



OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE EN FISCALE GEVOLGEN VAN TIJDELIJKE VERHUUR.

Aan de hand van dit praktijkvoorbeeld willen wij u helpen de financiële gevolgen van tijdelijke verhuur inzichtelijk te maken. Dit is een voorbeeld en uw specifieke situatie kan hier van afwijken.

PRAKTIJKVOORBEELD:

Vraagprijs van de te koop staande woning:	€ 350.000,-	
Huidige WOZ waarde (waarde in economisch verkeer)	€ 300.000,-	
Resterende hypotheekschuld	€ 100.000,-	
Overwaarde	€ 200.000,-	
Hypotheekrente op jaarbasis 5%	€ 5.000,-	(5% van € 100.000,-)
Belastingstijf inkomstenbelasting box 1	42%	
Hypotheekrenteaftrek op jaarbasis	€ 2.100,-	(42% van € 5.000,-)
Tarief vermogensrendementsheffing 1,2%	€ 2.400,-	(1,2% van € 200.000,-)
Huurinkomsten op jaarbasis	€ 10.800,-	(12 x maandhuur van € 900,-)

DE REKENSOM:

	Leegstand	Verhuur
Bruto hypotheeklasten (zonder renteaftrek)	€ 5.000,-	€ 5.000,-
Netto hypotheeklasten (na renteaftrek)	€ 2.900,-	€ 5.000,-
Vaste kosten nutsvoorzieningen	€ 600,-	€ -
Vermogensrendementsheffing box 3*	€ -	€ 2.400,-
Totale kosten per jaar	€ 3.500,-	€ 7.400,-
Onbelaste huuropbrengsten	€ -	€ 10.800,-
Saldo kosten per jaar	€ 3.500,-	€ 3.400,-

CONCLUSIE:

In dit rekenvoorbeeld komt duidelijk naar voren dat de tijdelijke verhuur van deze leegstaande koopwoning heel interessant is, ondanks het vervallen van het recht op hypotheekrenteaftrek en de toegepaste rendementsheffing. Leegstand kost € 3500,- en verhuur levert € 3400,- op.

* De belastingvrije drempel van box 3 is in dit voorbeeld buiten beschouwing gelaten.

N.B. Elke situatie is verschillend. Aan deze berekening kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.