

Vergaderjaar 2016–2017

34 548

Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Aanleiding

Met dit wetsvoorstel wordt de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II gewijzigd naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing en eerdere toezeggingen aan de Kamer.

Op 1 januari 2014 is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: de wet) in werking getreden. In die wet werd onder meer de verhuurderheffing vanaf 2014 ingevoerd waarbij een heffingsvermindering mogelijk werd voor bepaalde investeringen. Door de heffingsvermindering kan binnen de heffing rekening worden gehouden met de positie van verhuurders die met omvangrijke, maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd. Hierbij is als uitdrukkelijke randvoorwaarde genoemd dat de totale omvang van de heffing overeind blijft.

De heffingsvermindering is een tijdelijke faciliteit. Hiermee wordt een versnelling van investeringen bereikt, terwijl de financiering van de faciliteit niet structureel op de sector drukt. Voor de heffingsvermindering is in de jaren 2014 tot en met 2017 € 70 miljoen per jaar beschikbaar gesteld, waartoe het tarief van de verhuurheffing is verhoogd met € 70 miljoen per jaar in de jaren 2014 tot en met 2017. In totaal is daarmee cumulatief € 280 miljoen beschikbaar voor de heffingsvermindering. Alleen heffingplichtige verhuurders zoals in het wetsvoorstel gedefinieerd komen in aanmerking voor de heffingsvermindering.

Op 20 juni 2016 is de evaluatie van de verhuurderheffing aan de Staten-Generaal toegezonden waarin verslag is gedaan over de effecten van de verhuurderheffing en de heffingsvermindering in de praktijk. Op verschillende momenten is met de Eerste en Tweede Kamer van gedachten gewisseld over de (effecten van de) verhuurderheffing. Van verschillende kanten en op verschillende momenten is gevraagd om aanpassingen in de verhuurderheffing, vooral gericht op een extra vrijstelling of een

verruiming van de heffingsvermindering. In de voornoemde evaluatie is hier ook op ingegaan.

In de evaluatie van de verhuurderheffing is een beeld geschetst van onder andere het gebruik van de heffingsvermindering en de financiële positie van verhuurders. Voor zover het gaat om het gebruik van de heffingsvermindering blijkt dat de aanvragen voor heffingsverminderingen vooral de categorieën sloop en ombouw van niet voor woningen bestemde ruimten naar huurwoning betreffen. De aanvragen voor heffingsvermindering voor de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid en de sloop van woningen in de krimpgebieden blijven achter bij de verwachtingen. Als in de resterende looptijd van de heffingsvermindering het gebruik van de regeling gelijke tred blijft houden met de uitputting tot nu toe, zal het gebruik van de regeling achterblijven bij het geraamde bedrag van € 280 miljoen.

In het algemeen overleg huuraangelegenheden van 30 maart 2016 is aan de Tweede Kamer toegezegd om de evaluatie gepaard te doen gaan met concrete wijzigingsvoorstellen naar aanleiding van de bevindingen van de evaluatie waarin de wensen van de leden van beide Kamers zoveel als mogelijk zijn verwerkt. Daarom is in de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 20 juni 2016 aangegeven spoedig een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II bij de Tweede Kamer aanhangig te maken. In dit wetsvoorstel is in lijn met de brief gekozen voor een afgewogen pakket van maatregelen waarin rekening is gehouden met stimulering van de maatschappelijke opgaven, de budgettaire ruimte en een zo laag mogelijke uitvoeringslast voor de Belastingdienst. Deze voorstellen zijn in lijn met aanpassingen in de verhuurderheffing die door de Kamers zijn gevraagd. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- In lijn met de motie Houwers¹ wordt voorgesteld om de gemeenten in de overige erkende krimpgebieden conform het aangepast Interbestuurlijk Actieprogramma Bevolkingsdaling (in casu de Achterhoek en Noordoost Fryslân) toe te voegen aan de gebieden waarvoor de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging van woningen kan worden aangevraagd, in verband met de betreffende investeringen die in die krimpgebieden worden gedaan.
- De periode waarin aanvragen voor heffingsvermindering kunnen worden ingediend voor de categorieën sloop en samenvoeging van woningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen, te verlengen. Het aanmelden van voorgenomen sloop kan op dit moment tot 31 december 2017. Vervolgens dienen de aangemelde woningen binnen drie jaar gesloopt te zijn om de heffingsvermindering daadwerkelijk toe te kunnen passen. In de brief wordt voorgesteld om het aanmelden van voorgenomen sloop of samenvoeging mogelijk te maken tot en met 31 december 2019.
- De heffingsvrije voet te verhogen van tien naar vijftieng woningen.
- Mede naar aanleiding van de twee moties van het Kamerlid van Vliet² wordt voorgesteld om woningen in particulier bezit die door een verhuurder worden aangekocht, en die deel uitmaken van een complex waar de betreffende verhuurder al bezit heeft, na aankoop gedurende vijf jaar vrij te stellen van verhuurderheffing. Het gaat dan om woningen die worden aangekocht in de periode 2017–2019.
- 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). Dit ook in het

¹ Kamerstukken II, 2015/16, 32 757, nr. 71

² Kamerstukken II, 2015/16, 34 300 XVIII, nr. 35 en Kamerstukken II, 2015/16, 31 757, nr. 81

kader van de uitwerking van de motie De Vries³, die de regering verzoekt in overleg met VNG en andere betrokken partijen een indicatieve taakstelling voor gemeenten te introduceren van extra tijdelijke en betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, en als uitwerking van het tweede deel van de motie Van der Linde/Monasch⁴. De heffingsvermindering zal € 20.000 per woning bedragen in zogenoemde schaarstegebieden, € 10.000 per woning in de rest van Nederland.

- De verhoging van de heffingsvrije voet, de vrijstelling van verhuurderheffing van aangekochte woningen (behorend tot een complex waarin de verhuurder al bezit heeft) in krimpggebieden en de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw van € 10.000 respectievelijk € 20.000 leiden tot een derving van de opbrengsten van de verhuurderheffing. Teneinde de bijdrage van de verhuurderheffing aan de financiële opgave van het Rijk gelijk te houden wordt dit binnen de heffing gecompenseerd door een compenserende verhoging van het heffingstarief.

2. Toelichting op de wijzigingen

2.1. Uitbreiding krimpggebieden

In de motie Houwers⁵ wordt de regering verzocht om bij de evaluatie van de verhuurderheffing in 2016 de gemeenten in de overige krimpggebieden (in casu de Achterhoek en Noordoost Fryslân) toe te voegen aan de gebieden waar de heffingsvermindering voor sloop van toepassing kan zijn. Het kader voor de aanpak in de krimpggebieden wordt gevormd door het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Het betreft gebieden waar bevolkingsdaling zich nu al voordoet, zich op regionale schaal uit, substantieel in omvang en structureel van aard is en gepaard gaat met een daling van het aantal huishoudens. Bij de aanpak van de herstructurering van de woningvoorraad geldt in deze gebieden dat deze niet of slechts zeer ten dele gefinancierd kan worden uit nieuwbouw. Van oudsher werd de verdien capaciteit (opbrengsten uit de grondexploitatie bij nieuwbouw) gebruikt om daar waar nodig te herstructureren. De Achterhoek is op 19 december 2014 aangemerkt als krimpregio⁶. Noordoost Fryslân is op 29 juni 2015 aangemerkt als krimpregio⁷.

In het voorliggende wetsvoorstel worden de in aanmerking komende gemeenten expliciet genoemd. Dit zijn in de Achterhoek de gemeenten Aalten, Bronckhorst, Berkelland, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk en in Noordoost Fryslân de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland C.A., Tytjerksteradiel.

2.2. Verlenging heffingsvermindering

Op 8 oktober 2015 is aan de Tweede Kamer de beantwoording gestuurd op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid de Vries (PvdA) over de consequenties voor de aftrekmogelijkheid van de verhuurderheffing bij uitstel van sloop van woningen in krimpggebieden en Rotterdam Zuid⁸. De schriftelijke vragen betreffen de bereidheid om woningcorporaties in de krimpregio's en Rotterdam Zuid in de gelegenheid te stellen de voorge-

³ Kamerstukken II, 2015/16, 34 300 XVIII, nr. 15

⁴ Kamerstukken II, 2014/15, 34 000 XVIII, nr. 19

⁵ Kamerstukken II 2015/16, 31 757 nr. 71

⁶ Kamerstukken I, 2014/15, 34 000, nr. J

⁷ Kamerstukken II, 2015/16, 31 757, nr. 74

⁸ Kamerstukken 2015/16, Aanhangsel van de Handelingen nr. 234

nomen sloop van sociale huurwoningen uit te stellen, zonder dat ze de aftrekmogelijkheid van de verhuurderheffing die ervoor zou kunnen gelden te verliezen. In de beantwoording is aangegeven dat er op dat moment geen reden was de regels betreffende de heffingsvermindering in de verhuurderheffing aan te passen. In de evaluatie van de verhuurderheffing is evenwel geconstateerd dat er wel sprake lijkt te zijn van uitstel van sloop van woningen waarvoor een eventuele verlenging van de heffingsvermindering in de tijd effect zou kunnen hebben. Uit het gebruik van de heffingsvermindering blijkt dat de bij het instellen van de heffingsvermindering verwachte omvang van het aantal te slopen woningen naar verwachting niet gehaald gaat worden. Ten tijde van de introductie van de heffingsvermindering was de verwachting vanuit de krimpgebieden dat er met behulp van de regeling ongeveer 8100 woningen zouden worden gesloopt. Uit de evaluatie blijkt dat over de helft van de looptijd van de regeling slechts voor 2105 te slopen woningen in krimpgebieden een voorlopige investeringsverklaring is verstrekt. Dit is een indicatie dat inderdaad sprake is van uitstel van sloop. Daarom is in het voorliggende wetsvoorstel een verlenging van de regeling met twee jaar opgenomen. Hiermee wordt het aanmelden van voorgenomen sloop mogelijk tot en met 31 december 2019. Deze verlenging zal ook gelden voor de voor heffingsvermindering in aanmerking komende investeringen in Rotterdam Zuid. Ook hiervoor geldt dat uit de uitputting van de regeling blijkt dat voor het ten volle realiseren van de beoogde aantallen investeringen meer tijd nodig is. In dit wetsvoorstel is, vanwege een gelijk speelveld tussen alle verhuurders, opgenomen dat de verlenging van de heffingsvermindering voor deze categorie geldt voor alle verhuurders die vallen onder de opgedragen DAEB in het kader van het doen van investeringen voor deze specifieke activiteiten (investeren in krimpgebieden en in Rotterdam-Zuid), en niet voor bijvoorbeeld alleen woningcorporaties.

De verlenging van de termijn zal niet gelden voor de investeringscategorie ombouw van vastgoed met niet-woonfunctie naar zelfstandige woningen. Van de heffingsvermindering voor deze investeringscategorie is al meer dan verwacht gebruik gemaakt.

2.3. Verhogen heffingsvrije voet van tien naar vijftientig woningen.

Uit oogpunt van administratieve lasten en uitvoeringskosten wordt de heffingsvrije voet verhoogd van tien naar vijftientig woningen. Het aantal heffingsplichtige verhuurders halveert van ongeveer 3.200 naar ongeveer 1.600, waardoor de kosten voor administratie en toezicht dalen, evenals de administratieve lasten voor verhuurders die als gevolg van de maatregel niet meer heffingsplichtig zijn.

Bij een verhoging van de heffingsvrije voet moet een afweging worden gemaakt tussen de voordelen op het vlak van administratieve lasten en uitvoeringskosten enerzijds en een eerlijke verdeling van de lasten van de heffing anderzijds. Het kabinet heeft bij de vaststelling van de heffingsvrije voet op tien woningen een grens gekozen die onder andere is bepaald op basis van het criterium of er sprake is van bedrijfsmatige verhuur. Hier is in het algemeen geen strikte scheiding te maken. De verhoging van de grens naar vijftientig woningen leidt er toe dat de gemiddelde last per woning ook bij kleinere verhuurders met meer dan vijftientig woningen relatief lager komt te liggen. De grondslagversmalling van de heffing zal vanwege de verhoging van de heffingsvrije voet worden gecompenseerd door een stijging van het tarief, het effect hiervan is voor verhuurders met een beperkt aantal woningen boven de ondergrens van vijftientig kleiner dan het effect van de verhoging van de heffingsvrije voet. Hierdoor zal een verhuurder met vijftig woningen als gevolg van dit voorstel

ongeveer 37,5% minder verhuurderheffing verschuldigd zijn. Bij honderd woningen gaat het om ongeveer 15% minder. Voor een verhuurder met 1000 woningen heeft de wijziging geen gevolgen in de hoogte van af te dragen verhuurderheffing.

2.4. Vrijstelling verhuurderheffing voor aangekocht bezit in gemengde complexen in krimpgebieden

In twee moties van het Kamerlid van Vliet⁹ wordt de regering verzocht om experimenten in krimpgebieden mogelijk te maken door tijdelijke verhuur door corporaties van extra aangekochte leegstaande panden vrij te stellen van verhuurderheffing. De in de moties gevraagde maatregel beoogt een oplossing te bieden voor de combinatie van twee ontwikkelingen. Aan de ene kant gaat het om een overschot aan particuliere te koop staande woningen, waarbij die leegstaande woningen, veelal in het goedkopere segment, lang te koop staan. Aan de andere kant is in krimpregio's inmiddels een trend te constateren waarbij de vraag naar (goedkope) huurwoningen weer toeneemt, en hiermee de wens om de voorraad huurwoningen uit te breiden. In de evaluatie van de verhuurderheffing is aangegeven dat het hier naar alle waarschijnlijkheid gaat om een tijdelijke problematiek. Het huidige tekort aan beschikbare huurwoningen zal op termijn naar verwachting weer om slaan naar een overschot. In dit licht wordt in het voorliggende wetsvoorstel een vrijstelling opgenomen met een tijdelijk karakter.

De regeling betreft verder enkel woningen die door een verhuurder worden aangekocht in complexen van fysiek verbonden woningen waar de betreffende verhuurder al bezit heeft. Het beheer van de eigen woningen is mede afhankelijk van de wijze van beheer van de overige woningen in het complex. De herstructurering van de eigen voorraad kan belemmerd worden indien binnen het complex andere eigenaren niet meewerken aan sloop of aan grootschalige renovatie. Om het proces van sloop en herstructurering te vereenvoudigen is aankoop van bezit van andere eigenaren in een complex dan nodig. Daarbij geldt dat aankoop van alle woningen in een complex tijd kan kosten, waarbij (tijdelijke) verhuur van de al verworven woningen aan de orde kan zijn. Hiermee wordt ook een (tijdelijke) toevoeging aan de sociale woningvoorraad bewerkstelligd.

Dit wetsvoorstel gaat uit van het vrijstellen van woningen die gedurende drie jaar (2017–2019) worden aangekocht. Het gaat om woningen die verworven zijn op of na 1 januari 2017. Het moet daarbij gaan om woningen in een complex waarin de verhuurder al voor 1 januari 2017 ander bezit had. Na aankoop geldt voor de in aanmerking komende woningen een vrijstelling gedurende een periode van vijf jaar. Bij verhuur langer dan 5 jaar zullen de huurinkomsten steeds meer bij gaan dragen in de gemaakte kosten voor de aankoop van de woning.

De Belastingdienst kan enkel met deze vrijstelling rekening houden als zij voor de controle kan beschikken over een gevalideerd bestand met betreffende woningen. De opbouw en het beheer van dit bestand zal worden ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Om voor opname in dit bestand in aanmerking te komen kan een verhuurder daartoe een verzoek indienen bij RVO, welke hierop een beschikking zal afgeven en de woning in het bestand zal opnemen.

⁹ Kamerstukken II, 2014/15, 34 300-XVIII, nr. 35 en Kamerstukken II, 2015/16, 31 757, nr. 81

2.5. Heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw

In de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 20 juni 2016 is een heffingsvermindering aangekondigd voor woningen die in de periode 2017–2021 worden gebouwd en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens (van de huurtoeslag). Dit ook in het kader van de uitwerking van de motie De Vries¹⁰, die de regering verzoekt in overleg met VNG en andere betrokken partijen een indicatieve taakstelling voor gemeenten te introduceren van extra tijdelijke en betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, door het beschikbaar stellen van voor ombouw geschikte gebouwen en door verhuur van bouwrijpe kavels. De voorgestelde heffingsvermindering draagt bij aan het uitbreiden van de voorraad goedkopere huurwoningen. Met dit voorstel wordt ook uitwerking gegeven aan het tweede deel van de motie Van der Linde/Monasch¹¹. Dit betrof een voorstel waarin vrijstelling van de verhuurderheffing wordt verleend aan verhuurders van te bouwen nieuwbouwwoningen met een huurprijs die niet boven de eerste aftoppingsgrens (van de huurtoeslag) uitkomt.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is de laatste jaren afgenomen. Tegelijkertijd is in het kader van de betaalbaarheid en de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag per 1 januari 2016 (met de invoering van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) de eis ingevoerd dat toegelaten instellingen aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen, met een huur niet hoger dan de toepasselijke aftoppingsgrens. Een ondersteuning van de bouw van goedkopere huurwoningen is daarom wenselijk. Uit de berekeningen van het EIB die met de brief van 4 mei 2015¹² aan de Tweede Kamer zijn toegezonden, blijkt dat een tegemoetkoming met betrekking tot de bouw van goedkope huurwoningen niet alleen leidt tot extra bouwproductie maar ook tot verschuiving van de bouw van wat duurdere naar goedkopere, meer betaalbare, woningen.

De heffingsvermindering zal € 20.000 per woning bedragen in zogenoemde schaarstegebieden, en € 10.000 per woning in de rest van Nederland. Voor de definitie van schaarstegebieden wordt aangesloten bij de afbakening die is gehanteerd bij de aanpassing van het woningwaarderingssysteem waarbij schaarstegebieden werden aangewezen. Het gaat om de gehele provincie Utrecht, het oosten van Noord-Brabant, in Gelderland de Betuwe en de Veluwe, een groot deel van het midden en zuiden van Noord-Holland, en in Zuid-Holland Leiden en Bollenstreek. Het zijn de 10 COROP-gebieden (van de 40) met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk.

De heffingsvermindering geldt voor woningen die zullen worden verhuurd met een huur die niet hoger is dan de laagste aftoppingsgrens in de huurtoeslag. Evenals bij de al bestaande heffingsverminderingen zal de verhuurder de definitieve investeringsverklaring bij RVO kunnen aanvragen op het moment van oplevering van de woning. Het is mogelijk dat op dat moment de woning nog niet is verhuurd en dus de huurprijs nog niet definitief is. Bij de aanvraag van de heffingsvermindering zal de verhuurder een verklaring moeten verstrekken, waaruit blijkt dat hij geen huur hoger dan de aftoppingsgrens zal vragen. Indien de verhuurder alsnog een hogere huur in rekening brengt, waardoor niet aan de voorwaarden voor de heffingsvermindering wordt voldaan, kan de

¹⁰ Kamerstukken II, 2015/16, 34 300-XVIII, nr. 15

¹¹ Kamerstukken II, 2014/15, 34 000 XVIII, nr. 19

¹² Kamerstukken II, 2014/15, 32 847, nr. 168

definitieve investeringsverklaring worden ingetrokken. Hiertoe wordt de mogelijkheid gecreëerd om in het besluit tot intrekking van de afgegeven investeringsverklaring het terug te betalen bedrag op te nemen. Dit besluit wordt dan bij de eerstvolgende aangifte en afdracht betrokken en leidt op dat moment tot een verhoging van de verschuldigde heffing. Teneinde de Belastingdienst in staat te stellen controle op de aangifte en afdracht uit te oefenen wordt tevens voorzien in een grondslag voor verstrekking door RVO aan de Belastingdienst van informatie over de eventuele compenserende (investerings-)verklaring.

2.6. Verhoging tarief verhuurderheffing

De verhoging van de heffingsvrije voet, de vrijstelling van verhuurderheffing van aangekochte woningen (behorend tot een complex waarin de verhuurder al bezit heeft) in krimpgebieden en de vrijstelling voor goedkope nieuwbouw van € 10.000 respectievelijk € 20.000 leiden tot een verlies van de opbrengsten van de verhuurderheffing. Teneinde de bijdrage van de verhuurderheffing aan de financiële opgave van het Rijk gelijk te houden wordt dit binnen de heffing opgevangen door een verhoging van het heffingstarief.

2.7. Samenvattend overzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geldende heffingsverminderingen en vrijstelling van de verhuurderheffing na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel.

Nieuwbouw	vermindering per woning	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot liberalisatiegrens in Rotterdam Zuid			
– Huurprijs onder 1 ^e aftoppingsgrens	35.000,-	31 dec. 2021	5 jaar
– Huurprijs boven 1 ^e aftoppingsgrens	25.000,-	31 dec. 2019	
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot 1 ^e aftoppingsgrens in schaarstegebied	20.000,-	31 dec. 2021	5 jaar
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot 1 ^e aftoppingsgrens in rest Nederland (niet zijnde schaarstegebied of Rotterdam Zuid)	10.000,-	31 dec. 2021	5 jaar
Transformatie van vastgoed	vermindering per woning	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
Transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie	10.000,-	31 dec. 2017	5 jaar
Sloop en samenvoeging (Rotterdam Zuid en krimpgebieden)	vermindering per woning	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
Sloop van een huurwoning of samenvoeging van huurwoningen	25.000,-	31 dec. 2019	3 jaar
Verbouw (uitsluitend Rotterdam Zuid)	vermindering per woning	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
Kleinschalige verbouw			
– Investering > 25.000,-, ≤ 62.500,- per woning	10.000,-	31 dec. 2019	3 jaar
– Investering > 62.500,- per woning	25.000,-		
Grootschalige verbouw			

Verbouw (uitsluitend Rotterdam Zuid)	vermindering per woning	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
- Investering > 25.000,- ≤ 62.500,- per woning	10.000,-	31 dec. 2019	5 jaar
- Investering >62.500,- per woning	25.000,-		

Aankoop particulier bezit (uitsluitend in krimpgebieden)		Woning verworven	Looptijd vrijstelling
Aankoop van een particuliere woning, deel uitmakend van een complex waarin eigen bezit	Vrijstelling	2017–2019	5 jaar

3. Diensten van algemeen economisch belang

De heffingsvermindering richt zich bewust op een beperkt aantal maatschappelijk urgente opgaven, in de wetenschap dat de kosten van de heffingsvermindering binnen de heffing opgebracht moeten worden.

Reeds bij de toelichting op het wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 II is aangegeven, dat de heffingsvermindering (artikelen 1.10 en 1.11 van de wet) een steunmaatregel voor verhuurders is, die niet aanmeldingsplichtig is bij de Europese Commissie. De maatregel is namelijk vormgegeven als compensatie voor de kosten die worden gemaakt voor specifiek aangegeven activiteiten. Het uitvoeren van deze activiteiten geldt voor alle verhuurders en is om eventuele staatssteunaspecten te vermijden als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) opgedragen aan alle verhuurders conform de randvoorwaarden van het Vrijstellingsbesluit DAEB¹³.

Naar aanleiding van de evaluatie van deze wet, is gebleken dat voor bepaalde maatschappelijk urgente opgaven een verlenging van de duur van de opgedragen DAEB en de daarmee samenhangende mogelijkheid van compensatie van de kosten door heffingsvermindering nodig is. Daarnaast wordt ook een vrijstelling van de verhuurderheffing mogelijk gemaakt, die eveneens te rechtvaardigen is als compensatie van de opgedragen taak om maatschappelijk urgente opgaven te realiseren. Het gaat hier om de aankoop van bezit in krimpgebieden in complexen waar de verhuurder al bezit heeft. Tot slot is een heffingsvermindering opgenomen om de bouw van goedkope huurwoningen, met een maximale huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens, te stimuleren aangezien de urgentie om goedkope woningen te realiseren de laatste jaren is toegenomen. De uitbreidingen van de heffingsvermindering en de heffingsvrijstelling worden in dit wetsvoorstel zodanig vormgegeven dat wordt voldaan aan het Vrijstellingsbesluit DAEB.

De belastingplichtige komt uitsluitend compensatie toe voor de activiteiten, genoemd in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, juncto artikel 1.11, tweede lid, van de wet. In dit voorstel wordt de DAEB, zoals vastgelegd in artikel 1.14 uitgebreid naar de activiteit genoemd in artikel 1.6, tweede lid, van de wet. Zie verderop in deze memorie van toelichting.

¹³ Besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen

De eerste wijziging betreft de uitbreiding per 1 januari 2017 van de in artikel 1.11 genoemde krimpgebieden, waarvoor een Nationaal Programma (Interbestuurlijk Actieprogramma Bevolkingsdaling) is vastgesteld. Hierdoor kan ook vermindering van de verhuurderheffing worden aangevraagd voor de investeringen in gemeenten in de Achterhoek en Noordoost Fryslân die voor vermindering van de verhuurderheffing in aanmerking komen. Ook deze gebieden zijn inmiddels aangewezen als krimpgebieden, dus de DAEB om daar maatschappelijk urgente maatregelen te nemen zijn in de gemeenten in die gebieden eveneens van belang. Dit is een uitbreiding van de taakomschrijving van de DAEB en voldoet met het vastleggen in artikel 1.11 van de wet aan het Vrijstellingsbesluit DAEB.

Bovendien wordt de periode waarvoor de heffingsvermindering geldt, voor zover het de categorie sloop en samenvoeging van woningen in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid betreft evenals de bouw van huurwoningen en grootschalige renovatie in Rotterdam Zuid (art.1.12 van de wet) met twee jaar verlengd. In het Vrijstellingsbesluit DAEB is een maximale duur van het beheer van de DAEB van 10 jaar vastgelegd. Met deze wijziging is sprake van een verlenging van de duur van de DAEB van vier naar zes jaar (art.1.14, derde lid, van de wet) en daarmee blijft de duur van de DAEB binnen de voorgeschreven maximale duur van de DAEB. Daardoor wordt voldaan aan het Vrijstellingsbesluit DAEB.

Daarnaast wordt de heffingsvrije voet voor de belastingplicht in artikel 1.4 van de wet verhoogd van tien naar vijftientig woningen. Dit zal effect hebben op de aantallen belastingplichtigen, maar de heffing is nog steeds verschuldigd ten behoeve van de algemene middelen en daarmee geen staatssteun. Zie hiervoor de algemene en artikelsgewijze toelichting op dit punt.

Voorts wordt een vrijstelling van het verschuldigd zijn van het betalen van de heffing ingevoerd. Daartoe wordt in artikel 1.6 van de wet een tweede lid ingevoegd en de daar beschreven activiteit wordt in artikel 1.14 van de wet toegevoegd aan de opgedragen taak behorend bij de DAEB. De activiteit betreft de aankoop van bezit van particulieren in gemengde complexen in de conform de wet aangewezen krimpgebieden. Daarnaast wordt een heffingsvermindering ingevoerd voor de bouw van goedkope woningen onder de laagste aftoppingsgrens. Ook deze activiteit, de bouw van goedkope woningen, wordt toegevoegd aan de opgedragen taak behorend bij de DAEB. Beide activiteiten zijn van belang voor de verbetering van de kwaliteit van de voorraad en de beschikbaarheid van relatief goedkope huurwoningen, zodat dit ten goede komt aan de bewoners en woningzoekenden. Daarnaast levert de eerste activiteit een bijdrage aan het voorkomen van leegstand in krimpgebieden. De tweede activiteit heeft als doel de beschikbaarheid van goedkope nieuwbouwwoningen te verhogen en de druk op de bestaande sociale voorraad te verminderen. De beschikbaarheid van betaalbare woningen met een huur tot de aftoppingsgrens is de laatste jaren afgenomen. De genoemde vrijstelling geldt voor alle verhuurders, om hen te stimuleren ook voor dit segment woningen te bouwen.

De steun voor de aankoop van bezit van particulieren in gemengde complexen wordt, anders dan de in artikel 1.2, tweede lid, van de wet genoemde activiteiten waarvoor ter compensatie van de DAEB heffingsvermindering wordt verleend, vormgegeven door een vrijstelling van de heffing. Dit heeft te maken met de activiteit die het betreft: de vrijstelling geldt voor een investering onder de voorwaarde van exploitatie van de gebouwde woningen, terwijl de vermindering geldt voor een eenmalige investering. Voor het berekenen van de aan een onderneming verleende

compensatie van de DAEB op grond van artikel 1.14, tweede lid, van de wet, telt de vrijstelling wel mee.

Uitgaande van het Vrijstellingsbesluit DAEB moet het compenseren van de door een belastingplichtige gemaakte kosten aan bepaalde voorwaarden voldoen. Deze worden hierna beschreven, waarbij wordt aangegeven waar deze in de wet, het vigerende Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 (hierna: het besluit) of in de vigerende Regeling-vermindering verhuurderheffing 2014 (hierna: de regeling) zijn opgenomen:

- De verplichtingen, zijnde de aan de (in casu) belastingplichtige opgedragen activiteiten, moeten duidelijk zijn omschreven: artikel 1.14, eerste lid, van de wet;
- De compensatie (in casu de heffingsvermindering, bedoeld in artikel 1.10 van de wet en de uitgezonderde categorie, de vrijstelling bedoeld in artikel 1.6, tweede lid van de wet) moet op objectieve en transparante wijze zijn vastgesteld: artikel 1.10 en 1.11 respectievelijk artikel 1.6, tweede lid, van de wet;
- De compensatie mag niet hoger zijn dan de netto kosten van uitvoering van de opgedragen activiteiten, met inbegrip van een redelijke winst: artikel 1.11, eerste juncto derde lid, van de wet regelt door het definiëren van een minimum investeringsbedrag dat de tegemoetkoming niet hoger kan zijn dan 40% van het investeringsbedrag. De compensatie zal dus nooit hoger zijn dan de investeringskosten. Gezien het onrendabele karakter van de betreffende investeringen mag verder worden verondersteld dat ook in de exploitatie geen sprake zal zijn van meer dan een redelijke winst. Voor de met dit wetsvoorstel geïntroduceerde heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw geldt dat de eis rond de maximale huurprijs een meer dan redelijke winst voorkomt. Voor de vrijstelling van aankoop van particulier bezit geldt dat gezien de beperkte looptijd van de vrijstelling (5 jaar) en het feit dat het nooit kan gaan om een vrijstelling van meer dan de verschuldigde belasting het bedrag nooit bovenmatig kan zijn in relatie tot de kosten van de investering. De heffing bedraagt vanaf 2018 per jaar 0,569% van de WOZ-waarde van de woning. Aangezien de vrijstelling maximaal voor een periode van 5 jaar geldt, kan het bedrag aan vrijstelling hierdoor nooit hoger oplopen dan 2,85% van de WOZ-waarde van de woning. Uit de evaluatie van de verhuurderheffing blijkt dat in de krimpgebieden het huidige tekort aan beschikbare huurwoningen op termijn weer om zal slaan naar een overschot. Hiermee wordt voor deze aangekochte woningen een zo beperkte exploitatietermijn verondersteld, dat de investering niet met een bovenmatig rendement wordt gecompenseerd;
- De inhoud, de aard en de duur van de opgedragen activiteiten, de onderneming en het grondgebied dienen te zijn vermeld: de inhoud, de aard en de duur zijn opgenomen in artikel 1.14, eerste, tweede en derde lid, van de wet, waarbij het eerste lid verwijst naar artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, juncto artikel 1.11, tweede en lid, van de wet. Artikel 1.4 van de wet bepaalt wie belastingplichtig is. Ten aanzien van het bepalen van het grondgebied kan worden verwezen naar artikel 1.11, tweede lid, van de wet. Een aantal krimpgebieden uit de regio's Achterhoek en Noordoost Fryslân binnen het aangepaste Interbestuurlijk Actieprogramma Bevolkingsdaling worden toegevoegd;
- De compensatie mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt: artikel 1.10 respectievelijk artikel 1.6, tweede lid onder a en b, van de wet;
- De compensatie mag gemiddeld maximaal € 15 miljoen per belastingplichtige per jaar betreffen: artikel 4 van de regeling;

- Een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie: artikel 1.11 van de wet. Voor de in artikel 1.6, tweede lid genoemde vrijstellingen geldt dat deze zijn uitgezonderd van de belastingplicht;
- Voorwaarden om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen: artikel 1.11, eerste juncto derde lid, van de wet regelt door het definiëren van een minimum investeringsbedrag dat de tegemoetkoming niet hoger kan zijn dan 40% van het investeringsbedrag. De compensatie zal dus nooit hoger zijn dan de investeringskosten. Gezien het onrendabele karakter van de betreffende investeringen mag verder worden verondersteld dat ook in de exploitatie geen sprake zal zijn van meer dan een redelijke winst. Daarmee is de voorwaarde om iets te regelen over het eventueel terugvorderen van de overcompensatie niet aan de orde. Voor de met dit wetsvoorstel geïntroduceerde heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw geldt dat de eis rond de maximale huurprijs een meer dan redelijke winst voorkomt. Voor de vrijstelling van aankoop van particulier bezit geldt dat gezien de beperkte looptijd van de vrijstelling (5 jaar) en het feit dat het nooit kan gaan om een vrijstelling van meer dan de verschuldigde belasting het bedrag nooit bovenmatig kan zijn in relatie tot de kosten van de investering;
- Een verwijzing naar het Vrijstellingsbesluit DAEB: artikel 1.2, eerste lid, onderdeel b, juncto artikel 1.14, eerste lid, van de wet en artikel 1, onderdeel e, van de regeling;
- De onderneming mag niet langer dan 10 jaar met een opgedragen activiteit worden belast: artikel 1.14, derde lid, van de wet. Een opdracht heeft conform artikel 14, derde lid, van de wet een werkingsduur van vier jaar. Voorgesteld wordt de opdracht te verlengen tot zes jaar na invoering van de wet voor zover het gaat om aanvragen voor sloop en samenvoeging van woningen in krimpgebieden en Rotterdam Zuid en nieuwbouw, en renovatie van woningen in Rotterdam-Zuid (artikel 1.12, eerste lid, onderdelen a, d en f, van de wet);
- De onderneming dient een gescheiden boekhouding te onderhouden: artikel 1.14, vijfde lid, van de wet juncto artikel 5 van de regeling;

4. Budgettaire aspecten

Met de toevoeging van de Achterhoek en Noordoost Fryslân aan de gebieden waar de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging van toepassing is, is naar schatting € 15 miljoen gemoeid. Bij de verlenging van de termijn waarbinnen de heffingsvermindering van toepassing is, is naar schatting € 36 miljoen gemoeid. Deze bedragen passen binnen het beschikbare bedrag van € 280 miljoen voor de heffingsvermindering.

De verhoging van de heffingsvrije voet naar vijftwintig woningen leidt zonder tariefsaanpassing naar schatting tot een vermindering van de heffingsinkomsten met € 23,9 miljoen (uitgaande van het tarief 2017). De vrijstelling van aangekochte woningen in krimpgebieden betreft een geschat bedrag aan verhuurderheffing van € 0,2 miljoen in 2018 oplopend naar € 0,6 miljoen in 2020. Voor de nieuw te introduceren heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw wordt een bedrag van € 83,7 miljoen gedurende 5 jaar geraamd. In totaal worden deze effecten gecompenseerd met een verhoging van het heffingstarief met 0,033%-punt (ten opzichte van het geldende tarief van 0,536%). Na 5 jaar resteert een verhoging van het heffingstarief met 0,007%-punt, vanwege het vervallen van de verhoging met betrekking tot de vrijstelling voor goedkope nieuwbouw.

Voor de nieuwe heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw komt hiermee een bedrag beschikbaar van in totaal € 418,5 miljoen (vijf maal € 83,7 miljoen). Mocht na verloop van tijd uit de aanvragen blijken dat dit

beschikbare budget dreigt te worden overschreden, dan wordt de tegemoetkoming voor nieuw aan te vragen verminderingen verlaagd of op nul gesteld. Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid dit bij ministeriële regeling door te voeren.

5. Uitvoeringsaspecten

De Belastingdienst heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd, deze treft u als bijlage aan¹⁴. De maatregelen zijn uitvoerbaar per 1-1-2017 en leveren incidentele kosten op van € 0,2 miljoen en een structurele besparing van € 0,1 miljoen per jaar.

De Belastingdienst heeft aangegeven enkel met de in dit wetsvoorstel geïntroduceerde vrijstelling van de verhuurderheffing voor aangekochte woningen in krimpgebieden rekening te kunnen houden als zij voor de controle kan beschikken over een gevalideerd bestand met betreffende woningen. Beoogd wordt de opbouw en het beheer van dit bestand onder te brengen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Om voor opname in dit bestand in aanmerking te komen kan een verhuurder dan daartoe een verzoek indienen bij RVO, welke hierop een beschikking zal afgeven en de woning in het bestand zal opnemen. Daarnaast leidt de invoering van een extra heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw tot extra aanvragen voor heffingsvermindering bij RVO. De uitvoeringskosten voor RVO worden geraamd op € 150.000 voor de voorbereiding van de uitvoering van de vrijstelling en € 250.000 voor de uitvoering daarvan in 2017. Voor de uitvoering van de heffingsvermindering, die reeds bij RVO is belegd, wordt, vanwege de toevoeging van een heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw, een verhoging in de uitvoeringskosten in 2017 verwacht van maximaal € 100.000 ten opzichte van de uitvoering onder de huidige voorwaarden.

6. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

Het voorstel heeft effect op de regeldruk van verhuurders waaronder zowel bedrijven als burgers vallen. Bij invoering van de verhuurderheffing werden de jaarlijkse administratieve lasten geschat op circa € 2 miljoen per jaar. Dit was gebaseerd op een verwacht aantal heffingsplichtige verhuurders van ongeveer 7000. Uit de evaluatie is gebleken dat het aantal heffingsplichtige verhuurders uiteindelijk is uitgekomen op 3200. Zoals in paragraaf 2.3. is beschreven leidt de verhoging van de heffingsvrije voet van 10 naar vijftientig woningen er toe dat het aantal heffingsplichtige verhuurders ten opzichte daarvan halveert naar ongeveer 1600. In totaal leidt dit tot een daling van de administratieve lasten met € 1,35 miljoen. De grondslagversmalling van de heffing zal vanwege de verhoging van de heffingsvrije voet worden gecompenseerd door een stijging van het tarief. Hierdoor zal een verhuurder met vijftig woningen als gevolg van dit voorstel ongeveer 37,5% minder verhuurderheffing verschuldigd zijn. Bij honderd woningen gaat het om ongeveer 15% minder. Voor een verhuurder met ongeveer 1000 woningen heeft de wijziging geen gevolgen in de hoogte van af te dragen verhuurderheffing.

Om in aanmerking te komen voor de in dit wetsvoorstel opgenomen vrijstelling van de verhuurderheffing van aan te kopen bezit in gemengde complexen moet de verhuurder hiertoe een verzoek indienen bij RVO. Daarnaast leidt de introductie van een nieuwe heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw tot extra aanvragen voor heffingsvermindering. De hiermee en met eventuele bezwaren gepaard gaande administratieve lasten worden geschat op € 1,25 miljoen per jaar gedurende vijf jaar. Per

¹⁴ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

saldo daalt de regeldruk (administratieve lasten) van de verhuurders structureel met € 1,35 miljoen per jaar hetgeen bijdraagt aan de kabinetsdoelstelling vermindering regeldruk.

7. Inwerkingtreding

Deze wet zal op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip in werking treden. Het is noodzakelijk voor de uitvoering van de verhuurderheffing dat een wijziging ervan in werking treedt op 1 januari. Afhankelijk van de parlementaire behandeling zal de inwerkingtreding van de voorstellen daarom op 1 januari 2017 of 1 januari 2018 zijn. Omwille daarvan wordt in het wetsvoorstel de mogelijkheid van toepassing van artikel 12 van de Wet Raadgevend Referendum opgenomen. Dit houdt in dat voor zover noodzakelijk onder meer in verband met wetgeving op vlak van belastingen die voor een geheel kalenderjaar moet gelden, de wet per direct in werking kan treden, ongeacht de mogelijkheid van een referendum. De uitzondering is bij het voorliggend wetsvoorstel ook noodzakelijk omdat de Belastingdienst niet kan werken met verschillende aanslagtarieven over eenzelfde kalenderjaar.

Voor de voorgestelde verlenging van de termijn van aanmelding van voorgenomen investeringen van 31 december 2017 naar 31 december 2019 is het effect gelijk bij inwerkingtreding per 1 januari 2017 of inwerkingtreding per 1 januari 2018, omdat de huidige wet nog voor het jaar 2017 geldt. Dit geldt ook voor de effecten van de nieuw ingevoerde vrijstelling. Het gaat om de aankoop van woningen vanaf 1 januari 2017. Aangezien het peilmoment voor de berekening van de heffingsgrondslag bij aanvang van het kalenderjaar ligt, hoeft over woningen die op deze wijze gedurende 2017 aan het bezit worden toegevoegd ook zonder wetswijziging, in 2017 geen heffing te worden betaald. Inwerkingtreding per 2018 is dan op tijd om de vrijstelling te kunnen effectueren.

Om deze reden is er ook voor gekozen de nieuwe heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw en de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging voor de toe te voegen krimpgebieden in de Achterhoek en Noord Fryslan te laten gelden voor investeringen die vanaf 1 januari 2017 zullen worden gedaan. Wel zal bij inwerkingtreding per januari 2018 dan de (voorlopige) investeringsverklaring voor deze investeringen pas in 2018 kunnen worden aangevraagd.

Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet heeft wel materiële gevolgen voor het effect van de verhoging van de heffingsvrije voet en de daarmee verbonden verhoging van het tarief in dat jaar. De verhoging van de heffingsvrije voet geldt voor het eerst in het jaar van inwerkingtreding van de wet. Voor het overige geldt dat de effecten van de voorstellen onafhankelijk zijn van een invoeringsdatum van 1 januari 2017 of 1 januari 2018.

II ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A

Door deze wijziging wordt een onderscheid gemaakt bij voorgenomen investeringen die de bouw van huurwoningen betreffen. In dit wetsvoorstel wordt het mogelijk gemaakt om voor de bouw van huurwoningen waarvan de huurprijs lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, (de lage aftoppingsgrens € 586,68; prijspeil 2016) een onderscheid naar gebied

aan te brengen. Voor voorgenomen investeringen in de bouw van woningen die gelegen zijn in schaarstegemeenten, kan een heffingsvermindering van € 20.000 euro en in alle andere gemeenten een heffingsvermindering van € 10.000 worden aangevraagd. Voor de bouw van huurwoningen waarvan de huurprijs gelijk of hoger is dan de aftoppingsgrens en niet hoger dan het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van die wet (liberalisatiegrens), kan uitsluitend een heffingsvermindering van € 25.000 worden aangevraagd indien die huurwoningen gebouwd worden in Rotterdam Zuid. Deze heffingsvermindering gold al voor alle huurwoningen in Rotterdam Zuid met een huur onder de liberalisatiegrens. Vanwege de toevoeging van een heffingsvermindering in heel Nederland voor de categorie huurwoningen met een huur onder de aftoppingsgrens wordt de enkel voor Rotterdam Zuid geldende categorie beperkt tot de woningen met een huur boven de aftoppingsgrens. Wel wordt in de bepaling van het bedrag van de heffingsvermindering voor de woningen met een huur onder de aftoppingsgrens met betrekking tot Rotterdam Zuid gerekend met het feit dat voor huurwoningen al sprake was van een heffingsvermindering, waardoor het totale bedrag aan heffingsvermindering voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrens in Rotterdam Zuid uitkomt op € 35.000. Tevens wordt de voor een aantal activiteiten de realisatiedatum gedifferentieerd, waardoor de verwijzing naar «op of na 1 januari 2014» in de begripsbepaling van «voorgenomen investering» moet komen te vervallen.

Onderdeel B

Deze wijziging heeft betrekking op de heffingsvrije voet die van tien naar vijftientig woningen wordt verhoogd.

Onderdeel C

Naast de wijziging van de heffingsvrije voet wordt ook een categorie van huurwoningen uitgezonderd van de verhuurderheffing. Het betreft huurwoningen die deel uitmaken van een complex waarin de verhuurder al huurwoningen in bezit had op 1 januari 2017 en die door hem worden aangekocht in de periode tussen 1 januari 2017 en 31 december 2019, voor zover die woningen gelegen zijn in krimpggebieden. Voor de betekenis van het begrip «complex» wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik, namelijk een groep van bij elkaar horende gebouwen, die in dit geval bestemd zijn voor bewoning. Het kan daarbij gaan om een flatgebouw, maar ook om woningen die op een bepaalde wijze één geheel zijn. In alle gevallen zal het een groep van bij elkaar horende gebouwen betreffen die een bouwkundige eenheid vormen, en die vaak bepaalde voorzieningen gemeenschappelijk hebben. Ook rijtjeshuizen kunnen worden aangemerkt als complex, zolang er sprake is van fysieke verbondenheid. In concreto wordt met de eis van fysieke verbondenheid bedoeld dat binnen de betreffende complexen aparte sloop of herstructurering van individuele woningen niet mogelijk is, of bovenmatig complicerend. Deze vrijstelling geldt voor een periode van vijf jaren en is uitsluitend van toepassing in de krimpggemeenten.

De WOZ-waarde van de betreffende vrijgestelde woningen tellen niet mee bij het bepalen van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen en tellen evenmin mee bij het bepalen van de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van de verhuurder, die relevant is voor de berekening van de heffingsvrije voet.

Namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst zal de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) een bestand bijhouden van de vrijgestelde woningen en dit delen met de Belastingdienst. Het is echter aan de verhuurder om de betreffende huurwoningen via elektronische weg aan te melden bij het RVO.

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur zullen nadere regels gegeven worden over wanneer deze huurwoningen zijn vrijgesteld en de procedure om deze vrijstelling aan te vragen.

Onderdeel D

Indien achteraf blijkt dat een afgegeven definitieve investeringsverklaring ten onrechte is verstrekt kan deze worden ingetrokken en moet de belastingplichtige het bedrag genoemd in het intrekkingbesluit verrekenen bij de aangifte over het eerstvolgende aanslagjaar.

Onderdeel E

In het eerste lid wordt in eerste instantie een aantal bedragen van de heffingsvermindering verhoogd van € 15.000 naar € 25.000. Het betreft de heffingsverminderingen voor de grootschalige verbouw van huurwoningen, de sloop van huurwoningen en de samenvoeging van huurwoningen. Dit in verband met de in de brief van 20 juni beschreven uitwerking van de toezegging van de Minister voor Wonen en Rijksdienst in zijn brief van 6 april met reactie op de motie de Vries (TK 30 136, nr.44), waarin hij aangeeft bereid te zijn de investeringscondities voor corporaties op Rotterdam Zuid substantieel (verder) te verbeteren, ook via een verruiming van de voorwaarden voor de heffingsvermindering in de Verhuurderheffing. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de bouw van huurwoningen onder de aftoppingsgrens en anderzijds de bouw van huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De heffingsvermindering bij huurwoningen onder de aftoppingsgrens wordt verder gedifferentieerd naar het gebied waar ze gelegen zijn te weten in Rotterdam Zuid (onderdeel d), schaarstegemeenten (onderdeel c) of in overige gemeenten (onderdeel b).

De wijzigingen in het tweede lid hebben in eerste instantie betrekking op de differentiatie van de realisatie van de verschillende categorieën van activiteiten waarvoor een heffingsvermindering kan worden aangevraagd. Daarnaast worden een aantal nieuwe krimpgemeenten toegevoegd. Het betreft de toevoeging van de gemeenten in de Achterhoek en Noordoost Fryslân waarbij voor deze gemeenten de heffingsvermindering geldt vanaf 1 januari 2017, terwijl voor de andere krimpgemeenten de vermindering blijft gelden vanaf 1 januari 2014. Aangezien de «deelgemeenten» niet meer bestaan wordt dit begrip vervangen door «gebieden» omdat dit de nieuwe aanduiding is die in de gemeente Rotterdam wordt gebruikt. Deze gebieden zullen in de ministeriële regeling op basis van het vijfde lid van artikel 1.11 nader worden aangeduid. Op dit moment bestaat het gebied Charlois uit de wijken Carnisse, Charlois Zuidrand, De Wielewaal, Heijplaat, Oud-Charlois, Pendrecht, Tarwewijk, Zuidplein en Zuidwijk. Het gebied Feijenoord omvat de Afrikaanderwijk, Bloemhof, Feijenoord, Hillesluis, Katendrecht, Kop van Zuid-Entrepotgebied, Noordereiland, Vreewijk en Wilhelminapier. Het gebied IJsselmonde omvat de wijken: Beverwaard, Groot-IJsselmonde, Lombardijen en Oud IJsselmonde. Eveneens worden de schaarstegemeenten geïntroduceerd. Omdat dit een vrij lange lijst van gemeenten is, is er voor de leesbaarheid voor gekozen om deze op te nemen in een bijlage bij de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

Door de voorgestelde wijziging van het derde lid, sluit dit lid beter aan bij de tekst in het eerste lid. Evenals in de tekst van het eerste lid wordt nu per afzonderlijke investeringscategorie het voor die betreffende categorie geldende bedrag apart genoemd. Tevens worden de bedragen verhoogd. Deze verhoging vloeit voort uit het feit dat ook de bedragen van de heffingsvermindering verhoogd zijn en de compensatie mag niet hoger zijn dan de netto kosten van uitvoering van de opgedragen activiteiten,

met inbegrip van een redelijke winst. De heffingsvermindering mag niet hoger kan zijn dan 40% van het investeringsbedrag. De wijziging van het vijfde lid betreft een vervanging van het enerzijds het begrip «deelgemeente» door «gebied» en maakt het anderzijds mogelijk om de schaarstegemeenten die genoemd zijn in de bijlage bij de wet te kunnen wijzigen bij ministeriële regeling indien dit voortvloeit uit een gemeentelijke herindeling. In alle andere gevallen moet het toevoegen of schrappen van gemeenten op deze lijst door middel van wetswijziging plaatsvinden.

Onderdeel F

In dit onderdeel wordt de uiterste termijn voor de aanmelding van voorgenomen investeringen gewijzigd waardoor de termijn voor alle voorgenomen investeringen met uitzondering van voorgenomen investeringen in geval van verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen wordt verlengd van 31 december 2017 tot 31 december 2019. Investerings voor de bouw van huurwoningen onder de lage aftoppingsgrens kunnen worden aangemeld tot 31 december 2021.

Onderdeel G

Door de voorgestelde wijziging wordt de vrijstelling namelijk de aankoop van huurwoningen in de periode tussen 1 januari 2017 en 31 december 2019 die deel uitmaken van een complex waarin de verhuurder al huurwoningen in bezit had op 1 januari 2017 voor zover die woningen gelegen zijn in krimpgebieden aangemerkt als diensten van algemeen economisch belang. Ook wordt de heffingsvermindering voor de bouw van huurwoningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens toegevoegd als een DAEB-activiteit. Daarnaast wordt de periode van de werkingsduur van de gehele DAEB-activiteit verlengd van vier naar zes jaren.

In het nieuwe vijfde lid wordt bepaald dat in het besluit tot intrekking van een definitieve investeringsverklaring het bedrag wordt opgenomen waarmee de heffingsvermindering wordt verminderd. Op basis van het voorgestelde derde lid van artikel 1.10, dient de belastingplichtige dit bedrag te verrekenen bij de aangifte over het eerstvolgende aanslagjaar.

Onderdeel H

Deze wijziging vloeit voort uit de vrijstelling namelijk de aankoop van huurwoningen in de periode tussen 1 januari 2017 en 31 december 2019 die deel uitmaken van een complex waarin de verhuurder al huurwoningen in bezit had op 1 januari 2017 voor zover die woningen gelegen zijn in krimpgebieden. Het toezicht op aanvragen voor deze vrijstelling zal namens de Minister worden uitgevoerd door RVO.

Onderdeel J

Indien dit wetsvoorstel zoals wordt verwacht op 1 januari 2017 inwerking treedt wordt de wijziging van het tarief dat al voor 2017 was bepaald in artikel 2.3 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II namelijk 0,536% verhoogd met 0,007% tot 0,543%. En wordt het per 1 januari 2018 vervolgens verhoogd met 0,026% tot 0,569%. Deze verhogingen hangen samen met de compensatie voor de kosten van de in dit wetsvoorstel opgenomen verhoging van de heffingsvrije voet, de introductie van een vrijstelling aangekochte woningen (behorend tot een complex waarin de verhuurder al bezit heeft) in krimpgebieden en de heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw.

Indien dit wetsvoorstel op 1 januari 2018 inwerking treedt, wordt per 1 januari 2017 het tarief gewijzigd zoals bepaald is in artikel 2.3 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, omdat in het koninklijk besluit waarmee de wet in werking zal treden, zal bepaald worden dat onderdeel G niet in werking treedt. Dan wordt per 1 januari 2018 het tarief van 2017 zoals opgenomen in artikel 2.3 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, namelijk 0,536%, verhoogd met 0,033% en wordt het bedrag in 2023 verlaagd met 0,026%.

Onderdeel K

Door dit onderdeel wordt een bijlage toegevoegd met de gemeenten, bedoeld in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel d. Deze lijst van gemeenten zijn de 10 COROP-gebieden (van de 40) met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk. Het gaat om de gehele provincie Utrecht, het oosten van Noord-Brabant, in Gelderland de Betuwe en de Veluwe, een groot deel van het midden en zuiden van Noord-Holland, en in Zuid-Holland Leiden en de Bollenstreek.

Artikel II

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. Aangezien het moment van inwerkingtreding nu nog niet duidelijk is gezien de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is gekozen voor een bepaling waarbij de artikelen van deze wet in werking treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld. Hierbij is de mogelijkheid van toepassing van artikel 12 van de Wet Raadgevend Referendum opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat ten minste een aantal artikelen voor een geheel kalenderjaar moet gelden en de Belastingdienst niet kan werken met verschillende aanslagtarieven over eenzelfde kalenderjaar.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok