

Verhuren van de bestaande (eigen) woning

Alex Erlings MFP

Agenda

- Ontwikkelingen met betrekking tot verhuurmarkt
- Wijzigingen overdrachtsbelasting 2021
- Gevolgen voor rendement, cashflow en eigen inbreng
- Marktwaaarde verhuurde staat
- Gevolgen voor aanvraag nieuwe eigenwoning hypotheek
- Mogelijkheden oversluiten naar verhuurhypotheek
- Fiscale aspecten verhuur eigen woning

Ontwikkelingen verhuurmarkt

- Overdrachtsbelasting niet eigen woning per 1 januari 2021 verhoogd van 2% naar 8%
- In het coalitieakkoord is opgenomen dat de overdrachtsbelasting vanaf 2023 naar 9% gaat
- Gemeentes mogen vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming invoeren
- Vanaf 1 mei 2022 telt de WOZ-waarde minder zwaar mee voor de puntenhuur
- Voornemen om sociale huurgrens te verhogen naar € 1.000,- tot € 1.250,- (nu € 763,47)
- Rente is in de afgelopen vijf maanden > 2% gestegen

Wijzigingen overdrachtsbelasting 2021

Wijzigingen overdrachtsbelasting verhuur

- Vanaf 1 januari 2021 twee tarieven bij verkrijging van een woning:
 - 2% voor de eigen woning
 - 8% voor de niet-eigen woning
- Verklaring invullen voor gebruik als eigen woning
- Eigen woning moet hoofdverblijf zijn (sociaal en economisch)

Verrekening overdrachtsbelasting

- Binnen 6 maanden na vorige verkrijging
- Vermindering met belasting vorige verkrijging
- Vermindering niet lager dan nihil

Voorbeeld verrekening 'eigen woning'

- Woning gekocht op 1 april 2021 voor € 500.000,-
- Betaalde overdrachtsbelasting € 10.000,- (2%)
- Woning doorverkocht op 1 augustus 2021 voor € 530.000,-
- Verschuldigde belasting € 10.600,- (2%)
- Belastingvermindering € 10.000,-

Voorbeeld verrekening 'belegging'

- Woning gekocht op 1 april 2021 als belegging voor € 350.000,-
- Betaalde belasting € 28.000,- (8%)
- Woning doorverkocht op 1 augustus 2021 als eigen woning € 400.000,-
- Verschuldigde belasting € 8.000,- (2%)
- Belastingvermindering € 8.000,-
- Let op bij doorverkoop aan 'starters' met een vrijstelling

Voorbeeld berekening belegging

- Woning gekocht op 1 april 2021 als eigen woning voor € 450.000,-
- Betaalde belasting € 9.000,- (2%)
- Woning doorverkocht op 1 september 2021 als belegging voor € 460.000,-
- Verschuldigde belasting € 36.800,- (8%)
- Belastingvermindering maximaal € 9.000,-

Marktw waarde verhuurde staat

Berekening marktwaarde verhuurde staat

- Kale huuropbrengsten
- Exploitatiekosten
- Netto aanvangsrendement
- Waardecorrecties
 - Overdrachtsbelasting
 - Leveringskosten
 - Overige correcties

Voorbeeld berekening marktwaarde

- Koopprijs woning € 300.000,-
- Kale huuropbrengsten € 15.000,- per jaar
- Exploitatiekosten € 3.000,- per jaar
- Netto aanvangsrendement 4,5%
- Waardecorrecties
 - Overdrachtsbelasting € 6.000,- (2%)
 - Overdrachtsbelasting € 24.000,- (8%)
 - Leveringskosten € 1.000,-

Voorbeeld berekening marktwaarde (2%)

- Netto jaarhuur € 12.000,-
- Kapitalisatiefactor 22,22 (100/4,5)
- Kapitalisatiewaarde netto huur € 266.667,-
- Correcties € 7.000,-
- Marktwaarde verhuurde staat **€ 259.667,-**

Voorbeeld berekening marktwaarde (8%)

- Netto jaarhuur € 12.000,-
- Kapitalisatiefactor 22,22 (100/4,5)
- Kapitalisatiewaarde netto huur € 266.667,-
- Correcties € 25.000,-
- Marktwaarde verhuurde staat **€ 241.667,-**

Verschil in marktwaarde verhuurde staat € 18.000,-

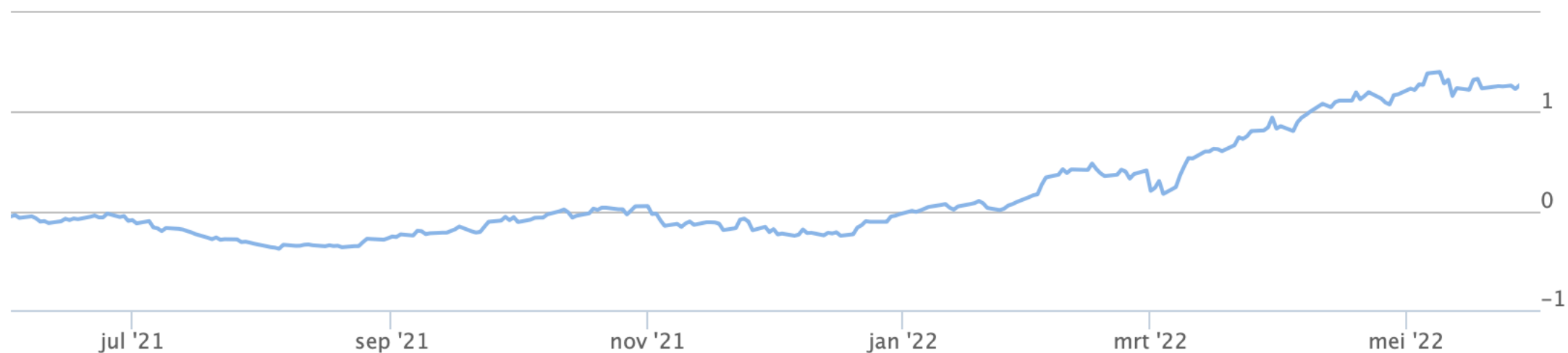
Marktwaaarde bij rendementseis 6%

- Netto jaarhuur € 12.000,-
- Kapitalisatiefactor 16,67 (100/6)
- Kapitalisatiewaarde netto huur € 200.000,-
- Correcties € 25.000,-
- Marktwaaarde verhuurde staat **€ 175.000,-**

Verschil in marktwaaarde bij 1,5% stijging € 66.667,-

Overzicht rente ontwikkelingen

Rente Nederlandse staatsobligatie 10 jaar (1,524%)



Bron: IEX.nl 03-06-2022

Overzicht rente ontwikkelingen

Rente Amerikaanse staatsobligatie 10 jaar (2,933%)

Periode: 1d 1w 1m 6m **1y** YTD ALL



Bron: IEX.nl 03-06-2022

Overzicht rente ontwikkelingen

Rente Italiaanse staatsobligatie 10 jaar (3,278%)

Periode: 1d 1w 1m 6m **1y** YTD ALL



Bron: IEX.nl 03-06-2022

Gevolgen voor rendement,
cashflow en eigen inbreng

Inbreng eigen geld

- Meer kosten door hogere belasting
- Lagere marktwaarde door hogere belasting
- Meer inbreng eigen geld

Inbreng eigen geld

	<u>2% belasting</u>	<u>8% belasting</u>
Koopsom	€ 300.000,-	€ 300.000,-
Overdrachtsbelasting	€ 6.000,-	€ 24.000,-
Notariskosten	€ 1.500,-	€ 1.500,-
Taxatiekosten	€ 1.250,-	€ 1.250,-
Advies en bemiddeling	<u>€ 2.500,-</u>	<u>€ 2.500,-</u>
Totale investering	€ 311.250,-	€ 329.250,-
Maximale hypotheek (80%)	<u>€ 207.700,-</u>	<u>€ 193.300,-</u>
Inbreng eigen geld	€ 103.550,-	€ 135.950,-
Verschil inbreng eigen middelen	<u>€ 32.400,-</u>	

Voorbeeld financieringsopzet (80%)

	<u>2% belasting</u>	<u>8% belasting</u>
Aflossingsvrij (rente 3,43%)	€ 129.800,-	€ 120.800,-
Annuitair 30 jaar (rente 3,38%)	€ 77.800,-	€ 72.400,-
Totale financiering	€ 207.600,-	€ 193.200,-
Totale financieringslast p.m.	€ 715,18	€ 665,57
- waarvan rente	€ 593,39	€ 552,23
- waarvan aflossing	€ 121,79	€ 113,34

Berekening cashflow

	<u>2% belasting</u>	<u>8% belasting</u>
Huuropbrengst	€ 1.250,-	€ 1.250,-
Af: exploitatiekosten	€ 250,-	€ 250,-
Af: financieringslasten	<u>€ 715,-</u>	<u>€ 665,-</u>
Cashflow per maand	€ 285,-	€ 335,-

Toename cashflow € 50,- per maand

Berekening rendement

	<u>2% belasting</u>	<u>8% belasting</u>
Huuropbrengst	€ 1.250,-	€ 1.250,-
Af: exploitatiekosten	€ 250,-	€ 250,-
Af: rentelast	<u>€ 593,-</u>	<u>€ 552,-</u>
Rendement per maand	€ 407,-	€ 448,-

Toename rendement € 41,- per maand

Berekening rendement eigen vermogen

	<u>2% belasting</u>	<u>8% belasting</u>
Ingebracht eigen vermogen	€ 103.550,-	€ 135.950,-
Rendement per maand	€ 407,-	€ 448,-
Rendement per jaar	€ 4.884,-	€ 5.376,-
Rendement eigen vermogen	4,716%	3,954%

Verschil rendement eigen vermogen -/- 0,761%

Gevolgen aanvraag nieuwe hypotheek

Gevolgen aanvraag nieuwe hypotheek

- Overwaarde huidige woning kan niet worden ingebracht
- Er ontstaat een box 3 deel vanwege het niet inbrengen van de eigenwoningreserve
- Volledige hypotheek moet passen op huidige inkomen
- Toekomstige huurinkomsten kunnen niet meegenomen worden
- Vooraf overleg met de bank wenselijk
- Voorkeur voor een bank die zowel reguliere hypotheek als verhuurhypotheek aanbiedt
- Verhuurhypotheek pas mogelijk als woning niet meer zelf wordt bewoond
- Eerst woning kopen en financiering regelen, na verhuizing pas verhuurhypotheek regelen

Mogelijkheden oversluiten naar verhuurhypotheek

Mogelijkheden oversluiten naar verhuur

- Vooraf inzichtelijk maken of herfinanciering na aankoop mogelijk is
 - Onderzoeken potentiële huuropbrengsten
 - Onderzoeken potentiële marktwaarde in verhuurde staat
 - Financieringsmogelijkheden onderzoeken (kan het)
 - Berekenen rendement en cashflow (is het verstandig)
- Houd rekening met invloed van de nieuwe financiering op de verhuurhypotheek
 - Verschillende toetscriteria tussen banken
 - Wordt de huur meegenomen als inkomen of als toegestane last?!
 - Wordt de eigenwoning hypotheek getoetst tegen normlast of werkelijke last?!
 - Consumentenbank of professional?

Fiscale gevolgen verhuur woning

Fiscale gevolgen verhuur woning

- Zodra de woning wordt verhuurd gaan de woning en de schuld box 3
 - Voor een te koop staande woning die tijdelijk wordt verhuurd gelden aanvullende regels
- Indien de huurder recht heeft op huurbescherming is de leegwaarderatio van toepassing
- Er ontstaat een eigenwoningreserve en aflosstand (voor nieuw recht schulden)
- De eigenwoningreserve wordt berekend op basis van waarde economisch verkeer (dus niet de WOZ-waarde!)

Let op: naar verwachting zal in 2023 en 2024 een tijdelijke overgangsregeling in box 3 van kracht zijn waardoor schulden niet meer verrekend mogen worden met de bezittingen. Daarnaast is in het coalitieakkoord afgesproken dat per 2023 de leegwaarderatio voor verhuurde woningen komt te vervallen.

Voorbeeld huidige belastingheffing box 3

- Waarde woning € 400.000,-
- WOZ-waarde € 320.000,-
- Hypotheekschuld € 260.000,-
- Huuropbrengsten € 12.000,- per jaar
- Huur is 3,75% van de WOZ-waarde
- Leegwaarderatio 62%
- Waardering woning voor box 3 is $62\% \times € 320.000,- = € 198.400,-$
- Schuld is hoger dan bezitting waardoor geen heffing in box 3

Tabel leegwaardering 2022

Percentage jaarhuur van de WOZ-waarde is meer dan	Maar niet meer dan	Percentage van de WOZ-waarde
0 %	1 %	45 %
1 %	2 %	51 %
2 %	3 %	56 %
3 %	4 %	62 %
4 %	5 %	67 %
5 %	6 %	73 %
6 %	7 %	78 %
7 %	-	85 %

Voorgenomen heffing box 3 vanaf 2023

- Forfaitair rendement en renteasten afhankelijk van type vermogen
 - Rente over spaargeld -0,01%
 - Rendement overig vermogen 5,53%
 - Rente over schuld 2,46%
- WOZ-waarde uitgangspunt voor heffing (leegwaardratio vervallen)
- Inkomsten uit vermogen € 320.000,- x 5,53% = € 17.696,-
- Rentelasten van schulden € 260.000,- x 2,46% = € 6.396,-
- Inkomen uit vermogen € 11.300,-
- Belasting 31% x € 11.300,- = € 3.503,-

Voorbeeld aankoop en verhuur

Voorbeeld aankoop en verhuur

- Huidige woning (uit het voorbeeld)
 - Marktwaarde vrije verkoop € 300.000,-
 - Bestaande NHG-hypothek € 198.000,- (resterende looptijd 25 jaar)
 - Kale huur € 15.000,- per jaar
 - Eigenwoningreserve € 102.000,-
- Nieuwe aan te kopen woning
 - Koopsom en marktwaarde € 500.000,-
 - Totale financiering € 500.000,-
 - Annuïtair box 1: € 198.000,- (25 jr) en € 200.000,- (30 jr)
 - Aflossingsvrij box 3: € 102.000,-
 - Bruto maandlasten nieuw financiering € 2.187,-

Voorbeeld aankoop en verhuur

- Financiële gegevens aanvragers
 - Inkomen aanvrager 1 is € 85.000,- bruto
 - Inkomen aanvrager 2 is € 35.000,- bruto
 - Geen overige financiële verplichtingen
 - Bijkomende kosten kunnen uit spaargeld worden betaald

Overzicht voorwaarden en maximale lening

Voorwaarde en toetsing	Woonfonds	Bank A	Bank B	Bank C
Huur meenemen voor lti	50% of 80%	60% of 105%	50% of 80%	50% of 80%
Toetsing huur	Toegestane last	Toetsinkomen	Toegestane last	Beiden mogelijk
Hypotheek eigen woning	Werkelijke lasten	Werkelijke lasten	Werkelijke last	Beiden mogelijk
Maximale ltv	80%	70%	75%	90%
Maximaal aflosvrij	60%	50%	50%	50%
Maximale lti (1)	€ 213.000,-	€ 190.000,-	€ 175.000,-	€ 145.600,-
Maximale lti (2)	€ 177.300,-	€ 160.500,-	€ 140.000,-	€ 119.600,-

1) op basis van € 102.000,- aflossingsvrije financiering op eigen woning

2) op basis van volledige annuïtaire financiering op eigen woning

Bedankt voor
jullie aandacht