

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2194

Vragen van de leden **Romke deJong** en **Boulakjar** (beiden D66) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Staatssecretaris van Financiën over *de kamerverhuurvrijstelling* (ingezonden 25 februari 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst (ontvangen 23 maart 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel in het Financieel Dagblad «onderverhuur en samenwonen kunnen woningtekort voor «flink deel» oplossen»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe kijkt u naar de optie om de huidige woningvoorraad beter te benutten via het verhuren van een deel van het huis en hoe kunnen we dit verder stimuleren?

Antwoord 2

In zijn algemeenheid geldt dat het beter benutten van de woningvoorraad – bijvoorbeeld via het verhuren van een deel van een eigen woning – een bijdrage kan leveren aan het verkleinen van het woningtekort. De mogelijkheden om de bestaande voorraad in de komende jaren zo goed mogelijk te benutten betrek ik bij de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), waarover ik uw Kamer onlangs heb geïnformeerd.

Vraag 3

Kunt u toelichten hoe de kamerverhuurvrijstelling in de inkomstenbelasting werkt?

¹ Het Financieele Dagblad, «onderverhuur en samenwonen kunnen woningtekort voor «flink deel» oplossen», 23 februari 2022, <https://fd.nl/economie/1431081/onderverhuur-en-samenwonen-kunnen-woningtekort-voor-flink-deel-oplossen>

Antwoord 3

De kamerverhuurvrijstelling is geregeld in artikel 3.114 van de Wet inkomstenbelasting 2001. De vrijstelling regelt dat inkomsten uit de verhuur van woonruimte in de eigen woning tot een bepaald bedrag zijn vrijgesteld voor de inkomstenbelasting. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de kamerverhuurvrijstelling blijft de verhuurde woonruimte deel uitmaken van de eigen woning, hetgeen betekent dat het voordeel wordt vastgesteld aan de hand van het eigenwoningforfait en de financieringskosten aftrekbaar blijven. Om de kamerverhuurvrijstelling te kunnen toepassen dient voldaan te zijn aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a. de verhuurde woonruimte maakt deel uit van de eigen woning in de zin van de inkomstenbelasting van de belastingplichtige;
- b. de verhuurde woonruimte vormt geen zelfstandige woning;
- c. de woonruimte wordt anders dan voor korte duur ter beschikking gesteld;
- d. zowel de belastingplichtige als de huurder zijn gedurende de huurperiode ingeschreven op het woonadres in de basisregistratie personen;
- e. de bruto voordelen uit de verhuur van de woonruimte overschrijden het vrijstellingsbedrag niet.

Op basis van artikel 3.97 Wet inkomstenbelasting 2001 kan de kamerverhuurvrijstelling, naar keuze van de belastingplichtige, ook worden toegepast bij het houden van kostgangers op het deel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het ter beschikking stellen van de woonruimte.

Vraag 4

Wat is de ratio achter de vrijstelling en wat is de ratio achter de gekozen hoogte van de vrijstelling?

Antwoord 4

De kamerverhuurvrijstelling die in 1993 in de wet is opgenomen heeft vergroting van het kameraanbod door eigenwoningbezitters ten doel. De vrijstelling is er met name op gericht op het stimuleren van het aanbod van studentenkamers door hospita's. De kamerverhuurvrijstelling is weliswaar vormgegeven als een algemene vrijstelling en niet gekoppeld aan een bepaalde groep huurders, maar in de memorie van toelichting en verdere parlementaire behandeling is de vrijstelling steeds in verband gebracht met vraagstukken rondom studentenhuisvesting².

Bij de invoering van de kamerverhuurvrijstelling gold een vrijstelling indien de huuropbrengsten niet meer bedroegen dan 5.000 gulden per jaar (ongeacht het aantal verhuurde kamers). De grens van 5.000 gulden is gebaseerd op een advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (Ravo). De Ravo komt op dit bedrag van 5.000 gulden op grond van de redenering dat een fiscale vrijstelling van zodanige omvang moet zijn dat daarvan voldoende prikkel uitgaat om tot verhuur van ten minste één kamer over te gaan. De Ravo heeft vastgesteld dat in schaarstegebieden de netto kamerhuurprijzen van hospitakamers (volgens het puntensysteem van de Huurprijzenwet woonruimte) in de regel het bedrag van 5.000 gulden per jaar niet te boven gaan³.

Het grensbedrag van de kamerverhuurvrijstelling wordt jaarlijks geïndexeerd door het te vermenigvuldigen met de verhouding van de indexcijfers van de woninghuren over juli van het voorafgaande jaar tot dat indexcijfer over juli van het tweede voorafgaande kalenderjaar.

Vraag 5 en 6

Is de gekozen hoogte nog steeds verdedigbaar met oog op de huidige hoogte van de gemiddelde huurprijs voor een kamer?

Wat zijn de effecten op de woningmarkt wanneer de kamerverhuurvrijstelling zou worden verhoogd? Zou dit kunnen leiden tot meer samenwoonvormen? Met welke andere effecten zou rekening moeten worden gehouden?

² Evaluatie kamerverhuurvrijstelling, Ministerie van Binnenlandse Zaken, September 2017

³ Kamerstuk 22 336, nr. 3, pag. 2

Antwoord 5 en 6

De hoogte van de kamerverhuurvrijstelling is in 2022 € 5.711 aan totale huuropbrengsten, hetgeen per maand neerkomt op een bedrag van afgerond € 475. Uit de landelijke monitor studentenhuisvesting van 2021⁴ blijkt dat de gemiddelde kostprijs voor een kamer met gedeelde voorzieningen € 420 is. Omdat het vrijgestelde bedrag per maand reeds hoger is dan de gemiddelde kostprijs voor een kamer met gedeelde voorzieningen vind ik de gekozen hoogte van de kamerverhuurvrijstelling verdedigbaar en verwacht ik dat de effecten van het verhogen van de kamerverhuurvrijstelling op het verkleinen van het woningtekort vrijwel nihil zullen zijn. Bovendien zou een verhoging van de vrijstelling kunnen leiden tot prijsopdrijvende effecten, omdat hiermee de vrijstelling ook van toepassing is op een hogere (vrijgestelde) huurprijs.

Vraag 7

Wat zijn de budgettaire gevolgen als de kamerverhuurvrijstelling zou worden verhoogd naar 10.000 euro per jaar?

Antwoord 7

Zoals in het antwoord op de vragen 5 en 6 is beschreven verwacht ik dat de effecten van het verhogen van de kamerverhuurvrijstelling op het verkleinen van het woningtekort vrijwel nihil zullen zijn. Om deze reden verwacht ik dan ook geen grote budgettaire gevolgen indien de kamerverhuurvrijstelling verhoogd zou worden tot € 10.000.

Vraag 8

Wat zijn de fiscale gevolgen voor een belastingplichtige wanneer de kamerverhuurvrijstelling wordt overschreden?

Antwoord 8

Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan, komt het verhuurde deel van de woning in box 3 terecht. De waarde van het verhuurde gedeelte en een even groot deel van de eigenwoningsschuld valt dan in box 3 en niet meer in box 1. De rente over het verhuurde deel mag dan niet worden afgetrokken.

Vraag 9

Wat is de belastingdruk voor een belastingplichtige die alleen een AOW ontvangt als alleenstaande waarbij de huurinkomsten 7.500 euro in een jaar zijn en deze belastingplichtige verder geen inkomen of kosten heeft in box 1? En hoe is die belastingdruk voor andere type belastingplichtigen met een groter inkomen?

Antwoord 9

Zonder nadere gegevens is de belastingdruk voor een belastingplichtige die niet voor de kamerverhuurvrijstelling in aanmerking komt niet te bepalen. Stel dat de woning voor 15% wordt verhuurd. Dan wordt in box 1 85% van het eigenwoningforfait en 85% van de aftrekbare hypotheekrente in aanmerking genomen. In box 3 wordt 15% van de woningwaarde belast en wordt de hypotheekschuld voor 15% meegenomen. Of dit leidt tot (extra) heffing in box 3 is afhankelijk van of het totale box 3-vermogen van de belastingplichtige boven het heffingsvrij vermogen uitkomt.

⁴ Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021, ABF Research, Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 oktober 2021, pagina 9.