

Brouwers Berichten week 31 2026

Inhoudsopgave

1. Geen strijd Europees recht voor Wet excessief lenen.....	2
2. Gewijzigde regels voor werken met azielzoekers	2
3. Voorgenomen wijzigingen voor (verhuurde) woningen.....	3
4. Ook gebruikelijk loon bij ziekte.....	5
5. Verkoop bouw kavels vanuit privé kan leiden tot btw-heffing	6

1. **Geen strijd Europees recht voor Wet excessief lenen**

Rechtbank Den Haag heeft geoordeeld dat de Wet excessief lenen bij eigen vennootschap op stelselniveau niet in strijd is met Europees recht.

Wet excessief lenen

De Wet excessief lenen bij eigen vennootschap, ook wel de dga-taks genoemd, regelt grofweg dat de dga die te veel heeft geleend bij de eigen bv, hierover belasting betaalt in box 2. In 2026 geldt er een drempel van € 500.000 en bedraagt het tarief 24,5% over de eerste € 68.843 inkomen in box 2 (bij fiscale partners het dubbele) en 31% daarboven.

Let op! Voor toepassing van deze drempel van € 500.000 kan meer meetellen dan alleen een lening aan de dga. Verder zijn ook uitzonderingen op de regel mogelijk. Laat je goed informeren over de toepassing van de wet.

Geen strijd Europees recht op stelselniveau

Een belastingplichtige die in 2023 een te grote schuld had aan zijn eigen bv, werd geconfronteerd met de heffing in box 2 over het bedrag van de schuld op 31 december 2023 boven de drempel. De belastingplichtige vond deze heffing in box 2 op stelselniveau in strijd met Europees recht (artikel 1 Eerste Protocol (EP) bij het EVRM en artikel 6 en 7 van het EVRM). De Belastingdienst vond dat er geen strijd was en zo kwam deze zaak voor rechtbank Den Haag.

De rechtbank vond ook dat de heffing op stelselniveau niet in strijd was met Europees recht. De rechtbank onderbouwde dit met onder meer de volgende argumenten. De wet kent volgens de rechtbank een legitiem doel in het algemeen belang, namelijk het voorkomen van uitstel en afstel van belastingheffing. De wetgever heeft ook voldoende rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van de wet omdat de heffing in september 2018 al is aangekondigd en uiteindelijk pas vanaf 31 december 2023 effectief was, aldus de rechtbank.

Let op! Mogelijk volgt nog een hoger beroep of legt een andere belastingplichtige dezelfde vraag nog voor aan een andere rechtbank of gerechtshof. Hoewel nooit met zekerheid de kans van slagen voorspeld kan worden, is de kans dat een rechter gaat oordelen dat sprake is van strijd met Europees recht waarschijnlijk klein.

2. **Gewijzigde regels voor werken met asielzoekers**

Als je wilt werken met asielzoekers, dien je goed op de hoogte te zijn van de regels. Per 12 juni 2026 zijn er regels gewijzigd. Er is ook een andere wijziging is aangekondigd.

Werken asielzoeker

Een asielzoeker kan alleen bij je werken als je een tewerkstellingsvergunning (TWV) voor deze asielzoeker hebt. Er gelden dan geen beperkingen in het aantal weken per jaar dat de asielzoeker bij je mag werken. De asielaanvraag moet wel minimaal zes maanden in behandeling zijn voordat de asielzoeker bij je mag werken. Verder moet de asielzoeker een geldig Vreemdelingen Identiteitsbewijs (W-document) hebben.

Let op! Voor statushouders (asielzoekers met een asielvergunning) is geen TWV nodig. Datzelfde geldt voor asielzoekers die stage gaan lopen én een opleiding volgen in Nederland. Een asielzoeker die vrijwilligerswerk doet, heeft ook geen TWV nodig. De werkgever heeft dan wel een vrijwilligersverklaring nodig. Die kan de werkgever aanvragen bij het UWV.

Tewerkstellingsvergunning (TWV)

De TWV vraag je als werkgever aan bij het UWV. Het UWV geeft de TWV af en controleert daarbij ook of je als werkgever genoeg loon betaalt. Het loon moet namelijk marktconform zijn.

Wijzigingen per 12 juni 2026

Vanaf 12 juni 2026 mogen asielzoekers uit veilige landen niet meer werken in Nederland, dus ook niet als hun asielaanvraag al minimaal zes maanden in behandeling is. Hetzelfde geldt voor asielzoekers die liegen bij hun asielaanvraag of die een overdrachtsbesluit hebben. Een overdrachtsbesluit betekent dat een andere EU-lidstaat beslist over de asielaanvraag.

Let op! Deze regels gelden voor asielzoekers met een asielaanvraag vanaf 12 juni 2026.

De Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) bepaalt tot welke categorie een asielzoeker hoort (wel toegestaan om te werken of niet toegestaan om te werken).

Aangekondigde wijziging

De regels voor asielzoekers om te mogen werken, gaan nog verder veranderen. Nu mogen asielzoekers die in de asielprocedure zitten na zes maanden gaan werken, straks mag dat al na drie maanden nadat hun asielprocedure is gaan lopen.

Let op! Het is nog niet bekend vanaf wanneer deze verandering ingaat.

3. Voorgenomen wijzigingen voor (verhuurde) woningen

Het kabinet wil de vastgelopen woningmarkt proberen vlot te trekken. Hiervoor en voor de verduurzaming van huurwoningen is de afgelopen periode een aantal voorstellen gedaan.

Internetconsultatie wetsvoorstel Passende huurcontracten

Zo loopt er van 2 juli tot en met 28 augustus 2026 een internetconsultatie over het wetsvoorstel Passende huurcontracten. De bedoeling is om aan de ene kant huurders sneller huurbescherming te bieden en aan de andere kant voor studenten en arbeidsmigranten de mogelijkheid te bieden om een tijdelijk huurcontract af te sluiten.

Zo wordt verhuur voor korte duur (short stay) in het wetsvoorstel beperkt tot maximaal 30 dagen. Daarmee kan de short stay zonder huurbescherming eigenlijk alleen nog gebruikt worden voor vakantieverhuur.

Voor studenten komt er wel de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar af te sluiten. Nu kan dat al als een student voor de studie verhuist naar een andere gemeente. Als het wetsvoorstel ongewijzigd wordt aangenomen kan dat straks ook voor een student die al binnen de gemeente woont. Het wordt daarnaast ook mogelijk om met een arbeidsmigrant een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar af te sluiten.

Let op! Het kabinet staat open om ook andere knelpunten op te lossen die zijn ontstaan na inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten op 1 juli 2024. In reactie op de internetconsultatie kan iedereen ideeën daarvoor aandragen.

Wetswijziging stimulering hospitaverhuur

Om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken is bij de Tweede Kamer een wetswijziging ingediend om hospitaverhuur te stimuleren. Het streven is om met ingang van 1 januari 2027 het mogelijk te maken om:

- Een tijdelijk hospitaverhuurcontract te sluiten van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden. De opzegtermijn binnen die proeftijd wordt drie maanden.
- Het hospitaverhuurcontract te beëindigen bij (gedwongen) verkoop van de woning, bij overlijden van de hospita of bij verhuizing van een hospita die in een huurwoning woont.
- Op verzoek van de hospita het inkomen van de kamerhuurder niet mee te tellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurwoningen verplicht minimaal energielabel D vanaf 2029

Eigenaren van huurwoningen zijn verplicht om hun woningen dusdanig te verduurzamen dat deze uiterlijk op 1 januari 2029 minimaal het energielabel D hebben. Huurwoningen mogen dan niet meer de energielabels E, F of G hebben. Het ontwerpbesluit voor deze wettelijke minimumenergieprestatie-eisen voor huurwoningen is op 10 juli 2026 naar de Tweede en Eerste Kamer gezonden.

Let op! Voor het verduurzamen van je huurwoning kun je als private verhuurder een beroep doen op de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH).

Eenvoudiger optoppen, splitsen en woningdelen

Het kabinet gaat het juridisch makkelijker maken voor gemeenten om het optoppen, splitsen en woningdelen in bestaande gebouwen te faciliteren en belemmeringen weg te nemen. Hierdoor moeten de vergunningstrajecten minder complex en langdurig worden.

Let op! Het kabinet geeft aan dat gemeenten niet hoeven te wachten op de juridische uitwerking van dit voornemen. Via het Nationaal Expertisecentrum Woningbouw (NEW) kunnen gemeenten ook nu al ondersteuning krijgen.

4. Ook gebruikelijk loon bij ziekte

Een dga die geen gebruikelijk loon aan zichzelf betaalde omdat hij in het jaar ziek was, kwam daar niet mee weg. Een rechter vond namelijk dat de Belastingdienst bewezen had dat hij werkzaamheden had verricht voor de bv. Wat speelde hier?

Gebruikelijk loon

Het gebruikelijk loon moet in 2026 vastgesteld worden op het hoogste bedrag van een van de volgende bedragen:

- Het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking, of
- het loon van de meest verdienende werknemer in je bv of verbonden bv's, of
- € 58.000,-

Let op! Kun je aannemelijk maken dat het berekende gebruikelijk loon hoger is dan het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking? Dan mag je het gebruikelijk loon vaststellen op het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking.

Aanmerkelijk belang én werkzaamheden

De bv moet een gebruikelijk loon aan jou uitbetalen als je een aanmerkelijk belang hebt in de bv (je hebt bijvoorbeeld minimaal 5% van de aandelen) én je ook werkzaamheden voor de bv verricht.

Ziekte

Een dga die in een jaar hartfalen had, liet de bv geen loon aan hem uitbetalen. De Belastingdienst was het daar niet mee eens en stelde het gebruikelijk loon vast op het loon van de meest verdiende werknemer, in casu € 26.470,-.

Geen werkzaamheden?

De dga stelde dat hij vanwege zijn ziekte geen werkzaamheden had verricht voor de bv en dat de gebruikelijkloonregeling daarom niet van toepassing was. De Belastingdienst gaf echter aan dat de dga administratieve werkzaamheden voor de bv had verricht. De Belastingdienst kon dat ook bewijzen omdat de dga had in het jaar

diverse contactmomenten met de Belastingdienst gehad over de bv. De rechter vond dan ook dat was bewezen dat de dga werkzaamheden had verricht voor de bv.

Lager loon niet bewezen

De dga moest daarom een gebruikelijk loon in aanmerking nemen. De rechter stelde dit vast op het loon van de meest verdiende werknemer. De rechter gaf daarbij aan dat de dga niet bewezen had dat het loon van de meest vergelijkbare dienstbetrekking tot een lager loon zou leiden.

Lager loon bij ziekte onder voorwaarden mogelijk

Ziekte betekent dus niet automatisch dat je geen gebruikelijk loon in aanmerking hoeft te nemen. Dat is alleen het geval als je echt geen werkzaamheden meer hebt verricht voor de bv of dusdanig weinig werkzaamheden dat daarvoor een loon van maximaal € 5.000 per jaar gebruikelijk is.

Een lager loon is mogelijk als je kan bewijzen dat het loon uit de meest vergelijkbare dienstbetrekking dat hoort bij de werkzaamheden die je tijdens je ziekte nog kan verrichten, lager is.

Let op! Een en ander is afhankelijk van de feiten en omstandigheden in je eigen specifieke situatie. Wil je geen of een lager gebruikelijk loon in aanmerking nemen omdat je werkzaamheden sterk zijn verminderd? Overleg dan met onze adviseurs of dit tot de mogelijkheden behoort en hoe je dat kunt onderbouwen richting de Belastingdienst.

5. Verkoop bouw kavels vanuit privé kan leiden tot btw-heffing

Verkoopt je klant een stuk grond dat hij of zij in privé bezit? Afhankelijk van welke (voorbereidende) handelingen je klant verricht, kan die verkoop leiden tot btw-heffing.

De verkoop van een bouw kavel vanuit privé is niet automatisch zonder btw. Het kan voorkomen dat de verkoper zogenoemde actieve stappen onderneemt, waardoor de verkoper voor de levering van de bouw kavel kwalificeert als btw-ondernemer. Dit geldt ook als die verkoop slechts eenmalig is. De levering van de bouw kavel is dan belast met 21% btw. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de volgende zaak van een gerechtshof.

Actieve stappen vergelijkbaar met projectontwikkelaar

In deze zaak ging het een verkoper die in 2007 een landgoed met diverse opstallen kocht, waaronder een monumentenpand, arbeiderswoningen en een molen. De verkoper was van plan om de arbeiderswoningen te slopen en op die plek vier bouw kavels te realiseren. In 2014 sloot de verkoper een intentieovereenkomst met de gemeente en een molenstichting, waardoor de bebouwing van de vier kavels mogelijk werd. Verder had de verkoper onder meer een makelaar ingeschakeld voor de verkoop

van de bouw kavels, een archeologisch bodemonderzoek laten uitvoeren, een vijver laten aanleggen en de oude toegangsweg richting de vier kavels laten verharderen.

Het gerechtshof oordeelde dat de verkoper met deze inspanningen diverse actieve stappen ondernam die vergelijkbaar waren met die van een projectontwikkelaar. De verkoper had zich immers actief ingezet om de woningbouw mogelijk te maken en het terrein bouwrijp te maken. Daarom gingen de door de verkoper gezette stappen verder dan de loutere uitoefening van een eigendomsrecht en handelde de verkoper als btw-ondernemer. Dit betekende dat de levering van de bouw kavel vanuit privé was belast met 21% btw. De verkrijging van de bouw kavel was vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Beheer privévermogen

Stel dat bij de verkoop van de bouw kavel vanuit privé wel sprake is van de loutere uitoefening van een eigendomsrecht. Dan leidt die verkoop niet tot btw-ondernemerschap, omdat sprake is van het beheer van privévermogen. De levering van de bouw kavel is in die situatie vrijgesteld van btw. De verkrijging van de bouw kavel is dan belast met overdrachtsbelasting.

Let op! Er bestaat veel jurisprudentie over deze problematiek. Soms kan de verkoop van een bouw kavel ook meeliften op het voor andere activiteiten al bestaande btw-ondernemerschap van de verkoper. De gevolgen voor de btw en overdrachtsbelasting zijn erg afhankelijk van de exacte feiten en omstandigheden en verschillen daarom per situatie. Breng deze feiten en omstandigheden daarom duidelijk in kaart en beoordeel met onze adviseurs op basis daarvan wat dit betekent voor de btw en de overdrachtsbelasting.