



STROOMSCHEMA VERHUURDERHEFFING



Onder de naam verhuurderheffing wordt een belasting geheven van degene die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen. Als er meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor deze heffing de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking ter zake van die huurwoning bekend is gemaakt. Het stroomschema op de binnenzijde helpt u bij de beoordeling welke huurwoningen wél in de aangifte verhuurderheffing dienen te worden meegenomen en welke niet.

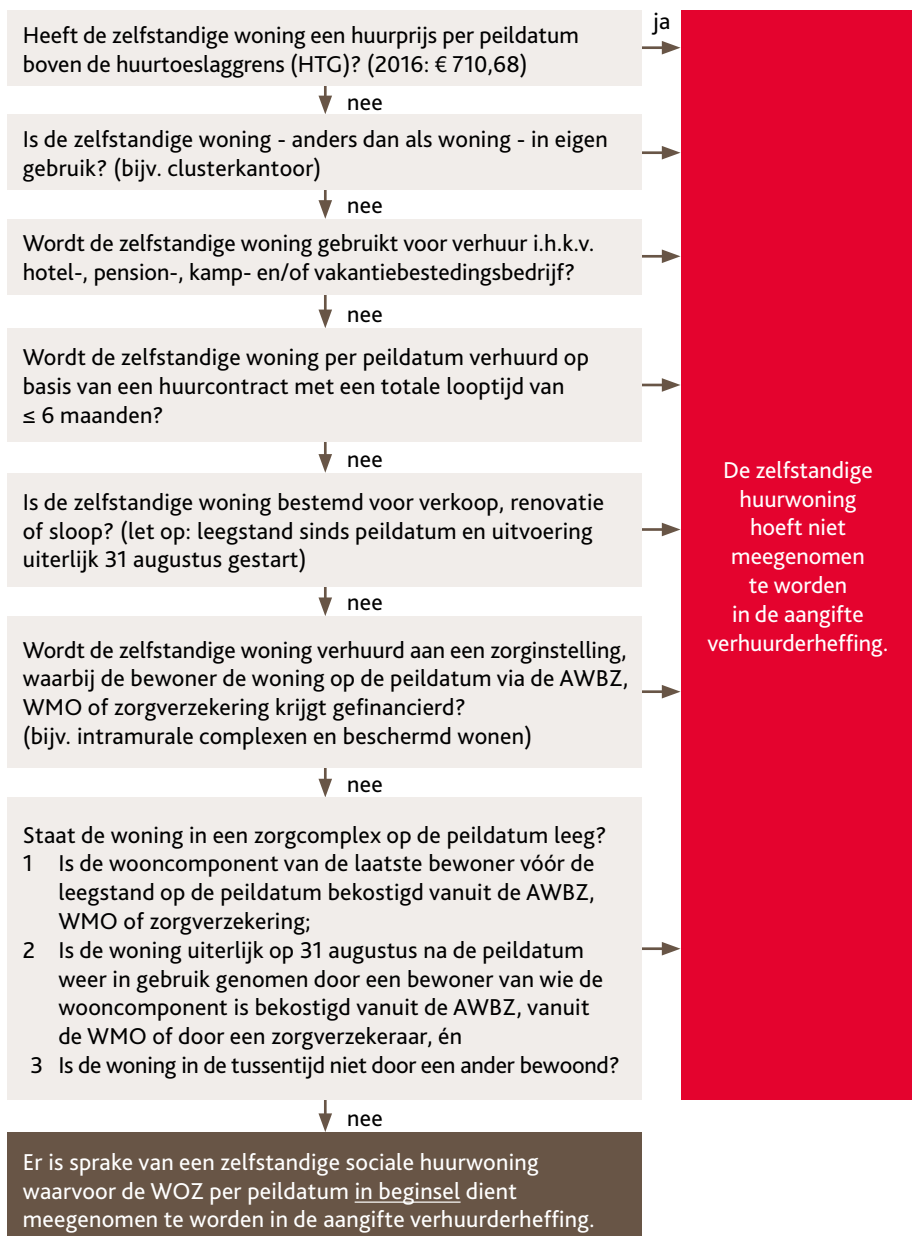
Omdat mensen tellen.



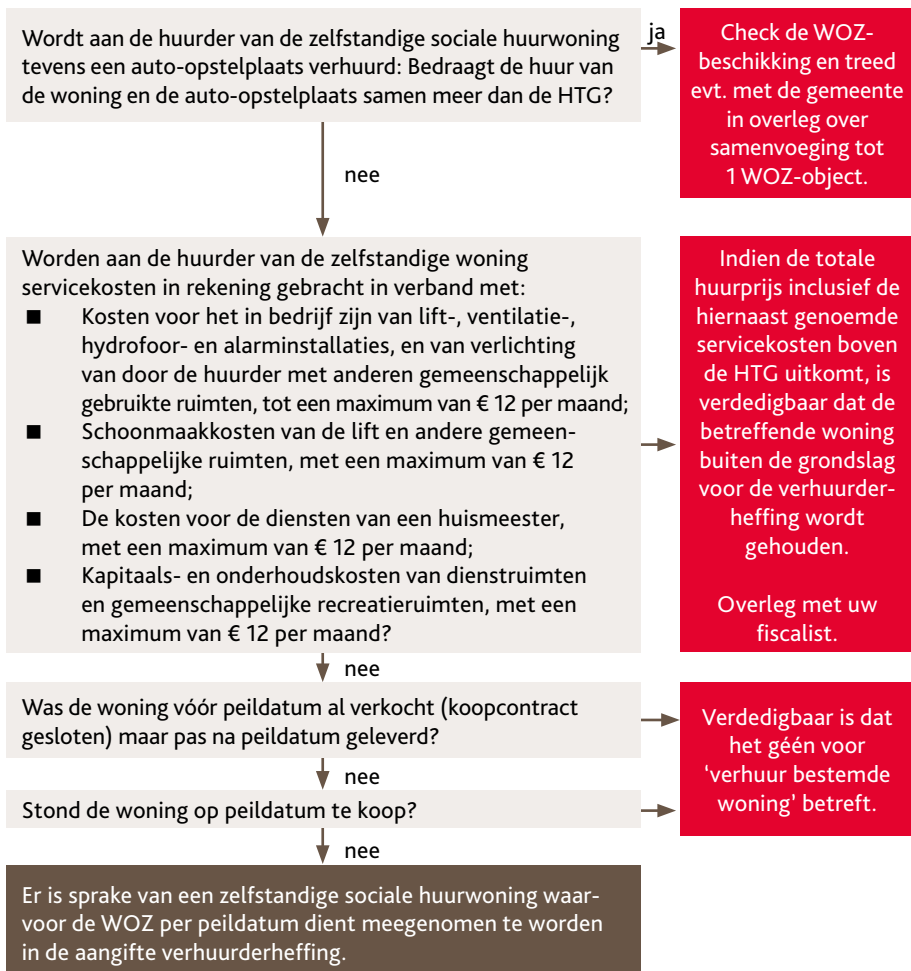
TYPE VASTGOED



BESTEMMING VASTGOED



GRENSGEVALLEN



HOOGE VERHUURDERHEFFING

De verhuurderheffing bedraagt:

- in 2015 0,449%;
- in 2016 0,491%;
- in 2017 0,536%

van de WOZ-waarde van de zelfstandige sociale huurwoningen.

LOPENDE PROCEDURES

Ten tijde van het opstellen van deze folder zijn er diverse juridische procedures aanhangig met betrekking tot de verhuurderheffing. De eerste procedure heeft betrekking op de vraag wat een 'voor verhuur bestemde woning' is (zie onderdeel 'Bestemming Vastgoed'). Belanghebbende neemt daarbij het standpunt in dat de volledige verkoop- en sloopvijver niet 'voor verhuur bestemd' is. De tweede procedure heeft betrekking op de uitleg van het begrip 'huurprijs': Moeten de in artikel 5 lid 3 Wet op de huurtoeslag genoemde servicekosten wel of niet worden meegerekend (zie onderdeel 'Grensgevallen')? Daarnaast zijn diverse procedures aanhangig omdat de heffing strijdig zou zijn met het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens. Het is onwaarschijnlijk dat er vóór 1 oktober 2016 al uitspraak zal zijn op de eerste twee genoemde procedures. Maak tijdig bezwaar tegen de aangifte ter behoud van uw rechten!

HEFFINGSVERMINDERINGEN

Algemene vrijstelling 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde.

Investing in verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: € 10.000 per gerealiseerde woning.

Transformatie
(investering min.
€ 25.000).

Investerings in het samenvoegen of sloop van woningen in krimpgebieden: € 15.000 voor elke woning waarmee het aantal huurwoningen is verminderd.

Samenvoeging
(investering min.
€ 37.500).

Gemeenten Appingedam, Beek, Bellingwedde, Brunssum, De Marne, Delfzijl, Eemsum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Hulst, Kerkrade, Landgraaf, Loppersum, Maastricht, Meerssen, Menterwolde, Nuth, Oldambt, Onderbanken, Pekela, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Sluis, Stadskanaal, Stein, Terneuzen, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Veendam, Vlagtwedde en Voerendaal.

Sloop (investering
min. € 37.500).

Investerings in Rotterdam-Zuid: € 10.000 of € 15.000 per verbouwing respectievelijk gerealiseerde woning.

Deelgemeenten Charlois, Feijenoord en IJsselmonde van de gemeente Rotterdam

Let op: het onderscheid tussen "verbouwen" en "realiseren" kan in geval van gedeeltelijke sloop dun zijn. Bij verbouw heeft u wel recht op heffingskorting, bij sloop over het algemeen niet. Raadpleeg uw adviseur tijdig om optimaal gebruik te maken van de heffingsverminderingen!

Nieuwbouw
(investering min.
€ 37.500).

Grootschalige verbouw
(investering min.
€ 37.500).

Kleinschalige verbouw
(investering min.
€ 25.000).

AANGIFTE DOEN EN BETALEN

Hebt u geen uitnodiging tot het doen van aangifte ontvangen, maar denkt u op basis van het bovenstaande dat u wel aangifte moet doen?

Neem contact op met uw fiscalist.

Vanaf 1 juli kan, via de website van de Belastingdienst, aangifte worden gedaan. Uw aangifte moet uiterlijk 30 september zijn ingediend, uw betaling dient uiterlijk 30 september door de Belastingdienst te zijn ontvangen.

De Belastingdienst beschouwt de laatst ingediende aangifte als de juiste. Tot en met 30 september kan de aangifte dan ook worden aangepast.

LET OP!

Om aangifte verhuurderheffing te doen, dient u met behulp van uw gebruikersnaam en wachtwoord in te loggen. Let hierbij op dat uw gebruikersnaam en wachtwoord verlopen indien deze een jaar niet zijn gebruikt. Een aanvraag van een nieuw wachtwoord en gebruikersnaam kan tot 10 werkdagen in beslag nemen.

U bent verplicht binnen de aangifte termijn aangifte te doen. Als u niet op tijd aangifte doet, riskeert u een boete.

BEZWAAR MAKEN

Ingeval u de aangifte verhuurderheffing ná 30 september wijzigt, dan behandelt de Belastingdienst dit als een bezwaar. Redenen voor het maken van bezwaar kunnen zijn:

- Er zijn lopende bezwaren tegen (individuele) WOZ-beschikkingen;
- Discussie over de kwalificatie 'voor de verhuur bestemd';
- De wet is strijdig met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (ongestoord genot van eigendom).

Wenst u in bezwaar te gaan tegen de verhuurderheffing, neem dan contact op met uw fiscalist.

MEER INFORMATIE

Mochten er naar aanleiding hiervan nog vragen zijn, schroom dan niet om contact op te nemen met een van onderstaande contactpersonen. Zij helpen u graag verder.

Regio West



ROGER SEGERS

Sr. Manager Belastingadvies
roger.segers@bdo.nl
070 - 338 07 11



DANIELLE SCHRAA

Belastingadviseur
danielle.schraa@bdo.nl
020 - 363 43 22

Regio Noord Oost



KARIM HAMDIOUI

Teamleider Belastingadvies
karim.hamdioui@bdo.nl
055 - 312 76 97



JAN DE GROOT

Belastingadviseur
jan.de.groot@bdo.nl
074 - 276 42 52

Regio Zuid



SJEF LEIJTS

Partner Belastingadvies
sjef.leijts@bdo.nl
013 - 594 04 11



ROBBERT VAN DEN HURK

Manager Belastingadvies
robbert.van.den.hurk@bdo.nl
013 - 594 04 07



WWW.BDO.NL

OVER BDO

Deze publicatie is zorgvuldig voorbereid, maar is in algemene bewoordingen gesteld en bevat alleen informatie van algemene aard. Deze publicatie bevat geen advies voor concrete situaties, zodat uitdrukkelijk wordt aangeraden niet zonder advies van een deskundige op basis van de informatie in deze publicatie te handelen of een besluit te nemen. Voor het verkrijgen van een advies dat is toegesneden op uw concrete situatie kunt u zich wenden tot BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. of een van haar adviseurs. BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelen of het nemen van besluiten op basis van de informatie in deze publicatie.

BDO is een op naam van Stichting BDO te Amsterdam geregistreerd merk.

In deze publicatie wordt BDO gebruikt ter aanduiding van de organisatie die onder de merknaam 'BDO' actief is op het gebied van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en consultancy).

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Accountants, BDO Belastingadviseurs, BDO Direct, BDO Global Outsourcing, BDO International Tax Services, BDO IT Audit & Security, BDO Tax Consultants. BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam 'BDO' optreden.

BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firm.