

Heffingsvermindering bouw van huurwoningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens.

Op 17 december 2019 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel, als onderdeel van het Belastingplan 2020, voor de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II aangenomen.

De mogelijkheid tot het aanmelden van voorgenomen investeringen onder de nieuwe voorwaarden zal per 2 januari 2020 worden opengesteld. Vanaf dat moment zal het elektronisch loket open zijn voor het alvast doen van conceptaanvragen. De aanvragen kunnen per 3 februari definitief worden aangemeld. Met dit nieuwsbericht informeren wij u over de heffingsvermindering bouw van huurwoningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens.

Wat verandert er?

In 2017 is een heffingsvermindering bouw van huurwoningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens opengesteld. Deze heffingsvermindering is op 1 juli 2018 gesloten voor aanvragen. Binnen deze heffingsvermindering waren verschillende verminderingsbedragen van toepassing. Zo gold voor zgn. schaarstegebieden een heffingsvermindering van € 20.000, voor bepaalde gebieden in Rotterdam Zuid een heffingsvermindering van € 35.000 en voor bouw van woningen in de rest van Nederland € 10.000.

Per 2020 zal een nieuwe heffingsvermindering opengesteld worden voor de categorie bouw van huurwoningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens. Ook binnen deze heffingsvermindering zijn verschillende verminderingsbedragen van toepassing. Het gaat om een heffingsvermindering van € 25.000 of € 12.500, afhankelijk van de gemeente waarin de woning gebouwd wordt. De volledige lijst met gemeenten waar men in aanmerking komt voor de heffingsvermindering van € 25.000 kunt u op de website vinden.

Overgangssituatie heffingsvermindering 2017 en 2020

Als voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van het Belastingplan 2020 een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor een woning voor € 20.000 (schaarstegebieden) of € 10.000 (overig Nederland), dan blijft de betreffende heffingsvermindering in principe van kracht.

Wel kan overwogen worden, **als de start van de bouw (1^e heipaal) op 1 januari 2020 nog niet is aangevangen en wordt voldaan aan de hogere minimum investeringsgrenzen**, de eerdere afgegeven voorlopige investeringsverklaring op eigen verzoek in te trekken en na de datum van inwerkingtreding van de nieuwe heffingsvermindering opnieuw als voorgenomen investering aan te melden om in aanmerking te komen voor de nieuwe heffingsvermindering van € 25.000 of € 12.500.

Let u daarbij op de volgende aandachtspunten:

- 1) Uitgaande van een eerder afgegeven voorlopige investeringsverklaring voor € 10.000 per woning (per 2017 aangemerkt als overig Nederland):
 - De start bouw (1^e heipaal) is op 1 januari 2020 nog niet aangevangen.
 - Als de gemeente voorkomt in de lijst met gemeenten die in aanmerking komen voor het hoge bedrag aan heffingsvermindering, kan de voorgenomen investering opnieuw worden aangevraagd voor een heffingsvermindering van € 25.000 per woning. De minimale investeringsgrens is € 62.500 per woning.
 - Voor bouw van woningen in alle andere gemeenten kan de voorgenomen investering opnieuw worden aangevraagd voor een heffingsvermindering van € 12.500 met een minimale investering van € 31.250 per woning.

- 2) Uitgaande van een afgegeven voorlopige investeringsverklaring voor € 20.000 per woning (per 2017 aangemerkt als schaarstegebied):
 - De start bouw (1^e heipaal) is op 1 januari 2020 nog niet aangevangen.
 - Als de gemeente voorkomt in de lijst met gemeenten die in aanmerking komen voor het hoge bedrag aan heffingsvermindering, kan de voorgenomen investering opnieuw worden

aangevraagd voor een heffingsvermindering van € 25.000 per woning. De minimale investeringsgrens is € 62.500 per woning.

- 3) Bent u al gestart met de bouw van woningen per 1 januari 2020? Dan komt u niet in aanmerking voor de nieuwe heffingsvermindering. U behoudt wel de aanspraak op de heffingsvermindering van de al afgegeven voorlopige investeringsverklaring.

Mocht u de eerdere afgegeven voorlopige investeringsverklaring willen intrekken, stuurt u na 1 januari 2020 een e-mail met het verzoek daartoe aan rvv@rvo.nl met vermelding van het project, een overzicht van de projectnummers (RVV-nummers) en een toelichting waarin u verklaart dat de bouwstart (slaan van 1^e heipaal) van het betreffende project niet voor 1 januari is aangevangen.

Overzicht van de gemeenten waar het hoge bedrag aan heffingsvermindering kan worden aangevraagd, per januari 2020:

https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35302_belastingplan_2020

Zie de bijlage met gemeenten in het document 'gewijzigd voorstel van wet' van 14 november 2019.