

Woningeigenaren die (tijdelijk) verhuren lopen groot risico!

Woningeigenaren die willen doorstromen naar een nieuwe eigen woning kunnen thans, binnen de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt, hun oude, nog niet verkochte woning verhuren. Hierdoor kunnen zij (tijdelijk) de dubbele lasten van twee woningen compenseren. Zonder aanspraak te maken op hypotheekrenteaftrek voor de oude woning. Woningeigenaren die momenteel gebruikmaken van deze regeling, maar die situatie niet voor 1 januari 2014 beëindigen (woning vrij van huurders maken) lopen echter grote fiscale risico's.

Aanleiding:

Minister Blok heeft een wetsvoorstel in voorbereiding dat meer mogelijkheden geeft om woningen die te koop staan tijdelijk te verhuren. De discussie spits zich toe op de rechtspositie van de huurder en of deze voldoende wordt beschermd. Daarbij lijkt een ander element, de fiscale positie van degene die de te koop staande woning wil **verhuren**, uit het oog te raken. Met het beëindigen, dan wel beperken van twee fiscale compensatiemaatregelen per 31 december 2013, vervalt voor de verhuurder de aanleiding om te gaan verhuren nagenoeg geheel. Daarmee lijkt een wetsvoorstel om binnen de Leegstandswet meer mogelijkheden tot tijdelijke verhuur te bieden niet tot een extra stimulans te leiden waarmee de stagnatie op de woningmarkt kan worden aangepakt. Zo luidt althans de conclusie die Fintool trekt na bestudering van alle maatregelen in hun samenhang.

Over welke maatregelen gaat het?

Sinds 2010 zijn twee maatregelen van kracht die woningeigenaren tegemoet komen die een oude woning nog in de verkoop hebben staan terwijl ze al een nieuwe woning hebben aangekocht.

1. Regeling herleving van de hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur (sinds 2010)
2. Verlenging van de termijn van de verhuisregelingen van twee naar drie jaar (sinds 2011).

Maatregel 1 voorziet erin dat woningeigenaren opnieuw in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek over de leegstaande woning **nadat** de huurder van deze leegstaande woning in verkoop weer is vertrokken.

Maatregel 2 betreft de termijn waarbinnen voor zowel de oude als de nieuwe woning renteaftrek mag worden genoten. Deze maatregel is genomen omdat de gemiddelde periode dat een woning te koop staat vanwege de stilgevallen woningmarkt aanzienlijk langer is geworden.

Einddatum regeling herleving renteaftrek na tijdelijk verhuur (31-12-2013) is een tijdbom

Beide voornoemde maatregelen kennen een tijdelijk karakter. De aanvankelijke einddatum was 31-12-2012. Vanwege de nog altijd voortdurende slechte omstandigheden op de woningmarkt achtte het kabinet het wenselijk om beide tijdelijke maatregelen ook in 2013 nog van toepassing te laten zijn. De beoogde einddatum is nu 31-12-2013. In samenhang met de overige maatregelen die inmiddels zijn aangekondigd, ontstaat een in potentie groot risico voor woningeigenaren die thans van deze regeling gebruikmaken.

Situatie per 1 januari 2014

Wie ook na 1 januari 2014 nog een huurder heeft in de oude leegstaande woning, ziet zich op dat moment geconfronteerd met twee belangrijke consequenties van het beëindigen van de tijdelijke crisismaatregel:

1. Op dat moment valt de woning en de daarbij behorende eigenwoningschuld permanent in Box 3 en kan niet meer terug naar Box 1, waar renteaftrek mag worden genoten.
2. Bovendien dient men dan rekening te houden met de bijleenregeling. Op dat moment is namelijk sprake van een fictieve vervreemding. De (eventuele) overwaarde zal dan worden toegevoegd aan het vervreemdingssaldo*

** zie het rekenvoorbeeld aan het einde van dit document*

Samengevat:

Bij tijdelijke verhuur van de leeg te koop staande woning, 'verhuist' de woning en de daarbij behorende eigenwoningschuld van Box 1 naar Box 3. Wanneer de verhuur **niet voor 1 januari 2014** wordt beëindigd kan de woning en de eigenwoningschuld niet langer weer (opnieuw) van Box 3 naar Box 1 geplaatst worden. Per saldo betekent dit dat een woningeigenaar (= verhuurder) zich in deze situatie wel drie keer zal bedenken of hij een huurcontract met een einddatum die is gelegen na 1 januari 2014 wenst aan te gaan.

Ongewenste effecten hiervan zijn:

- verdere beperking van de doorstroming op de woningmarkt
- toename kans op illegale verhuur (al dan niet moedwillig)
- voor de overheid hogere uitgaven aan hypotheekrenteaftrek
- door dubbele lasten sneller financiële problemen bij woningeigenaren (en in verlengde daarvan de banken)
- claimrisico voor makelaars en financieel dienstverleners als gevolg van fiscale consequenties

Oplossing: handhaaf voor zolang als de woningmarktomstandigheden dit vragen voornoemde maatregelen en houdt de mogelijkheid om een verhuurde woning die weer leeg komt te staan terug te plaatsen in Box 1 in stand.

Rekenvoorbeeld “Fictief vervreemdingssaldo”

A heeft in 2012 een nieuwe woning gekocht en is inmiddels in het zelfde jaar verhuisd. De oude eigen woning heeft een marktwaarde van € 200.000,-. Omdat de verkoop niet wil vlotten besluit A de woning, onder de voorwaarden van de tijdelijke verhuurregeling, te verhuren. Op het moment van verhuur 'verplaatst' de woning en de eigenwoningschuld naar Box 3. Deze verplaatsing wordt **niet** gezien als een fictieve vervreemding en heeft dus geen gevolgen voor de bijleenregeling. Wanneer de verhuur na 2014 nog doorloopt, blijft de woning en de eigenwoningschuld in Box 3. Dan dient men wél rekening te houden met een fictieve vervreemding en het daarbij behorende vervreemdingssaldo. Stel dat de eigenwoningschuld € 175.000,- is. Dan ontstaat op dat moment een fictief vervreemdingssaldo van € 25.000,- dat onmiddellijk wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Door deze toevoeging is de rente over dat bedrag niet meer aftrekbaar.

Waarom ontvangt u dit bericht?

Fintool is een financiële kennisdatabank die duizenden financiële professional dagelijks informeert over relevante actualiteiten in de branche. In die hoedanigheid volgen wij de ontwikkelingen op de woning- en hypotheekmarkt op de voet. Met name de fiscale uitwerking van wet- en regelgeving is voor ons een voortdurend onderwerp van onderzoek.

Over de in deze position paper gestelde case is voor zover wij kunnen nagaan nog geen hevige discussie ontstaan. En dat heeft ons verbaasd, gelet op de verstrekende gevolgen die het beëindigen van de *Regeling herleving van de hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur* op individueel niveau kan hebben. Maar ook in z'n algemeenheid, gelet op de gelijktijdige pogingen die nu via de Leegstandswet worden ondernomen om de woningmarkt waar mogelijk een positieve stimulans te geven.

Daarom hebben we gemeend om, bij uitzondering, een artikel uit onze kennisbank ook breder onder de aandacht te brengen bij diverse beleidsmakers, parlementariërs en overige belanghebbenden op dit onderwerp.

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van het gestelde? U bent van harte uitgenodigd om verder met ons van gedachten te wisselen. Wij zijn bereikbaar via het telefoonnummer 085 - 111 89 99. Per e-mail info@fintool.nl en via de website www.fintool.nl.