



Belastingplan 2010: maatregelen voor de eigen woning

31 oktober 2009

Het Belastingplan 2010 bevat enkele gunstige maatregelen voor de fiscale behandeling van de eigen woning. De regeling voor een dubbele renteaftrek – op de nieuwe woning én de te koop staande vroegere eigen woning – wordt versoepeld, en de bijleenregeling wordt op enkele onderdelen vereenvoudigd.

Huiseigenaren die dit jaar of vorig jaar een nieuwe woning hebben gekocht, hebben vaak hun oude woning nog niet verkocht. Dan kan financiële problemen veroorzaken: de dubbele financieringslasten op de nieuwe én de oude woning kunnen het budget fors kortwieken.

De belastingwet staat een renteaftrek op de vroegere eigen woning toe, ook al wordt die niet meer als eigen woning benut, en wel gedurende ten hoogste twee jaren na het betrekken van de nieuwe woning. Voor die renteaftrek gelden diverse voorwaarden. Zo is het niet toegestaan om de woning te verhuren.

Financiën keurt nu alsnog goed dat wanneer de huiseigenaar zijn vroegere eigen woning tijdelijk gaat verhuren, dat geen inkorting van de renteaftrek op die woning oplevert. Als de oude woning tijdelijk wordt verhuurd, gaat die woning van box 1 naar box 3. Dat betekent dat de renteaftrek vervalt, en de huuropbrengst niet als zodanig in de belastingheffing wordt betrokken. De waarde van de woning, verminderd met de daarop rustende financiering, valt onder de vermogensrendementsheffing. Wordt de verhuur van de woning weer beëindigd, en gaat de woning weer 'in de verkoop' dan herleeft de renteaftrek op deze woning. De rente kan dan nog als aftrekpost worden opgevoerd gedurende resterende periode van de maximaal twee jaar extra renteaftrek. Deze maatregel is tijdelijk en geldt uitsluitend voor 2010 en 2011.

Voor huiseigenaren die hun vroegere eigen woning al dit jaar, dus vóór 1 januari 2010, hebben verhuurd, is een overgangsregeling getroffen waarmee zij alsnog gebruik kunnen maken van deze versoepelde aftrekregeling.

De bijleenregeling wordt op drie punten vereenvoudigd. Het betreft het uitbreiden van de renteaftrek over de meegefinancierde kosten, het afschaffen van de goedkoperwonen-regeling en het beperken van de eigenwoningreserve van vijf naar drie jaar.

Commentaar

Met de versoepeling van de dubbele renteaftrek wil Financiën kennelijk de huizenmarkt vlot trekken. De verkoop van woningen stagneert, vooral omdat weinigen het aandurven om een nieuwe woning te kopen als de oude woning niet eerst verkocht is. Zo ontstaat het effect dat iedereen op elkaar zit te wachten.