

## **Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Woo**

### Artikel 1.1

Eenieder heeft recht op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, behoudens bij deze wet gestelde beperkingen.

### Artikel 2.1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

*document*: een door een orgaan, persoon of college als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, opgemaakt of ontvangen schriftelijk stuk of ander geheel van vastgelegde gegevens dat naar zijn aard verband houdt met de publieke taak van dat orgaan, die persoon of dat college;

*milieu-informatie*: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;

*Onze Minister*: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

*publieke informatie*: informatie neergelegd in documenten die berusten bij een orgaan, persoon of college als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, of informatie die krachtens artikel 2.3 door een bestuursorgaan kan worden gevorderd.

### Artikel 2.5

Bij de toepassing van deze wet wordt uitgegaan van het algemeen belang van openbaarheid van publieke informatie voor de democratische samenleving.

### Artikel 4.1

1. Eenieder kan een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. In het laatste geval beslist het verantwoordelijke bestuursorgaan op het verzoek.
2. Een verzoek kan mondeling of schriftelijk worden ingediend en kan elektronisch worden verzonden op de door het bestuursorgaan aangegeven wijze.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
5. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan binnen twee weken na ontvangst van het verzoek de verzoeker om het verzoek te preciseren en is het de verzoeker daarbij behulpzaam.
6. Het bestuursorgaan kan besluiten een verzoek niet te behandelen, indien de verzoeker niet meewerkt aan een verzoek tot precisering als bedoeld het vijfde lid. In afwijking van artikel 4:5, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit om het verzoek niet te behandelen aan de verzoeker bekendgemaakt binnen twee weken nadat het verzoek is gepreciseerd of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
7. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5.

### Artikel 4.2a

Indien een voldoende gespecificeerd verzoek zodanig omvangrijk is dat niet binnen de termijn van artikel 4.4, eerste lid, kan worden beslist, treedt het bestuursorgaan voor het einde van die termijn in overleg met de verzoeker over de prioritering van de afhandeling van het verzoek. Het bestuursorgaan verstrekt de gevraagde documenten zo veel mogelijk in de door de verzoeker gewenste volgorde.

#### Artikel 4.4

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste twee weken verdagen, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de informatie een verlenging rechtvaardigt. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot en met de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daartegen heeft, in welk geval de informatie wordt verstrekt twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt. Indien wordt verzocht om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt de openbaarmaking opgeschort totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan of het verzoek is ingetrokken.
6. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken die rechtstreeks betrekking heeft op een derde of die van een derde afkomstig is, deelt het bestuursorgaan dit besluit gelijktijdig mede aan deze derde.

#### Artikel 4.5

1. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie in de door verzoeker verzochte vorm of, indien dit redelijkerwijs niet geveerd kan worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.4, derde lid.
2. Indien de informatie reeds in een voor de verzoeker gemakkelijk toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is, wijst het bestuursorgaan de verzoeker daarop.

#### Artikel 5.1

1. Het openbaar maken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
  - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
  - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
  - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
  - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 3.1 onderscheidenlijk paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de betrokkene uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven voor de openbaarmaking van deze persoonsgegevens of deze persoonsgegevens kennelijk door de betrokkene openbaar zijn gemaakt;
  - e. nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt.
2. Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de betrekkingen van Nederland met andere landen en staten en met internationale organisaties;

- b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;
  - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
  - d. de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
  - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
  - f. de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens;
  - g. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
  - h. de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage;
  - i. het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.
3. Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering.
4. Openbaarmaking kan tijdelijk achterwege blijven, indien het belang van de geadresseerde van de informatie om als eerste kennis te nemen van de informatie dit kennelijk vereist. Het bestuursorgaan doet mededeling aan de verzoeker van de termijn waarbinnen de openbaarmaking alsnog zal geschieden.
5. In uitzonderlijke gevallen kan openbaarmaking van andere informatie dan milieu-informatie voorts achterwege blijven indien openbaarmaking onevenredige benadeling toebrengt aan een ander belang dan genoemd in het eerste of tweede lid en het algemeen belang van openbaarheid niet tegen deze benadeling opweegt. Het bestuursorgaan baseert een beslissing tot achterwege laten van de openbaarmaking van enige informatie op deze grond ten aanzien van dezelfde informatie niet tevens op een van de in het eerste of tweede lid genoemde gronden.
6. Het openbaar maken van informatie blijft in afwijking van het eerste lid, onderdeel c, in geval van milieu-informatie eveneens achterwege voor zover daardoor het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde belang ernstig geschaad wordt en het algemeen belang van openbaarheid van informatie niet opweegt tegen deze schade.
7. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op milieu-informatie die betrekking heeft op emissies in het milieu.

#### Artikel 5.2

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter.
2. Het bestuursorgaan kan over persoonlijke beleidsopvattingen met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie verstrekken in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid wordt uit documenten opgesteld ten behoeve van formele bestuurlijke besluitvorming door een minister, een commissaris van de Koning, Gedeputeerde Staten, een gedeputeerde, het college van burgemeester en wethouders, een burgemeester en een wethouder, informatie verstrekt over persoonlijke beleidsopvattingen in niet tot personen herleidbare vorm, tenzij het kunnen voeren van intern beraad onevenredig wordt geschaad.

4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

#### Artikel 5.3

Bij een verzoek om informatie die ouder is dan vijf jaar motiveert het bestuursorgaan bij een weigering van die informatie waarom de in artikel 5.1, tweede of vijfde lid, of artikel 5.2 bedoelde belangen ondanks het tijdsverloop zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarheid.

#### Artikel 5.5

1. Onverminderd het elders bij wet bepaalde, verstrekt een bestuursorgaan iedere natuurlijke of rechtspersoon op diens verzoek de op de verzoeker betrekking hebbende in documenten neergelegde informatie, tenzij een in artikel 5.1, eerste lid, onderdelen a, b en c, alsmede d en e, voor zover betrekking hebbend op derden, genoemd belang aan de orde is of een in artikel 5.1, tweede of vijfde lid, of artikel 5.2 genoemd belang zwaarder weegt dan het belang van de verzoeker bij toegang tot op hem betrekking hebbende informatie. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een verzoek met betrekking tot gegevens ten aanzien van een overleden echtgenoot, geregistreerd partner, kind of ouder van de verzoeker, tenzij een schriftelijke wilsverklaring van de overledene aan de verstrekking in de weg staat.
3. Het bestuursorgaan draagt zorg voor een deugdelijke vaststelling van de identiteit van de verzoeker.
4. Het bestuursorgaan kan aan de verstrekking voorwaarden verbinden ter bescherming van een van de belangen, genoemd in de artikelen 5.1 en 5.2, tenzij de gevraagde informatie met toepassing van de artikelen 5.1 en 5.2 openbaar voor eenieder zou zijn.

#### Artikel 5.6

1. Het bestuursorgaan kan, in geval informatie ingevolge de artikelen 5.1 en 5.2 niet openbaar gemaakt kan worden, besluiten de informatie uitsluitend aan de verzoeker te verstrekken, indien er klemmende redenen zijn om de verzoeker niettegenstaande de toepasselijke uitzonderingsgrond of -gronden de gevraagde informatie niet te onthouden.
2. Het eerste lid vindt slechts toepassing voor zover dit niet in strijd is met een toepasselijke geheimhoudingsplicht.
3. Het bestuursorgaan kan aan de verstrekking voorwaarden verbinden ter bescherming van een van de belangen, genoemd in de artikelen 5.1 en 5.2.

#### Artikel 5.7

1. Een bestuursorgaan kan ten behoeve van historisch, statistisch, wetenschappelijk of journalistiek onderzoek toegang bieden tot informatie:
  - a. die ingevolge de artikelen 5.1 en 5.2 niet openbaar gemaakt kan worden; of
  - b. waarvan de vaststelling of deze informatie ingevolge de artikelen 5.1 en 5.2 openbaar gemaakt kan worden een onevenredige inspanning vergt.
2. Het bestuursorgaan kan aan het verlenen van toegang voorwaarden verbinden.
3. De toegang tot informatie overeenkomstig het eerste lid wordt in ieder geval verleend onder de voorwaarde dat degene aan wie toegang wordt verleend, de verkregen informatie niet verder verspreidt zonder voorafgaand besluit van het bestuursorgaan waarin de informatie met toepassing van de artikelen 5.1 en 5.2 openbaar gemaakt wordt.

#### Artikel 8.8

De artikelen 3.1, 3.3, 4.1, 5.1, eerste, tweede en vijfde lid, en 5.2 zijn niet van toepassing op informatie waarvoor een bepaling geldt die is opgenomen in de bijlage bij deze wet.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: Vhh vragen fracties  
**Datum:** maandag 14 maart 2022 11:26:31

---

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2.e @minfin.nl>  
 Verzonden: zaterdag 26 oktober 2013 23:13  
 Aan: 5.1.2.e @minbzk nl>  
 CC: 5.1.2.e @minbzk nl>; 5.1.2.e @minbzk nl>;  
 5.1.2.e @minfin.nl>; 5.1.2.e @minfin.nl>  
 5.1.2.e @minfin.nl>; 5.1.2.e @minfin.nl>  
 Onderwerp: Vhh vragen fracties

Hoi 5.1.2.e,

Ten behoeve van de bespreking met de minister maandag hierbij wat info over drie onderwerpen die spelen bij de fracties. Ik heb geen gelegenheid om uitgebreid af te stemmen, maar gelukkig zijn twee onderwerpen in de NnavV al ter sprake gekomen, waar de inhoudelijke lijn is ingezet.

1. WOZ bezwaaruitspraak automatisch laten volgen door inspecteur,
2. verschillen in uitvoering WOZ gelijkheidsbeginsel
3. alleen ondernemers belastingplichtig?

1: je hebt al een tekst van 5.1.2.e gekregen. Voor het geval het buiten beeld raakt onderaan deze mail nog even de tekst van de NnavV over dit onderwerp. Daarin extra aandacht voor de ongewenste gevolgen van zelfstandig ingrijpen door de inspecteur. Ook belangrijk dat als bezwaarperiode verstreken is een ambtshalve aanpassing wordt gedaan.

2: Voor de hand liggend bezwaar tegen de VHH: gemeenten hebben verschillend toezendbeleid WOZ-beschikking bij meerdere eigenaren. Leidt dit tot ontoelaatbare ongelijke behandeling? Daarover kun je van mening verschillen, maar lijn kabinet is:

Verhuurderheffing is moderne belasting, die nauw aansluit bij een basisregistratie, de WOZ. Dat heeft veel voordelen.

De uitvoering van de WOZ is in belangrijke mate decentraal belegd. Decentraliteit is er onder meer op gericht ongelijke gevallen niet over één kam te scheren. Lokale verschillen kunnen tot uitdrukking komen in het beleid. Een enkel verschil in beleid tussen twee gemeenten houdt naar het oordeel van het kabinet in casu dan ook nog geen ongelijke behandeling in.

Daarnaast staan de gerechtigden in een privaatrechtelijke verhouding tot elkaar. Wanneer één van de gerechtigden belastingplichtig is, is deze verantwoordelijk voor de afdracht. Wie de lasten van de heffing draagt wordt echter door het privaatrecht bepaald.

Zie de onderaan deze mail geplakte tekst uit de NnavV.

- 3: Waarom zijn niet alleen ondernemers belastingplichtig?

Veel belastingen maken onderscheid tussen ondernemers en niet-ondernemers, bijvoorbeeld in de IB, VPB, BTW. Deze ondernemersbegrippen verschillen onderling.

De verhuurderheffing hanteert een objectief grondslagbegrip. De ondernemerstatus van het subject is niet van belang.

Dit zorgt voor eenvoud en duidelijkheid. Daarnaast voorkomt het een verschil in behandeling tussen een ondernemer en een niet-ondernemer die zich in dezelfde situatie bevinden en tussen binnen- en buitenlands ingezetenen.

Wel is de grondslag van de verhuurderheffing zo gekozen dat deze bij benadering bedrijfsmatige verhuur raakt, door een grens van 11 verhuurde woningen te hanteren.

automatisch aanpassen bij WOZ-bezwaar vermindering:

Het zal, zeker bij verhuurders met een groot aantal belaste huurwoningen, voorkomen dat bezwaar- of beroepsprocedures tegen de WOZ-waardering nog niet zijn afgerond als de aangifte verhuurderheffing moet worden gedaan. In dit geval, zo staat in de memorie van toelichting bij onderhavig wetsvoorstel beschreven, wordt de heffing verminderd naar aanleiding van een verzoek om ambtshalve vermindering, of, indien de bezwaarperiode nog niet verstreken is, naar aanleiding van een bezwaar tegen de eigen aangifte. Onder dit laatste moet op grond van artikel 26, tweede lid, van de AWR worden begrepen een bezwaar tegen de afdracht op aangifte. Deze wordt gelijk gesteld met een voor bezwaar vatbare beschikking, zodat voor de bepaling van de tijdigheid van het bezwaar uit moet worden gegaan van het moment van afdracht.

Deze systematiek leidt naar het oordeel van het kabinet niet tot onevenredig hoge administratieve lasten. Enerzijds is dat omdat de hechte koppeling tussen de verhuurderheffing en de WOZ als basisregistratie ertoe leidt dat er nauwelijks onduidelijkheid kan zijn over het effect van een aanpassing van de WOZ-waarde op de verschuldigde heffing. Dit betekent dat de fiscale bezwaarprocedure of herzieningsprocedure weinig administratieve lasten met zich meebrengt. Anderzijds is dat omdat deze systematiek de belastingplichtige in staat stelt zelf te bepalen wanneer hij om ambtshalve herziening verzoekt of bezwaar maakt. Dit kan na iedere uitspraak op bezwaar tegen de WOZ-waarde, maar ook pas nadat het laatste bezwaar is afgewikkeld, zodat slechts één maal de heffing opnieuw hoeft te worden berekend.

Het kabinet wijst erop dat eigenmachtig ingrijpen in de afdracht door de inspecteur zich niet verhoudt met het karakter van een afdracht op aangifte. Bij deze heffingssystematiek is de belastingplichtige immers zelf verantwoordelijk voor de afdracht. Automatisch verlenen van ambtshalve vermindering naar aanleiding van een verminderde WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaarprocedure zou naar het oordeel van het kabinet leiden tot onevenredig hoge uitvoeringskosten. Daarnaast zou dit juist kunnen leiden tot onduidelijkheid bij de belastingplichtige, opgewekt vertrouwen door handelen van de inspecteur en een onnodige toename van bezwaarprocedures.

Gelijkheidsbeginsel:

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het feit dat de regels die de verschillende gemeenten hiervoor hanteren van elkaar afwijken, ertoe kan leiden dat de verhuurderheffing in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Dit lijkt genoemde leden mede een reden om artikel 1.3 te verduidelijken. Zo vragen zij wat er wordt gedaan in de volgende situaties:

1. A is ouder dan B, A en B in gezamenlijk eigendom 6 huurwoningen hebben en A daarnaast nog 5 andere huurwoningen in eigendom heeft.
2. Zelfde situatie, maar B is de oudste.
3. A is ouder dan B en C. A en B hebben in gezamenlijk eigendom 6 huurwoningen. A en C hebben ook 6 huurwoningen in gezamenlijke eigendom, waarvoor A eveneens de WOZ-beschikking ontvangt. Zowel B als C hebben geen andere huurwoningen in eigendom.
4. A is ouder dan B. A en B zijn in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. Zij hebben 20

huurwoningen in gezamenlijke eigendom, waarvoor A gezien zijn hogere leeftijd de WOZ-beschikking ontvangt.

5. A is ouder dan B. A en B zijn in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. A is eigenaar van 10 huurwoningen en B is eigenaar van 10 huurwoningen.

6. B BV is beherend vennoot van een commanditaire vennootschap met tien commanditaire vennoten. De commanditaire vennoten hebben 20 huurwoningen ingebracht. B BV ontvangt voor zijn werkzaamheden een vaste beheervergoeding.

De verhuurderheffing is nauw aangesloten bij de basisregistratie WOZ. Het benutten van authentieke gegevens uit basisregistraties bij het vormgeven van nieuwe wetgeving is een best practice. De beoogde effecten zijn eenduidige, objectieve wetgeving en efficiëntiewinst voor alle betrokken partijen. In het onderhavige geval betekent aansluiting op de basisregistratie WOZ wel dat personen die woonachtig zijn in verschillende gemeenten verschillend behandeld kunnen worden. Het beleid rond het verzenden van de beschikking WOZ bij meerdere eigenaren kan per gemeente verschillen, evenals de uitvoering van de WOZ zelf. Beide elementen houden naar het oordeel van het kabinet geenszins een ongelijke behandeling in. De uitvoering van de WOZ is op decentraal niveau belegd, maar dit doet aan de authenticiteit van het waardegegeven geen afbreuk. Met betrekking tot de verzending van de beschikking naar één van de eigenaren in plaats van beide merkt het kabinet daarnaast op dat gedeelde eigendom inhoudt dat de eigenaren in een privaatrechtelijke relatie tot elkaar staan voor wat betreft de lusten en de lasten van de huurwoningen. Zoals hierboven betoogd is het toezendbeleid dus het beleidsterrein van de betreffende gemeente. Hieronder wordt indicatief echter ingegaan op de door de leden van de ChristenUnie-fractie aangedragen voorbeelden van gedeelde eigendom, ervan uitgaande dat deze spelen in een gemeente die de beschikking naar de oudste eigenaar verzendt.

In situatie 1: A is belastingplichtig, B niet.

In situatie 2: geen van beide is belastingplichtig.

In situatie 3: A is belastingplichtig, B en C niet.

In situatie 4: A is belastingplichtig, B niet.

In situatie 5: A is belastingplichtig, B niet.

In situatie 6: De commanditaire vennootschap kan niet aangemerkt worden als belanghebbende, omdat deze geen rechtspersoon is. De gemeente wijst één van de vennoten aan als belanghebbende.



5.1.2.e

Aan: 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minfin.nl>  
 Verzonden: woensdag 20 november 2013 10:19  
 Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;  
 5.1.2.e @minbzk.nl>  
 CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e  
 <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e @minfin.nl>; 5.1.2.e @minfin.nl>  
 Onderwerp: RE: Vraag van BD over in aanmerking komende woningen/individueel dan wel project

Beste allen,

Ik deel 5.1.2.e lezing. Wat belangrijk is is niet dat de belastingplichtige op het moment van aangifte doen de woning nog in bezit heeft, maar dat hij degene is die de investering heeft gedaan. Daarvoor zorgt de combinatie van artikel 1.2, tweede lid, onderdeel d (dit was voor nota van wijziging) : gerealiseerde investering: activiteit die door de belastingplichtige is gerealiseerd ter uitvoering van een voorgenomen investering met 1.13 en 1.10. Wij belonen dus het realiseren van een investering, ook als je ná die realisatie de woning direct verkoopt.

Groeten, 5.1.2.e

PS: interessant is nog de vraag of de groepsbepaling meebrengt dat de groep ook de belastingplichtige is in de zin van art. 1.2, tweede lid, onderdeel d. Dan zou je bij een interne reorganisatie, waarbij een inmiddels niet meer belastingplichtig lid van de groep nog wel niet-benutte investeringsverklaringen heeft, deze verklaringen op de groepsafdracht in mindering kunnen brengen. Zie ik dat goed?

5.1.2.e  
 5.1.2.e  
 Ministerie van Financiën  
 Directie Directe Belastingen  
 Postbus 20201, 2500 EE DEN HAAG  
 Tel. 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl]  
 Verzonden: dinsdag 19 november 2013 17:17  
 Aan: 5.1.2.e  
 CC: 5.1.2.e  
 5.1.2.e )  
 Onderwerp: RE: Vraag van BD over in aanmerking komende woningen/individueel dan wel project

Nabranden, ten overvloede en voor alle zekerheid:

Onderstaande gaat over de definitieve verklaring. Voor de voorlopige verklaring (bij voorgenomen investeringen) zal het wel moeten gaan om een verklaring op objectniveau (maar daar heeft BD niets mee te maken). Eerder hebben we namelijk al geconcludeerd dat als woningen tijdens de verbouwing etc verkocht worden, de voorlopige verklaring meeverhuist naar de nieuwe eigenaar (verklaring is objectgebonden, niet persoonsgebonden).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e  
 Verzonden: dinsdag 19 november 2013 17:13  
 Aan: 5.1.2.e  
 CC: 5.1.2.e  
 Onderwerp: Vraag van BD over in aanmerking komende woningen/individueel dan wel project

5.1.2.e en anderen,

Ik kreeg van 5.1.2.e de volgende vraag voorgelegd:

Heeft de belastingplichtige nog recht op aftrek op de aangifte voor de heffing als hij/zij tussen het verkrijgen van de verklaring van Agentschap en het moment van aangifte de betreffende woning verkoopt.

Ter achtergrond:

In het kader van de uitvoering van de heffingsvermindering heeft BD de voorkeur dat er verklaringen van Agentschap per project worden afgegeven, niet per woning. Dit is in beginsel geen probleem, maar leidt wel tot de volgende vraag. Een verklaring per project is niet meer te splitsen in de afzonderlijke objecten. Wat gebeurt er nu als tussen ontvangst van de verklaring en de aangifte bij BD een aantal van de woningen in het project verkocht worden. Is de verklaring dan nog steeds (in zijn volledigheid) geldig?

Mijn antwoord hierop zou zijn: ja de belastingplichtige heeft recht op aftrek, ook als hij na het verkrijgen van de verklaring de woning verkoopt. Artikel 1.13 van de wet stelt dat een investering wordt aangemeld door de belastingplichtige. Maar daar gaat het over belastingplichtig op het moment van aanmelden, dus als hij de woning op dat moment heeft is dat voldoende.

Artikel 1.10 stelt dat de belastingplichtige bij het doen van de aangifte bij BD moet beschikken over een op zijn naam afgegeven definitieve investeringsverklaring. Daar staat niets over het feit dat hij/zij de woningen nog in bezit moet hebben.

Daarom zou ik concluderen dat op bovenstaande vragen bevestigend kan worden geantwoord. En derhalve op dit punt het op projectniveau afgeven van verklaringen niet bezwaarlijk (even los van andere overwegingen die ik nu niet kan overzien).

Ik heb **5.1.2.e** beloofd hier begin volgende week antwoord op te hebben. Daarom graag aan jullie de vraag om mijn interpretatie te bevestigen, dan wel ontkrachten.

Alvast dank en met vriendelijke groet,

**5.1.2.e**

**5.1.2.e**

Ministerie van BZK  
DG Wonen en Bouwen  
Directie Woningmarkt

**5.1.2.e**

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

**Van:** 5.2 v5.1.2 e  
**Aan:** 5.2 v5.1.2 e  
**Cc:** 5.2 v5.1.2 e  
**Onderwerp:** RE: Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht  
**Datum:** donderdag 19 december 2013 18:27:28  
**Bijlagen:** [verhuurderheffing.amvb.docx](#)  
[Getek.Reg.2.pdf](#)  
[Categorieen verbouw.docx](#)  
[Factsheet heffingsvermindering voor sloop AGNL.DOCX](#)

---

Ik heb mijn huiswerk gedaan. Hierbij het resultaat.

- Bijgevoegd de laatste versies van de regelingen en de AMVB. AMVB en Wet zullen op **24 december** worden gepubliceerd in het Staatsblad. De regeling op **27 december** in de Staatscourant.
- Bijgevoegd het schematje over toepassing grensbedragen grootschalige en kleinschalige verbouw.
- Bijgevoegd een tekstje over de in aanmerking te nemen kosten voor sloop.

Mijn collega 5.2 v5.1.2 e heeft gekeken naar de mandaatregeling. Zij bereidt een wijziging van het mandaatbesluit AgentschapNL voor waaraan dan toegevoegd worden de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, Hoofdstuk 1, Afdeling 6; Besluit vermindering verhuurderheffing 2014; en de Regeling vermindering verhuurderheffing 2014. Zij zal hierover in januari contact over opnemen met [REDACTED]

Tot slot nog twee opmerkingen bij de tekst voor de website:

Moet er naast de subsidie per categorie, ook niet al gemeld worden dat daar dan wel een minimuminvesteringsbedrag bij hoort?

Kunnen jullie op de site nog expliciteren wanneer aanvragen ingediend kunnen worden? Ik heb begrepen dat vanaf 6 januari jullie loket open is, en dat jullie vanaf februari gaan reageren. Wij krijgen hier al vragen binnen van trappende verhuurders en willen graag naar jullie site verwijzen.

Met vriendelijke groet,

5.2 v5.1.2 e

Coördinerend beleidsmedewerker  
 Ministerie van BZK  
 DG Wonen en Bouwen  
 Directie Woningmarkt

---

**Van:** 5.2 v5.1.2 e  
**Verzonden:** woensdag 18 december 2013 0:12  
**Aan:** 5.2 v5.1.2 e  
**Onderwerp:** RE: Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht

Voor ik schriftelijk ga reageren lijkt het me handig om even te bellen, ook om zeker te weten dat ik de vraag goed begrijp. Zullen we woensdagmiddag even bellen (heb ik je nummer)?

Groet,

---

**Van:** 5.2 v5.1.2 e @agentschapnl.nl

**Verzonden:** dinsdag 17 december 2013 12:49

**Aan:** 5.2 v5.1.2 e

CC: 5.2.v5.1.2.e

Onderwerp: FW: Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht

Hallo

Ik heb per ongeluk de mail verstuurd vanuit een verkeerde postbus. Zou je je reactie naar mij willen sturen? (zie cc) Dank!

Groet,

Van: Postbus

Verzonden: dinsdag 17 december 2013 12:42

Aan: 5.2.v5.1.2.e minbzk.nl

CC: 5.2.v5.1.2.e

Onderwerp: Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht

Hallo

Dank nog voor de vorige week toegestuurde laatste versies van wet, mvt, besluit en regeling. Gisteren heb ik het e.e.a. doorgesproken met en er zijn naar aanleiding daarvan een paar zaken die ik graag even met je wil afstemmen (overigens soms alleen voor mijn duidelijkheid).

#### 1. Communicatie op site AgNL/RVO

Met onze afdeling Communicatie is een concepttekst geschreven voor onze site. Vanwege de tijdsspanne en vakantieperiode beperken we ons voor nu even tot het hoogstnoodzakelijke. Kan je akkoord gaan met bijgaand tekstvoorstel of zijn er eventuele op- of aanmerkingen? (zie bijlage) Kan je aangeven wanneer de wet, mvt, besluit en regeling gepubliceerd kunnen zijn (als alles n.a.v. vanmiddag volgens plan verloopt)? Er zal nl. op de site daarnaar verwezen worden.

#### 2. Over het Besluit:

- Met betrekking tot de werkzaamheden kleinschalige en grootschalige verbouw zie ik dat combinaties van werkzaamheden tussen beide categorieën mogelijk zijn. Dit heeft n.m.m. tot gevolg dat er per categorie twee mogelijkheden zijn ter aanduiding van kleinschalige dan wel grootschalige verbouw. Is dit juist? Dit maakt het nl. wat lastiger bij de digitale uitvraag van een aanmelding voor een van beide categorieën. Wellicht kan dit ondervangen door (van onze zijde) alleen tekstueel uitleg hierover te geven, waarna een aanmelder in het algemeen kiest voor of kleinschalige of grootschalige verbouw. Of het dan gaat om combinaties van werkzaamheden of niet is bij aanmelding dan niet bekend en hoeft n.m.m. dan ook nog niet bekend te zijn. Bij aanmelding van de gerealiseerde investering zal duidelijk moeten worden onder welke van de 2 mogelijkheden per categorie toepassing is gegeven.
- De minimale investeringskosten voor de overige 4 investeringscategorieën (niet zijnde kleinschalige of grootschalige verbouw) zie ik niet meer terug. Wordt hier op een andere manier in voorzien? Wat kunnen we de doelgroepen daarover informeren?
- Er is sprake van een Reparatiewet BZK 2014. Wat wordt hieronder verstaan?
- In je bericht waarin je het Besluit had toegestuurd gaf je aan dat het bijna de laatste versie was. Mocht je inmiddels beschikken over een definitieve versie, zou je die kunnen toesturen en eventuele wijzigingen ten opzicht van de versie die ik nu heb daarbij kunnen aangeven?


#### 3. Over de regeling:

- Bij de voorwaarden van aanmelden van een voorgenomen investering gaat het niet meer om de ontvangstbevestiging van het bevoegde gezag, maar om de datum van de daadwerkelijke vergunning. Interpreteer ik dit juist zo?
- Bij de voorwaarden van aanmelden van een gerealiseerde investering dient een afschrift van de voorlopige investeringsverklaring te worden meegestuurd. Wat is de reden hiervan?

Tot slot vroeg ik me af of met de uitvoering van de regeling door AgNL/RVO nog iets geregeld

moet worden in de raamovereenkomst of op het gebied van mandatering.

Bij voorbaat dank weer voor je reactie!

Groet, 

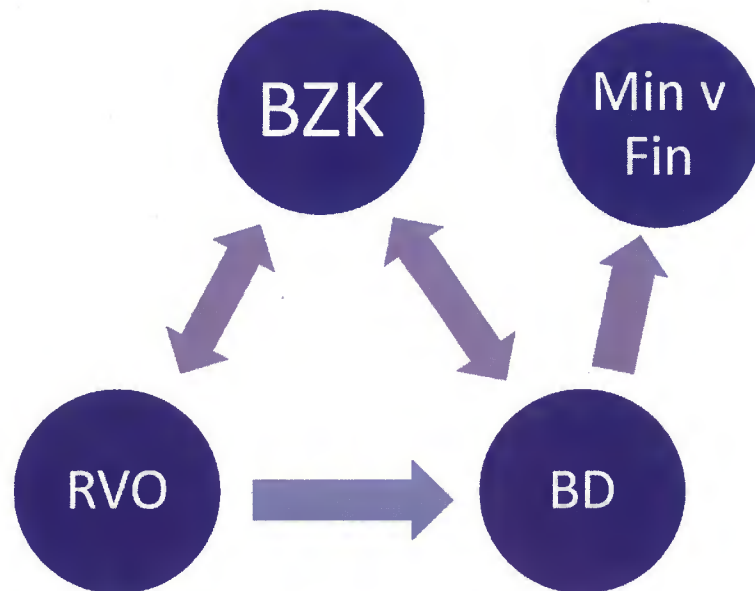
---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



Overleg Belastingdienst, BZK, Min van Financiën, RVO



Kennismaking – organisaties en rollen.

Voor bv. short stay woningen (huurcontracten max 6 maanden) en zorgwoningen waarvan de huurcomponent extern wordt gefinancierd betaalt belastingplichtige geen verhuurderheffing. Belastingplichtige kan voor dit soort woningen dus ook geen vermindering aan vragen/DIV krijgen. Aanvrager verklaart op het aanvraagformulier dat woningen voldoen aan definitie van huurwoning, en daarmee impliciet dat deze vallen onder de verhuurderheffing. **Actie RVO:** communicatie aanscherpen wat betreft short stay (en overige casussen). Op website en Eloket.

Achterliggende reden: Short stay woning valt niet onder verhuurderheffing omdat dit een dienst is en valt onder vermindering omzetbelasting. Anders dubbel fiscaalvoordeel. BD is pilot gestart vanuit MKB Eindhoven (opmerking: ik weet niet meer zeker of de kar werd getrokken door specifiek MKB Eindhoven, gaat het niet om een algemene pilot?) om controle te intensiveren, zie brief BD voor aanleveren gegevens. Pilot is doorgezet. BD kan op basis van artikel 55 AWR gegevens bij ons opvragen. Daarnaast is voor de jaarlijkse gegevenslevering een convenant opgesteld dat informatiestroom RVO naar BD mogelijk maakt. **Actie RVO:** delen convenant met BD.

Informatiestroom BD naar RVO is op dit moment niet mogelijk. BD kan dus geen terugkoppeling geven of ons informeren over onderzoeken. Na wijziging RVV (2017) kan RVO afgegeven DIV's intrekken. Hiervoor is informatiestroom BD naar RVO nodig.

2 mogelijkheden informatiestroom BD naar RVO:

- Wetswijziging van art 67 AWR of art. 55 AWR. RVO staat hier niet bij, mogelijkheid kost tijd om door te voeren.
- Extra convenant opzetten om informatiestroom te rechtvaardigen (wenselijk op korte termijn). Cor brengt RVO in contact met projectmanager MKB Eindhoven (of: trekker pilot). Gezamenlijk mogelijkheden onderzoeken.

Jaarlijks doet RVO gegevenslevering aan BD op basis van RSIN en dossiernummer. BD controleert hiermee de belastingaangifte van de Woco. Bij negatief verschil neemt toezichthouder BD contact op met belastingplichtige. BD is in lead voor het uitzoeken van verschillen, Actie RVO nog bespreken.. Zie casus 100.000 VHH en 80.000 vermindering. **Actie RVO:** aanvrager informeren over rol BD? Geen uitzoekactie. Bij meerdere aangiften met verschillen zal BZK met Aedes bespreken, zodat werkwijze duidelijk is.

Het toets/controle moment van RVO ligt tot het afgeven van DIV. Er is daarna geen controle mogelijkheid meer. **Actie RVO en BZK:** Bespreken of de controle opgevoerd moet worden, bv. n.a.v. toestroom 2017 en 2018 en evt. kwalitatieve aandachtspunten daarbij (1 tot 3 jaar na DIV).

RVO heeft BD geïnformeerd over programmatisch handhaven bij gerealiseerde investeringen. Zij hanteren een zelfde soort handhaving.

Belastingplichtige mag voor gemiddeld 15 miljoen per jaar aan DIV's ontvangen (6 jaar x 15 miljoen = 90 miljoen). Op dit moment 1 belastingplichtige die 84 miljoen heeft ontvangen, door sluiten aanvragen voorgenomen investeringen (nog) geen issue.

Valt de RVV – V ook binnen 15 miljoen voorwaarde? Of zijn het twee losse daeb's? **Actie BZK en RVO:** Uitzoeken en uitsluitsel geven tijdens RVO – BZK overleg.

BD vraagt of RVO op de hoogte gehouden moet worden van de jurisprudentie. Nee, jurisprudentie heeft geen direct invloed op de behandeling/uitkomst van aanvraag. Indien interessant voor RVO zal BZK de jurisprudentie delen.

Toekomst overleg: per kwartaal BD landelijk overleg, mogelijk interessant voor RVO om aan te sluiten. Agendapunten worden gedeeld. Op basis van punten aansluiten bij overleg of een losstaand overleg plannen.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Overleg BD, BZK, MinFin en RVO  
**Datum:** woensdag 20 februari 2019 17:24:40  
**Bijlagen:** [Notitie BDMinFin BZK-20-2-2019.docx](#)

---

Ho 5.1.2.e

Vandaag hadden 5.1.2.e en ik overleg met Belastingdienst, BZK, Ministerie van Financiën over de RVV en verhuurderheffing.

In de bijlage een korte notitie van het overleg.

Ik stel voor om begin volgende week de acties m.b.t. het convenant met z'n 3en te bespreken

5.1.2.e

5128



**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: Fw 50 - technische wijziging verhuurderheffing  
**Datum:** vrijdag 9 januari 2015 11:43:59  
**Bijlagen:** [Fw50 VHH advies 8 januari 2014.docx](#)

---

Hallo 5.1.2.e,

Zie bijgaand ter info het samenvattende advies.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e @minfin.nl]  
**Verzonden:** vrijdag 9 januari 2015 11:24  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: Fw 50 - technische wijziging verhuurderheffing

Hoi 5.1.2.e,

Ook voor jou natuurlijk ter info.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** vrijdag 9 januari 2015 11:06  
**Aan:** 5.1.2.e @belastingdienst.nl'; 5.1.2.e @belastingdienst.nl'  
**Onderwerp:** FW: Fw 50 - technische wijziging verhuurderheffing

Hoi collega's,

Bijgaand het advies inzake de VHH voor de fiscale verzamelwet.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** vrijdag 9 januari 2015 9:30  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW 50 - technische wijziging verhuurderheffing

Hoi 5.1.2.e,

Bijgaand tref je op verzoek van DGFZ ons advies aan inzake de technische wijziging VHH benoemd onder Fw 50. Voor de Belastingdienst zoals aangegeven geen impact, maar voor RVO wel een aandachtspunt.

Mochten jullie nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Groeten,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 5 januari 2015 12:28

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: technische wijziging verhuurderheffing

Hallo 5.1.2.e,

Allereerst de beste wensen!

Ten aanzien van de verhuurderheffing is onderstaande mailwisseling nog steeds relevant. Graag willen wij weten of de investeringskosten in de praktijk ook daadwerkelijk betaald moeten zijn door en vervolgens ook moeten drukken op de belastingplichtige. Harrie was onze contactpersoon bij DGBel, maar hij zit vanaf 1 januari bij Douane, vandaar dat ik jullie even rechtstreeks mail.

De wetswijziging zoals in de bijlage is volgens ons de huidige stand van zaken, deze willen we in gaan leveren voor de FVW 2015. De inleverdatum komt rap naderbij.

Geven jullie hier nog een advies op af? Als dat niet zo nodig is, dan horen we dat ook graag en kunnen wij met de huidige tekst aan de slag. 5.1.2.e liet weten dat hij zelf akkoord is, maar dat de juristen van BZK/RVO er ook nog naar kijken. Hebben jullie daar toevallig wat over gehoord?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Ook namens 5.1.2.e,

5.1.2.e

5.1.2.e

Aan: DGbel cluster UB 5.1.2e cluster Fiscaliteit ( )  
 Van: Belastingen/Adviesregie 5.1.2e ), IMB 5.1.2e ), RVO  
 (5.1.2e )  
**Betreft: Verhuurderheffing – technische wijziging definitie begrip  
 'investeringskosten'**  
 d.d.: 8 januari 2015

### Verzoek

Voor de verhuurderheffing wordt een wijziging voorgesteld in de definitie van het begrip investeringskosten. Het doel van deze wijziging is om te verduidelijken dat deze kosten ook daadwerkelijk op de belastingplichtige moeten drukken.<sup>1</sup>

Concreet betekent dit dat in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II in artikel 1.2, eerste lid, onderdeel f, "door de belastingplichtige betaalde investeringskosten die noodzakelijkerwijs voortvloeien" vervangen wordt door: door de belastingplichtige betaalde investeringskosten **die drukken op de belastingplichtige** en noodzakelijkerwijs voortvloeien.

Aldus heeft DGFZ aan de Belastingdienst verzocht om advies te geven omtrent dit verzoek.

### Conclusie/Advies

- Deze wijziging heeft geen impact op de Belastingdienst, aangezien RVO de heffingsverminderingsovereenkomsten moet afgeven als de verhuurder bepaalde investeringen heeft gedaan.
- Voor de RVO is deze wijziging een punt van aandacht aangezien dergelijke technische wijzigingen lastig handhaafbaar zijn.
- Een mogelijkheid kan zijn om in ieder geval de aanvrager nadrukkelijk bij declaratie te laten verklaren dat er sprake is van 'netto' kosten.
- BZK heeft de voorkeur voor de term "ten laste komen van" boven "drukken op". Bij lezing van de toelichting van DGFZ sluit dit ook aan op de gekozen terminologie in de laatste zin van de toelichting.

### Toelichting

- Dit verzoek om een technische wijziging in de VHH is afkomstig van BZK. BZK heeft dit verzoek gericht aan FIN (DGFZ). Vervolgens is dit uitgezet bij de Belastingdienst.
- De Belastingdienst heeft daarna dit verzoek uitgezet bij RVO die op haar beurt ook een reactie heeft gehad van BZK.

<sup>1</sup> De achtergrond hiervan betreft de cumulatie van de heffingsvermindering met eventuele andere subsidies. De (beleidsmatige) lijn hierbij is dat cumulatie met andere subsidies mogelijk is, maar dat voor de toetsing of de investeringskosten boven de 25.000 respectievelijk 37.500 uitkomen andere subsidies op de investeringskosten in mindering moeten worden gebracht.

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: Vragen over regeling Verhuurderheffing 2014  
**Datum:** woensdag 11 december 2013 15:11:04  
**Bijlagen:** [myt wet maatregelen woningmarkt.pdf](#)  
[wet maatregelen woningmarkt.pdf](#)

5.1.2.e,

Bijgaand de wet en de memorie van Toelichting zoals die nu in de Eerste Kamer liggen. Overigens, als je naar kamerstuknummers wilt verwijzen: het Kamerstuknummer wordt anders dan in bijgaande stukken staat, namelijk 33.756, in plaats van 33.819, maar de inhoud blijft hetzelfde.

Werkzaamheden mogen zijn gestart vanaf 1 januari 2014. Vergunningen mogen van een eerdere datum zijn, maar er mogen nog geen concrete werkzaamheden zijn uitgevoerd (cq kosten die onder de gesubsidieerde investeringskosten vallen zijn gemaakt).

De stand van zaken is:

- Wet lig in EK, wordt as dinsdag 17 december plenair behandeld en over gestemd.
- Ministeriele regeling ligt gereed, wordt gepubliceerd na stemmen over de wet.
- AMVB ligt gereed wordt gepubliceerd na stemmen over de wet

Van de regeling en de AMVB zoek ik ook nog even de laatste versies voor je op (nog niet voor publicatie, maar wel voor jouw informatie).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e @agentschapnl.nl  
**Verzonden:** woensdag 11 december 2013 13:05  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Vragen over regeling Verhuurderheffing 2014

Beste 5.1.2.e,

Ik heb een paar vragen over de regeling, kan jij ze misschien beantwoorden of aangeven bij wie ik daarvoor het beste kan benaderen?

Naar aanleiding van de bijeenkomst voor de krimpgebieden (ik heb overigens helaas geen kans gezien je even te spreken!) is het me niet helemaal duidelijk op welk moment men met activiteiten mag zijn gestart op het moment dat men een melding doet van een voorgenomen investering. Ik heb de regelgeving erop nageslagen (mijn versies van wet, besluit en regelgeving stammen van oktober) maar het is me niet helemaal duidelijk. Waarvan moeten we uitgaan en wat is bepalend (ik denk dan ook even aan de omgevingsvergunning die voor de meeste categorieën geldt)?

Wat is momenteel de laatste stand van zaken omtrent wet, besluit en regelgeving (zijn er mogelijk nieuwere versies)? Voor de site van AgNL (straks hopelijk RVO) ben ik nl. met onze

afdeling Communicatie bezig om (nu vooralsnog bondige) informatie samen te stellen. We moeten even bepalen wanneer wat op de site kan.

Groet, 5.1.2 e

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



Van: 5.1.2.e  
 Aan: 5.1.2.e  
 Onderwerp: FW: Tweede nota van wijziging ?  
 Datum: maandag 14 maart 2022 11:22:58

---

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 15 oktober 2013 14:30

Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: Tweede nota van wijziging ?

Beste collega's,

In de nota van wijziging die gisteren is uitgebracht staat vermeld:

*e. investeringskosten: door de belastingplichtige betaalde investeringskosten die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de activiteiten, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°;*

Echter door de term 'betaalde' op te nemen bestaat de mogelijkheid dat de belastingplichtige de BTW verdisconteert in het totaal aan investeringskosten, dat van invloed is op de heffingsvermindering, terwijl hij de BTW later terug ontvangt. Hier moet dus een oplossing voor komen.

5.1.2.e, op welke wijze/met welke tekst is dit te ondervangen.

5.1.2.e, zijn jullie nog voornemens met een tweede nota van wijziging te komen, waarbij we alsdan zouden kunnen meeliften.

Gaarne hoor ik van jullie.

Groet,

5.1.2.e

mr. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving (CZW)  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | 5.1.2.e  
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T 5.1.2.e

E 5.1.2.e @minbzk.nl

**Van:** 5.1.2.e  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** FW: amvb: nog even meelezen  
**Datum:** woensdag 11 december 2013 15:19:13  
**Bijlagen:** [verhuurderheffing.amvb.docx](#)

---

5.1.2.e,

Bijgaand de bijna laatste versie van de AMVB.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 3 december 2013 10:51

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** amvb: nog even meelezen

Beste collega's,

Hierbij de amvb. Kijken jullie nog even mee. Gaarne jullie opmerkingen uiterlijk 4/12.

Groet,

5.1.2.e

P.s. Artikel 4 is een reparatie. Dat moest even!!!!

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

# Regeling Vermindering Verhuurderheffing

## FAQ (intern gebruik)

Toelichting op begrippen, definities en afspraken

Auteur: 5.1.2.e.

Laatst inhoudelijk bewerkt: 17 februari 2016

Laatst inhoudelijke afgestemd met BZK: 17 november 2015



## Inhoud

Inleiding .....	3
Wie maakt aanspraak op de vermindering verhuurderheffing?.....	4
buiten reikwijdte .....	6
buiten reikwijdte .....	7
buiten reikwijdte .....	8
buiten reikwijdte .....	10
buiten reikwijdte .....	12
Wat wordt verstaan onder de eis van gescheiden administratie?.....	13
buiten reikwijdte .....	14
buiten reikwijdte .....	16
buiten reikwijdte .....	17
buiten reikwijdte .....	18
buiten reikwijdte .....	19

## Inleiding

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing is een fiscaal instrument dat voortkomt uit het Woonakkoord en is bedoeld om maatschappelijk gewenste investeringen te helpen realiseren. Belastingplichtige verhuurders ontvangen een vermindering op de verhuurderheffing per gerealiseerde investering voor huurwoningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens. De investeringscategorieën betreffen sloop, klein- en grootschalige verbouw, samenvoeging, nieuwbouw en verbouw tot huurwoningen (transformatie). De regeling bestaat sinds 1 januari 2014. Aanmelden voor deze regeling verloopt volledig digitaal, via eLoket.

Het doel van deze FAQ is om een referentiedocument te hebben waarin het antwoord op veel gestelde vragen kan worden gevonden. Bepaalde informatie zal in de loop van de tijd bijgewerkt of herzien moeten worden. Door dit document op te slaan op een centrale locatie zal een ieder constant beschikken over volledige en recente informatie. Op die manier voorkomt men discrepantie tussen antwoorden die wij verstrekken.

## Wie maakt aanspraak op de vermindering verhuurderheffing?

Bepalend in eerste instantie is wie de daadwerkelijke investering doet, niet wie het eigendom van de woning heeft.

Dit betekent dat als:

- A de investering voorneemt en een voorlopige investeringsverklaring krijgt,
- Verkoopt aan B,
- B realiseert en een definitieve investeringsverklaring krijgt,
- B de heffingsvermindering krijgt ten behoeve van de eigen aangifte.

Maar dat als:

- A de investering voorneemt en een voorlopige investeringsverklaring krijgt,
- A realiseert en een definitieve investeringsverklaring krijgt
- Daarna pas verkoopt aan B,
- Desalniettemin A de heffingsvermindering krijgt ten behoeve van de eigen aangifte.

Dit bij onverkorte toepassing van de wet. Dit lost ook het probleem dat we zouden hebben bij het overdragen van de administratie e.d. op.

Er zijn twee uitzonderingen op bovenstaande waar een soort van coulance kan worden toegepast (deze strekking overigens niet zo communiceren naar aanvrager):

- Verkoop vindt plaats tijdens de investeringswerkzaamheden. Dus deel van de investeringen wordt door A gedaan, en een deel door B. Op dat moment kan gekozen worden door de partijen wie de aanvraag voor de definitieve verklaring doet (waarbij natuurlijk maar 1 partij dat kan doen).
- De verkopende partij doet wel de investering (verkoopt na afronding daarvan) maar heeft (daarna) niet voldoende woningen om verhuurderheffing te moeten betalen, en kan de verklaring dus niet in mindering brengen. In die geval kan in afwijking van de hoofdregel de definitieve investeringsverklaring worden aangevraagd door de kopende partij die de vermindering wel kan toepassen.

In het geval dat A (als belastingplichtige verhuurder) investeert en realiseert, maar waarbij het pand (al) in juridisch eigendom is bij B (eveneens belastingplichtige verhuurder), geldt eveneens dat A in beginsel de heffingsvermindering krijgt voor de eigen aangifte. Dit is praktisch gezien ook logisch omdat A beschikt over de administratie. Echter als partijen onderling afspraken maken over de benutting van de heffingsvermindering kan ook akkoord worden gegaan als partijen besluiten dat B in dit geval de definitieve investeringsverklaring aanvraagt.

Over turn-key. Bij turn-key projecten ontwikkelt, investeert en realiseert een (belastingplichtige of niet-belastingplichtige) partij de woningen met het oog deze na realisatie te verkopen aan een belastingplichtige verhuurder die ze vervolgens exploiteert. Daarbij is vooral van belang dat het gaat om realiseren van "woningen in de zin van de wet", dus zelfstandige huurwoningen met een huurprijs onder de gestelde grens. Dan mag de verkrijgende partij (zoals hiervoor aangegeven uit een soort van coulance als de verkopende partij de heffing niet kan verzilveren) de heffingsvermindering aanvragen en in haar belastingaangifte betrekken. Van belang is verder dat, stel dat degene die investeert en degene die exploiteert beide belastingplichtige verhuurders zijn, natuurlijk maar 1x een definitieve verklaring voor een investering in een woning wordt afgegeven. Daarover zullen de betrokken partijen dan onderling afspraken over moeten maken.

Over aankoop kantoorpanden door corporaties. Nu, maar ook in de toekomst mag een corporatie kantoorgebouwen kopen, maar na nieuwe wetgeving moet het wel worden omgezet in sociale huurwoningen (= kerntaakactiviteit). Overigens is dit de algemene regelgeving. Toetsing in individuele gevallen gebeurt door de ILT (inspectie). Correspondentie hierover kan dus niet als toezegging worden gebruikt dat een individuele corporaties iets zou mogen doen. RVO.nl kan hierin alleen aangeven of een *investering* in aanmerking komt voor de RVV.

Over vermindering in geval van een groep (zie artikel 1.10 van de wet). Stel dat een groep bestaat uit 2 BV's; BV 1 heeft 20 sociale huurwoningen die zijn aangeschaft (dus geen transformatie en dus geen korting), BV 2 heeft 20 sociale huurwoningen die zijn getransformeerd en heeft daarvoor vermindering ontvangen. De groep als totaal heeft dus 40 woningen. Vanwege heffingsvrije voet moeten ze over 30 woningen verhuurderheffing betalen (of eigenlijk over 40 woningen minus 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde). Voor 20 woningen hebben ze recht op heffingsvermindering. Deze heffingsvermindering mag vervolgens over de gehele verschuldigde heffing (dus over 30 woningen) worden verrekend.

Over overdraagbaarheid definitieve investeringsverklaring en vermindering. Tot aan de aanmelding van de gerealiseerde investering kan de belastingplichtige wijzigen omdat de voorgenomen investering neerkomt op een budgetclaim en niet al met de belastingdienst gecommuniceerd wordt. Het gaat er om dat degene die de aanmelding van de gerealiseerde investering doet belastingplichtig is in de zin van de Wet en kan aantonen dat er kosten gemaakt en betaald zijn (conform de regeling vermindering verhuurdersheffing). Na het afgeven van de definitieve investeringsverklaring door RVO kan dit niet meer gewijzigd worden. Deze informatie wordt namelijk aan de belastingdienst doorgegeven. De definitieve investeringsverklaring is dus niet overdraagbaar.

In het geval dat de partij aan wie de definitieve vermindering is toegekend door overname onderdeel uitgaat maken van een (andere) groep, dan kan deze groep de tot dan toe nog niet benutte vermindering toepassen op haar aangifte. De oorspronkelijke partij hoeft daarbij geen woningen in het bezit te hebben, zolang de groep als geheel maar aangeslagen wordt voor de verhuurderheffing. (casus CREBV/Loyens en Loeff, afgestemd met de belastingdienst)

Over maximaal effecturen van de vermindering. Indien een aanvrager uit oogpunt van maximale vermindering over meerdere jaren een voorgenomen en/of gerealiseerde investering gefaseerd wil indienen dan is dit toegestaan temeer omdat de aanmeldingen op woning-niveau plaatsvinden en de regelgeving hierover niets aangeeft. Uit praktisch-administratief oogpunt zal RVO.nl aansturen op zoveel mogelijk aanmelding voorgenomen investering voor het gehele project. Bij gefaseerde indiening van de declaratie zal de aanvrager wel de van toepassing zijnde bewijsstukken (opnieuw) moeten overleggen.

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] buiten reikwijdte

buiten reikwijdte



buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

buiten reikwijdte

## **Wat wordt verstaan onder de eis van gescheiden administratie?**

De wet geeft met betrekking tot de administratie het volgende aan:

De administratie, de jaarrekeningen en de jaarverslagen van de belastingplichtige worden met inachtneming van artikel 25b, eerste lid, van de Mededingingswet ingericht. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven omtrent de inrichting van de administratie, bedoeld in de eerste volzin.

En vervolgens in de regeling:

De belastingplichtige administreert de netto kosten, bedoeld in artikel 5 van het Vrijstellingsbesluit DAEB, verbonden met de gerealiseerde investeringen op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de heffingsvermindering.

De aanvrager dient dus een aparte administratie te voeren voor de woningen waarvoor vermindering van de afdracht is verleend.

De aanvrager kan deze administratie redelijk eenvoudig inzichtelijk maken door middel van een overzicht dat de volgende zaken aangeeft:

Kosten:

- Gemaakte kosten
- Gerealiseerd waardeverlies bij sloop / samenvoeging (WOZ-waarde)

Opbrengsten:

- De ontvangen heffingsvermindering
- Eventuele overige subsidies/tegemoetkomingen
- Indien van toepassing: opbrengsten van resterend bezit (verkoopopbrengst, resterende waarde).
- Netto contant gemaakte verwachte huuropbrengsten (bij nieuwbouw, cq de netto contant gemaakte extra huuropbrengsten na verbouwing)

In situaties waarbij herbestemming aan de orde is, maakt deze geen deel uit van het project. Echter herbestemming kan wel leiden tot een hogere waarde van het bezit voor herbestemming; aan de opbrengstenkant dient hiermee rekening te worden gehouden.

De eis van gescheiden administratie is een andere, en veel eenvoudiger, dan de administratie die aan corporaties wordt opgelegd in de nieuwe Woningwet (scheiding in DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit).

De gescheiden administratie is geen onderdeel van het uitvoeringsproces van de heffingsvermindering, en RVO.nl hoeft hierop niet te toetsen.

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

buiten reikwijdte

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

buiten reikwijdte

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

puten reikwijdte

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 2 inventaristijst

Doc nr	datum	Documenten BZK	Beoordeling	Artikel Woo/weigeringsgrond	toelichting/Titel/onderwerp	Afzender	Ontvanger	Opmerking/Verwijzing
c05	26-10-2013 om 23 13 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	Vhh vragen fracties	FIN	BZK e a	
c06	20-11-2013 om 10 19 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	Vraag van BD over in aanmerking komende woningen/individueel dan wel project	FIN	BZK e a	
c06	19-11-2013 om 17 17 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	Idem	BZK	BZK CZW	
c06	19-11-2013 om 17 13 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	Idem	BZK	BZK CZW	
c07	17-12-2013 om 12 49 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	RE Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht	BZK	RVO, BZK	
c07	18-12-2013 om 0 12 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	RE Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht			
c07	19-12-2013 om 16 16 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	RE Diverse afstemmingen/vragen over regeling vermindering verhuurdersafdracht			
c09	20-2-2019 om 17 17 uur	Notitie	Openbaar		Notitie overleg BD BZK MinFin 20-2-2019	RVO	BZK, MINFIN	
c10	20-2-2019 om 17 25 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	Email bij notitie Overleg BD, BZK, MinFin en RVO	RVO	BZK	
c15	09-01-2015 om 11 44 uur	Email	Deels openbaar	5 1 2 e	Email bij advies Fww 50 - technische wijziging verhuurderheffing	RVO	BZK	
c16	09-01-2015 om 09 00 uur	Advies	Deels openbaar	5 1 2 e	Fww 50 - technische wijziging verhuurderheffing			
		<b>Documenten aangetroffen die reeds openbaar zijn</b>						
		Kamerbrief aan lid Koerhuis	Reeds openbaar	reeds openbaar	met een truc de verhuurderheffing omzeilt	Min VRO	Voorzitter TK	<u>Staten-Generaal</u>
		Ambv Regeling Vermindering Verhuurderheffing	Reeds openbaar	reeds openbaar	Rw			<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR003454">https://wetten.overheid.nl/BWBR003454</a>
		Advies Raad van State en Nader Rapport	Reeds openbaar	reeds openbaar	Advies Raad van State voorstel van wet ter invoering van verhuurderheffing			Zie kamerdossier 33756
		Memorie van Toelichting bij Wet maatregelen woningmarkt	Reeds openbaar	reeds openbaar	MvT			Zie kamerdossier 33765
		Besluit vermindering verhuurderheffing	Reeds openbaar	reeds openbaar	Bw			Zie wetten overheid nl/BWBR0034554
		Rapport evaluatie verhuurderheffing	Reeds openbaar	reeds openbaar	Evaluatie verhuurderheffing			Zie kamerdossier 34548
		<b>Concepten</b>						
		Concept van wetteksten van de Wmw 2014 II	Niet openbaar	5 2 1 en 5 1 2 i	Feitelijke gegevens reeds openbaar door openbaarmaking definitieve versie			
		Concept van Ambv Regeling Vermindering Verhuurderheffing	Niet openbaar	5 2 1 en 5 1 2 i	idem			
		Concept beantwoording kamenvragen Lid Koerhuis	Niet openbaar	5 2 1 en 5 1 2 i	idem			
		Concept wetteksten van de wijzigingen Wmw 2014 II	Niet openbaar	5 2 1 en 5 1 2 i	idem			
		Concept van de MvT bij de wijziging van de Wmw 2014II	Niet openbaar	5 2 1 en 5 1 2 i	idem			
		<b>Emails bij concepten</b>						
c27	11-12-2013 om 15 11 uur	email	Deels	5 1 2 e	RE Vragen over de regeling Verhuurderheffing 2014			
c28	15-10-2013 om 14 30 uur	email	Deels	5 1 2 e	Tweede nota van wijziging	BZK CZW	BZK	
c30	03-12-2013 om 10 51 uur	email	Deels	5 1 2 e	titel Ambv even meelezen	BZK CZW	BZK	
c30	11-12-2013 om 15 19 uur	email	Deels	5 1 2 e	titel Ambv even meelezen	BZK	RVO	
		<b>Documenten RVO</b>						
C33		FAQ RVV	Deels	buiten reikwijdte, 5 1 2 e				