

Wetswijzigingen van 01-04-2022 tot en met 31-03-2023 per module, in examens vanaf 15/10/2023

Module Financiën & Fiscaliteiten

Hoogte startersvrijstelling

De woningwaardegrens bij de startersvrijstelling is per 1 januari 2023 verhoogd van € 400.000 naar € 440.000. Hierdoor hoeven huizenkopers tussen 18 en 35 jaar eenmalig onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting te betalen voor de woning waarin zij zelf gaan wonen. Het transport moet na 31 december 2022 hebben plaatsgevonden, als men gebruik wil maken van de verhoging.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/20/belangrijkste-belastingwijzigingen-per-1-januari-2023>

Eigenwoningforfait daalt in 2023

In 2023 daalt het percentage voor de berekening van het eigenwoningforfait van 0,45% naar 0,35% voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.200.000. Het eigenwoningforfait vanaf € 1.200.000 is in 2023 € 4.200 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.200.000. In 2022 was dit boven € 1.130.000: € 5.085 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.130.000.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoewerkt-eigenwoningforfait>

Hillen-af trek daalt naar 83,34% in 2023

Sinds 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 een woningeigenaar in 2022 86,67% en in 2023 nog maar 83,34% 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/

Huur

Huurtoeslaggrens en Huurliberalisatiegrens in 2023

De algemene maximale huurgrens voor de huurtoeslag bedraagt per 1 januari 2023 € 808,06 (149 punten). Dit is ook de liberalisatiegrens voor (de eerste helft van) 2023. In 2022 was deze vastgesteld op 763,47.

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

Huurverhoging sociale sector

Tot 1 juli 2022 gold een huurverhoging van maximaal 0% (huurbevrozing) voor de gereuleerde sector. Vanaf 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 is de maximale huurprijsverhoging vastgesteld op 2,3% voor een huurprijs vanaf € 300 en maximaal € 25 voor een huurprijs tot € 300.

Huurverhoging vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling

Door een wetswijziging is de toegestane huurverhoging in de vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling als die lager is dan de inflatie. De toegestane jaarlijkse

huurverhoging in de vrije sector in het kalenderjaar 2023 is maximaal 4,1% (3,1% + 1).

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2023>

WOZ-waarde stijgt in 2023

De WOZ-waarde 2023 is de waarde van een woning per 1 januari 2022. De gemiddelde WOZ-waarde is in 2022 met 17,0% gestegen. Sinds 1 mei 2022 geldt daarnaast een maximering van het aantal punten uit de WOZ-waarde. Vanaf dit moment is het aandeel van de WOZ-punten gemaximeerd op 33% voor woningen met 142 punten of meer volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit is bedoeld om te voorkomen dat de maximale toegestane huurprijs te veel beïnvloed wordt door de WOZ-waarde.

<https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/marktontwikkeling/>

<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/woningwaarderingstelsel-wws>

Module Bouwkunde

Btw-tarief zonnepanelen

Sinds 1 januari 2023 is het btw-tarief voor de levering en installatie van zonnepanelen op of bij een woning 0%. Indien de zonnepanelen eerder dan 1 januari 2023 geplaatst zijn, zal het oude tarief (21%) van toepassing zijn. De factuurdatum is hierbij bepalend voor het btw-tarief.

Onder zonnepanelen vallen panelen die de functie hebben om met fotonvoltaïsche cellen (ook wel PV-cellen of zonnecellen) stroom op te wekken uit zonlicht.

Voor welke zonnepanelen geldt het nultarief?

Voor de volgende zonnepanelen geldt het btw-tarief van 0%:

- Niet geïntegreerde zonnepanelen
Deze zonnepanelen worden het meest gebruikt. Ze worden op het dak of ergens anders bij de woning gemonteerd.
- Geïntegreerde zonnepanelen
Dit zijn zonnepanelen die ook fungeren als dakbedekking. Let op: voor geïntegreerde zonnepanelen op een nieuwbouwwoning geldt het 21%-tarief.

Wat betekent 'op of bij een woning'?

Een belangrijke voorwaarde voor het 0%-tarief is dat de panelen worden geïnstalleerd en geleverd bij een woning.

Hieronder wordt ook verstaan:

- Een garage of schuur bij een woning, een serre en een aan- of uitbouw;
- Een tuin bij een woning;
- Een vakantiewoning;
- Een bedrijf aan huis, zolang de zonnepanelen ook privé worden gebruikt;
- Een Vereniging van Eigenaren die zonnepanelen koopt voor op een appartementencomplex.

Wat valt onder het 0%-tarief?

- De levering en installatie van niet-geïntegreerde zonnepanelen;
- De levering en installatie van geïntegreerde zonnepanelen;
- Werkzaamheden en goederen die direct noodzakelijk zijn voor het aanbrengen en functioneren van zonnepanelen;
- Demontage gevolgd door installatie van de zonnepanelen op een andere woning;
- Zogenoemde 'Plug and play' zonnepanelen, zolang deze geïnstalleerd worden op of bij een woning.

Wat valt niet onder het 0%-tarief?

Voor de volgende goederen en diensten blijft het btw-tarief van 21% gelden:

- De levering en installatie van niet-geïntegreerde zonnepanelen met meerdere functies;
- De levering en installatie van zonnecollectoren die zonlicht in warmte omzetten;
- De levering en installatie van zonnepanelen op een bedrijfspand zonder woonfunctie;
- De levering en installatie van zonnepanelen op openbare gebouwen en andere gebouwen die worden gebruikt voor activiteiten van algemeen belang;
- Een versteviging van het dak voor de installatie van de zonnepanelen;
- Het infrezen van bekabeling;
- De levering van een slimme meter;
- De levering en installatie van een vogelwering of sneeuwschans;
- Goederen die niet specifiek voor de installatie van de zonnepanelen wordt aangeschaft;
- De levering en installatie van een warmtepomp;
- De levering en installatie van een accupakket.

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijkt/btw/tarieven en vrijstellingen/goederen 0 btw/btw-tarief-zonnepanelen](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijkt/btw/tarieven+en+vrijstellingen/goederen+0+btw/btw-tarief-zonnepanelen)

Module Vastgoedeconomie

Borgtochtprovisie en NHG-kostengrens

In verband met de fors gestegen huizenprijzen en inflatie is bepaald, in overleg met het ministerie van Binnenlands Zaken, dat de methodiek van 2022 nogmaals wordt toegepast op de borgtochtprovisie en de NHG-kostengrens. De NHG-premie blijft in 2023 net zoals in 2022 0,6% over de hoogte van de hypotheek.

<https://www.nhg.nl/faq/product-en-proces/wat-wordt-de-kostengrens-voor-2023/>

Hypotheekrenteaftrek daalt naar 36,93% in 2023

In 2023 wordt in de hoogste belastingschijf de aftrek van de hypotheekrente beperkt tot 36,93%. Hiermee is het aftrektarief gelijk aan de 1^e belastingschijf. In 2022 was de aftrek beperkt tot 40%.

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>

Module specialisatie Wonen (makelaar/taxateur)

Afschaffing verhuurderheffing (geldt ook voor de specialisatie BV)

De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft. Dit was een heffing voor verhuurders die minimaal 50 huurwoningen bezitten. In 2022 is dit al afgeschaald naar 0,332%. Corporaties krijgen hierdoor extra investeringsruimte om extra woningen te bouwen, woonlasten te verlagen, woningen te verduurzamen en om vocht- en schimmelproblemen aan te pakken.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/07/meer-nieuwbouw-verduurzaming-en-lagere-woonlasten-voor-sociale-huur-door-afschaffing-verhuurderheffing>

NHG-grens naar € 405.000 in 2023

Sinds 1 januari 2023 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 355.000 naar € 405.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 429.300 in plaats van € 376.300 in 2022.

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/11/nhg-kostengrens-stijgt-naar-%E2%82%AC-405.000-in-2023-nhg-premie-blijft-06>

Leegwaarderatio aangepast

De leegwaarderatio is per 1 januari 2023 aangepast. Wanneer de jaarlijkse huurprijs meer dan 5% van de WOZ-waarde bedraagt, wordt het percentage van de leegwaarderatio vanaf 2023 verhoogd naar 100%. Daarnaast wordt de toepassing van de leegwaarderatio bij tijdelijke huurcontracten uitgesloten en geldt bij verhuur aan gelieerde partijen (zoals familie) het hoogste percentage (100%), met als gevolg dat in deze situaties de leegwaarderatio in feite geen effect meer heeft.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/erfbelasting/content/berekening-waarde-verhuurde-of-verpachte-woning>

De Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)

In 2023 is het ook mogelijk om subsidie aan te vragen voor één isolatiemaatregel, zoals een zonneboiler, een (hybride) warmtepomp, isolatiemaatregelen en aansluiting op een warmtenet. Deze maatregel moet wel zijn genomen na 1 april 2022. De subsidie bedraagt ongeveer 15% van de isolatiekosten. Wordt er binnen 24 maanden een 2e (of meer) maatregelen genomen, dan wordt het subsidiebedrag voor de eerste isolatiemaatregel verdubbeld tot ongeveer 30% van de isolatiekosten. Deze percentages zijn slechts een schatting. De exacte subsidiebedragen en voorwaarden bij één of 2 (of meer) maatregelen zijn te vinden in de tabel op de pagina van de isolatiemaatregelen op de website van het RVO.

Sinds 1 januari 2023 geldt voor de berekening van het glasoppervlakte de zogenoemde binnenwerkse maat. Dit betekent dat van binnenuit de totale oppervlakte van kozijn en glas bij elkaar wordt opgeteld. Het kozijn telt vanaf 2023 dus mee voor het subsidiebedrag per m². De wijziging geldt voor glasisolatie met een installatiedatum vanaf 1 januari 2023.

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/isde-wat-wijzigt-er-vanaf-2023>

Module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed(makelaar en taxateur)

Overdrachtsbelasting

Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor het aanschaffen van een bedrijfspand of beleggingsobject gestegen van 8% naar 10,4%. Het verhoogde percentage overdrachtsbelasting geldt ook voor tweede woningen welke niet als hoofdverblijf dient voor de koper, grond bestemd voor woningbouw en percelen onbebouwde grond, tenzij er sprake is van een btw belaste levering.

<https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/wetten-en-regels/wetswijzigingen-voor-mkbers-per-1-januari-2023/>

Verbod op energie-onzuinige kantoren

Per 1 januari 2023 zijn kantoorpanden verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Dit betekent een energie-index van 1,3 of beter. Dit geldt voor kantoren met een oppervlakte van tenminste 100 m² (gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580) waarbij minimaal 50% van het totale oppervlakte van het pand wordt gebruikt voor kantoorfunctie (en nevenfuncties). Het verplichte energielabel C geldt voor kantoren in combinatiegebouwen als afzonderlijke kantoren.

<https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/wetten-en-regels/wetswijzigingen-voor-mkbers-per-1-januari-2023/>

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren>