

---

## 584

### **Besluit van 18 december 2013, houdende nadere regels over het toepassingsbereik van de vermindering van de verhuurderheffing op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en een aanpassing van de inkomensgrenzen (Besluit vermindering verhuurderheffing 2014)**

---

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 14 november 2013, nr. 2013-0000690213, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 1.11, vijfde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en artikel 89, eerste lid, van de Grondwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 9 december 2013, nr. W04.13.0408/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 13 december 2013, nr. 2013-0000759687, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **HOOFDSTUK 1. DEFINITIE**

##### **Artikel 1**

In dit besluit en de daarop berustende bepalingen wordt onder wet verstaan: Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

#### **HOOFDSTUK 2. GROOTSCHALIGE EN KLEINSCHALIGE VERBOUW**

##### **Artikel 2**

1. Onder grootschalige verbouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel b, van de wet worden de volgende werkzaamheden of combinaties van werkzaamheden verstaan voor zover de investeringskosten voor die werkzaamheden of die combinaties per huurwoning meer bedragen dan € 37.500:

- a. het herstel van funderingen;
- b. het herstel of de vervanging van wanden, gevels, buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren;

- c. een wijziging van de woningplattegrond binnen een bestaand casco;
  - d. het herstel of de vervanging van vloerconstructies, trappen, balkons en galerijen;
  - e. het aanbrengen van liftconstructies;
  - f. een combinatie van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met e, al dan niet in combinatie met de werkzaamheden, genoemd in artikel 3, eerste lid, onderdelen a tot en met o, of
  - g. werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit of samenhangen met de werkzaamheden of de combinatie van werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met f.
2. Onder grootschalige verbouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel b, van de wet wordt tevens verstaan een combinatie van de werkzaamheden, genoemd in artikel 3, eerste lid, onderdelen a tot en met o, voor zover de investeringskosten van die combinatie per huurwoning meer bedragen dan € 45.000.

### **Artikel 3**

1. Onder kleinschalige verbouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet worden de volgende werkzaamheden of combinaties van werkzaamheden verstaan voor zover de investeringskosten voor die werkzaamheden of die combinaties per huurwoning meer bedragen dan € 25.000, doch minder bedragen dan of gelijk zijn aan € 45.000:
- a. het opheffen van optrekkend of doorslaand vocht en van overmatig condensvocht inclusief zwambestrijding;
  - b. het herstel of de vervanging van dakconstructies, dakbedekkingen, goten en hemelwaterafvoer;
  - c. het herstel of de vervanging van rook- of ventilatiekanalen binnen- en buitendaks;
  - d. het herstel of de vervanging van de binnenhuisriolering tot de aansluiting op het gemeenteriool;
  - e. het herstel of de vervanging van sanitair en keukenblokken, inclusief de aansluiting hiervan op de riolering;
  - f. het herstel of de vervanging van gas- en waterleidingen, waaronder mede begrepen het vervangen van loden drinkwaterleidingen, inclusief de vervanging van kranen;
  - g. het herstel of de vervanging van de elektrische installaties in de bestaande omgeving;
  - h. het herstel of de vervanging van gaskachels en CV-ketels;
  - i. het herstel of de vervanging van entrees van portieken, het dichtzetten van portieken, het aanbrengen van elektrische deuren en deuropeners, het aanbrengen of verplaatsen van briefkasten, het aanbrengen van videofoons, het vervangen van hang- en sluitwerk;
  - j. het aanbrengen of vervangen van bergingen, het aanbrengen van toegangsdeuren, verlichting en afsluiting;
  - k. het herstel of de verbetering van afsluiting binnenterreinen en achterpaden behorende bij de huurwoning, inclusief de inrichting en de verlichting;
  - l. het herstel of de vervanging van trespa of gelijkwaardig materiaal, gevelbekleding, aluminium- of kunststof kozijnen;
  - m. het herstel van historische gevels;
  - n. een combinatie van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met m, of
  - o. werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit of samenhangen met de werkzaamheden of de combinatie van werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met n.
2. Onder kleinschalige verbouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet wordt tevens verstaan de werkzaamheden of een combinatie van de werkzaamheden, genoemd in

artikel 2, eerste lid, onderdelen a tot en met g, al dan niet in combinatie met de werkzaamheden, genoemd in het eerste lid, onderdelen a tot en met o, voor zover de investeringskosten voor die werkzaamheden of die combinaties per huurwoning minder bedragen dan of gelijk zijn aan € 37.500.

### **HOOFDSTUK 3. WIJZIGING VAN DE INKOMENSGRENZEN**

#### **Artikel 4**

De bedragen, genoemd in de artikelen 1, eerste lid, onderdeel a, en 10, tweede lid, eerste volzin, onderdelen a en b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, worden bij ministeriële regeling met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2014, gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag, is gewijzigd.

### **HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN**

#### **Artikel 5**

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2014.

#### **Artikel 6**

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit vermindering verhuurderheffing 2014.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

Wassenaar, 18 december 2013

Willem-Alexander

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

Uitgegeven de *vierentwintigste* december 2013

De Minister van Veiligheid en Justitie,  
I.W. Opstelten

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid jo vijfde lid van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

## NOTA VAN TOELICHTING

### 1. Algemeen

Met de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: de wet) is onder meer geregeld dat aan verhuurders met meer dan 10 huurwoningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens jaarlijks een verhuurderheffing wordt opgelegd. In de brief van 28 februari 2013<sup>1</sup> inzake de effecten huurbeleid en verhuurderheffing is aangegeven dat nog gezien zou worden of binnen de verhuurderheffing rekening kan 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 verhuurderheffing overeind blijft. In de brief van 20 juni 2013<sup>2</sup> is hiertoe een aantal varianten rond de inzet van een heffingsvermindering in de verhuurderheffing uitgewerkt en doorgerekend. Naar aanleiding van het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 26 juni 2013 is in de wet een heffingsvermindering opgenomen ter stimulering van investeringen in het kader van een drietal maatschappelijk urgente opgaven:

- a. de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid
- b. de sloop van woningen in de krimpgebieden
- c. de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

In artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, van de wet zijn ter invulling hiervan 6 investeringscategorieën benoemd:

- 1°. bouw van huurwoningen;
- 2°. grootschalige verbouw van huurwoningen;
- 3°. verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen;
- 4°. sloop van huurwoningen;
- 5°. kleinschalige verbouw van huurwoningen;
- 6°. samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen.

Daarnaast is in artikel 1.11, tweede lid, van de wet de geografische beperking geregeld van de hierboven onder 4° en 6° genoemde categorieën tot krimpgebieden en Rotterdam Zuid en de onder 1°, 2°, en 5° genoemde categorieën tot – uitsluitend – Rotterdam Zuid.

Bij de drie investeringsopgaven gaat het om een ondersteuning van investeringen voor algemeen erkende maatschappelijke opgaven. Voor de omvang van de tegemoetkoming per categorie is aangesloten bij de bedragen zoals opgenomen in de brief van 20 juni 2013, namelijk € 10.000 voor kleinschalige verbouw en verbouw van kantoren, en € 15.000 voor nieuwbouw, sloop, grootschalige verbouw en samenvoeging. Hierbij is een midden gezocht tussen de wens tot een investeringsimpuls aan de ene kant en het beperken van het totale budgettaire beslag van de faciliteit en de doorwerking naar de tariefstelling voor de verhuurderheffing aan de andere kant.

De belastingplichtige, zijnde een verhuurder met meer dan 10 huurwoningen, bedoeld in artikel 1.4 van de wet, heeft recht op een heffingsvermindering als bedoeld in artikel 1.10 van de wet, indien hij een of meerdere werkzaamheden verricht als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, van de wet. De bedragen van de heffingsvermindering zijn opgenomen in artikel 1.11, eerste lid, van de wet.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193, en Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.

Daarbij is onder meer onderscheid gemaakt tussen grootschalige verbouw van huurwoningen (artikel 1.11, eerste lid, onderdeel b, van de wet) en kleinschalige verbouw van huurwoningen (artikel 1.11, eerste lid, onderdeel e, van de wet). In artikel 1.11, vijfde lid, van de wet is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels kunnen worden gesteld over het toepassingsbereik van de verschillende onderdelen van artikel 1.11, eerste lid, van de wet, zijnde de verschillende door de belastingplichtige ten behoeve van een heffingsvermindering te verrichten werkzaamheden. Dit besluit strekt hiertoe.

## **2. Artikelsgewijs**

### *Artikelen 2 en 3*

De artikelen 2 en 3 van dit besluit bepalen welke werkzaamheden onder grootschalige en welke onder kleinschalige verbouw kunnen worden gebracht.

De reden dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige verbouw is gelegen in het feit dat een deel van de opgave in Rotterdam Zuid een niveau van verbouw betreft dat qua omvang vergelijkbaar is met de realisatie van nieuwbouw. Voor deze categorie wordt eenzelfde heffingsvermindering gehanteerd als voor nieuwbouw. Een deel van de verbouwoopgave bestaat uit meer kleinschalige bouwwerkzaamheden waarbij met een lagere heffingsvermindering kan worden volstaan.

Ten aanzien van beide categorieën verbouw is uitgegaan van een uitsluitende lijst met in aanmerking komende investeringen. Op deze wijze kan worden geborgd dat enkel daadwerkelijk gewenste en nuttige verbouwingen en investeringen voor de heffingsvermindering in aanmerking komen. Ook qua toepassing verdient het de voorkeur om het onderscheid tussen grootschalige en kleinschalige verbouw te maken. Als enkel gekozen zou worden voor een grensbedrag waarboven sprake zou zijn van grootschalige verbouw, en waaronder sprake zou zijn van kleinschalige verbouw, dan zou er een ongewenste prikkel kunnen ontstaan tot verhoging van de kosten van een verbouwing, om voor de hogere heffingsvermindering in aanmerking te komen.

### *Artikel 4*

De inkomensgrenzen, genoemd in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, en artikel 10, tweede lid, eerste volzin, onderdelen a en b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden jaarlijks op de wijze aangepast zoals is bepaald in artikel 10, tweede lid, van die wet. Daarbij is abusievelijk verzuimd te regelen dat deze aanpassing geschiedt bij ministeriële regeling. Op deze wijze wordt in een grondslag voorzien.

## **3. Administratieve lasten**

Dit ontwerpbesluit heeft geen gevolgen voor de administratieve lasten voor het bedrijfsleven en de burger.

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