ALTHOF
Accountants & Adviseurs

AAA's

Nieuwsbrief mei 2025 elfde jaargang nummer 4

Gelezen:
" Jouw weg vind je op geen enkele kaart,
maar toont zich in de moed van elke stap,
die je maakt."

Op
Donderdag 29 mei, Hemelvaartsdag
Vrijdag 30 mei
Maandag 9 juni, Tweede pinksterdag
Is ons kantoor gesloten.

Inkomstenbelasting/Toeslagen/Vennootschapsbelasting

Hoe zit het fiscaal met het vergoeden van oplaadkosten van een fiets?
Het ter beschikking stellen van een al dan niet elektrische fiets neemt steeds meer toe. Maar hoe zit het fiscaal als een elektrische fiets wordt opgeladen? Zijn deze kosten belastingvrij te vergoeden of aftrekbaar?

Fietsregeling.
Sinds 2020 bestaat er een fiscaal aantrekkelijke fietsregeling. Werkgevers die hun personeel een fiets ter beschikking stellen, hoeven hiervoor slechts 7% van de consumentenadviesprijs tot het loon te rekenen. Hierover betaalt de werknemer loonbelasting. Bij een fiets van bijv. € 1.000 is de bijtelling voor de fiets dus € 70. Als we uitgaan van het tarief in de eerste schijf van 35,82%, kost dit de werknemer dus per jaar slechts € 25. Onlangs kwam de vraag aan de orde hoe het eigenlijk zit met de oplaadkosten van een elektrische fiets en of het nog verschil maakt of op de fiets de hiervoor genoemde regeling van toepassing is?

Ter beschikking gestelde fiets
Om te beginnen is het voor het antwoord van belang of het een door de werkgever ter beschikking gestelde fiets betreft. Zo ja, dan kan de werkgever de oplaadkosten van de elektrische fiets belastingvrij vergoeden. Dit betreft namelijk intermediaire kosten, omdat de fiets het eigendom is van de werkgever. Deze heeft de fiets namelijk ter beschikking gesteld. De kostenvergoeding komt in deze situatie dus ook niet ten laste van de vrije ruimte van de werkkostenregeling. Deze situatie is dus anders als de fiets eigendom is van de werknemer.
Geen vergoeding, dan aftrek? Krijgt een werknemer van zijn werkgever geen vergoeding voor het opladen van de elektrische fiets, dan zijn deze kosten niet aftrekbaar van de forfaitaire bijtelling van 7%. Ook zijn de kosten niet aftrekbaar als aftrekbare arbeidskosten.
Omvang vergoeding. De werknemer zal de kosten van het opladen van de fiets bij moeten houden, zodat u als werkgever niet meer vergoedt dan de werkelijk gemaakte kosten. Daarbij maakt het niet uit of en hoeveel de fiets privé wordt gebruikt, ofwel alle oplaadkosten kan de werkgever belastingvrij vergoeden.

Betaalt de werkgever een vast bedrag per maand, dan moet een aantal maanden het verbruik van elektra voor de fiets worden bijgehouden. Op basis hiervan kan de werkgever het vaste bedrag per maand bepalen dat hij belastingvrij kan vergoeden.

Privéfiets.
Voor wat betreft de elektrische privéfiets van de werknemer, kan een werkgever geen kosten belastingvrij vergoeden voor het opladen ervan. Voor zakelijk gefietste kilometers kan de werkgever een vergoeding betalen van € 0,23/km en hierin zijn ook de eventuele oplaadkosten begrepen. Vergoedt een werkgever de oplaadkosten toch, dan is dit loon voor de werknemer en moet hij hierover belasting betalen. De werkgever kan dit voorkomen door de vergoeding onder te brengen in de werkkostenregeling. De werkgever moet er dan wel rekening mee houden dat hij 80% belasting verschuldigd is als het bedrag aan vergoedingen en verstrekkingen in een jaar meer is dan het bedrag van de zogenaamde 'vrije ruimte'.

Wijziging situatie, niet meer onbelast!
Houd met het voorgaande ook goed rekening bij een wijziging van de situatie. In de praktijk komt het bijv. regelmatig voor dat werknemers een ter beschikking gestelde fiets na een aantal jaren voor een zacht prijsje kunnen overnemen. Dit is fiscaal ook toegestaan, aangezien werkgevers daarbij uit mogen gaan van een afschrijvingspercentage van 20% per jaar. Een ter beschikking gestelde fiets mag dus na vijf jaar kosteloos aan een werknemer worden overgedragen. Let op. Gebeurt dit, dan moet u als werkgever er dus ook rekening mee houden dat de kosten van het opladen van de elektrische fiets niet meer belastingvrij vergoed kunnen worden.
De kosten van het opladen van een elektrische fiets (bakfiets of andere soort fiets) kunnen belastingvrij vergoed worden als het een ter beschikking gestelde fiets betreft. Wilt u hiervoor een vaste vergoeding verstrekken, houd dan minstens enkele maanden het verbruik van elektra bij, zodat er niet te veel vergoed wordt.

Betaal belastingaanslag niet te vroeg!
Het kan u zo maar gebeuren. U ontvangt een (voorlopige) aanslag van de Belastingdienst en denkt: "Laat ik het maar meteen afwerken", en u betaalt meteen hetgeen u schuldig bent. Na een aantal weken krijgt u een aanmaning/voorstel voor termijnbetaling, dat terwijl u allang betaald heeft.

Wat gaat er fout?
Brief uit de toekomst.
U kunt brieven en aanslagen krijgen lang voor de dagtekening (datum) die op de brief staat. De Belastingdienst doet dat omdat ze soms in korte tijd duizenden brieven moet printen en versturen en dat kost veel tijd. Als u dan echter meteen betaalt, dus voor de datum die op de brief staat, herkent de Belastingdienst het aanslagnummer (betalingskenmerk) niet. Dat gaat er dan dus mis. Ze storten weliswaar het geld terug, maar het leidt wel allemaal tot extra werk, onduidelijkheden en gedoe. Let op. Er kan wel één maand verschil zitten tussen het ontvangen van de brief en de datum die op de brief staat. Dat geldt ook voor brieven die u online ontvangt via MijnOverheid.

Belangrijke datum.
De dagtekening is trouwens wel een belangrijke datum, want op dat moment gaat ook de eventuele bezwaartermijn (zes weken) in.
Bent u van plan een belastingaanslag snel te betalen? Betaal dan niet voor de datum die op de brief staat (de dagtekening). De Belastingdienst herkent dan het aanslagnummer (nog) niet en het geld wordt teruggestort, met alle gevolgen van dien.

Omzetbelasting

Wijzigingen toepassing btw-tarief van 9% bij schilderen en stukadoren vanaf 1 juli 2025
Op 23 december 2024 publiceerde de staatssecretaris van Financiën een update van het besluit over het verlaagde btw-tarief van 9%. Dit besluit bevat twee wijzigingen voor de toepassing van het btw-tarief van 9% bij schilderen en stukadoren van woningen.

Woningen.
Schilderen en stukadoren van oudere woningen is belast met 9% btw in plaats van 21% btw. Het gaat daarbij om woningen die twee jaar of ouder zijn na het tijdstip van eerste ingebruikname. Bij controle of het btw-tarief van 9% terecht is toegepast, kijkt de Belastingdienst onder meer naar de gegevens uit de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) en de BRP (Basisregistratie Personen).

Woon-/bedrijfspand tot 1 juli 2025.
In het oude besluit was goedgekeurd dat panden die deels als woning en deels als bedrijfspand gebruikt worden, geheel worden aangemerkt als woning als het pand voor meer dan 50% wordt gebruikt voor particuliere bewoning. Als het pand twee jaar of ouder is, kan dan voor het schilderen en stukadoren van het gehele pand het btw-tarief van 9% worden toegepast. Deze goedkeuring uit het oude besluit is in het nieuwe besluit vervallen, maar kan tot 1 juli 2025 nog worden toegepast.

Woon-/bedrijfspand vanaf 1 juli 2025.
Vanaf 1 juli 2025 mag het btw-tarief van 9% alleen nog worden toegepast voor het deel van het pand dat voor particuliere bewoning wordt gebruikt. Voor het schilderen en stukadoren van het andere deel geldt het btw-tarief van 21%. Er moet dus een splitsing plaatsvinden.
Let op. Deze splitsing moet tot 1 juli 2025 ook al worden gemaakt als het pand voor 50% of minder gebruikt wordt voor particuliere bewoning.

Gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.
Bij het schilderen en stukadoren van gemeenschappelijk ruimtes en voorzieningen in appartementsgebouwen, verzorgingstehuizen/aanleunwoningen, verpleeg- en verzorgingsinstellingen, e.d. kan ook het btw-tarief van 9% toegepast worden als dat voor de woongedeelten ook het geval is. Bij gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen moet u denken aan de hal, het trappenhuis, de lift, de eetzaal, de recreatieruimte, e.d. In het nieuwe besluit is toegevoegd dat er een splitsing moet plaatsvinden als de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen behalve voor particuliere bewoning ook voor andere doeleinden worden gebruikt. De splitsing moet dan plaatsvinden op basis van het deel van het gebouw dat bestemd is voor particuliere bewoningen en het deel dat bestemd is voor andere doeleinden. Op het deel dat voor andere doeleinden bestemd is, kan het btw-tarief van 9% niet worden toegepast. Bij andere doeleinden kunt u bijv. denken aan bedrijfsdoeleinden. Let op. De leverancier van de diensten is verantwoordelijk voor een juiste btw-toepassing, maar appartementsgebouwen, verzorgingstehuizen/aanleunwoningen en verpleeg- en verzorgingsinstellingen, e.d. hebben ook belang bij een juiste btw-toepassing, omdat de btw op deze diensten vaak niet aftrekbaar is.
Bij panden die deels als woning en deels als bedrijfspand gebruikt worden, mag vanaf 1 juli 2025 het btw-tarief van 9% voor schilderen en stukadoren alleen nog worden toegepast voor het deel van het pand dat voor particuliere bewoning wordt gebruikt.

Vanaf 27 mei pas btw-aangifte doen vanaf de 24e van de maand, niet eerder!
Om extra werk te voorkomen, voert de Belastingdienst vanaf 27 mei bij binnenkomst van btw-aangiften een controle uit op het tijdvak van de aangifte. Wat speelt er?

ALTHOF
Accountants & Adviseurs

Btw-aangiften.
De Belastingdienst meldt op het Forum Fiscaal Dienstverleners dat zij soms btw-aangiften ontvangt die te vroeg zijn ingediend. Deze aangiften kunnen niet automatisch worden verwerkt, wat leidt tot extra werk en verwerkingstijd. Om dit te voorkomen, voert de Belastingdienst vanaf 27 mei 2025 geautomatiseerd een controle uit op het tijdvak. De geautomatiseerde controle geldt voor btw-aangiften die worden ingediend via het system-to-system portaal (zoals uw boekhoudsoftware). Vanaf 27 mei 2025 accepteert de Belastingdienst een btw-aangifte pas vanaf de 24e van de maand waarin het tijdvak eindigt. Bij kwartaalaangiften betekent dit het volgende:

Tijdvak	Einde van het tijdvak	Aangifte indienen vanaf
1e kwartaal	31 maart	24 maart
2e kwartaal	30 juni	24 juni
3e kwartaal	30 september	24 september
4e kwartaal	31 december	24 december

Niet te vroeg!
Aangiften worden geaccepteerd vanaf de 24e van de maand waarin het tijdvak eindigt, vergelijkbaar met de aangiften die via Mijn Belastingdienst Zakelijk worden verstuurd. Let op. Stuurt u een aangifte in voor de 24e van de maand waarin het tijdvak eindigt, dan wordt deze afgewezen.
In dat geval:

- stuurt de Belastingdienst een foutbericht terug;
- ontvangt u geen ontvangstbevestiging;
- wordt de aangifte formeel niet in ontvangst genomen;
- moet u opnieuw aangifte doen, vanaf de 24e van de maand waarin het tijdvak eindigt.

Maar ook niet te laat!
Het is belangrijk dat u btw-aangiften niet te vroeg en niet te laat indient. Bij het indienen van de aangifte is het belangrijk goed op te letten of u een foutbericht of ontvangstbevestiging ontvangt. Als u de aangifte vanaf de 24e van de maand waarin het tijdvak eindigt indient, verandert er niets. Uw aangifte wordt dan gewoon volgens het reguliere proces verwerkt.

Salarissen

Rechter wijst schijnzelfstandigen soms tienduizenden euro's toe
Werkgevers krijgen vaker te maken met rechtszaken waarbij een zzp'er claimt toch werknemer te zijn. De rechter wijst vaak bedragen toe die in de tienduizenden euro's lopen.
Dat blijkt uit een rondgang van Nieuwsuur, dat 47 zaken opspoorde. In 24 van die zaken besloot een rechter dat de zzp'er inderdaad een werknemer was en met terugwerkende kracht recht had op vakantiedagen, cao-loon, reiskostenvergoeding, ontslagvergoeding, pensioenpremie of ziektedagen.

Zzp'er stapt zelf naar rechter
Werkgevers moeten zich geen zorgen maken over de Belastingdienst, die controleert of een zzp'er wel echt een zelfstandige is, maar over de zzp'er zelf. Die neemt geregeld de vlucht naar voren en stapt naar de rechter. Zo moest een Limburgse handbalclub een oud-speler € 50.000 betalen omdat hij bij nader inzien toch werknemer was. De club is inmiddels failliet.
Nieuwsuur sprak ook een zzp'er die een stoel huurde bij een kapsalon en een deel van zijn omzet afdroeg aan de zaak. Hij kreeg € 30.000.

Pensioenfondsen betalen mee aan de rekening
Als schijnzelfstandige kun je met terugwerkende kracht ook pensioenopbouw eisen; de werkgever moet dan tot maximaal vijf jaar terugbetalen aan het pensioenfonds. De rest moet het pensioenfonds zelf ophoesten. Volgens de Pensioenfederatie zou dat een pensioengat kunnen opleveren van naar schatting € 1,3 miljard per jaar. Volgens hoogleraar arbeidsrecht Evert Verhulp kan dit bedrag nog vele malen hoger worden, omdat het aantal schijnzelfstandigen waarschijnlijk hoger is dan de 200.000 waar nu mee gerekend wordt.

Overig

Fiscus per 1 juli soms soepeler met betalingstermijn coronaschuld
In uitzonderlijke gevallen zal de Belastingdienst vanaf 1 juli soepeler omspringen met het terugbetalen van een in een saneringsregeling overeengekomen bedrag.
Staatssecretaris Van Oostenbruggen (Fiscaliteit en Belastingdienst) ziet voorlopig geen reden om de huidige aanpak van coronaschulden fundamenteel te wijzigen. Dat blijkt uit zijn antwoorden op Kamervragen over het saneringsbeleid bij ondernemers met belastingschulden als gevolg van de coronacrisis.
Hoewel hij erkent dat ondernemers tegen praktische knelpunten aanlopen, benadrukt de staatssecretaris dat de bestaande kaders voldoende mogelijkheden bieden voor maatwerk. Wel worden op twee punten per 1 juli aanpassingen doorgevoerd in de Leidraad Invordering 2008 (LI 2008):
Langere betalingstermijn mogelijk bij sanering
De standaardregel dat het saneringsbedrag binnen twaalf maanden moet worden betaald, wordt versoepeld. In uitzonderlijke gevallen kan voortaan een langere aflossingstermijn worden toegestaan, mits de ondernemer dat onderbouwt met een verklaring van een onafhankelijke deskundige. Voor bedragen onder de € 20.000 volstaat een eigen verklaring.
Verduidelijking positie dwangcrediteuren
De regels rond het betrekken van zogenaamde 'dwangcrediteuren' bij een saneringsakkoord worden aangepast. Ondernemers hoeven voortaan niet eerst expliciet een afwijzing te vragen aan deze crediteuren. De ontvanger mag een crediteur als dwangcrediteur aanmerken als aannemelijk is dat deze niet wil meewerken en essentieel is voor de voortzetting van de onderneming. De term 'leverancier' wordt daarbij vervangen door 'handelscrediteur'.

Geen structurele koerswijziging
De staatssecretaris onderstreept dat het kwijtscheldingsbeleid strikt wordt toegepast om concurrentieverstoring te voorkomen. Daarbij speelt de verhouding tot andere crediteuren een grote rol. Hoe meer schuldeisers buiten een akkoord worden gelaten, hoe groter het risico op eenzijdige saneringen.
Uit de praktijk komen signalen dat vooral bij grotere ondernemingen – met meer dan 250 medewerkers of miljoenen aan coronaschulden – sanering vaak wordt afgewezen. Van Oostenbruggen bevestigt dat in deze gevallen vaak sprake is van meerdere afwijzingsgronden, met als grootste knelpunt het benaderen van concurrente crediteuren. Ondernemers vrezen reputatieschade of aangescherpte betalingstermijnen.

Whoa biedt ruimer kader, maar afwijkende behandeling
In vergelijking met de Whoa (Wet homologatie onderhands akkoord) lijkt het fiscale saneringsbeleid strikter. De staatssecretaris erkent dat de Belastingdienst onder de Whoa soms ruimere voorwaarden kan accepteren dan bij een buitengerechtelijk akkoord. Een interne werkgroep onderzoekt momenteel of deze verschillen te verkleinen zijn. De Kamer wordt hierover later dit jaar geïnformeerd.

Gebruik externe rapporten mogelijk, maar geen garantie
Rapporten van bijvoorbeeld het Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf (IMK) kunnen worden meegewogen bij de beoordeling van saneringsverzoeken, mits ze volledig en relevant zijn. Maar ook met een positief advies kan de Belastingdienst besluiten een verzoek af te wijzen, bijvoorbeeld als het saneringsbedrag lager ligt dan de verwachte opbrengst bij beslag en executie. Van Oostenbruggen benadrukt dat levensvatbaarheid van de onderneming de kernvoorwaarde blijft voor kwijtschelding.

Aflossingsvrije hypotheek: verlengen of niet?
Op veel huizen rust een aflossingsvrije hypotheek. De term 'aflossingsvrij' dekt de lading niet helemaal. De bank wil toch dat je die aflost aan het einde van de looptijd. Maar je kunt er ook voor kiezen om de looptijd te verlengen. Doe dat wel op tijd!
De aflossingsvrije hypotheek is de meest afgesloten hypotheekvorm in Nederland. Als we naar de cijfers kijken, dan zijn er in Nederland globaal 8,2 miljoen woningen. Hiervan zijn 4,67 miljoen huizen gekocht. 3 miljoen huishoudens hebben op hun huis een aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt de huizenbezitter alleen maar hypotheekrente. Er wordt dus bij deze hypotheekvorm niets afgelost. Sinds 2001 geldt een termijn van 30 jaar voor de renteaftrek. Dat betekent dat de rente over de voor 2001 afgesloten (aflossingsvrije) hypotheken in 2031 vervalt.

ECB wil aanpak aflossingsvrij
De Europese Centrale Bank (ECB) wil dat Nederland de aflossingsvrije hypotheek gaat aanpakken. Dit nieuws kwam niet als een verrassing: de ECB heeft Nederland hiervoor al meerdere keren gewaarschuwd. In Nederland zelf hebben de AFM en DNB de aflossingsvrije hypotheek ook al meermaals aangekaart. Zij vinden namelijk dat deze hypotheekvorm voor betalingsproblemen kan zorgen. Bovendien kan bij dalende huizenprijzen de verkoopopbrengst lager zijn dan de lopende (aflossingsvrije) hypotheek, waardoor bij verkoop er een restschuld ontstaat. Dit laatste lijkt mij zeer onwaarschijnlijk. De huizenprijzen moeten namelijk met meer dan 50% dalen, omdat sinds een aantal jaren de maximale aflossingsvrije hypotheek 50% van de waarde van de woning is. Een voorbeeld: de waarde van een woning is €400.000. In dit geval is de maximale aflossingsvrije hypotheek €200.000. Pas als de woningwaarde onder de €200.000 is gedaald, is de lopende aflossingsvrije hypotheek hoger dan de waarde van de woning. Er moet in dit voorbeeld dus een daling plaatsvinden van meer dan 50%. In de praktijk blijkt dat de lopende aflossingsvrije hypotheken bij alle huishoudens (flink) lager zijn dan 50% van de waarde van de woning. Dit komt door de gestegen huizenprijzen in de afgelopen jaren. Bovendien worden er vanaf 2013 geen aflossingsvrije hypotheken afgesloten door starters. Deze aflossingsvrije hypotheken zijn onaantrekkelijk geworden omdat er geen fiscaal voordeel is over de betaalde hypotheekrente.

Brief van de bank

De banken in Nederland moeten klanten met een aflossingsvrije hypotheek een brief schrijven en waarschuwen voor de risico's. In 5 jaar tijd zijn maar liefst 1,68 miljoen huizenbezitters benaderd over de risico's van hun aflossingsvrije hypotheek. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) waardeert de inzet van de sector en is tevreden over de resultaten. 744.000 klanten hebben actie ondernomen om hun financiële situatie te verbeteren. De komende jaren moeten de banken hun klanten blijven benaderen. Veel aflossingsvrije hypotheken lopen af tussen 2033 en 2038. Het risico is volgens de AFM afgenomen omdat de huizenprijzen zijn gestegen. Hiermee ben ik het niet eens. De waarde van de woning heeft niets te maken met de vraag of de aflossingsvrije hypotheek betaalbaar is. De hoogte van de aflossingsvrije hypotheek, de hypotheekrente, het vermogen en het inkomen zijn van belang voor de vraag of de aflossingsvrije hypotheek betaalbaar blijft in de toekomst. Een simpel voorbeeld is een aflossingsvrije hypotheek van €300.000. Bij een hypotheekrente van 1% is de bruto maandlast €250, bij 2% is dat €500, bij 3% €750 en bij 4% gaan we al naar €1.000 per maand.

Spaargeld achter de hand

Veel huizenbezitters hebben een paar jaar geleden hun aflossingsvrije hypotheek voor een langere periode van bijvoorbeeld 20 jaar vastgezet tegen een lage hypotheekrente van rond 1%. Deze huizenbezitters betalen over een lange periode een lage bruto maandlast. Als zij over 20 jaar de rente opnieuw moeten vastzetten, kunnen ze in financiële problemen komen als de rente flink is gestegen en hun inkomen veel lager is. Bij een hypotheekrente van 6% betalen deze woningeigenaren 6 keer zoveel aan bruto maandlasten! Welke maatregelen men ook neemt, er zal altijd een groep eigenaren zijn die risico's lopen. Hetzelfde geldt ook voor huizenbezitters met andere hypotheekvormen, zoals een annuïteitenhypotheek. Het is daarom altijd verstandig om nog een leuk spaarcentje achter de hand hebben om later de hypotheek te betalen of de lopende hypotheek (deels) af te lossen. Slimme woningbezitters gaan elke paar jaar na of hun aflossingsvrije hypotheek nog voldoet

Acties door banken

Na de oproep van de ECB vorig jaar zijn de banken in Nederland achter de schermen bezig geweest om te bekijken of zij het aantal aflossingsvrije hypotheken konden beperken door middel van:

- campagnes om aflossingsvrij af te bouwen
- de mogelijkheid om tweede hypotheken alleen nog als annuïteiten- of lineaire hypotheken af te sluiten
- het verhogen van de renteopslag voor aflossingsvrij met 0,5% tot 1%
- controle van inkomens van huizenbezitters met een 'hoge' aflossingsvrije hypotheek
- de hoogte van het aflossingsvrije bedrag afhankelijk te maken van de leeftijd van de huizenbezitters
- aflossingsvrij omzetten naar een annuïteitenhypotheek met een looptijd van 50 jaar
- de verplichting om het pensioeninkomen aan te tonen als iemand 20 jaar of korter voor de AOW-leeftijd een hypotheek afsluit dan wel verhoogt.

Van deze maatregelen is niet veel terechtgekomen. Anders gezegd: het is heel stil gebleven bij de meeste banken in Nederland. Wel heeft Florius per 1 juli 2024 de volgende wijzigingen doorgevoerd:
Nieuwe leningdelen met een consumptief bestedingsdoel
Aflossingsvrij is niet langer toegestaan. Een klant kan een leningdeel met een consumptief bestedingsdoel nog wel annuïtair of lineair afsluiten. Dit geldt ook voor klanten die bestaande leningdelen met een consumptief bestedingsdoel van buiten de bank naar ons willen oversluiten. Dit geldt voor nieuwe leningen met een consumptief bestedingsdoel, verhogingen en oversluitingen.
Dat maakt duidelijk dat klanten alleen een annuïteiten- of lineaire hypotheek kunnen afsluiten voor consumptieve uitgaven.

Voor klanten van Florius die een tweede hypotheek (in box 3) willen afsluiten, betekent dat hogere bruto maandlasten. Stel dat een huizenbezitter een tweede hypotheek afsluit voor €60.000. De bruto maandlast voor de annuïteitenhypotheek is dan €280 per maand bij een rente van 3,8%. Bij de aflossingsvrije hypotheek zou de bruto maandlast bij een rente van 4% €200 zijn. Voor slechts €80 meer los je wél af. Door de hogere hypotheekrente is de aflossingsvrije hypotheek nu minder aantrekkelijk dan een paar jaar geleden toen de rentes laag waren. Woningeigenaren met een aflossingsvrije hypotheek doen er verstandig aan om deze hypotheek om de paar jaar te laten bekijken. Dit voorkomt financiële problemen in de toekomst.

Aflossingsvrij toch aflossen

Veel woningeigenaren weten niet dat de bank ervan uitgaat dat het hypotheekbedrag wordt afgelost als de looptijd van de aflossingsvrije hypotheek is afgelopen. Eigenaren die niet kunnen aflossen, zullen een nieuwe hypotheek moeten afsluiten. Dit betekent dat de bank diverse stukken wil zien om de hypotheek opnieuw te kunnen beoordelen. Het zal dan gaan om de hoogte van het inkomen en waarde van de woning. De kans is groot dat in de toekomst de regeltjes voor de aflossingsvrije hypotheken veranderen. Je kunt dan denken aan de verplichting om de hypotheek af te lossen door middel van een annuïteiten- of lineaire hypotheek. Het nadeel van deze hypotheekvormen is de hogere bruto maandlasten.

Verlengen looptijd hypotheek

Waarom zou je wachten tot de aflossingsvrije hypotheek afloopt, terwijl je nu al actie kunt ondernemen? Je kunt namelijk de looptijd van de lopende aflossingsvrije hypotheek tussentijds verlengen naar een nieuwe looptijd van 30 jaar. Vooral huizenbezitters die een flink lager pensioeninkomen tegemoet zien, doen er verstandig aan om stappen te zetten. Als deze doelgroep, die vooral uit zelfstandigen bestaat, (te lang) wacht dan is het pensioeninkomen leidend voor de hoogte van de hypotheek. Het is dan heel goed mogelijk dat het pensioeninkomen te laag is om de hypotheek te kunnen verlengen. Tot op heden werden in Nederland geen huizenbezitters gedwongen door de banken om hun woning te verkopen. Er wordt dus wel een oplossing gezocht. Maar dit kan tot veel kopzorgen leiden voor de huizenbezitters.
Banken vragen naar het pensioeninkomen als een huizenbezitter binnen 10 jaar en 3 maanden met pensioen gaat. Huizenbezitters die eerder actie ondernemen, hoeven hun pensioeninkomen van de meeste banken niet aan te tonen. Zij kunnen dan hun lopende aflossingsvrije hypotheek verlengen naar een nieuwe duur van 30 jaar. Stel een huizenbezitter van 40 jaar heeft in 2010 een aflossingsvrije hypotheek afgesloten van €200.000 met een looptijd van 30 jaar. In 2025 heeft de aflossingsvrije hypotheek 15 jaar gelopen en is de huizenbezitter 55 jaar. Als nu de verlenging van de aflossingsvrije hypotheek geregeld kan worden, wordt de einddatum van de hypotheek 2055. Deze huizenbezitter is dan 85 jaar als de bank weer om de hoek komt kijken. De kans is groot dat de woning dan al is verkocht.

Erfpacht als valkuil

Huizenbezitters met een koopwoning, waarbij sprake is van erfpacht, moeten hun huiswerk goed doen. De voorwaarden voor hypotheken met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) zijn duidelijk als er sprake is van een aflopende erfpacht, waarbij de erfpachtovereenkomst vóór 1 januari 1992 is afgesloten:
NHG-voorwaarden erfpacht voor 1992
Wij staan traditionele erfpachtconstructies toe. Gaat het om een erfpachtovereenkomst van vóór 1 januari 1992? Dan moet de erfpachtovereenkomst nog minstens tot de helft van de looptijd van de lening duren. Behalve als in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht 'onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Wat staat hier nu? Stel dat de erfpacht afloopt in juli 2040. Dan moet de hypotheek vóór juli 2025 worden afgesloten om een maximale duur te kunnen krijgen van 30 jaar (2 x (2040 -/- 2025)). Dit geldt ook voor huizenbezitters die hun aflossingsvrije hypotheek willen verlengen. Banken hanteren deze regel ook voor hypotheken zónder NHG met een erfpacht voor 1992.
Bij erfpachtconstructies afgesloten na 1992 verschillen de voorwaarden per bank. Zo zijn er banken (zoals Woonnu) die alleen hypotheken verstrekken tot aan de duur van de erfpacht. Uitgaande van het eerdere voorbeeld is de maximale duur van de hypotheek slechts 15 jaar! Nationale Nederlanden is veel gemakkelijker want die kijkt helemaal niet naar de duur van de erfpacht.
Helaas zijn er ook banken die helemaal niets in hun voorwaarden hebben staan. Hier zal de huizenbezitter dus de telefoon moeten pakken om te vragen wat de regels zijn rondom erfpacht.

Voorkom kopzorgen
Op tijd een aflossingsvrije hypotheek verlengen, kan veel kopzorgen in de toekomst voorkomen. Het is daarom goed om vooraf (en regelmatig) goed je huiswerk te doen zodat je precies weet wat de voorwaarden van je lopende aflossingsvrije hypotheek zijn. Je bent dan ook op de hoogte van de gevolgen als je bank tussentijds de regeltjes voor de aflossingsvrije hypotheek wijzigt.

TRANSPORT

Verblijfskosten eigen rijders
Transportondernemers (eigen rijders) die meerdaagse internationale ritten maken, kunnen gebruikmaken van de regeling voor aftrek van verblijfskosten. Zij mogen dan per gereden dag een vast bedrag aan verblijfskosten aftrekken. Welk bedrag dit is, ziet u in de tabel op de volgende pagina.

Aan deze regeling is een aantal voorwaarden verbonden:
- De rit moet langer duren dan 24 uur.
- De verste bestemming mag niet in Nederland liggen. Er is geen maximum afstand.
- De regeling geldt voor alle meerdaagse ritten in dat jaar.
- U moet het aantal gereden dagen kunnen aantonen met bijvoorbeeld tachograafschijven, facturen en rittenstaten.
- De vertrek- en terugkomdag tellen elk mee voor een halve dag.
- U geeft de winst aan in de aangifte inkomstenbelasting. Deze regeling geldt niet voor ondernemers die onder de vennootschapsbelasting vallen.

U moet elk jaar opnieuw bekijken of u deze regeling wilt gebruiken. Als u gebruikmaakt van de regeling, hoeft u geen bewijsstukken van de verblijfskosten te bewaren.
De regeling geldt ook voor internationale ritten die starten op meer dan 50 kilometer van het woonadres van de transportondernemer, ook als deze korter duren dan 24 uur.
Hierbij gelden de volgende 2 voorwaarden:
- Deze ritten vinden plaats op aaneengesloten dagen (eventueel met ritten waarbij men meer dagen aaneengesloten in het buitenland verblijft).
- Het traject van elke rit bevindt zich geheel buiten een afstand van 50 km van het woonadres van de transportondernemer.

Het vaste bedrag aan verblijfskosten per gereden dag voor transportondernemers is:

Jaar	Bedrag
2021	€ 39,50
2022	€ 41,50
2023	€ 45,00
2024	€ 48,00
2025	€ 50,00

Werkelijke verblijfskosten aftrekken

U kunt er ook voor kiezen om de werkelijke verblijfskosten af te trekken. U moet dan wel aannemelijk kunnen maken dat uw werkelijke verblijfskosten in het betreffende jaar hoger zijn dan het vaste bedrag per gereden dag. Bewijsstukken van de verblijfskosten moet u dus bewaren.

Aftrekbeperking

Voor aftrek van verblijfskosten voor eigen rijders geldt een wettelijke aftrekbeperking.

Gelezen:
"Fijne Pinksteren, geniet ervan, dit zijn de laatste twee feestdagen tot kerst."

Bezoek ook eens onze website: www.althofaccountants.nl

Als u naar aanleiding van deze nieuwsbrief, of over andere zaken, nog vragen hebt, neemt u dan gerust contact met ons op.
U kunt ons bereiken op ons algemeen telefoonnummer 0512-334150.
Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden.