

## Beste relatie,

De bejaardenzorg in Nederland is al lang niet meer wat het ooit was. Bejaardenhuizen zijn er niet meer en naar een verpleeghuis kun je slechts in het uiterste geval. Maar gelukkig is er Saar aan Huis. Wat die organisatie voor zelfstandig wonende ouderen kan betekenen, is te lezen op pagina 5. Daar vertelt onze klant Nicole Verduijn over het mooie werk dat zij en haar Saars doen. De moeite van het lezen waard, menen wij. Net als alle andere informatie over administratieve en fiscale zaken die we weer voor u selecteerden.

Heeft u vragen over één of meer van de onderwerpen of kunnen we u op een andere manier van dienst zijn? Laat het gerust weten. We staan dagelijks voor u klaar.

Grada Sloos en Arno van Kruistum



TIPS VOOR DE ONDERNEMER

## Hoge Raad: box 3 regels ook na gewijzigde regelgeving niet juist



**De wijze waarop de inkomstenbelasting over inkomsten uit spaarrekeningen en beleggingen (box 3) wordt berekend ligt al geruime tijd onder vuur. Dat komt omdat het belastbare inkomen in box 3 wettelijk wordt vastgesteld op een vast percentage van het vermogen.**

Wat feitelijk is verdiend wordt buiten beschouwing gelaten. Daardoor komt het voor dat iemand wordt aangeslagen voor een hoger inkomen dan hij in werkelijkheid heeft gehad. De Hoge Raad, onze hoogste rechter, heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat het wettelijke systeem op grond van Europese regels onjuist is. Daarop is de Wet aangepast om het fictieve rendement meer te laten aansluiten op de werkelijke inkomsten. Op 6 juni 2024 oordeelde de Hoge Raad dat ook de aangepaste regels niet door de beugel kunnen.

De Hoge Raad bevestigt dat de Belastingdienst over maximaal het werkelijk behaalde rendement belasting mag heffen. Dat werkelijke rendement is gelijk aan de feitelijk ontvangen rente, dividenden en huuropbrengsten.

Afgezien van financieringsrente worden kosten niet in aanmerking genomen. Van groot belang is dat waardeveranderingen in de berekening moeten worden meegenomen. Of u die waardestijging of -daling in dat jaar daadwerkelijk hebt gerealiseerd doet er niet toe. Heeft u bijvoorbeeld een vakantiewoning van € 200.000 die in een jaar met € 10.000 in waarde is gestegen, dan wordt die waardestijging gezien als € 10.000 behaald rendement.

Heeft u een lager rendement behaald dan het fictieve bedrag, dan heeft u recht op een aanpassing van de aanslag. U moet aannemelijk maken dat het werkelijke rendement over uw hele vermogen lager is dan het fictieve rendement. U moet uw gehele vermogen in aanmerking nemen. U krijgt geen vermindering als u op bijvoorbeeld alleen uw spaarrekening een laag rendement heeft en op ander onderdelen een goed rendement.

De Hoge Raad heeft ook bepaald dat de Belastingdienst over een teruggave geen rente aan u hoeft te vergoeden.

Of u in aanmerking komt voor een verlaging van uw aanslag is sterk afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Vaak zal het fictieve rendement niet te hoog zijn, bijvoorbeeld als u goed renderende beleggingen heeft. De berekeningen zijn complex en op dit moment is nog niet alles duidelijk. Raadpleeg bij twijfel uw adviseur. •

## Benut subsidie emissieloze bedrijfsauto



Dit jaar is het laatste jaar waarin u gebruik kunt maken van de **Subsidie-regeling Emissieloze bedrijfsauto's (SEBA)**. U kunt deze subsidie krijgen bij aankoop of financial lease van een nieuwe emissieloze bedrijfsauto.

Het subsidiepercentage bedraagt 7% voor grote ondernemers, 10% voor middelgrote ondernemers en 12% voor kleine ondernemers (en non-profit-instellingen). U kunt met de **mkb-toets** bepalen tot welke categorie uw bedrijf behoort. Het percentage wordt toegepast op de netto catalogusprijs (voertuigcategorie N1) of de verkoopprijs zonder btw (voertuigcategorie N2 tot en met een gewicht van 4.250 kg). De uitstootvrije bedrijfsauto's die kwalificeren voor deze subsidie vindt u op de bedrijfsautolijst. De netto catalogusprijs (N1) of de verkoopprijs (N2) moet minimaal € 20.000 bedragen. Het subsidiebedrag is gemaximeerd op € 5.000 per bedrijfsauto.

### Aanvragen

U kunt de subsidie alleen aanvragen als de nieuwe bedrijfsauto nog niet op uw naam staat in het RDW-kentekenregister. Overleg met de verkoper of dit mogelijk is. U moet wel in het bezit zijn van een niet-bindende koop- of leaseovereenkomst. Vervolgens krijgt u van de RVO een brief waarin staat dat u subsidie krijgt (de 'verleningsbeschikking'). Daarna doet u binnen twaalf maanden de aanvraag voor de subsidievaststelling. Mocht de levering vertraging oplopen, dan kunt u een onderbouwd verzoek om uitstel indienen bij de RVO. Nadat de auto aan u is geleverd en op kenteken staat, doet u bij de RVO de aanvraag voor uitbetaling van de subsidie.

### Verplichtingen

De bedrijfsauto moet onafgebroken 3 jaar op uw naam (als subsidieontvanger)

staan. De RDW controleert periodiek of u aan deze eis voldoet. Bewaar daarom de koop- of financial leaseovereenkomst goed tot 3 jaar na de datum van de tenaamstelling van de bedrijfsauto. Verkoopt u de bedrijfsauto binnen de 3-jaarstermijn, dan moet u dit bij de RVO melden en (mogelijk) een deel van de subsidie terugbetalen.

### Ook MIA

U komt voor de aanschaf van nieuwe emissieloze bedrijfsauto's – naast de subsidie – mogelijk ook in aanmerking voor de Milieu-investeringsaftrek (**MIA**). Dat is het geval als u investeert in een elektrisch aangedreven voertuig dat op de **Milieulijst** staat (code E 3101). Zodra de overeenkomst definitief is gemaakt, vraagt u de MIA binnen 3 maanden aan. De MIA komt niet in mindering op het subsidiebedrag. Maar let op, de subsidie vermindert wel de grondslag voor de MIA.

### Tip

Ook voor een oplaadpunt kunt u MIA claimen. •

## Laatste jaar aankoop bestelauto zonder bpm

Voor zakelijk aangeschafte bestelauto's geldt tot en met dit jaar nog een vrijstelling van de belasting op personenauto's en motoren (bpm). Als u nog dit jaar een bestelauto aanschaft voor uw onderneming betaalt u dus geen bpm.

Die vrijstelling wordt per 1 januari 2025 afgeschaft. Daarnaast wordt het reguliere bpm-tarief voor bestelauto's niet langer gebaseerd op de netto cataloguswaarde maar op de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt op dezelfde wijze vastgesteld als nu al gebeurt voor personenauto's. Vanaf 2025 gaan ondernemers dus – net als particulieren - bpm betalen bij de aanschaf van een bestelauto voor hun onderneming. •

## Digitale aangifte dividendbelasting vanaf 1 juli verplicht

Als uw bv aan u dividend uitkeert, moet zij binnen een maand aangifte doen van de ingehouden dividendbelasting (15%) bij de Belastingdienst. Tot 1 juli 2024 kan dit via een papieren aangifte of een digitale aangifte. Vanaf 1 juli 2024 is uw bv verplicht om een digitale aangifte dividendbelasting te doen.

Daartoe bestaan de volgende mogelijkheden:

- via Mijn Belastingdienst Zakelijk;
- met behulp van fiscale software;
- via uw fiscaal dienstverlener.

Papieren aangiften worden vanaf 1 juli 2024 niet meer in behandeling genomen. Voor de ingehouden dividendbelasting op dividenduitkeringen gedaan tot en met 2023 wordt een uitzondering gemaakt. Daarvoor kunt u nog wel gebruikmaken van de papieren aangifte.

### Let op

De ingehouden dividendbelasting moet ook zijn betaald binnen een maand na de dividenduitkering. •



TIPS VOOR DE DGA

## Benut vrijstelling overdrachtsbelasting bij vastgoedmaatregel fbi

Een fiscale beleggingsinstelling (fbi) is een bv, nv of een fonds voor gemene rekening die zich bezighoudt met het beleggen van vermogen. Als aan de voorwaarden wordt voldaan bedraagt de vennootschapsbelasting 0%. Hiervoor hoeft de fbi geen verzoek te doen.

Vanaf 2025 wijzigen deze speciale regels. Vanaf dat moment mag een fbi niet meer rechtstreeks beleggen in vastgoed. Doet zij dat wel, dan wordt de winst belast tegen het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Beleggen in aandelen van een vastgoeddochter-bv mag nog wel. Daarnaast mag de fbi zich niet bemoeien met het bestuur van een verbonden vastgoedlichaam. Ook wordt de financiering met vreemd vermogen beperkt en vervalt de bestaande uitbreiding van het begrip 'beleggen in vermogen', die betrekking heeft op investeringen in verbetering of uitbreiding van vastgoed.



### Vrijstelling overdrachtsbelasting (tijdelijk)

Bij deze vastgoedmaatregel is een flankerende maatregel getroffen in de overdrachtsbelasting (OVb). Het gaat daarbij om een voorwaardelijke OVb-vrijstelling in 2024 voor aankopen van vastgoed in het kader van herstructureeringen die direct samenhangen met deze vastgoedmaatregel. Hiervan kunt u alleen in 2024 gebruikmaken. Zorg dus dat u tijdig actie onderneemt. •

OVERIGE TIPS

## Heeft u de schenking eigen woning al besteed?

Het jaar 2022 was het laatste jaar dat u gebruik kon maken van de verhoogde vrijstelling schenkbelasting voor de eigen woning (€ 106.671), beter bekend onder de naam 'jubelton'. Als u in 2022 geen uitgaven voor de woning kon doen en u kreeg niets uitbetaald, dan verviel de vrijstelling. De schenker kon dat vermijden door in 2022 in ieder geval een deel uit te betalen, al was het maar € 1. Daarmee werd de vrijstelling veilig gesteld. Het jaar erop kon de schenking dan worden aangevuld.

U hoefde het totaalbedrag van de schenking niet in het jaar van de schenking aan de woning te besteden. Het was mogelijk om de uitgaven aan de woning te spreiden over drie jaren. Een schenking die u in 2022 (eventueel aangevuld in 2023) had ontvangen kon

in 2022 en de daarop volgende twee jaren, 2023 en 2024 aan de aankoop of verbouwing van uw woning, of aan de aflossing van een eigenwoningsschuld worden besteed. Eind 2024 moet u dus de schenking uiterlijk aan uw eigen woning hebben besteed. Lukt dat niet, dan moet u zelf aan de Belastingdienst doorgeven welk bedrag van de schenking u niet heeft gebruikt voor de eigen woning. De aanslag schenkbelasting volgt in dat geval vanzelf.

### Tip

Hebt u de verhoogde schenkingsvrijstelling eigen woning toegepast? Ga dan nog even na of u alle gelden aan de eigen woning hebt besteed. Zo niet, zorg er dan voor dat dit eind 2024 is gebeurd en voorkom dat u de vrijstelling alsnog (deels) misloopt. •

TIPS VOOR WERKGEVERS EN WERKNEMERS

## Benut de studenten- en scholierenregeling

Maakt u deze zomer gebruik van vakantiekrachten? Bijvoorbeeld omdat uw vaste personeel met vakantie gaat of omdat u juist in de zomer een seizoenspiek heeft en extra personeel moet inzetten om het werk gedaan te krijgen? Benut dan de fiscaal aantrekkelijke studenten- en scholierenregeling.

U mag deze regeling toepassen als u hiertoe een schriftelijk, gedagtekend en ondertekend verzoek van de student heeft, dat u bewaart in uw loonadministratie. U mag dan de kwartaaltabel toepassen, ook al is het werkelijke loontijdvak anders. In deze tabel is meer loonheffingskorting verwerkt dan in andere tijdvaktabellen, waardoor de student meer nettoloon overhoudt. Het loon van drie maanden wordt bij elkaar opgeteld en de loonbelasting/premies volksverzekeringen (loonheffing) worden per kwartaal berekend. Voor de premies werknemersverzekeringen en de bijdrage Zorgverzekeringswet (Zvw) past u het kwartaalmaximum toe.

### Hoge of lage WW-premie?

Of voor de student of de scholier de hoge of de lage WW-premie van toepassing is, hangt af van het contract. Als de student of scholier jonger is dan 21 jaar én in het aangiftetijdvak maximaal 48 verloonde uren (vierwekenaangifte) of 52 verloonde uren (maandaangifte) heeft, dan past u altijd de lage WW-premie toe.



### Tip

Een voordeel van de studenten- en scholierenregeling is voor de student dat hij of zij niet hoeft te wachten tot het volgende kalenderjaar om de te veel betaalde loonbelasting via de IB-aangifte terug te vragen. •



## Mogelijk minder verlaging mkb-winstvrijstelling



De mkb-winstvrijstelling is sinds 1 januari 2024 verlaagd naar 13,31%. Maar daar zal het niet bij blijven. In de Voorjaarsnota kondigde het demissionaire kabinet aan de vrijstelling verder te willen verlagen. Vanaf 2025 zou de vrijstelling verder worden beperkt tot 12,03%.

Maar inmiddels is er nieuwe coalitie in de maak, die dat mogelijk weer te ver vindt gaan. In het hoofdlijnenakkoord

tussen de formerende partijen is voorgesteld om de mkb-winstvrijstelling niet verder te verlagen dan tot 12,7%.

De mkb-winstvrijstelling is een aftrekpost van uw winst. U krijgt deze aftrekpost als u een of meerdere ondernemingen (geen bv) heeft. De aftrekpost is een percentage over de behaalde jaarwinst van deze onderneming(en). De mkb-winstvrijstelling maakt geen onderdeel uit van de ondernemersaftrek. U hoeft niet te voldoen aan de

eis dat u tenminste de helft van uw tijd en meer dan 1.225 uur per jaar aan uw onderneming moet besteden. Dit urencriterium geldt wel voor de zelfstandigenaftrek. U past de mkb-winstvrijstelling toe op de winst na aftrek van de ondernemersaftrek.

### Let op

Heeft uw onderneming verlies geleden? Dan verlaagt de mkb-winstvrijstelling het verrekenbaar verlies. •

## Uw klant betaalt niet tijdig - wat nu?

Als ondernemer kunt u te maken krijgen met klanten of relaties die niet tijdig betalen. Wanneer u wel genoeg vertrouwen hebt in de kredietwaardigheid van uw relatie, kan een vaststellingsovereenkomst een oplossing bieden. Deze overeenkomst is een juridisch instrument dat wordt gebruikt om een einde te maken aan een bestaand geschil of om toekomstige onzekerheden of geschillen te voorkomen.

U associeert een vaststellingsovereenkomst mogelijk met ontslagsituaties, maar ook voor andere conflicten, waaronder betalingsproblemen kan een dergelijke overeenkomst een goede oplossing bieden. Dit heeft een belangrijk voordeel ten opzichte van het inschakelen van een incassobureau. Een vaststellingsovereenkomst is namelijk een onderlinge regeling, waarbij u én uw relatie het eens zijn over de oplossing. Dit kan juridische kosten voorkomen en het is minder belastend voor de goede relatie met uw klant.

### Flexibiliteit en rechtszekerheid

Een vaststellingsovereenkomst biedt de mogelijkheid om flexibele afspraken te maken die beter passen bij de specifieke situatie van u en uw relatie. Daarmee kunt u bijvoorbeeld ruimte bieden voor een betalingsregeling die rekening houdt met de financiële situatie van uw relatie. Een ondertekende vaststellingsovereenkomst biedt beide partijen



rechtszekerheid: u weet beiden waar u aan toe bent en wat er van u wordt verwacht. Het is een bindende overeenkomst waarvan nakoming indien nodig via de rechter kan worden afgedwongen.

### Tip

Zorg ervoor dat alle rechten en plichten goed zijn vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst, zodat er geen onbedoelde nadelige gevolgen ontstaan. Zorg voor duidelijke afspraken over termijnen en de consequenties van niet-nakoming. •

## Aanvraagloket open voor steun jonge landbouwers

Bent u een jonge landbouwer (eind 2024 tussen 16 – 39 jaar) en heeft u na 1 januari 2023 een bedrijf overgenomen of bent u een landbouwbedrijf gestart? Dan is uw financieringslast waarschijnlijk hoog.

Als u wilt investeren in verduurzaming kunt u sinds 3 juni 2024 een subsidie aanvragen op grond van de regeling 'Vestigingssteun voor jonge landbouwers'. De subsidie bedraagt maximaal € 80.000 per bedrijf. U moet voldoen aan voorwaarden die worden gesteld aan u, uw bedrijf en de standaardverdien capaciteit van uw bedrijf (minimaal € 15.000 per jaar). U kunt de aanvraag indienen tot en met 2 augustus 2024. •

## KLANT AAN HET WOORD

VKSA Advies kent een zeer divers klantenpakket: kleine en middelgrote bedrijven en organisaties, met doorgaans interessante en/of leuke activiteiten. In deze rubriek laten we die ondernemers aan het woord. Wil je onze speciale verslaggever ook eens ontvangen? Geef dan gerust een seintje.

### 'Aanvullende mantelzorg maakt het leven plezieriger'

Bejaardenhuizen bestaan in Nederland al lang niet meer. Alleen wie niet meer zelfstandig kan lopen of geestelijk zó in de war is dat hij of zij niet meer voor zichzelf kan zorgen, kan naar een verpleeghuis. Ieder ander blijft zelfstandig thuis wonen. Thuiszorg biedt dan waar nodig medische hulp en persoonlijke verzorging; mantelzorgers doen de rest. Maar wat nu als die er niet zijn of als die zorgtaak hen te zwaar wordt...?

...Dan is 'Saar aan Huis' er. Een landelijk opererende franchiseorganisatie die via regionale vestigingen aanvullende mantelzorg biedt. Dat doet ze door - zoals dat genoemd wordt - een 'Saar' (of 'Bram' natuurlijk) in te zetten. Iemand die op allerlei gebied ondersteuning verzorgt. Nicole Verduijn (53) uit Voorschoten is zo'n franchisenemer. Ooit kwam ze met Saar aan Huis in contact toen haar eigen ouders extra zorg nodig hadden. 'Dankzij een geweldige Saar konden zij beschermd, veilig én geborgen thuis blijven wonen', zegt ze. Toen dacht ik: 'Dáár wil ik aan meewerken!'

#### Eigen vestiging

Ruim 7 jaar geleden zette ze de stap. Haar vaste baan zegde ze op, ze meldde zich aan bij Saar aan Huis en opende haar eigen vestiging. Leiden, Leiderdorp, Warmond, Zoeterwoude, Oegstgeest, Katwijk en Voorschoten zijn sindsdien haar werkgebied. Ze begon met niets, maar stuurt inmiddels zo'n 90 Saars en Brammen aan. Gepensioneerden, herintreders of ZZP'ers die extra inkomsten zoeken. Nicole: 'Allemaal hebben ze (mantel)zorgervaring, willen iets voor een ander betekenen én wat uurtjes werken. Ik match en koppel ze aan hulpbehoevende ouderen voor wie door hun mantelzorger een Saar is aangevraagd.'



Nicole Verduijn

De aanvullende mantelzorg die de Saars bieden, maakt het leven thuis plezieriger. Nicole: 'Ze zorgen voor gezelschap, doen samen een boodschap, gaan een stukje wandelen, koken, doen een spelletje, helpen met de administratie, doen een klusje.... Eigenlijk alles behalve schoonmaakwerk. De cliënt mag zelf aangeven waar hij of zij behoefte aan heeft. En over alles wat een Saar doet en met de cliënt meemaakt, houden we contact met de vaste mantelzorger.'

#### Kosten

Saar aan Huis is een particuliere organisatie; de dienstverlening is dan ook niet gratis. 'Zo'n 80 procent van onze cliënten betaalt de kosten voor een Saar uit eigen middelen of - als dat er is - uit een persoonsgebonden budget van de Wet langdurige zorg (WLZ, red.), vertelt Nicole. 'Óf uit het aanvullende pakket van hun zorgverzekeraar...'

[www.saaraanhuis.nl](http://www.saaraanhuis.nl)



## Relatiebeding na einde dienstverband

**Stel, u beëindigt het dienstverband met een werknemer door middel van een vaststellingsovereenkomst (vso). In de arbeidsovereenkomst met de werknemer is een relatiebeding opgenomen dat hem verbiedt om voor uw klanten werkzaam te zijn na het einde van het dienstverband.**

Zekerheidshalve neemt u het relatiebeding in min of meer aangepaste vorm ook op in de vso. Hebt u het dan goed geregeld, zodat over de werking van het relatiebeding geen discussie kan ontstaan? Hierna leest u hoe het tot een rechtelijke procedure kwam bij een werkgever die het relatiebeding op vergelijkbare wijze had opgenomen in de vso en hoe hij de procedure eenvoudig had kunnen voorkomen. Een werkgever had het relatiebeding ook in de vso opgenomen maar zonder boetebeding op overtreding ervan. In de arbeidsovereenkomst was het boetebeding wél opgenomen. Nadat het relatiebeding door de werknemer werd overtreden, ontstond er een strijd over de vraag of de werknemer de boete van € 5.000 per overtreding verschuldigd was. Dit stond immers niet in de vso.

De rechter beslist dat het relatiebeding van kracht is gebleven. Werkgever en werknemer hebben in de vso namelijk geen afwijkende afspraken opgenomen over de gevolgen wanneer het beding overtreden wordt. Het relatiebeding zou in de ogen van de rechter bovendien zijn kracht verliezen als hier geen straf op overtreding aan verbonden zou zijn.

### Tip

*Wilt u elke discussie over de werking van het relatiebeding na einde dienstverband voorkomen? Neem dan in de vso op dat het boetebeding uit de arbeidsovereenkomst onverminderd van kracht blijft. •*



## Spreek opzegtermijn goed af!

**Adviseurs en rechters constateren regelmatig dat de opzegtermijn in de arbeidsovereenkomst die werkgever en werknemer hebben gesloten niet correct is geformuleerd. Of dat in tijdelijke contracten de tussentijdse opzegmogelijkheid helemaal ontbreekt.**

In ontslagsituaties op basis van een vaststellingsovereenkomst of via de rechter leidt dat regelmatig tot onaangename verrassingen voor de werkgever. Denk aan de situatie waarin het tijdelijke arbeidscontract moet worden uitgediend en niet tussentijds kan worden beëindigd, althans niet met recht op WW. De werkgever moet het loon in een dergelijk geval doorbetalen tot de einddatum van de overeenkomst. Kent de cao geen regeling voor de opzegtermijnen, formuleer dan de juiste termijnen in de arbeidsovereenkomst. Ook de beëindiging van een arbeidscontract voor onbepaalde tijd kan een onaangename verrassing opleveren.

### Langere opzegtermijn

Bij een onjuiste formulering en/of afwijking van de wettelijke systematiek kan een langere opzegtermijn gelden dan nodig, met daardoor mogelijk een hogere ontslagvergoeding. Denk bijvoorbeeld aan de formulering 'zowel voor de werkgever als de werknemer geldt een opzegtermijn van 2 maanden'. Tenzij de eventuele cao

zo'n formulering toelaat, is de opzegtermijn in zo'n geval alleen rechtsgeldig als de termijn voor de werkgever minimaal het dubbele is van die voor de werknemer. En hoe wenselijk is het dat een werknemer 2 maanden opzegtermijn heeft? In die tijd neemt de motivatie van de werknemer vaak snel af. Waarschijnlijk wilt u de werknemer daarom liefst zo snel mogelijk uit dienst hebben, om verdere onrust of schade te voorkomen. Ook het langer loon doorbetalen is daarbij zeker niet aantrekkelijk.

### Cao of niet?

Over het algemeen zijn in cao's de opzegtermijnen en ook de tussentijdse opzegmogelijkheid geformuleerd bij arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd. Bovendien wordt daarin ook vaak verwezen naar de wettelijke termijnen, die dan doorwerken in de individuele arbeidsovereenkomsten. Als werkgever hoeft u hier dan verder niets te doen. Valt u niet onder een cao, dan moet u de opzegtermijnen (correct) opnemen in de individuele arbeidsovereenkomsten of het daar integraal deel van uitmakende personeelshandboek of arbeidsvoorwaardenreglement. Dat geldt ook voor de tussentijdse opzegmogelijkheid. Tenzij andere termijnen toch wenselijk zijn, volstaat het hierbij om de wettelijke opzegtermijnen aan te houden. •

OVERIGE TIPS

## Testament of codicil?

Als u komt te overlijden, regelt de wet wie uw erfgenamen zijn. Wilt u uw nalatenschap anders verdelen, dan moet u met de inzet van een notaris een testament opstellen. Voor sommige zaken kunt u zonder testament bepalen aan wie u ze wilt nalaten.

Als u kleding, sieraden of inboedelgoederen wilt nalaten aan een specifieke persoon, kunt u dat ook regelen in een codicil. In dit handgeschreven document omschrijft u heel duidelijk om welk voorwerp of inboedelgoed het gaat en aan wie u het nalaat. De enkele omschrijving 'Sanne krijgt mijn armband' is dus niet voldoende. In het codicil zal Sanne met naam en toenaam moeten worden genoemd en ook moet duidelijk zijn om welke armband het gaat. Daarnaast moet het codicil handgeschreven en gedagtekend zijn.

### Let op

Een codicil werkt niet als u een geldbedrag (legaat) wilt nalaten. Dat moet altijd worden vastgelegd in een testament.

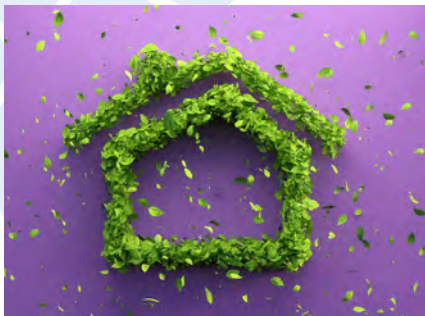


### Tip

Een nadeel van een codicil is dat het kwijt kan raken. Ook kan het in handen komen van iemand die niet gediend is van de inhoud ervan. Die persoon kan het codicil om die reden willen vernietigen. Zorg er daarom voor dat uw erfgenamen – en zeker uw executeur – weten dat u een codicil heeft gemaakt en waar het te vinden is. •

OVERIGE TIPS

## Subsidieregeling verduurzaming en onderhoud huurwoningen private verhuurders



Als u woningen verhuurt kunt u mogelijk gebruik maken van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH).

U krijgt deze subsidie om uw verhuurde woningen te verduurzamen door middel van investeringen in energiebesparende maatregelen. Ook voor onderhoud en de kosten van een energieadvies kunt u subsidie krijgen, mits u daarbij ook een energiebesparende voorziening treft. U moet de werkzaamheden laten uitvoeren door een bouw- of installatiebedrijf. U krijgt geen subsidie voor zelf uitgevoerde werkzaamheden. De maximale subsidie per woning bedraagt € 6.000 en per verhuurder € 400.000. De regeling loopt tot en met 2025. •

OVERIGE TIPS

## Deadline publicatie gegevens ANBI 2023 nadert

Een algemeen nut beogende instelling (ANBI) moet uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar haar financiële gegevens elektronisch publiceren.

Een ANBI met een boekjaar gelijk aan het kalenderjaar moet dus de financiële gegevens over 2023 vóór **1 juli 2024** publiceren. Dat kan op de eigen website van de ANBI, maar mag ook via een brancheorganisatie of via [anbi.nl](https://anbi.nl). Een ANBI die haar jaarcijfers niet tijdig publiceert, loopt het risico de ANBI-status met terugwerkende kracht te verliezen. Hierdoor vervallen de fiscale faciliteiten voor de ANBI én haar begunstigers. De giften aan de ANBI zijn dan niet meer aftrekbaar. Bovendien kan de Belastingdienst door de terugwerkende kracht schenk- en erfbelasting navorderen.



### Let op

Grote ANBI's **moeten** voor hun publicatieplicht gebruikmaken van standaardformulieren van de Belastingdienst. Kleine ANBI's **mogen** gebruikmaken van een standaardformulier.

Grote ANBI's zijn:

- ANBI's die actief geld of goederen werven onder derden (fondsenwervende instellingen), waarvan de totale baten in het betreffende boekjaar meer bedragen dan € 50.000;
- niet-fondsenwervende ANBI's waarvan de totale lasten in het betreffende boekjaar meer bedragen dan € 100.000. •



# Huurrecht woningen in beweging

Het huurrecht voor woningen is aan verandering onderhevig. Dat komt enerzijds door nieuwe regels en anderzijds door rechtspraak. Zo is onlangs in verschillende zaken beslist dat bepaalde indexatieclausules niet door de beugel kunnen.

In een huurcontract wordt vaak bepaald dat de huurprijs jaarlijks kan worden geïndexeerd. Deze huurprijsverhoging is vaak gekoppeld aan het CPI-indexcijfer, met andere woorden: de inflatie. In sommige gevallen wordt hier nog een schepje bovenop gedaan: de huurprijs wordt geïndexeerd conform het CPI-indexcijfer, verhoogd met (bijvoorbeeld) maximaal 5%. De rechter heeft onlangs in een aantal zaken geoordeeld dat dit niet mag. Een indexatieclausule moet voldoende duidelijk zijn. Dit wil zeggen dat het duidelijk moet zijn waarom, met hoeveel en wanneer de huurprijs kan worden verhoogd.

Met een clausule zoals hierboven genoemd, zou de huurder aan de willekeur van de verhuurder zijn overgeleverd. Hierdoor werd de gehele indexatieclausule met terugwerkende kracht vernietigd – dus niet alleen de jaarlijkse wijziging van 5% bovenop de inflatie. Als dit oordeel standhoudt tot in de hoogste instantie heeft dat grote gevolgen voor verhuurders die een dergelijke indexering toepassen. Huurders kunnen de indexering die ten



onrechte in rekening is gebracht over een reeks van jaren verrekenen met hun maanduur.

### Tip

*Verhuurders doen er verstandig aan geen indexeringsclausule met een opslagpercentage meer te hanteren. Voor huurders is dit de kans om in het verleden doorgevoerde huurverhogingen ongedaan te maken.*

### Nieuwe regels vanaf 1 juli

Vanaf **1 juli 2024** mag woonruimte niet meer tijdelijk worden verhuurd. Dan is alleen verhuur voor onbepaalde tijd nog mogelijk. Een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar is dan alleen nog mogelijk voor (zeer) beperkte specifieke doelgroepen.

Op 1 juli vorig jaar trad de Wet goed verhuurderschap in werking. Een

verhuurder of verhuurbemiddelaar van woonruimte is sindsdien verplicht om nieuwe huurders te wijzen op hun rechten en plichten bij het aangaan van nieuwe huurcontracten. Zo moet de huurder duidelijkheid worden gegeven over de vaststelling en berekening van de servicekosten. Ook moeten huurders worden geïnformeerd over het bestaan van verschillende soorten huurovereenkomsten en de mogelijkheid om vragen voor te leggen aan de Huurcommissie of de kantonrechter.

Uiterlijk op **1 juli 2024** moet de informatie aan bestaande huurders schriftelijk zijn verstrekt. Bovendien is de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om zich in de selectieprocedure te onthouden van elke vorm van discriminatie – het maken van ongerechtvaardigd onderscheid – richting huurders of woningzoekenden. •

## CONTACT

Keer-weer 2  
2381 GC Zoeterwoude

T 071-5804600  
F 071-5804602

info@vkسا.nl  
www.vkسا.nl

