

De aanstaande wijzigingen verhuurderheffing op een rij gezet + besparingen

20-03-2017 10:08

De Eerste Kamer heeft in januari het wijzigingsvoorstel voor de Wet maatregel woningmarkt 2014 II aangenomen. Het eerste deel van deze wet regelt de verhuurderheffing. De wijziging is een voortvloeisel van de evaluatie van de wet zoals heeft plaatsgevonden aan de hand van het rapport dat in juni 2016 aan de Tweede Kamer is aangeboden.

Het oorspronkelijke wetsvoorstel is van september 2016, waarmee het wetgevingsproces ondanks het groot aantal amendementen redelijk snel is verlopen. Inmiddels is ook de tekst van het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 aangepast. De verwachting is dat de wijzigingen zullen gelden vanaf 1 april 2017. De wijzigingen ten aanzien van de heffingsverminderingen zullen direct in werking treden. Omdat de belasting zelf verschuldigd is per 1 januari van het kalenderjaar, zal voor de overige wijzigingen gelden dat deze met ingang van de heffing over 2018 van toepassing zullen zijn.

Wat houden de wijzigingen voor u in?

Er zijn voor u de volgende wijzigingen om rekening mee te houden:

- De eerste wijziging is het plafond voor de grondslag. Zoals u weet wordt de verschuldigde belasting berekend over de WOZwaarde van de sociale huurwoningen. Als gevolg van de wijziging bedraagt de maximaal in aanmerking te nemen waarde per pand € 250.000. Dat is met name een tegemoetkoming voor eigenaren van verhuurde woningen in de grote steden. Overigens wordt deze grens jaarlijks geïndexeerd.
- Daarnaast geldt een vrijstelling voor woningen die zijn aangewezen als rijksmonument. Hiermee zal een einde komen aan de stroom van rechtspraak met betrekking tot de Hofjesstichtingen.
- Andere belangrijke wijziging is dat de vrijstelling van 10 woningen wordt verhoogd tot 50 woningen.
- Het tarief per 1 januari 2018 wordt verhoogd naar 0,591% (het tarief 2017 bedraagt 0,536%) en zal stijgen tot 0,593% in 2022.

Nogmaals: bovenstaande wijzigingen gelden pas voor het aangiftejaar 2018. Voor de aangifte die u vóór 1 oktober 2017 moet indienen, gelden deze veranderingen nog niet.

Verruiming heffingsverminderingen

Voor enkelen van u is er nog meer goed nieuws: de heffingsverminderingen worden namelijk verruimd. Nadeel daarvan is wel dat ook het minimumbedrag van de investeringskosten om in aanmerking te komen voor de heffingsvermindering zal worden verhoogd. Dat maakt dat het voor sommigen van u toch gunstiger kan uitpakken om nog snel, onder de oude regeling, een voorlopige investeringsverklaring aan te vragen.

De activiteit herbestemming die van toepassing is op heel Nederland wijzigt niet. Deze blijft derhalve € 10.000 per huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 25.000 bedragen.

Overige heffingsverminderingen (met voorbeelden):

Plaats van de huurwoning: Rotterdam Zuid (Charlois, Feijenoord en IJsselmonde)

Activiteit: Nieuwbouw

Was € 15.000 per gebouwde huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 37.500 bedragen;

Wordt: € 25.000 per gebouwde huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 62.500 bedragen en de huurprijs is hoger dan de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55);

Of : € 35.000 per gebouwde huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 87.500 bedragen en de huurprijs is lager dan de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55);

Activiteit: Verbouw

Was € 10.000 per huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 25.000 bedragen;

Of € 15.000 per huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 45.000 bedragen;

Wordt: € 10.000 per huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 25.000 bedragen;

Of: € 25.000 per huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 62.500 bedragen;

Plaats van de huurwoning: Rotterdam Zuid / Krimpgebieden

Activiteit: Sloop:

Was € 15.000 per gesloopte huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 37.500 bedragen;

Wordt: € 25.000 per gesloopte huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 62.500 bedragen;

Activiteit: Samenvoegen:

Was € 15.000 per verminderde huurwoning indien de investeringskosten tenminste € 37.500 bedragen;

Wordt: € 25.000 per verminderde huurwoning indien de investeringskosten tenminste € 62.500 bedragen;

Plaats van de huurwoning: Schaarstegebieden

Activiteit: Nieuwbouw:

Was niet van toepassing

Wordt: € 20.000 per gebouwde huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 50.000 bedragen en de huurprijs is lager dan de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55);

Plaats van de huurwoning: rest van Nederland

Activiteit: Nieuwbouw:

Was niet van toepassing;

Wordt: € 10.000 per gebouwde huurwoning indien de investeringskosten per woning tenminste € 25.000 bedragen en de huurprijs is lager dan de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55).

Voor toegelaten instellingen geldt daarnaast een tijdelijke vrijstelling (van twintig jaar!) voor woningen die in eigendom worden verkregen van particuliere bezitters tussen 1 januari 2017 en 31 december 2021. Het moet dan gaan om woningen gelegen in krimpgebieden die onderdeel uitmaken van een plan voor stedelijke vernieuwing als bedoeld in artikel 1, eerste lid, Woningwet. De woning moet grenzen aan of onderdeel uitmaken van een complex dat al (gedeeltelijk) in bezit is van de toegelaten instelling. Tenslotte wordt als voorwaarde gesteld dat een beschikking is ontvangen van het Ministerie.

Actie voor de praktijk

Er zijn belangrijke wijzigingen waar u uw voordeel kan behalen. Zorg tijdig voor uw verzoek. Derhalve adviseren wij verhuurders van sociale huurwoningen te onderzoeken hoe ze optimaal gebruik kunnen maken van de wetswijzigingen.

Een artikel van mr. R. Segers AA RB MFSME van BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V., Branchegroep Bouw & Vastgoed

E: woz@bdo.nl

W: www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed