

Tips voor de woningeigenaar

1. KOOP NU NOG EEN VAKANTIEWONING OF WONING VOOR VERHUUR

De overdrachtsbelasting voor woningen die geen eigen woning zijn, wordt in 2023 verhoogd van 8 naar 10,4%. Bent u van plan op korte termijn een dergelijke woning te kopen, doe dit dan nog dit jaar. Te denken valt aan een vakantiewoning of een woning die u koopt om te verhuren aan een derde, zoals uw kinderen.

Let op!

Het moment van de verkrijging van de woning is bepalend voor het tarief. Voor de overdrachtsbelasting is dat de datum waarop de notariële akte van levering bij de notaris wordt opgemaakt en ondertekend. De datum van de koopovereenkomst is niet van belang.

2. AANKOOP STARTERSWONING EVEN UITSTELLEN?

Starters op de woningmarkt die een eigen woning kopen met een waarde tot € 400.000, betalen onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting. De waarde voor deze vrijstelling wordt vanaf 2023 verhoogd tot € 440.000. U heeft alleen recht op de vrijstelling als u in het verleden nog niet eerder van de vrijstelling gebruik heeft gemaakt.

Tip:

Kunt u een beroep doen op de vrijstelling en bent u van plan een woning te kopen met een waarde tussen € 400.000 en € 440.000, dan kunt u belasting besparen door met de aankoop zo mogelijk te wachten tot ná 31 december 2022. Het extra voordeel scheelt dan maximaal € 800.

Let op!

U heeft alleen recht op de startersvrijstelling als u meerderjarig bent en nog geen 35 jaar. Koopt u samen met uw partner de woning, dan geldt deze eis voor beiden. U bent meerderjarig als u 18 jaar oud bent. U bent ook meerderjarig als u als moeder van een kind 16 of 17 jaar bent en de rechter u meerderjarig heeft verklaard.

3. SCHENK NOG VRIJGESTELD TEN BEHOEVE VAN EIGEN WONING

In 2022 kunt u nog gebruikmaken van de schenkvrijstelling ten behoeve van een eigen woning. Deze bedraagt in 2022 € 106.671. De vrijstelling wordt in 2023 verminderd naar € 28.947 en vanaf 2024 geheel afgeschaft. U kunt alleen in 2022 dus nog volledig van de vrijstelling profiteren.

De vrijstelling kon tot nu toe onder voorwaarden gespreid over drie opeenvolgende jaren benut worden. Schenkingen die in 2021 zijn gedaan en waarbij een beroep is gedaan op de vrijstelling voor de eigen woning, behouden deze mogelijkheid. Schenkingen die in 2022 zijn gedaan, kunnen alleen nog in 2023 worden aangevuld tot het

maximumbedrag dat voor 2022 gold. Vanaf 2023 is spreiding niet meer mogelijk. Als de ontvanger van de schenking deze gebruikt voor aflossing van de schuld inzake de eigen woning, kan door spreiding de boeterente misschien (deels) worden voorkomen. Een voorwaarde voor de vrijstelling is dat de begunstigde tussen 18 en 40 jaar moet zijn. Als de schenking gespreid plaatsvindt, moet op alle momenten aan deze voorwaarde worden voldaan. Degene die de schenking ontvangt, moet deze gebruiken voor de eigen woning. Het gaat om de verwerving of verbouwing van een eigen woning, de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot die woning en de aflossing van de eigenwoningschuld of de restschuld na verkoop van de eigen woning. De vrijstelling is niet beperkt tot schenkingen tussen ouders en kind. Hierdoor kan er ook buiten de gezinssituatie gebruik worden gemaakt van de vrijstelling.

Tip:

De schenking leidt bij u mogelijk tot een belastingbesparing in box 3. Schenkt u nog in 2022, dan bespaart u in 2022 namelijk belasting als de onttrokken financiële middelen bestonden uit beleggingen.

4. LOS UW GERINGE HYPOTHEEKSCHULD AF

Als u geen hypotheekrente in aftrek brengt, hoeft u slechts een gering deel van het eigenwoningforfait bij te tellen. Om die reden kan het verstandig zijn om een lage hypotheekschuld af te lossen. Bijkomend voordeel is dat hiermee ook uw box 3-vermogen lager wordt en u hierdoor mogelijk minder belasting in box 3 betaalt. In box 3 levert dit namelijk een voordeel op als de onttrokken financiële middelen bestonden uit beleggingen. Uiteraard moet u dan wel zorgen dat u uiterlijk 31 december 2022 aflost.

Let op!

Deze regeling wordt vanaf 2019 over een periode van dertig jaar geleidelijk afgeschaft. Uw voordeel zal dus per jaar kleiner worden en uiteindelijk verdwijnen.

Let op!

Bedenk vooraf of u mogelijk op een later moment geen ander bestedingsdoel heeft voor het voor de aflossing gebruikte box 3-vermogen. Indien u later opnieuw een hypotheek voor uw woning afsluit, is de rente namelijk niet meer aftrekbaar.

5. ONDERZOEK RENTEMIDDELING

Met rentemiddeling wordt bedoeld dat u uw huidige rentevaste periode openbreekt en dat u andere afspraken maakt met uw hypotheekverstrekker. Dit kan zonder dat ineens de boeterente vanwege vervroegd aflossen betaald hoeft te worden. Bij rentemiddeling is de boeterente namelijk niet ineens verschuldigd, maar wordt uitgesmeerd over de nieuwe rentevastperiode. Hiermee wordt een lagere hypotheekrente ineens bereikbaar voor een veel grotere groep. Onderzoek daarom of in uw situatie rentemiddeling een mogelijkheid is.

De boeterente bij rentemiddeling is eveneens aftrekbaar. Naast de boeterente kan het rentepercentage ook verhoogd worden met andere opslagen die geen verband houden met de boeterente. Bijvoorbeeld een opslag voor het risico van vroegtijdig aflossen van de hypotheekschuld.

Deze andere opslagen, boven op de hypotheekrente en de boeterente, mogen in totaal niet hoger zijn dan 0,2%. In dat geval is er ook sprake van renteaftrek voor de andere opslagen.

Tip:

Het tarief waartegen de (boete)rente in aftrek kan worden gebracht, bedraagt in 2023 36,93%. In 2022 is de rente nog maximaal aftrekbaar tegen 40%. Door dit jaar een lening over te sluiten en de boeterente te betalen, kan mogelijk een fiscaal voordeel worden behaald ten opzichte van de rentemiddeling.

Let op!

Als het percentage van de andere opslagen hoger is dan 0,2%, kan over de gehele andere opslag geen rente worden afgetrokken. U moet dan de betaalde rente herrekenen naar de rente die u mag aftrekken als betaalde hypotheekrente.

6. BETAAL HYPOTHEEKRENTE VOORUIT

Valt uw inkomen in 2023 in een lager tarief dan in 2022 en/of wilt u uw box 3-vermogen verlagen, dan is het wellicht financieel aantrekkelijk om in 2022 uw hypotheekrente vooruit te betalen. Uw hypotheekrente wordt in 2022 dan nog afgetrokken tegen het hogere tarief en uw box 3-vermogen zal per 1 januari 2023 lager zijn. In box 3 levert dit overigens alleen een voordeel op als de onttrokken financiële middelen bestonden uit beleggingen. Ga wel bij uw bank na of dit kan en wat de voorwaarden en kosten zijn.

Let op!

U mag maximaal de in 2022 vooruitbetaalde hypotheekrente van het eerste halfjaar van 2023 in 2022 in aftrek brengen.

Let op!

Trekt u de hypotheekrente in 2022 af tegen het tarief van de hoogste schijf, dan behaalt u in ieder geval voordeel. Het maximum waartegen u de hypotheekrente mag aftrekken, wordt in 2023 namelijk verder verlaagd van 40 naar 36,93%.

7. VERHUUR TWEEDE WONING AAN UW KIND(EREN)

Heeft u al dan niet studerende kinderen die nauwelijks een betaalbare huur- of koopwoning kunnen vinden en beschikt u over voldoende privévermogen in box 3? Overweeg dan nog dit jaar een woning te kopen en aan hen te verhuren. Dit heeft verschillende fiscale voordelen.

De eventuele waardestijging van de woning is onbelast, de ontvangen huur eveneens. Uw kinderen hebben mogelijk recht op huurtoeslag, dus u kunt hier met de huur rekening mee houden en iets meer huur vragen. Die moet wel zakelijk zijn, maar is de huur ondanks de huurtoeslag toch nog te hoog voor uw kinderen, dan kunt u een deel van de huur terugschenken. Een schenking tot € 5.677 per kind is in 2022 onbelast.

Let op!

Koppel de schenking wel los van de huurbetalingen en ga dit bijvoorbeeld niet met elkaar verrekenen!

Let op!

Het extra voordeel dat de waarde van de woning in box 3 slechts gesteld wordt op een deel van de WOZ-waarde vanwege de verhuurde staat van de woning, vervalt in veel situaties per 2023. Dat is het geval indien de woning aan kinderen wordt verhuurd voor een te lage huur. De verhuurde woning telt vanaf 2023 dan dus voor 100% van de WOZ-waarde mee als belegging in box 3.

Let op!

De aankoop van een woning voor uw kinderen is vanaf 2023 belast met 10,4% overdrachtsbelasting.

8. VOORKOM DE GEVOLGEN VAN AANPASSEN VAN DE LEEGWAARDERATIO

Zoals u hiervoor al heeft kunnen lezen, verandert er het een en ander aan de waardering van verhuurde woningen in box 3. In 2022 wordt de waarde van de verhuurde woning nog gesteld op maximaal 85% van de WOZ-waarde. Als de jaarhuur ten opzichte van de WOZ-waarde lager is dan 7%, ligt de waardering zelfs nog lager. Dit wordt de leegwaarderatio genoemd. Deze leegwaarderatio wordt aangepast.

Allereerst worden de percentages geactualiseerd. Dat betekent onder andere dat het maximumpercentage stijgt tot 100% van de WOZ-waarde, waardoor de leegwaarderatio dus niet meer van toepassing is. Dat is het geval indien de jaarhuur meer dan 5% van de WOZ-waarde betreft. Ook is er geen leegwaarderatio meer als de woning slechts tijdelijk (twee jaar of korter) wordt verhuurd. En dus ook bij te lage huren in gelieerde verhoudingen.

Tip:

Misschien is het mogelijk tijdelijke huurcontracten om te zetten in langlopende huurcontracten. Dat kan voordelig zijn als de huur niet meer dan 5% van de WOZ-waarde bedraagt, omdat u dan gebruik kunt blijven maken van de lagere waardering.

Disclaimer

Bij de samenstelling van de Eindejaarstips 2022 is naar uiterste betrouwbaarheid en zorgvuldigheid gestreefd. Een deel van de plannen is nog niet definitief en dient nog te worden goedgekeurd door de Eerste Kamer. Onze organisatie kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden en de gevolgen hiervan. Verschijningsdatum eerste versie: 14 november 2022.