

Betreft: Toelichting op opschonen Nederlandse belanghebbende zonder BSN en RSIN

Datum: 14 mei 2025

Bijlage(n): -

1. Inleiding

Zoals uit het Webinar van 15 mei 2025 blijkt, ervaart de Belastingdienst problemen wanneer actuele eigenaren van woningen in de LV WOZ (ten onrechte) geregistreerd zijn zonder BSN of RSIN. Dit Webinar is terug te zien op onze website.

In het Webinar heeft de Belastingdienst toegelicht voor welke processen zij de WOZ-gegevens gebruiken. Eén van deze processen is de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). De Belastingdienst levert voor de inkomensafhankelijke huurverhoging op verzoek van de verhuurder een indicatie of de huurder wel of niet een inkomen heeft boven de geldende inkomensgrens. De verhuurder krijgt die informatie alleen als de verhuurder correct geregistreerd is als eigenaar in de LV WOZ, waarbij in de LV WOZ ook het BSN of RSIN van de verhuurder bekend is. Als dit niet het geval is, kan de Belastingdienst deze informatie niet verstrekken. De Belastingdienst controleert of de verhuurder als eigenaar van de woning bekend is binnen de LV WOZ op basis van een BSN (bij natuurlijke personen), een RSIN (bij niet natuurlijke personen) of een BSN of RSIN (bij vestigingen in het veld SoFi-nummer).

Overigens is voor steeds meer ketens rondom de basisregistraties het van belang dat consistent met sleutelgegevens, zoals BSN of RSIN, maar ook WOZ-objectnummer en BAG-Id's wordt gewerkt. Mede daarom is na het herstel van subjectgegevens in de LV WOZ (opschonen subjecten zonder toekomstvast sleutel) dit een tweede stap, om consistent gebruik van sleutels in de LV WOZ te verbeteren. Deze stap richt zich op het opschonen van Nederlandse belanghebbende die in de LV WOZ zijn geregistreerd zonder BSN of RSIN.

De verbeteringen die wij in deze notitie vragen door te voeren, moeten wel in de door de bronhouder gebruikte applicatie correct uitgevoerd worden. Daarbij geldt dan ook **altijd het advies: dat u de procedure van uw leverancier volgt**. Het is belangrijk dat u het herstel correct uitvoert om nieuwe problemen te voorkomen. Daarnaast is het belangrijk dat u de juiste versie van uw software geïnstalleerd heeft. Controleer dit voordat u aan het opschonen begint.

2. Tweede stap: toevoegen van BSN of RSIN bij actuele eigenaren van woningen

Om deze tweede stap te kunnen uitvoeren verstrekken we vanuit de Waarderingkamer bronhouders detaillijsten van subjecten die in de LV WOZ een



actuele belanghebbende eigenaar relatie hebben met een woning waarbij geen BSN of RSIN geregistreerd is. We laten de woningen met een buitenlandse eigenaar, niet in Nederland wonende of gevestigde eigenaar buiten de detailoverzichten. Deze hebben immers in de regel geen BSN of RSIN en staan dus terecht geregistreerd met een anp.identificatie of ann.identificatie als sleutel.

De WOZ-objecten welke op de detaillijst staan zijn woningen (gebruikscodes 10 en 11) met een status WOZ-object 0 (actueel). We bepalen of er sprake is van een buitenlandse (niet in Nederland woonachtige of gevestigde) eigenaar op basis van de landnaam in het adres buitenland. Als de landnaam een naam bevat van een bestaand land (niet zijnde Nederland) dan laten we deze woning buiten de detaillijst.

We vragen uitvoeringsorganisaties de subjecten in het overzicht zoveel mogelijk te voorzien van een BSN of RSIN. Het overzicht bestaat uit maximaal 5 tabbladen. We leggen hieronder uit wat we per tabblad verwachten.

Ook bij deze stap vragen wij bronhouders niet om bewust dubbele subjecten te "ontdubbelen" in geval bijvoorbeeld een bepaalde rechtspersoon meervoudig voorkomt als subject met wel steeds hetzelfde RSIN, maar met een andere tenaamstelling en ander adres, en dan steeds met een andere combinatie van SoFiNummer en aanvullingSoFiNummer (denk aan de afdeling Onderwijs en de afdeling Sport van de gemeente).

3. Tabblad 1: NPS met een anp.identificatie

Op tabblad 1 staan alle woningen met een actuele Nederlandse natuurlijke persoon als eigenaar die als identificatie geen BSN, maar een andere natuurlijk-persoons-identificatie (anp.identificatie) hebben.

Aangezien het hier om actuele Nederlandse (in Nederland woonachtige) eigenaren gaat, gaan wij ervan uit dat deze eigenaren een BSN hebben, maar dat deze ten onrechte ontbreekt in de LV WOZ. Het gaat hierbij dan om actuele Nederlandse eigenaren waarvoor het achterhalen van het BSN geen buitensporige inspanning mag zijn. Deze eigenaren moeten voorzien worden van een BSN in plaats van een anp.identificatie.

Het is afhankelijk van uw software hoe u dit exact moet aanpassen in uw administratie. Richting de LV WOZ moet een mutatie subject bericht (MSUB-bericht) verzonden worden.

Het kan ook voorkomen dat u in uw registratie en/of in de LV WOZ de NPS zowel met een BSN (bijvoorbeeld bij de beschikking) als met een anp.identificatie (in de belanghebbende relatie) heeft opgenomen. Er zijn dan twee voorkomens van



dezelfde persoon in de LV WOZ. In dat geval moet u, volgens de werkwijze van uw leverancier, de beide voorkomens ontdebellen.

We hebben alle woningen op de detaillijst gezet en hierbij niet opgeschoond als het dezelfde eigenaar betreft. Wij verwachten dat het op deze manier voor u eenvoudiger is om het subject in uw eigen administratie terug te vinden. Dit betekent wel dat de lijsten lang kunnen zijn.

4. Tabblad 2: NNP met een ann.identificatie

Op tabblad 2 staan alle woningen met een actuele Nederlandse niet-natuurlijke personen als eigenaar die als identificatie een ander niet-natuurlijk-persoonsidentificatie (ann.identificatie) hebben en waarbij de eigenaar bij 50 woningen of meer eigenaar is.

Aangezien het hier om actuele in Nederland gevestigde rechtspersonen gaat, gaan wij ervan uit dat deze eigenaren een RSIN hebben, maar dat deze ten onrechte ontbreekt in de LV WOZ. Het achterhalen van het RSIN van in Nederland gevestigde rechtspersonen is geen buitensporige inspanning. Deze eigenaren moeten voorzien worden van een RSIN in plaats van een ann.identificatie.

Het is afhankelijk van uw software hoe u dit exact moet aanpassen in uw administratie. Richting de LV WOZ moet een mutatie subject bericht (MSUB-bericht) verzonden worden.

We hebben alle woningen op de detaillijst neergezet en hierbij niet opgeschoond als het dezelfde eigenaar betreft. Wij verwachten dat het op deze manier voor u eenvoudiger is om het subject in uw eigen administratie terug te vinden. Dit betekent wel dat de lijsten lang kunnen zijn.

Het kan zijn dat u in het verleden bewust onderscheid heeft gemaakt tussen verschillende voorkomens van een rechtspersoon. Bijvoorbeeld het onderscheid in afdelingen bij de gemeente. De rechtspersoon gemeente heeft bijvoorbeeld als twee verschillende subjecten geregistreerd, namelijk de afdeling onderwijs en de afdeling sport. Het is belangrijk dat u de rechtspersoon welke als eigenaar gekoppeld is aan huurwoningen het RSIN als identificatie geeft. De andere voorkomens van dezelfde rechtspersoon kunt u dan een afwijkende identificatie (ann.identificatie) geven (laten behouden).

Het kan ook voorkomen dat u in uw registratie en/of de LV WOZ de NNP zowel met een RSIN (bijvoorbeeld bij de beschikking) als met een ann.identificatie (in de belanghebbende relatie) heeft opgenomen. Er zijn dan twee voorkomens van dezelfde NNP in de LV WOZ. In dat geval moet u, volgens de werkwijze van uw leverancier, de beide voorkomens wel ontdebellen. Er is in dat geval immers geen



sprake van een bewust onderscheid tussen verschillende voorkomens van een rechtspersoon, maar een inconsistentie in de registratie.

5. Tabblad 3: Vestigingen zonder SoFi-nummer

Op tabblad 3 staan alle woningen met een actuele Nederlandse vestiging als eigenaar en waarbij de eigenaar bij 5 woningen of meer eigenaar is en het veld SoFi-nummer leeg is.

Aangezien het hier om actuele Nederlandse vestigingen gaat, gaan wij ervan uit dat deze ingeschreven staan in het Handelsregister. Deze vestigingen horen bij een rechtspersoon met een RSIN of een BSN (eenmanszaak), maar deze ontbreekt ten onrechte in de LV WOZ. Bij een als vestiging geregistreerd subject in de LV WOZ is naast het vestigingsnummer ook het veld SoFi-nummer beschikbaar. Dit hoort gevuld te zijn met het RSIN (of BSN bij een eenmanszaak) van de rechtspersoon waar deze vestiging bij hoort.

Het gaat hierbij om actuele Nederlandse vestigingen waarvoor het achterhalen van het RSIN (of BSN) van de rechtspersoon geen buitensporige inspanning is. Deze vestigingen moeten voorzien worden van een RSIN (of BSN) in het attribuut SoFiNummer

Het is afhankelijk van uw software hoe u dit exact moet aanpassen in uw administratie. De vestiging blijft een vestiging binnen de WOZ-administratie en de LV WOZ maar in het attribuut SoFiNummer bij de vestiging moet het RSIN (of BSN) gevuld worden. Richting de LV WOZ moet een mutatie subject bericht (MSUB-bericht) verzonden worden of eventueel een Vestiging synchronisatiebericht (vesSh-bericht).

We hebben alle woningen op de detaillijst neergezet en hierbij niet opgeschoond als het dezelfde eigenaar betreft. Wij verwachten dat het op deze manier voor u eenvoudiger is om het subject in uw eigen administratie terug te vinden. Dit betekent wel dat de lijsten lang kunnen zijn.

Ook hier geldt dat het kan zijn dat u in het verleden bewust onderscheid heeft gemaakt in verschillende vestigingen van een rechtspersoon. Dit is geen probleem. U kunt meerdere vestigingen koppelen aan hetzelfde RSIN, mits u naast het unieke vestigingsnummer ook een aanvullingSoFiNummer gebruikt dat in combinatie met het SoFiNummer uniek is.

6. Tabblad 4: NNP met een ann.identificatie met minder dan 50 woningen

Op tabblad 4 staan alle woningen met een actuele in Nederland gevestigde niet-natuurlijk persoon als eigenaar die als identificatie een ander niet-natuurlijk-



persoonsidentificatie (ann.identificatie) hebben en waarbij de eigenaar bij minder dan 50 woningen eigenaar is.

Het is ons bekend dat dit ook voorkomens kunnen zijn van rechtspersonen die geen RSIN hebben. Deze rechtspersonen zijn niet verplicht zich in te schrijven in het Handelsregister. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan de verschillende kerkgenootschappen. Zonder inschrijving in het Handelsregister heeft de eigenaar geen RSIN en is het dus terecht dat deze een ann.identificatie als sleutel hebben.

Het zou dan ook onmogelijk zijn als wij u vragen al deze eigenaren te voorzien van een RSIN. Wel vragen wij u kritisch door de lijst heen te lopen. Wij kunnen niet geautomatiseerd bepalen welke eigenaren met minder dan 50 woningen ten onrechte geen RSIN hebben. U kunt dit op basis van de naamgegevens waarschijnlijk wel bepalen. Wij gaan ervan uit dat de eigenaren op dit tabblad welke wel een RSIN hebben door u van een RSIN worden voorzien op dezelfde manier als de eigenaren op tabblad 2.

Ook als een eigenaar maar één of enkele woningen in bezit heeft en deze verhuurt, kan deze eigenaar als verhuurder in het kader van de IAH een aanvraag bij de Belastingdienst doen. We willen voorkomen dat op dit tabblad rechtspersonen staan welke ten onrechte zonder RSIN zijn geregistreerd in de LV WOZ en hierdoor problemen houden met het opvragen van de informatie voor de IAH.

7. Tabblad 5: vestigingen zonder RSIN met minder dan 5 woningen

Op tabblad 5 staan alle woningen met een actuele Nederlandse vestiging als eigenaar voor wie in de LV WOZ het attribuut SoFiNummer leeg is en waarbij de eigenaar bij minder dan 5 woningen eigenaar is.

Aangezien de IAH bij de Belastingdienst vaak wordt opgevraagd door eigenaren met meerdere woningen, hechten we minder prioriteit aan de uitval op dit tabblad 5 in plaats van tabblad 3. Het is overigens wel mogelijk dat een eigenaar met één of enkele huurwoningen een IAH aanvraag doet bij de Belastingdienst.

Als het aantal meldingen op tabblad 5 gering is of als het voor u geen buitensporige inspanning is om ook deze vestigingen van een RSIN (of BSN) te voorzien, juichen wij dit wel toe, omdat dan de gehele keten van verwerking van gegevens beter verloopt. Naast het feit dat u dan zeker weet dat elke eigenaar de IAH kan opvragen bij de Belastingdienst, sorteert u hiermee voor op toekomstige ontwikkelingen waarbij de vestigingen als 'communiceertVia relatie' van de NNP (of NPS) geregistreerd gaan worden. Het toevoegen van de RSIN (of BSN) bij deze vestigingen gebeurt op dezelfde manier als bij tabblad 3.



Ook als een eigenaar maar één of enkele woningen in bezit heeft en deze verhuurt kan deze eigenaar als verhuurder in het kader van de IAH een aanvraag bij de Belastingdienst doen. We willen voorkomen dat op dit tabblad vestigingen staan welke ten onrechte zonder SoFi-nummer zijn geregistreerd in de LV WOZ en hierdoor problemen houden met het opvragen van informatie voor de IAH.

8. SoFiNummer

Op de raadpleegschermen voor de LV WOZ binnen MijnKadaster staat het SoFiNummer niet. U kunt het SoFiNummer bij een vestiging dus niet controleren via de schermen binnen MijnKadaster maar wel door bijvoorbeeld een bestand op te vragen uit de LV WOZ.

9. Zwevende subjecten

Bij het muteren van subjecten zullen naar verwachting zwevende subjecten ontstaan. Deze zwevende subjecten kunnen eenvoudig verwijderd worden. Binnen de LV WOZ omgeving van MijnKadaster kunt u op het tabblad 'kwaliteit' kiezen voor de optie om de zwevende subjecten te verwijderen. Naast het verwijderen van de zwevende subjecten naar aanleiding van het opschonen van in Nederland woonachtige of gevestigde eigenaren zonder BSN en RSIN blijft ons advies om regelmatig de zwevende subjecten te verwijderen. Dit voorkomt extra foutmeldingen vanuit de LV WOZ.

10. Resultaat

Zolang u uitval heeft op tabblad 1, 2 of 3 ontvangt u van ons automatisch maandelijks een detaillijst. Als u alleen uitval heeft op tabblad 4 of 5 versturen wij de detaillijst niet automatisch periodiek aan u toe. U mag ons altijd om een detaillijst vragen als u ook deze eigenaren een RSIN/SoFi-nummer wilt geven.

Als u vragen heeft, of gedurende de maand een nieuwe detaillijst wilt ontvangen, kunt u contact met ons opnemen. U kunt mailen aan annemiek.droogh@waarderingskamer.nl.