

Wetswijzigingen per module Register-Makelaar Wonen/Bedrijfsmatig Vastgoed/Landelijk Vastgoed m.i.v. 01/01/2020**Module Financiën & Fiscaliteiten****Hillen-aftrek daalt naar 93 $\frac{1}{3}$ %**

De aftrekpost vanwege geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-aftrek) daalt met 3 $\frac{1}{3}$ % per jaar. In 2020 bedraagt de Hillen-aftrek 93 $\frac{1}{3}$ %.

De Wet Hillen geeft recht op een extra aftrekpost als je eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten eigen woning. Vorig jaar heeft het kabinet besloten om de Hillen-aftrek in 30 jaar af te schaffen, in stappen van 3 $\frac{1}{3}$ % per jaar. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal. Zie voor meer informatie over de Hillen-aftrek onderstaande link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoningforfait/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld

Inkomen partner telt mee voor 80% in 2020

Voor tweeverdieners wordt bij het bepalen van het financieringslastpercentage in 2020 het inkomen van de minst verdienende partner voor 80% meegeteld. In 2019 was dit nog 70%.

Inkomstenbelasting naar tweeschijvenstelsel in 2020

Het kabinet versnelt de overgang naar het tweeschijvenstelsel in de inkomstenbelasting. De invoering zou in 2021 plaatsvinden, maar dat gebeurt al in 2020. Zie voor meer informatie onderstaande link:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/12/17/eindejaarsbericht-2020>

Beperking aftrek ondernemingsfaciliteiten

De versoering in aftrekposten leidt tot een beperking van aftrekposten voor ondernemers. Deze posten zullen met ingang van 1 januari 2020 nog maar aftrekbaar zijn tegen 46% (tegenover een toptarief van 50,50%). Vervolgens wordt het tarief voor de aftrek vanaf 2021 verder afgebouwd met 3%-punt per jaar.

De aftrekbeperking zal gelden voor de volgende aftrekposten:

- zelfstandigenaftrek;
- aftrek voor speur- en ontwikkelingswerk;
- meewerkaftrek;
- startersaftrek bij arbeidsongeschiktheid
- stakingsaftrek;
- mkb-winstvrijstelling.

WOZ-waarde stijgt in 2020

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen stijgt volgend jaar met 8,0 tot 10,0%. De WOZ-waarde die men in 2020 ontvangt, geeft de marktontwikkeling tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019 weer. Zie voor meer informatie onderstaande link:

<https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

Eigenwoningforfait daalt

In 2020 wordt het eigenwoningforfait vastgesteld op 0,6 % voor woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1.060.000 (in 2019 is dit 0,65 %).

Wijziging tarief vennootschapsbelasting

In 2020 wordt het hoge tarief van de vennootschapsbelasting (vpb) niet verlaagd. Vanaf 2021 gaat het hoge tarief voor de vennootschapsbelasting wel omlaag, maar minder dan was gepland. Het hoge vpb-tarief geldt voor het deel van de winst vanaf € 200.000. Dit blijft 25% in 2020 en gaat in 2021 naar 21,7%. Het lage tarief, dat geldt voor de winst tot en met € 200.000, is naar 16,5% gegaan en gaat in 2021 naar 15%.

Kleine ondernemersregeling (KOR) aangepast

De kleineondernemersregeling, een btw-vrijstelling, is per 1 januari 2020 veranderd. Men kan nu kiezen voor een vrijstelling voor de btw als men in Nederland is gevestigd en niet meer dan € 20.000 omzet in 1 kalenderjaar heeft. De kleineondernemersregeling is er voor natuurlijke personen (eenmanszaken), combinaties van natuurlijke personen (bijvoorbeeld een vof) en voor rechtspersonen (bijvoorbeeld stichtingen, verenigingen en bv's).

De kleineondernemersregeling is ook van toepassing op particuliere zonnepaneelhouders. Een zonnepaneelhouder is ondernemer voor de btw, omdat een deel van de stroom wordt terug geleverd aan de energiemaatschappij en de zonnepaneelhouder daarvoor een vergoeding krijgt. De zonnepaneelhouder kan er dan voor kiezen om mee te doen met de kleineondernemersregeling (KOR).

Zie voor meer informatie over de wijzigingen met betrekking tot de KOR onderstaande link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/hoe_werkt_de_btw/nieuwe-kleineondernemersregeling/

Zie voor meer informatie over zonnepanelen en de KOR:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/hoe_werkt_de_btw/voor_wie_geldt_de_btw/eigenaren-van-zonnepanelen/zonnepanelen-en-de-nieuwe-kor/kor-en-zonnepanelen

Module Privaatrecht**Aangepaste regels oproepovereenkomst en proeftijd**

Per 1 januari 2020 is de Wet arbeidsmarkt in balans van kracht geworden. Hiermee zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd op de Wet werk en zekerheid die op 1 juli 2015 van kracht werd. Twee van deze wijzigingen zijn de volgende:

Oproepovereenkomst: De regeling voor oproepovereenkomsten of nulurencontracten wordt anders. Oproepkrachten moeten minstens vier dagen van tevoren worden opgeroepen. Wordt deze oproep ingetrokken binnen vier dagen voor het begin, dan heeft de oproepkracht recht op salaris. Elke 12 maanden moet de werkgever een aanbod doen op basis van het gemiddeld aantal gewerkte uren. De werknemer krijgt een opzegtermijn van vier dagen.

Proeftijd: Een werkgever mag hoogstens een proeftijd van twee maanden bedingen bij een andere functie binnen hetzelfde bedrijf. Bij opzegging tijdens de proeftijd van een overeenkomst voor onbepaalde tijd, is het concurrentiebeding niet van toepassing, tenzij de werkgever schriftelijk kan motiveren dat hij hier een groot belang bij heeft.

Module Publiekrecht**Huurtoeslaggrens naar € 737,14**

De huurtoeslaggrens bedraagt per 2020 € 737,14. In 2019 lag de grens op € 720,42. Vanaf 1 januari 2020 zijn er geen inkomensgrenzen meer voor de huurtoeslag. Hoe hoog het inkomen mag zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, hangt af van de hoogte van huur, de leeftijd van de huurder en de samenstelling van diens huishouden. Zie voor de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag onderstaande link:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>

Huurliberalisatiegrens naar € 737,14

De huurliberalisatiegrens wordt in 2020 verhoogd naar € 737,14. In 2019 was deze vastgesteld op € 720,42.

Module Vastgoedeconomie**Hypotheekafrek daalt sneller**

De hypotheekrenteaf trek daalt van 49% naar 46% in 2020. Sinds 2017 daalt het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken. Het percentage wordt verlaagd van 52% naar 37,05%. Voorheen daalde dit tarief met 0,5% per jaar. Met ingang van 2020 wordt het versneld afgebouwd met 3% per jaar. Voor 2020 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 49% naar 46%. De komende jaren zal dit tarief verder versneld worden afgebouwd met 3% per jaar. Vanaf 2023 is dan het tarief van 37,05% bereikt.

Module Specialisatie Wonen

NHG-grens stijgt

Vanaf 1 januari 2020 stijgt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 290.000 naar € 310.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600. Als de getaxeerde waarde hoger is dan koopsom dan is het laagste bedrag leidend met betrekking tot de kostengrens. Voor de koopsom geldt het bedrag exclusief roerende zaken.

Oversluiten ook onder de NHG-grens

De NHG-kostengrens geldt in 2020 zowel voor aankopen als oversluiten. Het oversluiten van een lening zonder NHG naar een hypotheek met NHG is vanaf 2020 niet meer mogelijk als de woningwaarde boven de kostengrens ligt. Zie voor meer informatie over de NHGkostengrens onderstaande link:

<https://www.nhg.nl/Over-NHG/Actueel/de-nhg-kostengrens-in-2020-de-meest-gesteldevragen-en-antwoorden-op-een-rij>

NHG-premie in 2020 verlaagd naar 0,7%

Een koper betaalt voor een hypotheek met NHG eenmalig een NHG-premie, de zogenaamde borgtochtprovisie. Deze borgtochtprovisie betaalt de consument via de geldverstrekker aan NHG zodra de hypotheek wordt afgesloten. De borgtochtprovisie voor een hypotheek met

Nationale Hypotheek Garantie ('NHG- premie') wordt per 1 januari 2020 verlaagd van 0,9% naar 0,7% over de hoogte van de hypotheek. Dit betekent dat er maximaal € 2.170 aan kosten wordt gerekend voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen en maximaal € 2300,20 voor woningen met energiebesparende voorzieningen. Het streven is om dit niveau in beginsel de komende jaren vast te houden. Zie voor meer informatie over de

borgtochtprovisie onderstaande link: <https://www.nhg.nl/Over-NHG/Actueel/nhg-premie-in-2020-verlaagd-naar-07>

Huurtoeslaggrens naar € 737,14

De huurtoeslaggrens bedraagt per 2020 € 737,14. In 2019 lag de grens op € 720,42. Vanaf 1 januari 2020 zijn er geen inkomensgrenzen meer voor de huurtoeslag. Hoe hoog het inkomen mag zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, hangt af van de hoogte van huur, de leeftijd van de huurder en de samenstelling van diens huishouden. Zie voor de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag onderstaande link:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>

Module Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed

Wijziging tarief vennootschapsbelasting

In 2020 wordt het hoge tarief van de vennootschapsbelasting (vpb) niet verlaagd. Vanaf 2021 gaat het hoge tarief voor de vennootschapsbelasting wel omlaag, maar minder dan was gepland. Het hoge vpb-tarief geldt voor het deel van de winst vanaf € 200.000. Dit blijft 25% in 2020 en gaat in 2021 naar 21,7%. Het lage tarief, dat geldt voor de winst tot en met € 200.000, is naar 16,5% gegaan en gaat in 2021 naar 15%.

Module Specialisatie Agrarisch en Landelijk Vastgoed

Spoedwet aanpak stikstof

Doelstelling van dit wetsvoorstel is om de huidige stikstofbelasting verder terug te brengen en het intensiveren van het natuurherstel. Het wetsvoorstel voorziet eveneens in het vervallen van de vergunningplicht voor activiteiten met niet-significante effecten voor Natura 2000-gebieden. Zie voor meer informatie onderstaande link:

https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35347_spoedwet_aanpak_stikstof

De wet zelf is hier te vinden: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042967/2020-01-01>