



# FlexNieuws

juli/augustus 2024

## VERPLICHTE AOV ZELFSTANDIGEN

Zelfstandigen krijgen straks recht op een arbeidsongeschiktheidsuitkering als ze door langdurige ziekte niet meer dan het minimumloon kunnen verdienen (WML). Door een aangekondigde nieuwe verplichte verzekering lopen zij minder financiële risico's door ziekte.



In de internetconsultatie van de Wet Basisverzekering Arbeidsongeschiktheid Zelfstandigen (BAZ) die door voormalig minister Van Gennip van Sociale Zaken en Werkgelegenheid onlangs is geopend, staan de details van de nieuwe verzekering. De beoogde ingangsdatum van deze BAZ is 2027.

De maximale premie (voor zelfstandigen met een winst uit onderneming gelijk aan of hoger dan het maximaal verzekerd inkomen van 142,86% van het WML) komt uit op ongeveer € 195 per maand. Heeft de zelfstandige een lagere winst? Dan wordt de te betalen premie per maand navenant minder.

### De wet wordt als volgt vormgegeven:

- De nieuwe verzekering wordt verplicht voor alle zelfstandigen die voor de inkomstenbelasting 'winst uit onderneming' genieten.
- Zelfstandigen die een jaar ziek zijn geweest (de zogenaamde wachttijd), kunnen straks in aanmerking komen voor een arbeidsongeschiktheidsuitkering.
- Zelfstandigen krijgen deze uitkering als zij niet meer in staat zijn om door ziekte het minimumloon te verdienen. Dat is anders dan bij de werknemersverzekering, waarbij er niet alleen wordt gekeken naar wat iemand nog kan, maar ook gekeken wordt naar wat iemand eerder verdiende.
- De uitkering is 70% van de winst vóór arbeidsongeschiktheid, tot maximaal het minimumloon. De uitkering loopt tot de AOW-leeftijd.
- Zelfstandigen gaan ongeveer 6,5% van hun winst uit onderneming aan premie betalen, tot maximaal ongeveer € 195 per maand, gebaseerd op het minimumloon van 2024. Daarmee is er een duidelijke koppeling tussen de betaalde premie en de hoogte van de uitkering. De premie is fiscaal aftrekbaar.
- Zelfstandigen die dit vangnet onvoldoende vinden, zich liever privaat verzekeren of al een arbeidsongeschiktheidsverzekering hadden, kunnen zich particulier blijven verzekeren: de zogenaamde opt-out. De private verzekering moet voldoen aan een aantal minimumvoorwaarden. Zo mag de hoogte van de uitkering bij arbeidsongeschiktheid niet lager zijn dan die van de publieke verzekering, moet de premie minimaal gelijk zijn aan die van de publieke verzekering en moet de verzekering lopen tot de AOW-leeftijd. Daarnaast komt er een overgangsrecht voor bestaande verzekeringen.

## LET OP BIJ VERHUUR (DEEL) VAN DE WONING

Het lijkt vaak zo aantrekkelijk: de verhuur van een kamer in uw eigen woning. Maar let op, dit kan een vervelend financieel staartje krijgen. Stel dat u in uw woning ruimte over heeft. Met de verhuur van een of meer kamers helpt u woningzoekenden en u verdient er ook nog wat aan. Of u besluit tot een lang verblijf in het buitenland en u wilt uw woning niet leeg laten staan. Verhuur is dan een voor de hand liggende optie.

Bij langere verhuur zijn, onder voorwaarden, huurinkomsten tot maximaal € 5.998 (2024) zonder fiscale gevolgen. Ontvangt u een hogere huur, dan 'verhuist' een evenredig deel van uw woning naar box 3 en heeft dit ook consequenties voor eventuele hypotheekrenteaftrek. Bij tijdelijke verhuur is 70% van de huurinkomsten minus enige aftrekbare kosten belast. **Het verhuren van (een deel van) de eigen woning kan u echter duur komen te staan.**

Dat ondervond onlangs een echtpaar dat kamers in de eigen woning ging verhuren. Op enig moment kwam de hypotheekverstrekker achter de kamerverhuur. Niets aan de hand zou u denken, door de extra inkomsten kon het echtpaar immers nog makkelijker de hypotheeklasten betalen. In de hypotheekvoorwaarden stond echter dat de woning uitsluitend dienst mag doen voor zelfbewoning. Verhuur, ook van een gedeelte, is niet toegestaan.

De kwestie loopt zelfs zo hoog op dat de hypotheekverstrekker de uitgeleende geldsom opeist en een rechtszaak aanspant om het echtpaar, bij gebreke van deze schuldaflossing, uit de woning te zetten om daarna het pand (onbewoond) te kunnen verkopen. Het echtpaar voert aan dat ze zonder verhuur van de kamers de hypotheeklasten niet zouden kunnen ophoesten. Met andere woorden: de hypotheekverstrekker heeft geen redelijk belang bij openbare verkoop van de woning. Ondanks eenzelfde mening van het door het echtpaar ingeschakelde Kifid (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening) besliste de rechter anders. Het echtpaar had, conform de hypotheekvoorwaarden, voorafgaand toestemming moeten vragen aan de hypotheekverstrekker. Dit

hadden ze verzuimd, waardoor de hypotheekverstrekker per direct de nog openstaande hypotheekschuld mocht opeisen.

Ook Hof Arnhem-Leeuwarden gaf de hypotheekbank gelijk. Dit betekende dat de woning gedwongen verkocht moest worden, omdat het echtpaar de hypotheek niet ineens kon aflossen.

Ook al wordt in vrijwel alle hypotheekvoorwaarden kamerverhuur verboden, er bestaan wel degelijk hypotheeken waarbij kamerverhuur wel is toegestaan. Deze hypotheeken kennen vaak een hogere rente dan de 'gewone' hypotheeken en er worden vaak



hogere eisen gesteld aan het eigen inkomen. Bekijk daarom allereerst of, en zo ja, onder welke voorwaarden uw hypotheekverstrekker kamerverhuur al dan niet toestaat. U voorkomt daarmee veel ellende wanneer de hypotheekverstrekker op enig moment achter de kamerverhuur zou komen. Dat dit zelfs tot een gedwongen openbare verkoop van de woning kan leiden als men de totale nog openstaande hypotheeksom niet kan afbetalen, blijkt uit de beslissing van de rechter.

## WETTELIJK MINIMUMUURLOON VANAF 1 JULI OMHOOG

Zoals elk jaar vinden per 1 juli weer wijzigingen plaats in het bruto wettelijk minimumloon voor uitkeringsbedragen en grondslagen op het minimumniveau. Ook zijn eventuele beleidswijzigingen met betrekking tot deze uitkeringsbedragen opgenomen.

Per 1 juli 2024 zijn de brutobedragen van het wettelijk minimumuurloon en het wettelijk minimumjeugdloon omhoog gegaan met 3,09%. De verhoging is op basis van de halfjaarlijkse indexatie, waarbij het minimumloon automatisch meestijgt met de cao-lonen. Het minimumuurloon voor werknemers van 21 jaar en ouder stijgt hierdoor van € 13,27 naar € 13,68 per uur.



## WET BETAALBARE HUUR VAN KRACHT

Concreet houdt de Wet betaalbare huur in dat het woningwaarderingstelsel (WWS) vanaf 1 juli 2024 ook van toepassing is op huurwoningen met een waardering tot 186 punten, met een maximumhuurprijs van € 1.157,95 per maand. De huurprijsbescherming is dus vanaf 1 juli 2024 dwingend voor het lage- en middenhuursegment. Verhuurders zijn wettelijk verplicht om zich te houden aan de maximale huurprijzen die het WWS voorschrijft.

Bij alle nieuwe huurcontracten - die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten - moeten verhuurders zich houden aan de maximale huurprijs. Bij woningen tot en met 143 punten verandert er soms ook iets voor bestaande contracten. Klopt de huur niet met het puntenaantal, dan moet de huur in sommige gevallen direct of anders na een jaar omlaag. Dit geldt ook voor woningen van particuliere verhuurders, studentenkamers en andere onzelfstandige woonruimtes. Als verhuurders zich niet aan de nieuwe regels houden, kunnen ze vanaf 1 januari 2025 een boete krijgen van de gemeente. Ook moeten verhuurders per 1 januari 2025 bij nieuwe contracten een puntentelling opnemen.



Op <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/wat-betekent-de-wet-betaalbare-huur-voor-mij> kunnen huurders en verhuurders nagaan welke huur past bij de huurwoning. Daarbij wordt ook gewezen op de Huurprijscheck van de Huurcommissie.

## WET VASTE HUURCONTRACTEN

Vanaf 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten in werking getreden. Deze wet beperkt het gebruik van tijdelijke huurcontracten voor woonruimte met enkele specifieke uitzonderingen. Onlangs is bekend geworden wat deze uitzonderingen zijn.

De nieuwe regels gelden voor nieuwe huurovereenkomsten van woonruimte die worden gesloten op of na 1 juli 2024.



Verhuurders mogen in uitzonderlijke gevallen nog steeds tijdelijke huurcontracten aanbieden voor een maximale duur van twee jaar. Deze uitzonderingen gelden voor:

1. studenten die tijdelijk elders studeren;
2. huurders die hun woonruimte moeten verlaten vanwege dringende werkzaamheden of renovatie;
3. personen die uit maatschappelijke opvang komen of in een urgente sociale noodsituatie verkeren;
4. huurders met een tweede-kans-huurovereenkomst;
5. nabestaanden van een overleden huurder die op het moment van overlijden bij de huurder woonden en die deze huurovereenkomst niet kunnen voortzetten;
6. gescheiden ouders die in de nabijheid van de kinderen willen blijven wonen;
7. personen die voor hun werk tijdelijk op een van de Waddeneilanden verblijven;
8. vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfsstatus) die direct uit een asielzoekerscentrum komen en wachten op definitieve huisvesting door de gemeente.

Besteed als verhuurder aandacht aan deze wijzigingen, zodat u weet in welke situaties tijdelijke huurcontracten nog steeds mogelijk zijn en hoe de nieuwe regels uw verhuurpraktijken beïnvloeden.

## HOGE RAAD UITSPRAAK BOX 3

In tegenstelling tot eerdere berichten heeft De Hoge Raad in juni al uitspraak gedaan in de procedures betreffende de belastingheffing in box 3 en hierbij gezegd dat het huidige beleid voor het belasten van vermogen niet door de beugel kan. Daardoor krijgen waarschijnlijk veel belastingbetalers compensatie.

Het gaat om de manier waarop belasting wordt geheven in box 3, zoals over rente op spaargeld/vorderingen, dividend op aandelen en/of inkomsten uit verhuur.

Deze spaarders, beleggers en vastgoedinvesteerdere hebben de afgelopen jaren belasting betaald over een fictief rendement. Maar dat was in veel gevallen hoger dan het werkelijke rendement. Daardoor hebben ze naar hun mening te veel belasting betaald. Vooral wie aandelen heeft of een woning verhuurt, is ontevreden. De zaak sleept zich al jaren voort. Eind 2021 deed de Hoge Raad een belangrijke uitspraak. De methode om met fictieve rendementen te werken maakt inbreuk op het discriminatieverbod en het eigendomsrecht. De rechter vond dat het kabinet de regels moest aanpassen.

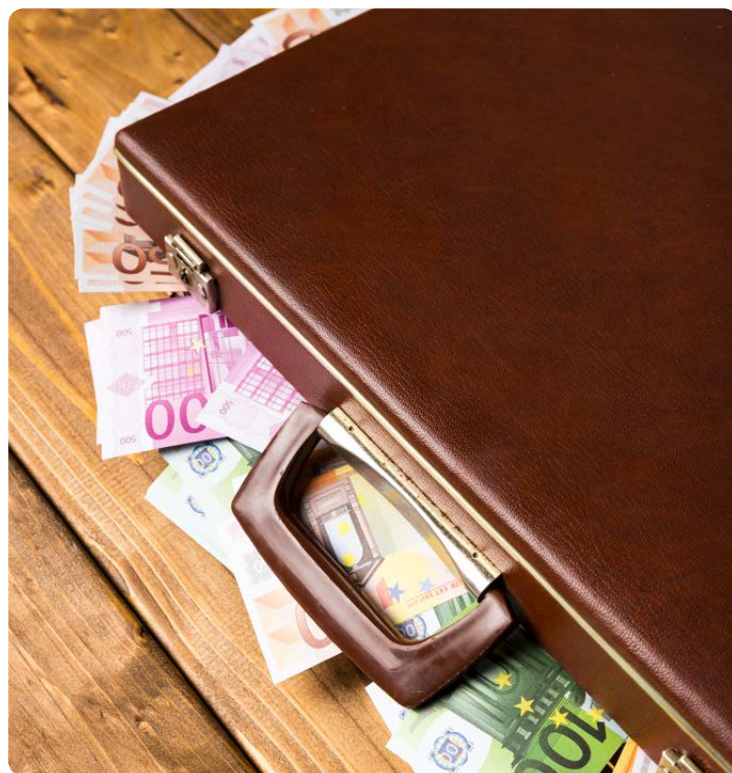
Dat gebeurde ook. In het nieuwe beleid wordt het fictieve rendement nauwkeuriger bepaald. Maar de ontevredenheid bleef bestaan, vooral onder vastgoedeigenaren en beleggers in aandelen. Zij besloten ook tegen het nieuwe beleid te procederen. Met succes, zo bleek onlangs.

De Hoge Raad oordeelde dat het huidige beleid nog steeds inbreuk maakt op het discriminatieverbod en het eigendomsrecht. Dit betekent dat het kabinet de gedupeerden moet compenseren over de jaren dat ze te veel belasting hebben betaald. Ook moet er nieuw beleid komen waarin vermogenden belasting betalen over het werkelijke rendement.

Maar wat is nu het werkelijk rendement? Dit zijn de daadwerkelijke opbrengsten zoals rente, dividenden en huuropbrengsten, zonder aftrek van kosten. Maar ook ongerealiseerde waardeveranderingen behoren tot het werkelijk rendement. Denk aan koersstijgingen en daling van effecten maar ook een andere WOZ-waarde

van een pand. Nu deze ongerealiseerde waardeveranderingen meetellen, zullen waarschijnlijk veel minder mensen dan in eerste instantie gedacht, in aanmerking komen voor compensatie. Een rendement van tenminste 6% is zo immers snel behaald.

De belastingdienst is op dit moment een formulier aan het ontwikkelen waarmee men het werkelijk rendement kan aangeven. De verwachting is dat dit in juni 2025 beschikbaar komt waarna in de loop van 2026 wordt vastgesteld of er ook daadwerkelijk recht op een compensatie is. Vooralsnog hoeft u zelf niets te doen. Belastingplichtigen die volgens de belastingdienst in aanmerking kunnen komen voor een tegemoetkoming, krijgen vanzelf bericht. Ook wij zullen proberen dit voor u in de gaten te houden, maar trek vooral zelf aan de bel indien u denkt dat De Hoge Raad uitspraak voor u voordelig is.



### Contact

Mocht u nog aanvullende vragen hebben, dan kunt u natuurlijk contact met uw klantmanager opnemen.