

Wetswijzigingen per module in examens vanaf 15/10/2021

Module Financiën & Fiscaliteiten

Hillen-af trek daalt naar 90% in 2021

De aftrekpost vanwege geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-af trek) daalt met 3½% per jaar. In 2021 bedraagt de Hillen-af trek 90%.

De Wet Hillen geeft recht op een extra aftrekpost als je eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten eigen woning. In 2018 heeft het kabinet besloten om de Hillen-af trek in 30 jaar af te schaffen, in stappen van 3½% per jaar. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de af trek helemaal. Zie voor meer informatie over de Hillen-af trek onderstaande link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoningforfait/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld

Eigenwoningforfait daalt in 2021

In 2021 wordt het eigenwoningforfait vastgesteld op 0,5% voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.100.000 (in 2020 wat dit 0,6%).

Wijziging tarief vennootschapsbelasting

Het hoge vpb-tarief geldt voor het deel van de winst vanaf € 245.000 (was in 2020 € 200.000). Dit blijft 25%. Het lage tarief, dat geldt voor de winst tot en met € 245.000, is van 16,5% naar 15% gegaan.

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijkwinst/vennootschapsbelasting/tarieven_vennootschapsbelasting

Algemeen tarief overdrachtsbelasting naar 8% in 2021

Het algemene tarief in de overdrachtsbelasting wordt verhoogd van 6% naar 8%. Dit betekent dat niet alleen voor niet-woningen vanaf 1 januari 2021 het hogere tarief van 8% geldt, maar ook voor woningen die niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf worden gebruikt.

Hieronder vallen bijvoorbeeld ook vakantiewoningen, woningen die ouders kopen voor hun kind en woningen die worden verkregen door niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen. Voor woningen die wel als hoofdverblijf worden gebruikt, blijft de overdrachtsbelasting 2%.

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/tarieven_overdrachtsbelasting/het_tarief_van_de_overdrachtbelasting#:~:text=Het%20tarief%20van%20de%20overdrachtsbelasting%20is%3A,gelijk%20met%20de%20woning%20koopt

Vrijstelling overdrachtsbelasting voor kopers jonger dan 35 jaar.

Personen jonger dan 35 jaar kunnen vanaf 1 januari 2021 bij aankoop van een woning (en aanhorigheden bij die woning horen) gebruikmaken van de vrijstelling overdrachtsbelasting indien zij aan de volgende eisen voldoen:

1. De verkrijger is een natuurlijk persoon, meerderjarig maar jonger dan 35 jaar, en
2. De verkrijger heeft nog niet eerder gebruikgemaakt van de vrijstelling, en
3. De verkrijger verklaart schriftelijk en voorafgaand aan de verkrijging dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Het is niet van belang of de verkrijger eigenaar van een woning is of is geweest. Hierdoor komen ook jonge doorstromers die reeds een woning in bezit hebben of hebben gehad in aanmerking voor deze regeling.

1 april 2021 koopprijs lager dan € 400.000

Met ingang van 1 april 2021 is een aanvullende voorwaarde opgenomen voor de toepassing van bovengenoemde startersvrijstelling. Vanaf dan kan slechts aanspraak worden gemaakt op de vrijstelling indien de koopprijs van de woning lager is dan € 400.000.

Vereisten gebruik verlaagde WBR-tarief van 2%

Indien de startersvrijstelling niet van toepassing is dan geldt het normale tarief van 2%. Aan het gebruik van het 2% worden een aantal eisen gesteld, zo is vereist dat de verkrijger:

1. Een natuurlijk persoon is, en
2. De verkrijger de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken, en
3. De verkrijger verklaart schriftelijk en voorafgaand aan de verkrijging dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/startersvrijstelling/startersvrijstelling>

Wijziging art. 13 WBR

Artikel 13 WBR wordt gewijzigd om te voorkomen dat een partij die een woning koopt om deze niet, of slechts tijdelijk, als hoofdverblijf te gebruiken kan profiteren van de vrijstelling overdrachtsbelasting bij een doorverkoop binnen zes maanden. Leidend is in dit geval niet de maatstaf van heffing, maar de belasting die bij de eerdere verkrijging was verschuldigd in mindering wordt gebracht.

Module Bouwkunde

Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

BENG vervangt EPC

Sinds de wettelijke invoering van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) in 1995 is nieuwbouw geleidelijk aan energiezuiniger geworden. Dat betekent dat alle nieuwbouw vanaf 2021 (bijna) energieneutraal is. De EPC in het Bouwbesluit wordt vervangen door BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Voor alle nieuwbouw, woningbouw en utiliteit, geldt dat aanvragen van een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de BENG-eisen. Voor overheidsgebouwen zelfs al vanaf 1 januari 2019. De BENG-eisen zijn gebaseerd op (voor lidstaten verplichte) Europese regelgeving.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng>

Module Publiekrecht

Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De markt voor niet-geliberaliseerde woonruimte (ook wel "sociale huurwoningen" genoemd) wordt al geruime tijd door de overheid gereguleerd, maar de laatste jaren moet ook de vrije sector eraan geloven. Of een woning binnen de vrije sector of de gereguleerde sector valt, hangt af van de kale aanvangshuurprijs. Indien deze hoger is dan de liberalisatiegrens, gaat het om een woning in de vrije sector (in 2021 bedraagt de liberalisatiegrens € 752,33).

Binnen de vrije sector kenden verhuurder en huurder in beginsel grote vrijheid ten aanzien van de huurprijs en de jaarlijkse huurprijsverhoging. Veel huurovereenkomsten bevatten een huurprijsindexatiebeding waaruit volgt dat de huurprijs jaarlijks tenminste wordt verhoogd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI), vaak te vermeerderen met een vast percentage. De nieuwe wet bepaalt dat de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procent. Dit houdt in dat voor 2021 een toegestane huurverhoging geldt van maximaal 2,4%.

De maximering heeft betrekking op bestaande en nieuwe huurovereenkomsten. Een indexeringsbeding is nietig voor zover zij tot een hoger percentage leidt dan de inflatie + 1%; in dat geval geldt de huurprijs als verhoogd met het maximale huurprijsverhogingspercentage.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging>

<https://www.gmw.nl/wet-maximering-huurprijsverhogingen-geliberaliseerde-huurovereenkomsten/>

Huurtoeslaggrens naar € 752,33

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt voor 2021 € 752,33. Dit is ook de liberalisatiegrens voor 2021. In 2020 was deze vastgesteld op € 737,14.

Module Vastgoedeconomie

Hypotheekrenteaftrek daalt naar 43% in 2021

De hypotheekrenteaftrek daalt van 46% naar 43% in 2021. Sinds 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken. Het percentage wordt verlaagd van 52% naar 37,05%. Voorheen daalde dit tarief met 0,5% per jaar. Vanaf 2020 wordt het versneld afgebouwd met 3% per jaar. Voor 2021 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 46% naar 43%. De komende jaren zal dit tarief verder versneld worden afgebouwd met 3% per jaar. Vanaf 2023 is dan het tarief van 37,05% bereikt.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/tariefsaanpassing-eigen-woning>

Module specialisatie Wonen (makelaar/taxateur)

NHG-grens naar € 325.000 in 2021

Vanaf 1 januari 2021 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 310.000 naar € 325.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 344.500, in plaats van € 328.600 in 2020. Voor de NHG is het laagste van de koopsom of de getaxeerde marktwaarde leidend met betrekking tot de kostengrens.

Bindend aanbod

De nieuwe NHG-kostengrens kan al gelden voor een woning die in 2020 wordt aangekocht. Het gaat erom dat het bindend aanbod wordt uitgebracht in 2021. Je kunt dus nu al een woning tot € 325.000 kopen, als het bindend aanbod maar in 2021 wordt uitgebracht.

Koopsom exclusief roerende zaken

Voor de koopsom geldt het bedrag exclusief roerende zaken. Als de koopsom € 330.000 bedraagt waarvan € 5.000 roerende zaken, dan gaat de NHG uit van de koopsom van € 325.000 (exclusief roerende zaken). Indien de geldverstrekker het bedrag dat voor de roerende zaken betaald wordt als realistisch beoordeelt, dan is NHG mogelijk. Zo niet, dan wordt de kostengrens overschreden en is NHG niet mogelijk.

Oversluiten ook onder de NHG-grens

De NHG-kostengrens geldt zowel voor aankopen als oversluiten. Het oversluiten van een lening zonder NHG naar een hypotheek met NHG is niet mogelijk als de woningwaarde boven de kostengrens ligt.

NHG-premie in 2021 blijft 0,7%

Een koper betaalt voor een hypotheek met NHG eenmalig een NHG-premie, de zogenaamde borgtochtprovisie. Deze borgtochtprovisie betaalt de consument via de geldverstrekker aan NHG zodra de hypotheek wordt afgesloten. De NHG-premie is in 2020 verlaagd van 0,9% naar 0,7% over de hoogte van de hypotheek. Dit percentage blijft in 2021 0,7%. Dit betekent dat er maximaal € 2.275 aan kosten wordt gerekend voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen en maximaal € 2.411,50 voor woningen met energiebesparende voorzieningen. Het streven is om dit niveau de komende jaren vast te houden.

<https://www.nvm.nl/nieuws/2020/nhg-kostengrens-325-000-in-2021/>

Energietabel door vakbekwaam adviseur in 2021

Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energielabels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het Vereenvoudigd energielabel, welke op afstand zelf kan worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/informatie-voor-epa>

De Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH)

De Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) is bestemd voor VvE's die energie willen besparen in hun gebouw en de appartement(en). Deze subsidie is bestemd voor (gemengde) VvE's, woonverenigingen en wooncoöperaties. Commercieel vastgoed binnen de VvE (zoals winkels of kantoren) is uitgesloten van subsidie. Per 1 april 2021 kan er weer een SEEH-aanvraag ingediend worden.

<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/seeh-vve>

Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing voor woningeigenaren (ISDE)

Eigenaren van een koopwoning, waarvan de woning het hoofdverblijf is, kunnen gebruikmaken van de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Dat kan met een investering in een (hybride) warmtepomp, zonneboiler, een aansluiting op een warmtenet en met 5 typen isolatiemaatregelen.

<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/woningeigenaren>

Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt voor 2021 € 752,33. Dit is ook de liberalisatiegrens voor 2021. In 2020 was deze vastgesteld op 737,14. De markt voor niet-geliberaliseerde woonruimte (ook wel "sociale huurwoningen" genoemd) wordt al geruime tijd door de overheid gereguleerd, maar de laatste jaren moet ook de vrije sector eraan geloven. Of een woning binnen de vrije sector of de geregleerde sector valt, hangt af van de kale aanvangshuurprijs. Indien deze hoger is dan de liberalisatiegrens, gaat het om een woning in de vrije sector (in 2021 bedraagt de liberalisatiegrens € 752,33).

Binnen de vrije sector kenden verhuurder en huurder in beginsel grote vrijheid ten aanzien van de huurprijs en de jaarlijkse huurprijsverhoging. Veel huurovereenkomsten bevatten een huurprijsindexatiebeding waaruit volgt dat de huurprijs jaarlijks tenminste wordt verhoogd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI), vaak te vermeerderen met een vast percentage. De nieuwe wet bepaalt dat de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procent. Dit houdt in dat voor 2021 een toegestane huurverhoging geldt van maximaal 2,4%.

De maximering heeft betrekking op bestaande en nieuwe huurovereenkomsten. Een indexeringsbeding is nietig voor zover zij tot een hoger percentage leidt dan de inflatie + 1%; in dat geval geldt de huurprijs als verhoogd met het maximale huurprijsverhogingspercentage.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging>

Module specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed (makelaar/taxateur)

De Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH)

De Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) is bestemd voor VvE's die energie willen besparen in hun gebouw en de appartement(en). Deze subsidie is bestemd voor (gemengde) VvE's, woonverenigingen en wooncoöperaties. Commercieel

vastgoed binnen de VvE (zoals winkels of kantoren) is uitgesloten van subsidie. Per 1 april 2021 kan er weer een SEEH-aanvraag ingediend worden.

<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/seeh-vve>

Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) voor zakelijke gebruikers

Eigenaren kunnen met de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) voor zakelijke gebruikers hun gebouw of te verhuren woning verduurzamen.

Dat kan met een (hybride) warmtepomp en een zonneboiler. Vereniging van Eigenaren (VvE's) kunnen voor een appartementengebouw naast een warmtepomp en zonneboiler ook subsidie krijgen voor een centrale aansluiting op een warmtenet. Voor bedrijven is daarnaast tot en met 31 december 2023 subsidie beschikbaar voor kleinschalige windturbines en zonnepanelen.

<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/zakelijke-gebruikers>

Module Specialisatie Landelijk en Agrarisch Vastgoed (makelaar en taxateur)

Wijzigingen Natuurschoonwet (NSW) 1928 per 1 januari 2021

Diverse wijzigingen op dit gebied. Voor een overzicht kijken op:

<https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/12/Overzicht-wijzigingen-Natuurschoonwet-1928.pdf>