

90. Aanpassen regeling tijdelijke verhuur eigen woning	
Thema	Belasten van vermogen
Doel	Deels vereenvoudiging en deels opheffen overcompensatie
Omschrijving van de maatregel	
<ul style="list-style-type: none"> Aftrek van kosten die direct samenhangen met de tijdelijke verhuur van (een deel van) de eigen woning forfaitair maken door deze kosten te versleutelen in het percentage van de huurinkomsten dat niet wordt belast. Dit betekent dat voornoemd percentage voortaan zal worden toegepast op de brutohuurinkomsten (i.p.v. op de nettohuurinkomsten). Daarnaast het percentage van de in aanmerking te nemen huurinkomsten verhogen van 70% naar 80%. 	
Achtergrond/rationale	
<p><i>Omzetten aftrek werkelijke directe kosten verhuur in forfait</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De aftrek van de werkelijke direct met de tijdelijke verhuur van (een deel van) de eigen woning samenhangende kosten blijkt lastig in de praktijk. Men kan de in aftrek gebrachte kosten niet verantwoorden of men trekt kosten af die niet aftrekbaar zijn zoals de kosten voor het tijdens de verhuur elders verblijven van de verhuurders. Om de aangifte voor burgers te vergemakkelijken en de uitvoering voor de Belastingdienst te vereenvoudigen wordt voorgesteld in plaats van de werkelijk gemaakte kosten een forfait in aanmerking te nemen voor de directe kosten van verhuur. Een percentage van 15% van de brutohuuropbrengst wordt hiervoor toereikend geacht. <p><i>Wijziging huidige vaste percentage voor kosten woning</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Naast het in mindering brengen van de werkelijke direct met de tijdelijke verhuur samenhangende kosten op de opbrengsten uit tijdelijke verhuur, wordt op dit moment een vast percentage van de betreffende inkomsten niet belast. Dit huidige percentage van het in aanmerking nemen van 70% van de nettohuurinkomsten i.p.v. 100% is voortgekomen uit twee onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> - tot 2010 een afbouwpercentage van 25% als compensatie voor het tijdens de verhuur <i>niet</i> in aanmerking kunnen nemen van kosten, lasten en afschrijvingen. - vanaf 2010 aanvullend een afbouwpercentage van 5% als compensatie voor het tijdens de verhuur <i>wel</i> in aanmerking nemen van het eigenwoningforfait (ewf). Het vanaf 2010 wel in aanmerking nemen van het ewf waar dat voorheen niet het geval was, is ingevoerd als vereenvoudiging. Op deze manier kan het ewf worden vooringevuld in de aangifte, omdat het al dan niet tijdelijk verhuren van de woning niet meer bepalend is voor het al dan niet het hele jaar van toepassing zijn van het ewf. Aangezien het ewf een nettoforfait betreft waarin de kosten, lasten en afschrijvingen voor de woning al zijn meegenomen – en dit forfait voor het hele jaar inclusief de periode van verhuur in aanmerking wordt genomen – is er sinds 2010 sprake van dubbele compensatie voor de genoemde kosten, lasten en afschrijvingen tijdens de periode van verhuur. Dit is aanleiding om het percentage van 25% te laten vervallen. Hiermee wordt de overcompensatie opgeheven. Daarmee resteert een percentage van 5% vanwege het in aanmerking nemen van het ewf tijdens de periode van verhuur. <p><i>Nieuw forfaitair aftrekpercentage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> In samenhang met de forfaitering van de aftrek van de directe kosten van de tijdelijke verhuur en het opnemen van deze forfaitaire aftrek in het percentage van de inkomsten uit de verhuur dat niet wordt belast, wordt het nieuwe forfaitaire aftrekpercentage op 20% gesteld. Omdat de aftrek van de directe kosten van de tijdelijke verhuur al is opgenomen in dit percentage, wordt dit percentage voortaan toegepast op de brutohuurinkomsten. 	
Effecten	
Economie	
Begroting	De maatregel levert naar schatting € 2 mln per jaar op.
Overig	
Uitvoeringsaspecten	Het vervangen van het afzonderlijk in aftrek kunnen brengen van de werkelijke directe kosten van verhuur door een forfait vereenvoudigt de aangifte voor de burger en de controle door de Belastingdienst.

	Deze wijziging betekent een vereenvoudiging voor het toezicht, er hoeft één post minder gecontroleerd te worden. Over het algemeen maken burgers veel fouten bij deze post, een forfait draagt bij aan het verminderen daarvan.
--	---