

Nieuwe maatregelen voor particulieren verhuurders: de 4 belangrijkste veranderingen op een rij

Ben jij een woningeigenaar die één of een handjevol woningen verhuurt? Dan krijg je binnenkort met flinke wijzigingen te maken. De overheid heeft diverse maatregelen aangekondigd die consequenties voor je hebben. RTL Nieuws kopte onlangs al dat een verkoopgolf onder beleggers het huurders een stuk moeilijker maakt. Betekent dit dat je jouw woning zo snel mogelijk in de verkoop moet zetten? Gelukkig liggen de zaken een stuk genuanceerder. De nieuwe maatregelen kunnen ingrijpend zijn, maar dat is niet per definitie het geval. Het hangt allemaal af van jouw persoonlijke situatie.


Geen paniek, wél duidelijkheid

Wat gaat er precies veranderen voor eigenaren van een huurwoning? In dit whitepaper bespreken we de vier belangrijkste wijzigingen waarmee je rekening

moet houden. Zo kun je makkelijker bepalen welke gevolgen de nieuwe maatregelen van overheidswege op jou van toepassing zijn.

Direct al vragen?

Bel ons gerust!

 020-44 000 00



KRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen

1

Maximale huur vaststellen: zelfde puntenaantal, lagere huur

Als particuliere verhuurder ben je bekend met de puntentelling. Momenteel is deze gebaseerd op diverse zaken, waaronder vierkante meters, verduurzaming en de aanwezigheid van een balkon. Heeft jouw woning volgens het WoningWaarderingsstelsel (WWS) meer dan 142 punten, dan mag je deze in de vrije sector verhuren en zelf de huur vaststellen. Je hoeft daarbij geen rekening te houden met de WWS-huurpuntentabel.

Vanaf 1 januari 2024 wil de overheid deze grens ophogen naar 187 punten. Oftewel, als jouw woning

187 punten of minder heeft, moet je deze verhuren conform de tabel.

Om een beeld te geven: een score van 187 punten staat gelijk aan (afgerond) € 1.000 huur per maand.

De impact van deze regel blijft niet uit. Stel, jouw woning scoort nu 165 punten. Dit betekent dat je de huurprijs momenteel zelf vaststelt, maar dat je vanaf volgend jaar afhankelijk bent van de tabel.

Dan kan het zomaar gebeuren dat je per maand € 200 minder mag vragen voor dezelfde woning. Oók indien de markt bereid is om wel de huidige prijs te betalen.



2

Box 3-heffing: wijzigingen beïnvloeden het rendement

Heb je met box 3 te maken? Dan krijg je diverse veranderingen te verwerken. De huidige box 3-heffing gaat namelijk op de schop. Het kabinet wil een nieuw box 3-stelsel invoeren met reëel rendement als uitgangspunt. Hierbij worden inkomsten uit vermogen belast op basis van werkelijk rendement. Daar kun je je even op voorbereiden, want tot 2026 geldt een overgangsregeling:

Er wordt gerekend met een fictief rendement per vermogenscategorie:

- **Bank- en spaartegoeden en contant geld: 0,36%**
- **Beleggingen en andere bezittingen: 6,17%**
- **Schulden: 2,57%**



Het fictieve rendement wordt belast tegen een tarief van 32%.

Daarnaast wordt de leegwaarderatio op verhuurde woningen drastisch aangepast. Het gevolg is dat er een stuk meer belasting betaald moet worden. En dat heeft impact op het uiteindelijke rendement.

We illustreren dit aan de hand van een voorbeeld. Stel, een vastgoedbelegger verhuurt drie

appartementen. Elk daarvan heeft een WOZ-waarde van € 250.000. De belegger heeft gezorgd dat de belegging voor 50% gefinancierd is met een hypothecaire geldlening van € 375.000. Het spaargeld bedraagt € 20.000.

In 2022 moest de belegger € 4.304 over box 3 afrekenen. Met de nieuwe overgangswetgeving schiet dit bedrag met 134% omhoog – namelijk, naar € 10.084.



Hypotheekrente: wordt uw investering duurder?

Geld lenen om een woning te kopen? Dat kon in de afgelopen jaren tegen een zeer lage rente (1-3%). Maar vorig jaar is de hypotheekrente als een komeet omhooggeschoten. Afhankelijk van hoe jij jouw huurwoning gefinancierd hebt, kan dit gevolgen hebben voor het rendement.

Heb je gekozen voor een kortlopende rentevast periode, dan loop je tegen rentekosten aan die een stuk hoger liggen dan voorheen. De rente voor een verhuur-hypothecaire lening is gestegen van circa 2,5% naar 5-6%. Dit betekent dat jouw investering plotseling veel meer gaat kosten.

4



Woningwaarde: knopen doorhakken bij leegstand

Nu de rente is gestegen en de energiekosten oplopen, dalen de huizenprijzen enigszins. Vooralsnog kunnen we niet spreken van een sterke neergang van de prijzen, maar verhuurde woningen zijn wel minder in trek. Tot voor kort betaalden mensen soms meer voor een verhuurde woning dan een lege woning – en dat is inmiddels niet meer het geval.

Wat als jouw woning leeg komt te staan? Voor lege woningen kun je nog steeds prima prijzen vragen. We verwachten ook niet dat deze

enorm hard zullen dalen. Krijg je te maken met leegstand, dan is het verstandig om jouw specifieke situatie onder de loep te nemen. Doe dit bij voorkeur samen met een expert die je kan adviseren omtrent de te maken keuzes. Heb je de woning bijvoorbeeld aangekocht voor 250.000 euro, dan kan het zomaar zo zijn dat de waarde is doorgestegen naar 400.000 euro. In dat geval is het interessant om te bekijken of je de woning aanhoudt (wat raadzaam is als het rendement goed genoeg is) of verkoopt.

Vind je het lastig om de specifieke consequenties voor jouw positie als verhuurder te overzien? Wil je bijvoorbeeld meer weten over de huuropbrengst van jouw woning, de woningwaarde berekenen of uw financiële situatie in kaart brengen?

Klop gerust bij ons aan! KRK heeft alle expertise in huis om je gericht van advies te voorzien. We gaan graag met je om de tafel om jouw situatie te bespreken.