

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1709

Vragen van de leden **Tang** en **Depla** (beiden PvdA) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Financiën over *de (on)mogelijkheid een met hypotheek bezwaard huis te verhuren*. (Ingezonden 29 januari 2009)

1
Kent u het bericht «Tijdelijke verhuur van te koop staande woning moet makkelijker worden»?¹

2
Wilt u bij de beantwoording van de eerder ingediende Kamervragen over dit onderwerp dit bericht en de uitgebreide toelichting daarbij van Vereniging Eigen Huis betrekken en daar op reageren?

¹ Vereniging Eigen Huis, 27 januari 2009.

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 1100.

Antwoord

Antwoord van staatssecretaris **De Jager** (Financiën), mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (ontvangen 27 februari 2009)

1
Ja.

2
In de eerder beantwoorde vragen over de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen heeft de minister voor WWI gemeld dat de

Leegstandwet daartoe mogelijkheden biedt¹. Dit wordt door de Vereniging Eigen Huis (VEH) erkend. De VEH vraagt in dit kader aandacht voor:

1. Aanpassing van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001) waardoor een woning die op grond van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd wordt onder de eigenwoningregeling valt.

2. Een breder gebruik van de Leegstandwet voor tijdelijke verhuur door particulieren.

3. Medewerking van gemeenten en financiers om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet mogelijk te maken.

De VEH wil de Wet IB 2001 zo aanpassen dat hypotheekrenteaf trek ook voor de verhuurde woning zal gelden, dat het eigenwoningforfait van die woning op nul wordt gesteld en dat de huurinkomsten voor 75% worden belast.

Het voorstel van de VEH richt zich op de situatie dat iemand een eigen woning heeft gekocht terwijl de vorige eigen woning nog niet is verkocht. Er is in die situatie sprake van dubbele financieringslasten. Voor de eigen woning die bewoond wordt, geldt de eigenwoningregeling en is de hypotheekrente aftrekbaar. Voor de niet bewoonde woning kan de zogenoemde verhuisregeling gelden. Dat betekent dat ook die woning (fictief) als eigen woning wordt aangemerkt en de hypotheekrente aftrekbaar is wanneer de woning voorheen werd bewoond, nu leeg staat en bestemd is voor verkoop. De

termijn waarin voor twee woningen hypotheekrenteaf trek kan gelden is doorgaans twee tot drie jaar (het kalenderjaar waarin men is verhuisd en de voorafgaande twee jaren respectievelijk het kalenderjaar en de twee daaropvolgende jaren)². Deze termijn biedt naar mijn idee vooralsnog dus voldoende ruimte om vanuit fiscaal perspectief aan de situatie van dubbele financieringslasten tegemoet te komen.

De zogenoemde verhuisregeling geldt echter niet wanneer de te koop staande woning wordt verhuurd. VEH stelt terecht dat de woning en de daarop betrekking hebbende schuld dan van box 1 overgaan naar box 3, de hypotheekrenteaf trek niet langer van toepassing is en dat de bijleenregeling van toepassing is. VEH stelt nu dat eigenaren hun te koop staande woning kunnen verhuren terwijl de hypotheekrente wel aftrekbaar blijft. VEH pleit voor een aanpassing van de Wet IB 2001. Zoals ik hiervoor al heb aangegeven is er al een wettelijke fiscale faciliteit voor de situatie dat er tijdelijk sprake is van twee woningen die onder de eigenwoningregeling kunnen vallen. Als iemand er toch voor kiest om zowel tijdens als na de genoemde termijn ter voorkoming van dubbele financieringslasten de te koop staande woning te verhuren, zijn de gevolgen zoals aangegeven in situatie 2 van het voorbeeld van VEH. Uit het voorbeeld blijkt overigens dat binnen de huidige fiscale systematiek

bij verhuur geen sprake meer is van dubbele financieringslasten in negatieve zin, maar dat men per saldo zelfs een positief resultaat kan overhouden. Er zijn geen fiscale belemmeringen voor (tijdelijke) verhuur van een koopwoning, wel fiscale gevolgen. Belemmeringen liggen vooral in de beperkingen die financiers opleggen met betrekking tot het verhuren van een woning en in de omstandigheid dat de huurder huurbescherming geniet. Het voorstel van VEH ligt naar mijn idee dan ook niet direct voor de hand. Het nemen van een maatregel op fiscaal terrein is niet aan de orde totdat duidelijk wordt dat sprake is van onoverkomelijke financiële problemen die niet door verhuur binnen de huidige fiscale wetsystematiek kunnen worden voorkomen. Mij zijn deze gevallen niet bekend.

Overigens vraag ik me af of het wenselijk is een maatregel te nemen die leidt tot een financieel voordeel als de verkoop wordt uitgesteld. Zoals de VEH ook opmerkt, zal medewerking van gemeenten en financiers nodig zijn voor de toepassing van de Leegstandwet voor tijdelijke verhuur van koopwoningen. Gemeenten dienen een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet af te geven aan de eigenaar van de niet verkochte woning. Financiers moeten instemmen met tijdelijke verhuur omdat volgens de meeste hypotheekovereenkomsten verhuur alleen na toestemming van de geldgever is toegestaan. Financiers zijn hier over het algemeen vrij terughoudend in, omdat een verhuurde woning zeer moeilijk te verkopen is indien niet aan de hypotheeklasten wordt voldaan. Het ontbreken van de huurbescherming bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet kan wellicht voor financiers aanleiding zijn die toestemming te geven. De minister voor WWI zal daarom via de VNG en de NVB de mogelijkheden van de Leegstandwet voor tijdelijke verhuur onder de aandacht brengen van gemeenten en financiers.

eigen woning heeft. De verhuisregeling geldt ten aanzien van het in aanbouw zijnde huis. Na een aantal jaren verhuist men naar de inmiddels gebouwde woning terwijl de oude eigen woning te koop wordt aangeboden. Ook voor de situatie na de verhuizing geldt de verhuisregeling, nu ten aanzien van de oude woning.

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 1100.

² In sommige gevallen kan de termijn zelfs 4 tot 5 jaar duren als er sprake is van opeenvolging van situaties waarin voor twee woningen de eigenwoningregeling van toepassing is. Bijvoorbeeld wordt een nieuw te bouwen huis gekocht terwijl men al een