

# Kamerverhuurvrijstelling

01-05-2017 | Door Fiscale Zaken Vivat Verzekeringen

VIVAT

## Vraag:

Ik overweeg om een van de kamers in onze woning te verhuren aan een student. Wat betekent dit voor de aftrek van de rente van mijn eigen woning?

## Antwoord:

Bij verhuur van kamers in de eigen woning en de huur bedraagt op jaarbasis minder dan € 5.164 (2017), dan worden die kamers toch aangemerkt als onderdeel van de eigen woning. Het eigenwoningforfait blijft dan op de hele woning van toepassing, alle rentelasten blijven aftrekbaar en de huurinkomsten zijn onbelast. Daarbij gelden wel voorwaarden:

- de kamers moeten deel uitmaken van de woning;
- de kamers mogen geen zelfstandige woning vormen;
- eigenaar en kamerhuurders moeten ingeschreven staan op dat adres in de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP, voorheen Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA)).

De kamerverhuurvrijstelling vervalt als de ontvangen huur de kamerverhuurvrijstelling overschrijdt. Het verhuurde deel van de woning wordt dan belast in box 3. Bovendien is de rente op het aan de verhuurde kamer toerekenbare deel van de lening voor de eigen woning niet langer aftrekbaar. Er kan eventueel een zogenoemde eigenwoningreserve ontstaan.

## Voorbeeld

Henk wil gebruikmaken van de kamerverhuurvrijstelling. Hij heeft een eigen woning met een WOZ-waarde van € 500.000, waarop een hypothecaire geldlening rust van € 300.000 (6% rente). Hij verhuurt een kamer aan Suzanne, voor € 350 per maand. De financiële situatie van Henk is in dit jaar als volgt:

Eigenwoningforfait 0,75% over € 500.000	€ 3.750
Aftrekbare rente 6% over € 300.000	€ 18.000 -/-
Inkomsten uit eigen woning	€ 14.250 -/-
Fiscaal voordeel (stel 42%)	€ 5.985
Ontvangen huur	€ 4.200
Per saldo te betalen lasten (€ 18.000 - € 5.985 - € 4.200)	€ 7.815

Stel, een jaar later verhoogt Henk de kamerhuur tot € 435 per maand. Dit heeft tot gevolg dat de kamerverhuurvrijstelling vervalt. Bovendien horen de kamer en het daarmee overeenkomende deel van de lening niet meer in box 1. Als de waarde van de verhuurde kamer € 75.000 bedraagt, valt een deel van de lening namelijk € 45.000 ( $€ 75.000 / € 500.000 \times € 300.000$ ) in box 3. Over het andere deel van de lening ( $€ 300.000 - € 45.000 = € 255.000$ ) blijft recht op renteaftrek bestaan. De financiële situatie van Henk is nu als volgt:

Eigenwoningforfait 0,75 % over € 425.000	€ 3.187
Aftrekbare rente 6 % over € 255.000	€ 15.300 -/-
Inkomsten uit eigen woning	€ -12.113
Fiscaal voordeel (stel 42%)	€ 5.087
Ontvangen huur	€ 5.220
Vermogen in box 3	
• Waarde verhuurde kamer	€ 75.000
• Af: toegerekende leningsdeel	€ 45.000
Belast vermogen	€ 30.000
Te betalen belasting in box 3*	€ 258
Per saldo te betalen lasten: (€ 18.000 + € 258 - € 5.087 - € 5.220)	€ 7.951

\* Bij deze berekening is geen rekening gehouden met het heffingvrije vermogen en de schulddrempeel in box 3; forfaitair rendement 2,87%.

De lasten van Henk zijn € 136 hoger. Ondanks de huurverhoging gaat Henk er dus netto op achteruit, doordat hij meer belasting moet betalen.