

Het Laatste Nieuws van 9 februari 2025

## Verdwijnt straks de kleine huisbaas? “Inkomsten kunnen met 1.600 euro per jaar zakken”

Katelijne D’Hauwers, algemeen directeur van Verenigde Eigenaars, schetst de impact van De Wevers maatregel op kleine verhuurders



© Unsplash / RV

Het fiscaal voordeel van een tweede woning verdwijnt. Spontaan denkt men dan aan bezitters van een luxeloft in Knokke, aan sterke schouders. Maar wat met de bescheiden spaarder die met een lening een huis kocht om te verhuren? “*Dit type huisbaas wordt hard getroffen*”, voorspellen experts. “*Zijn inkomsten kunnen zo met 1.600 euro per jaar zakken.*”

Het zat eraan te komen: de afschaffing van het belastingvoordeel voor een tweede woning door de nieuwe regering. Want voor een eerste woning is dat voordeel er níét. Bovendien moeten de sterkste schouders meer dragen, enzovoort. Maar! De groep Belgen die zo’n tweede pand bezitten, is zeer divers. En het zijn heus niet allemaal eigenaars van een luxueuze chalet met zwembad, weten ze bij belangengroep ‘Verenigde Eigenaars’. Directeur Katelijne D’Hauwers schetst wie óók door deze verandering getroffen wordt.

“*Kleine verhuurders. Mensen die nog niet gepensioneerd zijn, eerder 40 tot 50 jaar oud. Ze hebben bijvoorbeeld 100.000 euro geërfd van een overleden ouder en denken: ‘Ik leen nog 100.000 euro bij en ga daarmee een studentenkot of appartementje kopen om te verhuren. Later*

*kan dat naar onze eigen kinderen gaan.’ Het zijn mensen met ondernemingszin, die met hun spaarcenten risico’s durven nemen. Want of je de lening kan afbetalen met huurinkomsten is altijd af te wachten: er kunnen onverwachte kosten opduiken.”*



© BELGA

Ook de huurders zijn bij dit type particuliere huisbaas gebaat. *“Vaak zijn het menselijke en betrokken verhuurders”,* zegt D’Hauwers. *“Ze nemen hun telefoon op wanneer de huurder op zondag een probleem heeft met de chauffage. Ze komen met een reservesleutel als de huurder zich in de nacht heeft buitengesloten. Kan de huurder een maand niet betalen, dan geven ze krediet. Akkoord, niet elke huisbaas zit zo in elkaar, maar zo zijn er toch véél. En alleszins doen ze meer dingen gratis dan je bij een verhuurfirma of projectontwikkelaar kan verwachten. Chauffage kapot op zondag? De firma neemt niet op. Sleutel kwijt? Probleem van de huurder. En als er één maand niet betaald wordt, wordt er naar de vrederechter getrokken. Het is een business. Terwijl verhuren van mens tot mens vaak wél nog gepaard gaat met begrip en geduld.”*



© Photo News

Vanuit die groep 'kleine huisbazen' hebben de Verenigde Eigenaars de voorbije dagen verschillende paniektelefoons gekregen, vertelt D'Hauwers. Over dus die afschaffing van de intrestaftrek van leningen voor tweede eigendommen. Bij organisaties als Test-Aankoop becijferden ze al de impact: *"Het verlies kan oplopen tot méér dan 1.000 euro per jaar"*, klinkt het.

#### **"Lawine" aan nieuwe maatregelen voor kleine verhuurders**

In een simulatie van fiscaal expert Koenraad Tranchet, gebaseerd op een niet-geïndexeerd KI van 1.000 euro en een geïndexeerd KI van 2.244 euro, kwamen we uit op een verschil van circa 1.600 euro (zie tabel hieronder). Een verhuurder van een pand van courante grootte kan dus jaarlijks 1.600 euro minder inkomsten hebben. Bovendien was niet meteen duidelijk op welke periodes deze wijziging van toepassing is. Daarover werd minister van Financiën Jan Jambon (N-VA) vandaag nog geïnterpelleerd. Hij bevestigde dat de maatregel voor lopende leningen geldt, maar niet met terugwerkende kracht voor 2024. *"Dat zou onwettelijk zijn"*, aldus Jambon. Een woordvoerder liet weten dat de afschaffing er komt voor de inkomsten van dit jaar, die volgend jaar in de belastingaangifte worden ingediend (inkomsten 2025, aanslagjaar 2026).

Uiteindelijk zal de huurmarkt hierdoor nog verder krimpen en de prijzen zullen stijgen

D'Hauwers: *"Er is grote ongerustheid, zeker bij mensen wiens lening op het scherp van de snee berekend is. Dat zijn er véél. Deze maatregel komt bovenop de lawine die ze de voorbije jaren al moesten slikken. Dubbel glas, dakisolatie, vanaf 2028 de huur niet meer mogen indexeren bij een te laag EPC en vanaf 2030 zelfs níét meer mogen verhuren. En vind tegenwoordig maar eens*

een betaalbare vakman die ook tijd heeft.” Kortom, de kopzorgen van de verhuurder worden er niet minder op.

D’Hauwers: *“Dit had anders aangepakt kunnen worden. Je had een uitzondering kunnen maken voor mensen die hun tweede woning willen verhuren. Zoiets valt gemakkelijk te controleren: huurcontracten moeten tegenwoordig geregistreerd worden en je had kunnen afdwingen dat er voor minstens negen jaar verhuurd moet worden. En voor die groep had de overheid wat milder kunnen zijn dan voor de mensen met een weekendverblijf dat ze zelf gebruiken.”* Want uiteindelijk zal de huurmarkt hierdoor nog verder krimpen en de prijzen zullen stijgen, voorspelt D’Hauwers: *“Terwijl er tegelijk door de regering op gehamerd wordt dat er meer betaalbare huurwoningen moeten zijn. Jammer.”*