

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



Vrijstelling kamerverhuur

Omdat het vooral in de grote steden voor studenten moeilijk is geworden om kamers te huren, heeft de overheid een speciale regeling in het leven geroepen die het voor huiseigenaren fiscaal aantrekkelijk moet maken om kamers te verhuren. Op grond van die regeling wordt de verhuurde kamer fiscaal gezien gewoon tot de eigen woning gerekend. De gehele woning blijft daardoor in box 1. De verhuurder behoudt in die situatie dus het recht op de volledige renteaftrek die hij al had voordat hij een kamer ging verhuren. Tevens hoeft de verhuurder de huuropbrengsten niet op te geven aan de Belastingdienst.

Om van deze gunstige regeling gebruik te kunnen maken, moet er wel aan een aantal strikte voorwaarden worden voldaan:

- het totale huurbedrag dat de verhuurder in een kalenderjaar aan huuropbrengst ontvangt, mag niet hoger zijn dan het door de Belastingdienst vastgestelde bedrag;
- het gedeelte van de woning dat wordt verhuurd, mag op zichzelf geen zelfstandige woonruimte vormen;
- het verhuurde gedeelte maakt deel uit van de eigen woning van de verhuurder;
- zowel de huurder als de verhuurder moeten op grond van de gegevens zoals die blijken uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA) op hetzelfde woonadres zijn ingeschreven;
- ten slotte mag de verhuur niet van korte duur zijn, zoals dat het geval is bij een pension of hotel.

Jaartal	Ontvangen huur
2023	Niet hoger dan € 5.881
2022	Niet hoger dan € 5.711
2021	Niet hoger dan € 5.668

Deze bedragen zijn de huur inclusief een eventuele vergoeding voor het gebruik van meubilair, energie, etc.

Indien aan al deze voorwaarden wordt voldaan, mag de verhuurder de gehele woonruimte fiscaal gezien als zijn eigen woning opgeven. Wordt daarentegen een van deze voorwaarden niet vervuld, bijv. omdat de verhuurder te veel huur ontvangt, dan wordt de woonruimte gesplitst in een gedeelte dat in box 1 valt (het niet-verhuurde deel) en een gedeelte dat in box 3 valt (het verhuurde deel), met alle fiscale gevolgen van dien.