

VRAGEN AAN DE NOTARIS

Gelijktijdig twee woningen:

Ik heb een nieuwe woning gekocht. Mijn huidige woning heb ik echter nog niet verkocht. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt bestaat de kans dat het enige tijd duurt voordat mijn dubbele lasten zijn beëindigd. Is hier een oplossing voor?

Advies van de notaris:

Ingeval er sprake is van aankoop van een woning voordat de oude woning verkocht heeft dit fiscale en financiële gevolgen. Hierna zal in het kort een aantal mogelijke oplossingen besproken worden.

Box I

Indien de nieuwe in eigendom is verkregen, staat de oude woning leeg in afwachting van verkoop. Fiscale aftrekbaarheid van de rente is in beginsel alleen mogelijk als het gaat om de bewoonde eigen woning. Dit geldt alleen voor de nieuwe woning. Zonder verdere fiscale faciliteiten zouden de toch al dubbele lasten nog verder stijgen omdat de "oude" rente niet meer aftrekbaar is.

De fiscus heeft hiervoor een oplossing. Tijdelijk kan – in afwachting van verkoop – de oude en de nieuwe woning opgevoerd worden in Box I van de Wet op de Inkomstenbelasting. Dit houdt in dat gedurende maximaal 2 jaar de volledige hypotheekrente van beide woningen aftrekbaar is. Voorwaarde hiervoor is wel dat de oude woning niet bewoond is en duidelijk bestemd voor de verkoop.

Deze regeling geldt ook voor bijvoorbeeld de nieuwbouwperiode.

Box III

Een andere mogelijkheid zou eventueel kunnen zijn, om de leegstaande woning –tijdelijk- te verhuren. Hierdoor wordt de verhuurde woning fiscaal automatisch als Box III vermogen gezien. Dit heeft ondermeer de volgende consequenties.

- de betaalde hypotheekrente is niet meer aftrekbaar.
- Eigen woning forfait geldt niet.
- Over het saldo van de waarde van de woning minus de hypotheekschuld is, na aftrek van een vrijstelling een belasting verschuldigd van 1,2 %
- Eventuele werkelijke inkomsten uit Box III vermogen worden niet belast.

Ervan uitgaande dat de oude woning volledig verhypothekerd is, is er geen sprake van heffing. De huurinkomsten zijn onbelast. Als de huurinkomsten even hoog zijn als de bruto rente inclusief premie speelt men quitte en zal er geen sprake zijn van dubbele lasten.

Ook als dit ideale plaatje niet volledig gehaald wordt, heeft verhuur – financieel gezien – behoorlijke voordelen.

Verhuur

Verhuur van de woning biedt niet alleen maar voordelen. Het kent ook nadelen.

De huurder geniet bijvoorbeeld de wettelijke woonbescherming. Met invoering van de nieuwe huurwetgeving is dit nadeel wel enorm verminderd, omdat men een tijdelijke huur kan overeenkomen, waarvoor de huurbescherming niet werkt.

Het is raadzaam is om te werken met een schriftelijke huurovereenkomst, waarin duidelijk staat vermeld dat het gaat om tijdelijke verhuur, zonder mogelijkheid van verlenging. Mondelinge verlenging is na afloop van de overeengekomen huurperiode zeker niet verstandig. Juridisch zou er dan sprake kunnen zijn van huur voor onbepaalde tijd.

Ook moet het duidelijk zijn dat de verhuurder het huis bij einde huur voor eigen gebruik nodig heeft (d.w.z. voor de verkoop).

Indien men dit niet goed regelt, loopt met de kans dat, als het huis eindelijk verkocht is, de huurder (nog) niet wenst te vertrekken. Zeker bij mondelinge huurovereenkomst is dit een behoorlijk risico.

Als men dan niet aan de leveringsvoorwaarden kan voldoen (leeg en ontruimd opleveren) loopt men het risico van forse boetes.

Uiteraard kan men in praktische zin het risico te beperken, door alleen te verhuren aan huurders waarvan duidelijk is dat zij geen belang hebben bij doorlopende huur. Denk hierbij aan mensen die in afwachting zijn van de (op)levering van hun nieuwe huis. Voor deze categorie huurders zal verlenging alleen maar extra dubbele lasten opleveren.

Daarnaast moet u denken aan regelingen omtrent onderhoud, inspectie bij oplevering, eventuele schaderegelingen.

Ook het risico van niet betalen door de huurder moet u van tevoren inschatten.