



## Heffingsvermindering nieuwbouw

*Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend*

Datum: 13 december 2016

### Aanleiding

Per 1 januari 2017 komen er een aantal categorieën woningen bij waarvoor corporaties een korting op de verhuurderheffing kunnen krijgen. Er zijn bij corporaties echter nog veel vragen over een aantal regels rondom deze heffingsvermindering. In deze notitie heeft Aedes de regels – voor zover bekend/in te schatten – onder elkaar gezet. **Let op: er is nog veel onduidelijkheid over de regels. De inhoud van deze notitie is daarom onder voorbehoud. Naar verwachting zal de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) rond de jaarwisseling met meer informatie komen,** wanneer het betreffende wetsvoorstel door de Tweede Kamer is aangenomen.

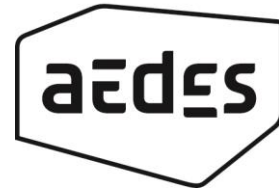
### Regels

- De heffingsvermindering is een fiscale vermindering op de door de heffingsplichtige te betalen verhuurderheffing.
- In beginsel komen woningen waarvoor de verhuurder verhuurderheffing betaalt (huurprijs onder de liberalisatiegrens, zelfstandige woonruimte, WOZ-beschikking, etc.) in aanmerking voor heffingsvermindering. Dus ook tijdelijke woningen.
- Tot 1 januari 2017 komen wat betreft nieuwbouw alleen woningen met een huur tot de liberalisatiegrens in Rotterdam-Zuid in aanmerking.
- Vanaf 1 januari 2017 komen nieuwbouwwoningen met een aanvangshuurprijs tot de aftoppingsgrens in heel Nederland in aanmerking. De hoogte van de heffingsvermindering verschilt per regio:

Categorie	Vermindering per woning	Indiening aanvraag tot	Realisatie binnen
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot <b>liberalisatiegrens</b> Rotterdam-Zuid	€25.000	31-12-2019	5 jaar
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot <b>1<sup>e</sup> aftoppingsgrens</b> Rotterdam-Zuid	€35.000*	31-12-2021	5 jaar
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot <b>1<sup>e</sup> aftoppingsgrens</b> in schaarste gebied	€20.000	31-12-2021	5 jaar
Nieuwbouw zelfstandige huurwoning tot <b>1<sup>e</sup> aftoppingsgrens</b> in rest van Nederland	€10.000	31-12-2021	5 jaar

\* Deze €35.000 is in feite een stapeling van de bestaande regeling (€25.000) en de nieuwe regeling voor de 'rest van Nederland' (€10.000). Indien de investeringskosten lager zijn dan €87.500 (2,5x de heffingsvermindering), kunnen corporaties ook één van de verminderingen aanvragen.

- Onder nieuwbouw wordt óók verstaan: nieuwbouw op een stuk grond waar eerst een woning volledig is gesloopt.
- In de huidige regeling wordt de heffingsvermindering alléén toegekend wanneer de investering minimaal 2,5 maal de heffingsvermindering bedraagt (respectievelijk €62.500, €87.500, €50.000 en €25.000). Dit is geen staffel, bij een lagere investering wordt de heffingsvermindering dus niet toegekend.
- De wet zal in de week van 12 december 2016 behandeld worden in de Tweede Kamer. Daarna



Heffingsvermindering Nieuwbouw 1-1-2017

2/3

zal de Rvo waarschijnlijk met aanvullende informatie komen, maar dat zou nog enige tijd kunnen duren. Bovendien moet de wet ook nog door de Eerste Kamer behandeld worden, dit gebeurt pas in 2017. Desalniettemin zal de heffingsvermindering, wanneer de wet is aangenomen, met terugwerkende kracht van toepassing zijn op alle nieuwbouwplannen die ná 1-1-2017 gestart zijn.

- Het lijkt niet mogelijk om de heffingsverminderingen voor transformatie en nieuwbouw onder de aftoppingsgrens te combineren.

#### **Aanvraag**

Op dit moment is nog niet officieel bekend hoe de aanvragen voor nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens eruit gaan zien. Het ligt echter in de lijn der verwachting dat de eisen hiervoor hetzelfde zullen zijn als voor de bestaande regeling voor woningen in Rotterdam-Zuid. De regels hiervoor vindt u op <https://mijn.rvo.nl/rvv-bouw-van-huurwoningen>. Hieronder staan de belangrijkste regels op een rijtje.

- Indien het gaat om een voorgenomen investeringen, dient bij de aanvraag een schatting te worden gemaakt van de investeringskosten.
- Indien het gaat om een gerealiseerde investering, dienen een aantal zaken mee te worden gestuurd. Het gaat daarbij om:
  - o Een overzicht van de gerealiseerde investeringen aan de hand van de activiteiten;
  - o Een afschrift van de voorlopige investeringsverklaring;
  - o Een aanduiding en een beschrijving van de gerealiseerde investering;
  - o Een aanduiding van de postcodes, adressen of kadastrale aanduidingen van de objecten;
  - o De datum waarop de investering is gerealiseerd;
  - o Een opgave van de betaalde investeringskosten per huurwoning, met betaalbewijzen;
  - o Een omgevingsvergunning die betrekking heeft op de bouw van de huurwoning.
- **Let op!** Voor de *huidige* regeling – die inging op 1-1-2014 – is opgenomen dat wanneer de omgevingsvergunning van vóór 1-1-2014 is of wanneer er werkzaamheden voor 2014 zijn gestart, een bewijsstuk moet worden meegestuurd dat aantoont dat de activiteit in 2014 is gestart. In eerdere communicatie van de RVO wordt als startmoment van de activiteit genoemd: het moment waarop de 'eerste heipaal' is geslagen<sup>1</sup>. Wij ontvangen echter signalen dat projecten in de huidige regeling destijds zijn afgewezen omdat er al vóór 1-1-2014 facturen zijn gestuurd. De RVO is hier dus heel strikt in. De verwachting is dat voor de nieuwe heffingsverminderingen dezelfde regels gaan gelden, waarbij 1-1-2017 dus de harde grens is.

---

<sup>1</sup> Op de website van de [RVO staat vermeld](#): Wanneer de vergunning is afgegeven in 2013 of eerder, of wanneer de start van de werkzaamheden deels in 2013 of eerder is begonnen, dan moet u door het overleggen van een bewijsstuk aantonen dat de daadwerkelijke start van de activiteit (de eerste heipaal) in of na 2014 heeft plaatsgevonden.



Heffingsvermindering Nieuwbouw 1-1-2017

3/3

### **Investeringskosten**

De heffingsvermindering wordt dus (mogelijk) alleen toegekend als de investering 2,5 maal zo hoog is als de desbetreffende heffingsvermindering.

- Volgens de website van de RVO "moeten de investeringskosten betrekking hebben op de realisatie van alleen de huurwoningen en voor de huurders toegankelijke ruimten/voorzieningen van deze huurwoningen."
- Daarnaast hebben wij begrepen dat de investeringskosten betrekking moeten hebben op de bouwkundige / fysieke realisatie van de woning. Dit houdt in dat de volgende zaken waarschijnlijk niet tot de investeringskosten worden gerekend:
  - o Grondkosten;
  - o Algemene kosten, inclusief eigen personeelskosten;
  - o Rente voor de lening.
- Wel tot de investeringskosten worden onder meer gerekend:
  - o Voorbereidingskosten die direct betrekking hebben op de fysieke / bouwkundige werkzaamheden;
  - o BTW indien de BTW niet aftrekbaar is.
- Het ligt in de lijn der verwachting dat bijvoorbeeld zonnepanelen wel tot de investeringskosten mogen worden gerekend, zeker wanneer ze noodzakelijk zijn om aan bijvoorbeeld het bouwbesluit te voldoen.