

Mag ik een deel van mijn woning verhuren?

REINOUT VAN DER HEIJDEN

Mijn vriend verhuurt zijn koopwoning aan zijn dochter. Moet hij er zelf blijven wonen en moet hij belasting betalen over de huurinkomsten?

Dat mag, als hij maar wel op dit adres ingeschreven blijft bij de gemeente. Er bestaat namelijk een verhuurregeling die huiseigenaren in staat stelt één of meer kamers in hun woning te verhuren. U hoeft geen belasting te betalen over de huur, als die totale inkomsten maar niet hoger zijn dan 5.164 euro per jaar.

Er gelden vier voorwaarden die u als verhuurder goed in de gaten moet houden. Het verhuurde gedeelte mag geen zelfstandige woonruimte zijn, met een eigen voordeur. Het mag wel een etage zijn in de woning. Als er een deur is naar het trappenhuis, geldt dit als eigen voordeur.

De totale inkomsten mogen niet hoger zijn dan 5.164 euro per jaar

Het gaat om de totale huur, dus inclusief de vergoeding voor gas, water en licht en eventueel het gebruik van meubilair en dergelijke.

De verhuur moet niet van korte duur zijn. De verhuurregeling geldt dus niet als u bijvoorbeeld aan de kust woont en in de zomer één of twee kamers verhuurt aan vakantiegasten. Dat soort inkomsten moet u opgeven aan de Belastingdienst.

De vierde voorwaarde is: u en de huurder moeten tijdens de hele huurperiode zijn ingeschreven bij de gemeente op het adres van uw woning. En o ja, de huurder moet daarbij een particulier zijn, dus geen ondernemer die huurt als rechtspersoon.

Als u aan alle voorwaarden voldoet, kunt u gewoon de hypotheekrente blijven aftrekken. U hoeft dus niets aan te passen. De hele regeling geldt niet als u een foutje maakt. Bijvoorbeeld als u in een jaar te veel huurt rekent. Het verhuurde deel van de woning valt dan in box 3, met veel gevolgen. De hypotheekrente over dat deel is ineens niet meer aftrekbaar en u moet vermogensheffing betalen over de waarde daarvan, minus de hieraan toe te rekenen hypotheekschuld. Best lastig uit te rekenen.

Stel, het gaat fout. De huurder betaalt 500 euro per maand, inclusief vaste lasten. Is daar nog wat aan te doen? Hij kan zich voor 1 november uitschrijven uit de woning en heeft dan 5.000 euro betaald. Of hij blijft het hele jaar en de huur wordt verlaagd, zodat het totaal ook onder het bedrag van 5.164 euro blijft.

Wie in de stad woont, kan op deze manier makkelijk zijn inkomen aanvullen door bijvoorbeeld een student in huis te nemen. De huurder valt onder de huurbescherming, dat is altijd opletten. Bij een inwonende huurder is het echter makkelijker om iemand weg te krijgen. Dit is hospita huur en dan geldt een proefperiode van negen maanden. De hospita kan binnen die negen maanden zonder reden opzeggen, met een opzegtermijn van drie maanden. Als het niet klikt, is de huurder dus binnen het jaar vertrokken.

geldvraag@volkskrant.nl

Reinout van der Heijden is hoofdredacteur van de Geldgids.