

Een zeer zichtbaar gevolg van de huidige economische omstandigheden is de vastzittende vastgoed markt. Het houdt de gemoederen nogal bezig. Kan ik mijn huis wel verkopen? Mijn huurder is vertrokken, overal staat kantoorruimte leeg, waar vind ik een nieuwe huurder. Ik ga met pensioen en mijn opvolger krijgt het bedrijfspand niet gefinancierd. Het zijn niet alleen de economische omstandigheden die dit veroorzaken.



Mijn ervaring is dat er nog steeds interesse bestaat voor investeringen in vastgoed maar dat het financieren ervan zeer lastig is. Op fiscaal gebied zijn voor een aantal van deze problemen maatregelen getroffen om de vastzittende markt lost te trekken.

Zo geldt dat u de hypotheekrente van uw oude, leegstaande eigen woning nog tijdelijk mag aftrekken. De hypotheekrente is nog aftrekbaar in het jaar waarin het huis leeg komt te staan + de twee daaropvolgende jaren. Voor 2011 en 2012 geldt een langere termijn. Als een huis in 2008 (2009) te koop is gezet, is de hypotheekrente ook in 2011 (2012) nog aftrekbaar.

Als u in deze periode uw oude huis tijdelijk kunt verhuren, kan dat zonder dat u definitief uw recht op aftrek van hypotheekrente verliest. Na afloop van de huur is de hypotheekrente weer gewoon aftrekbaar als u maar binnen de termijn blijft. Tijdens de huurperiode kunt u de hypotheekrente niet aftrekken maar daar staat gelukkig tegenover dat de huurinkomsten niet worden belast. Zowel huis als hypotheek zitten tijdens de verhuurperiode in box 3. Mocht u overigens overwegen uw te koop staande woning te verhuren, neemt u dan wel contact op met de bank die u uw hypotheeklening heeft verstrekt. In de voorwaarden van uw hypotheek staat zeker een bepaling dat verhuur zonder toestemming van uw (hypotheek)bank, niet is toegestaan.

Ook is de overdrachtsbelasting voor woonhuizen tot 1 juli 2012 verlaagd naar 2 % (i.p.v. 6%). Voor bijvoorbeeld een starter die een huis van € 150.000 koopt toch een besparing van € 6.000. Uiteraard worden in deze tijden geen cadeautjes gegeven en moet dit gefinancierd worden. Hierdoor verdwijnt in 2012 o.a. de spaarloonregeling.

Voor ondernemers zijn er op het gebied van vastgoed veel minder fiscaal vriendelijke overheidsmaatregelen. Zo zijn de regelingen voor de investeringsaftrek al snel uitgesloten en is de afschrijving op onroerende zaken beperkt. Daarom is het des te belangrijker dat u als ondernemer zelf de vinger aan de pols houdt. Gaat u bijvoorbeeld met pensioen, plan dat tijdig en goed. Dat geldt eens te meer als uw bedrijfspand nog niet verkocht is. In dat geval ontvangt u geen verkoopopbrengst maar de fiscus zal in sommige gevallen wel fiscaal met u willen afrekenen over de meerwaarde.

Het is nogal zuur als u met uw eenmanszaak stopt en wel over de meerwaarde van uw pand (stakingswinst) moet afrekenen terwijl u het pand nog niet hebt verkocht. Dat is te voorkomen door uw onderneming een aantal jaar voor uw geplande pensionering in een BV in te brengen. Belasting betalen doen we liever helemaal niet maar als het dan toch moet, dan liefst zo laat mogelijk.

De fiscale situatie van uw vastgoed is maatwerk. Of de stimuleringsmaatregelen effect zullen hebben moeten we afwachten, maar mijn advies, als u iets gaat ondernemen op huizen- of vastgoedgebied, laat u dan goed adviseren.

## Vastgoed; ondanks fiscale maatregelen 'goed' vast?



TEKST FRED SNELDERWAARD  
FOTOGRAFIE REGIOSTOCK/  
MICHEL TER WOLBEEK

FRED SNELDERWAARD IS  
FISCALIST EN PARTNER VAN  
KOELEMAN ACCOUNTANTS

REAGEREN?  
FSNELDERWAARD@  
ACCOUNTANTSKOELEMAN.NL