

## **Factsheet**

### **Wetsvoorstel met wijzigingen in de verhuurderheffing aangenomen in de Tweede Kamer**

Op 22 december 2016 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing aangenomen. Met dit nieuwsbericht informeren wij u over de voorgenomen wijzigingen. De inwerkingtreding van deze wijzigingen is afhankelijk van de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer. Onderstaande wijzigingen zijn dan ook nog niet definitief.

### **Investeringscategorieën sloop van huurwoningen en samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen.**

#### **Wat verandert er?**

De investeringscategorieën sloop en samenvoeging van huurwoningen gelden momenteel voor gemeenten in de krimpgebieden Zuid Zeeland, Zuid Limburg en Noordoost Nederland, en gebieden in Rotterdam Zuid.

Met de wijziging wordt

- de heffingsvermindering verhoogd van € 15.000 naar € 25.000 (minimum; investeringsbedrag resp. €37.500 en € 62.500) per gesloopte of onttrokken huurwoning,
- komen bovendien gemeenten in de krimpgebieden Noordoost Friesland en de Achterhoek ook in aanmerking voor beide categorieën; en,
- De uiterste indiendatum voor het aanmelden van de voorgenomen investering wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019.

#### **Wanneer komt de investering in aanmerking?**

De bepalende activiteit voor de investeringscategorie sloop is de bouwkundige start van de sloop van de woning ('sloopkogel'). Voor samenvoeging is dat de start van de bouwkundige werkzaamheden die leiden tot het onttrekken van de woning(en).

#### **Wat zijn de aandachtspunten?**

Omdat met ingang van de veranderingen de hoogte van de vermindering wijzigt, en het aantal gebieden wordt uitgebreid, zijn er de volgende aandachtspunten.

- Als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een woning voor € 15.000, én de bepalende activiteit heeft al plaatsgevonden, maar de woning is nog niet aangemeld als gerealiseerde investering, dan blijft de heffingsvermindering van € 15.000 van kracht.
- Als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een woning voor € 15.000, dan kan overwogen worden de eerdere afgegeven investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000.

## Investeringscategorieën kleinschalige verbouw van huurwoningen en grootschalige verbouw van huurwoningen.

### Wat verandert er?

De investeringscategorieën kleinschalige en grootschalige verbouw van huurwoningen gelden voor bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid. De randvoorwaarden worden genoemd in het Besluit Vermindering Verhuurderheffing en zijn momenteel samenvattend als volgt.

Investeringen in: art. 3, A t/m O* (kleinschalig)	Heffingsvermindering per woning	Type investeringscategorie
≥ € 25.000 en ≤ 45.000 per huurwoning	€ 10.000	Kleinschalige verbouw
> € 45.000 per huurwoning	€ 15.000	Grootschalige verbouw

Investeringen in: art. 2, A t/m G** (grootschalig) Kan in combinatie met art. 3, A t/m O* (kleinschalig)	Heffingsvermindering per woning	Type investeringscategorie
≥ € 25.000 en ≤ 37.500 per huurwoning	€ 10.000	Kleinschalige verbouw
> € 37.500 per huurwoning	€ 15.000	Grootschalige verbouw

### Met de wijziging

- Wordt het onderscheid in het minimaal geïnvesteerde bedrag tussen kleinschalige en grootschalige verbouw in alle situaties verhoogd naar € 62.500
- en wijzigt de heffingsvermindering voor grootschalige verbouw van € 15.000 naar € 25.000. Samengevat in onderstaand schema:

Investeringen in: art. 2, A t/m G** (grootschalig) en / of art. 3, A t/m O* (kleinschalig)	Heffingsvermindering per woning	Type investeringscategorie
≥ € 25.000 en ≤ 62.500 per huurwoning	€ 10.000	Kleinschalige verbouw
> € 62.500 per huurwoning	€ 25.000	Grootschalige verbouw

De uiterste indiendatum voor het aanmelden van de voorgenomen investering voor zowel kleinschalige als grootschalige verbouw wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019.

### Wanneer komt de investering in aanmerking?

De bepalende activiteit voor de investeringscategorieën kleinschalige en grootschalige verbouw is de bouwkundige start van de verbouw van de woning.

Alleen de kosten van werkzaamheden genoemd in het Besluit Vermindering Verhuurderheffing komen in aanmerking.

### Wat zijn de aandachtspunten?

Omdat met ingang van de wijziging de hoogte van de vermindering voor grootschalige verbouw meteen wijzigt, zijn er de volgende aandachtspunten.

- Als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een kleinschalige verbouw van een woning voor € 10.000 dan hebben de wijzigingen geen gevolgen.

- Als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een grootschalige verbouw van een woning voor € 15.000, en de totale investering volgens het Besluit Vermindering Verhuurderheffing niet hoger is dan € 62.500, dan hebben de wijzigingen geen gevolgen. Ongeacht wanneer de start van de activiteit is, voor of na de wijziging, dan gelden de voorwaarden zoals deze van kracht waren bij het afgeven van de voorlopige investeringsverklaring.
- Als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een grootschalige verbouw van een woning voor € 15.000, en de totale investering volgens het Besluit Vermindering Verhuurderheffing niet hoger is dan € 62.500, dan kan overwogen worden de eerdere afgegeven investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000.

## **Investeringscategorie nieuwbouw van huurwoningen.**

### **Wat verandert er?**

De investeringscategorie nieuwbouw geldt momenteel voor bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid.

Met de wijziging wordt de heffingsvermindering verhoogd van € 15.000 naar € 25.000 (minimum investeringsbedrag resp. €37.500 en € 62.500) per nieuwgebouwde woning, waarvan de huurprijs gelijk of hoger is dan de eerste aftoppingsgrens (per 1-1-2017 € 592,55). De uiterste indiendatum voor aanmelden van de voorgenomen investering wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019.

Verder worden met de wijziging 3 nieuwe categorieën toegevoegd waarbij het gaat om realisatie van woningen met een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens.

- Voor Rotterdam Zuid gaat het om nieuwbouw van woningen waarbij een heffingsvermindering geldt van € 35.000 met een minimuminvestering van € 87.500 per nieuwgebouwde woning.
- Voor bepaalde gemeenten in de zgn. schaarstegebieden gaat het om nieuwbouw van woningen waarbij een heffingsvermindering geldt van € 20.000 met een minimuminvestering van € 50.000 per nieuwgebouwde woning.
- Voor de overige gebieden, niet zijnde Rotterdam Zuid en bepaalde gemeenten in de schaarstegebieden, gaat het om nieuwbouw van woningen waarbij een heffingsvermindering geldt van € 10.000 met een minimuminvestering van € 25.000 per nieuwgebouwde woning.

De uiterste indiendatum voor het aanmelden van de voorgenomen investering voor de 3 nieuwe categorieën is 31 december 2021.

### **Wanneer komt de investering in aanmerking?**

De bepalende activiteit voor de investeringscategorie nieuwbouw is minimaal de bouwkundige start ('eerste heipaal'). Voor de bestaande investeringscategorie voor Rotterdam Zuid is dat op of na 1 januari 2014 en voor de gewijzigde en nieuwe investeringscategorieën is dat de datum wanneer de wijzigingen van kracht worden.

In aanmerking komen de betaalde kosten van werkzaamheden vanaf de inwerkingtreding van de betreffende investeringscategorie die toe te rekenen zijn aan de bouwkundige / fysieke realisatie van de nieuwbouwwoningen. Daaronder vallen ook voorbereidingskosten die rechtstreeks daaraan te relateren zijn.

### **Wat zijn de aandachtspunten?**

Omdat met ingang van de veranderingen de mogelijkheden van de heffingsvermindering wijzigen, zijn er de volgende aandachtspunten.

- Voor de bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid: als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een nieuw te bouwen woningen voor € 15.000, én de bepalende activiteit heeft al plaatsgevonden, maar de woning is nog niet aangemeld als gerealiseerde investering, dan blijft de heffingsvermindering van € 15.000 gelden. De voorwaarden waaronder de voorlopige investeringsverklaring is afgegeven blijven daarbij van kracht.

- Voor de bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid: als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een nieuw te bouwen woning voor € 15.000, en waarvan de huurprijs gelijk of hoger is dan de eerste aftoppingsgrens, dan kan overwogen worden de eerdere afgegeven investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000 als de investering gelijk of hoger is dan € 62.500.
- Voor de bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid: als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een nieuw te bouwen woning voor € 15.000, maar de bepalende activiteit vindt ná de wijziging plaats, en waarvan de huurprijs lager is dan de eerste aftoppingsgrens, dan kan overwogen worden de eerdere afgegeven investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 35.000 als de investering gelijk of hoger is dan € 87.500.
- De kosten van voorbereidende werkzaamheden bij projecten die voor de inwerkingtreding al zijn gestart, kunnen niet worden meegenomen. Bij deze situaties moet een administratieve, organisatorische en financiële scheiding zijn aangebracht per de datum van inwerkingtreding van de betreffende investeringscategorie waarbij duidelijk de bepalende activiteit moet kunnen worden aangetoond.
- Voor de af te geven voorlopige investeringsverklaringen na de wijziging geldt **voor de nieuwe categorie (onder aftoppingsgrens)** dat de bepalende activiteit na 1 januari 2017 moet hebben plaatsgevonden.

## Investeringscategorie verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten naar huurwoningen.

### Wat verandert er?

Voor deze investeringscategorie zijn twee wijzigingen voorzien:

- de uiterste indiendatum voor aanmelden van de voorgenomen investering wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019 en
- voor voorgenomen investeringen die vanaf 1 januari 2018 worden ingediend moet het gaan om realisatie van huurwoningen met een huur lager dan de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

## Vrijstelling van de verhuurderheffing voor aankoop van woningen in particulier bezit

Toegelaten instellingen in krimpgebieden zijn vrijgesteld van de afdracht van verhuurderheffing indien zij particuliere woningen opkopen en aan hun sociaal verhuurbezit toevoegen. De woningen die in aanmerking komen zijn woningen die deel uitmaken van een herstructureringsplan. De vrijstelling zal gelden voor huurwoningen die de belastingplichtige in eigendom verwerft tussen 1 januari 2017 en 31 december 2021. De vrijstellingstermijn zal vervolgens voor 20 jaar gelden.

## Overige wijzigingen

Naast de wijzigingen die direct raken met de heffingsvermindering, wijzigen er ook nog andere zaken in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, de eventuele uitvoering van deze wijzigingen ligt niet bij RVO.nl, echter informeren wij u hierbij graag over deze wijzigingen.

- De heffingsvrije voet wordt verhoogd van 10 naar 50 woningen. Met ingang van 1 januari 2018 hoeven verhuurders over de eerste 50 woningen die zij bezitten geen verhuurderheffing te betalen.
- Rijksmonumenten (Woningen die krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet als rijksmonument zijn aangewezen) worden per 1 januari 2018 vrijgesteld van de verhuurderheffing.
- Per 1 januari 2018 wordt de verhuurderheffing over een WOZ-waarde van maximaal € 250.000,- berekend. Dit bedrag zal vervolgens jaarlijks stijgen met de gemiddelde stijging van de waarde van woningen, vastgesteld in het kader van de Wet waardering onroerende zaken.

De bovenstaande wijzigingen zijn op 22 december 2016 door de Tweede Kamer aangenomen. Dit betekent dat de wijzigingen nog niet definitief zijn. Aan dit nieuwsbericht en de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.