

buiten verzoek

Van: [10.2.e]
Aan: [10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst
Cc: [10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 12-06-2018 16:01
Onderwerp: Betr: mede-eigendom aantal bezwaren n.a.v. uitspraak hoge raad.xlsx

Dag [10.2.e]

Ik heb ook nog een stuk of twaalf bezwaren die zien op mede-eigendom. Bij elkaar gaat het nog om een behoorlijk bedrag (schatting: € [10.2.g]).

Morgen of overmorgen zoek ik even uit om welke bedragen het precies gaat.

Met vriendelijke groet,

[10.2.e]

[10.2.e] --12-06-2018 15:51:20-- [10.2.e] In verband met jou vraag [10.2.e] heb ik een excel overzicht gemaakt van mijn bezwaar

Van: [10.2.e]
Aan: [10.2.e]@Belastingdienst, [10.2.e] MP/BLD@Belastingdienst
Datum: 12-06-2018 15:51
Onderwerp: mede-eigendom aantal bezwaren n.a.v. uitspraak hoge raad.xlsx

[10.2.e]

In verband met jou vraag [10.2.e] heb ik een excel overzicht gemaakt van mijn bezwaarposten waarin mede-eigendom zit. Met name bij de eerste drie [10.2.g] zijn de financiële belangen groot. Maar hier speelt met name het bezwaar tegen de WOZ. Er loopt bezwaar tegen de WOZ, .. afgegeven door de gemeente [10.2.g] waarbij later door de adviseur [10.2.g] mede-eigendom als argument tegen de VHH is bijgevoegd.

11.1

Even een toelichting op de door mij genoteerde bedragen. Dit is wat in VHH staat als afgedragen op de aangifte. of openstaande opgelegde naheffing
Er is door mij (nog) geen inhoudelijke beoordeling per bezwaarschrift gemaakt of er gedeeltelijk sprake is van mede-eigendom.

[10.2.g] 11.1
Het totale fiscale belang is iets meer dan [10.2.g] waarbij [10.2.g] al voor € [10.2.g] voor hun rekening nemen.

[10.2.e]

Belastingdienst/Centrale administratieve processen
Hamburgerbroeklaan 12
7005 AJ Doetinchem
correspondentieadres: Postbus 4660
8000 KA Zwolle
telefoon: 10.2.e
telefoonnr. helpdesk: 0800-2358350
e-mail: 10.2.e

[bijlage "mede-eigendom aantal bezwaren n.a.v. uitspraak hoge raad.xlsx" is verwijderd door 10.2.e SMP/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Van: 10.2.e SMP/BLD
Aan: 10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst
Cc: 10.2.e MKB/BLD@Belastingdienst
Datum: 14-06-2018 13:51
Onderwerp: Betr: Fw: Verzoek om Reactie Rechtbank, 10.2.e 10.2.e

Dag 10.2.e

10.2.e 10.2.e en 10.2.e zijn allemaal posten die ik gedaan heb, betrokken bij ben. Ik zal ze doen.
Uitstel vragen vanwege het landelijk overleg met de ministeries ligt voor de hand.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
10.2.e

Van: 10.2.e SMP/BLD
Aan: 10.2.e /SMP/BLD@Belastingdienst
Cc: 10.2.e (FISCALITEIT)" <10.2.e@minfin.nl>, 10.2.e
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 18-06-2018 13:39
Onderwerp: Re: Betr: RE: gevolgen mede-eigendom

Dag allemaal,
Bovendien verwachten twee rechtbanken binnen drie weken (= voor 4 juli) een reactie op de uitspraak van de HR inzake drie procedures.
10.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Dubbel

Van: 10.2.e /SMP/BLD
Aan: 10.2.e <10.2.e@minbzk.nl>
Cc: 10.2.e (FISCALITEIT) <10.2.e@minfin.nl>, 10.2.e
10.2.e /SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 14-06-2018 12:09
Onderwerp: Betr: FW: uitspraken en nieuwsbericht 16/04100 en 16/04098

dag 10.2.e,

10.2.e heeft er ook al naar gevraagd.

Ik heb 10.2.e gezegd dat ik op de vergadering van 4 juli met nadere gegevens kom,,
mvg,

10.2.e
Belastingdienst/Centrale administratieve processen

Belastingdienst/Oost
Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 866 | 7600AW | Almelo

10.2.e

Van: 10.2.e <10.2.e@minbzk.nl>
Aan: 10.2.e@belastingdienst.nl <10.2.e@belastingdienst.nl>
Cc: 10.2.e <10.2.e@minbzk.nl>, "10.2.e"
<10.2.e@minbzk.nl>, "10.2.e (FISCALITEIT)" <10.2.e@minfin.nl>
Datum: 14-06-2018 11:49
Onderwerp: FW: uitspraken en nieuwsbericht 16/04100 en 16/04098

Ha 10.2.e,

Kan jij zo uit de losse pols een inschatting maken van de aantallen
aangehouden zaken naar aanleiding van de arresten (waarbij sommige
zaken over meer jaren lopen)? (het 2^e gedachtenstreepje). 11.1

11.1

Dank alvast,

Vr.gr.

10.2.e

Van: 10.2.e

Verzonden: donderdag 14 juni 2018 11:04

Aan: 10.2.e (FISCALITEIT) <10.2.e@minfin.nl>; 10.2.e
<10.2.e@minbzk.nl>; 10.2.e <10.2.e@minbzk.nl>
CC: 10.2.e (BLKB/BenB/OVBSW) <10.2.e@minfin.nl>; 10.2.e
10.2.e (BLKB/BenB/OVBSW) <10.2.e@minfin.nl>; 10.2.e (BLKB)
<10.2.e@minfin.nl>; 10.2.e (DB/FRI) <10.2.e@minfin.nl>
Onderwerp: RE: uitspraken en nieuwsbericht 16/04100 en 16/04098

Ha 10.2.e,

Naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad wil onze minister toch
vandaag of morgen een aanvullende nota over de gevolgen ervan: het

gaat met name om oplossingen, aantallen e.d., (mag ook een schatting zijn):

- Wat is het financieel belang van deze uitspraken? 11.1
- Is er risico op herzieningen / terugbetalingen heffing naar aanleiding van deze arresten (over de jaren 2014-2017)?
- Hoe vaak verwachten we dat dit na verhoging van de heffingsvrije voet in 2018 nog zal voorkomen?
- Is er al zicht op evt meelopen met het Belastingplan 2019 (@ 10.2.e ?)

Graag hoor ik vandaag van jullie!

Dank alvast en vr.gr.

10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e

*Senior beleidsmedewerker
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Analyse en Ramingen*

Bezoekadres:

Turfmarkt 147/2511 DP Den Haag

tel. 10.2.e

buiten verzoek

10.2.e @minbzk.nl

www.rijksoverheid.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Van: 10.2.e (FISCALITEIT)

Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 10:16

Aan: 10.2.e <10.2.e@minbzk.nl>; 10.2.e
<10.2.e@minbzk.nl>; 10.2.e <10.2.e@minbzk.nl>

CC: 10.2.e (BLKB/BenB/OVBSW) <10.2.e@minfin.nl>; 10.2.e
10.2.e (BLKB/BenB/OVBSW) <10.2.e@minfin.nl>; 10.2.e (BLKB)
<10.2.e@minfin.nl>

Onderwerp: FW: uitspraken en nieuwsbericht 16/04100 en 16/04098

11.1

Zie persbericht.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

beleidsmedewerker



Ministerie van Financiën

Directoraat-generaal Belastingdienst
Cluster Fiscaliteit
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

Tel: 10.2.e

Mob: 10.2.e

www.minfin.nl

Van: 10.2.e (FISCALITEIT)

Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 10:12

Aan: 10.2.e (FISCALITEIT)

Onderwerp: FW: uitspraken en nieuwsbericht 16/04100 en 16/04098

Van: 10.2.e (Hoge Raad) [mailto:10.2.e@HogeRaad.NL]

Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 10:06

Onderwerp: uitspraken en nieuwsbericht 16/04100 en 16/04098

Zojuist heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in bovenstaande zaken.

Zo dadelijk worden de uitspraken en het eveneens bijgevoegde nieuwsbericht gepubliceerd.
Met vriendelijke groet,

10.2.e

10.2.e

10.2.e

<http://www.hogeraad.nl/>

Email: 10.2.e@HogeRaad.nl | Tel: 10.2.e | Mobiel: 10.2.e

Bezoekadres: Korte Voorhout 8, 2511 EK Den Haag

Postadres: Postbus 20303, 2500 EH Den Haag

=====

Van: [10.2.e] SMP/BLD
Aan: [10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst, [10.2.e]
[10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst, [10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 19-06-2018 16:41
Onderwerp: tekst site

Samen eigenaar?

Bent u gezamenlijk eigenaar van een huurwoning? Dan moet degene die de WOZ-beschikking krijgt aangifte doen en verhuurderheffing betalen.

Collega's deze tekst staat nog op de internetsite,... (gekeken op www.belastingdienst.nl voor de aangifte 2018 op 19 juni 2018)

Moeten we hier niks mee doen?

met vr. gr.

[10.2.e]
Servicedesk Verhuurderheffing
Belastingdienst/Centrale administratieve processen
Hamburgerbroeklaan 12
7005 AJ Doetinchem
correspondentieadres: Postbus 4660
8000 KA Zwolle
telefoon: [10.2.e]
telefoonnr. helpdesk: 0800-2358350
e-mail: [10.2.e]@belastingdienst.nl

=====

buiten verzoek

Van: [redacted]
Aan: [redacted] 10.2.e

10.2.e

Datum: 21-06-2018 15:21

Onderwerp: Agendapunten voor komend Landelijk Technisch Overleg VHH op 4 juli?

Beste collega's,

Volgens mijn agenda ontmoeten we elkaar op woensdagmiddag 4 juli om 13:00 uur in vergadercentrum De Knoop in Utrecht (op slenterafstand van CS).

Hebben jullie nog agendapunten voor deze vergadering? Stuur mij de onderwerpen dan kan ik de concept-agenda begin volgende week voorbereiden.

Op mijn lijstje staan, naast de vaste onderdelen zoals jurisprudentie, in ieder geval:

-gevolgen uitspraak HR inzake mede-eigendom;

buiten verzoek

Verder wil ik graag de vergaderingen een jaar vooruit gaan plannen. Dat maakt het reserveren van de vergaderruimte namelijk een stuk makkelijk.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email. This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Van: 10.2.e @belastingdienst.nl
Aan: 10.2.e
Cc: 10.2.e @belastingdienst.nl; 10.2.e @belastingdienst.nl
Onderwerp: Fwd: Betr: RE: Betr: RE: gevolgen mede-eigendom
Datum: donderdag 21 juni 2018 09:56:17

Dag 10.2.e

Kun je naar onderstaand mailtje nog even kijken
Ik heb nog een aanvulling hierop:

11.1

Mvg,

10.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "10.2.e @belastingdienst.nl">
Datum: 19 juni 2018 om 08:55:26 CEST
Aan: "10.2.e (FISCALITEIT)" <10.2.e @minfin.nl>
Onderwerp: Betr: RE: Betr: RE: gevolgen mede-eigendom

Dag 10.2.e

11.1

Ik zal de behandelaars vragen deze aan te houden en mij de gegevens te doen toekomen.

Voorts zal ik vragen mij de van belang zijnde financiële gegevens te doen toekomen.

mvg,

10.2.e

Belastingdienst/Centrale administratieve processen

.....

Belastingdienst/Oost
Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 866 | 7600AW | Almelo

10.2.e

belastingdienst.nl

10.2.e

(FISCALITEIT)" --18-06-2018 17:24:45-- 10.2.e Als jullie
duidelijk zicht hebben op dat het om gelijke gevallen gaat, is er voor mij niets

Van: 10.2.e <10.2.e@minfin.nl>
Aan: 10.2.e @belastingdienst.nl" 10.2.e @belastingdienst.nl>
Cc: 10.2.e @belastingdienst.nl" 10.2.e @belastingdienst.nl>, 10.2.e @belastingdienst.nl"
<10.2.e@belastingdienst.nl>, 10.2.e (BLKB/BenB/OVBSW)" 10.2.e @minfin.nl>, 10.2.e
10.2.e (BLKB/BenB/OVBSW)" 10.2.e @minfin.nl>
Datum: 18-06-2018 17:24
Onderwerp: RE: Betr: RE: gevolgen mede-eigendom

10.2.e

Als jullie duidelijk zicht hebben op dat het om gelijke gevallen gaat, is er voor
mij niets op tegen.

Ik wil wel graag op 4 juli bespreken (en horen) om hoeveel gevallen het
uiteindelijk is gegaan en hoeveel er is verminderd. Want die vraag krijgen we
zeker nog te beantwoorden.

Groet,

10.2.e

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 10.2.e
Datum: maandag 18 jun. 2018 1:34 PM
Aan:
Kopie 10.2.e
10.2.e
Onderwerp: Betr: RE: gevolgen mede-eigendom

dag 10.2.e

Kan me voorstellen dat op 4 juli een aantal zaken besproken wordt, 11.1

11.1

mvg,

10.2.e

.....
Belastingdienst/Oost
Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 866 | 7600AW | Almelo
.....

10.2.e

belastingdienst.nl

10.2.e "FISCALITEIT)" --18-06-2018 13:03:27 10.2.e Ad 1. Dit
wil ik graag op 4 juli bespreken.

Van:
Aan:
Cc:

10.2.e

10.2.e

Datum: 18-06-2018 13:03
Onderwerp: RE: gevolgen mede-eigendom

10.2.e

Ad 1. Dit wil ik graag op 4 juli bespreken.

Ad 2. Deze week ga ik met BZK hierover in gesprek.
Dus waarschijnlijk op 4 juli ook meer duidelijk.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

beleidsmedewerker



Ministerie van Financiën

Directoraat-generaal Belastingdienst
Cluster Fiscaliteit
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag
.....

Tel: +
Mob:

10.2.e

www.minfin.nl

Van: 10.2.e

Verzonden: maandag 18 juni 2018 10:29

Aan:

CC: 10.2.e

10.2.e

Onderwerp: gevolgen mede-eigendom

Dag

10.2.e

Ik heb het bericht ontvangen dat de mede-eigendom-zaak die nog bij de HR liep, is ingetrokken. Ik heb de volgende vragen:

11.1

2. Is er zicht op wanneer de wetswijziging m.b.t de mede-eigendom wordt doorgevoerd en per wanneer?

mvg,

10.2.e

Belastingdienst/Centrale administratieve processen

.....
Belastingdienst/Oost

Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 866 | 7600AW | Almelo

10.2.e

10.2.e

.....
@belastingdienst.nl

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email. This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email. This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Van: 10.2.e (FISCALITEIT)" 10.2.e @minfin.nl>
Aan: 10.2.e @belastingdienst.nl" 10.2.e @belastingdienst.nl>
Cc: 10.2.e @belastingdienst.nl" < 10.2.e @belastingdienst.nl>,
10.2.e @belastingdienst.nl" < 10.2.e @belastingdienst.nl>,
10.2.e @belastingdienst.nl" < 10.2.e @belastingdienst.nl>
Datum: 12-07-2018 18:10
Onderwerp: RE: Betr: RE: Betr: RE: mede-eigendom

10.2.e

Ik begrijp je motivering waar om je nu niets meer wil opvragen in deze casus.
Ik heb echter ook het idee dat er een misverstand in de mailwisseling sluipt.

Het gaat mij om de maatschapsovereenkomst.

11.1

11.1

Dat is voor mij relevant bij de beantwoording van de vragen die bij cassatie liggen
over deze casuïstiek en van belang bij het opstellen van de nieuwe wetgeving over
mede-eigendom.

Maar ik begrijp dat we hier naar moeten gaan gissen.

Groet,

10.2.e

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 10.2.e /SMP/BLD
Aan: 10.2.e (FISCALITEIT)" 10.2.e @minfin.nl>
Cc: 10.2.e @belastingdienst.nl" < 10.2.e @belastingdienst.nl>,
10.2.e @belastingdienst.nl" < 10.2.e @belastingdienst.nl>,
10.2.e @belastingdienst.nl" < 10.2.e @belastingdienst.nl>
Datum: 12-07-2018 17:24
Onderwerp: Betr: RE: Betr: RE: mede-eigendom

Dag 10.2.e

Er is spontaan aangifte gedaan bij de 10.2.g

11.1

11.1

10.2.g

11.1

Een afspraak met gemachtigde (vorige week dinsdag) hebben we afgezegd omdat we toen nog niet
wisten wat standpunt van het Ministerie zou zijn.

11.1

Ik kan morgen een medewerker in het kadaster laten kijken naar een van de aktes van levering.

11.1

met groet,

10.2.e

Van: 10.2.e (FISCALITEIT) <10.2.e@minfin.nl>
Aan: 10.2.e @belastingdienst.nl <10.2.e@belastingdienst.nl>
Cc: 10.2.e @belastingdienst.nl <10.2.e@belastingdienst.nl>,
10.2.e @belastingdienst.nl <10.2.e@belastingdienst.nl>,
10.2.e @belastingdienst.nl <10.2.e@belastingdienst.nl>
Datum: 12-07-2018 17:01
Onderwerp: RE: Betr: RE: mede-eigendom

10.2.e,

Jij vraagt ons een snelle uitspraak.

Voor die uitspraak is deze casuïstiek relevant. Dus ook wat er in de maatschapsovereenkomst is afgesproken tussen de eigenaren. Markant hierbij is dat er dus ook door een maatschap (geen natuurlijk persoon, geen rechtspersoon en geen groep) aangifte is gedaan. Dus kennelijk op titel van artikel 1.3 sec?

Verder vind ik die casuïstiek relevant voor de reparatieregelgeving waar we me bezig zijn.

Ik zou dus toch graag die stukken willen zien.

Groet,

10.2.e

Van: 10.2.e @belastingdienst.nl <10.2.e@belastingdienst.nl>
Verzonden: donderdag 12 juli 2018 16:51
Aan: 10.2.e (FISCALITEIT) <10.2.e@minfin.nl>
CC: 10.2.e @belastingdienst.nl; 10.2.e @belastingdienst.nl;
10.2.e @belastingdienst.nl
Onderwerp: Re: Betr: RE: mede-eigendom

Dag 10.2.e

Let wel: het betreft hier alleen ontvankelijke bezwaarschriften.
Er kunnen er dus meer zijn.

11.1

10.2.e krijgt een Cc en hem vraag hierbij of hij een andere mening is toegedaan.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 12 jul. 2018 om 16:37 heeft [10.2.e] (FISCALITEIT) <[10.2.e]@minfin.nl> het volgende geschreven:

Ik begrijp dus dat het maar om twee maatschappen gaat op de gehele populatie?
Lijkt me voor de beoordeling van het bezwaar toch wel handig om te weten wat er tussen de maten is afgesproken.
Ook voor de robuustheid van de nieuwe bepaling (reparatiemaatregel) lijkt het mij handig om de overeenkomst in te kunnen zien.

Zou deze dus als nog graag zien.

Al vast dank,

[10.2.e]

Van: [10.2.e]@belastingdienst.nl <[10.2.e]@belastingdienst.nl>

Verzonden: donderdag 12 juli 2018 16:31

Aan: [10.2.e] (FISCALITEIT) <[10.2.e]@minfin.nl>

Onderwerp: Betr: RE: mede-eigendom

Dag [10.2.e],

Bij [10.2.e] en [10.2.e] is er sprake van een maatschap.
In geval van [10.2.e] is aangifte gedaan door degene die de WOZ-beschikking heeft ontvangen.
In de zaak [10.2.e] is aangifte gedaan (spontaan) door de maatschap

Maatschapsaktes zijn niet opgevraagd.

[10.2.e]

Belastingdienst/Centrale administratieve processen

.....
Belastingdienst/Oost
Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 866 | 7600AW | Almelo
.....

[10.2.e]

[10.2.e]@belastingdienst.nl

<image001.gif> [10.2.e] (FISCALITEIT)" ---12-07-2018 16:19:41---
[10.2.e], Dank voor het overzicht.

Van: [10.2.e] (FISCALITEIT)" <[10.2.e]@minfin.nl>

Aan: "[10.2.e]@belastingdienst.nl" <[10.2.e]@belastingdienst.nl>

Cc: [10.2.e]@belastingdienst.nl" <[10.2.e]@belastingdienst.nl>,

[10.2.e]@belastingdienst.nl" <[10.2.e]@belastingdienst.nl>,

[10.2.e]@belastingdienst.nl" <[10.2.e]@belastingdienst.nl>
Datum: 12-07-2018 16:19
Onderwerp: RE: mede-eigendom

[10.2.e],
Dank voor het overzicht.

Vorige week noemde jij of [10.2.e] ook de casus van eigenaren die via een vastgoedmaatschap woningen verhuren.

Graag ontvang ik die casuïstiek ook, aangevuld met een maatschapsovereenkomst.

Groet en goede vakantie.

[10.2.e]

Van: [10.2.e]@belastingdienst.nl <[10.2.e]@belastingdienst.nl>
Verzonden: donderdag 12 juli 2018 16:06
Aan: [10.2.e] (FISCALITEIT) <[10.2.e]@minfin.nl>
CC: [10.2.e]@belastingdienst.nl; [10.2.e]@belastingdienst.nl;
[10.2.e]@belastingdienst.nl
Onderwerp: mede-eigendom

Dag [10.2.e],

Bijgevoegd de lijst van mede-eigendom in situaties waarin niet wordt voldaan aan de 20/20, 30/30 norm etc.
Indien je wilt uitprinten, dan A3.

Ik verzoek je met klem ons voor 23 juli 2018 aan te geven wat het beleid dient te zijn. Een aantal belastingplichtigen wacht nog met het invullen van de aangifte totdat duidelijk is wat het standpunt van het Ministerie (cassatie) zal zijn.

[buiten verzoek] Zou je willen reageren naar [10.2.e] of [10.2.e]?

met groet,

[10.2.e]

buiten verzoek

Van: 10.2.e
Aan: Team VHH
Datum: 16-07-2018 07:52
Onderwerp: Verslag werkoverleg

Beste collega's,

Bijgevoegd het verslag van het werkoverleg van 5 juli 2018. De ontvangen opmerking naar aanleiding van het concept-verslag is hierin verwerkt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Belastingdienst / Centrale administratieve processen
Verhuurderheffing
Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem

10.2.e

(Zie het bijgevoegde bestand: Verslag werkoverleg 05-07-2018.docx)

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Verslag werkoverleg team verhuurderheffing

Datum overleg : 5 juli 2018

Auteur verslag : 10.2.e

1. Opening

10.2.e opent de vergadering en heet iedereen welkom.

Afwezig: 10.2.e komt om 11.00 uur.

10.2.e vraagt wie wegens de afwezigheid van 10.2.e het verslag wil maken. 10.2.e zal dat doen.

10.2.e heeft hierover contact met hem opgenomen. Verder wordt besloten dat 10.2.e de volgende keer zal notuleren en voor het gebak zal zorgen.

2. Vaststellen agenda

Aan de eerder verzonden agenda worden geen nieuwe punten toegevoegd. Na agendapunt 5 alsook om 11.00 uur (i.v.m. komst 10.2.e) zal een pauze worden gehouden.

3. Mededelingen

10.2.e

-

buiten verzoek

-

4. Vorig verslag

N.a.v. de inhoud de volgende vragen/opmerkingen:

-

Buiten verzoek

buiten verzoek

6. Bezwaar/beroep

buiten verzoek

- Jurisprudentie. Er is een arrest van de Hoge Raad (HR) inzake mede-eigendom. Bij punt 8 komt dit onderwerp verder aan de orde.

7. Toezicht

buiten verzoek

Wijzigingen applicatie VHH

10.2.4 benoemt de volgende zaken:

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

8. Terugkoppeling landelijk overleg

buiten verzoek

buiten verzoek

b. Mede-eigendom

De HR heeft geoordeeld dat het ingeval van mede-eigendom in aanmerking nemen van een huurwoning bij de genothebbende die de WOZ-beschikking ontvangt in strijd is met het verdragsrechtelijk gelijkheidsbeginsel. De HR zag geen grond om zelf een rechtsregel te formuleren om in dit rechtstekort te voorzien, maar heeft dit aan de wetgever overgelaten. De willekeurige aanwijzing van belanghebbende als belastingplichtige vormde voor de HR wel aanleiding om ten aanzien van hem de VHH buiten toepassing te laten.

Wat betekent deze uitspraak voor ons?

11.1

Telefonische vragen over aangifte 2018

In deze gevallen antwoorden dat we in overleg zijn met het Ministerie over de gevolgen van het arrest van de HR en adviseren om in september aangifte te doen.

Wetswijziging

N.a.v. het arrest is een wetswijziging in voorbereiding. De insteek is om het mede-eigendom als een soort groep te behandelen en om een verhaalsrecht in de wet op te nemen voor de als belastingplichtige aangemerkte mede-eigenaar. Verdere details zijn nog niet bekend.

c. *Bruikleen*

buiten verzoek

9. Rondvraag

10.2.e

buiten verzoek

10. Datum volgend overleg

Het volgende werkoverleg is (onder voorbehoud) op donderdag 30 augustus.
Aanvang: 9.30 uur.

11. Sluiting

Onder dankzegging voor ieders inbreng sluit 10.2.e de vergadering.

Van: 10.2.e SMP/BLD
Aan: 10.2.e (FISCALITEIT)" <10.2.e@minfin.nl>
Cc: 10.2.e 10.2.e @Belastingdienst, 10.2.e @belastingdienst.nl
Datum: 23-07-2018 17:24
Onderwerp: Betr: RE: Mede-eigendom?

Dag 10.2.e,

Bedankt voor de moeite. We kunnen hiermee verder.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Van: 10.2.e SMP/BLD
Aan: 10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e -
10.2.e MKB/BLD@Belastingdienst, 10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, 10.2.e
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, 10.2.e
10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, 10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, 10.2.e
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst,
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, 10.2.e
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e -
10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, 10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst,
10.2.e Oost/BLD@Belastingdienst, Rudi R.
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst, 10.2.e
10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst
Cc: 10.2.e <10.2.e@minfin.nl>
Datum: 08-06-2018 11:53
Onderwerp: E-mail verzenden: 20180608MedeeigendomECLINLHR2018846, Hoge Raad, 16-04098,
20180608medeeigendomECLINLHR2018847, Hoge Raad, 16-04100

<https://www.rechtspraak.nl/>

Collega's,

Bijgaand de uitspraken.

Wat moeten wij nu doen?

Op dit moment nog niets. Van onze kant loopt nog een cassatie-beroep over de mede-eigendom.

Ik zal 10.2.e vragen met het bureau cassatie contact op te nemen om te bezien wat we met die zaak gaan doen (Intrekken of persisteren).

11.1

Maar nu: nog even **niets** doen.

Ik neem aan dat hier telefoontjes over komen, dus: wees attent en geef aan dat wij op dit moment het arrest bestuderen en tzt zullen aangeven wat we gaan doen.

Telefonisch meer aan te geven is op dit moment **niet** nodig en raadzaam.
Ik zal zsm nader bericht verstrekken.

Aan 10.2.e wil jij voor verzending naar de Ministerie-mensen zorgen?

mvg,

10.2.e

ECLI:NL:HR:2018:846



20180608mede eigendomECLINLHR2018847, Hoge Raad, 16-04100.htm

Instantie

Hoge Raad

Datum uitspraak

08-06-2018

Datum publicatie

08-06-2018

Zaaknummer

16/04098

Formele relaties

Conclusie: [ECLI:NL:PHR:2016:1374](#), Gevolgd

In cassatie op : [ECLI:NL:GHSHE:2016:2667](#), (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan

Rechtsgebieden

Belastingrecht

Bijzondere kenmerken

Cassatie

Inhoudsindicatie

Wet verhuurderheffing. Art. 4 Wwh; art. 26 IVBPR, art. 14 EVRM in samenhang gelezen met art. 1 Eerste Protocol EVRM, en art. 1 Twaalfde Protocol EVRM. In geval van mede-eigendom in aanmerking nemen van huurwoning bij genothebende die WOZ-beschikking ontvangt komt in strijd met het verdragsrechtelijk gelijkheidsbeginsel.

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl

[Verrijkte uitspraak](#)

Uitspraak delen

- [Print](#)
- [Opslaan als PDF](#)
- [Kopieer link](#)

Uitspraak

8 juni 2018

nr. 16/04098

Arrest

gewezen op het beroep in cassatie van [X] te [Z] (hierna: belanghebbende) tegen de uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 30 juni 2016, nr. 15/00585, op het hoger beroep van belanghebbende tegen een uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant (nr. AWB 14/3788) betreffende een door belanghebbende op aangifte voldaan bedrag aan verhuurderheffing. De uitspraak van het Hof is aan dit arrest gehecht.

1 Geding in cassatie

Belanghebbende heeft tegen 's Hofs uitspraak beroep in cassatie ingesteld. Het beroepschrift in cassatie is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

De Staatssecretaris van Financiën heeft een verweerschrift ingediend.

Belanghebbende heeft een conclusie van repliek ingediend.

De Staatssecretaris heeft een conclusie van dupliek ingediend.

De Advocaat-Generaal P.J. Wattel heeft op 28 december 2016 geconcludeerd tot het gegrond verklaren van het beroep in cassatie (ECLI:NL:PHR:2016:1374).

Zowel belanghebbende als de Staatssecretaris heeft schriftelijk op de conclusie gereageerd.

2 Beoordeling van de middelen

2.1.

In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

2.1.1.

Belanghebbende was op 1 januari 2013 samen met twee broers eigenaar van dertien huurwoningen (hierna: de huurwoningen) in de zin van de Wet verhuurderheffing (hierna: WvH). De beschikkingen bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering

onroerende zaken (hierna: de WOZ-beschikkingen) ter zake van de huurwoningen

zijn alle aan belanghebbende bekendgemaakt.

2.1.2.

Voor het jaar 2013 heeft belanghebbende ter zake van de huurwoningen op aangifte een bedrag van € 77 aan verhuurderheffing voldaan.

2.2.1.

De wetgever heeft bij de opzet van de verhuurderheffing ervoor gekozen om in gevallen van medegerechtigdheid tot een huurwoning, die woning in aanmerking te nemen bij degene aan wie de WOZ-beschikking wordt bekendgemaakt.

2.2.2.

Voor het Hof was onder meer in geschil of belanghebbende verhuurderheffing is verschuldigd. Het geschil spitte zich toe op de vraag of de hiervoor in 2.2.1 vermelde opzet leidt tot een willekeurige en onredelijke belastingheffing, omdat (i) gemeenten verschillende uitgangspunten (kunnen) hanteren bij de bekendmaking van WOZ-beschikkingen en (ii) in gevallen van mede-eigendom van meer dan tien onroerende zaken verhuurderheffing verschuldigd kan zijn, terwijl die heffing niet verschuldigd zou zijn als de betrokkene de volle eigendom zou hebben van een in economische zin gelijkwaardig aantal van diezelfde onroerende zaken.

2.3.1.

Het Hof heeft het betoog van belanghebbende opgevat als een beroep op schending van het discriminatieverbod zoals dat is neergelegd in artikel 26 van het Internationaal verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten (hierna: IVBPR) en artikel 14 van het Europese Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) gelezen in samenhang met het recht op ongestoord genot van eigendom zoals vervat in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: artikel 1 EP).

2.3.2.

Het Hof heeft het beroep op schending van deze verdragsbepalingen verworpen. Daartoe heeft het Hof overwogen dat bepaald niet is uitgesloten dat de keuze voor de in 2.2.1 van dit arrest aangeduide wettelijke regeling tot een vanuit het oogpunt van de Wwh ongelijke behandeling van gelijke gevallen leidt aangezien de bekendmaking van WOZ-beschikkingen van gemeente tot gemeente kan verschillen. Tot strijd met het verdragsrechtelijke discriminatieverbod leidt dit volgens het Hof echter niet omdat, naar zijn oordeel, niet kan worden gezegd dat de redenen die de wetgever voor dit verschil in behandeling heeft aangevoerd, van redelijke grond zijn ontbloomt.

2.3.3.

Ook met betrekking tot de heffing van de verhuurderheffing in situaties van mede-eigendom oordeelde het Hof dat de door de wetgever gemaakte keuzes niet van redelijke grond zijn ontbloomt. De stelling van belanghebbende dat hij zich niet kan

verhalen op zijn mede-eigenaren voor het deel van de verhuurderheffing dat zijn

gerechtigdheid tot de huurwoningen overtreft, maakt dat naar het oordeel van het Hof niet anders, omdat de wetgever ervan is uitgegaan dat de mate waarin medegerechtigden de lasten van de verhuurderheffing dragen, wordt bepaald door de privaatrechtelijke verhouding waarin zij tot elkaar staan. Daarbij heeft het Hof

gelet op de onweersproken stelling van de Inspecteur dat medegerechtigden deze lasten in de praktijk ook dienovereenkomstig dragen.

2.4.

Voor zover de eerste drie middelen zich keren tegen de hiervoor in 2.3.2 en 2.3.3 samengevatte oordelen, lenen zij zich voor gezamenlijke behandeling. Daarbij wordt het volgende in aanmerking genomen.

2.4.1.

De Wwh is per 1 januari 2013 ingevoerd met als doel verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten een bijdrage te laten leveren aan de uitgaven van het Rijk (Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 3, blz. 3).

2.4.2.

Op grond van artikel 4 Wwh is belastingplichtig voor de verhuurderheffing degene die op 1 januari 2013 het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft (hierna: genothebbende) van meer dan tien huurwoningen.

2.4.3.

In gevallen waarin er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende is, wordt de huurwoning op grond van artikel 3 Wwh in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ), ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, leden 3 en 4, Wet WOZ is bekendgemaakt. Artikel 24, lid 3, letter a, Wet WOZ

bepaalt dat de bekendmaking van de WOZ-beschikking geschiedt door toezending

aan degene die aan het begin van het kalenderjaar het genot heeft van de onroerende zaak. Indien met betrekking tot een zelfde onroerende zaak meer dan één genothebbende kan worden aangewezen, kan bekendmaking op grond van artikel 24, lid 4, Wet WOZ plaatsvinden aan één van hen. Deze bepaling verleent de gemeente vrijheid voor het ontwikkelen van beleid met betrekking tot het

bekendmaken van WOZ-beschikkingen indien sprake is van verschillende

genothebbers van een zelfde onroerende zaak (vgl. Kamerstukken II 1996/97, 25 037, nr. 6, blz. 20).

Tijdens de parlementaire behandeling van de Wet maatregelen woningmarkt 2014, de opvolger van de Wwh, is onderkend dat in gevallen waarin met betrekking tot een zelfde onroerende zaak meer dan één genothebbende kan worden aangewezen, de

keuze voor de genothebbende die de WOZ-beschikking ontvangt afhankelijk is van het beleid van de gemeente waarin die woning zich bevindt, en dat in die situatie in de meeste gemeenten de oudste genothebbende de WOZ-beschikking ontvangt (zie Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, blz. 31, en Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 12, blz. 3-4).

2.4.4.

De toerekeningssystematiek die besloten ligt in de hiervoor in 2.4.3 besproken bepalingen brengt mee dat voor toepassing van de verhuurderheffing een verschil in behandeling ontstaat tussen rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, te weten het geval van de medegenothebbende van huurwoningen die een WOZ-beschikking met betrekking tot die woning ontvangt, zoals belanghebbende, en het geval van de medegenothebbende bij wie dat niet het geval is, zoals de broers van belanghebbende. De mate waarin deze ongelijke behandeling zich voordoet, is onder meer afhankelijk van het door de desbetreffende gemeente gevoerde beleid ter zake van de bekendmaking van WOZ-beschikkingen.

2.4.5.

Het effect van de hiervoor in 2.4.4 beschreven ongelijke behandeling kan worden versterkt doordat de belastingplicht voor de verhuurderheffing aangrijpt bij het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van meer dan tien huurwoningen. Dat versterkte effect doet zich onder meer voor in gevallen als het onderhavige, waarin meer personen gezamenlijk het genot hebben van meer dan tien huurwoningen en het door de betrokken gemeente(n) gevoerde beleid ter zake van de bekendmaking

van WOZ-beschikkingen, in combinatie met het eventuele genot van andere

huurwoningen dat zij hebben, tot gevolg heeft dat een deel van hen buiten de verhuurderheffing kan blijven.

2.4.6.

De in artikel 3 Wwh gebezigde bewoordingen "in aanmerking nemen" vormen niet een toereikende grond om aan te nemen dat ook andere gerechtigden dan degene aan wie de WOZ-beschikkingen zijn bekendgemaakt, ter zake van die woningen zijn onderworpen aan de verhuurderheffing of voor de heffing ter zake van die woningen draagplichtig zouden zijn, nog daargelaten de vraag voor welk deel zij dan draagplichtig zouden moeten zijn, gelet op de drempel van tien woningen uit artikel 4 Wwh. Er is ook geen ander wettelijk voorschrift aan te wijzen waaruit voor de

belastingplichtige de waarborg voortvloeit dat bij mede-eigendom van huurwoningen

de ter zake daarvan verschuldigde verhuurderheffing door alle genothebbers wordt gedragen.

De verhuurderheffing is om die reden (en ook in verband met de drempel van tien woningen uit artikel 4 Wwh) niet aan te merken als een op een huurwoning rustende last die zonder meer overeenkomstig het bepaalde in Titel 7, Afdeling 1, Boek 3 BW door alle genothebbers naar evenredigheid van hun aandeel moet worden gedragen.

2.4.7.

Tijdens de parlementaire behandeling van de hiervoor reeds genoemde Wet maatregelen woningmarkt 2014, is opgemerkt dat medegenothebbers van een zelfde huurwoning "in een privaatrechtelijke relatie tot elkaar staan voor wat betreft de lusten en de lasten van de huurwoningen" (Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 6, blz. 43-44; vgl. ook Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 12, blz. 3). Een "privaatrechtelijke relatie" houdt, gelet op hetgeen in 2.4.6 is overwogen, niet in dat

de voor de verhuurderheffing als belastingplichtige aangemerkte mede-eigenaar ten

aanzien van andere genothebbers een verhaalsrecht geldend kan maken. Daarom getuigt 's Hofs uitspraak van een onjuiste rechtsopvatting voor zover het Hof uit die tijdens de parlementaire behandeling gemaakte opmerking heeft afgeleid dat het privaatrecht voldoende zekerheid biedt dat de gevolgen van de ongelijke behandeling van een voor de verhuurderheffing als belastingplichtige aangemerkte mede-eigenaar ongedaan worden gemaakt. Om dezelfde reden heeft het Hof ten onrechte betekenis toegekend aan het door de Inspecteur ingenomen standpunt "dat medegerechtigden de lasten van de verhuurderheffing in de praktijk ook daadwerkelijk dienovereenkomstig dragen".

2.4.8.

De hier toepasselijke verdragsbepalingen, artikel 26 IVBPR, artikel 14 EVRM in samenhang gelezen met artikel 1 EP, en artikel 1 Twaalfde Protocol bij het EVRM, verbieden niet iedere ongelijke behandeling van gelijke gevallen, doch alleen die welke als discriminatie moet worden beschouwd omdat een redelijke en objectieve rechtvaardiging ervoor ontbreekt. Daarbij is uitgangspunt dat op het terrein van de fiscale wetgeving de wetgever in het algemeen een ruime beoordelingsvrijheid toekomt bij het beantwoorden van de vraag of gevallen voor de toepassing van deze verdragsbepalingen als gelijk moeten worden beschouwd en of, indien die vraag bevestigend moet worden beantwoord, een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat om die gevallen niettemin in verschillende zin te regelen (vgl. onder meer EHRM 29 april 2008, *Burden tegen het Verenigd Koninkrijk*, no. 13378/05, EHRC 2008/80, paragraaf 60 en EHRM 22 juni 1999, no. 46757/99, *Della Ciaja en anderen tegen Italië*, BNB 2002/398). Het ontbreken van zo een objectieve en redelijke rechtvaardiging kan alleen worden aangenomen indien de keuze van de wetgever evident van redelijke grond is ontbloot ("manifestly without reasonable foundation", zie EHRM 7 juli 2011, *Stummer tegen Oostenrijk*, no. 37452/02, paragraaf 89, met verdere verwijzingen).

2.4.9.

Het hiervoor in 2.4.3 genoemde gemeentelijke beleid ten aanzien van de

bekendmaking van WOZ-beschikkingen pleegt, hoezeer het bij mede-eigendom van

huurwoningen ook bepalend is voor de ongelijkheid in de behandeling van de genothebbers, geen verband te houden met de doelstellingen van de verhuurderheffing. Daarin is reeds een aanwijzing te vinden dat de in de Wwh opgenomen regeling van onderworpenheid aan die heffing ten aanzien van huurwoningen met meer dan één genothebbende een redelijke grond ontbeert.

2.4.10.

Ter rechtvaardiging van het aansluiten bij de basisregistratie WOZ in de verhuurderheffing heeft de regering erop gewezen dat dit tot lagere administratieve lasten en uitvoeringskosten leidt en voor eenvoudige en eenduidige wetgeving zorgt, waarbij alle belastingplichtigen baat hebben (Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 12, blz. 3-4), dat het benutten van authentieke gegevens uit basisregistraties bij het vormgeven van nieuwe wetgeving een "best practice" is en dat daarmee eenduidige, objectieve wetgeving en efficiëntiewinst voor alle betrokken partijen worden beoogd (Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 6, blz. 43). De onderhavige zaak illustreert dat de op deze argumenten berustende keuze van de wetgever erin kan resulteren dat een belanghebbende de verhuurderheffing moet voldoen als ware hij de enige genothebbende van de huurwoningen, terwijl de andere genothebbers – zoals in deze zaak belanghebbendes broers die elk voor een zelfde aandeel als belanghebbende eigenaar van de huurwoningen zijn – ter zake van die woningen in het geheel niet in de heffing worden betrokken. Deze uitkomst is ten aanzien van overigens in dezelfde positie verkerende genothebbers als willekeurig te beschouwen. Redenen van praktische uitvoerbaarheid kunnen een dergelijke uitkomst niet rechtvaardigen.

2.5.1.

Het hiervoor overwogene voert tot de slotsom dat, ook met inachtneming van de ruime beoordelingsmarge die aan de fiscale wetgever toekomt, voor de ongelijke behandeling die belanghebbende ten deel is gevallen geen toereikende rechtvaardiging is aan te wijzen. In zoverre veroorzaakt de toepassing van de Wwh ten aanzien van belanghebbende een inbreuk op diens in de hiervoor genoemde verdragsbepalingen gewaarborgde rechten.

Daarom rijst de vraag of, en zo ja op welke wijze, de rechter ter zake van de hiermee verband houdende schending van de hiervoor genoemde verdragsbepalingen effectieve rechtsbescherming kan bieden. In het algemeen dient de rechter bij schending van verdragsrechtelijk gewaarborgde rechten aanstonds zelf in het rechtstekort te voorzien indien zich uit het stelsel van de wet, de daarin geregelde gevallen en de daaraan ten grondslag liggende beginselen, of de wetsgeschiedenis, voldoende duidelijk laat afleiden hoe dit dient te geschieden.

2.5.2.

In het onderhavige geval laten zich diverse mogelijkheden denken om de geconstateerde schending van het verbod van discriminatie op te heffen (vgl. de onderdelen 7.29 tot en met 7.33 van de conclusie van de Advocaat-Generaal).

2.5.3.

Bij afweging van dit een en ander ziet de Hoge Raad, gelet op de te dezen geboden terughoudendheid, geen grond zelf een rechtsregel te formuleren om in het door de discriminerende regeling veroorzaakte rechtstekort te voorzien. Die keuze moet aan de wetgever worden overgelaten. Wel ziet de Hoge Raad in de willekeurige aanwijzing van belanghebbende als belastingplichtige aanleiding de verhuurderheffing ten aanzien van hem buiten toepassing te laten.

2.6.

De eerste drie middelen slagen in zoverre. 's Hofs uitspraak kan niet in stand blijven. De middelen voor het overige behoeven geen behandeling. De Hoge Raad kan de zaak afdoen door aan belanghebbende een teruggaaf te verlenen van het door hem op aangifte voldane bedrag aan verhuurderheffing.

3 Proceskosten

De Staatssecretaris zal worden veroordeeld in de kosten van het geding in cassatie en de Inspecteur in de kosten van het geding voor het Hof en van het geding voor de Rechtbank en in verband met de behandeling van het bezwaar.

4 Beslissing

De Hoge Raad:

verklaart het beroep in cassatie gegrond,

vernietigt de uitspraak van het Hof, de uitspraak van de Rechtbank en de uitspraak van de Inspecteur,

verleent een teruggaaf ten bedrage van € 77,

gelast dat de Staatssecretaris van Financiën aan belanghebbende vergoedt het door deze ter zake van de behandeling van het beroep in cassatie betaalde griffierecht ten bedrage van € 124, en gelast dat de Inspecteur aan belanghebbende vergoedt het bij het Hof betaalde griffierecht ter zake van de behandeling van de zaak voor het Hof ten bedrage van € 123 en het bij de Rechtbank betaalde griffierecht ter zake van de behandeling van de zaak voor de Rechtbank ten bedrage van € 45,

veroordeelt de Staatssecretaris van Financiën in de kosten van het geding in cassatie aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op € 3382 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand, en

veroordeelt de Inspecteur in de kosten van het geding voor het Hof aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op € 1503 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand, in de kosten van het geding voor de Rechtbank aan de zijde van belanghebbende,

vastgesteld op € 1503 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand en in de kosten in verband met de behandeling van het bezwaar aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op € 353 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Dit arrest is gewezen door de raadsheer J.A.C.A. Overgaauw als voorzitter, en de raadsheren P.M.F. van Loon, J. Wortel, L.F. van Kalmthout en M.E. van Hilten, in tegenwoordigheid van de waarnemend griffier E. Cichowski, en in het openbaar uitgesproken op 8 juni 2018.

Uw bericht kan nu met het volgende bijlagen of koppelingen worden verzonden:

20180608MedeigendomECLINLHR2018846, Hoge Raad, 16-04098

20180608medeigendomECLINLHR2018847, Hoge Raad, 16-04100

10.2.e

Van: [redacted] (FISCALITEIT)" <[redacted]@minfin.nl>
Aan: "[redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]@belastingdienst.nl>
Cc: "[redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]@belastingdienst.nl>, "[redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]@belastingdienst.nl>, "[redacted]@minfin.nl" <[redacted]@minfin.nl>, "[redacted]@minfin.nl" <[redacted]@minfin.nl>
Datum: 08-06-2018 12:14
Onderwerp: RE: E-mail verzenden: 20180608MedeigendomECLINLHR2018846, Hoge Raad, 16-04098, 20180608medeigendomECLINLHR2018847, Hoge Raad, 16-04100

[redacted],

De bal ligt nu even bij BZK wat betreft communicatie en eventuele wetsaanpassing.

Ik stel voor dat we op het komend overleg (4 juli) een vervolg aanpak voor de uitvoering (Belastingdienst) bespreken.

Hierbij hebben jullie in beeld om hoeveel en welke openstaande (niet onherroepelijk vaststaande) casus het gaat.

Alles dat onherroepelijk vaststaat heeft niets aan deze uitspraak.

Verder is door de verhoging van 10 naar 50 woningen m.i. het aantal gevallen dat geraakt werd ook aanzienlijk kleiner geworden.

Voor jullie aanpak is dus relevant om te weten hoeveel posten er nog openstaan, die een beroep op deze uitspraak kunnen doen.

Is het mogelijk om dat voor 4 juli in beeld te hebben?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

beleidsmedewerker



Ministerie van Financiën

Directoraat-generaal Belastingdienst

Cluster Fiscaliteit

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

Tel: [redacted]

Mob: [redacted]

www.minfin.nl

=====

Van: [redacted] SMP/BLD
Aan: [redacted] (FISCALITEIT)" <[redacted]@minfin.nl>
Cc: [redacted] SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 08-06-2018 12:19
Onderwerp: Betr: RE: E-mail verzenden: 20180608Mede eigendomECLINLHR2018846, Hoge Raad, 16-04098, 20180608mede eigendomECLINLHR2018847, Hoge Raad, 16-04100

Dag [redacted]

Ik laat nagaan om hoeveel zaken het gaat.
Maar eea laat naar mijn onverlet dat er overleg met bureau cassatie plaats dient te hebben over wat we moeten doen met het lopende cassatie-beroep door ons ingesteld in en andere zaak (tegen uitspraak Hof den Haag inzake mede-eigendom)

[redacted]

Belastingdienst/Centrale administratieve processen

Belastingdienst/Oost
Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 866 | 7600AW | Almelo

[redacted]

[redacted]@belastingdienst.nl

Van: [redacted] (FISCALITEIT)" <[redacted]@minfin.nl>
Aan: [redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]@belastingdienst.nl>
Cc: [redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]@belastingdienst.nl>
Datum: 08-06-2018 12:29
Onderwerp: RE: Betr: RE: E-mail verzenden: 20180608Mede eigendomECLINLHR2018846, Hoge Raad, 16-04098, 20180608mede eigendomECLINLHR2018847, Hoge Raad, 16-04100

Helder en dat pak ik ook op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

beleidsmedewerker



Ministerie van Financiën

Directoraat-generaal Belastingdienst
Cluster Fiscaliteit
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

Tel: [redacted]

Mob: [redacted]

www.minfin.nl

Van: [redacted]@belastingdienst.nl [mailto:[redacted]@belastingdienst.nl]

Verzonden: vrijdag 8 juni 2018 12:20

=====

Van:
Aan:

10.2.e

Bcc:

Onderwerp:

Uitkomst overleg Mede-eigendom

Datum:

maandag 23 juli 2018 17:26:20

Bijlagen:

[vraag vastgoedmaatschap en VHH.docx](#)

Dag allemaal,

Hieronder vind je de uitkomst van het overleg op ministerieel niveau inzake het mede-eigendom (zie helemaal onderaan het word-document).

11.1

Als er twijfel is, of als je zekerheid zoekt (bijna hetzelfde maar toch anders), overleg dan met elkaar of mij.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

10.2.e

.....
Belastingdienst/Centrale administratieve processen
Verhuurderheffing (VHH)

Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |

10.2.e

Postbus 4660 | 8000 KA | Zwolle

10.2.e

<http://www.belastingdienst.nl>

----- Doorgestuurd door 10.2.e op 23-07-2018 17:08 -----

Van:

Aan:

Cc:

10.2.e

10.2.e

Datum: 23-07-2018 16:59

Onderwerp: RE: Mede-eigendom?

10.2.e

Zie bijgaande analyse van bureau cassatie van het mede-eigendomsarrest.

De conclusie is dat alle openstaande bezwaren tegen de aanslagen die vastgesteld zijn op grond van artikel 1.3 van de VHH toegewezen kunnen worden.

De beroepszaken kunnen worden ingetrokken.

Als je vragen hebt hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

beleidsmedewerker



Ministerie van Financiën

Directoraat-generaal Belastingdienst

Cluster Fiscaliteit

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

Tel: +

10.2.e

Mob:

www.minfin.nl

Van 10.2.e <[redacted]@belastingdienst.nl>

Verzonden: maandag 23 juli 2018 11:21

Aan:

10.2.e

CC:

Onderwerp: Mede-eigendom?

Dag

10.2.e

Zijn er al nieuwe instructies inzake mede-eigendom n.a.v. je overleg met bureau cassatie? 10.2.e heeft gemaild dat hij voor 23 juli graag wilde weten hoe te handelen met de aangehouden bezwaren en beroepszaken maar mijn uiterste datums van de rechtbanken zijn al langer verlopen.

11.1

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.e

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.
This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. *(Zie het bijgevoegde bestand: vraag vastgoedmaatschap en VHH.docx)*

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.
This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Aanleiding

De vraag is opgekomen of het arrest over mede-eigendom en de verhuurderheffing (ECLI:NL:HR:2018:846) gelezen moet worden in de context van het daar voorliggende geval of dat het breder geldt.

In het voorliggende geval waren drie broers mede-eigenaar van 13 huurwoningen in de zin van de WvH. De voetvrijstelling van verhuurderheffing geldt voor maximaal 10 woningen, zodat bij een economisch equivalent van elk 4,3, stel 5 woningen in volle eigendom, zij allen niet in de heffing betrokken zouden worden. Dit effect speelde voor het Hof een nadrukkelijke rol (middel II – zie 2.2.2 arrest). Ook Wattel haakt aan bij dit effect (ECLI:NL:PHR:2016:1374).

Vraag

De vraag is hoe het arrest moet worden verstaan bij een geval van bijvoorbeeld een vastgoedmaatschap met drie maten die samen 65 woningen hebben en die dus elk afzonderlijk, bij een economisch equivalent van 21,7 woningen, in de heffing zouden zijn betrokken. Zij handelen professioneel en zullen waarschijnlijk in de maatschap een regeling hebben voor gezamenlijke kosten, waaronder de Verhuurderheffing.

Het arrest ontleed

Per onderdeel worden in de cursieve zinnen de gedachten hierover weergegeven.

2.1 t/m 2.3 In onderdelen 2.1 t/m 2.3 van het arrest wordt ingegaan op de voorliggende geval - *> Hetgeen in deze onderdelen wordt weergegeven, is op zich niet meer dan een opsomming van de feiten, het geschil bij het Hof en de oordelen van het Hof.*

2.4.3 en 2.4.4 De Hoge Raad gaat oordelen vanaf onderdeel 2.4. Hij constateert in onderdeel 2.4.4 een ongelijke behandeling van vergelijkbare gevallen. Deze ongelijke behandeling wordt veroorzaakt door de toerekeningssystematiek (onderdeel 2.4.3) dat de woning voor de VHH in aanmerking wordt genomen bij degene aan wie de WOZ beschikking bekend is gemaakt. Bij meerdere genothebbers kan de WOZ beschikking aan één van hen bekend worden gemaakt ingevolge de Wet WOZ en niet aan de anderen. De keuze aan wie, is afhankelijk van gemeentelijk beleid.

11.1

2.4.5 Drempel leidt tot potentieel versterkend effect van ongelijke behandeling, doordat in mede-eigendomsgevallen een deel van de personen buiten de heffing kan blijven, omdat diens woningaandelen niet meetellen bij henzelf, maar bij een ander. In combinatie met eventueel genot van andere woningen kan dat ertoe leiden dat diegenen door de drempel buiten de VHH blijven.

11.1

2.4.6 en 2.4.7 Er is geen wettelijk voorschrift dat een garantie biedt dat deze belastinglast door alle genothebbers dient te worden gedragen. Volgens de Hoge Raad was deze verhuurderheffing (die bij één persoon terecht komt) geen last die op de huurwoningen rust en ingevolge het BW door ieder van de deelgenoten diende te worden gedragen.

11.1

11.1

- 2.4.9 en 10 De keuze van de wetgever kan ertoe leiden dat één belanghebbende de VHH moet voldoen als ware hij de enige belastingplichtige, terwijl andere genothebbers in het geheel niet in de heffing worden betrokken, is ten aanzien van in dezelfde omstandigheden verkerende personen willekeurig te noemen.

11.1

- 2.5.3 De willekeurige aanwijzing van belanghebbende als belastingplichtige is de aanleiding om de heffing ten aanzien van hem buiten toepassing te laten.

11.1

Tot slot

Een aanvullende aanwijzing kan worden gevonden in het persbericht van de Hoge Raad dat is uitgegeven bij het wijzen van het arrest (zie rechtspraak.nl). Het persbericht is algemeen geformuleerd en vermeldt bijvoorbeeld niet het daadwerkelijke aantal van 13 woningen. Zie bijvoorbeeld:

"De belanghebbenden in de zaken waarin de Hoge Raad vandaag uitspraak heeft gedaan, hadden WOZ-beschikkingen ontvangen voor een aantal woningen waarvan zij mede-eigenaar waren. Ze werden daarom voor de volledige waarde van die huurwoningen in de heffing betrokken, terwijl de andere mede-eigenaren voor deze huurwoningen buiten schot bleven."

11.1

Van:
Aan:
Cc:

10.2.e

Onderwerp:
Datum:

Betr: RE: Suggestie voor website Betr: RE: Mede-eigendom, praktische gevolgen
donderdag 26 juli 2018 13:51:14

Hoi,

De opmerking over 2019 e.v. de eventuele wetswijziging, is ingegeven door de gedachte dat men wellicht niet elk jaar op de website kijkt. Uiteraard is dit aan de communicatiedeskundigen en de eventuele huisregels hieromtrent.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

▼ "10.2.e (FISCALITEIT)" --26-07-2018 13:21:28-- 10.2.e Zie mijn reactie in het document.

10.2.e

Datum: 26-07-2018 13:21

Onderwerp: RE: Suggestie voor website Betr: RE: Mede-eigendom, praktische gevolgen

10.2.e

Zie mijn reactie in het document.

Groet,

10.2.e

Van: 10.2.e <@belastingdienst.nl>

Verzonden: donderdag 26 juli 2018 12:50

Aan: 10.2.e

CC: 10.2.e

10.2.e

Onderwerp: Suggestie voor website Betr: RE: Mede-eigendom, praktische gevolgen

Dag 10.2.e (en anderen),

Hierbij mijn / onze suggesties voor de tekst: *(Zie het bijgevoegde bestand: Voor wie geldt de verhuurderheffing.docx)*

Met vriendelijke groet,

10.2.e



[10.2.e] (BLKB---25-07-2018 12:35:47---Hallo [10.2.e] Ik heb in overleg met [10.2.e] een tekstje gemaakt voor aanpassing van de website. Wil j

Van:

Aan:

Cc: "

10.2.e

[10.2.e]

Datum: 25-07-2018 12:35

Onderwerp: RE: Mede-eigendom, praktische gevolgen

Hallo

[10.2.e]

Ik heb in overleg met [10.2.e] een tekstje gemaakt voor aanpassing van de website. Wil jij er nog even naar kijken? Heb je nog opmerkingen?

Dan kan ik verder doorzetten.

Alvast bedankt.

Mvg

[10.2.e]

Van:

[10.1.a]

[redacted]@belastingdienst.nl>

Verzonden: dinsdag 24 juli 2018 14:13

Aan:

[10.2.e]

CC:

10.2.e

[10.2.e]

Onderwerp: Mede-eigendom, praktische gevolgen

Dag

[10.2.e]

Zojuist heb ik telefonisch even afgestemd met [10.2.e] Wij hebben in Doetinchem te maken met twee praktische zaken. Naar aanleiding hiervan één vraag en ter informatie ons antwoord aan bellers over mede-eigendom.

1. Zoals al eerder besproken: de website geeft nu verkeerde informatie. Willen jullie, in overleg met [10.2.e] actie ondernemen zodat dit veranderd?
 2. Wij hebben te maken met belastingplichtigen die bellen om te vragen hoe ze de aangifte VHH 2018 moeten doen. Ons antwoord is: woningen in mede-eigendom (artikel 1.3) hoeven voor 2018 niet aangegeven te worden.
- Met vriendelijke groet,

[10.2.e]

.....
Belastingdienst/Centrale administratieve processen
Verhuurderheffing (VHH)

Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 4660 | 8000 KA | Zwolle

10.2.e

10.2.e

<http://www.belastingdienst.nl>

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.
This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. [bijlage "Voor wie geldt de verhuurderheffing.docx" is verwijderd door 10.2.e /SMP/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.
This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is

confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender. [bijlage "Voor wie geldt de verhuurderheffing_aanv
10.2.e".docx" is verwijderd door 10.2.e SMP/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email. This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Memo: Verhuurderheffing en erven-posten.

Inleiding

Als een natuurlijk persoon overlijdt wordt in BVR de tenaamstelling aangepast in een zogenoemde ervenpost. Na de arresten van de Hoge Raad¹ over het mede-eigendomsartikel² in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (Wet VHH) is de vraag opgekomen of deze ervenposten ook onder de reikwijdte van het mede-eigendomsartikel vallen. Met dit memo geven wij aan de hand van een stroomdiagram duidelijkheid op deze vraag.

De algemene conclusie is dat een zogenoemde ervenpost wel degelijk mee kan tellen voor de verhuurderheffing.

Stroomdiagram:

1. Leefde de erflater nog op 1 januari (peildatum VHH)?

Ja: de erflater is de belastingplichtige voor de VHH. De ervenpost telt mee voor de verhuurderheffing.

Nee: ga naar vraag 2.

2. Is de echtgenoot/echtgenote van de overledene mede erfgenaam?

Ja: ga naar vraag 3.

Nee: ga naar vraag 5.

3. Is er sprake van een wettelijke verdeling of een ouderlijke boedelverdeling?

Ja: ga naar vraag 4.

Nee: ga naar vraag 5.

4. Is de verdeling aanvaard?

Ja: de echtgenoot/echtgenote van de erflater is op de peildatum de belastingplichtige voor de VHH.

Nee: tot verdeling van de nalatenschap is er sprake van mede-eigendom op de peildatum voor de VHH. Ga naar vraag 6.

5. Is er sprake van een legaat aan één persoon?

Ja: die persoon is op de peildatum de belastingplichtige voor de VHH.

Nee: tot de verdeling van de nalatenschap is er sprake van mede-eigendom op de peildatum voor de VHH. Ga naar vraag 6

6. Is de nalatenschap verdeeld?

Ja: op de eerstvolgende peildatum voor de VHH na de verdeling van de nalatenschap tellen de woningen mee bij degene die na verdeling eigenaar is.

Nee: tot de verdeling van de nalatenschap is er sprake van mede-eigendom op de peildatum voor de VHH.

¹ HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:846 en 847

² Artikel 1.3 Wet VHH

Toelichting

Op het moment van overlijden van de erflater volgen zijn erfgenamen van rechtswege op in zijn voor overgang vatbare rechten en in zijn bezit en houderschap. (zie art. 4:182 BW). Dit geldt niet als de nalatenschap wettelijk wordt verdeeld ingevolge art 4:13 BW (wettelijke verdeling in geval echtgenoot en kinderen erfgenaam zijn). In dat geval volgt alleen de echtgenoot van rechtswege op in het bezit en houderschap van de erflater. Dit geldt ook voor het ouderlijke boedelverdeling, de standaard vererving die voor 2003 (inwerkingtreding nieuw erfrecht) in testamenten was opgenomen.

In geval van de zgn. erven-posten moeten we dus nagaan of er sprake is van een wettelijke verdeling of ouderlijke boedelverdeling. In dat geval worden de tot de nalatenschap behorende verhuurde woningen van rechtswege toebedeeld aan de echtgenote en is er aldus geen sprake van mede-eigendom. In die gevallen kan het bezwaar niet worden toegewezen. Overigens moet hierbij wel worden gelet op de mogelijkheid van de echtgenoot om de wettelijke verdeling binnen 3 maanden na het openvallen van de nalatenschap ongedaan te maken (zie art. 4:18 BW) of (binnen een in het testament vastgelegde termijn) de ouderlijke boedelverdeling niet te aanvaarden. Dit moet gebeuren d.m.v. een notariële akte die wordt ingeschreven in het boedelregister. In dat geval ontstaat er direct vanaf het moment van overlijden van de erflater mede-eigendom van de verhuurde woningen tussen de echtgenote en de kinderen. Ieder is dan voor zijn erfdeel eigenaar. Dit geldt ook als de wettelijke verdeling of ouderlijke boedelverdeling niet van toepassing is en de woningen niet zijn gelegateerd aan één iemand. Vaak wordt zo'n nalatenschap dan door de erfgenamen verdeeld, waarbij de verhuurde woningen aan één van hen kan worden toegedeeld. Zo'n toedeling (plus levering) wordt vastgelegd in een notariële akte van verdeling. Als een boedel wordt verdeeld en het pakket huurwoningen wordt toebedeeld aan 1 erfgenaam dan is er geen sprake meer van mede-eigendom. Dit betekent dat vanaf 1 januari volgend op de datum van verdeling er weer gewoon VHH is verschuldigd.

Een erfgenaam kan een nalatenschap zuiver aanvaarden (daarvoor is geen specifieke handeling nodig) of aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving (beneficiair aanvaarden middels afleggen verklaring bij de Rechtbank). In beide gevallen echter zijn ze erfgenaam vanaf het moment van overlijden van de erflater en kan er dus sprake zijn van mede-eigendom vanaf dat moment. Alleen wanneer de erfgenaam op een gegeven moment verwerpt dan wordt hij geacht nooit erfgenaam te zijn geweest. Verwerpen kan alleen middels een verklaring af te leggen bij de Rechtbank.

Tot slot. Als het overlijden plaatsvindt na 1 januari van het desbetreffende kalenderjaar maar voor het moment dat de aangifte VHH wordt ingediend, zal de aangifte zeer waarschijnlijk op naam staan van de erven. Hierbij moet erop worden gelet dat de erflater op 1 januari (de peildatum voor de VHH) nog niet was overleden. Er is dan geen sprake van mede-eigendom o.g.v. het erfrecht.

10.2.e

10.2.e

31 juli 2018

Van: [10.2.e] [10.2.g] <>
Aan: [10.2.e]@belastingdienst.nl <[10.2.e]@belastingdienst.nl>
Cc: [10.2.e]@belastingdienst.nl <[10.2.e]@belastingdienst.nl>
Datum: 01-08-2018 16:41
Onderwerp: RE: Verhuurderheffing inzake [10.2.e]

Geachte heer [10.2.e],

Ik had uw mail over het hoofd gezien. Excuses daarvoor en bij dezen mijn reactie alsnog. Cliënten hebben mij geïnformeerd dat de kosten gelijk worden verdeeld conform het eigendomspercentage. Gelijk ook de opbrengsten. Ook daar is geen vastlegging van. Ik hoop dat hiermee uw vragen zijn beantwoord.

Met vriendelijke groet,

[10.2.e]

Van: [10.2.e] SMP/BLD
Aan: [10.2.e] [10.2.g]
Cc: [10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 19-07-2018 12:00
Onderwerp: Fw: Verhuurderheffing inzake [10.2.e]

Geachte heer [10.2.e],

Naar aanleiding van uw onderstaande email is mij verzocht u een vervolgvraag te stellen: hoe gaan de heren [10.2.e] en [10.2.e] dan om met de kosten die gemaakt worden na de koop van de woningen? Als daar een vastlegging van is dan ontvangen wij daarvan graag een afschrift.

Hoogachtend,

[10.2.e]
Van: [10.2.e] SMP/BLD
Aan: [10.2.e]@minfin.nl
Cc: [10.2.e]@belastingdienst.nl, [10.2.e] SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 18-07-2018 11:24
Onderwerp: Fw: Verhuurderheffing inzake [10.2.e]

Hoi [10.2.e]

Zoals gisteren al telefonisch aangekondigd, hier onder de schriftelijke bevestiging.

Met vriendelijke groet,

[10.2.e]
Van: [10.2.e] SMP/BLD
Aan: [10.2.e] BLD@Belastingdienst
Datum: 18-07-2018 07:17
Onderwerp: Fw: Verhuurderheffing inzake [10.2.e]

— Doorgestuurd door [10.2.e] SMP/BLD op 18-07-2018 07:17 —

Van: 10.2.e 10.2.g |>
Aan: 10.2.e @belastingdienst.nl 10.2.e @belastingdienst.nl>
Datum: 17-07-2018 23:38
Onderwerp: Verhuurderheffing inzake 10.2.e

Geachte heer 10.2.e,

In vervolg op ons telefoongesprek van hedenmiddag informeer ik u als volgt. Zoals telefonisch uiteengezet is er geen schriftelijke vastlegging tussen de heer 10.2.e en 10.2.e van hun gemeenschappelijke aankopen anders dan de notariële akten waarin de aankoop in onverdeelde mede-eigendom is vastgelegd. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
10.2.g 10.2.e
10.2.g 10.2.g
10.2.g

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 17-07-2018 16:59
Onderwerp: Betr: Re: Mede-eigendom 10.2.e

Dag 10.2.e,

10.2.e heeft tegen 10.2.e gezegd dat die maatschapovk er niet is Ik heb gevraagd om dit schriftelijk, via mail, bevestigd te krijgen. Dit zou vandaag nog moeten komen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

PS Ik heb 10.2.e gesproken. Donderdag heeft hij een gesprek met bureau Cassatie over de uitleg van het arrest.

Van: 10.2.e SMP/BLD
Aan: 10.2.e SMP/BLD@Belastingdienst
Datum: 17-07-2018 16:49
Onderwerp: Re: Mede-eigendom 10.2.e

Het gaat met name om de maatschapsovereenkomst

Van: 10.2.e SMP/BLD
Aan: 10.2.e @minfin.nl
Cc: 10.2.e @belastingdienst.nl
Datum: 17-07-2018 13:45
Onderwerp: Mede-eigendom 10.2.e

Dag 10.2.e,

Op verzoek van 10.2.e buiten verzoek stuur ik je bijgaande koopaktes.
Hieruit blijkt dat de heren 10.2.e en 10.2.e samen eigenaar zijn van woningen. Deze stukken zijn bedoeld
als 'onderbouwing' dat hier sprake is van mede-eigendom. Dit is verbonden met de casus van de
spontane CV-aangifte, spontane Samenwerkingsverband 10.2.e enz.



10.2.e

pdf

10.2.e

11.1

Als ik de situatie goed begrijp, weet je hiermee voldoende. Anders geef je maar een seintje.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Van:
Aan:
Cc:

10.2.e

Onderwerp:
Datum:

Betr: RE: Nieuwe vraag inzake mede-eigendom: in of buiten gemeenschap van huwelijk
woensdag 22 augustus 2018 15:42:11

Dag

10.2.e

Onderstaande is mede naar aanleiding van onderstaande e-mail van 10.2.e op 10-08-2018.

Het arrest over mede-eigendom blijft in de uitwerkingsdetails nog aandacht vragen. Nu in het kader van huwelijksgemeenschap, een vorm van mede-eigendom. Staat artikel 1.3 daarbij nog steeds voor overeind? (Hier hebben we het alleen over het deel dat door het huwelijk gezamenlijk is geworden of wordt tijdens het huwelijk.)

Het actieve (=niet ontbonden) huwelijksgemeenschap, bepalingen in titel 1.7 BW (wettelijke gemeenschap van goederen), omvat meer dan titel 3.7 BW (gemeenschap):

- het huwelijksgemeenschap omvat goederen en (alle!) schulden;
- de actieve gemeenschap kan niet worden verdeeld;
- een echtgenoot kan niet beschikken over zijn "aandeel" in het geheel.

Woningen van man en/of vrouw, die dus NIET buiten de gemeenschap zijn gehouden, tellen allemaal mee binnen het actieve huwelijksgemeenschap.

11.1

11.1

Fiscaal knoopt de belastingheffing bij huwelijksgemeenschap aan bij degene die als belastingplichtig is aangemerkt. In de VHH gaat artikel 1.3 over meerdere gerechtigden, zoals bij de actieve huwelijksgemeenschap, en merkt aan als belastingplichtige degene wiens naam op de WOZ-beschikking staat.

De HR behandelt drie argumenten waarom artikel 1.3 voor belanghebbende 0.2 niet in stand kan blijven. Hier gaat het om mede-eigendom tussen broers en dus een gemeenschap in de zin van titel 3.7 BW. De argumenten die de HR hanteerde waren:

- in 2.4.4 (verschil in behandeling van overigens gelijke gevallen) door de heffing bij de ene broer neer te leggen hoeft een andere broer geen belasting te betalen. Dat gaat vooral pijn doen als de broers naast het mede-eigendom elk ook nog eens zelf, bijvoorbeeld 7, panden in volle eigendom hebben. De ene krijgt de heffing voor zijn kiezen en de andere broer niet.
- in 2.4.6 (regres) gaat over het verrekenen van de verschuldigde VHH. Deze is niet verrekenbaar via de VHH, beslist de HR en ook niet via titel 3.7 BW.
- in 2.4.10 (willekeur) beslist de HR dat er sprake is van willekeurigheid door de manier van het adresseren van de WOZ-beschikkingen door de gemeente met als gevolg willekeur bij de VHH.

11.1

Het belang op dit moment.

Bij toezicht komen we woningen tegen die in een huwelijksgemeenschap gekocht zijn.

11.1

11.1

11.1

Ik ben benieuwd naar jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

10.2.e

.....
Belastingdienst/Centrale administratieve processen
Verhuurderheffing (VHH)

Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |
Postbus 4660 | 8000 KA | Zwolle

10.2.e

10.2.e

<http://www.belastingdienst.nl>

10.2.e

BLKB--10-08-2018 09:01:48--Halo 10.2.e Nav jouw vragen het

Volgende.

Van:
Aan:
Cc:

10.2.e

Datum: 10-08-2018 09:01

Onderwerp: RE: Nieuwe vraag inzake mede-eigendom: in of buiten gemeenschap van huwelijk

Hallo

10.2.e

Nav jouw vragen het volgende.

Het komt mij voor dat we voor het vaststellen van de belastingplicht in geval sprake is van mede-eigendom ogv het huwelijksvermogensrecht artikel 1.3 van de wet niet nodig hebben. De huwelijksgoederengemeenschap is een algehele gemeenschap waartoe de beide echtgenoten voor het geheel (100% van de activa en passiva) gerechtigd zijn onder respectering van het gelijke recht van de ander.

11.1

Ik stuur hierbij een artikel in het FTV van 10.2.e over de huwelijksgoederengemeenschap, waarin ook wordt ingegaan op de fiscale aspecten. Misschien hebben we daar nog iets aan. Ik begrijp

verder van jou dat zich in de praktijk nog geen problemen hebben voorgedaan.

11.1

11.1

Mocht dit punt nog relevant zijn voor de aanpassing van de wet dan zou dit misschien nog even aan een collega bij Justitie kunnen worden voorgelegd.

Wat jouw opmerkingen betreft het volgende:

11.1

Tot slot wil ik nog wijzen op de per 1-1-2018 doorgevoerde wijziging van het huwelijksvermogensrecht. Bij het aangaan van het huwelijk vanaf 1-1-2018 gaan de goederen die bij man en vrouw voor het aangaan van het huwelijk tot het prive vermogen behoorden geen onderdeel meer uitmaken van de huwelijksgemeenschap. Tenzij men dit bij huwelijksvoorwaarden anders overeenkomt. Dan heb je sowieso geen sprake van mede eigendom.

Zo voldoende?

Mvg

10.2.e

Van:

10.2.e

Verzonden: woensdag 1 augustus 2018 16:47

CC:

10.2.e

10.2.e

Onderwerp: Nieuwe vraag inzake mede-eigendom: in of buiten gemeenschap van huwelijk

Dag

10.2.e

1. De vraag over erven-posten is akkoord. De manier waarop jullie de vraag beantwoord hebben is voor de dagelijkse praktijk zeer prettig. Bedankt.

10.2.e

sprak ik eerder telefonisch en hij verwees inzake het volgende naar jou.

2. Het blijft onze bezig houden, het arrest van de HR inzake mede-eigendom. Nu lopen we aan tegen de vraag wat het arrest betekent voor woningen waar "een huwelijks-regiem bij betrokken is".

11.1

11.1

11.1

De vraag is echter hoe we er nu, na het arrest van de HR, mee om moeten gaan?

Opmerkingen.

- a. Een onroerende zaak zoals een huurwoning kan alleen in eigendom komen via een notariële akte.
- b. Over het huwelijksvermogensrecht staat niets in onze wet VHH (Wmv 2014 II).
- c. Naast de huwelijksgemeenschap hebben we natuurlijk ook het huwelijk buiten gemeenschap van goederen en onder huwelijkse voorwaarden.

Graag jouw reactie (en eventuele correcties op mijn opmerkingen).

Met vriendelijke groet,

10.2.e

.....
Belastingdienst/Centrale administratieve processen

Verhuurderheffing (VHH)

Hamburgerbroeklaan 12 | 7005 AJ | Doetinchem |

10.2.e

Postbus 4660 | 8000 KA | Zwolle
.....

10.2.e

<http://www.belastingdienst.nl>

▼ 10.2.e (FISCALITEIT)" ---31-07-2018 15:18:36---Beste 10.2.e
Samen met 10.2.e hebben wij bijgaand memo opgesteld ter beantwoording van je vraag. Graag

Van: "

Aan: "

10.2.e

10.2.e

Datum: 31-07-2018 15:18

Onderwerp: RE: Vraag over ervenposten

Beste 10.2.e

Samen met 10.2.e hebben wij bijgaand memo opgesteld ter

beantwoording van je vraag. Graag horen wij of over dit memo vragen zijn.

Voor individuele vragen over erfenissen (en schenkingen) kan je contact zoeken met:

10.2.e

Fiscalist schenk- en erfbelasting / subsegment ZVP

Belastingen / Particulieren, Dienstverlening en Bezwaar

Van Wevelinkhovenstraat 1 | 8021 WX | Zwolle

Postbus 10014 | 8000 GA | Zwolle

T:

M:

10.2.e

(in geval van thuiswerken hierop bereikbaar)

10.2.e

@belastingdienst.nl

Ik hoop dat jullie hier mee verder kunnen.

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.e

beleidsmedewerker



Ministerie van Financiën

Directoraat-generaal Belastingdienst

Cluster Fiscaliteit

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

Tel: +

Mob:

10.2.e

www.minfin.nl

Van

10.2.e

Verzonden: dinsdag 24 juli 2018 17:35

Aa
CC

10.2.e

Onderwerp: Vraag over ervenposten

Dag

10.2.e

Als bij iemand een erfenis op zijn pad komt dan moet deze ook aanvaard worden. Tussen het aanvaarden van de erfenis en het overlijden vraag ik me af of men de erfenamen eigenaars, bezitters of beperkt gerechtigden van de erfenis (onverdeelde boedel?) kan noemen. Ook als iemand een erfenis beneficiair aanvaard ben ik benieuwd hoe we daar tegenaan moeten kijken. Weet jij of dit onderwerp in het verleden aan de orde geweest?

Met vriendelijke groet,

10.2.e

buiten verzoek

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email. This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten. This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. [bijlage "memo 20180731 Verhuurderheffing en erven posten.docx" is verwijderd door 10.2.e /SMP/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften,

verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender. *(Zie het bijgevoegde bestand: nov 2017*

10.2.e

Rechtskarakter huwelijksgemeenschap (civiel en fiscaal).pdf)

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

Gevolgen arrest HR 8 juni 2018 voor situaties van mede-eigendom binnen een huwelijksgoederengemeenschap.

In het arrest van 8 juni 2018 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat door de toerekeningsystematiek van artikel 3 WvH¹ in een geval van mede-eigendom in een eenvoudige gemeenschap, een verschil in behandeling bestaat tussen rechtens en feitelijk vergelijkbare gevallen, waardoor de verhuurderheffing in die situatie buiten toepassing moet worden gelaten. De vraag is opgekomen welke gevolgen het arrest heeft voor situaties van mede-eigendom in geval van een huwelijksgoederengemeenschap. Hieronder worden de algemene uitgangspunten ten aanzien van de gevolgen van het arrest beschreven.

Deze uitgangspunten bieden handvatten hoe het arrest fiscaal uitwerkt. Bij deze fiscale uitwerking wordt op bepaalde punten een inschatting gemaakt ten aanzien van de werking van het civiele recht.

De algemene uitgangspunten ten aanzien van de gevolgen van het arrest van 8 juni 2018 zijn:

1. Het arrest moet in beperkte zin worden uitgelegd. Artikel 3 WvH wordt alleen buiten toepassing verklaard in het geval er geen rechtvaardiging is aan te wijzen voor de ongelijke behandeling tussen medegenothebbers. Hiervan zal in het algemeen sprake zijn als er geen verhaalsrecht is.
2. In het geval artikel 3 WvH op grond van het arrest buiten toepassing wordt verklaard, kan niet uitsluitend op grond van artikel 4 WvH² de belastingplicht voor de verhuurderheffing worden vastgesteld.
3. In geval van mede-eigendom waarbij de verhuurde woningen binnen een wettelijke gemeenschap van goederen vallen, heeft het arrest geen gevolgen en kan op grond van artikel 3 en artikel 4 WvH de belastingplicht worden vastgesteld. Dit is alleen anders als één of beide echtgenoten daarnaast nog verhuurde woningen in privé vermogen heeft in een dusdanig aantal dat door toepassing van artikel 3 WvH willekeur bij de aanspraak op de voetvrijstelling ontstaat. Artikel 3 WvH blijft dan op grond van het arrest buiten toepassing en er kan als gevolg daarvan geen verhuurderheffing worden geheven.
4. In geval van mede eigendom waarbij de verhuurde woningen binnen een beperkte gemeenschap van goederen vallen geldt in beginsel hetzelfde als in de situatie van een wettelijke gemeenschap. Het arrest heeft geen gevolgen en op grond van artikel 3 en artikel 4 WvH kan de belastingplicht worden vastgesteld. Dit is alleen anders als uit de huwelijksvoorwaarden kan worden afgeleid dat de verhuurderheffing geen gemeenschapsschuld vormt en dus de draagplicht daarvan bij slechts één van de echtgenoten is belegd. Artikel 3 WvH wordt dan buiten toepassing verklaard en er kan als gevolg daarvan geen verhuurderheffing worden geheven.
5. In geval echtgenoten buiten gemeenschap van goederen zijn gehuwd (koude uitsluiting) en de verhuurde woningen gezamenlijk eigendom zijn in de zin van titel 3.7 BW, geldt het arrest onverkort. Dit is anders als in de huwelijksvoorwaarden een verrekenbeding is opgenomen en de verhuurde woningen tot het verrekenbare vermogen behoren. Er is dan geen sprake van mede-eigendom, zodat artikel 3 WvH niet in beeld komt.

Beschouwing

In het algemeen kan worden gesteld dat het arrest beperkt moet worden uitgelegd. In die zin dat artikel 3 WvH alleen buiten toepassing wordt verklaard in het geval er geen rechtvaardiging is aan te wijzen voor de ongelijke behandeling tussen de medegenothebbers van een huurwoning. Hiervan zal in het algemeen sprake zijn wanneer de voor de verhuurderheffing belastingplichtige mede-eigenaar in civielrechtelijke zin geen verhaalsrecht heeft op de andere medegenothebbers.

¹ Artikel 3 WvH is in de huidige regelgeving vervangen door artikel 1.3 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

² Artikel 4 WvH is in de huidige regelgeving vervangen door artikel 1.4 Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

Verder geldt dat de belastingplicht voor de verhuurderheffing niet uitsluitend op grond van artikel 4 WvH kan worden vastgesteld in het geval artikel 3 WvH op grond van het arrest niet kan worden toegepast. Met andere woorden: kom je niet door de poort van artikel 3 WvH dan kan er geen verhuurderheffing worden geheven.

Hoe werkt het bovenstaande uit in situaties van mede-eigendom binnen een huwelijksgoederengemeenschap (wettelijke gemeenschap van goederen)?

Artikel 1:94 lid 5 BW (recht tot 1 januari 2018) bepaalt dat de gemeenschap wat haar lasten betreft, in beginsel alle schulden van ieder van de echtgenoten omvat. Artikel 1:94 lid 7 BW (recht vanaf 1 januari 2018) bepaalt dat alle tijdens het bestaan van de gemeenschap ontstane schulden van ieder van de echtgenoten, in de gemeenschap vallen. De verhuurderheffing vormt een schuld die valt in de gemeenschap waardoor beide echtgenoten draagplichtig zijn. Voor deze situaties kan worden gesteld dat het argument vervalt dat het privaatrecht onvoldoende zekerheid biedt dat de gevolgen van de ongelijke behandeling van een voor de verhuurderheffing als belastingplichtige aangemerkte mede-eigenaar ongedaan worden gemaakt.

De vervolgvraag is of het bovenstaande ook voldoende is om het discriminatoire karakter van het bepaalde in artikel 3 WvH geheel weg te nemen, dus zowel de willekeur in het vaststellen van de belastingplicht, als de willekeur bij aanspraak op de voetvrijstelling.

In het geval van mede-eigendom binnen een wettelijke gemeenschap van goederen bewerkstelligt de privaatrechtelijke waarborg dat zowel de willekeur in het vaststellen van de belastingplicht als de willekeur bij aanspraak op de voetvrijstelling wordt geneutraliseerd. Dit zou alleen anders kunnen uitpakken voor het ontstaan van willekeur bij aanspraak op de voetvrijstelling als één van de of beide echtgenoten nog een aantal huurwoningen in eigendom heeft/hebben die niet binnen de wettelijke gemeenschap vallen. In geval men zich in de praktijk voor dergelijke situaties beroept op het arrest zal dus moeten worden gecontroleerd of alle verhuurde woningen tot de gemeenschap behoren of dat er een aantal tot het privé-vermogen van één van de echtgenoten behoort in een dusdanig aantal dat door toepassing van artikel 3 WvH willekeur bij de aanspraak op de voetvrijstelling ontstaat. Alleen in het laatste geval zou een belastingplichtige zich mogelijk op het arrest kunnen beroepen.

Hoe werkt het bovenstaande uit in situaties van mede-eigendom binnen een beperkte gemeenschap van goederen?

In deze situatie wordt er vanuit gegaan dat de verhuurde woningen tot de beperkte gemeenschap worden gerekend³. Een beperkte huwelijksgoederengemeenschap is net als de wettelijke gemeenschap van goederen een bijzondere gemeenschap. De vraag is dan of de verhuurderheffing een last vormt die als gemeenschapsschuld tot deze beperkte gemeenschap kan worden gerekend. Hier speelt in feite de algemene vraag wanneer bij een beperkte gemeenschap van goederen een schuld als 'gemeenschapsschuld' en wanneer als 'eigen schuld' moet worden aangemerkt. Hiervoor is in beginsel beslissend wie van de echtgenoten draagplichtig is. Als hierom niets in de huwelijksvoorwaarden is geregeld kan er op grond van redelijkheid en billijkheid (art. 6:2 BW) vanuit worden gegaan dat die last ook tot de beperkte gemeenschap behoort (zie o.m. arrest ECLI:NL:HR:2011:BO7277 m.b.t. een hypothecaire schuld). In dat geval werkt de situatie van een beperkte gemeenschap van goederen voor de verhuurderheffing hetzelfde uit als die van een wettelijke gemeenschap van goederen. Artikel 3 WvH wordt dan niet buiten werking gesteld.

Anders kan het zijn als er expliciet iets in de huwelijksvoorwaarden is geregeld rondom de draagplicht van de zakelijke lasten die op de verhuurde woning rusten. Als maar één van de medegenothebende echtgenoten draagplichtig is, dan is er geen sprake van een last die tot de gemeenschap behoort. In dat geval heeft de belastingplichtige echtgenoot ook geen verhaalsrecht op de andere echtgenoot en kan worden geconcludeerd dat artikel 3 WvH buiten toepassing wordt verklaard en er als gevolg daarvan geen verhuurderheffing kan worden geheven. Nu de schuld niet in de beperkte gemeenschap valt zou ook hier betoogd kunnen worden dat het privaatrecht onvoldoende zekerheid biedt dat de gevolgen van de ongelijke behandeling ongedaan worden gemaakt.

³ Beperkte gemeenschap moet niet worden verward met de wettelijke gemeenschap van goederen zoals die sinds 2018 geldt. Deze wordt in de praktijk vaak ook als beperkte gemeenschap aangeduid als tegenhanger van de vroegere algehele gemeenschap van goederen.

Hoe werkt het bovenstaande uit in situaties van wanneer de echtgenoten zijn gehuwd buiten elke gemeenschap van goederen (koude uitsluiting)?

Er kunnen zich nu twee situaties voor doen. Ten eerste de situatie waarin de verhuurde woningen tot een eenvoudige gemeenschap behoren waarop het regime van titel 3.7 BW van toepassing is. Het arrest is dan onverkort van toepassing. Ten tweede de situatie dat in combinatie met de koude uitsluiting een verrekenbeding in de huwelijksvoorwaarden is opgenomen en de verhuurde woningen tot het verrekenbaar vermogen behoren. De verhuurde woningen vallen nu in het privé vermogen van één van de echtgenoten. Omdat er dan geen sprake is van mede-eigendom is artikel 3 WvH niet van toepassing. De belastingplicht kan op grond van artikel 4 WvH worden vastgesteld.

Opmerkingen vooraf.

11.1

Welke vormen van mede-eigendom zijn er?

Er zijn twee soorten aanleidingen die resulteren in mede-eigendom. Aanleiding A.: het is een niet-beoogd (indirect) resultaat van een gebeurtenis met juridische gevolgen, zoals overlijden. Of aanleiding B.: het mede-eigendom is (direct) het beoogde resultaat van de juridische gebeurtenis (koopovereenkomst).

Het gevolg daarvan is dat bij de indirecte oorzaken het onderlinge verhaalsrecht geregeld is, bij de directe niet. Bij de onderstaande vormen van mede-eigendom zijn nummers 1. en 2. indirect en is nummer 3. direct.

1. Mede-eigendom door het huwelijksrecht/geregistreerd partnerschap (Boek 1 van het BW).

- a. Partners geregistreerd/zijn gehuwd in gemeenschap van goederen (voor of na de wetswijzingen daaromtrent). Dit betekent dat de bezittingen, zoals huurwoningen die onder de verhuurderheffing vallen, aan beide partners toebehoren. Elke partner is dan (mede-) eigenaar van het gehele bezit. Dus niet het halve bezit!
- b. Partners zijn gehuwd/geregistreerd onder huwelijkse voorwaarden. Indien in de voorwaarden opgenomen is welke bezittingen (voor ons relevant welke huurwoningen) aan beide partners toebehoren dan is er sprake van mede-eigendom. In de voorwaarden is ook bepaald in welke verhouding de partners mede-eigenaar zijn.

2. Mede-eigendom door onverdeelde boedel (Boek 4 van het Burgerlijk wetboek).

Na het overlijden van de eigenaar van huurwoningen is er sprake van een nalatenschap. Als er meerdere erfgenamen zijn duurt het vaak even voor de nalatenschap is verdeeld. Er kan dan sprake zijn van een onverdeelde boedel met huurwoningen die onder de verhuurderheffing kunnen vallen.

3. Mede-eigendom door de gezamenlijke verwerving (koop) van een huurwoning (Boek 3, Titel 7.)

Twee of meer kopers (v.o.f, Vereniging van eigenaren, maatschap, broers, enz.) hebben gezamenlijk de huurwoning gekocht. De eigendomsverhouding staat in (of valt af te leiden uit) de koopovereenkomst.

De feiten van het bewuste HR-arrest ECLI:NL:HR:2018:846 betreffen (alleen) deze vorm van mede-eigendom.

11.1

Belastbaar bedrag bij mede-eigendom bij 3. gezamenlijk verwerving (aankoop).

De waarde van het "... *genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht* ..." van huurwoningen is voor de verhuurderheffing fictief gesteld op de WOZ-waarde (art 1.6 Wm II).

11.1

11.1

10.2.e, 30 april 2019.

(Afschrift gestuurd aan de collega's van MvF en Belastingdienst)

Wetsartikelen:

Wmw II

Artikel 1.3

Indien er ter zake van een huurwoning meer dan één genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor de verhuurderheffing de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken, ter zake van die huurwoning op de voet van artikel 24, derde en vierde lid, van die wet is bekendgemaakt.

Artikel 1.4

Belastingplichtig voor de verhuurderheffing is de natuurlijke persoon, de rechtspersoon of de groep die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen.

Artikel 1.6

Het belastbare bedrag is de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.

WOZ:

Artikel 22

1. De in artikel 1, tweede lid, bedoelde ambtenaar van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen, stelt de waarde van de onroerende zaak vast bij een voor bezwaar vatbare beschikking.
2. De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een kalenderjaar.

Artikel 24

1.

2.

3. De bekendmaking van de beschikking geschiedt terstond door toezending aan:

- a. degene die aan het begin van het kalenderjaar het genot heeft van de onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
- b. degene die aan het begin van het kalenderjaar de onroerende zaak al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt.

Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking wordt van de beschikking mededeling gedaan aan de afnemers.

4. Voor de toepassing van het derde lid, onderdeel a, kan, indien er met betrekking tot een zelfde onroerende zaak meer dan één genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht kan worden aangewezen, bekendmaking plaatsvinden aan één van hen.

5.

enz.

VHH-arrest mede-eigendom en de gevolgen daarvan

Het gaat hier om de uitleg van het arrest ECLI:NL:HR:2018:846.

11.1

11.1

11.1

Nu zowel door het arrest de WOZ-beschikkingontvanger bij mede-eigendom niet meer belastingplichtig is én de WOZ-beschikking niet een vereiste is voor de belastingplicht,

11.1

11.1

Hier onder reageer ik in het vette paars tussen de asterisken (voor de leesbaarheid) op jullie uitleg. Daarna volgen een paar eigen bespiegelingen over de gevolgen van het arrest.

11.1

11.1

11.1

Opmerking: zoals de AG in 7.6 al aangeeft, mede-eigenaren kunnen bij relatieproblemen met de WOZ-beschikkingadressaat altijd op grond van art 28 WOZ een medebelanghebbende-beschikking vragen. Het vermelden van de juiste WOZ-waarde in de aangifte kan dus nooit een hindernis vormen.