

Tijdelijke verhuur van te koop staande woning moet makkelijker worden

Vereniging Eigen Huis doet voorstel aan Kabinet

Tijdelijke verhuur van te koop staande woningen kan meer beweging brengen in de huizenmarkt en een uitkomst zijn voor mensen met dubbele woonlasten. Op dit moment is tijdelijke verhuur praktisch onmogelijk, maar met het oog op de huidige situatie op de woningmarkt moet het Kabinet dit mogelijk maken, vindt Vereniging Eigen Huis.

De Leegstandwet biedt daarvoor een bestaande, maar ongebruikte mogelijkheid in combinatie met een eenvoudige wijziging in de Wet IB (inkomstenbelasting). De vereniging heeft hiervoor een kant en klaar plan ontwikkeld. Bijkomend voordeel is dat meer woningen beschikbaar komen voor de verhuur, waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de op dit moment toenemende vraag naar huurwoningen.

Beruchte dubbele woonlasten

Hoewel er geen exacte aantallen bekend zijn, komen momenteel veel huizenkopers in de problemen door dubbele woonlasten. Als al een andere woning is gekocht en de oude woning raakt maar niet verkocht, kan dat uiteindelijk een te zware last vormen voor de eigenaar. En wie nog geen ander huis gekocht heeft, wordt daarvan weerhouden uit vrees slachtoffer te worden van de beruchte dubbele woonlasten. Steeds meer mensen willen daarom eerst hun huis verkopen voordat een ander huis wordt gekocht. De mogelijkheid om een te koop staande woning tijdelijk te verhuren kan uitkomst bieden en slachtoffers voorkomen.

Op basis van de bestaande regelgeving is tijdelijke verhuur praktisch gezien geen optie. Door de vergaande huurbescherming is het vrijwel uitgesloten dat een huis gegarandeerd 'vrij van bewoning' kan worden opgeleverd aan een opvolgende eigenaar. Daarnaast verliest de eigenaar zijn recht op hypotheekrenteafrek en wordt hij benadeeld door de toepassing van de bijleenregeling. Verhuur zonder toestemming van de geldverstrekker wordt mede om die redenen dan ook standaard uitgesloten in de hypotheekvoorwaarden.

Vereniging Eigen Huis wil dat de bestaande regeling van de Leegstandwet wordt gebruikt voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen. Hierbij geldt een beperkte vorm van huurbescherming. Op dit moment wordt van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Enerzijds door onbekendheid met de wet - waarbij een vergunning door de gemeente moet worden verleend - en anderzijds door de fiscale belemmeringen. Verhuur betekent verlies van hypotheekrenteafrek en nadeel door de toepassing van de bijleenregeling.

Vereniging Eigen Huis stelt voor dat een te koop staande woning met beperkte huurbescherming tijdelijk verhuurd kan worden op basis van de Leegstandwet en met behoud van hypotheekrenteafrek. De huurinkomsten worden hierbij voor driekwart belast met inkomstenbelasting. Hiervoor dient Wet IB slechts met de toevoeging van één lid bij een artikel te worden uitgebreid.

Oproep

De vereniging roept banken en andere geldverstrekkers op hun steun te verlenen aan dit voorstel. In hypotheekvoorwaarden wordt de verhuurmogelijkheid standaard uitgesloten omdat de waarde van een woning in verhuurde staat aanmerkelijk lager is dan wanneer deze onbewoond kan worden opgeleverd. Het voorstel van Vereniging Eigen Huis neemt dit bezwaar weg.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

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

