
61

Besluit van 10 februari 2017 tot wijziging van het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 samenhangend met de Wet tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 23 december 2016, nr. 2016-0000810864, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 1.6, vijfde lid en 1.11, vijfde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 18 januari 2017, nr. W04.16.0441/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 februari 2017, nr. 2017-0000052941, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 1 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 1a. Vrijstelling van verhuurderheffing

Artikel 1a

1. De aanvraag, bedoeld in artikel 1.6, vierde lid, van de wet wordt uiterlijk op 1 juli van het jaar volgend op het jaar van verwerving van de huurwoning in eigendom ingediend, om de betreffende woning voor vrijstelling in dat heffingsjaar in aanmerking te laten komen.

2. Bij ministeriële regeling wordt bepaald welke gegevens moeten worden verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 1.6, vierde lid, van de wet.

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel b, van de wet» vervangen door «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet» en wordt «€ 37.500» vervangen door: € 62.500.

2. In het tweede lid wordt «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel b, van de wet» vervangen door: «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet» en wordt «€ 45.000» vervangen door: € 62.500.

C

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet» vervangen door «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel h, van de wet» en wordt «€ 45.000» vervangen door: € 62.500.

2. In het tweede lid wordt «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet» vervangen door «artikel 1.11, eerste lid, onderdeel h, van de wet» en wordt «€ 37.500» vervangen door: € 62.500.

D

Na artikel 3 worden twee artikelen ingevoegd luidende:

Artikel 3a

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de bewijsstukken die de belastingplichtige, bedoeld in artikel 1.4 van de wet, moet overleggen om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering.

Artikel 3b

Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 1.11, vierde lid, van de wet, kunnen bij ministeriële regeling de in de artikelen 2, eerste en tweede lid, en 3, eerste en tweede lid, genoemde bedragen worden gewijzigd.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

Wassenaar, 10 februari 2017

Willem-Alexander

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk

Uitgegeven de *vierentwintigste* februari 2017

De Minister van Veiligheid en Justitie,
S.A. Blok

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid j° vijfde lid, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

NOTA VAN TOELICHTING

Bij Wet tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing is een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: de wet). Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het toevoegen van de krimpgebieden in de Achterhoek en Noordoost Fryslân aan de gebieden waarvoor de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging van woningen kan worden aangevraagd;
- Verlenging van de periode waarin aanvragen voor heffingsvermindering kunnen worden ingediend voor de categorieën sloop, samenvoeging van woningen, nieuwbouw en kleinschalige en grootschalige verbouw van woningen;
- Verhoging van de heffingsvrije voet van tien naar vijftig woningen;
- De introductie van een vrijstelling voor twintig jaar voor door toegelaten instellingen aangekochte woningen in krimpgebieden die deel uitmaken van een herstructureringsplan;
- Het introduceren van een heffingsvermindering voor woningen die in de periode 2017-2021 worden gebouwd en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens (van de huurtoeslag);
- Verhoging van de bedragen die gelden voor de heffingsverminderingen voor grootschalige verbouwing, sloop en samenvoeging van huurwoningen;
- De bestaande heffingsvermindering voor transformatie wordt verlengd tot en met 2019, wel wordt deze vanaf 1 januari 2018 tot de realisatie van huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens.
- Vrijstelling van de heffing voor rijksmonumenten;
- Maximeren van de woningwaarde waarover geheven wordt tot € 250.000 per woning.

In de wet is opgenomen dat op enkele onderdelen nadere regels kunnen worden gesteld bij algemene maatregel van bestuur. Dit besluit voorziet hierin, en stelt nadere regels rond de nieuwe vrijstelling voor in krimpgebieden aangekochte woningen die deel uitmaken van een herstructureringsplan. Daarnaast worden de bedragen van de vermindering verhuurderheffing gewijzigd om aan te sluiten bij de gewijzigde bedragen in de wet. Ten slotte wordt in dit besluit bepaald dat bij ministeriele regeling nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de bewijsstukken die de belastingplichtige moet overleggen om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering.

Vrijstelling verhuurderheffing voor aangekocht bezit in krimpgebieden

In artikel 1.6, tweede lid, van de wet is een vrijstelling geïntroduceerd voor woningen die gedurende vijf jaar (2017-2021) in krimpgebieden door toegelaten instellingen worden aangekocht en die deel uitmaken van een herstructureringsplan. Bij de berekening van het voor de verhuurderheffing belastbare bedrag wordt voor deze categorie woningen een uitzondering gemaakt. Het gaat om woningen die verworven zijn op of na 1 januari 2017. Na aankoop zijn de in aanmerking komende woningen twintig jaar vrijgesteld van de verhuurderheffing. In het derde lid van artikel 1.6 van de wet is bepaald dat de aanvraag om voor een uitzondering in aanmerking te komen, net als een aanvraag tot heffingsvermindering, langs elektronische weg wordt ingediend bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

De Belastingdienst houdt met de in deze wet geïntroduceerde vrijstelling van de verhuurderheffing voor aangekochte woningen in krimpgebieden rekening als zij voor de controle beschikt over een

gevalideerd bestand met de betreffende woningen. De opbouw en het beheer van dit bestand is onder gebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor het opnemen van de desbetreffende woning moet de verhuurder een verzoek indienen bij RVO. RVO zal op het verzoek, namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, een beschikking afgeven en indien voldaan is aan de voorwaarden, de woning in het bestand opnemen.

In het vijfde lid van artikel 1.6 van de wet is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld omtrent de toepassing van het tweede lid, alsmede de aanvraag, bedoeld in het derde lid.

De wet regelt dat woningen in de twintig jaar na aankoop zijn vrijgesteld van de heffing. Om dit te kunnen effectueren moet de belastingdienst tijdig op de hoogte zijn van voor welke woningen deze vrijstelling geldt. In artikel I, onderdeel A van dit besluit wordt daarom onder meer geregeld op welk tijdstip de aanvraag moet zijn ingediend bij RVO opdat de betreffende woning vanaf het eerste heffingsjaar na aankoop gedurende een periode van twintig jaar is uitgezonderd van de verhuurderheffing. Voor een juiste verwerking in de aangifte is het van belang dat de aanvraag bij RVO ruim op tijd voor de aangifte is ingediend, zodat voldoende tijd is om de aanvraag te verwerken en de woning tijdig mee te nemen op de gevalideerde lijst van woningen die zijn uitgezonderd van de verhuurderheffing. Daarom dient de aanvraag voor 1 juli van het jaar na verwerving van de huurwoning te zijn ingediend, teneinde deze in de aangifte van dat heffingsjaar te kunnen betrekken. De vrijstelling geldt ongeacht het moment van indiening van de aanvraag voor twintig jaar na het jaar dat de huurwoning in eigendom is verworven. Als een aanvraag na 1 juli wordt ingediend, zal dit betekenen dat de vrijstelling negentien jaar van toepassing zal zijn (namelijk nog steeds tot twintig jaar nadat de woning in eigendom is verworven).

In artikel I, onderdeel A van dit besluit wordt verder geregeld dat bij ministeriële regeling wordt bepaald welke bewijsstukken bij de aanvraag moeten worden verstrekt.

Bewijsstukken bij heffingsvermindering

In artikel I, onderdeel D (artikel 3a) van dit besluit wordt een delegatiegrondslag opgenomen zodat bij ministeriële regeling kan worden bepaald welke bewijsstukken bij de aanvraag voor een heffingsvermindering moeten worden verstrekt.

Aanpassing bedragen

In Artikel I, onderdelen B en C, worden de bedragen met betrekking tot de afbakening tussen grootschalige en kleinschalige verbouw aangepast aan de in de wet gewijzigde bedragen. In de wet zijn, in samenhang met verhoging van de bedragen voor de heffingsvermindering, ook de bedragen die gelden voor de minimum hoogte van de investeringskosten om voor heffingsvermindering in aanmerking te komen verhoogd. Aangezien in het besluit deze bedragen worden gehanteerd voor het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw, moeten deze bedragen ook in het besluit worden aangepast.

Ten slotte, wordt in Artikel I, onderdeel D een nieuw artikel ingevoegd (artikel 3b) waardoor de bedragen in dit Besluit gewijzigd kunnen worden indien in de wet de bedragen gewijzigd worden..

Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

De effecten op de regeldruk van verhuurders (zowel voor bedrijven als burgers) zijn reeds beschreven in de memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing.

Inwerkingtreding

Dit besluit zal inwerking treden op hetzelfde moment als de Wet tot wijziging van het de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing in werking treedt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk