

Fact sheet

In en om het huis

www.minfin.nl/belastingplan2010

In en om het huis

Dubbele hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur, een vereenvoudigde bijleenregeling en verlaagd btw voor schoonmaakwerk in huis en voor het schilderen en stukadoren van het huis. Het zijn eenvoudige en effectieve maatregelen die staatssecretaris De Jager neemt om het allemaal makkelijker te maken in en om het huis.

Na tijdelijke verhuur weer hypotheekrenteaftrek

Vanwege de huidige economische situatie is het voor huiseigenaren soms moeilijker hun woning te verkopen en is verhuur een mogelijkheid. Als zij hun oude eigen woning verhuren en de verhuurperiode is voorbij, dan herleeft de hypotheekrenteaftrek voor deze woning. De hypotheekrente kan dan nog worden afgetrokken tot maximaal twee jaar na het kalenderjaar waarin de woning is verlaten.

De maatregel geldt voor 2010 en 2011. De Jager neemt met deze ingreep de belemmering weg dat na tijdelijk verhuren van de te koop staande voormalige eigen woning de hypotheekrenteaftrek definitief vervalt.

De maatregel geldt ook als de woning in 2008 of 2009 is verhuurd.

Verlagen BTW voor schoonmaakwerk in huis

Schoonmaakwerk in huis wordt onder het verlaagde btw-tarief van 6 procent gebracht. Professionele bedrijven krijgen met de btw-verlaging een betere kans op de particuliere markt en de arbeidsmarkt voor huishoudelijk werk wordt gestimuleerd.

Verlagen BTW voor schilder- en stukadoorswerk

Het tijdelijke verlaagde tarief voor schilderen en stukadoren wordt structureel gemaakt en verruimd. Staatssecretaris De Jager versoepelt de voorwaarde: het huis hoeft slechts 2 jaar of ouder te zijn, dit was 15 jaar of ouder. Deze versoepeling treedt al in werking op 15 september 2009.

Deze maatregel sluit aan bij de sinds 1 juli 2009 geldende maatregel van een verlaagd BTW-tarief voor isolatiewerkzaamheden aan woningen.

Vereenvoudigen bijleenregeling eigen woning

De bijleenregeling wordt op 3 punten vereenvoudigd. Staatssecretaris De Jager komt daarmee tegemoet aan de wens van de Tweede Kamer om de regeling minder complex te maken.

Uitbreiden renteaftrek meegefinancierde kosten

Starters op de woningmarkt mogen de rente aftrekken over de lening die is aangegaan om bepaalde kosten te betalen die samenhangen met de hypotheek, zoals afsluitprovisie, notariskosten en taxatiekosten. Doorstromers (dat zijn kopers die een andere woning zoeken en een lege woning achterlaten voor een ander) mochten de rente over deze kosten niet meer aftrekken. Die ongelijkheid

vervalt nu door ook doorstromers renteaftrek te geven over een lening voor kosten voor de hypotheek.

Voorbeeld

Luc Schellekens woont op de Herengracht in Amsterdam. Hij heeft zijn appartement gekocht voor € 395.000 en is daarvoor een lening aangegaan van € 400.000 (€ 395.000 voor de woning en € 5.000 afsluitprovisie). Hij was starter en mag dus de rente over de volledige lening aftrekken. Vervolgens verkoopt Luc zijn woning voor € 410.000. Voor de de bijleenregeling heeft Luc een overwaarde van € 10.000. Dan koopt Luc een woning in Den Haag voor € 430.000. Hij betaalt ook € 5.000 afsluitprovisie. Volgens de huidige regel zou Luc nog maar de rente mogen aftrekken over een lening van max. € 420.000 (€ 430.000 - € 10.000). Als hij € 425.000 leent vervalt de renteaftrek dus voor het deel van de lening dat toerekenbaar is aan de betaalde afsluitprovisie. Daar komt vanaf 2010 verandering in. Luc heeft dan wel renteaftrek over € 425.000.

Afschaffen goedkoperwonenregeling

De goedkoperwonenregeling is een complexe uitzondering op de bijleenregeling die geldt bij verhuizen naar een goedkoper huis. Bij verhuizen geldt als hoofdregel dat voor het nieuwe huis geen renteaftrek mogelijk is tot het bedrag van de overwaarde die is behaald bij de verkoop van het oude huis. Die regel gold niet bij verhuizing naar een goedkoper huis. In de uitvoering is de regeling dermate complex gebleken (ook vanwege de mogelijke samenloop met andere uitzonderingen) dat is besloten om voortaan ook bij verhuizing naar een goedkopere woning de hoofdregel te volgen.

Voorbeeld

Stel dat Luc uit het eerste voorbeeld zijn appartement tot een bedrag van € 395.000 een lening is aangegaan (en de afsluitprovisie gewoon uit eigen middelen heeft betaald). Vervolgens verkoopt Luc zijn woning voor € 410.000. Hij behaalt dus een overwaarde van € 15.000. Dan koopt Luc een woning in Den Haag voor € 400.000. Volgens de hoofdregel van de bijleenregeling zou Luc de rente mogen aftrekken over een lening van max. € 385.000 (€ 400.000 - € 15.000). Op grond van de goedkoperwonenregeling mag hij echter de rente aftrekken over een lening van € 395.000 (gelijk aan de schuld voor zijn appartement op de Herengracht). Dat gaat vanaf 2010 veranderen. Dan kan Luc alleen nog de rente aftrekken voorzover hij de woning niet kan betalen uit de overwaarde die hij heeft behaald bij de verkoop van zijn appartement op de Herengracht. Hij mag dus de rente aftrekken over max. € 385.000.

Eigenwoningreserve van 5 naar 3 jaar

De eigenwoningreserve ontstaat uit de overwaarde als de (oude) woning wordt verkocht en de verkoopopbrengst meer is dan de eigenwoningsschuld van die (oude) woning. De vijfjaarstermijn houdt in dat de eigenwoningreserve tot vijf jaar na verkoop van de woning fiscaal relevant blijft. Zowel de burger als de Belastingdienst moeten hier vijf jaar rekening mee houden. Deze termijn wordt bekort tot drie jaar.

Voorbeeld

Stel dat Luc uit het eerste voorbeeld zijn appartement verkoopt en vervolgens 3,5 jaar ontwikkelingswerk gaat doen in Tanzania. Als hij terugkomt moet hij volgens de huidige regels rekening houden met de overwaarde die hij bij de verkoop van zijn appartement heeft behaald. Dat hoeft vanaf 1 januari 2010 niet meer. Na drie jaar vervalt de eigenwoningreserve en begint hij weer met een schone lei.

Defiscaliseren monumentenvrijstelling overdrachtsbelasting

Deze vrijstelling wordt omgezet in een beter gerichte subsidie die door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wordt verstrekt.