



Informatieblad

21 september 2010

Inhoudsopgave

- 1 Lager btw-tarief
- 2 Overdrachtsbelasting
- 3 Verlenging regeling dubbele lasten
- 4 Hypotheekrenteaf trek na verhuur

Belastingplan 2011: Stimulering woningmarkt

De woningmarkt en de bouw lijden onder de gevolgen van de kredietcrisis. In deze financieel zware periode ondersteunt het kabinet ondernemers in de bouwsector en huizenbezitters met dubbele lasten in de vorm van een aantal tijdelijke fiscale handreikingen. De maatregelen worden hieronder nader toegelicht.

1. Lager btw-tarief

Voor renovatie en herstel van een woning die minimaal twee jaar oud is, geldt tussen 1 oktober 2010 en 1 juli 2011 een verlaagd btw-tarief van 6% (in plaats van 19%). Dit lage btw-tarief is van toepassing op arbeidsloon, niet op materialen. Om ervoor te zorgen dat consumenten optimaal profiteren van het lage btw-tarief gaan de brancheorganisaties Bouwend Nederland, MKB-Nederland en VNO-NCW zich ervoor inzetten dat hun leden het voordeel doorberekenen aan de klant.

Voorbeeld:

Uw badkamer en keuken zijn aan een verbouwing toe. In 2009 heeft u een offerte laten maken. Totale kosten inclusief 19% btw: € 20.000, waarvan € 12.000 arbeidsloon. Dat vond u destijds te duur en de verbouwing is uitgesteld. Inmiddels zou dezelfde klus met het verlaagde btw-tarief voor arbeidsloon uitkomen op € 18.690. Dat scheelt ruim € 1.300.

2. Overdrachtsbelasting

Voor woningen die in 2011 worden gekocht en die binnen twaalf maanden een tweede keer van eigenaar wisselen, is bij de tweede aankoop alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over de eventuele winst. Dit is een tijdelijke uitbreiding van de termijn, want in de reguliere regelgeving geldt de vrijstelling alleen als een woning twee keer wordt verkocht in een tijdsbestek van zes maanden. De verruiming vervalt per 2012.

Voorbeeld:

In juli 2011 koopt u voor € 250.000 een huis, maar uw huidige woning is nog niet verkocht. Na verloop van tijd wordt de dubbele hypotheek een te zware last. Noodgedwongen beslist u om ook het nieuwe huis in de verkoop te zetten. Die woning is voor een koper extra aantrekkelijk omdat er tot juli 2012 alleen overdrachtsbelasting verschuldigd is over de meerwaarde. Dat scheelt € 15.000.

3. Verlenging regeling dubbele lasten

Verhuizing kan ertoe leiden dat tijdelijk sprake is van dubbele hypotheeklasten. Dit kan zijn wanneer – na verhuizing naar de nieuwe woning – de oude woning nog te koop staat of als men nog in de oude woning woont terwijl de nieuwe woning in aanbouw is of om een andere reden nog niet is betrokken. In die situaties heeft men een periode recht op aftrek van de hypotheekrente van beide woningen. Deze periode wordt tijdelijk verlengd van twee naar drie jaar. De regeling is bedoeld voor mensen die sinds 2008 of 2009 te maken hebben met dubbele hypotheeklasten. Na 2012 wordt de maximale termijn weer twee jaar.

Voorbeeld:

U hebt in 2008 een nieuw huis gekocht, maar uw oude woning staat nog steeds te koop. Op basis van de oude regels zou het recht op dubbele hypotheekrenteaftrek eind 2010 aflopen. Met deze wijziging heeft u ook in 2011 recht op dubbele aftrek. Voor mensen die sinds 2009 te maken hebben met dubbele hypotheeklasten omdat ze het oude huis niet kunnen verkopen, loopt het recht op dubbele renteaftrek door tot eind 2012.

4. Hypotheekrenteaftrek na verhuur

De regeling waarbij mensen na een periode van verhuur van de voormalige eigen woning weer recht hebben op hypotheekrenteaftrek wordt met één jaar verlengd en loopt nu tot eind 2012.

Voorbeeld:

Uw voormalige eigen woning staat per februari 2011 leeg en is bestemd voor verkoop. De woning wordt tussen juli 2011 en juli 2012 verhuurd. De verlenging van de tijdelijke verhuurmaatregel zorgt ervoor dat u in 2012 na de verhuurperiode opnieuw in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek. Na 2013 bestaat er geen recht op renteaftrek, omdat de termijn van 2 jaar dan is verstreken.