

Vergaderjaar 2016–2017

**34 548**

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

**A**

### **GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET**

22 december 2016

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

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben dat uit de evaluatie van de verhuurderheffing is gebleken dat het wenselijk is de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II op onderdelen aan te passen;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

### **ARTIKEL I**

De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.2 wordt als volgt gewijzigd:

01. In het eerste lid, onderdeel e, wordt voor de puntkomma ingevoegd: en van een woning die krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet als rijksmonument is aangewezen.

1. In het eerste lid, onderdeel f, wordt «bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°» vervangen door: bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°.

1a. In het eerste lid, onderdeel h, wordt voor de punt toegevoegd: , waarbij voor de toepassing van deze wet een waarde van € 250.000 wordt gehanteerd, indien deze waarde hoger is dan dat bedrag.

2. Het tweede lid, onderdeel b, wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt: «op of na 1 januari 2014».

b. Onderdeel 1° komt te luiden:

1°. bouw van huurwoningen waarvan de huurprijs gelijk of hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

c. Onder vernummering van de onderdelen 2° tot en met 6° tot onderdelen 3° tot en met 7° wordt na onderdeel 1° een onderdeel ingevoegd, luidende:

2°. 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;

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Het bedrag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel h, wordt jaarlijks met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee het gemiddelde van de woningwaarden in het voorafgaande kalenderjaar gewijzigd is ten opzichte van het gemiddelde van die waarden in het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

B

In artikel 1.4 wordt «tien» vervangen door: vijftig.

C

Artikel 1.6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. In het eerste lid (nieuw) wordt «tien maal» vervangen door: vijftig maal.

3. Er worden vier leden toegevoegd, luidende:

2. Van de huurwoningen, bedoeld in het eerste lid, zijn uitgezonderd de huurwoningen die de belastingplichtige in eigendom verwerft tussen 1 januari 2017 en 31 december 2021 voor zover de belastingplichtige een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en voor zover die huurwoningen:

a. gelegen zijn in een gemeente als bedoeld in artikel 1.11, tweede lid, onderdelen b en c;

b. 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, en

c. de belastingplichtige hiervoor een verklaring heeft van Onze Minister.

3. De uitzondering, bedoeld in het tweede lid, geldt voor een periode van twintig jaren nadat de huurwoning in eigendom is verworven.

4. De aanvraag om in aanmerking te komen voor de toepassing van de uitzondering, bedoeld in het tweede lid, wordt langs elektronische weg ingediend bij Onze Minister.

5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld omtrent de toepassing van het tweede lid, alsmede omtrent de aanvraag, bedoeld in het vierde lid.

D

Aan artikel 1.10 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Indien aan de belastingplichtige een besluit als bedoeld in artikel 1.13, vijfde lid, is afgegeven, vermeerdert de belastingplichtige het bedrag van de verhuurderheffing in het eerstvolgende aanslagjaar na bekendmaking van dat besluit, met het bedrag, genoemd in dat besluit.

E

Artikel 1.11 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «huurwoningen» vervangen door «huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1°» en wordt «€ 15.000» vervangen door: € 25.000.

b. Onder verlettering van de onderdelen b tot en met f tot onderdelen e tot en met i worden na onderdeel a drie onderdelen ingevoegd, luidende:

b. de bouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, die niet gelegen zijn in een gebied als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, of in een gemeente als bedoeld in het tweede lid, onderdeel d: € 10.000 per gebouwde huurwoning;

c. de bouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, die gelegen zijn in een gemeente als bedoeld in het tweede lid, onderdeel d: € 20.000 per gebouwde huurwoning;

d. de bouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, die gelegen zijn in een gebied als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a: € 35.000 per gebouwde huurwoning;

c. In de onderdelen e (nieuw), g (nieuw) en i (nieuw) wordt «€ 15.000» vervangen door: € 25.000.

d. Onder vervanging van « en» aan het slot van onderdeel h (nieuw) door een puntkomma en van de punt aan het slot van onderdeel i (nieuw) door «, en» wordt na onderdeel i (nieuw) een onderdeel toegevoegd, luidende:

j. de bouw van huurwoningen als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, die gelegen zijn in een gebied als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a: € 25.000 per gebouwde huurwoning.

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «gerealiseerde investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, b en e,» vervangen door «investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, e en h, die zijn gerealiseerd op of na 1 januari 2014» en wordt «deelgemeenten» vervangen door «gebieden». Voorts wordt «, en» vervangen door een puntkomma.

b. In onderdeel b wordt «gerealiseerde investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en f,» vervangen door «investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen g en i, die zijn gerealiseerd op of na 1 januari 2014» en wordt «deelgemeenten» vervangen door: gebieden.

c. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma worden zes onderdelen toegevoegd, luidende:

c. met betrekking tot investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen g en i, die zijn gerealiseerd op of na 1 januari 2017 uitsluitend van toepassing in de in onderdeel a genoemde gebieden, de in onderdeel b genoemde gemeenten en de gemeenten Aalten, Achtkarspelen, Berkelland, Bronckhorst, Dantumadiel, Doetinchem, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland en Nieuwkruisland, Montferland, Oost

Gelre, Oude IJsselstreek, Tytsjerksteradiel en Winterswijk;

d. met betrekking tot investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, die zijn gerealiseerd op of na 1 januari 2017 uitsluitend van toepassing in de gemeenten, genoemd in de bijlage bij deze wet;

e. met betrekking tot investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, die zijn gerealiseerd op of na 1 januari 2017 uitsluitend van toepassing in de in onderdeel a genoemde gebieden;

f. met betrekking tot investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, uitsluitend van toepassing voor zover die investeringen gerealiseerd zijn op of na 1 januari 2014;

g. met betrekking tot investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, uitsluitend van toepassing voor zover die investeringen gerealiseerd zijn op of na 1 januari 2017, en

h. met betrekking tot investeringen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, uitsluitend van toepassing voor zover die investeringen zijn gerealiseerd in de in onderdeel a genoemde gebieden in de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2016.

3. Het derde lid komt te luiden:

3. Gerealiseerde investeringen worden voor de toepassing van de heffingsvermindering slechts in aanmerking genomen indien de investeringskosten voor:

a. de bouw van huurwoningen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, ten minste € 62.500 per gebouwde huurwoning bedragen;

b. de bouw van huurwoningen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, ten minste € 25.000 per gebouwde huurwoning bedragen;

c. de bouw van huurwoningen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, ten minste € 50.000 per gebouwde huurwoning bedragen;

d. de bouw van huurwoningen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, ten minste € 87.500 per gebouwde huurwoning bedragen;

e. de grootschalige verbouw van huurwoningen ten minste € 62.500 per verbouwde huurwoning bedragen;

f. de verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: ten minste € 25.000 per gerealiseerde huurwoning bedragen;

g. de sloop van huurwoningen ten minste € 62.500 per gesloopte huurwoning bedragen;

h. de kleinschalige verbouw van huurwoningen ten minste € 25.000 per verbouwde huurwoning bedragen;

i. de samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen ten minste € 62.500 per huurwoning waarmee het aantal huurwoningen door die samenvoeging is verminderd, bedragen, en

j. de bouw van huurwoningen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel j, ten minste € 62.500 per gebouwde huurwoning bedragen.

4. De tweede volzin van het vijfde lid komt te luiden: Bij ministeriële regeling kan de begrenzing van de gebieden, genoemd in het tweede lid, onderdeel a, nader worden aangevuld, kunnen de gemeenten, bedoeld in het tweede lid, onderdelen b en c, en de gemeenten, genoemd in de bijlage, bedoeld in het tweede lid, onderdeel d, worden gewijzigd indien dit noodzakelijk is ten gevolge van een wijziging van de gemeentelijke indeling als bedoeld in artikel 1, onderdeel b, van de Wet algemene regels herindeling.

F

Artikel 1.12 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Een voorgenomen investering wordt langs elektronische weg bij

Onze Minister uiterlijk aangemeld op:

a. 31 december 2017 indien het een voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 4°, betreft in huurwoningen waarvan de huurprijs hoger dan of gelijk aan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, is;

b. 31 december 2019 indien het een voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1°, 3°, 5°, 6° of 7°, betreft, dan wel indien het een voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 4°, betreft in huurwoningen waarvan de huurprijs lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, of

c. 31 december 2021 indien het een voorgenomen investering als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2°, betreft.

1a. het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De onderdelen a en b worden geletterd tot b en c;

b. Voor onderdeel b (nieuw) wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:  
a. de voorgenomen investering, bedoeld in artikel 1.11, tweede lid, onderdelen a tot en met g, is voor de desbetreffende activiteit aangevangen op of na het ten aanzien van die activiteit genoemde tijdstip en de voorgenomen investering, bedoeld in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel h, is aangevangen op of na 1 januari 2014 en voor 31 december 2016,

2. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1°, 2° of 3°» vervangen door: artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1°, 2°, 3° of 4°.

b. In onderdeel b wordt «artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 4°, 5° of 6°» vervangen door: artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 5°, 6° of 7°.

G

Artikel 1.13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, onderdeel d, wordt «artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 2° of 5°» vervangen door: artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 3° of 6°.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. In het besluit tot intrekking van een definitieve investeringsverklaring wordt het bedrag vermeld waarmee de heffingsvermindering wordt verminderd. Onze minister verstrekt het in dit lid bedoelde besluit aan de inspecteur, bedoeld in artikel 2, derde lid, onderdeel b, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.

H

Artikel 1.14 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, juncto artikel 1.11, tweede lid» vervangen door: de artikelen 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 7°, juncto artikel 1.11, tweede lid, en artikel 1.6, tweede lid.

2. In het derde lid wordt «vier» vervangen door: zes.

I

Artikel 1.15 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste, tweede en derde lid, wordt «artikelen 1.12 en 1.13» telkens vervangen door: artikelen 1.6, tweede en vijfde lid, 1.12 en 1.13.

2. In het derde lid wordt «artikelen 47, 47a, 47b, tweede lid, 48 tot en met 51 en 53, eerste en vierde lid, tot en met 56 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen» vervangen door: artikelen 47, 47a, 47b, 48 tot en met 51 en 53, eerste en vierde lid, tot en met 56 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.

J

In artikel 2.3 wordt »0,536%« vervangen door: 0,543%.

K

Na artikel 2.3 wordt vier artikelen ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 2.4**

Met ingang van 1 januari 2018 komt artikel 1.7 te luiden:

#### **Artikel 1.7**

De verhuurderheffing bedraagt 0,591% van het belastbare bedrag.

#### **Artikel 2.4a**

Met ingang van 1 januari 2020 wordt in artikel 1.7 het genoemde percentage verhoogd met 0,001 procentpunt.

#### **Artikel 2.4b**

Met ingang van 1 januari 2022 wordt in artikel 1.7 het genoemde percentage verhoogd met 0,001 procentpunt.

#### **Artikel 2.5**

Met ingang van 1 januari 2023 wordt in artikel 1.7 het genoemde percentage verlaagd met 0,026 procentpunt.

L

De bijlage bij deze wet wordt als bijlage aan de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II toegevoegd.

### **ARTIKEL II**

De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld. In dat besluit wordt zo nodig toepassing gegeven aan artikel 12, eerste lid, van de Wet raadgevend referendum.

Lasten en bevelen, dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

**Bijlage bij artikel 1.11, tweede lid, onderdeel d, van de Wet  
maatregelen woningmarkt 2014 II**

Gemeenten bedoeld in artikel 1.11, tweede lid, onderdeel d, per  
1 januari 2017

Aalsmeer  
Alkmaar  
Amersfoort  
Amstelveen  
Amsterdam  
Apeldoorn  
Asten  
Baarn  
Barneveld  
Beemster  
Bergeijk  
Bergen (Noord-Holland)  
Bernheze  
Best  
Bladel  
Blaricum  
Bloemendaal  
Boekel  
Boxmeer  
Boxtel  
Bunnik  
Bunschoten  
Buren  
Cranendonck  
Cuijk  
Culemborg  
De Bilt  
De Ronde Venen  
Deurne  
Diemen  
Edam-Volendam  
Ede  
Eemnes  
Eersel  
Eindhoven  
Elburg  
Epe  
Ermelo  
Geldermalsen  
Geldrop-Mierlo  
Gemert-Bakel  
Gooise Meren  
Grave  
Haaren  
Haarlem  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude  
Haarlemmermeer  
Harderwijk  
Hattem  
Heemstede  
Heerde  
Heerhugowaard  
Heeze-Leende  
Heiloo  
Helmond



's-Hertogenbosch  
Heusden  
Hillegom  
Hilversum  
Houten  
Huizen  
IJsselstein  
Kaag en Braassem  
Katwijk  
Laarbeek  
Landerd  
Landsmeer  
Langedijk  
Laren  
Leiden  
Leiderdorp  
Leusden  
Lingewaal  
Lisse  
Lopik  
Maasdriel  
Meerijstad  
Mill en Sint Hubert  
Montfoort  
Neder-Betuwe  
Neerijnen  
Nieuwegein  
Nijkerk  
Noordwijk  
Noordwijkerhout  
Nuenen, Gerwen en Nederwetten  
Nunspeet  
Oegstgeest  
Oirschot  
Oldebroek  
Oostzaan  
Oss  
Ouder-Amstel  
Oudewater  
Purmerend  
Putten  
Renswoude  
Reusel-De Mierden  
Rhenen  
Scherpenzeel  
Sint Anthonis  
Sint-Michielsgestel  
Soest  
Someren  
Son en Breugel  
Stichtse Vecht  
Teylingen  
Tiel  
Uden  
Uithoorn  
Utrecht  
Utrechtse Heuvelrug  
Valkenswaard  
Veenendaal  
Veldhoven

Vianen  
Voorschoten  
Voorst  
Vught  
Waalre  
Wageningen  
Waterland  
Weesp  
West Maas en Waal  
Wijdmeren  
Wijk bij Duurstede  
Woerden  
Woudenberg  
Zaltbommel  
Zandvoort  
Zeist  
Zoeterwoude