



## **Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 13 mei 2020, nr. 2020-0000230224, tot verlaging van de bedragen van de heffingsvermindering voor nieuwbouw in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II**

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 1.11, vierde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

De bedragen, genoemd in artikel 1.11, eerste lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II worden als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel o wordt '€ 25.000' vervangen door '€ 0'.
2. In onderdeel p wordt '€ 12.500' vervangen door '€ 0'.

### **ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2020.

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

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



## TOELICHTING

Voor de heffingsvermindering voor nieuwbouw in de verhuurderheffing is op 23 april 2020 voor een bedrag van € 1.637 miljoen aan aanvragen ingediend. Hiermee is het bedrag dat voor de eerste 10 jaar beschikbaar was, ruim overschreden. Voor de eerste 10 jaar van deze regeling was in de augustusbesluitvorming 2019 gemiddeld € 100 miljoen per jaar beschikbaar gekomen, wat gecumuleerd over tien jaar op € 1 miljard uitkomt.

Daarom worden de bedragen, genoemd in artikel 1.11, eerste lid, onderdelen o en p, per 1 juli 2020 op nihil gesteld. Gevolg hiervan is dat vanaf 1 juli 2020 geen voorlopige investeringsverklaringen meer kunnen worden aangevraagd. Op het moment dat in de toekomst weer budget beschikbaar komt voor deze heffingsvermindering, worden de bedragen weer opgehoogd. Het op nihil stellen van de bedragen heeft geen gevolgen voor investeringsverklaring die reeds vóór 1 juli 2020 zijn ingediend. Reeds afgegeven voorlopige investeringsverklaringen kunnen na realisatie van de investering nog steeds worden omgezet in een definitieve investeringsverklaring en nadien in mindering worden gebracht op de te betalen verhuurderheffing. Aangemelde investeringen vóór 1 juli 2020 worden beoordeeld en, indien ze voldoen aan de voorwaarden, wordt hiervoor een voorlopige investeringsverklaring verstrekt aan de belastingplichtige.

De aanvraag voor een heffingsvermindering bestaat uit drie fasen:

- aanmelding van voornemens tot investeringen, op grond waarvan budget gereserveerd wordt;
- afmelding van een gerealiseerde investering, op grond waarvan de uitvoeringsinstantie (RVO) een verklaring afgeeft; en
- verwerking van deze verklaring in de belastingaangifte van de verhuurder. Pas in deze fase wordt de vermindering daadwerkelijk verrekend.

In de memorie van toelichting<sup>1</sup> bij de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is aangegeven dat de uitputting van het voor de heffingsvermindering beschikbare budget aan de hand van voorlopige investeringsverklaringen van heffingsvermindering wordt bewaakt. Teneinde zo veel mogelijk evenwicht te bereiken tussen de toekenningen op basis van de voorlopige investeringsverklaringen en het hiervoor in de rijksbegroting opgenomen bedrag, kunnen op basis van artikel 1.11, vierde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari, 1 april, 1 juli of 1 oktober van enig jaar de bedragen van de heffingsvermindering worden verhoogd of verlaagd, dan wel op nihil worden gesteld. Dit betekent dat, afhankelijk van de hoogte van de inmiddels verstrekte voorlopige investeringsverklaringen voor heffingsvermindering, de hoogte van de heffingsvermindering aangepast kan worden. Als er meer voorlopige investeringsverklaringen worden afgegeven dan voorzien was, zoals nu het geval blijkt te zijn, kan bij ministeriële regeling bepaald worden dat voor volgende aanvragen voor voorlopige investeringsverklaringen de hoogte van de heffingsvermindering per woning beperkt wordt. Het gaat hier om een mogelijkheid tot aanpassing van de heffingsvermindering per de eerste dag van elk kwartaal.

Het is een goed teken dat de heffingsvermindering voor nieuwbouw op grote schaal wordt gebruikt. Dit betekent immers dat verhuurders hard gaan werken aan het bouwen van huurwoningen. Op dit moment blijken er veel aanmeldingen van voorgenomen investeringen te zijn. Er is per 23 april 2020 voor een bedrag van € 1.637 miljoen aan aanmeldingen van voorgenomen investeringen binnengekomen. Ook indien rekening wordt gehouden met een uitvalpercentage van het aantal aanvragen, is het zeker dat per 1 juli 2020 sprake zal zijn van een onvoldoende evenwicht tussen het aantal ingediende aanvragen en het beschikbare budget. Daarom is het voornemen om de regeling voor nieuwe aanvragen voor investeringsverklaringen per 1 juli 2020 te sluiten bij brief van 14 mei 2020<sup>2</sup> aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal meegedeeld. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid wordt deze regeling in lijn met de systematiek van de vaste verandermomenten ruim voor inwerkingtreding gepubliceerd in de Staatscourant.

Deze regeling brengt geen gevolgen voor de regeldruk met zich mee.

De inwerkingtreding is in lijn met de vaste verandermomenten. Van de minimuminvoeringstermijn wordt afgeweken. Eerdere publicatie in de Staatscourant is niet mogelijk gebleken. Het is echter van groot belang dat deze regeling inwerking treedt op het eerst beschikbare verandermoment, zijnde

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33 756, nr. 3, p. 11.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30 196, nr. 710.



---

1 juli 2020, gelet op het ontstane onvoldoende evenwicht tussen het aantal ingediende aanvragen en het beschikbare budget.

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