



## Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 1 maart 2017, CZW nr. 2017-000055465, tot wijziging van de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 1a en 3a van het Besluit vermindering verhuurderheffing;

Besluit:

### ARTIKEL I

De Regeling vermindering verhuurderheffing wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2, eerste lid, onderdeel a, wordt 'artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, van de wet' vervangen door: artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, van de wet.

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt 'artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, van de wet' vervangen door: artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, van de wet.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De onderdelen b tot en met e worden geletterd tot c tot en met f.

b. Na onderdeel a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

- b. indien sprake is van de bouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, van de wet: een verhuurderverklaring waaruit blijkt dat de huurprijs lager is en zal zijn dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

c. Onder vervanging van de punt aan het einde van onderdeel f (nieuw) door een puntkomma, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

- g. indien sprake is van verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen die gerealiseerd is na 31 december 2017: een verhuurderverklaring waaruit blijkt dat de huurprijs lager is en zal zijn dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

C

Na hoofdstuk 3 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

### Hoofdstuk 3a. Vrijstelling van de heffingsvermindering

#### Artikel 3a

1. De aanvraag van een verklaring als bedoeld in artikel 1.6, tweede lid, onderdeel c, van de wet bevat ten minste:
  - a. een aanduiding van de postcode en het adres van de woningen waarvan de belastingplichtige de eigendom verwerft en waarvoor de vrijstelling wordt aangevraagd;
  - b. een verklaring van de toegelaten instelling die de woning in eigendom verwerft dat de aankoop onderdeel uitmaakt van een plan dat beoogt uitvoering te geven aan een activiteit in het kader van stedelijke vernieuwing als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet, en



- 
- c. de datum van de eigendomsoverdracht van de woning aan de toegelaten instelling.

## **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2017.

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

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



## TOELICHTING

### 1. Inleiding

In de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II bestaat de mogelijkheid voor bepaalde investeringen voor een vermindering op de verhuurderheffing in aanmerking te komen. Door de heffingsvermindering kan binnen de heffing kan rekening worden gehouden met de positie van verhuurders die met omvangrijke, maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd. Met de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie verhuurderheffing is naast de bestaande heffingsverminderingen voor maatschappelijke opgaven een heffingsvermindering geïntroduceerd voor goedkope nieuwbouw, namelijk nieuwbouw van woningen die in de periode 2017–2021 worden gebouwd en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens (van de huurtoeslag). Deze wijziging van de Regeling vermindering verhuurderheffing bevat een nadere regeling van de bewijsstukken die bij de aanvraag voor heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw moeten worden verstrekt.

Daarnaast behelst deze wijziging een vrijstelling van verhuurderheffing voor toegelaten instellingen in krimpgebieden die woningen aankopen in het kader van een plan voor stedelijke vernieuwing. Deze wijziging van de Regeling vermindering verhuurderheffing bepaalt welke gegevens bij de aanvraag voor deze vrijstelling moeten worden verstrekt.

### 2. Heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw

In artikel 1.11, vijfde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (de wet) is opgenomen dat op enkele onderdelen nadere regels kunnen worden gesteld bij algemene maatregel van bestuur. Het Besluit vermindering verhuurderheffing voorziet hierin.

In artikel 3a van dit besluit wordt een delegatiegrondslag opgenomen zodat bij ministeriele regeling kan worden bepaald welke bewijsstukken bij de aanvraag voor een heffingsvermindering moeten worden verstrekt. Deze regeling voorziet daarin.

De onderhavige wijziging van de Regeling vermindering verhuurderheffing bepaalt dat ter controle van de huur van goedkope nieuwbouw- en verbouwde woningen die een verhuurder in aanmerking wil laten komen voor de heffingsvermindering een bewijsstuk wordt verstrekt.

Bij de aanvraag voor heffingsvermindering, bij de aanmelding als voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.12, tweede lid van de wet, dient een verhuurder:

- indien sprake is van de bouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, van de wet, of
- indien sprake is van verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen die gerealiseerd is na 31 december 2017

een verklaring toe te voegen waaruit blijkt dat de huurprijs lager zal zijn dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

### 3. Vrijstelling voor in krimpgebieden aangekochte woningen door toegelaten instellingen

Artikel 1.6, vijfde lid van de wet, bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld omtrent de toepassing van de nieuwe vrijstelling voor in krimpgebieden aangekochte woningen die deel uitmaken van een herstructureringsplan. In artikel 1a van dit besluit is daartoe een delegatiegrondslag opgenomen. Bij ministeriële regeling is nu bepaald welke gegevens moeten worden verstrekt. Deze regeling bepaalt dat de toegelaten instelling, aan de aanvraag van een verklaring als bedoeld in artikel 1.6, tweede lid, onderdeel c, van de wet, tenminste toevoegt:

- a. een aanduiding van de postcodes en de adressen van de woningen waarvan de belastingplichtige de eigendom verwerft en waarvoor de vrijstelling wordt gevraagd;
- b. een verklaring dat de aankoop onderdeel uitmaakt van een plan dat beoogt uitvoering te geven aan een activiteit in het kader van stedelijke vernieuwing als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet. Het plan zelf hoeft niet meegestuurd te worden, maar kan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) in een later stadium wel opvragen indien zij dit voor de controle wenselijk acht. Uit het plan moet blijken dat de aankoop daadwerkelijk strekt tot structurele kwaliteitsverhoging van het gebied. Het plan bevat tenminste de reden waarom de aankoop van de betreffende woningen daarvoor noodzakelijk is. Een reden kan bijvoorbeeld zijn dat de huidige eigenaar niet in staat is om de noodzakelijke vernieuwing door te voeren en het geen optie is dat in onderlinge samenwerking te doen. Duidelijk moet worden dat geen sprake is van aankoop of uitruil van woningen tussen verschillende toegelaten instellingen of aankoop van woningen van leden van de groep, bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, onderdeel c, van de wet, met het enkele doel voor de vrijstelling van de verhuurderheffing in aanmerking te komen.



- 
- c. de datum van de eigendomsoverdracht van de woning aan de toegelaten instelling zoals die uit het kadaster blijkt.

#### **4. Administratieve lasten**

De gegevens die de belastingplichtige moet aanleveren, zijn reeds in zijn bezit waardoor de administratieve lasten beperkt blijven. Deze administratieve lasten zijn reeds uitvoerig toegelicht in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 20104 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing (Kamerstukken II 2016/17, 34 548, nr. 3).

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