

Investeren in recreatief vastgoed, een verstandig alternatief!

Om huurders een eerlijke prijs te laten betalen voor hun woning, wil het kabinet per 1 januari 2024 de middenhuur reguleren en het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend maken. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen in de private sector namelijk fors gestegen

De wet en het WWS moet er voor zorgen dat de huurprijzen in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden.

Dit brengt negatieve effecten met zich mee voor veel (particuliere) beleggers die hebben geïnvesteerd in particulier vastgoed.

Voor een groot deel van de eigenaren van een huurwoning is het vastgoed een middel om extra inkomen te genereren of om hun pensioen te verhogen. Door de huurprijsbeperkingen kunnen verhuurders vanaf 2024 minder verdienen op hun huurwoning. Wij verwachten dat de komst van de middenhuurregeling ervoor zorgt dat veel (particuliere) beleggers hun woningen (zullen) verkopen en op zoek zullen gaan naar een alternatief voor het genereren van extra (pensioen)inkomsten.

De huuropbrengsten van woningen op de Nederlandse vakantieparken vallen niet onder deze reguleringsregeling.

Op Strabrechtse vennen zorgt een professionele verhuurorganisatie ervoor dat uw vakantiehuis optimaal wordt verhuurd en de beheerorganisatie op het park regelt o.a. de schoonmaak en het tuinonderhoud. Ook naar het onderhoud van deze duurzame woningen heeft u geen omkijken. Op Strabrechtse vennen wordt u geheel ontzorgt. Daarnaast is het als eigenaar uiteraard ook mogelijk om de woning het gehele jaar door te gebruiken in perioden als de woning niet is verhuurd.

Box 3 vermogensrendementsheffing

Voor u als particuliere belegger wordt de woning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. Het inkomen uit sparen en beleggen bestaat uit een fictief rendement over het saldo van de waarde van de woning (WOZ waarde), jaarlijks vast te stellen door de gemeente minus de eventuele schuld ten aanzien van de woning per 1 januari. De schuld mag ook een buitenlandse (hypothecaire) lening zijn, mits in de akte van de geldlening duidelijk is opgenomen dat de schuld is aangegaan ten behoeve van de Nederlandse woning. Per belastingplichtige geldt in 2023 een heffingsvrij vermogen van €57.000. Voor het vermogen (behalve spaargeld) daarboven rekent men in 2023 met een fictief rendement van 6,17%. Schulden zijn aftrekbaar tegen een fictief rendement van 2,57%.

De belastingheffing in box 3 bedraagt 32%. Huurinkomsten worden dus niet apart belast en de kosten zijn niet aftrekbaar. Als het werkelijke rendement hoger is dan het fictieve rendement, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting. Bij verkoop van de woning is de waardeverhoging onbelast.

Bovengenoemde box 3 regels gelden niet alleen voor vakantiewoningen maar ook voor aandelen en andere bezittingen. Dus ook bij een negatief rendement op de beurs (AEX ruim 11% in de min in 2022) is Box 3 heffing verschuldigd. Alleen voor spaargelden geldt een fictief rendement van 0,36% (2023). Maar gezien de hoogte van de rentevergoeding en de inflatie heeft dit vermogen momenteel een negatief

rendement. Recreatief onroerend goed is en blijft daarom een interessant alternatief voor uw beleggingsportefeuille.

Bronnen:

[De Belastingdienst.nl](https://www.belastingdienst.nl)

[NRC](#)

[Financieele Dagblad](#)

Disclaimer:

Wij spannen ons in om nauwkeurige en actuele informatie in dit document en op Strabrechtsevennen.nl op te nemen, maar kunnen geen garantie geven dat de beschikbare informatie volledig of juist is. Wij wijzen uitdrukkelijk iedere aansprakelijkheid uit hoofde van niet-nakoming van een overeenkomst, onrechtmatige daad, risicoaansprakelijkheid of enige andere rechtsgrond af, voor alle directe, indirecte, incidentele, gevolg-, aanvullende en bijzondere schade, alsmede voor schade die op enigerlei wijze voortvloeit uit, of samenhangt met de toegang tot en het gebruik van de informatie op dit document en Strabrechtsevennen.nl