

Blog: Voorgestelde wijzigingen verhuurderheffing

14-11-2016 09:22

In juni van dit jaar is het rapport inzake de evaluatie van de verhuurderheffing aan de Kamer aangeboden. Als gevolg van de evaluatie heeft Minister Blok het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II ingediend. In dit wetsvoorstel is een aantal wijzigingen met betrekking tot de verhuurderheffing opgenomen. Hieronder zetten wij voor u de belangrijkste voorgestelde wijzigingen uiteen.

Momenteel geldt in de verhuurderheffing een zogenaamde 'heffingsvrije voet' van tien woningen. De minister stelt voor om deze te verhogen tot vijftientig woningen. Concreet betekent dit dat het belastbare bedrag gelijk is aan de totale WOZ-waarde van alle huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, verminderd met vijftientig maal de gemiddelde WOZ-waarde van deze huurwoningen. Verhuurders met maximaal vijftientig huurwoningen zijn, indien de wetwijziging wordt aangenomen, niet langer belastingplichtig voor de verhuurderheffing.

Verhoging belastingtarief

Ter compensatie van de verhoging van de heffingsvrije voet en heffingsverminderingen wordt het tarief per 1 januari 2017 verhoogd met 0,007% tot 0,543%. Per 1 januari 2018 stijgt het tarief verder tot 0,569%. De verhoging van het tarief per 2018 is tijdelijk. Met ingang van 1 januari 2023 daalt het tarief weer tot het niveau per 1 januari 2017 (0,543%). Hierbij merken wij op dat de tariefsverhoging van 0,007% per 1 januari 2017 slechts doorgang vindt indien het wetsvoorstel per 1 januari 2017 in werking treedt. De voorgestelde tarieven voor de verhuurderheffing zijn als volgt:

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Tarief in %	0,014	0,381	0,449	0,491	0,543	0,569	0,569	0,569	0,569	0,569	0,543

Vrijstelling in krimpgebieden

In het wetsvoorstel wordt een vrijstelling geïntroduceerd voor aangekochte huurwoningen in krimpgebieden. Woningen die voldoen aan drie cumulatieve eisen zijn vrijgesteld van verhuurderheffing en behoren daarmee niet tot het belastbaar bedrag. Deze eisen zijn als volgt:

- De aankoop van de woning vindt plaats tussen 1 januari 2017 en 31 december 2019;
- De woning maakt deel uit van een (fysiek verbonden) complex waarin de verhuurder op 1 januari 2017 reeds woningen in bezit had;
- De woning is gelegen in een krimpgebied.

Om een beroep te kunnen doen op de vrijstelling dient de verhuurder een verklaring van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) aan te vragen. De vrijstelling geldt voor een periode van vijf jaar na verwerving van de huurwoning.

Heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw

In een brief van Minister Blok van 20 juni 2016 is een heffingsvermindering aangekondigd voor de bouw van goedkope huurwoningen in de periode 2017-2021. Goedkope huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens (in 2016 €586,68). Het wetsvoorstel geeft vorm aan deze toezegging. De hoogte van de heffingsvermindering is afhankelijk van het de locatie van de nieuwbouwwoning en bedraagt:

- €35.000 bij de bouw van goedkope huurwoningen in de deelgemeenten Charlois, Feijenoord en IJsselmonde (gemeente Rotterdam);

- €20.000 bij de bouw van goedkope huurwoningen in zogenaamde schaarstegebieden (onder andere de provincie Utrecht, Oost-Brabant, Gelderland, de Betuwe, de Veluwe, een groot deel van Noord-Holland, Leiden en de Bollenstreek);
- €10.000 bij de bouw van goedkope huurwoningen in overige gebieden.

Evenals voor de bestaande heffingsverminderingen geldt dat de verhuurder een investeringsverklaring moet aanvragen bij RVO.

Verlenging heffingsverminderingen

Op dit moment kunnen verhuurders de voorgenomen investeringen tot 31 december 2017 aanmelden bij RVO. Vanaf dat moment dient de investering binnen drie of vijf jaar te zijn gerealiseerd. Om te voorkomen dat verhuurders de heffingsverminderingmogelijkheid verliezen bij uitstel van investeringen, is in bepaalde gevallen een verlenging van de termijn voor aanmelding van voorgenomen investeringen (tot 31 december 2019 of 31 december 2021) voorgesteld. De heffingsverminderingen zijn (na het aannemen van het wetsvoorstel) als volgt:

Heffingsvermindering	Vermindering per woning in €	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning			
- Rotterdam-Zuid (huurprijs onder eerste aftoppingsgrens)	35.000	31-12-2021	5 jaar
- Rotterdam-Zuid (huurprijs boven eerste aftoppingsgrens)	25.000	31-12-2019	5 jaar
- <u>Schaarstegebieden</u> (huurprijs tot eerste aftoppingsgrens)	20.000	31-12-2021	5 jaar
- Overige gebieden (huurprijs tot eerste aftoppingsgrens)	10.000	31-12-2019	5 jaar
Transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie			
	10.000	31-12-2017	5 jaar
Sloop en samenvoeging van huurwoning in krimpgebieden of Rotterdam-Zuid			
	25.000	31-12-2019	3 jaar
Verbouwing van huurwoningen in Rotterdam-Zuid			
- Kleinschalige verbouwing (investering € 25.000 - € 62.500)	10.000	31-12-2019	3 jaar
- Grootschalige verbouwing (investering > € 62.500)	25.000	31-12-2019	3 jaar

Uitbreiding krimpgebieden

Een aantal heffingsverminderingen en de vrijstelling voor aankoop van huurwoningen is alleen van toepassing op krimpgebieden. De lijst met krimpgebieden bestaat op dit moment uit gemeenten in Zuid-Limburg en Noordoost-Groningen. Deze lijst is met dit wetsvoorstel aangevuld met gemeenten in de Achterhoek en de regio Noordoost-Fryslân.

Inwerkingtreding

Het doel van het kabinet is om het wetsvoorstel per 1 januari 2017 in werking te laten treden. Gezien het feit dat het parlement zich nog moet uitspreken over het voorstel is niet duidelijk of dit een haalbare kaart is. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is zal de wet per 1 januari 2018 in werking treden. In dat geval treden de verhoging van de heffingsvrije voet en de tariefsverhoging dus pas in werking per 1 januari 2018. De heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw en de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging voor de (toegevoegde) krimpgebieden zijn in dat geval echter wel van toepassing op investeringen in 2017. U kunt de investeringsverklaring in dat geval echter pas per 1 januari 2018 bij RVO aanvragen.

Actie voor de praktijk

De oplopende belastingtarieven betekenen een verhoging van de kostenpost verhuurderheffing van circa 0.9 x maandhuur nu naar 1.5 x maandhuur. Dit zou gecompenseerd worden door de vrijstellingen en heffingsverminderingen. Dat moge landelijk en gemiddeld gezien zo zijn, een individuele verhuurportefeuille kan fors worden geraakt in haar rentabiliteit. In het wetsvoorstel is een aantal maatregelen opgenomen die aanzienlijke besparingen kunnen opleveren. Derhalve adviseren wij verhuurders van sociale huurwoningen te onderzoeken hoe ze optimaal gebruik kunnen maken van de geïntroduceerde vrijstelling en/of heffingsverminderingen.

Een blog van Roger Segers (foto) en Arjan Endhoven van [BDO Accountants & Belastingadviseurs](#).