

Wetswijzigingen per module, in examens vanaf 15/10/2022

Module Financiën & Fiscaliteiten

Opkoopbescherming per 1 januari 2022

De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. De opkoopbescherming is per 1 januari 2022 in werking gegaan.

De druk op de woningmarkt wordt in het hele land flink gevoeld. Steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

Uitzonderingsgevallen

In drie uitzonderingsgevallen moet een gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit geldt bij woningen die:

- aan familie worden verhuurd;
- onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
- tijdelijk worden verhuurd.

Voor de tijdelijke verhuur geldt de voorwaarde dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond. Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen vaststellen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

De opkoopbescherming geldt voornamelijk voor vijf jaar. Hierna vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en relevantie van deze maatregel in de economische situatie van dat moment.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

Overdrachtsbelasting

Rekening houden met onvoorziene omstandigheden bij overdrachtsbelasting

Om de startersvrijstelling of het verlaagde tarief (2%) toe te passen, moeten kopers voldoen aan de voorwaarde dat zij de woning langdurig als hoofdverblijf gaan gebruiken. In sommige situaties lukt dat niet. Bijvoorbeeld als kopers scheiden, of

DocuSigned by:

M. van den Tempel-Bood

67B146A9CF0E4DC...

als een van beiden komt te overlijden. De huidige regeling houdt rekening met deze onvoorziene omstandigheden na overdracht bij de notaris. De kopers hoeven dan niet het algemene tarief van 8% te betalen. De startersvrijstelling of het lage tarief blijft in stand.

Vanaf 1 januari 2022 wordt ook rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden die zich eerder voordoen. Scheiden de kopers vóór de overdracht bij de notaris, maar na het moment van ondertekening van het koopcontract? Of komt één van hen te overlijden? Ook dan kan de startersvrijstelling of het lage tarief van 2% gelden. De kopers hoeven niet alsnog het algemene tarief van 8% te betalen als zij voldoen aan de volgende drie voorwaarden:

1. De onvoorziene omstandigheid vindt plaats tussen het tekenen van het koopcontract en het moment van overdracht bij de notaris.
2. Door de onvoorziene omstandigheid kan de koper niet voldoen aan het hoofdverblijfcriterium (langere tijd in de woning wonen).
3. De koper legt een 'verklaring overdrachtsbelasting onvoorziene omstandigheden' af, waarin hij aangeeft dat hij (of de persoon van wie hij heeft geërfd) tussen de datum van ondertekening van het koopcontract en de datum van de onvoorziene omstandigheid het voornemen had de woning als hoofdverblijf te gebruiken. Ook verklaart hij dat de onvoorziene omstandigheid de reden is dat hij redelijkerwijs niet in staat is de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/belastingwijzigingen-wonen/overdrachtsbelasting-onvoorziene-omstandigheden>

Verduidelijking antimisbruikbepaling

Wordt er binnen 12 maanden na 1 april 2021 nog een onroerende zaak (bijvoorbeeld een schuur of de blote eigendom bij een woning) die hoort bij de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) waarvoor de startersvrijstelling gold? Dan telt de waarde van de nieuwe onroerende zaak mee bij de waarde van de eerder verkregen onroerende zaak. Komt de totale waarde boven de € 400.000? Dan vervalt de startersvrijstelling. De koper is dan 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over de 1e onroerende zaak. Over de 2e onroerende zaak moet de koper ook overdrachtsbelasting betalen.

Dit geldt ook als de koper bijvoorbeeld eerst een schuur heeft verkregen en daarna een woning heeft gekocht waarvoor u de startersvrijstelling wilt toepassen.

Voorbeeld antimisbruikbepaling

Een koper kocht een woning op 10 mei 2021 voor € 395.000. Hierbij maakt de koper gebruik van de startersvrijstelling. Op 23 januari 2022 koopt de koper voor € 10.000 een garage die bij de woning hoort. De koper telt dan de waarde van de garage en de woning bij elkaar op. Samen is dit € 405.000. Omdat de totale

waarde hoger is dan € 400.000, vervalt de startersvrijstelling. De koper moet nu 2% overdrachtsbelasting betalen over € 395.000. Over de € 10.000 van de garage, betaalt de koper het geldende tarief van de overdrachtsbelasting. In dit voorbeeld is dat 8%.

Uitzondering

Als er sprake is van een erfgenaam van de oorspronkelijke verkrijger, of verkrijging van de woning door huwelijk of echtscheiding. Dan geldt de antimisbruikbepaling niet.

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

Vrijstelling overdrachtsbelasting bij terugkoop VoV-woningen (verkoop onder voorwaarden)

Woningcorporaties of projectontwikkelaars die zogenaamde 'verkoop onder voorwaarden (VoV)'-woningen terugkopen van particulieren, betalen vanaf 1 januari 2022 geen overdrachtsbelasting meer (dit was in 2021 8%). VoV-woningen worden door woningcorporaties en projectontwikkelaars onder voorwaarden met een flinke korting verkocht aan starters en mensen met een lager middeninkomen. Met de maatregel blijven deze woningen ook voor een volgende particuliere koper betaalbaar.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/09/21/belastingplan-2022-beter-belastingstelsel>

NHG-grens naar € 355.000 in 2022

Vanaf 1 januari 2022 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen van € 325.000 naar € 355.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 376.300, in plaats van € 344.500 in 2021.

NHG-premie in 2022 daalt van 0,7% naar 0,6%

In 2021 betaalden woningkopers 0,7% over de hoogte van hun hypotheek voor het afsluiten van NHG. Per 1 januari 2022 is de borgtochtprovisie afgenomen naar 0,6%.

<https://www.nhg.nl/nhg-actueel/nhg-kostengrens-stijgt-naar-355-000-in-2022-nhg-premie-verlaagd-naar-0-6/>

Hypotheekrenteaftrek daalt naar 40% in 2022

Is het inkomen van een potentiële koper uit werk en woning in 2022 hoger dan € 69.398? Of in 2021 hoger dan € 68.507? Dan is er minder aftrek voor de rente en kosten van een eigen woning. Dat komt door de 'tariefsaanpassing' in de hoogste belastingschijf.

Het percentage van de tariefsaanpassing is in 2022 9,5%. Door de aanpassing wordt in 2022 in de hoogste belastingschijf de aftrek van de hypotheekrente beperkt tot 40%. In 2021 was dat 43%.

De tariefsaanpassing geldt niet alleen voor de hypotheekrente. Maar ook voor alle andere aftrekbare kosten voor een eigen woning. Zoals periodieke betalingen voor erfpacht en notaris- en advieskosten voor het afsluiten van de hypotheek.

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

Hillen-aftrek daalt naar 86,67% in 2022

Vanaf 1 januari 2019 wordt de aftrek voor de kleine woningschuld over 30 jaar afgebouwd. Het percentage neemt ieder jaar af met 3,33%. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal. Dit betekent dat in 2021 90% en in 2022 nog maar 86,67% van het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten voor een eigen woning als aftrek krijgt.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoningforfait/geen-of-een-kleine-eigenwoningschuld/geen-of-een-kleine-eigenwoningschuld>

Huur

Huurtoeslaggrens en Huurliberalisatiegrens naar € 763,47 in 2022

De algemene maximale huurgrens huurtoeslag bedraagt voor 2022 € 763,47. Dit is ook de liberalisatiegrens voor 2022. In 2021 was deze vastgesteld op 752,33.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/maximale-huur>

Huurverhoging vrije sector

Voor zelfstandige woningen in de vrije sector geldt een maximale huurverhoging van het inflatiepercentage + 1%. In 2022 komt dat neer op een toegestane huurverhoging van maximaal 3,3 %. Deze maximaal toegestane verhoging geldt van 1 januari 2022 tot 1 januari 2023.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/02/15/huurverhoging-sociale-huurwoningen-2022-bekend>

Module Bouwkunde

Nieuwe versie NTA 8800 Energieprestatie van gebouwen - Bepalingsmethode

NTA 8800 is een methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen, waarmee onder meer gerekend kan worden om aan te tonen dat men voldoet aan

de BENG-eisen. Door middel van beoordelingsrichtlijnen en opnameprotocollen wordt er voor gezorgd dat de kwaliteit van het Energieprestatie Advies op basis van NTA 8800 is geborgd.

Op 1 januari 2022 is NTA 8800:2022 gepubliceerd en is vrij beschikbaar, via NEN Webshop en NEN Connect. Het voornemen is om NTA 8800:2022 per 1 juni 2022 aan te wijzen in de bouwregelgeving.

Sinds de inwerkingtreding van het Stelsel EPG en de implementatie van NTA 8800:2022 in de markt zijn kleine aanpassingen en verduidelijkingen naar voren gekomen. Daarnaast zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd op verzoek van de markt. De wijzigingen betreffen onderwerpen waarvoor nieuwe inzichten zijn verkregen of nieuwe technieken die zich hebben bewezen. Voor inzicht in de wijzigingen die zijn aangebracht is op de website [gebouwenenergieprestatie.nl/bepalingsmethode/](https://www.nen.nl/bepalingsmethode/) een officiële versie van NTA 8800:2022 gepubliceerd. Aan deze versie kunnen geen rechten worden ontleend. <https://www.nen.nl/nta-8800-2022-nl-290717>

Module Publiekrecht

Energielabel/Energiebelasting/Energiesubsidie

Energielabel noemen bij verkoop en verhuur woning

Per 1 januari 2022 moeten verkopers en verhuurders bij de verkoop of verhuur van hun woning of gebouw het energielabel ook tonen in advertenties (bijvoorbeeld via Funda of de makelaar). De tijdelijke opschorting van de handhaving op deze zogeheten advertentieplicht komt daarmee te vervallen.

Bij sommige woningen of bijzondere gebouwen is een energielabel niet nodig, zoals bijvoorbeeld beschermde monumenten, woonboten en fabriekshallen.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/nieuwe-wetten-en-regelgeving-per-1-januari-2022>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/vraag-en-antwoord/wanneer-is-het-energielabel-voor-woningen-verplicht>

Alcoholwet

Sinds 1 juli 2021 vervangt de Alcoholwet de Drank- en Horecawet en zijn er nieuwe regels:

- Supermarkten, slijterijen en webwinkels mogen maximaal 25% korting geven op alcoholische dranken.
- Mensen die alcohol online bestellen, moeten hun leeftijd aangeven. Bij de aankoop en bij de bezorging wordt de leeftijd gecontroleerd.

- Meerderjarigen die alcohol geven aan minderjarigen, in voor iedereen toegankelijke plaatsen, riskeren een boete.

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/alcohol/alcohol-wetgeving>

Module Vastgoedeconomie

WOZ-waarde stijgt in 2022

De WOZ-waarde 2022 is de waarde van een woning per 1 januari 2021. De gemiddelde WOZ waarde is in 2021 met 8,6% gestegen.

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/35/gemiddelde-woz-waarde-van-woningen-in-2022-8-6-procent-hoger>

WOZ-taxaties

Vanaf 2022 moeten alle WOZ taxaties van woningen op vierkante meters (gebruiksoppervlakte) gebaseerd zijn. Dit is een landelijke verplichting waardoor we van kubieke meters naar vierkante meters over gaan. Dit zorgt landelijk voor duidelijkheid en eenheid voor woningeigenaren.

<https://www.waarderingskamer.nl/bag-woz-gebruiksoppervlakte/taxeren-op-oppervlakte/>

Eigenwoningforfait daalt in 2022

In 2022 daalt het percentage voor de berekening van het eigenwoningforfait van 0,5% naar 0,45% voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.110.000. Het eigenwoningforfait vanaf € 1.110.000 blijft in 2022 gelijk (2,35%).

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoewerkt-eigenwoningforfait#:~:text=In%202022%20moet%20u%20voor,%E2%82%AC%20200%20x%2086%2C667%25\).](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoewerkt-eigenwoningforfait#:~:text=In%202022%20moet%20u%20voor,%E2%82%AC%20200%20x%2086%2C667%25).)

Module specialisatie Wonen (makelaar/taxateur)

Verlaging verhuurderheffing

Om de verhuurders tegemoet te komen voor de effecten van de huurbevrozing, compensatie te bieden voor de aanscherping van renteaftrekbeperking en vanwege de algemene tariefverlaging wordt het tarief van de verhuurderheffing verlaagd. Het nieuwe tarief in 2022 is 0,332%. De verhuurderheffing is hierdoor in 2022 met € 831 miljoen verlaagd.

In combinatie met de verlaging van de verhuurderheffing in 2022 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met Aedes afspraken gemaakt over de inzet van de extra investeringsruimte. De afspraken gaan over het uitfaseren van alle sociale huurwoningen met een slecht energielabel (E, F, G), de bouw van meer sociale huurwoningen en de bouw van tijdelijke- flexwoningen,

geclusterde woonvormen voor ouderen en het ombouwen van panden naar woningen.

In het gepresenteerde coalitieakkoord is opgenomen dat het nieuwe kabinet de verhuurderheffing per 2023 afschaft.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/bzk-nieuwe-wetten-en-wijzigingen-per-1-januari-2022>

Verduurzaming van woningen

Vanaf 1 januari 2022 wordt de subsidie bij twee verduurzamingsmaatregelen voor woningen verhoogd. Woningeigenaren en VvE's krijgen dan in plaats van zo'n 20% ongeveer 30% terug op hun investering. De subsidie kan besteed worden aan twee isolatiemaatregelen of een combinatie van een isolatiemaatregel met een (hybride warmtepomp).

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/bzk-nieuwe-wetten-en-wijzigingen-per-1-januari-2022>

Module Specialisatie Landelijk en Agrarisch Vastgoed (makelaar en taxateur)

Meer aftrek voor milieuvriendelijke investeringen

Het kabinet verhoogt vanaf 1 januari 2022 de aftrekpercentages voor milieuvriendelijke investeringen. Het wordt daarmee aantrekkelijker voor organisaties om te investeren in duurzaamheid. De milieu-investeringsaftrek (MIA) wordt per 2022 verhoogd naar drie aftrekpercentages, afhankelijk van het bedrijfsmiddel: 27%, 36% en 45%. Op de Milieulijst staat aangegeven welk percentage geldt voor welk bedrijfsmiddel.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/bzk-nieuwe-wetten-en-wijzigingen-per-1-januari-2022>