

Huuropbrengsten

Wanneer u in de eigen woning een ruimte verhuurt, kan dat fiscale gevolgen hebben.

Er zijn in hoofdzaak twee situaties:

- ✓ de huuropbrengst valt onder de zogenaamde vrijstelling voor kamerverhuur
- ✓ de huuropbrengst valt niet onder die vrijstelling

Kamerverhuurvrijstelling

Wanneer de kamerverhuur per jaar maximaal een opbrengst heeft van bruto € 5267,= (in 2019) en wanneer zowel verhuurder als huurder zijn ingeschreven op het betreffende adres, hoeft er geen inkomstenbelasting te worden betaald over deze opbrengst. Het moet wel gaan om structurele verhuur.

De bruto-opbrengst is het bedrag dat werkelijk ontvangen is voor de verhuur in het kalenderjaar. Dat is dus inclusief eventueel vooruit ontvangen huur en exclusief de achterstallige huur die in het volgend jaar betaald wordt. Vooruitbetaling en achterstalligheid kunnen er toe leiden dat de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Dat kan soms voordelig zijn, maar evengoed heel nadelig. Pas daar dus voor op.

Bruto-opbrengst betekent inclusief alle vergoedingen voor energie, onderhoud, stoffering. Splitsen van de huursom om onder de vrijstellingsgrens te blijven wordt niet geaccepteerd.

Hypotheekrente bij vrijstelling voor kamerverhuur

De hypotheekrente op de eigen woning blijft gewoon aftrekbaar wanneer de huuropbrengst beneden de grens van de vrijstelling blijft. Wanneer de huuropbrengst hoger is dan de vrijstelling ontstaat er een probleem.

Wanneer de vrijstelling voor kamerverhuur niet geldt.

In dat geval wordt het gedeelte van de eigen woning dat verhuurd wordt niet meer beschouwd als eigen woning voor de inkomstenbelasting. Dat gedeelte wordt dan 'in box 3 geplaatst'. Plaatsing in box 3 betekent dat de hypotheekrente voor dat deel niet aftrekbaar is. Daarentegen wordt over de waarde van het verhuurde gedeelte, verminderd met de hypotheekschuld die daarop betrekking heeft, een zogenaamde vermogensrendementsheffing betaald.

Dit vraagt om een voorbeeld.

Stel, u heeft een woning met een woz-waarde van € 200.000. Je verhuurt daarvan 1/5 gedeelte voor € 6.000. Je hebt nog een hypotheek op het huis van € 80.000 die per jaar € 4.000 rente kost. De waarde van de eigen woning is nu voor de inkomstenbelasting 4/5 van € 200.000 ofwel € 160.000.

Het huurwaardeforfait bedraagt 0,55% van € 160.000 ofwel € 880.

De aftrekbare hypotheekrente bedraagt $4/5 \times € 4.000$ ofwel € 3.200.

Uw aftrekpost in verband met de eigen woning is nu € 2.320.

Dit levert je ongeveer € 1.100 teruggave inkomstenbelasting op.

In box 3 wordt de waarde gesteld op 1/5 van € 200.000 verminderd met 1/5 van de hypotheekschuld van € 80.000. Per saldo wordt de heffing in box 3 dus berekend over 1/5 van € 120.000 ofwel € 24.000.

Die heffing is 30% over een fictief rendement van ca. 4% (afhankelijk van het totale vermogen) van deze € 24.000 ofwel € 290. (Dit geldt wanneer je naast dit vermogen ook ander vermogen hebt.)

Deze situatie kost u nu € 290 en levert je € 1.100 teruggave inkomstenbelasting op.

Per saldo krijgt u dus ongeveer € 800 inkomstenbelasting terug.

Is verhuur nu onvoordelig?

We moeten dan eerst kijken naar wat er zou gebeuren als u niet zou verhuren. Als er geen verhuur zou zijn zou de rente-aftrek € 4000 zijn geweest en het huurwaardeforfait € 1.100. Je zou dan een aftrekpost hebben gehad van € 2.900 en die zou ongeveer € 1.300 inkomstenbelasting hebben opgeleverd.

De verhuur geeft een teruggave van € 800 en het niet-verhuren geeft een teruggave van € 1.300. De belastingschade bedraagt daardoor € 500. En dat bij een huuropbrengst van € 6.000. De belastingheffing bedraagt dus 8% van de opbrengst in dit geval. En dat is relatief goedkoop. Maar pas op: wanneer de hypotheekschuld hoger is dan in dit voorbeeld wordt de belastingschade groter. Toch blijft dan de conclusie dat het verhuren weliswaar tot verhoging van inkomstenbelasting leidt, terwijl u er desalniettemin vrij veel aan over houdt.

En hoe goedkoop is kamerverhuur beneden de vrijstellingsgrens?

U betaalt dan weliswaar geen belasting maar de opbrengst is ook lager.