

Een korte samenvatting van de zaken met betrekking tot de woningmarkt die tijdens Prinsjesdag zijn besproken.

Stimulering woningmarkt

De woningmarkt en de bouw lijden onder de gevolgen van de kredietcrisis. In deze financieel zware periode ondersteunt het kabinet ondernemers in de bouwsector en huizenbezitters met dubbele lasten in de vorm van een aantal tijdelijke fiscale handreikingen. De maatregelen worden hieronder nader toegelicht.

Lager btw-tarief

Voor renovatie en herstel van een woning die minimaal twee jaar oud is, geldt tussen 1 oktober 2010 en 1 juli 2011 een verlaagd btw-tarief van 6% (in plaats van 19%). Dit lage btw-tarief is van toepassing op arbeidsloon, niet op materialen.

Voorbeeld:

Uw badkamer en keuken zijn aan een verbouwing toe. In 2009 heeft u een offerte laten maken. Totale kosten inclusief 19% btw: € 20.000, waarvan € 12.000 arbeidsloon. Dat vond u destijds te duur en de verbouwing is uitgesteld. Inmiddels zou dezelfde klus met het verlaagde btw-tarief voor arbeidsloon uitkomen op € 18.690. Dat scheelt ruim € 1.300.

Overdrachtsbelasting

Voor woningen die in 2011 worden gekocht en die binnen twaalf maanden een tweede keer van eigenaar wisselen, is bij de tweede aankoop alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over de eventuele winst. Dit is een tijdelijke uitbreiding van de termijn, want in de reguliere regelgeving geldt de vrijstelling alleen als een woning twee keer wordt verkocht in een tijdsbestek van zes maanden. De verruiming vervalt per 2012.

Verlenging regeling dubbele lasten

Verhuizing kan ertoe leiden dat tijdelijk sprake is van dubbele hypotheeklasten. Dit kan zijn wanneer – na verhuizing naar de nieuwe woning – de oude woning nog te koop staat of als men nog in de oude woning woont terwijl de nieuwe woning in aanbouw is of om een andere reden nog niet is betrokken. In die situaties heeft men een periode recht op aftrek van de hypotheekrente van beide woningen. Deze periode wordt tijdelijk verlengd van twee naar drie jaar. De regeling is bedoeld voor mensen die sinds 2008 of 2009 te maken hebben met dubbele hypotheeklasten. Na 2012 wordt de maximale termijn weer twee jaar.

Voorbeeld:

U hebt in 2008 een nieuw huis gekocht, maar uw oude woning staat nog steeds te koop. Op basis van de oude regels zou het recht op dubbele hypotheekrenteaftrek eind 2010 aflopen. Met deze wijziging heeft u ook in 2011 recht op dubbele aftrek. Voor mensen die sinds 2009 te maken hebben met dubbele hypotheeklasten omdat ze het oude huis niet kunnen verkopen, loopt het recht op dubbele renteaftrek door tot eind 2012.

Hypotheekrenteaftrek na verhuur

De regeling waarbij mensen na een periode van verhuur van de voormalige eigen woning weer recht hebben op hypotheekrenteaftrek wordt met één jaar verlengd en loopt nu tot eind 2012. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaardt Visser & Visser Accountants-Belastingadviseurs geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

Eigenwoningforfait en personeelslening

Door middel van een renteloze personeelslening kon gebruik worden gemaakt van de zogenaamde regeling Hillen. Deze regeling houdt in dat de bijtelling op grond van het eigen woningforfait nooit meer bedraagt dan de aftrekpost eigen woning. Met andere woorden: geen aftrekbare rente, geen bijtelling. Door constructies met renteloze personeelsleningen kon een gefinancierde woning tóch onder de regeling Hillen vallen. Vanaf 2011 vervalt dit onbedoelde effect.

Tarieven inkomstenbelasting

Heffingskortingen	2010	2011
Algemene heffingskorting	1 987	1 987
Arbeidskorting maximaal	1 489	1 574
Afbouw arbeidskorting voor hoge inkomens	56	77
Ouderenkorting	684	739
Alleenstaande ouderenkorting	418	421
Inkomensafh. combinatiekorting basis	775	780
Inkomensafh. combinatiekorting maximum	1 859	1 871
Alleenstaande-ouderkorting	945	931
Aanvullende alleenstaande-ouderkorting	1 513	1 523
Jonggehandicaptenkorting	691	696
Levensloopverlofkorting	199	201
Schijven en grenzen		
Grens eerste schijf	18 218	18 628
Grens tweede schijf geboren voor 1-1-1946	32 738	33 485
Grens tweede schijf geboren 1-1-1946 of later	32 738	33 436
Grens derde schijf	54 367	55 694
Tarieven (totaal IB/LB en volksverzekeringen)		
Tarief eerste schijf < 65 jaar	33,45%	33,00%
Tarief eerste schijf 65 jaar en ouder	15,55%	15,10%
Tarief tweede schijf < 65 jaar	41,95%	41,95%
Tarief tweede schijf 65 jaar en ouder	24,05%	24,05%
Tarief derde schijf	42,00%	42,00%
Tarief vierde schijf	52,00%	52,00%

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

