



## **Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 januari 2019, nr. 2018-0000794952, tot wijziging van de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 in verband met de heffingsvermindering voor verduurzaming van huurwoningen**

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 1.12, tweede lid, en 1.13, eerste lid, tweede volzin, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en artikel 1b van het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

De Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt 'bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, van de wet' vervangen door 'bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 8°, van de wet'.

b. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel e door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

- f. indien het een voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 8°, van de wet betreft: een energie-index met een opnamedatum die op het tijdstip van aanmelding van de voorgenomen investering niet ouder is dan 6 maanden, alsmede de verwachte energie-index na realisatie van de investering.

2. Er worden drie leden toegevoegd, luidende:

- 3. De energie-index, bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, is vastgesteld en afgegeven op de wijze, bedoeld in artikel 2, derde lid, van de Regeling energieprestatie gebouwen.
- 4. Indien de belastingplichtige voor een huurwoning een aangemelde voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 8°, van de wet, intrekt en voor die huurwoning binnen vijf werkdagen een nieuwe aanmelding voor een voorgenomen investering doet, kan hij eenmalig de bij de nieuwe aanmelding de energie-index overleggen die hij bij de ingetrokken voorgenomen investering heeft overlegd.
- 5. In afwijking van het eerste lid, onderdeel f, mag bij de aanmelding van een voorgenomen investering tot 1 juli 2019 een energie-index gebruikt worden met een opnamedatum van na 1 december 2017.

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel f wordt 'alsmede de daarop betrekking hebbende betaalbewijzen' vervangen door 'alsmede indien het een investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, van de wet, betreft de daarop betrekking hebbende betaalbewijzen'.

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel g door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:



- 
- h. indien sprake is van verduurzaming als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 8°, van de wet: een energie-index die is vastgesteld en afgegeven nadat de investering is voltooid.

## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking op het tijdstip waarop artikel XI van de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019 in werking treedt.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*



## TOELICHTING

### I. Algemeen

#### 1. Aanleiding

Met de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019<sup>1</sup> zijn in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: de wet) heffingsverminderingen voor verduurzaming van huurwoningen geïntroduceerd. Zoals aangegeven in de memorie van toelichting bij de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019<sup>2</sup> zijn de heffingsverminderingen voor het verduurzamen van huurwoningen een onderdeel van het regeerakkoord 2017–2021 'Vertrouwen in de toekomst' dat bijdraagt aan realisering van de klimaatdoelstelling uit het Klimaatakkoord van Parijs. Met de heffingsvermindering voor de verduurzaming wordt de energetische verbetering van huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 710,68 (prijspeil 2018) gestimuleerd.

De heffingsplichtige verhuurder (belastingplichtige) kan een heffingsvermindering aanvragen indien hij een investering doet waardoor de energieprestatie van de huurwoning substantieel verbeterd is. Om in aanmerking te komen voor deze heffingsvermindering dient een verhuurder minimaal een energetische verbetering te realiseren met drie energie-indexklassen, resulterend in een energie-index van maximaal 1,40 (label B of beter).

Met de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019 is in de wet opgenomen met welke bedragen de heffing kan worden verminderd per categorie van verduurzaming alsmede welke minimale investering door de verhuurder daarvoor is vereist. In het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 is invulling gegeven aan de concrete energetische verbetering van de huurwoning waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor de betreffende heffingsvermindering. Door deze regeling is in de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 nader bepaald hoe een aanvraag voor een heffingsvermindering voor verduurzaming moet worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO), die de aanvragen voor de voorlopige en definitieve investeringsverklaringen namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties behandelt.

#### 2. Werkwijze

##### 2.1. Aanmelding van een voorgenomen investering

Om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering voor verduurzaming dient de heffingsplichtige verhuurder de voorgenomen investering aan te melden bij RVO. De heffingsplichtige verhuurder doet dit via een digitaal formulier. Net als bij de reeds bestaande heffingsverminderingen dient de heffingsplichtige hiertoe volgens artikel 2, eerste lid, van de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014, in ieder geval de volgende gegevens aan te leveren:

- een overzicht van de voorgenomen investering;
- een aanduiding en een beschrijving van de voorgenomen investering;
- een aanduiding van de postcodes, de adressen, dan wel de kadastrale aanduidingen van de objecten ten aanzien waarvan de voorgenomen investering wordt verricht;
- een reële raming van de investeringskosten per huurwoning van de voorgenomen investering. Deze raming is noodzakelijk om te bepalen of wordt voldaan aan de minimaal vereiste investering. De hoogte van deze minimale investeringen is vermeld in Wet maatregelen woningmarkt 2014 II;
- indien van toepassing: een opgave van de datum waarop het bevoegd gezag de ten behoeve van een voorgenomen investering een afgegeven vergunning heeft verstrekt of schriftelijk kenbaar heeft gemaakt die vergunning te zullen verstrekken.

Deze gegevens zijn onder meer noodzakelijk om de voorgenomen investering te kunnen beoordelen, alsmede om de huurwoning waarop de voorgenomen investering betrekking heeft te kunnen identificeren.

Aangezien de hoogte van het bedrag van de heffingsvermindering wordt berekend op basis van de verbetering van de energie-index (hierna: EI), dient bij de aanvraag van een voorlopige investeringsverklaring voor verduurzaming een EI te worden overlegd die de energetische startsituatie van de woning aangeeft. In de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014 is aangegeven vanaf welke opnamedatum een EI voor de heffingsvermindering mag worden gebruikt. Hoofdregel is dat de opnamedatum van deze EI niet ouder mag zijn dan 6 maanden zijn op het tijdstip van de aanmelding. Tevens geeft de aanvrager als regel slechts eenmaal aan wat de verwachte EI na renovatie zal zijn. De EI's moeten worden vastgesteld volgens de eisen die zijn opgenomen in de Regeling energieprestatie gebouwen.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 029, nr. 2

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 029, nr. 3, p. 10



Op deze uitgangspunten zijn om de effecten op de regeldruk te beperken twee nuanceringen aangebracht.

Op de eerste plaats mag bij een aanvraag van een voorlopige investeringsverklaring tot 1 juli 2019 een EI worden overlegd die is afgegeven na 1 december 2017. De reden hiervoor is dat sinds begin juli 2018 geen aanvragen voor subsidies op basis van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector<sup>3</sup> meer zijn gehonoreerd vanwege de uitputting van deze regeling. Op basis van die regeling moest ook een EI worden overlegd die niet ouder was dan 6 maanden. Aangezien een aantal heffingsplichtige verhuurders al in een vergevorderd stadium van voorbereiding waren op het tijdstip van sluiting van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, mogen zij die EI van de te verduurzamen woning tot 1 juli 2019 gebruiken bij de aanvraag van een voorlopige investeringsverklaring voor verduurzaming.

Daarnaast kan het voorkomen dat een heffingsplichtige verhuurder een aangemelde investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 8°, van de wet, intrekt omdat na realisatie van de verduurzaming van de huurwoning blijkt dat hij een lagere of hogere EI zal realiseren of dat het minimaal investeringsbedrag lager zal zijn dan was voorzien. In dat geval kan de heffingsplichtige de oorspronkelijke voorlopige investeringsverklaring intrekken en aan nieuwe voorlopige investeringsverklaring aanvragen voor een andere heffingsvermindering. De aanvrager mag dan eenmalig gebruik maken van de EI die bij de oorspronkelijke aanvraag voor de voorlopige investeringsverklaring was gevoegd, indien deze na de intrekking van de eerder afgegeven voorlopige investeringsverklaring binnen 5 werkdagen een nieuwe aanvraag tot een voorlopige investeringsverklaring indient.

Ten slotte, verklaart de belastingplichtige dat de voorgenomen investering betrekking heeft op een of meerdere huurwoningen (artikel 2, tweede lid, van de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014). Op basis van deze gegevens beoordeelt RVO, namens de Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanmelding en geeft een voorlopige investeringsverklaring af indien de voorgenomen investering voldoet aan de vereisten.

## *2.2. Aanmelding van een gerealiseerde investering inzake verduurzaming*

De verduurzaming van de woning waarvoor een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven, moet binnen drie jaar na de aanmelding voor een voorlopige investeringsverklaring zijn voltooid (artikel 1.12, vierde lid, onderdeel b, van de wet).

Op het moment dat de investering waarvoor een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven is gerealiseerd, dient de heffingsplichtige verhuurder dit digitaal te melden bij RVO, hierbij moet de verhuurder in ieder geval de volgende gegevens overleggen:

- een overzicht van de gerealiseerde investering;
  - een afschrift van de voorlopige investeringsverklaring;
  - een aanduiding en een beschrijving van de gerealiseerde investering;
  - een aanduiding van de postcodes, de adressen, dan wel de kadastrale aanduidingen van de objecten ten aanzien waarvan de gerealiseerde investering is verricht;
  - de datum waarop de investering is gerealiseerd;
  - een opgave van de door de belastingplichtige betaalde investeringskosten per huurwoning.
- Anders dan bij de bestaande heffingsverminderingen hoeft de belastingplichtige bij de aanmelding van een gerealiseerde investering voor verduurzaming niet de daarop betrekking hebbende betaalbewijzen te overleggen. De belastingplichtige dient deze wel te bewaren in zijn administratie om bij een eventuele controle door RVO te kunnen overleggen.

De bedoelde gegevens en bescheiden hoeven niet te worden verstrekt voor zover de uitvoeringsinstantie reeds over die gegevens of bescheiden beschikt. Het afschrift van de voorlopige investeringsverklaring hoeft niet volledig opnieuw te worden overlegd bij een aanmelding van een gerealiseerde investering. Via het eLoket van RVO kan de aanvrager volstaan met vermelding van het 'briefkenmerk' van de voorlopige investeringsverklaring.

Daarnaast moet de belastingplichtige de EI laten vaststellen van de woning nadat de investering is gerealiseerd en deze melden in de EP-online. RVO controleert, namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op basis van de aangeleverde informatie en de nieuwe, in de EP-online aangemelde EI of de in de voorlopige investeringsverklaring aangegeven verduurzaming is gerealiseerd. Op basis daarvan wordt al dan niet een definitieve investeringsverklaring afgegeven, die de belastingplichtige in mindering kan brengen bij een volgende aangifte voor de verhuurderheffing.

## **3. Uitvoering**

Namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties behandelt RVO in mandaat de aanvragen voor voorlopige en gerealiseerde investeringen.

<sup>3</sup> Stcrt. 2014, 17264



#### **4. Handhaafbaarheid**

De methodiek van de EI is betrouwbaar en wordt reeds langer toegepast om de energieprestaties van woningen te beoordelen, onder meer in het woningwaarderingstelsel en in de Subsidieregeling energieprestaties huursector. De beoordeling van de voorlopige en definitieve investeringen en de controle in EP-online worden uitgevoerd door RVO, hetgeen de uitvoering vergemakkelijkt. Daarnaast zal RVO ook regelmatig controles uitvoeren en toezicht uitoefenen (artikel 1.15, eerste lid, van de wet). Indien onregelmatigheden worden vastgesteld kan een besluit tot intrekking van een definitieve investeringsverklaring worden genomen (artikel 1.12, vijfde lid, van de wet) en dient de belastingplichtige het bedrag waarmee de heffingsvermindering is verminderd op te geven bij zijn aangifte (artikel 1.13, vijfde lid, van de wet).

#### **5. Regeldrukeffecten**

De hoogte en de aard van de effecten op de regeldruk zijn beschreven in de memorie van toelichting bij de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019<sup>4</sup>. Aangezien deze regeling daarvan een uitwerking is leidt dit niet tot additionele lasten.

#### **6. Consultatie**

Over de maatregelen in verband met verduurzaming van huurwoningen die in de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019 zijn opgenomen en de nadere uitwerking ervan in het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 en deze regeling heeft een consultatie plaatsgevonden met verschillende partijen uit de huursector (Aedes, IVBN, Vastgoedbelang, Woonbond) en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor de uitkomsten van deze consultatie wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019<sup>5</sup>. Daarnaast is ook rekening gehouden met de suggesties uit het advies van Adviescollege toetsing regeldruk.

#### **7. Inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking op hetzelfde moment als artikel XI van de Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019, namelijk 1 februari 2019. Het betreft immers een uitwerking van dat artikel.

## **II. Artikelsgewijs**

### **Artikel I**

#### **Onderdeel A**

#### **Artikel 2, eerste lid, onderdeel f**

In de praktijk komt het voor dat er na de opname en aanmelding van een EI in de database van EP-online, veranderingen in de woning plaatsvinden die de hoogte van de EI beïnvloeden. Dit komt bijvoorbeeld voor bij onderhoud door de verhuurder of door aanbrengen van eigen voorzieningen door de huurder. Om onnauwkeurigheid zoveel mogelijk te voorkomen, moet een zo recent mogelijke energie-index worden overlegd, waarbij de grens wordt gelegd bij een opnamedatum die niet ouder is dan 6 maanden. De EI moet worden vastgesteld en afgemeld in de EP-online database door een bedrijf dat is gecertificeerd conform de Beoordelingsrichtlijn 9500, delen 00 en 01, dit volgt uit de verwijzing naar artikel 2, derde lid, van die regeling

#### **Artikel 2, vierde lid**

Het is mogelijk dat een heffingsplichtige een aanvraag voor een voorlopige investeringsverklaring intrekt en een nieuwe aangepaste aanvraag indient. Omdat in een dergelijke situatie al gestart kan zijn met de renovatie en het onmogelijk kan zijn om een nieuwe start-EI te bepalen, kan de EI die bij de aanvankelijke aanmelding is overlegd, opnieuw worden gebruikt indien de aanvraag voor de nieuwe voorlopige investeringsverklaring plaatsvindt binnen 5 werkdagen na het intrekken van de aanvraag voor de oorspronkelijke voorlopige investeringsverklaring.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 029, nr. 3, p. 13

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 029, nr. 3, p. 14



---

## Artikel 2, vijfde lid

Het is toegestaan voor aanvragen voor een voorlopige investeringsverklaring tot 1 juli 2019 een EI te overleggen die is afgegeven na 1 december 2017. De reden hiervoor is sinds begin juli 2018 geen aanvragen voor subsidies op basis van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector zijn gehonoreerd vanwege de uitputting van deze regeling. Op basis van die regeling moest ook een EI worden overlegd die niet ouder was dan 6 maanden. Aangezien een aantal heffingsplichtige verhuurders al een EI hadden aangevraagd om (uiteindelijk) een aanvraag in te dienen voor een subsidie op basis van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, mogen zij die EI tot 1 juli 2019 gebruiken bij de aanvraag van een voorlopige investeringsverklaring. Hiermee wordt voorkomen dat binnen een tijdbestek van ongeveer een jaar twee maal een EI moet worden opgesteld voor dezelfde woningen.

### *Onderdeel B*

Na realisatie van de investering dient een nieuwe EI te worden vastgesteld en deze dient te worden afgemeld in de EP-online. Vanwege de betrouwbaarheid van de EI en het verschil tussen de EI bij de aanmelding van de voorgenomen investering en de EI bij de realiseerde investering is het niet noodzakelijk dat de belastingplichtige alle op de investering betrekking hebbende betaalbewijzen overlegt. Hij moet deze wel in zijn administratie bijhouden om bij een controle door RVO te kunnen overleggen.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*