



Aanmelden voor gewijzigde RVV mogelijk vanaf 1 april 2017

Op 31 januari 2017 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing aangenomen. De mogelijkheid tot het aanmelden van (voorgenomen) investeringen onder deze nieuwe voorwaarden zal per 1 april 2017 worden opengesteld. Vanaf dat moment zal het elektronisch loket open zijn. Met dit nieuwsbericht informeren wij u over de wijzigingen. Onderstaande wijzigingen zullen grotendeels gelden voor investeringen gedaan per 1 januari 2017.

Investeringscategorieën sloop van huurwoningen en samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen.

Wat verandert er?

De investeringscategorieën sloop en samenvoeging van huurwoningen gelden momenteel voor gemeenten in de krimpgebieden Zuid Zeeland, Zuid Limburg en Noordoost Nederland, en gebieden in Rotterdam Zuid. Met de wijziging wordt

- De heffingsvermindering verhoogd van € 15.000 naar € 25.000 (minimum; investeringsbedrag resp. € 37.500 en € 62.500) per gesloopte of onttrokken huurwoning,
- Komen bovendien gemeenten in de krimpgebieden Noordoost Friesland en de Achterhoek ook in aanmerking voor beide categorieën; en,
- De uiterste indiendatum voor het aanmelden van de voorgenomen investering wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019.

Wanneer komt de investering in aanmerking?

De bepalende activiteit voor de investeringscategorie sloop is de bouwkundige start van de sloop van de woning ('sloopkogel'). Voor samenvoeging is dat de start van de bouwkundige werkzaamheden die leiden tot het onttrekken van de woning(en).

Wat zijn de aandachtspunten?

Omdat met ingang van de veranderingen de hoogte van de vermindering wijzigt, en het aantal gebieden wordt uitgebreid, zijn er de volgende aandachtspunten.

- Bestaande krimpgebieden en gebieden Rotterdam Zuid: Als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de wetwijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een woning voor € 15.000, dan blijft de heffingsvermindering van € 15.000 in principe van kracht. Wel kan overwogen worden de eerdere afgegeven **voorlopige** investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en na de datum van inwerkingtreding opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000. Wanneer er voor de betreffende investering reeds een **definitieve** investeringsverklaring is afgegeven onder de voorwaarden die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wetwijziging, is het niet mogelijk deze nog in te trekken en een nieuwe investeringsverklaring aan te vragen.
- Nieuwe krimpgebieden: investeringen in deze gebieden komen in aanmerking als de bepalende activiteit op of na 1 januari 2017 plaatsvindt of heeft plaatsgevonden.

Investeringscategorieën kleinschalige verbouw van huurwoningen en grootschalige verbouw van huurwoningen.

Wat verandert er?

De investeringscategorieën kleinschalige en grootschalige verbouw van huurwoningen gelden voor bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid. De randvoorwaarden worden genoemd in het Besluit Vermindering Verhuurderheffing en zijn momenteel samenvattend als volgt.

Investeringen in: art. 3, A t/m O* (kleinschalig)	Heffingsvermindering per woning	Type investeringscategorie
≥ € 25.000 en ≤ 45.000 per huurwoning	€ 10.000	Kleinschalige verbouw
> € 45.000 per huurwoning	€ 15.000	Grootschalige verbouw

Investeringen in: art. 2, A t/m G** (grootschalig) Kan in combinatie met art. 3, A t/m O* (kleinschalig)	Heffingsvermindering per woning	Type investeringscategorie
≥ € 25.000 en ≤ 37.500 per huurwoning	€ 10.000	Kleinschalige verbouw
> € 37.500 per huurwoning	€ 15.000	Grootschalige verbouw

Met de wijziging

- Wordt het onderscheid in het minimaal geïnvesteerde bedrag tussen kleinschalige en grootschalige verbouw in alle situaties verhoogd naar € 62.500
- en wijzigt de heffingsvermindering voor grootschalige verbouw van € 15.000 naar € 25.000.
Samengevat in onderstaand schema:

Investerings in: art. 2, A t/m G** (grootschalig) en / of art. 3, A t/m O* (kleinschalig)	Heffingsvermindering per woning	Type investeringscategorie
≥ € 25.000 en ≤ 62.500 per huurwoning	€ 10.000	Kleinschalige verbouw
> € 62.500 per huurwoning	€ 25.000	Grootschalige verbouw

De uiterste indiendatum voor het aanmelden van de voorgenomen investering voor zowel kleinschalige als grootschalige verbouw wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019.

Wanneer komt de investering in aanmerking?

De bepalende activiteit voor de investeringscategorieën kleinschalige en grootschalige verbouw is de bouwkundige start van de verbouw van de woning.

Alleen de kosten van werkzaamheden genoemd in het Besluit Vermindering Verhuurderheffing komen in aanmerking.

Wat zijn de aandachtspunten?

Omdat met ingang van de wijziging de hoogte van de vermindering voor grootschalige verbouw meteen wijzigt, zijn er de volgende aandachtspunten.

- Als voor de wijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een **kleinschalige** verbouw van een woning voor € 10.000 dan hebben de wijzigingen geen gevolgen.
- Als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de wetswijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor **grootschalige** verbouw van een woning voor € 15.000, en de totale investering volgens het Besluit Vermindering Verhuurderheffing niet hoger is dan € 62.500, dan hebben de wijzigingen geen gevolgen. Ongeacht wanneer de start van de activiteit is, voor of na de wijziging, dan gelden de voorwaarden zoals deze van kracht waren bij het afgeven van de voorlopige investeringsverklaring.
- Als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de wetswijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een heffingsvermindering van € 15.000, en de totale investering volgens het Besluit Vermindering Verhuurderheffing hoger is dan € 62.500, kan overwogen worden de eerdere afgegeven **voorlopige** investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en na de datum van inwerkingtreding opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000. Wanneer er voor de betreffende investering reeds een **definitieve** investeringsverklaring is afgegeven onder de voorwaarden die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wetswijziging, is het niet mogelijk deze nog in te trekken en een nieuwe investeringsverklaring aan te vragen.

Investeringscategorie nieuwbouw van huurwoningen.

Wat verandert er?

De investeringscategorie nieuwbouw geldt momenteel voor bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid.

Met de wijziging wordt de heffingsvermindering verhoogd van € 15.000 naar € 25.000 (minimum investeringsbedrag resp. €37.500 en € 62.500) per nieuwgebouwde woning, waarvan de huurprijs gelijk of hoger is dan de eerste aftoppingsgrens (per 1 januari 2017 € 592,55), maar lager dan de liberalisatiegrens. De uiterste indiendatum voor aanmelden van de voorgenomen investering wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019.

Verder worden met de wijziging 3 nieuwe categorieën toegevoegd waarbij het gaat om realisatie van woningen met een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens.

- Voor Rotterdam Zuid gaat het om nieuwbouw van woningen waarbij een heffingsvermindering geldt van € 35.000 met een minimuminvestering van € 87.500 per nieuwgebouwde woning.
- Voor bepaalde gemeenten in de zgn. schaarstegebieden gaat het om nieuwbouw van woningen waarbij een heffingsvermindering geldt van € 20.000 met een minimuminvestering van € 50.000 per nieuwgebouwde woning.
- Voor de overige gebieden, niet zijnde Rotterdam Zuid en bepaalde gemeenten in de schaarstegebieden, gaat het om nieuwbouw van woningen waarbij een heffingsvermindering geldt van € 10.000 met een minimuminvestering van € 25.000 per nieuwgebouwde woning.

De uiterste indiendatum voor het aanmelden van de voorgenomen investering voor de 3 nieuwe categorieën is 31 december 2021.

Wanneer komt de investering in aanmerking?

De bepalende activiteit voor de investeringscategorie nieuwbouw is minimaal de bouwkundige start ('eerste heipaal'). Voor de bestaande investeringscategorie voor Rotterdam Zuid is dat op of na 1 januari 2014 en voor de gewijzigde en nieuwe investeringscategorieën is dat 1 januari 2017.

In aanmerking komen de betaalde kosten van werkzaamheden vanaf de datum dat deze investeringscategorie bij wet in aanmerking komt (1 januari 2014 of 1 januari 2017), die toe te rekenen zijn aan de bouwkundige / fysieke realisatie van de nieuwbouwwoningen. Daaronder vallen ook voorbereidingskosten die rechtstreeks daaraan te relateren zijn.

Wat zijn de aandachtspunten?

Omdat met ingang van de veranderingen de mogelijkheden van de heffingsvermindering wijzigen, zijn er de volgende aandachtspunten.

- Voor de bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid: als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de wetwijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een nieuw te bouwen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens voor een heffingsvermindering van € 15.000 én de bepalende activiteit heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2017, maar de woning is nog niet aangemeld als gerealiseerde investering, dan blijft de heffingsvermindering van € 15.000 gelden. Wel kan overwogen worden de eerdere afgegeven **voorlopige** investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en na de datum van inwerkingtreding opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000 als de investering gelijk of hoger is dan € 62.500. Voor investeringen in het kader van nieuwbouw geldt namelijk dat het per datum van inwerkingtreding mogelijk is om meer heffingsvermindering te ontvangen. Afhankelijk van de datum van de bepalende activiteit komt men wel of niet in aanmerking voor de nieuwe investeringscategorieën in het kader van nieuwbouw. De eerste aftoppingsgrens is dus niet van invloed op investeringen in het kader van nieuwbouw waarvan de bepalende activiteit voor 1 januari 2017 heeft plaatsgevonden. Wanneer er voor de betreffende investering reeds een **definitieve** investeringsverklaring is afgegeven onder de voorwaarden die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wetwijziging, is het niet mogelijk deze nog in te trekken en een nieuwe investeringsverklaring aan te vragen.
- Voor de bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid: als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de wetwijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een nieuw te bouwen woning voor een heffingsvermindering van € 15.000, waarvan de bepalende activiteit plaats heeft gevonden of zal plaatsvinden na 1 januari 2017, en waarvan de huurprijs gelijk of hoger is dan de eerste aftoppingsgrens, dan kan overwogen worden de eerdere afgegeven **voorlopige** investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en na de datum van inwerkingtreding opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 25.000 als de investering gelijk of hoger is dan € 62.500. Wanneer er voor de betreffende investering reeds een **definitieve** investeringsverklaring is afgegeven onder de voorwaarden die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wetwijziging, is het niet mogelijk deze nog in te trekken en een nieuwe investeringsverklaring aan te vragen.
- Voor de bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid: als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de wetwijziging een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een nieuw te bouwen woning voor een heffingsvermindering van € 15.000, waarvan de bepalende activiteit plaats heeft gevonden of zal plaatsvinden na 1 januari 2017, en waarvan de huurprijs lager is dan de eerste aftoppingsgrens, dan kan overwogen worden de eerdere afgegeven **voorlopige** investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en na de datum van inwerkingtreding opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor een heffingsvermindering van € 35.000 als de investering gelijk of hoger is dan € 87.500. Wanneer er voor de betreffende investering reeds een **definitieve** investeringsverklaring is afgegeven onder de voorwaarden die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wetwijziging, is het niet mogelijk deze nog in te trekken en een nieuwe investeringsverklaring aan te vragen.

- De kosten van voorbereidende werkzaamheden bij projecten die voor betreffende datum die voor die investeringscategorie geldt (1 januari 2014 of 1 januari 2017) al zijn gestart, kunnen niet worden meegenomen. Bij deze situaties moet een administratieve, organisatorische en financiële scheiding zijn aangebracht per de datum van inwerkingtreding van de betreffende investeringscategorie waarbij duidelijk de bepalende activiteit moet kunnen worden aangetoond.
- Voor de af te geven voorlopige investeringsverklaringen na de wijziging geldt **voor de nieuwe categorie** (nieuwbouw waarvan de huurprijs lager is dan de eerste aftoppingsgrens) dat de bepalende activiteit na 1 januari 2017 moet hebben plaatsgevonden.

Investeringscategorie verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten naar huurwoningen.

Wat verandert er?

Voor deze investeringscategorie zijn twee wijzigingen voorzien:

- de uiterste indiendatum voor aanmelden van de voorgenomen investering wordt met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2019 en
- voor voorgenomen investeringen die vanaf 1 januari 2018 worden ingediend moet het gaan om realisatie van huurwoningen met een huur lager dan de 1^e aftoppingsgrens.

Vrijstelling van de verhuurderheffing voor aankoop van woningen in particulier bezit

Toegelaten instellingen in krimpgebieden zijn vrijgesteld van de afdracht van verhuurderheffing indien zij particuliere woningen opkopen en aan hun sociaal verhuurbedit toevoegen. De woningen die in aanmerking komen zijn woningen die zijn opgenomen in 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. De vrijstelling zal gelden voor huurwoningen die de belastingplichtige in eigendom verwerft tussen 1 januari 2017 en 31 december 2021. De vrijstelling geldt voor een periode van twintig jaren nadat de huurwoning in eigendom is verworven. De nadere voorwaarden en het aanvraagproces voor de vrijstelling van de verhuurderheffing worden gepubliceerd op een aparte webpagina op RVO.nl. Het aanvragen van deze vrijstelling zal via een afzonderlijk formulier in het elektronisch loket dienen te gebeuren.

Overige wijzigingen

Naast de wijzigingen die direct raken met de heffingsvermindering, wijzigen er ook nog andere zaken in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, de eventuele uitvoering van deze wijzigingen ligt niet bij RVO.nl, echter informeren wij u hierbij graag over deze wijzigingen.

- De heffingsvrije voet wordt verhoogd van 10 naar 50 woningen. Met ingang van 1 januari 2018 hoeven verhuurders over de eerste 50 woningen die zij bezitten geen verhuurderheffing te betalen.
- Rijksmonumenten (Woningen die krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet als rijksmonument zijn aangewezen) worden per 1 januari 2018 vrijgesteld van de verhuurderheffing.
- Per 1 januari 2018 wordt de verhuurderheffing over een WOZ-waarde van maximaal € 250.000,- berekend. Dit bedrag zal vervolgens jaarlijks stijgen met de gemiddelde stijging van de waarde van woningen.

Deze publicatie is samengesteld door RVO.nl. Deze publicatie dient ervoor om u te informeren over de aanstaande wijzigingen in de verhuurderheffing. Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan aan (eventuele fouten in) deze publicatie geen rechten worden ontleend.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E klantcontact@rvo.nl
www.rvo.nl