



Belastingplan 2011: soelaas voor dubbele woonlasten

16 oktober 2010

Het kabinet wil woningeigenaren met dubbele woonlasten ondersteunen. Daartoe worden enkele eerder genomen maatregelen met een jaar verlengd, én enkele nieuwe tegemoetkomingen voorgesteld.

Het kabinet stelt een pakket tijdelijke maatregelen ter ondersteuning van de woningmarkt voor, in het bijzonder om woningeigenaren met dubbele woonlasten fiscaal tegemoet te komen. Het gaat om de volgende maatregelen:

- *Verlenging periode van dubbele renteaftrek bij verhuizing*

Een verhuizing kan tot gevolg hebben dat er dubbele woonlasten ontstaan: de oude woning staat nog te koop, en de nieuwe woning is al betrokken, of de nieuwe woning is nog in aanbouw of moet nog verbouwd worden. In dergelijke situaties bestaat er tijdelijk – voor maximaal twee jaar – recht op aftrek van eigenwoningrente op beide woningen. De termijn voor zo'n dubbele renteaftrek wordt per 1 januari 2011 tijdelijk verlengd van twee naar maximaal drie jaar.

De verlenging geldt voor twee jaar: per 1 januari 2013 gaat voor beide situaties de huidige termijn van maximaal twee jaar weer gelden.

- *Aftrek eigenwoningrente bij tijdelijke verhuur*

Een huiseigenaar die zijn vroegere eigen woning – tijdelijk – verhuurt, omdat de verkoop daarvan niet vlot, kan in de periode waarin de woning wordt verhuurd de eigenwoningrente niet in aftrek brengen. De hiervoor beschreven regeling voor een tijdelijke aftrek van eigenwoningrente op twee woningen vervalt doordat de (vroegere) eigen woning verhuurd wordt. Financiën heeft voor dergelijke situaties voor 2010 en 2011 een versoepeling doorgevoerd: de huiseigenaar kan de renteaftrek weer gaan toepassen als de verhuur van de woning wordt beëindigd, en wel voor de resterende periode van ten hoogste twee jaar (voor 2011 wordt dat drie jaar). Deze aanpassing wordt met een jaar verlengd en vervalt per 1 januari 2013.

- *Overdrachtsbelasting bij doorverkoop: van 6 naar 12 maanden*

Bij de heffing van overdrachtsbelasting (OVB) geldt dat bij doorverkoop van vastgoed binnen zes maanden bij de tweede overdracht slechts overdrachtsbelasting verschuldigd is over de meerwaarde van het vastgoed. Deze regeling wordt uitsluitend voor woningen – tijdelijk – verruimd naar twaalf maanden.

De voorgestelde regeling houdt in dat wanneer een woning in 2011 wordt gekocht, bij een opvolgende verkoop van deze woning binnen twaalf maanden slechts OVB verschuldigd is over de meerdere overdrachtprijs ten opzichte van de eerste overdracht.

HOE ZIT DAT NU PRECIES MET DIE RENTEAFTREK?
HOEVEEL MAANDEN KAN IK DE RENTE OP DIT
HUIS NU NOG AFTREKKEN? EN DE AFTREK OP MIJN
EIGEN HUIS LOOPT HOELANG NOG DOOR?



Commentaar

Huiseigenaren met dubbele woonlasten kunnen wel wat steun gebruiken in deze financieel zware tijden. Met de voorgestelde fiscale maatregelen is voor 2011 € 13 mln. aan belastinggeld gemoeid, voor 2012 is dat geraamd op € 35 mln. Die bedragen vallen in het niet bij de maatschappelijke kosten van gedwongen verkoop van woningen als de eigenaren niet meer aan hun financiële verplichtingen kunnen voldoen, nog afgezien van het sneeuwbaaleffect dat dergelijke gedwongen verkopen hebben. Het parlement moet deze maatregelen maar snel aanvaarden.