daarna zal de werking van de verhuurderheffing worden uitgelegd en tot slot zullen de effecten van de verhuurderheffing worden besproken. Dit hoofdstuk zal dus een antwoord op de eerste deelvraag geven.

2.2 Overheidsredenen

Zodra je kwalificeert voor een bepaalde belasting ben je in Nederland meestal verplicht om deze belasting ook daadwerkelijk te betalen. Dit is voor de belastingplichten meestal een ongewilde uitgave. Belastingheffing heeft echter wel een doel. Door het heffen van belasting kunnen namelijk publieke goederen worden gefinancierd en kunnen mensen zonder inkomen toch overleven door een uitkering.²⁷ Om dit doel na te streven heeft de overheid een budgettaire functie en een instrumentele functie.²⁸ De budgettaire functie voorziet op het financieren van collectieve goederen terwijl de instrumentele functie ook voorziet op andere doelen zoals het eerlijk verdelen van inkomen. De verhuurderheffing is een combinatie van deze functies.²⁹ Kamerstuk 33407 zegt namelijk dat het genereren van budgettaire opbrengsten de primaire doelstelling van de verhuurderheffing is.³⁰ Zo moet de verhuurderheffing volgens de wet maatregelen woningmarkt het eerste jaar al 1,2 miljard euro opbrengen ten behoeven van de algemene middelen.³¹ Door het oplopende tarief tot en met 2017 zal in het laatste jaar de begrote opbrengst 1,7 miljard bedragen (tabel 1).³²

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017
Begroting (€)	50.000.000	1.224.000.000	1.394.000.000	1.592.000.000	1.700.000.000

Tabel 1

Daarnaast staat in Kamerstuk 33407 dat de verhuurderheffing op het tegengaan van scheefwonen is gericht. Dit is de secundaire doelstelling. Hier komt dus de instrumentele functie van de overheid naar voren. Volgens de Memorie van Antwoord op de wet maatregelen woningmarkt 2014 II zijn scheefwoners: huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens die in sociale huurwoningen wonen.³³ Deze toewijzingsgrens bedraagt €39.874,- in 2016. In deze memorie staat ook dat er door de scheefwoners te weinig sociale huurwoningen over zijn voor de huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens (legitieme sociale huurders).³⁴ De overheid moet hier dus ingrijpen aangezien de scheefwoners door normale marktwerking de sociale huurwoningen niet zullen verlaten. De verhuurderheffing is het instrument dat hiervoor zal moeten gaan zorgen, aldus de

²⁷ Zie Noot 6.

²⁸ Stevens, L.G.M.; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.4 .

²⁹ Caminada, C.L.J & Habeham, A.M & Hoogteijling J.H & Vording H.; Belasting met beleid; P 1-2.

³⁰ Kammerstukken II; 2012-2013; 33407; Nr. 4; P.2.

³¹ Wet Maatregelen woningmarkt 2014 II.

³² Aedes; Zo werkt de verhuurdersheffing; januari 1; 2016.

³³ V-N 2013/65.7; Wet maatregelen woningmarkt 2014 II; Memorie van Antwoord; *kluwer*; Staatssecretaris van Financiën.

³⁴ Zie noot 29.

Kamerstukken. De overheid heeft dus twee hoofdredenen gehad om de verhuurderheffing in te voeren.

2.3 Werking van de verhuurderheffing.

2.3.1 Het subject

Zodra een belasting is ingevoerd speelt de vraag: wie is de belastingplichtige? In het belastingrecht wordt dit persoon het belastingsubject genoemd.³⁵ Volgens de wet verhuurderheffing artikel 1.4 is dit subject degene die bij aanvang van een nieuw kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien sociale huurwoningen.³⁶ Hierbij worden zowel natuurlijke personen als rechtspersonen als subject aangemerkt. Dit zijn vaak woningcorporaties en particuliere verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen bezitten.

2.3.2 Het object en de grondslag

Het belastingobject kent zijn betekenis in het belastingrecht als het belastbare feit.³⁷ Voor de verhuurderheffing zijn dit de sociale huurwoningen. Over deze sociale huurwoningen wordt volgens artikel 1.5 Wet verhuurderheffing belasting geheven naar het belastbare bedrag.³⁸ Dit belastbare bedrag is volgens artikel 1.6 de som van de WOZ-waarde van de sociale huurwoningen bij aanvang van het nieuwe kalender jaar verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van deze sociale huurwoningen.³⁹ Er is dus een subjectvrijstelling voor de verhuurderheffing aangezien de eerste tien woningen niet worden belast. Er zijn voor de overheid twee mogelijke hoofdredenen voor deze subjectvrijstelling geweest.

Allereerst zorgt de vrijstelling voor een progressief beleid binnen de verhuurderheffing ondanks dat het tarief per jaar forfaitair is voor alle subjecten. De gemiddelde belastingdruk neemt nu namelijk toe naarmate de totale WOZ-waarde stijgt (Tabel 2 & 3). Progressie is door de overheid gewild aangezien dit de ongelijkheid in een land verminderd en omdat dit de productie en de werkgelegenheid bevordert.⁴⁰

De tweede reden van de overheid voor de subjectvrijstelling is het feit dat de overheid alleen de grote verhuurders wilt aanpakken, de verhuurderheffing geeft namelijk extra administratieve lasten en dit zou voor eventuele kleinschalige verhuurders geen reden moeten zijn om te stoppen met het verhuren van woningen.⁴¹

³⁵ Bart, Kusters; Belastingrecht voor het hoger onderwijs 2012; Noordhoff uitgevers Groningen; 2012.

³⁶ Wet verhuurderheffing artikel 1.4; 18 december 2013.

³⁷ Zie noot 31.

³⁸ Wet verhuurderheffing artikel 1.5; 18 december 2013.

³⁹ Wet verhuurderheffing artikel 1.6; 18 december 2013.

⁴⁰ CPB; Research Memorandum; No. 170; Efficient progressive taxes and education subsidies.

⁴¹ Memorie van toelichting Wet maatregelen woningmarkt 2014; 19 september; 2013; P.8.

Zonder vrijstelling

Verhuurder	A	B	C	D	E
Aantal woningen	20	40	60	80	100
Totale WOZ (Gem. = 200.000)	4000000	8000000	12000000	16000000	20000000
Belasting (Tarief 2014 = 0,381%)	15240	30480	45720	60960	76200
Gem. belastingdruk	0.00381	0.00381	0.00381	0.00381	0.00381

Tabel 2

Met vrijstelling

Verhuurder	A	B	C	D	E
Aantal woningen	20	40	60	80	100
Totale WOZ (Gem. = 200.000)	4000000	8000000	12000000	16000000	20000000
Vrijstelling (10*200.000)	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
Totale WOZ na vrijstelling	2000000	6000000	10000000	14000000	18000000
Belasting (Tarief 2014 = 0,381%)	7620	22860	38100	53340	68580
Gem. Belastingdruk	0.001905	0.0028575	0.003175	0.00333375	0.003429

Tabel 3

Naast de subjectvrijstelling zijn er ook objectvrijstellingen voor de verhuurderheffing. Verhuurders kunnen volgens artikel 1.11 wet verhuurderheffing⁴² opteren voor deze objectvrijstelling als ze investeren in:⁴³

- 1) Het omvormen van bouwwerken tot woningen.
- 2) De sloop in krimpgebieden.
- 3) De sloop of in de nieuwbouw in Rotterdam-Zuid.

De hoogte van de objectvrijstelling, en dus heffingsvermindering, hangt af van de huurwoningen en of de huurwoning een verbouwing of een sloop betreft.

2.3.3 Het tarief

Het belastingtarief voor de verhuurderheffing is oplopend forfaitair. Dit betekent dat het tarief binnen een jaar vast is maar dat dit tarief jaarlijks toeneemt. Het tarief wordt, gegeven het aantal te betrekken huurwoningen, afgeleid van de begrote opbrengst.⁴⁴ In tabel 1 was te zien hoe de begrote opbrengst per jaar opliep tot 1,7 miljard in 2017. Om deze oplopende begrote opbrengsten te kunnen behalen moeten de tarieven dus ook jaarlijks stijgen. Hierbij wordt aangenomen dat het aantal sociale huurwoningen, en dus de grondslag van heffen, nagenoeg gelijk zal blijven. Tabel 4 laat zien wat de tarieven van de verhuurderheffing per jaar zijn.

⁴² Wet verhuurderheffing artikel 1.11; 18 december 2013.

⁴³ Rijksoverheid; verhuurderheffing; zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/inhoud/verhuurderheffing> .

⁴⁴ Memorie van toelichting Wet maatregelen woningenmarkt 2014; 19 september; 2013; P.8.

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017
Tarief ⁴⁵	0,014%	0,381%	0,449%	0,491%	0,536%
Begroting (€)	50.000.000	1.224.000.000	1.394.000.000	1.592.000.000	1.700.000.000

Tabel 4

Wat opvalt is de stijging in het tarief tussen 2013 en 2014. Het tarief steeg hier met 0,367%. De verklaring hiervoor ligt in de wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Aangezien door kritiek de wet in 2013 niet werd aangenomen, moesten er aanpassingen worden gemaakt. Deze aanpassingen zijn in de wet maatregelen woningmarkt 2014 II opgenomen. De begrote opbrengst bleek groter te zijn dan verwacht en dus zal het tarief een stuk hoger komen te liggen.

2.3.4 Sociale huurwoningen

In Nederland kennen wij twee soorten huurwoningen: de sociale huurwoningen en de huurwoningen in vrije sector.⁴⁶ Voor de verhuurderheffing is het verschil tussen deze twee verschillende huurwoningen van belang. De verhuurderheffing betreft namelijk alleen verhuurders van sociale huurwoningen in de heffing. Maar wat is een sociale huurwoning? Dit zal in de komende paragraaf duidelijk worden gemaakt.

In Nederland kan een hypothecaire lening worden aangevraagd om een koophuis te betalen. Voor mensen met een laag inkomen is een hypothecaire lening vaak te duur. Huizen zijn namelijk prijzig en dit zorgt ervoor dat men maandelijks een groot bedrag aan rente kwijt is.⁴⁷ Om dit te vermijden gaan mensen met lage inkomens vaak in huurwoningen wonen. In de vrije huursector kent men geen maximale huurprijs en dit leidt vaak tot hoge huurprijzen.⁴⁸ Sommige mensen hebben een dusdanig laag inkomen dat huurwoningen in de vrije huursector dus geen optie zijn. Voor deze mensen zijn sociale huurwoningen in het leven geroepen. De huur van een sociale huurwoning bedraagt namelijk maximaal €710,68 in 2016. Dit wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd.⁴⁹

Sociale huurwoningen zijn vooral in het bezit van woningcorporaties. Minister Blok heeft in de jaarlijkse circulaire planning bekend gemaakt dat deze woningcorporaties minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet toewijzen aan mensen met een inkomen tot €39.874.⁵⁰ Naast het feit dat er een verplichting aan de woningcorporaties is opgelegd, is er ook een inkomensgrens voor de huurder om te kwalificeren voor een sociale huurwoning. Deze

⁴⁵ Wet verhuurderheffing artikelen: 1,7 & 2,1 & 2,2 & 2,3; 18 december 2013.

⁴⁶ Coopmans, J.P.G; Wel of niet bereikbaar, Onderzoek naar de acceptatie van verplaatsingstijden in het woon-werkverkeer.; augustus; 1993.

⁴⁷ NRC; Veroordeel mensen met laag inkomen niet tot levenslang huren; juni 24; 2015.

⁴⁸ Rijksoverheid; wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector; zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector>.

⁴⁹ Rijksoverheid; Huurliberalisatiegrens zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>.

⁵⁰ Circulaire Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen, staatssteun en verkoopregels, liberalisatiegrens 2016 en overige onderwerpen Woningwet; november 2015.

inkomensgrens is in 2016: €35.739 voor een alleenstaand persoon en €39.874 voor gezinnen die minimaal bestaan uit 1 volwassene en 1 minderjarig kind (< 18 jaar).⁵¹ Zodra men meer verdient dan deze grensbedragen is het per definitie niet meteen onmogelijk om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Er zijn namelijk zogenoemde urgentiecriteria om alsnog te voldoen aan de voorwaarde voor een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn medische redenen, leeftijd, woon-werkrelatie of als de huidige woning te klein is voor de gezinsgrootte. Al met al zijn sociale huurwoningen dus woningen die het maatschappelijke belang nastreven, hierbij moet er wel aan een aantal criteria worden voldaan.

2.3.5 Voorbeeld verhuurderheffing

Nu bekend is wat het object, subject, tarief en de grondslag van heffen zijn en nu bekend is wat de redenen van de overheid waren om de verhuurderheffing in te voeren, zal aan de hand van een voorbeeld de werking van de verhuurderheffing in zijn totaliteit worden uitgelegd. Hierbij zal een voorbeeld worden gegeven van een woningcorporatie en een particuliere verhuurder zodat het progressieve beleid nogmaals aan de orde komt. De berekening van de verhuurderheffing is afgeleid van een voorbeeld van de belastingdienst.⁵² De berekening van de huurstijging is vervolgens zelf berekend.

Woningcorporatie:

Woningcorporatie A bezit in 2016 10.000 woningen. 6000 woningen hiervan zijn sociale huurwoningen en hebben dus een huurprijs lager dan €710,68. De verhuurderheffing belast alleen deze 6000 woningen. De WOZ-waarde wordt voor het gemak voor elke woning op €200.000,- gezet waardoor de totale WOZ-waarde ($6000 * €200.000,-$) = €1.200.000.000,- zal bedragen. Volgens artikel 1.6 Wet verhuurderheffing is het belastbare bedrag voor deze woningcorporatie de totale WOZ-waarde van alle sociale huurwoningen verminderd met een subjectvrijstelling van 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen. Deze subjectvrijstelling is in dit geval ($10 * (€1.200.000.000,- / 6000)$) = €2.000.000,-. Het belastbare bedrag voor de woningcorporatie is dus €1.198.000.000,-. Het tarief in 2016 is 0,491% en de te betalen verhuurderheffing is dus: $0,00491 * €1.198.000.000,-$ = €5.882.180,-.

Dit is een redelijk hoog bedrag en het is dus aannemelijk dat de woningcorporatie dit bedrag doorberekent aan de huurder. Per woning zal dit per jaar leiden tot een huurstijging van €5.882.180,-/6000 = €980,36. Dit is een maandelijkse huurstijging van €81,7. Of de huurprijs ook daadwerkelijk met dit bedrag zal stijgen, ligt aan het inflatiepercentage en het huishoudelijk inkomen van de huurder. De verhuurder is namelijk gebonden aan een maximale huurstijgingspercentage. In appendix A heb ik het aantal sociale huurwoningen van de

⁵¹ Rijksoverheid; Hoe kom ik aan een huurhuis, als ik te veel verdien voor een sociale huurwoning?; 2016 zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-kom-ik-aan-een-huur-woning-als-ik-te-veel-verdien-voor-een-sociale-huurwoning> .

⁵² Belastingdienst; Berekening verhuurderheffing; 2016; zie: http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/aangifte_verhuurderheffing_doen_en_betalen/verhuurderheffing_betalen/berekening_verhuurderheffing .

woningcorporatie laten toenemen. In de grafiek van [appendix A](#) is te zien dat zodra het aantal sociale huurwoningen toeneemt de te betalen verhuurderheffing nagenoeg lineair toeneemt. Daarnaast laat de grijze lijn zien dat de gemiddelde belastingdruk afnemend stijgt. Dit betekent dat er een progressief beleid is. Deze neemt echter wel in omvang af naarmate er meer sociale huurwoningen in het bezit zijn van de woningcorporatie.

Particuliere verhuurder:

Particuliere verhuurder B bezit in 2016 40 woningen waarvan 30 woningen sociaal worden verhuurd. Aangezien de verhuurderheffing alleen heft over de sociale huurwoningen, zal in dit geval de verhuurder worden belast over de 30 sociaal verhuurde woningen. Artikel 1.6 Wet verhuurderheffing zegt dat het belastbare bedrag de totale WOZ-waarde van de sociale huurwoningen is, verminderd met een subjectvrijstelling van 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen. Aangenomen dat de WOZ-waarde van elke woning €200.000,- is zal de totale WOZ-waarde ($30 * €200.000,-$) = €6.000.000,- bedragen. De subjectvrijstelling is in dit geval ($10 * (€6.000.000 / 30)$) = €2.000.000,-. Hierdoor is het belastbare bedrag voor de verhuurderheffing €4.000.000,-. Het tarief voor de verhuurderheffing is in 2016 0,491% en dus is de te betalen verhuurderheffing $0,00491 * €4.000.000,- = €19.640,-$.

De particuliere verhuurder zal dit bedrag aan de huurder gaan doorberekenen. Dit zal leiden tot een huurstijging per jaar van $€19.640 / 30 = €654,67$. Dit is een maandelijkse huurstijging van €54,56. Ook hier zit de verhuurder gebonden aan een maximale huurstijging die afhangt van het inflatiepercentage en het huishoudelijk inkomen. In [appendix B](#) heb ik het aantal sociaal verhuurde woningen van de particuliere verhuurder per 40 woningen laten stijgen. De grafiek in [appendix B](#) laat zien dat deze stijging de hoogte van de verhuurderheffing nagenoeg lineair laat stijgen. De gemiddelde belastingdruk stijgt ook, echter een stuk minder steil dan bij de woningcorporatie A. Dit betekent dat er een progressief beleid is binnen de verhuurderheffing.

Uit het voorbeeld kan worden geconcludeerd dat de huurstijging, zonder rekening te houden met de maximale huurstijgingspercentages, groter is bij een grote woningcorporatie. Dit komt door het progressieve beleid. Hoe hoger de totale WOZ-waarde van van de verhuurde woningen hoe hoger de huurstijging door de verhuurderheffing. Hierdoor kan het dus voor een huurder aantrekkelijk zijn om een sociale huurwoning te huren bij een kleine particuliere verhuurder.

2.4 Effecten van de verhuurderheffing

In paragraaf 2.1 is er op de redenen van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren ingegaan. De redenen van de overheid waren allereerst het genereren van budgettaire opbrengsten en daarnaast het tegengaan van scheefwonen. Om scheefwonen tegen te gaan moeten de huishoudens met een inkomen groter dan €39.874,- de sociale huurwoningen verlaten. Dit is dus het gewenste eindeffect van de overheid geweest. Maar heeft de invoering van de verhuurderheffing ook daadwerkelijk tot dit effect geleid? Uit onderzoeken van

koepelorganisatie Aedes, de woonbond en Ortec Finance blijkt dat de invoering van de verhuurderheffing voor een aantal effecten heeft gezorgd. De meest invloedrijke effecten zijn:

- 1) De invoering van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat de huurprijzen stijgen.
- 2) De invoering van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties verminderd.
- 3) De invoering van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat het aantal sociale huurwoningen afneemt.

In deze paragraaf zullen de drie meest invloedrijke effecten kort worden behandeld. Uit de bevindingen van deze effecten zal er worden opgemaakt of de invoering van de verhuurderheffing tot het gewenste effect, het tegen gaan van scheefwonen, van de overheid heeft geleid.

2.4.1 Huurstijgingen

Volgens de wet verhuurderheffing artikel 1.4 is het subject degene die bij aanvang van een nieuw kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien sociale huurwoningen.⁵³ In de praktijk zijn dit vooral grote woningcorporaties en particuliere verhuurders. Zoals te zien was in het voorbeeld van paragraaf 2.3.5 kan het totaal geheven bedrag aan verhuurderheffing hoog oplopen. Het is dus aantrekkelijk voor verhuurders om de verhuurderheffing indirect middels hogere huurprijzen op de huurder te verhalen. Echter bestaan er voor de verhuurder wel limieten wat betreft de maximale huurstijging. In tabel 5 zijn de percentages van de maximale huurstijgingen per 1 Juli 2016 te zien.⁵⁴

Inkomen	Maximale huurstijging
< €34.678,-	2,1%
Tussen €34.678,- & €44.360,-	2,6%
> €44.360,-	4,6%

Tabel 5

Het feit dat de overheid een huurstijging toelaat, laat volgens de woonbond zien dat verhuurders alle ruimte krijgen om de verhuurderheffing door te rekenen.⁵⁵ Om scheefwoners aan te pakken is deze huurstijging ideaal, dit zorgt er namelijk voor dat scheefwoners sociale huurwoningen minder aantrekkelijk gaan vinden. Om de legitieme sociale huurders niet te benadelen geeft de overheid deze huurders een huurtoeslag om de huurstijging te kunnen bekostigen. Volgens de woonbond blijkt dit in de praktijk niet helemaal het geval te zijn. Zo komt ongeveer maar 50% van de huurtoeslagen bij mensen terecht die leven onder de armoedegrens.⁵⁶

⁵³ Zie noot 36.

⁵⁴ Rijksoverheid; Wat is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016; zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/maximale-huurverhoging> .

⁵⁵ De Woonbond; Verhuurderheffing moet structureel 2 miljard opbrengen; oktober 2; 2013.

⁵⁶ Zie noot 55.

De verhuurderheffing zorgt er dus voor dat de huurprijs stijgt. Dit kan theoretisch gezien leiden tot het gewenste eindeffect van de overheid namelijk het verminderen van het aantal scheefwoners. Echter blijkt volgens de woonbond dat in de praktijk vooral de legitieme sociale huurders met lage inkomens de dupe zijn van de verhuurderheffing. Deze huurders moeten namelijk meer huur betalen terwijl ze hiervoor niet genoeg worden gecompenseerd.

2.4.2 Vermindering investeringscapaciteit woningcorporaties

Door de maximale huurstijgingspercentages uit tabel 5 blijkt dat woningcorporaties niet in alle gevallen de gehele verhuurderheffing aan de huurders kunnen doorberekenen. Woningcorporaties zullen dus ook zelf een deel van de verhuurderheffing uit eigen vermogen moeten betalen. Uit een onderzoek van Ortec Finance blijkt dat dit zorgt voor een lagere investeringscapaciteit van woningcorporaties.⁵⁷ Door de lagere investeringscapaciteit zullen de corporaties op onderhoud en beheer gaan bezuinigen. Dit zorgt ervoor dat huurders langer moeten wachten op renovaties en onderhoud. Ook hier is het effect voor de legitieme sociale huurders dus nadelig. Daarnaast zullen volgens Ortec Finance de woningcorporaties ook op milieu bewuste investeringen zoals groene energie gaan bezuinigen, dit is maatschappelijk niet gewenst.⁵⁸

De verhuurderheffing zal dus zorgen voor een lagere investeringscapaciteit van woningcorporaties. Hierdoor zullen de overgebleven (legitieme) sociale huurders langer moeten wachten op onderhoud en beheer. Dit is deels in strijd met de doelstelling van de overheid.

2.4.3 Sociale huurwoningen verdwijnen

Door de verhuurderheffing houden woningcorporaties minder investeringscapaciteit over. De woonbond noemt dit een “boete op sociale huur”.⁵⁹ Dit heeft als gevolg dat het voor woningcorporaties minder aantrekkelijk wordt om sociale huurwoningen te verhuren. Volgens de woonbond verdwijnen hierdoor gemiddeld dagelijks 119 sociale huurwoningen terwijl er juist steeds meer behoefte is aan deze woningen.⁶⁰ De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zullen hierdoor langer worden. Dit betekent dat legitieme sociale huurders langer moeten wachten op onderdak.

De invoering van de verhuurderheffing zorgt er dus voor dat woningcorporaties minder maatschappelijk te werk gaan. Het aanbod van sociale huurwoningen wordt namelijk verminderd. Ook hier zijn legitieme sociale huurders dus de dupe van de verhuurderheffing door langere wachtlijsten. Dit is niet het gewenste doel van de overheid geweest en dus pleit de woonbond voor een afschaffing van deze heffing.⁶¹

⁵⁷ Conijn, Johan; Achterveld, Wolter; Verhuurderheffing en corporaties alternatieve scenario's; *Ortec Finance*; februari 8; 2013; P.7.

⁵⁸ Conijn, Johan; Achterveld, Wolter; Verhuurderheffing en corporaties alternatieve scenario's; *Ortec Finance*; november 7; 2012; P.13.

⁵⁹ De woonbond; Sociale corporatiewoningen verdwijnen in een rap tempo; mei 3; 2016.

⁶⁰ Zie noot 59.

⁶¹ Zie noot 59.

2.4.4 Conclusie effecten van de verhuurderheffing.

De invoering van de verhuurderheffing heeft tot verschillende effecten geleid. Sommige effecten tonen duidelijk karakteristieken van de doelstelling van de overheid, namelijk het verminderen van het aantal scheefwoners. Zo zorgt de verhuurderheffing voor een huurstijging en dit kan theoretisch gezien leiden tot minder scheefwoners aangezien een hogere huurprijs de sociale huurwoningen minder aantrekkelijk maakt. Echter heeft de verhuurderheffing ook een aantal negatieve bijeffecten voor de legitieme sociale huurder. Deze negatieve bijeffecten zijn in strijd met de doelstelling van de overheid. Zo worden volgens de woonbond en koepelorganisatie Aedes de legitieme sociale huurders niet genoeg voor de huurstijging gecompenseerd, moeten ze langer wachten op een sociale huurwoning en moeten ze langer wachten op onderhoud aan de woning. Het antwoord op de vraag of het gewenste effect van de overheid door de verhuurderheffing is behaald, blijft dus lastig. De verhuurderheffing kan namelijk het aantal scheefwoners doen verminderen, maar brengt echter ook nadelige effecten voor legitieme sociale huurders met zich mee.

2.5 Deelconclusie verhuurderheffing.

In dit hoofdstuk is een antwoord gegeven op de vraag wat de verhuurderheffing inhoudt. Zo blijkt dat sinds 18 december 2013, Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen te maken hebben met een nieuwe soort heffing namelijk de verhuurderheffing. De redenen van de overheid om deze verhuurderheffing in te voeren waren allereerst het genereren van budgettaire opbrengsten maar ook het tegengaan van scheefwonen. Om deze doelstellingen te behalen moeten verhuurders van sociale huurwoningen een extra belasting gaan betalen. Het belastbare bedrag van deze heffing is volgens artikel 1.6 wet verhuurderheffing de som van de WOZ-waarde van de sociale huurwoningen bij aanvang van het nieuwe kalender jaar verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van deze sociale huurwoningen. De heffing kent dus een subjectvrijstelling van tien sociale huurwoningen. Dit is gedaan om de heffing progressief te maken. De gemiddelde belastingdruk neemt namelijk toe zodra de totale WOZ-waarde toeneemt. De te betalen belasting over het belastbare bedrag hangt af van het tarief. Het tarief van de verhuurderheffing is aan de jaarlijkse begrote opbrengst gekoppeld. Dit tarief is forfaitair en neemt jaarlijks toe aangezien de jaarlijkse begrote opbrengst ook toeneemt. Uit onderzoek van de woonbond blijkt dat verhuurders de heffing indirect middels een huurstijging deels op de huurder doorberekenen. Hierbij zijn de verhuurders echter wel aan een bepaalde maximale huurstijgingspercentage gebonden. De huurstijging zorgt ervoor dat sociale huurwoningen minder aantrekkelijk worden voor scheefwoners. Dit leidt dus tot het gewenste effect van de overheid. Echter blijkt uit onderzoek van de woonbond en koepelorganisatie Aedes dat de verhuurderheffing ook nadelige effecten heeft voor de legitieme sociale huurder. Zo worden legitieme sociale huurders niet genoeg voor de huurstijging gecompenseerd, worden de wachttijden voor sociale huurwoningen langer en moeten mensen langer wachten op onderhoud aan de woning. De vraag of de verhuurderheffing tot het gewenste eindeffect van de overheid heeft geleid is dus moeilijk te beantwoorden. Er zal dus moeten worden

gekeken of de invoering van de verhuurderheffing wel rechtvaardig is aangezien het een aantal negatieve effecten met zich mee brengt.

Hoofdstuk 3: Rechtvaardigheid

3.1 Inleiding

Het begrip rechtvaardigheid is niet eenvoudig om uit te leggen. Wat door het ene individu als rechtvaardig wordt gezien kan voor een ander individu compleet het tegenovergestelde van rechtvaardigheid betekenen. Denk hier bijvoorbeeld maar aan een voetbalwedstrijd. Een supporter van club A kan het onrechtvaardig vinden dat zijn team verloren heeft, tegelijkertijd kan een supporter van club B het wel rechtvaardig vinden dat club A verloren heeft. Rechtvaardigheid staat kennelijk nauw samen met hoe een individu iets ervaart. Om rechtvaardigheid uit te leggen kan daarom beter naar het moreel juist of moreel onjuist handelen worden verwezen, aldus Jaap Hage.⁶² Moreel juist handelen is volgens Jaap Hage een samenvattend geheel van opvattingen dat een maatschappij hanteert als leidraad om goed te leven. Moreel onjuist handelen betekent exact het tegenovergestelde. Dit zijn verrichte handelingen die door de maatschappij als slecht worden beschouwd. Hierbij kan worden gedacht aan een bankovervaller. Het overvallen van een bank wordt gezien als iets slechts en is dus moreel onjuist. Het wordt dus als rechtvaardig gezien om deze bankovervaller op te sluiten. Echter kan iets dat moreel juist is ook onrechtvaardig zijn. Zo moeten rijke mensen meer belasting betalen dan arme mensen. Dit is moreel juist alleen ook onrechtvaardig in de optiek van het rijke individu. Het duidelijk formuleren van het begrip rechtvaardigheid is dus lastig.

Toch hebben veel filosofen geprobeerd rechtvaardigheid te definiëren. Één van de belangrijkste filosofen op dit gebied was John Rawls. In zijn boek *a Theory of Justice*⁶³ omschrijft Rawls rechtvaardigheid in een wereld waar niemand weet waar hij zich in de samenleving bevindt (neutrale omgeving). Alleen zo kan volgens Rawls door een individu het meest neutrale antwoord op de vraag wat rechtvaardigheid is worden gegeven. Hierbij wordt aangenomen dat het individu een rationeel denkend persoon is. Daarnaast zegt John Rawls in zijn boek dat de behoeften en de bevindingen van een persoon over de tijd kunnen veranderen.⁶⁴ Aangezien rechtvaardigheid met de bevindingen van een persoon samenhangt zal rechtvaardigheid volgens Rawls dus ook over de tijd variëren.

Rechtvaardigheid kan dus aan de hand van een rationeel denkend persoon in een neutrale omgeving worden verklaard. In de praktijk zal een individu zich nagenoeg nooit in een neutrale omgeving bevinden en zal rechtvaardigheid dus toch sterk afhangen van de morele bevindingen van een individu, aldus de opvattingen van Jaap Hage.⁶⁵ Dit leidt tot verschillende soorten van rechtvaardigheid: publieke, private en persoonlijke rechtvaardigheid.⁶⁶ Bij publieke

⁶² Zie noot 2.

⁶³ Zie noot 3.

⁶⁴ John Rawls; *A Theory of Justice*; Cambridge Mass; Belknap Press of Harvard University; Revised edition 1999. P.23.

⁶⁵ Zie noot 2.

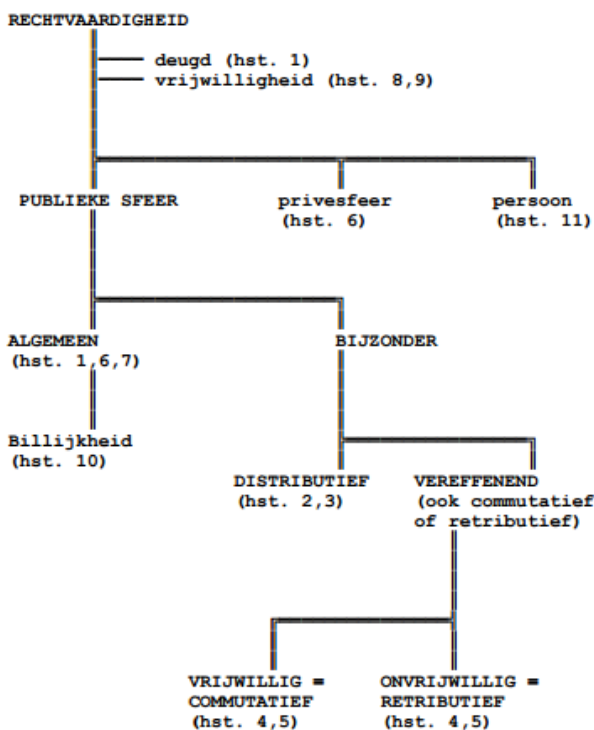
⁶⁶ Wissenburg M.L.J.; Aristoteles over rechtvaardigheid. Een inleiding op Aristoteles en de *Ethica Nicomachea*, Boek V; P. 7&8.

rechtvaardigheid wordt gekeken naar een het feit of een publieke handeling rechtvaardig is. Private rechtvaardigheid heeft betrekking op een handeling binnen een familie- of gezinssfeer en bij persoonlijke rechtvaardigheid gaat het er vooral om of je je persoonlijke handelingen zelf rechtvaardig vindt. Welke van de drie soorten rechtvaardigheid binnen het belastingrecht van belang is zal in paragraaf 3.2 duidelijk worden gemaakt.

In dit hoofdstuk zal rechtvaardigheid binnen het belastingrecht centraal staan. Eerst zullen de verschillende grondbeginselen binnen het belastingrecht worden uiteengezet. Daarna zal aan de hand van vier beginselen worden uitgelegd wanneer belastingheffing als rechtvaardig wordt beschouwd. Er zal dus een antwoord worden gegeven op de vraag: Wanneer is belastingheffing rechtvaardig?

3.2 Grondbeginselen van het belastingrecht

Uit de bevindingen van Aristoteles blijkt dat binnen het belastingrecht vooral de publieke vorm



van rechtvaardigheid een rol speelt.⁶⁷ Zo bestaat volgens Aristoteles publieke rechtvaardigheid uit een algemeen en een bijzonder gedeelte. Het algemene deel gaat vooral over billijkheid, oftewel wat wordt door de maatschappij als redelijk of als gewoon beschouwd? Het bijzondere gedeelte kent vooral distributieve en vereffende rechtvaardigheid. Hierbij betekent distributieve rechtvaardigheid dat de verdeling van goederen en geld rechtvaardig moet zijn. Vereffende rechtvaardigheid zegt daarbij dat het onderscheid tussen alles wat niet te verdelen valt ook eerlijk moet zijn. In het belastingrecht kent men een herverdelende functie. Rijke mensen betalen door het progressieve beleid namelijk meer belasting dan arme mensen zodat de inkomens

worden genivelleerd. Dit komt overeen met de distributieve en vereffende rechtvaardigheid, aldus Wissenburg.

Het feit dat de ene persoon meer belasting moet betalen dan de ander zorgt echter binnen het belastingrecht voor persoonlijke morele conflicten. Wat maatschappelijk als distributief of vereffend rechtvaardig wordt gezien, hoeft voor een individu namelijk niet ook persoonlijk rechtvaardig te zijn.

⁶⁷ Zie noot 66.

Bij het heffen van een belasting kan geen rekening met persoonlijke voorkeuren worden gehouden. Hierdoor zijn bepaalde grondbeginselen van belang om het heffen van belasting te rechtvaardigen. Het gaat hierbij om de gemeenschappelijke idealen van een maatschappij. Oftewel: welke idealen vindt een maatschappij belangrijk genoeg om na te leven? In het belastingrecht kent men drie van deze idealen:⁶⁸

- Efficiëntie.
- Effectiviteit.
- Rechtvaardigheid.

Om deze drie idealen uit te leggen zal er gebruik worden gemaakt van de grondbeginselen van W.J. de Langen.⁶⁹ De Langen is, middels empirisch onderzoek, erachter gekomen dat er in Nederland zes hoofdbeginselen zijn die aan het belastingrecht ten grondslag liggen. Deze zes hoofdbeginselen bestaan uit twee verschillende groepen. De eerste groep zijn de rechts- of verdelingsbeginselen. Deze bestaan uit: het draagkrachtbeginsel, het profijtbeginsel en het beginsel van bevoorrechte verkrijging. De tweede groep zijn de doelmatigheidsbeginselen. Deze bestaan uit: het welvaartsbeginsel, het beginsel van de minste pijn en het beginsel van de optimale realisatie. In de volgende paragrafen zullen deze beginselen aan de idealen/criteria van een goed belastingstelsel worden gekoppeld.

3.2.1 Efficiëntie

Één van de idealen binnen het belastingrecht, is efficiëntie. Een belastingstelsel moet efficiënt zijn en dit betekent dat de voorgenomen doelstellingen van een fiscaal beleid met zo weinig mogelijk kosten moeten worden verwezenlijkt.⁷⁰ Efficiëntie omschrijft de relatie tussen de prestatie enerzijds en de ingezette middelen hiervoor anderzijds. Een heffing moet dus met zo min mogelijk onnodige kosten worden ingevoerd. Het belangrijkste beginsel dat samengaat met efficiëntie is het beginsel van de minste pijn. Dit betekent dat een belastingheffing zodanig moet zijn ingericht dat allereerst de overheid zo weinig mogelijk uitvoeringskosten heeft en ten tweede dat de belastingplichtige zo weinig mogelijke administratieve lasten heeft. Het betalen van een belasting moet namelijk soepel verlopen en de belastingplichtige moet geen incentive hebben om weerstand te bieden tegen de invoering van de belasting.⁷¹

3.2.2 Effectiviteit

Een ander ideaal waar rekening mee moet worden gehouden bij het heffen van een belasting, is effectiviteit. Dit houdt in dat de gestelde doelstellingen van een fiscaal beleid ook daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd.⁷² Het beginsel van de optimale realisatie en het welvaartsbeginsel zijn nadrukkelijk van toepassing bij effectiviteit. Het beginsel van optimale

⁶⁸ Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.9.

⁶⁹ Langen de, W.J; De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht; *Muusses*; 1959.

⁷⁰ Zie noot 68.

⁷¹ Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.15.

⁷² Zie noot 68.

realisatie houdt in dat het doel van een heffing nooit ten volle, maar optimaal moet worden bereikt.⁷³ Het welvaartsbeginsel zegt dat de invoering van een belasting of de invoering van een faciliteit de welvaart in een land moet bevorderen. Hierbij moeten de baten van de ingevoerde heffing worden afgewogen tegenover de uitvoeringslasten. Dit laat zien dat effectiviteit nauw samen gaat met efficiëntie. Effectiviteit verschilt echter van efficiëntie op het gebied van kwantiteit/kwaliteit. Waar efficiëntie meer is gebaseerd op de kwalitatieve beoordeling van een heffing, is effectiviteit meer gebaseerd op de kwantitatieve beoordeling van een heffing.

3.3.3 Rechtvaardigheid

Het laatste ideaal binnen het belastingrecht is rechtvaardigheid. Volgens L.G.M. Stevens betekent dit dat een belastingstelsel moet worden gedragen door de rechtvaardigheidsopvattingen van een samenleving.⁷⁴ Dit houdt in dat rechtvaardigheid in het belastingrecht aan de hand van het eerder benoemde moreel juist of moreel onjuist handelen is uit te leggen. Echter betekent het moreel juist handelen niet voor elk individu hetzelfde, de persoonlijke voorkeuren verschillen namelijk van persoon tot persoon. Bij de invoering van een belasting is er niet altijd rekening te houden met deze persoonlijke voorkeuren. Het definiëren van het begrip rechtvaardigheid binnen het belastingrecht is dus lastig. Hierdoor zijn er een aantal beginselen ingevoerd die proberen een beeld te vormen van rechtvaardigheid binnen het belastingrecht. Volgens W.J. de Langen zijn deze beginselen: het draagkrachtbeginsel, het profijtbeginsel en het beginsel van bevoorrechte verkrijging.⁷⁵ Naast de beginselen van de Langen zijn er in het belastingrecht nog meer beginselen die rechtvaardigheid proberen te definiëren. In de volgende paragraaf zullen een aantal van deze beginselen worden uitgelegd.

3.3 Beginselen van rechtvaardig heffen

Zoals eerder is gezegd in paragraaf 3.3.3 heeft rechtvaardigheid binnen het belastingrecht voor ieder individu een andere betekenis. Daarom worden er beginselen gebruikt om rechtvaardigheid in maatschappelijke termen rechtvaardig te maken. Per ingevoerde heffing zijn echter niet alle beginselen even nadrukkelijk van belang. Deze scriptie staat in het teken van de verhuurderheffing en daarom zullen wij ons in deze scriptie tot de volgende vier beginselen beperken:

- Gelijkheidsbeginsel.
- Rechtszekerheidsbeginsel.
- Draagkrachtbeginsel.
- Artikel 1 EP EVRM.

Binnen een heffing zelf hebben de gebruikte beginselen ook een aparte graad van belang. Zo kan het ene beginsel meer van belang zijn voor de maatschappij dan het andere beginsel. Het

⁷³ Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.15-16.

⁷⁴ Zie noot 68.

⁷⁵ Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.10.

ligt er namelijk maar net aan wat de behoeften van de belastingplichtigen zijn. Uit de bevindingen van John Rawls was te zien dat de behoeften van mensen over de tijd veranderen, dus ook de mate waarin een beginsel belangrijk is zal dus over tijd veranderen.

3.3.1 Gelijkeheidsbeginsel

Het gelijkheidsbeginsel wordt gebruikt om rechtvaardigheid binnen het belastingrecht te definiëren. Zoals het woord al zegt heeft het gelijkheidsbeginsel te maken met gelijkheid, en in dit geval de gelijkheid van mensen of entiteiten. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1 van de Grondwet, dit artikel stelt: “Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie op basis van welke grond dan ook is niet toegestaan”.⁷⁶ Uit de eerste volzin van dit artikel kan worden afgeleid dat ongelijke gevallen ook ongelijk kunnen worden behandeld.

Het gelijkheidsbeginsel heeft betrekking op twee soorten relaties.⁷⁷ Allereerst heeft het gelijkheidsbeginsel betrekking op burgers onderling. Zo mag het ene individu op geen enkele manier de vrijheid van een ander individu belemmeren. Daarnaast heeft het gelijkheidsbeginsel betrekking op de relatie tussen de overheid en de burger. De overheid mag gelijke burgers niet anders behandelen. Dit betekent in het belastingrecht dat de overheid twee gelijke natuurlijke- of rechtspersonen niet verschillend mag belasten.⁷⁸ Mocht het zo zijn dat deze twee gelijke personen toch anders worden belast, dan kan de in het nadeel gestelde persoon echter geen beroep doen op de voornoemde Grondwet. De rechter treedt namelijk niet op in de beoordeling van de grondwettigheid van wetten.⁷⁹ Aangezien het gelijkheidsbeginsel ook wel het non-discriminatie beginsel wordt genoemd, kan een beroep tegen een wettelijke ongelijke behandeling via een omweg echter toch nog effectief zijn.⁸⁰ Dit zal gebeuren via de verdragen die landen met elkaar hebben. Zo staat ook in het Europese verdrag voor de rechten van de mens artikel 14 dat discriminatie op geen enkele grond is toegestaan.⁸¹

De overheid mag dus middels het gelijkheidsbeginsel op geen enkele manier onderscheid maken tussen twee gelijke personen. Dit maakt het gelijkheidsbeginsel rechtvaardig. Toch zijn er uitzonderingen op het gelijkheidsbeginsel. Zodra twee of meer gelijke personen of entiteiten ongelijk worden behandeld, dan kan deze ongelijke behandeling toch worden gerechtvaardigd als er een objectief en redelijk argument is om dit te doen.⁸²

⁷⁶ Artikel 1 Grondwet.

⁷⁷ Hamer, M.J.; Het gelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijke wetgeving; Mei 23; 2013; FBR.5.0.1.C.b.

⁷⁸ Belastingdienst; Gelijkeheidsbeginsel; zie:

http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/standaard_functies/prive/contact/niet_met_ons_eens/spelregels/gelijkeheidsbeginsel .

⁷⁹ Artikel 120 Grondwet.

⁸⁰ Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.33.

⁸¹ Artikel 14 EVRM.

⁸² Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.34.

3.3.2 Rechtszekerheidsbeginsel

Het tweede beginsel dat zal worden gebruikt om rechtvaardigheid binnen het belastingrecht te definiëren is het rechtszekerheidsbeginsel. Het rechtszekerheidsbeginsel zegt dat de overheid de wet juist en consequent moet toepassen en dat de fiscale doelstellingen ook daadwerkelijk moeten worden verwezenlijkt.⁸³ Daarnaast moeten de wetten voor de burger duidelijk en te voorzien zijn. Dit wordt het beginsel van de behoorlijke regelgeving genoemd. Een belasting mag dus niet met terugwerkende kracht worden ingevoerd aangezien de burger dit niet heeft kunnen voorzien.⁸⁴ Een belangrijk beginsel dat het rechtszekerheidsbeginsel kracht geeft is het legaliteitsbeginsel. In het legaliteitsbeginsel is bepaald dat belastingen van het Rijk uit kracht van een wet moeten worden geheven.⁸⁵ Dit betekent dat als er duidelijke rechten en plichten in de wet zijn vastgesteld, er geen willekeur van heffen mag bestaan vanuit de overheid. De overheid mag dus geen misbruik van haar macht maken en mag dus niet willekeurig het ene individu meer belasten dan het andere individu zonder een rechtvaardige reden. Ook hier kan de geschonden persoon niet een beroep doen op de grondwetten. Maar ook hier staat het legaliteitsbeginsel in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, namelijk in artikel 7. In dit artikel staat: “Niemand mag worden veroordeeld wegens een handelen of nalaten, dat geen strafbaar feit naar nationaal of internationaal recht uitmaakte ten tijde dat het handelen of nalaten geschiedde.” Mocht het echter zo zijn dat de legaliteitsbeginsel toch wordt geschonden, dan kan de geschonden persoon via het verdrag nog steeds effectief in beroep gaan.

Het legaliteitsbeginsel is ingevoerd om de burger te beschermen tegen het rechtssysteem.⁸⁶ Zou dit beginsel er niet zijn geweest, dan hadden rechtsuitspraken meer subjectief dan objectief geweest en hadden de emoties van rechters een rol kunnen spelen in het bepalen van de straf. Het feit dat de rechtsuitspraken door het legaliteitsbeginsel op basis van objectieve wetten worden gemaakt, maakt het legaliteitsbeginsel dus rechtvaardig.

3.3.3 Draagkrachtbeginsel

Het derde beginsel dat zal worden gebruikt om rechtvaardigheid binnen het belastingrecht te definiëren is het draagkrachtbeginsel. Het draagkrachtbeginsel is één van de zes hoofdbeginselen van W.J. de Langen.⁸⁷ Volgens de Langen houdt het draagkrachtbeginsel in dat een belasting naar rato van draagkracht zal moeten worden geheven. Oftewel de sterkste schouders moeten de zwaarste lasten dragen. Dit maakt het begrip draagkracht echter subjectief van aard, want wanneer valt iemand onder de sterkste schouders? Om dit te bepalen wordt er in het belastingrecht naar het vermogen, inkomen of de consumptie van de belastingplichtige gekeken.⁸⁸ Zo zal aan de hand van grensbedragen de draagkracht worden

⁸³ Pennarts, H.F.T.; *Beginselen van behoorlijk bestuur*; Apeldoorn; *Maklu*; 2008.

⁸⁴ Zie noot 83.

⁸⁵ Zie noot 80.

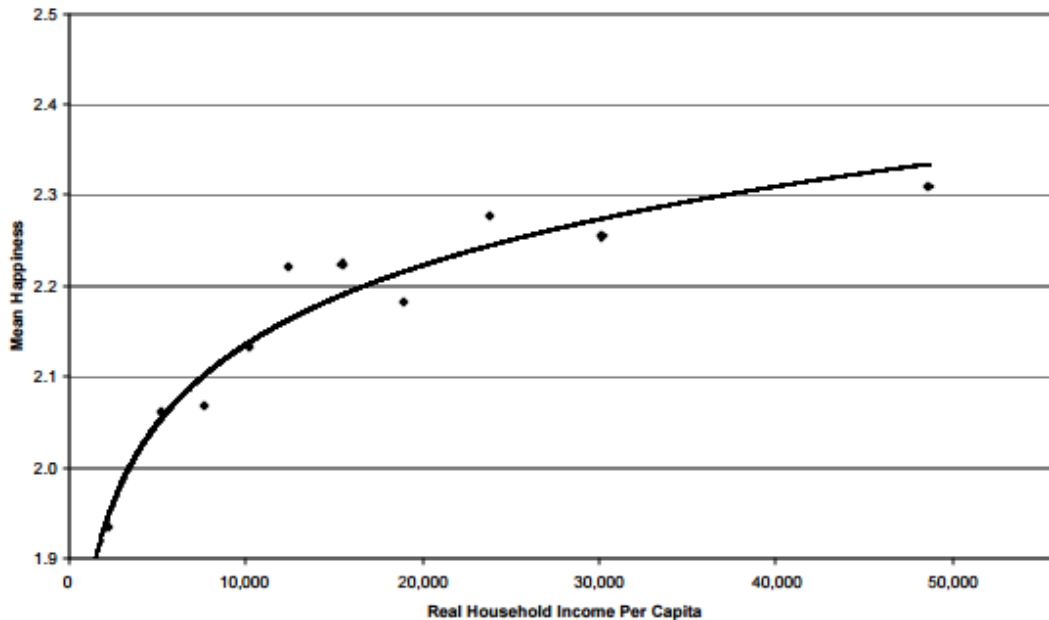
⁸⁶ Noorland Juristen; *Legaliteitsbeginsel*; zie:

<http://www.noorlandjuristen.nl/Strafrecht/Legaliteitsbeginsel/index.htm> .

⁸⁷ Zie noot 75.

⁸⁸ Stevens, L.G.M; *Elementair Belastingrecht*; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.10.

bepaald. Zodra de draagkracht is bepaald zal er aan de hand van een tariefstructuur blijken of de belasting progressief, degressief of proportioneel is. Als men de sterkste schouders de zwaarste lasten wilt laten dragen, dan zal er voor een progressieve tarief structuur worden gekozen.⁸⁹ Deze progressieve structuur wordt gerechtvaardigd door de theorie van het gelijke nutsoffer.⁹⁰ Deze theorie houdt in dat iedereen een evenredig genot van zijn inkomen moet opofferen. Aangenomen dat er een afnemend marginaal nut van inkomen is, kan een rijk persoon dus meer inkomen missen om in verhouding evenveel nut te verliezen als een persoon met een laag inkomen (Figuur 2).⁹¹



Figuur 2.⁹²

3.3.4 Artikel 1 eerste protocol EVRM

Naast het feit dat de overheid bij het heffen van belasting rekening moet houden met bepaalde beginselen zoals het draagkrachtbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, moet er ook rekening worden gehouden met de rechten van de mens. Zo heeft de mens vanuit de wet een aantal rechten die door het heffen van belasting niet mogen worden geschonden. De voornaamste wet die in aanmerking komt bij belastingheffing is artikel 1 van het eerste protocol EVRM, bescherming van eigendom.⁹³ Deze wet zegt dat iedere natuurlijke- of rechtspersoon het recht heeft op het ongestoorde genot van zijn eigendom.

Een belangrijke toets die samengaat met dit artikel is de *fair-balance* toets. De *fair-balance* toets zegt dat de belangen van een individu in evenwicht moeten staan met de belangen van

⁸⁹ Mees, A.W.; De progressieve inkomstenbelasting; *De Economist*; december 1889; Volume 38; P.437-462.

⁹⁰ Lamberts, S.W.J.; Het vermogen te dragen; Rotterdam; P.3.

⁹¹ Zie noot 89.

⁹² Easterlin, R.A; Diminishing marginal utility of income; California; 2004; P.11.

⁹³ Artikel 1 eerste aanvullende protocol van de Europese verdragen voor de rechten van de mens; P.34-35.

de maatschappij.⁹⁴ Het voordeel dat de overheid dus heeft aan het verkregen belastinggeld, moet in proportie staan tot de lasten die de belastingplichtige hiervoor heeft gedragen. Zodra de lasten voor de belastingplichtige zwaarder wegen dan de baten voor de maatschappij, is er sprake van een onrechtmatige ontneming van eigendom.

Daarnaast wordt artikel 1 van het eerste protocol EVRM ook geschonden als er sprake is van willekeur, oftewel zodra het rechtszekerheidsbeginsel wordt geschonden. Hierover wordt momenteel geprocedeerd in het kader van de vermogensbelasting in box 3.⁹⁵ Zo moeten mensen die verschillende resultaten behalen op het vermogen, hetzelfde vaste percentage aan belasting betalen. Dit zal tot willekeur leiden. Zodra men het vaste belastingpercentage niet kan betalen uit de opbrengst van het vermogen, is er sprake van onrechtvaardige ontneming van eigendom.⁹⁶ Zodra een belasting er dus voor zorgt dat een belastingplichtige op basis van willekeur van eigendom wordt ontnomen, kan de belastingplichtige in bezwaar gaan tegen de belasting. Zodra er door de overheid dus in strijd wordt gehandeld met artikel 1 EP EVRM, zal de belastingheffing onrechtvaardig zijn en moet deze dus worden aangepast.

3.4 Deelconclusie

De deelvraag die aan dit hoofdstuk ten grondslag lag is: wanneer is belastingheffing rechtvaardig? Er is gebleken dat het definiëren van rechtvaardigheid niet altijd even makkelijk is. Zo stelde John Rawls dat rechtvaardigheid aan de hand van een persoon in een neutrale positie kan worden uitgelegd. In de praktijk zal een persoon zich echter nooit in een neutrale positie bevinden en zal rechtvaardigheid dus sterk van de morele bevindingen van een persoon afhangen. Deze morele bevindingen verschillen echter van persoon tot persoon en dit maakt rechtvaardigheid dus een subjectief begrip. Naast het feit dat rechtvaardigheid een subjectief begrip is, kan het gevoel van rechtvaardigheid ook over de tijd variëren aangezien de behoeften van de mens volgens John Rawls veranderen.

Ook binnen het belastingrecht is het begrip rechtvaardigheid moeilijk te definiëren. Om belastingheffing echter toch te rechtvaardigen wordt er van bepaalde grondbeginselen gebruik gemaakt. Niet alle beginselen zijn op elke heffing even nadrukkelijk van toepassing. Aangezien deze scriptie in het teken staat van de verhuurderheffing, zijn de volgende vier beginselen gebruikt: het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het draagkrachtbeginsel en artikel 1 EP EVRM. Binnen de verhuurderheffing zelf hebben de gebruikte beginselen ook weer een bepaalde graad van belang. Deze graad zal over de tijd veranderen aangezien de behoeften van de mens veranderen. Welke beginselen meer van belang zijn binnen de verhuurderheffing zelf zal in het volgende hoofdstuk worden besproken.

⁹⁴ Lanotte, v/d J; Haec, Y; Handboek EVRM; Antwerpen; *intersentia*; P.100.

⁹⁵ FD; Laurens Berentsen; Vermogensbelasting in strijd met eigendomsrecht; februari 16; 2016.

⁹⁶ Nederlandse Juristenblad; AG: belastingheffing over vermogen in strijd met Eerste Protocol EVRM; februari 22; 2016; *Kluwer*; NJB 2016/435.

Hoofdstuk 4: Rechtvaardigheid verhuurderheffing

4.1 Inleiding

De invoering van de verhuurderheffing, in de wet maatregelen woningmarkt 2014 II, heeft ervoor gezorgd dat verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen jaarlijks verhuurderheffing moeten afdragen.⁹⁷ De rechtvaardigheidsredenen van de overheid om deze verhuurderheffing in te voeren waren allereerst het genereren van budgettaire opbrengsten en daarnaast het tegengaan van scheefwonen.⁹⁸ Uit onderzoek van de woonbond, koepelorganisatie Aedes en Ortec Finance is echter gebleken dat de verhuurderheffing ook een aantal negatieve effecten voor de legitieme sociale huurder met zich mee brengt. De vraag is dus of de redenen van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren rechtvaardig zijn.

In hoofdstuk drie was te zien dat het moeilijk is om rechtvaardigheid binnen het belastingrecht te definiëren. Om te kijken of de invoering van de verhuurderheffing dus rechtvaardig is, zal er aan een aantal beginselen moeten worden getoetst. Aangezien niet elk beginsel even relevant is voor de wet verhuurderheffing, zullen de volgende vier naar mijn mening belangrijkste beginselen worden gebruikt (de in hoofdstuk 3 beschreven beginselen):

- Het gelijkheidsbeginsel.
- Het rechtszekerheidsbeginsel.
- Het draagkrachtbeginsel.
- Artikel 1 EP EVRM.

Zoals eerder uit hoofdstuk drie is gebleken, zijn de vier beginselen niet allemaal even belangrijk. Naar mijn mening is het rechtszekerheidsbeginsel het belangrijkste beginsel in de optiek van de verhuurderheffing. Het rechtszekerheidsbeginsel beschermt namelijk de burger voor het rechtssysteem. Zonder dit beginsel zou belastingheffing meer subjectief zijn en kan een belasting met willekeur worden geheven. Doordat de wet verhuurderheffing met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 is ingevoerd, is er naar mijn mening niet aan het rechtszekerheidsbeginsel voldaan. De belastingplichtige had de invoering namelijk niet kunnen voorzien en dit is in strijd met de beginselen van behoorlijke regelgeving en dus met het rechtszekerheidsbeginsel.⁹⁹ Het gelijkheidsbeginsel is, ná het rechtszekerheidsbeginsel, naar mijn mening het meest van belang. Het gelijkheidsbeginsel speelt namelijk op twee plaatsen een rol. Allereerst zal het gelijkheidsbeginsel bij de subjectvrijstelling van tien woningen een rol spelen. Een verhuurder van dertien woningen wordt nu namelijk, reëel gezien, anders behandeld dan een verhuurder van tien woningen. Terwijl ze, naar mijn mening, niet veel van elkaar verschillen. Daarnaast speelt het gelijkheidsbeginsel ook een rol op het gebied van de verschillende huursectoren. Zijn de vrije huursector en de sociale huursector namelijk dusdanig

⁹⁷ Zie noot 31.

⁹⁸ Zie noot 30.

⁹⁹ Zie noot 83.

ongelijk dat ze ook ongelijk mogen worden belast? In dit hoofdstuk zal een antwoord worden gegeven op de vraag of de invoering van de verhuurderheffing rechtvaardig was. Het antwoord zal aan de hand van de vier genoemde beginselen worden gegeven. Mocht het blijken dat de verhuurderheffing geen rechtvaardige vorm van heffen is of mocht er blijken dat de verhuurderheffing voor veel ophef heeft gezorgd, dan zal er vervolgens in dit hoofdstuk worden gekeken of er een alternatief is voor de verhuurderheffing.

4.2 Toetsing aan de beginselen

4.2.1 Gelijkheidsbeginsel

Om te bepalen of de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is, zal allereerst de verhuurderheffing aan het gelijkheidsbeginsel worden getoetst. In dit geval zal het gelijkheidsbeginsel betrekking hebben op de relatie tussen de belastingplichtige en de overheid. Volgens het gelijkheidsbeginsel moeten gelijke personen gelijk worden behandeld en voor de verhuurderheffing betekent dit dus dat gelijke verhuurders gelijk moeten worden belast. Naar mijn mening zou de verhuurderheffing bij het testen van het gelijkheidsbeginsel, dit beginsel in twee opzichten kunnen schenden .

Allereerst zou de verhuurderheffing het gelijkheidsbeginsel kunnen schenden doordat er een subjectvrijstelling is van tien sociale huurwoningen. Een particuliere verhuurder van tien sociale huurwoningen verhuurt namelijk dezelfde soort huizen als een particuliere verhuurder van elf sociale huurwoningen. Toch moet de particuliere verhuurder van elf sociale huurwoningen een extra belasting betalen over de totale WOZ-waarde van de woningen verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde. Daarnaast kan de verhuurder van tien sociale huurwoningen net als de verhuurder van elf sociale huurwoningen ook nog eens de huurprijs verhogen met de maximale huurstijgingspercentages uit tabel 5. De twee gelijke verhuurders hebben in dit geval dus een gelijke faciliteit op het gebied van de huurstijging maar worden wel anders belast. De rechtbank oordeelt echter dat artikel 14 van het EVRM en dus het gelijkheidsbeginsel in dit geval niet wordt geschonden. Het doel van de subjectvrijstelling van tien sociale huurwoningen is namelijk om kleinschalige verhuurders buiten de heffing te laten. Hierdoor hebben de kleinschalige verhuurders geen extra onnodige administratieve lasten en wordt er door de overheid bezuinigt op onnodige uitvoeringskosten. De vrijstelling van tien woningen is dus volgens de rechtbank niet evident van redelijk grond ontbloot.¹⁰⁰

Ten tweede kan het gelijkheidsbeginsel door de verhuurderheffing op het gebied van de verschillende huursectoren worden geschonden. Zoals in paragraaf 2.3.4 is besproken zijn er in Nederland twee soorten huursectoren namelijk: de vrije huur sector en de sociale huursector. Het hoofddoel van beide sectoren is het verhuren van woningen aan mensen. De twee sectoren verschillen echter op basis van huurprijs. Zo is de huurprijs in de sociale huursector aan een maximale liberalisatiegrens van €710,68 in 2016 gebonden, terwijl de vrije huursector niet aan

¹⁰⁰ AWB-14_7683; Rechtbank Den Haag; Verhuurderheffing niet in strijd met art 14 EVRM en art 26 IVBPR; *Kluwer*; 1 mei 2015.

een maximale huurprijs is gebonden. De verhuurderheffing wordt echter alleen op de sociale huursector geheven. Deze heffing wordt indirect middels een huurstijging op de sociale huurder doorberekend. Volgens koepelorganisatie Aedes worden hierdoor de huurders die vanwege hun inkomen recht hebben op een sociale huurwoning, ongelijk ten aanzien van de huurders in de vrije huursector behandeld.¹⁰¹ Met andere woorden: in dit geval worden gelijke huurders ongelijk behandeld omdat verhuurders de verhuurderheffing indirect middels een huurstijging aan de huurders van de sociale huurwoningen doorberekenen.

Uit paragraaf 3.3.1 is echter gebleken dat gelijke belastingplichtigen ook ongelijk mogen worden behandeld mits de overheid een objectief en redelijk argument heeft om dit te doen. Dit is naar mijn mening het geval bij de verhuurderheffing. Zodra de overheid namelijk ook de verhuurders in de vrije huursector belast zal, net als bij de sociale huursector, de huurprijs in de vrije huursector stijgen. Hierdoor wordt het voor scheefwoners minder aantrekkelijk om van een sociale huurwoning te verhuizen naar een huurwoning in de vrije huursector. Het gewenste eindeffect van de overheid zal dan dus niet worden behaald. Het feit dat de overheid hier dus een objectief en redelijk argument heeft om twee gelijke huurders ongelijk te belasten, maakt de verhuurderheffing volgens het gelijkheidsbeginsel rechtvaardig.

Het probleem bij het testen van het gelijkheidsbeginsel is dat gelijkheid een subjectief begrip is. Zo zijn er verschillende punten waarop verhuurders gelijk zijn maar zo zijn er ook verschillende punten waarop ze niet gelijk zijn. Om via het gelijkheidsbeginsel tot een conclusie te komen of de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is, zal dus lastig zijn door het subjectieve element. Echter kan, naar mijn mening, de verhuurderheffing het gelijkheidsbeginsel schenden door het onderscheid dat tussen de twee huursectoren wordt gemaakt. Dit kan echter door een objectief en redelijk argument van de overheid alsnog worden gerechtvaardigd. De invoering van de verhuurderheffing op het gebied van het gelijkheidsbeginsel is dus naar mijn mening rechtvaardig.

4.2.2 Rechtszekerheidsbeginsel

Het tweede en tevens naar mijn mening belangrijkste beginsel waaraan de verhuurderheffing zal worden getoetst, is het rechtszekerheidsbeginsel. Om dit te doen zal het rechtszekerheidsbeginsel in twee delen worden opgesplitst. Deze twee delen zijn: het legaliteitsbeginsel en de beginselen van behoorlijke regelgeving.

Uit hoofdstuk drie is gebleken dat volgens het legaliteitsbeginsel de overheid niet met willekeur belasting mag heffen.¹⁰² De reden van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren was: het tegengaan van scheefwonen. Doordat verhuurders van sociale huurwoningen de heffing meer aan de sociale huurders met een hoger inkomen zullen doorberekenen, kan de heffing er inderdaad voor zorgen dat het aantal scheefwoners zal verminderen. Naar mijn mening is dus de reden van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren zonder willekeur tot stand

¹⁰¹ Brief van Aedes en de woonbond aan de leden van de Eerste kamer der Staten-Generaal over Kamerstuk (34373).

¹⁰² Stevens, L.G.M; *Elementair Belastingrecht*; Kluwer; Deventer; 2013; P.33.

gekomen. De overheid heeft er namelijk niet zonder reden voor gekozen om alleen verhuurders van sociale huurwoningen te belasten.

De beginselen van behoorlijke regelgeving zeggen dat de invoering van een belasting duidelijk en te voorzien moet zijn. Het invoeren van een belasting mag dus niet met terugwerkende kracht tot stand komen. De verhuurderheffing is echter op 18 december 2013 met terugwerkende kracht op 1 januari 2013 ingevoerd.¹⁰³ Dit lijkt in het eerste opzicht op een schending van de beginselen van behoorlijke regelgeving. Echter is er uit jurisprudentie gebleken dat een beroep op de terugwerkende kracht ongegrond zal worden verklaard. In V-N 2015/20.24 zegt de rechtbank namelijk dat op 16 november 2012 de Tweede Kamer al met de verhuurderheffing had ingestemd en dat er op 21 december 2012 al een persbericht met de aankondiging van de verhuurderheffing was geweest.¹⁰⁴ De rechtbank is dus van mening dat de belastingplichtige de verhuurderheffing wel heeft kunnen zien aankomen en dat de verhuurderheffing dus wel met terugwerkende kracht mag worden ingevoerd.

De redenen van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren zijn naar mijn mening dus rechtvaardig op grond van het rechtszekerheidsbeginsel. De overheid heeft namelijk duidelijke fiscale en economische redenen om de verhuurderheffing in te voeren. Van willekeur is bij deze redenen geen sprake. Daarnaast heeft de belastingplichtige de invoering van de verhuurderheffing van te voren kunnen zien aankomen. Hierdoor zal een beroep op de terugwerkende kracht ongegrond worden verklaard. Verder ben ik van mening dat de verhuurderheffing duidelijk in de wet is vermeld en consequent wordt toegepast.

4.2.3 Draagkrachtbeginsel

Het derde beginsel waaraan de verhuurderheffing zal worden getoetst, is het draagkrachtbeginsel. Uit hoofdstuk drie is gebleken dat volgens het draagkrachtbeginsel de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen. Een progressief beleid zal ervoor zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt.¹⁰⁵ Uit het voorbeeld van paragraaf 2.3.5 is gebleken dat zodra een verhuurder meer sociale huurwoningen verhuurd, de gemiddelde belastingdruk toeneemt (Appendix A & B). Deze toename wordt veroorzaakt door de subjectvrijstelling van tien sociale huurwoningen. De subjectvrijstelling van tien woningen heeft namelijk verhoudingsgewijs voor kleinschalige verhuurders een grotere impact dan voor grootschalige verhuurders. Dit zorgt er dus voor dat de verhuurderheffing een progressief beleid nastreeft. Het draagkrachtbeginsel wordt gerechtvaardigd door de theorie van het gelijke nutsoffer. Een grootschalige verhuurder mag door deze theorie dus meer inkomsten missen om in verhouding evenveel nut te verliezen als een kleinschalige verhuurder.¹⁰⁶ Dit zorgt er dus voor dat het draagkrachtbeginsel door de verhuurderheffing niet wordt geschonden.

¹⁰³ Zie noot 31.

¹⁰⁴ V-N 2015/20.24; Verhuurderheffing niet in strijd met art 1 EP EVRM; Den Haag; 6 januari 2015; Zaaknummer: AWB-14_7783.

¹⁰⁵ Zie noot 89.

¹⁰⁶ Zie noot 89.

Het draagkrachtbeginsel komt ook tot stand bij de maximale huurstijgingspercentages. Zodra het inkomen van een huurder namelijk hoger is, mag de verhuurder de huurprijs met een hoger bedrag laten toenemen (Tabel 6). Aangezien de verhuurderheffing indirect middels een huurstijging aan de huurder wordt doorberekend, zal de huurder van een sociale huurwoning met een hoog inkomen een groter deel van de verhuurderheffing betalen dan de huurder met een laag inkomen. Ook dit laat zien dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. In dit geval is het begrip ‘de sterkste schouder’ namelijk op het inkomen gebaseerd. De grensbedragen zijn de bedragen in de linker kolom van tabel 6.

Inkomen	Maximale huurstijging
< €34.678,-	2,1%
Tussen €34.678,- & €44.360,-	2,6%
> €44.360,-	4,6%

Tabel 6

Naar mijn mening wordt het draagkrachtbeginsel door de invoering van de verhuurderheffing niet geschonden en dus is de verhuurderheffing volgens het draagkrachtbeginsel een rechtvaardige vorm van heffen.

4.2.4 Artikel 1 eerste protocol EVRM

Tot slot zal er worden gekeken of de verhuurderheffing in strijd is met artikel 1 van het eerste protocol EVRM. Volgens dit artikel heeft iedere natuurlijke- of rechtspersoon het recht op het ongestoorde genot van zijn eigendom. Om te kijken of de belastingplichtigen van de verhuurderheffing onrechtmatig van eigendom worden ontnomen, zal er gebruik worden gemaakt van het rechtszekerheidsbeginsel en de *fair-balance* toets.

Zoals uit paragraaf 3.3.2 is gebleken moet volgens het rechtszekerheidsbeginsel de invoering van een belasting te voorzien zijn. Daarbij mogen de redenen van de overheid om een belasting in te voeren niet op willekeur zijn gebaseerd. Het invoeren van een belasting met terugwerkende kracht is dus niet zomaar toegestaan. Uit V-N 2015/20.24 was gebleken dat de rechtbank de terugwerkende kracht van de verhuurderheffing echter goedkeurde doordat de belastingplichtige al op 21 december 2012 had kunnen voorzien dat de verhuurderheffing in werking zou treden. De rechtbank acht de verhuurderheffing middels de beginselen van behoorlijke regelgeving dus niet in strijd met artikel 1 EP EVRM.¹⁰⁷ Daarnaast staat in een andere rechtszaak, HAA 14/3162, dat volgens het rechtszekerheidsbeginsel de invoering van een heffing ‘*lawful*’ moet zijn. Dit houdt in dat de overheid met de invoering van de heffing een legitiem doel in het algemeen belang dient na te streven.¹⁰⁸ Dit legitieme doel is volgens HAA 14/3162 voor de verhuurderheffing: het tegengaan van scheefwonen. Ook hier is de rechtbank dus van mening dat op grond van het rechtszekerheidsbeginsel, artikel 1 EP EVRM niet wordt geschonden.

¹⁰⁷ Zie noot 104.

¹⁰⁸ AWB–14_3162; Verhuurderheffing is niet in strijd met artikel 1 EP of het gelijkheidsbeginsel; Haarlem; 6 april 2016; zaaknummer: HAA 14/3162.

Om te kijken of de verhuurderheffing voldoet aan artikel 1 EP EVRM zal er in de tweede plaats naar de *fair-balance* toets moeten worden gekeken. De belangen van de maatschappij moeten namelijk in evenwicht staan met de lasten die de belastingplichtigen daarvoor dragen. Volgens de rechtbank Den Haag is dit inderdaad het geval bij de verhuurderheffing. De rechtbank zegt namelijk dat ze niet vindt dat de verhuurderheffing elke redelijke grond ontbeert en evenmin dat er sprake is van een individuele buitensporige last.¹⁰⁹ De rechtbank is dus van mening dat de lasten die de verhuurders dragen in verhouding staan met de baten die de maatschappij daarbij heeft. De baten zijn in dit geval de sociale huurwoningen die vrijkomen doordat scheefwoners deze verlaten.

Middels gebruik te maken van het rechtszekerheidsbeginsel en de *fair-balance* toets blijkt dat artikel 1 van het eerste protocol EVRM niet door de verhuurderheffing wordt geschonden. De invoering van de verhuurderheffing is namelijk door duidelijke fiscale en economische redenen van de overheid gerechtvaardigd en mag daarnaast met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Ook is bij de verhuurderheffing de verhouding tussen de baten van de maatschappij en de lasten van de belastingplichtigen in evenwicht, waardoor er aan de *fair-balance* toets wordt voldaan.

4.3 Alternatieven

Na het toetsen van de naar mijn mening belangrijkste beginselen voor het rechtvaardigen van de verhuurderheffing. Ben ik van mening dat de invoering van de verhuurderheffing rechtvaardig is. Aangezien het begrip rechtvaardigheid erg subjectief is, zal niet iedereen mijn mening delen. Uit de gelezen jurisprudentie blijkt dat de verhuurders die te maken hebben met de verhuurderheffing altijd nog de beginselen gebruiken om in bezwaar te gaan. Dit zorgt ervoor dat er onderzoek naar alternatieven voor de verhuurderheffing wordt gedaan. Zo blijkt uit een onderzoek van Johan Conijn & Frans Schilder dat de grondslag van heffen voor de verhuurderheffing moet worden aangepast.¹¹⁰ De te betalen belasting wordt nu namelijk bepaald aan de hand van de WOZ-waarde. Uit onderzoek blijkt dat de WOZ-waarde voor een belangrijk deel wordt bepaald door de regionale schaarste op de woningmarkt. Hierdoor geeft de WOZ-waarde een beperkt inzicht in de financiële draagkracht van corporaties. Dit zorgt ervoor dat de belastingheffing niet optimaal is. De grondslag van heffen zal dus moeten worden veranderd. Als oplossing wordt een heffing op basis van het eigen vermogen van de verhuurders gegeven. Dit zorgt ervoor dat de heffing op de corporaties die buiten de grote steden liggen meer in rekening wordt gebracht. Hier heeft de schaarste op de woningmarkt de WOZ-waarde namelijk minder beïnvloed.

Daarnaast denk ik zelf dat de bezitsbelasting, waarin in Kamerstuk 33756 nr. F naar wordt verwezen, een goed alternatief is voor de verhuurderheffing.¹¹¹ Bij het testen van het

¹⁰⁹ Zie noot 104.

¹¹⁰ Conijn, Johan; Schilder, Frans; Alternatieve heffingsgrondslagen voor de verhuurderheffing; Amsterdam; januari 2013.

¹¹¹ Kamerstukken 2013-2014; 33756; Nr. F; P.7.

gelijkheidsbeginsel was ik namelijk van mening dat de verschillende huursectoren ongelijk worden behandeld. De bezitsbelasting die door de heroverwegingswerkgroep wonen wordt geheven, heeft betrekking op alle huur- en koopwoningen. De verschillende huursectoren zullen in dit geval dus gelijk worden behandeld. Daarnaast werkt de bezitsbelasting ook minder verstorend voor de economische markt. Een belasting op vastgoed is namelijk de minst verstorende vorm van belasting.¹¹² De bezitsbelasting zou in de plaats van de overdrachtsbelasting kunnen treden, waardoor de 2 tot 6 procent overdrachtsbelasting bij het kopen van een woning wordt vervangen door een jaarlijkse belasting met de WOZ-waarde als grondslag. Zo worden huur- en koopwoningen beide in de heffing betrokken en wordt er voldaan aan het gelijkheidsbeginsel.

Het feit dat ik van mening ben dat de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is, neemt niet weg dat niet iedereen dezelfde gedachtegang met mij deelt. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat er veel tegen de verhuurderheffing wordt geprocedeerd. Dit zorgt ervoor dat er naar alternatieven voor de verhuurderheffing wordt gezocht. In deze scriptie zijn twee voorbeelden voor aanpassingen of alternatieven voor de verhuurderheffing gegeven. In de praktijk zijn er nog meer alternatieven maar daar zal in deze scriptie geen aandacht aan worden besteed.

4.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk zijn twee deelvragen beantwoord. Allereerst is er een antwoord gegeven op de deelvraag of de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is. Uit hoofdstuk drie is gebleken dat het moeilijk is om het begrip rechtvaardigheid te definiëren. Volgens filosoof John Rawls kon rechtvaardigheid alleen aan de hand van een individu die zich in een neutrale positie bevindt worden uitgelegd. Daarbij bleek volgens Rawls ook dat de betekenis van het begrip rechtvaardigheid over de tijd kan veranderen. Een individu zal zich in de praktijk echter nooit in een neutrale positie bevinden. Hierdoor voegde Jaap Hage aan het standpunt van John Rawls toe dat rechtvaardigheid van persoonlijke morele bevindingen afhangt. Een andere belangrijke filosoof op het gebied van rechtvaardigheid was Aristoteles. Uit de bevindingen van Aristoteles is gebleken dat er drie vormen van rechtvaardigheid zijn: publieke, private en persoonlijke rechtvaardigheid. In het belastingrecht bleek vooral publieke rechtvaardigheid van belang te zijn. Deze publieke rechtvaardigheid was onder te verdelen in een distributieve en vereffenende rechtvaardigheid. Dit betekende dat de hoeveelheid goederen en geld eerlijk moet zijn verdeeld. Wissenburg voegde hieraan toe dat een belasting dus een herverdelende functie moet hebben. Door de opvattingen van deze filosofen te combineren blijkt dus dat een belasting afhangt van persoonlijke bevindingen die over de tijd veranderen en dat deze belasting een herverdelende functie moet hebben.

Omdat er echter niet met persoonlijke voorkeuren rekening kan worden gehouden, heeft L.G.M. Stevens de definitie van rechtvaardigheid uitgedrukt in beginselen. Deze beginselen zijn

¹¹² TaxLive; Hogere belasting onroerend goed: economisch en slim; 21 november 2012.

een verlengstuk van de maatschappelijke idealen. Zo zijn er een aantal beginselen waaraan moet worden voldaan om een belasting rechtvaardig te maken. Niet elk beginsel is echter even nadrukkelijk voor de verhuurderheffing van belang. Om te kijken of de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is, is er daarom getoetst op het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het draagkrachtbeginsel en artikel 1 EP EVRM. Deze vier beginselen zijn naar mijn mening de belangrijkste beginselen op het gebied van de verhuurderheffing.

Na het toetsen van de verhuurderheffing aan deze vier beginselen ben ik van mening dat de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is. Echter is er in hoofdstuk drie gebleken dat het begrip rechtvaardigheid subjectief van aard is en dat daarom niet iedereen mijn mening zal delen. Uit jurisprudentie is daarom ook gebleken dat verhuurders vaak een beroep doen op een van de beginselen om zo minder verhuurderheffing te hoeven betalen. Veelal worden deze beroepen ongegrond verklaard. De tweede deelvraag die hierdoor aan de orde kwam was of er misschien alternatieven zijn voor de verhuurderheffing? Na het lezen van verschillende onderzoeken ben ik van mening dat er twee goede alternatieven zijn. Allereerst kan de heffing beter op basis van het eigen vermogen van de verhuurders worden geheven in plaats van op basis van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt namelijk beïnvloed door de regionale schaarste op de woningmarkt waardoor er een beperkt inzicht in de financiële draagkracht van de corporaties is. Door het eigen vermogen als grondslag te nemen wordt dit probleem geëlimineerd en zal de belastingheffing op basis van draagkrachtbeginsel dus meer optimaal zijn. Ten tweede kan de verhuurderheffing volgens Kamerstuk 33756 nr. F beter tot een bezitsbelasting worden omgevormd. Door de overdrachtsbelasting te vervangen voor een bezitsbelasting worden alle huur- en koopsectoren gelijk belast waardoor er aan het gelijkheidsbeginsel zal worden voldaan.

Ik ben dus van mening dat de verhuurderheffing een rechtvaardige vorm van heffen is maar dat deze nog wel zou kunnen worden aangepast om in het vervolg complicaties met verhuurders te kunnen voorkomen.

Hoofdstuk 5: Conclusie

Nu de economische crisis bijna uit het zicht is geraakt, is de overheid om budgettaire redenen weer begonnen met het invoeren van belastingen. Één van deze belastingen was de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is ontstaan op 18 december 2013 in de wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 moeten verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen per jaar een bepaald percentage aan verhuurderheffing afdragen over de totale WOZ-waarde van de sociale huurwoningen verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde. Naast het feit dat de verhuurderheffing in de budgettaire behoeften van de overheid moest voorzien, zou de verhuurderheffing er ook voor moeten zorgen dat het aantal scheefwoners in Nederland verminderd. Dit was tevens het gewenste eindeffect van de overheid. Uit onderzoek is gebleken dat de verhuurders van sociale huurwoningen de verhuurderheffing indirect middels een huurstijging doorberekenen aan de sociale huurder. Hierbij is de maximale huurstijgingspercentage voor de sociale huurder met een inkomen boven €44.360,- het hoogst. De verhuurderheffing kan er dus inderdaad voor zorgen dat het aantal scheefwoners in Nederland afneemt. Echter is er ook gebleken dat de verhuurderheffing een aantal nadelige effecten voor de legitieme sociale huurder met zich meebrengt. Zo worden de legitieme sociale huurders niet genoeg voor de huurstijging gecompenseerd, worden de wachttijden voor sociale huurwoningen langer en moeten de huurders van sociale huurwoningen langer wachten op het onderhoud aan de woning. Dit vraagt dus om duidelijkheid of de invoering van de verhuurderheffing wel rechtvaardig is. Daarom is de onderzoeksvraag die aan deze scriptie ten grondslag lag:

In hoeverre is invoering van de verhuurderheffing uit het woonakkoord van 2013 een rechtvaardige vorm van heffen?

Om deze onderzoeksvraag te beantwoorden moest er eerst duidelijk worden gemaakt wat rechtvaardigheid betekent. In hoofdstuk drie is gebleken dat rechtvaardigheid een lastig begrip is om uit te leggen. Rechtvaardigheid hangt namelijk nauw samen met de persoonlijke voorkeuren van een individu. Aangezien er geen rekening met alle persoonlijke voorkeuren kan worden gehouden, heeft de overheid een aantal beginselen om rechtvaardigheid aan de toetsen ingevoerd. Deze beginselen zijn gebaseerd op wat een maatschappij als rechtvaardig ervaart. Niet alle beginselen zijn op het gebied van de verhuurderheffing even nadrukkelijk van belang. In deze scriptie is daarom voor het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het draagkrachtbeginsel en artikel 1 EP EVRM gekozen. Binnen de verhuurderheffing hebben de gebruikte beginselen ook weer een aparte graad van belang. Naar mijn mening zijn het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel het meest van belang.

Het eerste beginsel waar ik de verhuurderheffing aan heb getoetst, is het gelijkheidsbeginsel. Volgens het gelijkheidsbeginsel moeten gelijke personen gelijk worden behandeld en voor de verhuurderheffing betekent dit dat gelijke verhuurders gelijk moeten worden belast. In twee opzichten zag het er naar uit dat de verhuurderheffing het gelijkheidsbeginsel zou schenden. Namelijk op het gebied van de subjectvrijstelling en op het gebied van de verschillende

huursectoren. Na het lezen van jurisprudentie bleek dat de subjectvrijstelling van tien woningen is ingevoerd om kleinschalige verhuurders te beschermen. De rechtbank oordeelde dus dat de vrijstelling niet evident van redelijk grond is ontbloot. Op dit gebied zou een beroep op het gelijkheidsbeginsel dus geen effect hebben. Op het gebied van de verschillende huursectoren blijkt echter wel een onrechtvaardige ongelijke behandeling te zitten. Volgens koepelorganisatie Aedes worden immers de huurders die vanwege hun inkomen recht hebben op de sociale huurwoningen ongelijk ten aanzien van de huurders in de vrije huursector behandeld. Dit komt doordat de verhuurders van sociale huurwoningen de verhuurderheffing indirect middels een huurstijging doorberekenen aan de huurders. Echter is er gebleken dat gelijke belastingplichtigen ook ongelijk mogen worden behandeld. Om dit te doen moet de overheid een objectief en redelijk argument hebben. Dit is naar mijn mening het geval bij de verhuurderheffing. Zodra de overheid namelijk ook de verhuurders in de vrije huursector belast zal, net als bij de sociale huursector, de huurprijs in deze sector stijgen. Hierdoor wordt het voor scheefwoners minder aantrekkelijk om van een sociale huurwoning te verhuizen naar een huurwoning in de vrije huursector. Het gewenste eindeffect van de overheid zal hierdoor niet worden behaald. De verhuurderheffing is volgens het gelijkheidsbeginsel naar mijn mening dus een rechtvaardige manier van heffen. Echter is het gelijkheidsbeginsel subjectief van aard en zal niet iedereen mijn mening daarom delen. Het blijft dus lastig om middels het gelijkheidsbeginsel een conclusie te trekken of de invoering van de verhuurderheffing rechtvaardig is.

Het tweede beginsel waaraan de verhuurderheffing is getoetst, is het rechtszekerheidsbeginsel. Dit beginsel kent zijn kracht in het legaliteitsbeginsel en de beginselen van behoorlijke regelgeving. Bij het toetsen van de verhuurderheffing op het rechtszekerheidsbeginsel is duidelijk geworden dat deze niet wordt geschonden. De redenen van de overheid om de verhuurderheffing in te voeren zijn immers duidelijk en zonder willekeur. Het tegengaan van scheefwonen draagt namelijk in zekere hoogte bij aan het maatschappelijke belang. Daarnaast mag volgens de rechtbank de verhuurderheffing met terugwerkende kracht worden ingevoerd aangezien de belastingplichtigen de verhuurderheffing al eind 2012 hadden kunnen zien aankomen.

Het derde beginsel waaraan de verhuurderheffing is getoetst is het draagkrachtbeginsel. Volgens het draagkrachtbeginsel moeten de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Hieraan is bij de verhuurderheffing aan voldaan. Dit blijkt allereerst uit de maximaal toegestane huurstijgingspercentages, deze zijn namelijk progressief van aard. Personen met een hoger inkomen dan €44.360,- ervaren namelijk in verhouding tot de personen met een lager inkomen dan €44.360,- 2 tot 2,5 procentpunt meer huurstijging. Daarnaast is uit het voorbeeld in de appendix gebleken dat er bij de subjectvrijstelling ook een progressief beleid is. Verhuurders met meer sociale huurwoningen hebben namelijk een hogere gemiddelde belastingdruk.

Tot slot is er gekeken of er aan artikel 1 van het EP EVRM is voldaan. Uit jurisprudentie is gebleken dat dit inderdaad het geval is. Volgens de rechtbank is er namelijk aan de *fair-balance* toets voldaan. De rechtbank vindt namelijk niet dat er door de verhuurderheffing sprake is van een individuele buitensporige last. De lasten van de verhuurderheffing die verhuurders dragen

staan dus in verhouding met de baten die de maatschappij, het tegen gaan van scheefwonen, heeft. Daarnaast is de invoering van de verhuurderheffing zo gezegd 'lawful', aangezien het tegengaan van scheefwonen als algemeen belang dienend legitiem doel wordt gezien.

Na het toetsen van de verhuurderheffing aan de verschillende beginselen, ben ik van mening dat de verhuurderheffing over het algemeen een rechtvaardige vorm van heffen is. Aan de meeste beginselen wordt immers voldaan. Aangezien het begrip rechtvaardigheid echter subjectief van aard is, zal niet iedereen deze mening met mij delen. Er is daarom nog altijd kritiek op de invoering van de verhuurderheffing. Dit zorgt ervoor dat er verschillende onderzoeken naar alternatieven voor de verhuurderheffing zijn geweest. Na het lezen van verschillende onderzoeken ben ik van mening dat er twee goede alternatieven zijn. Allereerst kan de heffing beter op basis van het eigen vermogen van de verhuurders worden geheven in plaats van op basis van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt namelijk beïnvloed door de regionale schaarste op de woningmarkt waardoor er een beperkt inzicht in de financiële draagkracht van de corporaties is. Door het eigen vermogen als grondslag te nemen wordt dit probleem geëlimineerd en zal de belastingheffing op basis van het draagkrachtbeginsel dus meer optimaal zijn. Daarnaast zou een eventuele bezitsbelasting ervoor kunnen zorgen dat er ook op het gebied van verschillende huursectoren aan het gelijkheidsbeginsel kan worden voldaan. Door de overdrachtsbelasting om te zetten in een jaarlijkse bezitsbelasting worden de verschillende huur-en koopsectoren namelijk gelijk behandeld.

De verhuurderheffing is naar mijn mening dus een rechtvaardige vorm van heffen. Echter ben ik ook van mening dat de verhuurderheffing de benodigde aanpassingen kan gebruiken om toekomstige complicaties te voorkomen.

Een van de beperkingen van deze scriptie is het gebrek aan data over het aantal scheefwoners in Nederland. Hierdoor is het niet mogelijk om te controleren of de verhuurderheffing voor het gewenste eindeffect van de overheid heeft gezorgd. Mocht het namelijk zo zijn dat het gewenste eindeffect niet of nauwelijks is behaald, dan kan de heffing naar mijn mening beter alsnog worden aangepast.

Hoofdstuk 6: Literatuurlijst

- 1: W.L Tiemeijer & C.A Thomas & H.M Prast; de menselijke beslisser; WRR; Amsterdam University Press; H5; P.89.
http://www.wrr.nl/fileadmin/nl/publicaties/PDF-verkenningen/De_menselijke_beslisser.pdf.
- 2: Jaap Hage; Rechtvaardigheid, een inleiding; P.1. <http://www.jaaphage.nl/pdf/ReaderRechtvaardigheid.pdf>.
- 3: John Rawls; A Theory of Justice; Cambridge Mass; Belknap Press of Harvard University; Revised edition 1999.
https://books.google.nl/books?hl=nl&lr=&id=ySAR_C56nmsC&oi=fnd&pg=PT10&dq=rechtvaardigheid&ots=e6onPDxLn8&sig=AQnFVSfuytDEolca32RF2v-ffCQ#v=onepage&q=rechtvaardigheid&f=false.
- 4: John Kerstens; Dag van de Sociale Rechtvaardigheid; 20 februari 2015.
<http://www.pvda.nl/berichten/2015/02/Dag+van+de+Sociale+Rechtvaardigheid>.
- 5: Steven van Eijck; Belastingen moeten rechtvaardig zijn; *Geldrecht*; februari 7; 2008.
<http://www.geldenrecht.nl/artikel/2008-02-07/belastingen-moeten-rechtvaardig-zijn>.
- 6: Gribnau, J.L.M; Bijdragen aan een rechtvaardige belastingheffing; SDU fiscale; 2007.
<http://www.narcis.nl/publication/RecordID/oai:tilburguniversity.edu:publications%2F944a68c0-24b8-4b92-89b2-42308e42e96c>.
- 7: Zie noot 3.
- 8: Hof, B.; Poort, J.; Baarsma, B.; Wegen van publieke belangen; Amsterdam; juli 2007; SEO economisch onderzoek; P.7.
- 9 : Memorie van toelichting Wet maatregelen woningmarkt 2014; 19 september 2013; P.8.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2013/09/19/Memorie-van-toelichting-wet-invoering-verhuurderheffing-over-2014>.
- 10: Vikas Bajaj; Financial Crisis Enters New Phase; *New York Times*; september 17; 2008.
http://www.nytimes.com/2008/09/18/business/18markets.html?_r=0.
- 11: Taylor, J.B; The financial crisis and the policy responses; Cambridge; januari 2009; P.10.
<http://www.nber.org/papers/w14631.pdf>.
- 12: Rijksoverheid; Ontstaan kredietcrisis.
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/kredietcrisis/inhoud/ontstaan-kredietcrisis>.
- 13: DNB; Economische Ontwikkelingen en vooruitzichten juni 2012; juni 11; 2012.
<http://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/persberichten-2012/dnb273996.jsp>.
- 14: Prisco Battes; Woningmarkt blijft in hoge versnelling; *Financieel Dagblad*; maart 17; 2016.
<http://fd.nl/economie-politiek/1143649/woningmarkt-blijft-in-hoge-versnelling>.
- 15: Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.
https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33819_wet_maatregelen_woningmarkt.
- 16: Artikel 1.6 wetsvoorstel verhuurderheffing 2014.
<http://www.aedes.nl/binaries/downloads/verhuurdersheffing/20131209-wetsvoorstel-maatregelen-woningmarkt-2014.pdf>.
- 17: Kammerstukken II; 2012-2013; 33407; Nr. 4; P.2. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33407-4.html>.

18: Aedes; Investeren in plaats van belasting betalen; april 18; 2016.

<http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/standpunt-verhuurdersheffing/standpunt-aedes-verhuurdersheffing.xml>.

19: Aldert Dreimüller; De regie-corporatie, naar een doelmatige maatschappelijke verhuurder; februari 1; 2013 P.3.

<http://www.aedes.nl/binaries/downloads/benchmarking/20130201-de-regie-corporatie.pdf>.

20: Rijksoverheid; Kabinet-Rutte-Verhagen. <https://www.rijksoverheid.nl/regering/inhoud/over-de-regering/kabinetten-sinds-1945/kabinet-rutte-verhagen>.

21: Regeerakkoord VVD-CDA; Vrijheid en verantwoordelijkheid; september 30; 2010; P.46.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2010/09/30/regeerakkoord-vvd-cda>.

22: Regeerakkoord VVD-PvdA; Bruggen slaan; oktober 29; 2012; P.32.

<http://www.parlement.com/9291000/d/regeerakkoord2012.pdf>.

23: Aedes; Achtergrond wetsvoorstel verhuurderheffing; januari 1; 2015.

<http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/achtergrond-wetsvoorstel-verhuurderheffing.xml>.

24: Woonbond; verhuurderheffing niet van tafel; december 18; 2013.

<https://www.woonbond.nl/nieuws/verhuurdersheffing-niet-tafel>.

25: Brief Aedes aan de Tweede kamer over huurtoeslag en de verhuurderheffing; maart 25; 2016.

<http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/rijksbegroting-2016--verhuurdersheffing.xml>.

26: Zie noot 25.

27: Zie noot 6.

28: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.4.

29: Caminada, C.L.J & Habeham, A.M & Hoogteijling J.H & Vording H.; Belasting met beleid; P 1-2.

<http://media.leidenuniv.nl/legacy/kc-2007-05.pdf>.

30; Kammerstukken II; 2012-2013; 33407; Nr. 4; P.2. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33407-4.html>.

31: Wet Maatregelen woningmarkt 2014 II.

https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33819_wet_maatregelen_woningmarkt.

32: Aedes; Zo werkt de verhuurdersheffing; januari 1; 2016. <http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/zo-werkt-de-verhuurdersheffing.xml>.

33: V-N 2013/65.7; Wet maatregelen woningmarkt 2014 II; Memorie van antwoord; Staatssecretaris van Financiën (Kluwer Navigator).

34: Zie noot 29.

35: Bart, Kusters; Belastingrecht voor het hoger onderwijs 2012; Noordhoff uitgevers Groningen; 2012.

http://hoadd.noordhoff.nl/sites/7791/_assets/7791d10.pdf.

36: Wet verhuurderheffing artikel 1.4; 18 december 2013.

<https://www.eerstekamer.nl/9370000/1/j9vvhwtbnzpbzcc/vjfuenedd7x9/f=y.pdf>.

37: Zie noot 31.

38: Wet verhuurderheffing artikel 1.5; 18 december 2013.

<https://www.eerstekamer.nl/9370000/1/j9vvhwtbnzpbzcc/vjfuedd7x9/f=y.pdf>.

39: Wet verhuurderheffing artikel 1.6; 18 december 2013.

<https://www.eerstekamer.nl/9370000/1/j9vvhwtbnzpbzcc/vjfuedd7x9/f=y.pdf>.

40: CPB; Research Memorandum; No. 170; Efficient progressive taxes and education subsidies.

<http://www.cpb.nl/persbericht/329056/progressieve-belastingen-kunnen-efficieumInt-zijn>.

41: Memorie van toelichting Wet maatregelen woningmarkt 2014; 19 september; 2013; P.8.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2013/09/19/Memorie-van-toelichting-wet-invoering-verhuurderheffing-over-2014>.

42: Wet verhuurderheffing artikel 1.11; 18 december 2013.

<https://www.eerstekamer.nl/9370000/1/j9vvhwtbnzpbzcc/vjfuedd7x9/f=y.pdf>.

43: Rijksoverheid; verhuurderheffing.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/inhoud/verhuurderheffing>.

44: Memorie van toelichting Wet maatregelen woningenmarkt 2014; 19 september; 2013; P.8.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2013/09/19/Memorie-van-toelichting-wet-invoering-verhuurderheffing-over-2014>.

45: Wet verhuurderheffing artikelen: 1,7 & 2,1 & 2,2 & 2,3; 18 december 2013.

<https://www.eerstekamer.nl/9370000/1/j9vvhwtbnzpbzcc/vjfuedd7x9/f=y.pdf>.

46: Coopmans, J.P.G; Wel of niet bereikbaar, Onderzoek naar de acceptatie van verplaatsingstijden in het woon-werkverkeer.; augustus; 1993.

<http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid:5e330e16-3c04-4c96-8249-78f440ad07fb/>.

47: NRC; Veroordeel mensen met laag inkomen niet tot levenslang huren; juni 24; 2015.

<http://www.nrc.nl/nieuws/2015/06/24/veroordeel-mensen-met-laag-inkomen-niet-tot-levenslang-huren>.

48: Rijksoverheid; wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector; zie.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector>.

49: Rijksoverheid; Huurliberalisatiegrens zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>.

50: Circulaire Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen, staatssteun en verkoopregels, liberalisatiegrens 2016 en overige onderwerpen Woningwet; november 2015 <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/inkomens--en-huurgrens--de-regels-per-2016.xml> .

51: Rijksoverheid; Hoe kom ik aan een huurhuis, als ik te veel verdien voor een sociale huurwoning?; 2016; zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/hoe-kom-ik-aan-een-huur-woning-als-ik-te-veel-verdien-voor-een-sociale-huurwoning>.

52: Belastingdienst; Berekening verhuurderheffing; 2016; zie:

http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/aangifte_verhuurderheffing_doen_en_betalen/verhuurderheffing_betalen/berekening_verhuurderheffing.

53: Zie noot 36.

54: Rijksoverheid; Wat is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016; zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/maximale-huurverhoging>.

55: De Woonbond; Verhuurderheffing moet structureel 2 miljard opbrengen; oktober 2; 2013; zie: <https://www.woonbond.nl/nieuws/verhuurdersheffing-moet-structureel-2-miljard-opbrengen>.

56: Zie noot 55.

57: Conijn, Johan; Achterveld, Wolter; Verhuurderheffing en corporaties alternatieve scenario's; *Ortec Finance*; februari 8; 2013; P.7.

58: Conijn, Johan; Achterveld, Wolter; Verhuurderheffing en corporaties alternatieve scenario's; *Ortec Finance*; november 7; 2012; P.13; zie: <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/financien/20121112-verhuurdersheffing-en-corporaties-financi.pdf>.

59: De woonbond; Sociale corporatiewoningen verdwijnen in een rap tempo; mei 3; 2016; zie: <https://www.woonbond.nl/nieuws/sociale-corporatiewoningen-verdwijnen-rap-tempo>.

60: Zie noot 59.

61: Zie noot 59.

62: Zie noot 2.

63: Zie noot 3.

64: John Rawls; A Theory of Justice; Cambridge Mass; Belknap Press of Harvard University; Revised edition 1999. P.23.

65: Zie noot 2.

66: Wissenburg M.L.J; Aristoteles over rechtvaardigheid. Een inleiding op Aristoteles en de Ethica Nicomachea, Boek V; P. 7&8; zie: <http://www.wissenburg.org/pdf/aristoteles.pdf>.

67: Zie noot 66.

68: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.9.

69: Langen de, W.J; De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht; *Muusses*; 1959.

70: Zie noot 68.

71: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.15.

72: Zie noot 68.

73: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.15-16.

74: Zie noot 68.

75: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.10.

76: Artikel 1 Grondwet.

77: Hamer, M.J; Het gelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijke wetgeving; mei 23; 2013; FBR.5.0.1.C.b.

78: Belastingdienst; Gelijkheidsbeginsel; zie:

http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/standaard_funcities/prive/contact/niet_met_ons_eens/spelregels/gelijkheidsbeginsel.

79: Artikel 120 Grondwet.

80: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.33.

81: Artikel 14 EVRM.

82: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.34.

83: Pennarts, H.F.T.; Beginselen van behoorlijk bestuur; Apeldoorn; *Maklu*; 2008.

84: Zie noot 83.

85: Zie noot 80.

86: Noorland Juristen; Legaliteitsbeginsel; zie:

<http://www.noorlandjuristen.nl/Strafrecht/Legaliteitsbeginsel/index.htm>.

87: Zie noot 75.

88: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.10.

89: Mees, A.W; De progressieve inkomstenbelasting; *De Economist*; december 1889; Volume 38; P.437-462.

90: Lamberts, S.W.J; Het vermogen te dragen; Rotterdam; P.3.

91: Zie noot 89.

92: Easterlin, R.A; Diminishing marginal utility of income; California; 2004; P.11.

93: Artikel 1 eerste aanvullende protocol van de Europese verdragen voor de rechten van de mens; P.34-35.

94: Lanotte, v/d J; Haeck, Y; Handboek EVRM; Antwerpen; *intersentia*; P.100.

95: FD; Laurens Berentsen; Vermogensbelasting in strijd met eigendomsrecht; februari 16; 2016.

96: Nederlandse Juristenblad; AG: belastingheffing over vermogen in strijd met Eerste Protocol EVRM; februari 22; 2016; *Kluwer*; NJB 2016/435.

97: Zie noot 31.

98: Zie noot 30.

99: Zie noot 83.

100: AWB-14_7683; Rechtbank Den Haag; Verhuurderheffing niet in strijd met art 14 EVRM en art 26 IVBPR; *Kluwer*; 1 mei 2015.

101: Brief van Aedes en de woonbond aan de leden van de Eerste kamer der Staten-Generaal over Kamerstuk (34373).

102: Stevens, L.G.M; Elementair Belastingrecht; *Kluwer*; Deventer; 2013; P.33.

103: Zie noot 31.

104: V-N 2015/20.24; Verhuurderheffing niet in strijd met art 1 EP EVRM; Den Haag; 6 januari 2015; Zaaknummer: AWB-14_7783.

105: Zie noot 89.

106: Zie noot 89.

107: Zie noot 104.

108: AWB-14_3162; Verhuurderheffing is niet in strijd met artikel 1 EP of het gelijkheidsbeginsel; Haarlem; 6 april 2016; zaaknummer: HAA 14/3162.

109: Zie noot 104.

110: Conijn, Johan; Schilder, Frans; Alternatieve heffingsgrondslagen voor de verhuurderheffing; Amsterdam ;januari 2013.

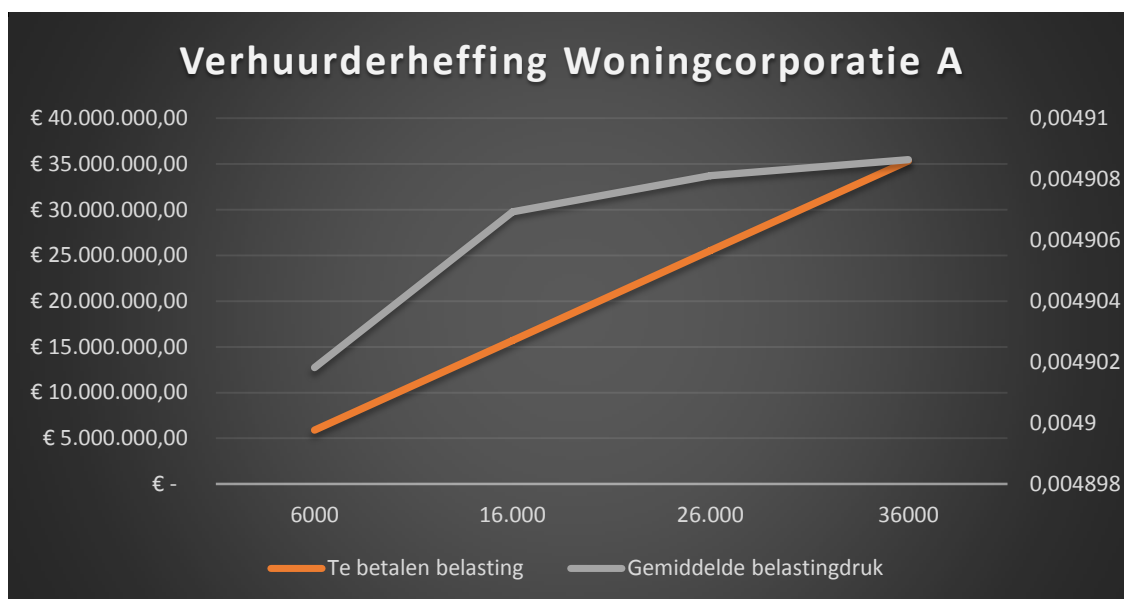
111: Kamerstukken 2013-2014; 33756; nr. F; P.7.

112: TaxLive; Hogere belasting onroerend goed: economisch en slim; 21 november 2012.

Hoofdstuk 7 : Appendix

7.1 Appendix A

Woningcorporatie A	Woningen	Totale WOZ	Vrijstelling	WOZ Na vrijstelling	Tarief 2016	Te betalen belasting	GBD
Woningcorporatie A							
Totaal aantal woningen	10,000	€ 2,000,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	4,000	€ 800,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	6,000	€ 1,200,000,000	€ 2,000,000	€ 1,198,000,000	0.491%	€ 5,882,180	0.004901817
Woningcorporatie A							
Totaal aantal woningen	20,000	€ 4,000,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	4,000	€ 800,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	16,000	€ 3,200,000,000	€ 2,000,000	€ 3,198,000,000	0.491%	€ 15,702,180	0.004906931
Woningcorporatie A							
Totaal aantal woningen	30,000	€ 6,000,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	4,000	€ 800,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	26,000	€ 5,200,000,000	€ 2,000,000	€ 5,198,000,000	0.491%	€ 25,522,180	0.004908112
Woningcorporatie A							
Totaal aantal woningen	40,000	€ 8,000,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	4,000	€ 800,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	36,000	€ 7,200,000,000	€ 2,000,000	€ 7,198,000,000	0.491%	€ 35,342,180	0.004908636



7.2 Appendix B

Particuliere verhuurder	Woningen	Totale WOZ	Vrijstelling	WOZ Na vrijstelling	Tarief 2016	Te betalen belasting	GBD
Totaal aantal woningen	40	€ 8,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	10	€ 2,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	30	€ 6,000,000	€ 2,000,000	€ 4,000,000	0.491%	€ 19,640	0.003273333
Particuliere verhuurder Voorbeeld 2							
Totaal aantal woningen	80	€ 16,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	10	€ 2,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	70	€ 14,000,000	€ 2,000,000	€ 12,000,000	0.491%	€ 58,920	0.004208571
Particuliere verhuurder Voorbeeld 3							
Totaal aantal woningen	120	€ 24,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	10	€ 2,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	110	€ 22,000,000	€ 2,000,000	€ 20,000,000	0.491%	€ 98,200	0.004463636
Particuliere verhuurder Voorbeeld 4							
Totaal aantal woningen	160	€ 32,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs > €710,68	10	€ 2,000,000	-	-	-	-	
Waarvan huurprijs < €710,68 (sociale huurwoning)	150	€ 30,000,000	€ 2,000,000	€ 28,000,000	0.491%	€ 137,480	0.004582667

