



Inkomstenbelasting. Eigenwoningrente

10 juni 2010

Nr. DGB2010/921

Directoraat-generaal Belastingdienst/Brieven en beleidsbesluiten

De Minister van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat het beleid over de eigenwoningrente. Het vervangt het besluit van 29 oktober 2009, CPP2009/2148M en is aangevuld met de onderdelen over de eigenwoningrente uit het besluit van 1 oktober 2003, nr. CPP2003/1606M (woonverenigingen). Dit besluit is geactualiseerd en aangevuld met nieuwe beleidsstandpunten. Ook zijn enkele onderdelen redactioneel aangepast. Met deze redactionele aanpassingen is geen beleidswijziging bedoeld. Onderdeel 9 is niet aangepast maar zal binnenkort worden geactualiseerd.

1. Inleiding

Dit besluit behandelt de aftrek voor de inkomstenbelasting van de renten van de eigenwoningschulden en de kosten van de geldleningen. Deze renten en kosten noem ik hierna ook wel eigenwoningrente.

In dit besluit zijn nieuwe standpunten opgenomen over de volgende onderwerpen:

- Onderdeel 3. is aangevuld naar aanleiding van de laatste ‘oogmerkarresten’ van de Hoge Raad.
- 3.1.2. (Gemengde leningen. Vrije keuze bij aflossing of toerekening eigenwoningschuld als een deel van woning naar box 3 verhuist). De goedkeuring voor aflossing was voorheen opgenomen onder 3.2.4. Toegevoegd is de vrije keuze van toerekening als een deel van de eigen woning naar box 3 verhuist. Verduidelijkt is dat bij overgang naar box 3 de eigenwoningschuld niet meer bedraagt dan het deel van de schuld dat overeenkomt met het deel van de oorspronkelijke aankoopprijs dat kan worden toegerekend aan het box 1-gedeelte.
- Geen saldering van betaalde en ontvangen rente bij een verbouwingsdepot gedurende de eerste zes maanden (onderdeel 3.2.1.).
- Herfinanciering van de eigen woning is mogelijk met behoud van renteaftrek als de oude lening direct wordt afgelost met de nieuwe lening. (onderdeel 3.5.). De goedkeuring voor herfinanciering bij schuldaflossing bij faillissement van een bank door verrekening geldt voor elke verrekening op grond van artikel 53 van de Faillissementswet.
- Herbesteding van een box 3-lening leidt niet tot eigenwoningschuld. Herbesteding van een eigenwoningschuld voor verwerving, onderhoud, verbetering leidt wel weer tot een eigenwoningschuld. (onderdeel 3.5.1.).
- De financiering van huurderslasten leidt niet tot een eigenwoningschuld (onderdeel 3.8.).
- Successierechtschulden en schulden (bij staking) van een onderneming zijn geen eigenwoningschuld. Verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule worden afgewezen (onderdeel 3.10.1.).
- Vanaf 1 januari 2010 kan de eigenwoningschuld ook bij doorstromers worden verhoogd met de lening voor de financieringskosten (onderdeel 3.11.). Dit geldt ook voor leningen voor de financieringskosten die zijn afgesloten in 2004–2009.
- De rentebeperving na de 30-jaarsperiode in samenhang met eerder gebruik vrijstelling kapitaalverzekering is aangevuld met eerder gebruik van de vrijstelling voor de spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning. Ook is een voorbeeld toegevoegd (onderdeel 3.12.1). Daarnaast wordt de 30-jaarsperiode bij partners behandeld (onderdeel 3.12.2).
- De tekst van verkoop van (ondergrond van) de woning gevolgd door uitgifte in erfpacht is aangepast (onderdeel 3.13.).
- Borgstellingprovisie van kind aan de ouders kan aftrekbaar zijn (onderdeel 4.5.1.).
- Kosten voor renteverlaging bij waardestijging eigen woning (onderdeel 4.11.).
- Boete bij aflossing budgethypotheek (onderdeel 4.12.).
- Annuleringskosten lening (onderdeel 4.13.).
- Het beleid over rentebetaling door een ander is versoepeld (onderdeel 7.).
- Renteaftrek bij woonverenigingen (onderdeel 10.5.).

1.1. Gebruikte afkortingen

Wet op de inkomstenbelasting 1964
Burgerlijk wetboek

Wet IB 1964
BW



2. Bijleenregeling

In dit besluit is de mogelijke invloed van de bijleenregeling niet steeds afzonderlijk behandeld. Voor de beoordeling of daadwerkelijk sprake is van een eigenwoningschuld en van eigenwoningrente moet nog rekening worden gehouden met de eventuele gevolgen van de bijleenregeling.

3. Leningen in verband met de eigen woning

De eigenwoningrente is aftrekbaar voor leningen in verband met de eigen woning. De Hoge Raad heeft bepaald wanneer sprake is van een lening in verband met de eigen woning (arresten van 22 oktober 2004, nrs. 38.464, 38.540 en 39.082 (LJN: AH9003, AH9015, AH9156), 24 februari 2006, nrs. 39.961, 40.011 en 41.166 (LJN: AV2335, AV2336, AV2339), 27 april 2007, nr. 41.826 (VN 2007/35.13 (herbesteding)) en 21 september 2007, nr. 41.805 (LJN AY8992 (herfinanciering))). Hierna behandel ik de gevolgen van die zogenoemde oogmerkarresten.

3.1. Oogmerkvereiste

Het oogmerkvereiste houdt in dat de belastingplichtige de geldlening moet zijn aangegaan voor verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Bij financiering vooraf hoeft hij het geld niet rechtstreeks aan te wenden voor de eigen woning. Hij kan bijvoorbeeld ook de kosten voor de woning betalen van een andere rekening dan die waarop het met de lening verkregen geld is gestort. Voor zover de belastingplichtige de geldlening gebruikt voor andere doeleinden dan de eigen woning is alleen nog aan het oogmerkvereiste voldaan als eenzelfde bedrag nog liquide beschikbaar blijft.

Bij financiering achteraf kan ook aan het oogmerkvereiste zijn voldaan. De belastingplichtige moet dan op het tijdstip waarop hij de kosten uit andere middelen voldeed, het oogmerk hebben gehad om die kosten te financieren.

3.1.1. Tijdstip van aftrek

De belastingplichtige moet de kosten van onderhoud of verbetering van de eigen woning met schriftelijke bescheiden kunnen staven (artikel 3.123 van de Wet IB 2001). Bij financiering vooraf betekent deze voorwaarde dat de schuld pas wordt behandeld als eigenwoningschuld nadat – en voor zover – de betaling van de kosten heeft plaatsgevonden.

Bij verwerving van de eigen woning kan de belastingplichtige de rente van de geldlening pas tot de aftrekbare kosten rekenen nadat – en voor zover – hij het geleende bedrag heeft aangewend voor de verwerving van de woning. Bij financiering achteraf zijn de kosten al gemaakt en is de rente direct aftrekbaar.

3.1.2. Gemengde leningen. Vrije keuze bij aflossing of toerekening eigenwoningschuld als een deel van woning naar box 3 verhuist

Leningen kunnen zijn aangewend voor verschillende doeleinden. Zo kan één lening zijn afgesloten voor zowel de eigen woning als voor een consumptieve besteding. Het leningdeel voor de eigen woning hoort in dat geval in box 1. Het leningdeel voor de consumptieve besteding hoort in box 3. Het uitgangspunt is dat een aflossing op een gemengde lening pro rata wordt toegerekend aan het deel van de schuld dat betrekking heeft op de eigen woning en het deel dat is aangewend voor de consumptieve besteding in box 3.

Een lening wordt ook een gemengde lening als een deel van de woning niet langer als eigen woning wordt aangemerkt, bijvoorbeeld bij verhuur van een deel van de woning. Ook dan moet de eigenwoningschuld pro rata worden verminderd met het deel dat naar box 3 gaat (vermindering eigenwoningschuld).

Goedkeuring

Om praktische redenen keur ik goed dat ook wordt aangesloten bij het oogmerk van de belastingplichtige bij:

- de aflossing van een gemengde lening; en
- de vermindering van de eigenwoningschuld bij overgang van een deel van de eigen woning naar box 3.

Bij aflossing van de gemengde lening kan de belastingplichtige kan zelf kiezen aan welk vermogensbestanddeel of welk deel van de lening hij de aflossing toerekent. Bij overgang van een deel van de eigen woning naar box 3 is de resterende eigenwoningschuld maximaal het deel van de oorspronkelijke verwervingsprijs dat kan worden toegerekend aan het box 1-gedeelte. De keuze voor toerekening bij aflossing van de gemengde lening of bij overgang van een deel van de eigen woning naar box 3,



moet de belastingplichtige maken in de aangifte inkomstenbelasting over het desbetreffende jaar.

Voorbeeld

De woning is gekocht voor € 420.000. De eigenwoningschuld is € 300.000. Een derde deel van de woning wordt permanent verhuurd en gaat over naar box 3. Bij pro rata toerekening zou een eigenwoningschuld resteren van (2/3 van € 300.000=) € 200.000. Op grond van de goedkeuring resteert echter een maximale eigenwoningschuld van (2/3 van € 420.000=) € 280.000.

3.2. Verbouwing. Financiering vooraf of achteraf. Zesmaandsgoedkeuring

Bij verbouwingen betaalt de belastingplichtige de kosten dikwijls gespreid. Hij moet dan een nauwkeurige financiële administratie bijhouden om de renteaftrek te berekenen. Het tijdstip van de aanwending van de lening is dan van belang. Als een lening nog niet (geheel) is besteed aan de verbouwing kan daarover een discussie ontstaan tussen de inspecteur en belastingplichtige.

Goedkeuring

Om praktische redenen keur ik goed dat gedurende een periode van zes maanden na het afsluiten van de lening de rente en kosten van de lening steeds volledig in aftrek komen. Deze goedkeuring geldt alleen voor zover is voldaan aan het oogmerkvereiste.

Als de verbouwing na zes maanden na het afsluiten van de lening nog niet is afgerond, geldt het volgende. Na het verstrijken van de zesmaandsperiode wordt de lening alleen als een eigenwoningsschuld behandeld nadat – en voor zover – betalingen voor de verbouwing zijn gedaan. De volledige renteaftrek blijft ook dan over de eerste zes maanden in stand.

Een restant van de lening behoort na de verbouwingsperiode of na zes maanden tot box 3. De inspecteur corrigeert in deze gevallen een evenredig gedeelte van de kosten van geldleningen (zodanig via navordering).

3.2.1. Verbouwingsdepot bij een lening vooraf. Depotgoedkeuring

De belastingplichtige kan gebruik maken van een rentedragende rekening die hij speciaal voor de verbouwing heeft geopend (verbouwingsdepot).

Goedkeuring

Om praktische redenen keur ik goed dat bij een verbouwingsdepot de betaalde en ontvangen rente na zes maanden tot gedurende twee jaren na het afsluiten van de lening als volgt worden behandeld. Na de eerste zes maanden is de rente niet meer volledig aftrekbaar. Op de aftrekbare rente komt in mindering de rente die wordt ontvangen op het depot. De betaalde rente drukt in zoverre niet. Uiteraard moet zijn voldaan aan de overige vereisten die voor de toepassing van de eigenwoningregeling gelden. Als binnen de termijn van twee jaren het verbouwingsdepot niet meer is bestemd voor de betalingen voor de eigen woning, eindigt de goedkeuring op dat tijdstip.

Een restant van de lening behoort na de verbouwingsperiode of na twee jaar tot box 3. De inspecteur corrigeert in deze gevallen een evenredig gedeelte van de kosten van geldleningen (zodanig via navordering).

Deze depotgoedkeuring geldt naast de zesmaandsgoedkeuring van onderdeel 3.2. Dat betekent dus dat gedurende de eerste zes maanden de betaalde rente voor de aftrek niet hoeft te worden gesaldeerd met de ontvangen depotrente.

Deze goedkeuring geldt alleen voor leningen die zijn aangegaan in verband met een verbouwing. Het beleid bij aankoop van nieuwbouwwoningen staat in onderdeel 3.5 van dit besluit.

3.2.2. Financiering achteraf

Als de belastingplichtige de verbouwing achteraf financiert, moet hij aannemelijk maken dat hij aan het oogmerkvereiste voldoet. Dit kan eenvoudig zijn, bijvoorbeeld als hij rond het tijdstip van de betaling van de kosten een hypotheekofferte heeft aangevraagd op basis waarvan de lening is afgesloten. In andere gevallen zal hij het minder gemakkelijk aannemelijk kunnen maken. Hierover kunnen bewijsrechtelijke problemen ontstaan.



Goedkeuring

Om bewijsrechtelijke problemen te voorkomen, keur ik om praktische redenen het volgende goed. Als de belastingplichtige de lening is aangegaan binnen zes maanden na de aanvang van de verbouwing wordt voor het bedrag van de in die zesmaandsperiode betaalde verbouwkosten geacht te zijn voldaan aan het oogmerkvereiste.

3.2.3. Bijleenregeling

De bijleenregeling (artikel 3.119a, van de Wet IB 2001) is ook van toepassing op de schulden die zijn aangegaan voor de verbouwing. Die schulden kunnen dus alleen maar in aanmerking worden genomen voor zover er geen eigenwoningreserve meer is. Dat geldt ook voor de schulden die op basis van een goedkeuring in aanmerking kunnen worden genomen. Als achteraf blijkt dat de afgesloten lening niet of niet helemaal als een eigenwoningschuld wordt aangemerkt, is de schuld (deels) ten onrechte als eigenwoningschuld aangemerkt. De eigenwoningreserve herleeft in zoverre.

3.2.4.

(vervallen)

3.3. Betaling voor toekomstig onderhoud; instandhoudingsverplichting

Een lening voor de (af)koopsom of een periodieke koopsom voor toekomstig onderhoud kan nog niet worden aangemerkt als een betaling voor onderhoud of verbetering (zie onderdeel 3.1). Degene die een (af)koopsom voor het toekomstig onderhoud van de eigen woning betaalt, verwerft een recht dat behoort tot de bezittingen in box 3 (artikel 5.3, tweede lid, van de Wet IB 2001). Hierbij is niet van belang of het recht is gebaseerd op een contractuele regeling of dat bij de koper de beschikkingsmacht over het betaalde bedrag ontbreekt. De schuld waarmee de aankoop van een dergelijk recht wordt gefinancierd, is een schuld die behoort tot de rendementsgrondslag van box 3. De rentebetalingen over zo'n schuld zijn geen aftrekbare kosten van de eigen woning. Slechts voor zover de belastingplichtige het onderhoud daadwerkelijk pleegt ten laste van (de af)koopsom van het recht is de rente over het dat deel van de geldlening aan te merken als aftrekbare kosten van de eigen woning. De omstandigheid dat het depot inmiddels aangegroeid kan zijn door rentebijdriving, is verwaarloosbaar.

Voorbeeld

Eigenwoningbezitter A sluit voor zijn eigen woning een 10-jarige instandhoudingovereenkomst af. De overeenkomst geeft de garantie dat de woning na 10 jaar in dezelfde staat van onderhoud verkeert. De geldlening voor de financiering van de betaling(en) voor de instandhoudingovereenkomst is geen eigenwoningschuld. Slechts voor zover het onderhoud daadwerkelijk is verricht, kan A het daarmee samenhangende deel van de geldlening aanmerken als een eigenwoningschuld. A kan de rente over die eigenwoningschuld vanaf dat moment aftrekken.

3.4. Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het gebruikelijk dat (een deel van) het geleende geld wordt geplaatst in een depot van waaruit de bouwtermijnen worden voldaan (nieuwbouwdetot). Op het in depot gehouden bedrag geeft de bank een rentevergoeding die (bijna) gelijk is aan de op de schuld verschuldigde rente. In beginsel behoren het depot en de daarmee samenhangende schuld tot de grondslag van box 3. De schuld verhuist pas naar box 1 voor zover vanuit het depot een bouwtermijn wordt betaald.

Goedkeuring

Ik keur om praktische redenen goed dat bij nieuwbouwwoningen de schuld en het nieuwbouwdetot in box 1 worden geplaatst. De rente en de kosten van de schuld die verband houdt met de aanschaf van de eigen woning zijn aftrekbaar als eigenwoningrente in box 1. Ik stel hierbij de volgende voorwaarden.

- Het depot is bestemd voor de betaling van een eigen woning als bedoeld in artikel 3.111, derde lid, van de Wet IB 2001.
- In box 1 wordt alleen dat gedeelte in aanmerking genomen dat uiteindelijk kan worden aangemerkt als een eigenwoningschuld. Andere gedeeltes blijven in box 3. Dit geldt bijvoorbeeld voor zover de lening ziet op meegefinancierde kosten die niet tot de aanschafkosten van de woning behoren (bijvoorbeeld aftrekbare bouwrente, waarvan de financieringsschuld niet kan behoren tot de eigenwoningschuld op grond van artikel 3.120, lid 4, onderdeel a, van de Wet IB 2001).
- De rente die wordt ontvangen op het depot, komt in mindering op de aftrekbare rente.



- De goedkeuring geldt voor maximaal twee jaar. De tweejaarstermijn begint in beginsel te lopen op het moment van ondertekening van de koop/aanneemovereenkomst. Het is gebruikelijk dat op dat moment nog geen lening is afgesloten. De lening wordt meestal later afgesloten en pas uitbetaald bij de levering van de onroerende zaak bij de notaris. In dat geval vangt de tweejaarstermijn aan op het moment van de levering bij de notaris.
- De 30-jaarstermijn als bedoeld in artikel 3.120, tweede lid, van de Wet IB 2001, begint voor de hele lening te lopen bij de aanvang van de tweejaarstermijn. Vanaf dat moment worden de renten van de eigenwoningsschuld immers in aftrek gebracht in box 1.

Het nieuwbouwdpot kan ook deels als overbruggingskrediet fungeren omdat de oude eigen woning nog niet is verkocht. De belastingplichtige hoeft geen rekening te houden met de gevolgen van de bijleenregeling totdat een eigenwoningreserve daadwerkelijk is gerealiseerd.

3.4.1. Nieuwbouwdpot waaruit aankoopssom en aftrekbare bouwrente wordt betaald

Een nieuwbouwdpot wordt onder voorwaarden in box 1 in aanmerking genomen voor het deel dat uiteindelijk wordt aangemerkt als een eigenwoningsschuld. Als het depot deels in box 3 valt, moet de belastingplichtige een administratieve splitsing maken. Van dag tot dag moet hij bijhouden welke bedragen hij opneemt uit het depot. Aan de hand van de opgenomen bedragen moet worden bepaald welk deel van de ontvangen depotrente betrekking heeft op de eigenwoningsschuld en de schuld in box 3. Als de belastingplichtige in dat soort situaties twee afzonderlijke depots aanhoudt, is er geen probleem. Meestal is er echter maar één depot. Dan zal de belastingplichtige niet altijd eenvoudig kunnen herleiden welke bedragen hij in box 1 dan wel in box 3 in aanmerking moet nemen.

Goedkeuring

Uit praktische overwegingen keur ik goed dat in die situatie de bedragen pro rata worden toegedeeld. In de praktijk weet de belastingplichtige vooraf niet welk bedrag hij zal moeten betalen aan rente tijdens de bouw. Dit hoeft echter niet te leiden tot een toerekeningsprobleem. Het deel van de geldlening en het bouwdepot dat betrekking heeft op de koopsom van de woning vallen in box 1. Het restant van de geldlening en het bouwdepot vallen in box 3. Aan het eind van ieder jaar is bekend welke bedragen de belastingplichtige aan bouwtermijnen heeft betaald. Aan het eind van het jaar is dus bekend welk bedrag van de geldlening is aangewend voor de woning en welk deel van het bouwdepot en de geldlening nog resteert voor de koopsom van de woning. Deze bedragen vallen in box 1, de resterende bedragen vallen in box 3.

Voorbeeld

A koopt op 2 januari 2010 een nieuwbouwwoning. De woning en de rente tijdens de bouw worden geheel gefinancierd. Het gaat om de volgende bedragen en uitgangspunten:

- De koopaaneemsom is € 300.000.
- Op het moment van ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst was geen rente tijdens de bouw verschuldigd of gerijpt.
- De rente tijdens de bouw zal € 30.000 bedragen. In totaal wordt er dus € 330.000 geleend en in een bouwdepot gestort.
- De bijleenregeling is in dit voorbeeld niet van toepassing.
- Aan het einde van het jaar 2010 bedraagt het saldo van het depot € 200.000.
- In 2010 is de betaalde rente over de gehele schuld € 22.000.
- De kosten van de geldlening (afsluitprovisie, notariskosten in verband met de hypotheeklening) bedragen € 3.630.
- In 2010 is € 15.000 depotrente ontvangen.

Hierna is de verdeling van bedragen over box 1 en box 3 aangegeven.

De lening is € 330.000. Daarvan is € 300.000 aangegaan ter verwerving van de eigen woning. De resterende € 30.000 is niet aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van de woning. Dit bedrag is dus een box 3-schuld. Dezelfde verdeling geldt voor de toedeling van het depot aan de schuld die is aangegaan ter verwerving van de eigen woning geld en voor de kosten van de geldlening.

Van zowel de lening, de betaalde rente op de lening, het depot, als de over het depot ontvangen rente wordt dan in de verhouding 300.000/330.000 (10/11%) in aanmerking genomen in box 1. Het restant wordt in de verhouding 30.000/330.000 (1/11%) in aanmerking genomen in box 3.



In cijfers:

Box 1

- De betaalde rente over 2010 is per saldo € 22.000 – € 15.000 = € 7.000. Hiervan is 10/11^e deel aftrekbare eigenwoningrente. Dit is 10/11^e van € 7.000 = € 6.364.
- De kosten van geldlening zijn € 3 630. Hiervan heeft 10/11^e betrekking op de eigenwoningschuld. Dit is 10/11^e van € 3.630 = € 3 300.
- De aftrekbare kosten eigen woning bedragen in totaal € 6.364 + € 3.300 = € 9.664.

Box 3

Tot de rendementsgrondslag op 31 december 2010 behoort:

- Bezitting: 1/11^e van het bouwdepot, groot € 200.000 = € 18.181.
- Schuld: 1/11^e van de schuld, groot € 330.000 = € 30.000.

3.5. Herfinanciering en herbesteding

Als een belastingplichtige een eigenwoningschuld aflost en enige tijd later weer een lening opneemt, houdt die lening geen causaal verband meer met de oorspronkelijke verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Dit is anders als een eigenwoningschuld na verloop van tijd wordt vervangen door of wordt omgezet in een nieuwe lening (zogenoemde herfinanciering). Die lening kan uiteraard ook bij een andere financier worden afgesloten. Bij herfinanciering is de nieuwe lening alleen ook een eigenwoningschuld als de oorspronkelijke lening wordt afgelost uit de nieuwe lening. Bij het vervangen van de lening is dat vanzelfsprekend. Bij het omzetten in een nieuwe lening (bij een andere financier) is dus alleen sprake van herfinancieren als de oude lening direct wordt afgelost met de nieuwe lening. In dat geval is het causale verband blijven bestaan met de oorspronkelijke kosten van verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning.

In het kader van de afwikkeling van het faillissement van een bank kan de volgende situatie voorkomen. Een klant van de bank heeft bij die bank naast een eigenwoningschuld ook een spaarsaldo. De lening en het spaarsaldo worden (door de curator) met elkaar verrekend. Hierdoor is de eigenwoningschuld (deels) afgelost. Dit betekent dat over het afgeloste deel van de eigenwoningschuld geen aftrek van eigenwoningrente meer mogelijk is. Het maakt hierbij niet uit dat de klant niet het oogmerk had de lening af te lossen. Ik acht dit een ongewenst gevolg van het faillissement van de bank.

Goedkeuring

Ik keur daarom met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hardheidsclausule) goed dat bij een latere herfinanciering de lening toch tot maximaal het bedrag van de schuld ten tijde van de toegepaste verrekening kan worden aangemerkt als een eigenwoningschuld.

De goedkeuring geldt voor de verrekening op grond van artikel 53 van de Faillissementswet, onder de voorwaarde van herfinanciering binnen twee jaar na de verrekening. De goedkeuring geldt voor klanten van Van der Hoop bankiers onder de voorwaarde van herfinanciering binnen twee jaar na 29 oktober 2009.

3.5.1. Herbesteding

Bij herbesteding van een lening voor aankoop, onderhoud of verbetering van een eigen woning is niet voldaan aan het oogmerkvereiste. Dit kan betekenen dat de belastingplichtige soms extra kosten moet maken door zijn bestaande lening af te lossen en (voor hetzelfde bedrag) een nieuwe lening op te nemen. Dat is niet gewenst als een bestaande eigenwoningschuld wordt aangewend voor aankoop, onderhoud of verbetering van een andere eigen woning.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hardheidsclausule) goed dat een eigenwoningschuld bij directe herbesteding aan verwerving, onderhoud of verbetering van een (andere) eigen woning blijft aangemerkt als lening voor verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning.

Bij verandering in de aanwending, volgt de lening dus de nieuwe aanwending van de lening. Maar alleen voor zover de oude eigenwoningschuld direct wordt herbested aan de verwerving, onderhoud of verbetering van een woning in box 1.



Als (een recht op) een woning in box 3 overgaat naar een eigen woning in box 1, kan de bijbehorende lening een eigenwoningschuld worden.

Bij verandering van de fiscale kwalificatie van het bezit volgt de lening dus het bezit (box 3-bezitting wordt box 1 eigen woning).

Voorbeeld 1

Een belastingplichtige verkoopt zijn oude eigen woning en koopt een nieuwe eigen woning. De bestaande lening op zijn oude woning gaat over op de nieuw aangekochte eigen woning. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met aantrekkelijke voorwaarden met betrekking tot die lening. De opbrengst van de oude eigen woning wordt dan in zoverre niet gebruikt voor aflossing van de eigenwoningschuld op die woning, maar wordt direct herbested aan de nieuwe eigen woning. Alleen de eigen woning waarover hypothecaire zekerheid wordt gegeven, is veranderd. Door de goedkeuring kan de herbestede lening worden aangemerkt als lening voor de verwerving van de nieuwe eigen woning. Dit geldt voor zover de lening wordt gebruikt voor de verwerving van de nieuwe eigen woning. Als er (daarnaast) nog een lening wordt afgesloten voor de nieuwe eigen woning, kan die lening binnen de grenzen van de bijleenregeling uiteraard ook worden aangemerkt als lening voor de verwerving van die nieuwe eigen woning.

Voorbeeld 2

Een belastingplichtige koopt een nieuwe eigen woning. De verwervingskosten zijn € 200.000. Zijn oude eigen woning staat te koop. Hij sluit een lening af voor de aankoop van de nieuwe eigen woning. Ingeschat wordt dat de oude woning bij verkoop € 180.000 zal opleveren. De eigenwoningschuld op de oude eigen woning is € 150.000. Bij verkoop brengt de woning meer op dan gedacht, namelijk € 190.000. De overwaarde is dus (€ 190.000 minus € 150.000 =) € 40.000. Door de bijleenregeling wordt de eigenwoningschuld voor de nieuwe eigen woning (€ 200.000 minus € 40.000 =) € 160.000. Het restant van de lening (€ 200.000 minus € 160.000 =) € 40.000 gaat daardoor naar box 3. Omdat de verkoop van de oude eigen woning meer heeft opgebracht, wil de belastingplichtige de extra opbrengst gebruiken voor de aankoop van een nieuwe keuken van € 10.000. Hij gebruikt hiervoor € 10.000 van de lening. Hij herbestedt de lening voor € 10.000 dus direct voor de eigen woning. In dit geval is sprake van herbesteding aan dezelfde eigen woning. Door de goedkeuring kan de herbestede lening worden aangemerkt als lening voor onderhoud of verbetering van de nieuwe eigen woning (de aanschaf van de keuken).

Voorbeeld 3

A heeft een lening van € 100.000 afgesloten om de blote eigendom te kopen van de woning waarin zijn moeder (de vruchtgebruikster) woont. Zijn moeder overlijdt. A is vol eigenaar geworden. A verhuist naar de woning. Dit is geen herbesteding. Het verschil met voorbeeld 1 is dat in dit geval het bezit waarmee de lening is gefinancierd hetzelfde blijft. Alleen de fiscale kwalificatie verandert. A heeft op zich de € 100.000 geleend met een ander oogmerk dan voor een eigen woning (namelijk voor de financiering van een box 3-bestanddeel, de blote eigendom). Toch kan in deze situatie de lening van € 100.000 worden aangemerkt als een eigenwoningschuld. De lening volgt de kwalificatie van het vermogensbestanddeel van box 3 naar box 1.

Voorbeeld 4

Een belastingplichtige sluit een lening af voor de aankoop van effecten. Na verkoop van de effecten gebruikt hij de lening voor onderhoud van de eigen woning. Hij heeft de lening niet opgenomen met het oogmerk het onderhoud van de eigen woning te financieren, zodat deze lening ook na herbesteding geen eigenwoningschuld wordt. De goedkeuring is niet van toepassing omdat de lening vóór de herbesteding geen eigenwoningschuld was.

3.6. Aankoop rechten die verband houden met de woning

Als een belastingplichtige rechten die verband houden met de woning erbij koopt, dan kan daardoor de eigenwoningregeling van toepassing worden. Als de eigenwoningregeling al van toepassing was, dan kan de bijkoop van deze rechten leiden tot *verbetering* van eigendom. In beide gevallen kan de financiering van de bijgekochte rechten worden aangemerkt als een eigenwoningschuld.

3.6.1. Erfpachter koopt 'de grond'

Bij erfpacht kan de eigenwoningregeling gelden. De periodieke erfpachtcanon is aftrekbaar. Heeft de erfpachter een lening afgesloten om de periodieke canon te betalen, dan is die schuld geen eigenwo-



ningschuld. De lening om de erfpachtcanon (over een bepaalde periode of eeuwigdurend) af te kopen, kan wél worden aangemerkt als eigenwoningschuld. Zie hiervoor ook artikel 3.119a, derde lid, van de Wet IB 2001. Het is mogelijk dat de erfpachter de grond bijkoopt zodat hij de volle eigendom verkrijgt. De lening voor de financiering van deze aankoop van de grond kan worden aangemerkt als een eigenwoningschuld.

3.6.2. Vruchtgebruiker koopt blote eigendom

Bij verkoop van de blote eigendom van de woning geldt de eigenwoningregeling niet meer. Het is mogelijk dat de vruchtgebruiker de blote eigendom terugkoopt. De terugkoop van de blote eigendom kan in combinatie met het bezit van het recht van vruchtgebruik worden aangemerkt als de aanschaf van een eigen woning. De lening voor de aankoop van de blote eigendom is een eigenwoningschuld. Een bestaande lening in verband met het vruchtgebruik wordt in dit geval ook een eigenwoning-schuld.

Voorbeeld

De ouders hadden in 1997 een schuld in verband met hun eigen woning van € 500.000. In dat jaar verkochten zij de blote eigendom van die woning aan hun kinderen voor een bedrag van € 300.000. Op 1 juli 2010 kopen de ouders de blote eigendom terug voor € 400.000. Hierdoor wordt de woning per 1 juli 2010 weer als eigen woning aangemerkt. De geldlening in verband met de eigen woning waarvoor renteaftrek mogelijk is, bedraagt maximaal € 600.000.

3.7. Lening voor kosten voor onderhoud en verbetering

Een lening voor kosten voor onderhoud en verbetering van de eigen woning behoort tot de eigenwoningschuld. Hieronder vallen ook kosten tot behoud van de eigen woning, zoals kosten om onteigening tegen te gaan, advocaatkosten in verband met een geschil over de erfafscheiding. Dit geldt ook voor kosten door een boeteclausule in verband met de eigendom van de woning. Het gaat om de kosten voor de woning en de aanhorigheden.

De belastingplichtige moet die kosten voor onderhoud en verbetering met schriftelijke bescheiden aantonen (artikel 3.123 van de Wet IB 2001). Die verplichting geldt niet voor de door de Belastingdienst geaccepteerde schulden die vóór 2001 zijn gemaakt.

Het is voor de aftrek niet van belang of de belastingplichtige een vergoeding of subsidie voor het onderhoud of de verbetering van de woning heeft ontvangen. Het is ook niet van belang dat het onderhoud of de verbetering geheel of gedeeltelijk leidt tot waardemutatie van de woning of dat een deel van de kosten aftrekbaar is als persoonsgebonden aftrek.

3.8. Alleen een lening voor de eigenaarslasten voor onroerende onderdelen

Kosten van onderhoud en verbetering zijn kosten die betrekking hebben op de eigen woning zelf en de aanhorigheden. Een lening voor onroerende onderdelen behoort tot de eigenwoningschuld voor zover deze de financiering van eigenaarslasten betreft. Rente op een lening voor roerende zaken of voor de financiering van huurderslasten, bijvoorbeeld vloerbedekking, parket, behang, inboedel of gordijnen, is niet aftrekbaar.

3.8.1. Zonnepaneleninstallaties

Als een belastingplichtige een lening afsluit voor de aanschaf van een zonnepaneleninstallatie kan hij deze schuld als eigenwoningschuld aanmerken mits de zonnepaneleninstallatie onroerend is geworden. Er bestaan verschillende zonnepaneleninstallaties. Zo zijn er bijvoorbeeld zonnepanelen die als het ware 'los op de daken gelegd worden' en panelen die slechts met een viertal schroeven worden bevestigd. Deze installaties zijn niet onroerend geworden. Een installatie is onroerend geworden als deze duurzaam met de woning is verenigd in de zin van artikel 3:3 juncto 3:4 van het BW doordat de installatie naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Hierbij is het niet meer van belang dat technisch de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verwijderen. Uitgaven voor een onroerende zonnepaneleninstallatie kunnen worden aangemerkt als eigenaarslasten. De beoordeling of de zonnepaneleninstallatie onroerend is, is civielrechtelijk van aard en afhankelijk van de feiten en omstandigheden.

3.9. Overname van het deel van de eigen woning van de ex-partner

Een lening afsluiten voor de overname van een deel van de woning van de ex-partner kan leiden tot een eigenwoningschuld. De eigenwoningschuld is dan maximaal de waarde in het economische



verkeer van het overgenomen deel van de eigen woning op het moment van de 'uitkoop'. Dit geldt ook als de woning in het kader van de boedelverdeling (bij echtscheiding) is toegewezen aan de ex-partner die daardoor is overbedeeld. De overbedelingschuld kan in beginsel worden aangemerkt als een eigenwoningschuld, voor zover die overbedeling betrekking heeft op de eigen woning. De overbedelingschuld moet naar evenredigheid worden toegerekend aan de verkregen activa uit de boedel. Zie het arrest van de Hoge Raad van 20 januari 1988, nr. 24.768 (BNB1988/143).

Voorbeeld

De woning van A en B is op het moment van de verdeling van de huwelijkse boedel € 250.000 waard. De eigenwoningschuld, tevens hypotheekschuld, is op dat moment € 150.000. Tot de boedel behoort daarnaast een auto ter waarde van € 30.000. De waarde van de totale huwelijksgemeenschap bedraagt € 130.000 (huis € 250.000 plus auto € 30.000 minus eigenwoningschuld € 150.000). A en B hebben ieder per saldo recht op € 65.000. Ex-partner B heeft de woning verlaten en krijgt bij de boedelverdeling de auto toegewezen (€ 30.000). Het huis en de eigenwoningschuld worden geheel aan de blijvende partner A toegewezen. De totale overwaarde van het huis is € 100.000. A had recht op € 65.000. A wordt dus overbedeeld voor € 35.000. Hij neemt de helft van de woning over van B (waard € 125.000) met het aandeel in de hypotheekschuld van B (€ 75.000). Voor de nieuwe eigenwoningschuld betekent dit het volgende. A had zelf een eigenwoningschuld van € 75.000. De eigenwoningschuld van A wordt verhoogd met het aandeel in de hypotheekschuld van B van € 75.000. Daarnaast kan hij nog € 35.000 lenen voor de overname van het deel van B in de woning. Zijn maximale eigenwoningschuld is dus € 185.000.

3.9.1. De ex-partner die geen eigenaar is, deelt toch mee in de waardeverandering van de woning

Een ex-partner die geen eigenaar was van de woning deelt soms toch mee in de waardeverandering van de woning. Dit kan verplicht zijn, omdat het in de samenlevingsovereenkomst of huwelijkse voorwaarden zo is bepaald. Ook kan het onverplicht zijn. Bijvoorbeeld, de 100%-eigenaar die zijn ex-partner 50% gunt van de waardeverandering van de woning over de periode dat ze daarin hebben samengewoond. De lening om een ex-partner, die geen eigenaar is, uit te betalen is geen eigenwoningschuld. In al deze gevallen wordt het aandeel in de waardeverandering niet uitbetaald in verband met de verwerving van de eigen woning. De uitbetaling aan de ex-partner leidt immers niet tot een verwerving van (een deel van) de woning.

In beginsel is er ook geen sprake van een betaling voor onderhoud of verbetering van de woning. Dit is alleen anders als de ex-partner kosten van onderhoud of verbetering heeft betaald voor de eigenaar en een regresrecht heeft voor die kosten. In de meeste gevallen zal een dergelijk regresrecht echter al zijn verwerkt. Bijvoorbeeld omdat het is gecompenseerd met andere kosten van de gezamenlijke huishouding.

3.9.2. Niet nageleefd periodiek verrekenbeding

Echtgenoten kunnen gehuwd zijn buiten gemeenschap van goederen met een periodiek verrekenbeding. Op grond van het beding moeten ze jaarlijks de netto inkomsten verdelen die niet aan de gezamenlijke huishouding zijn uitgegeven. Als ze het verrekenbeding niet naleven, kan de rechter bij de echtscheiding bepalen dat de gezamenlijke vermogens worden verdeeld alsof er gemeenschap van goederen was. Ook in dit geval kan de lening die de belastingplichtige afsluit voor de vergoeding voor de waardeverandering van de woning niet leiden tot een eigenwoningschuld.

3.9.3. Vooruitbetaling voor de overname van het aandeel in de eigen woning van de ex-partner bij echtscheiding

Een belastingplichtige kan, vooruitlopend op de definitieve afwikkeling van de echtscheiding, zijn ex-partner alvast een voorschot geven voor de toekomstige overname van de woning. Een lening voor de betaling aan de ex-partner is dan (nog) geen eigenwoningschuld. De lening is (nog) niet besteed aan de overname door de blijvende partner van (het aandeel van) de ex-partner in de woning. Beiden zijn weliswaar overeengekomen dat de blijvende partner de woning zal overnemen, maar die intentie is nog geen overdracht van een eigen woning. Vanaf het moment dat het aandeel van de vertrekkende ex-partner in de woning daadwerkelijk is overgenomen, kan de lening voor de belastingplichtige een eigenwoningschuld worden. Die overname zal zijn bij de boedelscheiding na de inschrijving van het echtscheidingsconvenant. De hoogte van de nieuwe eigenwoningschuld is afhankelijk van de wijze waarop de boedel is verdeeld. Zie ook onderdeel 3.10.



3.10. Restschuld bij verkoop eigen woning

Een restschuld na verkoop van de oude woning is geen eigenwoningschuld. Deze schuld gaat naar box 3 omdat de woning waarvoor de schuld is aangegaan geen eigen woning meer is. De rente over die restschuld is dus niet meer in box 1 aftrekbaar. Verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule hierover wijs ik af.

3.10.1. Successierechtschulden en schulden (bij staking) van een onderneming gefinancierd met een lening op de eigen woning

Het successierecht over de erfrechtelijke verkrijging van de eigen woning is geen eigenwoningschuld. De rente die een belastingplichtige betaalt over een geldlening voor de betaling van het successierecht is dus geen eigenwoningrente. Zie het arrest van de Hoge Raad van 22 juli 1994, nr. 30027 (BNB 1994/298).

Dit geldt ook voor de financiering van andere belastingschulden en schulden zoals een restschuld bij staking van een onderneming waarvoor hypotheek wordt genomen op de eigen woning. Dergelijke schulden zijn geen eigenwoningschuld. Hetzelfde geldt als voor de behaalde stakingswinst een stamrecht wordt bedongen waarvan de koopsom wordt geleend. Zie het arrest van de Hoge Raad van 13 juli 2007, nr. 43433 (VN 2007/51.19).

Verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule hierover wijs ik af.

Voorbeeld

Bij de overgang van een eigen woning van ondernemingsvermogen naar privévermogen rekent de belastingplichtige af over de zogenoemde stille reserves. Een geldlening waarmee hij de inkomstenbelasting betaalt die hij verschuldigd is over de stille reserves, wordt niet aangemerkt als een eigenwoningschuld. Bij de overgang van ondernemingsvermogen naar privévermogen kan alleen de schuld op het moment van overgang naar privé aangemerkt worden als eigenwoningschuld. Dit is de schuld waarmee de woning indertijd is gekocht dan wel onderhoud en/of verbetering van de woning is betaald, voor zover die schuld inmiddels niet is afgelost.

Hetzelfde geldt als voor de behaalde stakingswinst een stamrecht wordt bedongen waarvan de koopsom wordt geleend met een hypotheek op de voormalige bedrijfswoning.

3.11. Kosten die direct samenhangen met de aanschaf van de eigen woning

Alleen rente en kosten van geldleningen in verband met aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning worden aangemerkt als aftrekbare eigenwoningrente in box 1.

De rente over geldleningen voor de financiering van eigenwoningrente is niet aftrekbaar (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001). Voor de financiering van de bij aankoop meegefinancierde kosten van de geldlening geldt het volgende.

Periode 2001 tot en met 2003

Bij de invoering van IB 2001 is aangegeven dat er geen bezwaar bestaat dat een belastingplichtige de rente in aftrek brengt die hij betaalt over de bij de aankoop meegefinancierde aftrekbare kosten die direct verband houden met het aangaan van deze schulden.

Periode 2004 tot en met 2009

De bijleenregeling leidt er vanaf 2004 echter toe dat de lening voor meegefinancierde kosten niet behoort tot de eigenwoningschuld (artikel 3.119a van de Wet IB 2001). Het is in die gevallen dus niet mogelijk de rente over de lening voor meegefinancierde kosten af te trekken. Dit betekent dat er in de periode 2004 tot en met 2009 een verschil in behandeling bestaat tussen de situaties waarin de bijleenregeling niet wordt toegepast (bijvoorbeeld bij starters) en situaties waarin de bijleenregeling wel van toepassing is (bijvoorbeeld bij doorstromers). Starters kunnen de rente die wordt betaald over de hiervoor bedoelde, bij aankoop meegefinancierde kosten bij de eigen woning in aftrek brengen.

Periode vanaf 2010

Vanaf 1 januari 2010 is het onderscheid tussen starters en doorstromers vervallen. Het maakt niet meer uit of de bijleenregeling wel of niet van toepassing is. De eigenwoningschuld wordt bij starters en doorstromers vanaf 2010 worden verhoogd met de lening voor de financieringskosten (artikel 3.119a, tweede lid, van de Wet IB 2001). Tijdens de behandeling van deze wetswijziging is aangegeven dat voor bestaande leningen het regime van vóór 1 januari 2010 blijft gelden: de rente op deze leningen is niet aftrekbaar (EK, 2009/2010, 32 128). Mede gelet op het vermijden van splitsingsproble-



men en met het oog op het invullen van de aangifte heeft het mijn instemming dat de in 2004–2009 afgesloten lening voor de financieringskosten ook als eigen woning-schuld wordt aange-merkt.

Voorbeeld

Doorstromer heeft in 2009 een nieuwe woning gekocht. Na toepassing van de bijleenregeling is zijn eigenwoning-schuld € 200.000. De financieringskosten die betrekking hebben op de eigenwoning-schuld bedragen € 2.000 en zijn ook gefinancierd. De aftrek is als volgt.

2009

De financieringskosten zijn aftrekbaar. De lening voor de financieringskosten is geen eigenwoning-schuld. Alleen de rente over de eigenwoning-schuld (€ 200.000) is aftrekbaar.

2010

De lening voor de financieringskosten wordt ook aangemerkt als eigenwoning-schuld. Aftrekbaar is de rente over € 202.000.

De rente en kosten over het gedeelte van de lening dat geen betrekking heeft op de eigenwoning-schuld zijn niet aftrekbaar. Ook de rente op meegefinancierde kosten die geen direct verband houden met de eigen woning is niet aftrekbaar. Dit is bijvoorbeeld:

- meegefinancierde boeterente wegens de vervroegde aflossing of omzetting van een bestaande lening; en
- rente over meegefinancierde bouwrente die betrekking heeft op de periode na het sluiten van de koopovereenkomst.

3.12. 30-jaarstermijn

3.12.1 De 30-jaarstermijn na eerder gebruik vrijstelling kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning

De aftrek van eigenwoning-rente wordt beperkt als een vrijgestelde uitkering uit bijvoorbeeld een kapitaalverzekering eigen woning is ontvangen (artikel 3.122, eerste lid, van de Wet IB 2001). Die aftrekbeperking cumuleert niet met de aftrekbeperking van de 30-jaarstermijn.

Voorbeeld

De eigenwoning-schuld op 1 januari 2001 is € 100.000. De schuld is op 1 juli 2020 verhoogd tot € 250.000 wegens een verbouwing van € 150.000. Voor die verhoging gaat een nieuwe 30-jaarstermijn lopen. Op 1 juli 2025 keert de kapitaalverzekering eigen woning een bedrag uit van € 100.000. De uitkering wordt gebruikt voor aflossing van de eigenwoning-schuld. De eigenwoning-schuld is dan nog € 150.000 (artikel 3.122, eerste lid, van de Wet IB 2001). Op 1 januari 2031 loopt de 30-jaarstermijn af voor de schuld van € 100.000 die op 1 januari 2001 bestond. Er is geen cumulatie met de toegepaste vrijstelling van de kapitaalverzekering. De eigenwoning-schuld op 1 januari 2031 is € 150.000, tot 1 juli 2050.

3.12.2 De 30-jaarstermijn bij partners

In mijn antwoorden op de Kamervragen van Bashir heb ik aangegeven hoe de 30-jaarstermijn wordt toegepast bij partners¹.

De 30-jaarsperiode van renteaftrek in artikel 3.120 van de Wet IB 2001 moet binnen de huidige wetssystematiek als volgt worden toegepast. De 30 jaarstermijn is opgenomen binnen de eigenwoning-regeling. Binnen die regeling is de aanwezigheid van een eigenwoning-schuld in de zin van artikel 3.119a van de Wet IB 2001 bepalend voor het recht op renteaftrek. In het verlengde daarvan is de renteaftrekbeperkende 30-jaarstermijn ook afhankelijk van de aanwezigheid van een eigenwoning-schuld. Indien een belastingplichtige een eigenwoning-schuld heeft, dan loopt bij hem de 30-jaarstermijn. De vaststelling van de aanwezigheid (en hoogte) van een eigenwoning-schuld en van de in verband met die eigenwoning-schuld in aanmerking te nemen aftrekbare kosten gebeurt op het niveau van een individuele belastingplichtige.

De toerekening van inkomensbestanddelen tussen partners heeft, anders dan bij de totstandkoming van de Wet IB 2001 is betoogd², geen gevolgen voor de 30 jaarstermijn. Eerst nadat op individueel niveau, met inachtneming van de rente over de eigenwoning-schuld, de (negatieve) belastbare inkomsten uit eigen woning zijn bepaald, komt de toerekening van deze inkomsten tussen partners

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2009–2010, Aanhangsel 1849).

² Eerste Kamer, vergaderjaar 1999–2000, 26 727 en 26 728, nr. 202a, blz. 50 e.v.



aan de orde (artikel 2.17 Wet IB 2001). Wanneer partners per jaar afwisselend de belastbare inkomsten uit eigen woning in aanmerking nemen, leidt dit dus niet tot 60 jaar renteaftrek. Voor beide partners start de termijn bij aankoop van de woning en het aangaan van de eigenwoningschuld en eindigt 30 jaar later. Voor aankoop van de woning van de partner geldt overigens ook de aftrekbeperking van artikel 3.120, vierde lid, onderdeel c, Wet IB 2001.

3.13. Verkoop (ondergrond van de) woning gevolgd door uitgifte in erfpacht; constructie

Als een woning wordt verkocht onder voorbehoud van een erfpachtrecht heeft dit rechtstreeks gevolgen voor de hoogte van de eigenwoningschuld. Per saldo wordt een deel van de eigendom verschoven. De grond is niet meer in eigendom. Het bij de grond behorende deel van de eigenwoningschuld verschuift hierdoor naar box 3. Dit geldt ook als een belastingplichtige de volle eigendom van een woning overdraagt en hij vervolgens de woning weer in erfpacht verkrijgt. Bij een eigen woning in erfpacht is de canon in beginsel aftrekbaar. In deze opzet is het ongewenst dat er een erfpachtcanon in aftrek wordt gebracht als door de opzet bijvoorbeeld sprake is van transformatie in een consumptieve lening. De Belastingdienst bestrijdt dan dergelijke constructies.

4. Rente en kosten van geldlening

Kosten van geldlening zijn onder meer de kosten die betrekking hebben op het afsluiten van een eigenwoningschuld zelf.

4.1. De kosten van een hypotheekadvies

De kosten van een hypotheekadvies zijn aftrekbare kosten van een geldlening voor de eigen woning. Dit geldt uiteraard alleen als de lening ook wordt afgesloten. Alleen de kosten die betrekking hebben op advisering met betrekking tot de eigenwoningschuld zelf zijn aftrekbaar. Als een deel van de lening geen eigenwoningschuld is, moeten de kosten pro rata worden gesplitst. Het gedeelte van de kosten dat geen betrekking heeft op de eigenwoningschuld is niet aftrekbaar.

De geldlening kan ook betrekking hebben op andere zaken dan de eigen woning, bijvoorbeeld op de aanschaf van een auto of een kapitaalverzekering (eigen woning) en een belegging (beleggingshypotheek). Ook is het mogelijk dat een deel van de lening niet als eigenwoningschuld kwalificeert als gevolg van de bijleenregeling. De advieskosten die betrekking hebben op het deel van de geldlening dat geen eigenwoningschuld is, zijn niet aftrekbaar.

Voorbeeld

Tussenpersoon A bemiddelt tussen de bank en potentiële kopers over een financiering van de eigen woning. A berekent, naast de afsluitprovisie van de bank, extra afsluitprovisie. In ruil daarvoor draagt A de kosten van de makelaar die door de kopers voor de aankoop van de nieuwe eigen woning is ingeschakeld.

Deze afsluitprovisie is niet helemaal aftrekbaar. De kosten zien niet alleen op de eigenwoningschuld, maar houden ook verband met een andere prestatie. Voor zover de kosten geen verband houden met de eigenwoningschuld zijn ze niet aftrekbaar. In dit geval omvat de afsluitprovisie tevens een vergoeding voor de makelaar. Dat is een prestatie die niet door de geldgever, maar door een tussenpersoon wordt verricht. De afsluitprovisie is niet aftrekbaar voor zover die betrekking heeft op de vergoeding voor de makelaar. In dit geval is het niet-aftrekbare deel de extra provisie.

4.2. De rente in leasecontracten

De rente over de lening die is afgesloten voor de eigen woning is aftrekbaar. Meestal is direct duidelijk welk bedrag de rente is. Bij een leasecontract of aankoop op afbetaling is alleen de rentecomponent in de termijnen als eigenwoningrente aftrekbaar. De rente moet dan worden herleid uit de betalingen.

Voorbeeld

A heeft in zijn eigen woning nieuwe kozijnen laten plaatsen. Hiervoor heeft A een leasecontract afgesloten. Termijnen van een leasecontract bevatten een aflossingscomponent en een rentecomponent. A kan de rentecomponent in de leasetermijnen aftrekken voor zover sprake is van een eigenwoningschuld.

Als voor de betaling van de leasetermijnen een (hypothecaire) geldlening is afgesloten, geldt het volgende. De rente over de lening om de leasetermijnen te betalen is niet helemaal aftrekbaar. Met de geldlening wordt zowel de aflossingscomponent als de rentecomponent in de leasetermijnen betaald.



De betaling voor de aflossingscomponent is een betaling voor onderhoudskosten van de eigen woning. De rente op de financiering van de aflossingscomponent is daarmee aftrekbare eigenwoning-rente. De rente op de financiering van de rentecomponent is niet aftrekbaar (artikel 3.120, vierde lid, letter a, van de Wet IB 2001).

4.3. Vooraf of achteraf betaalde rente

Eigenwoningrente is aftrekbaar op het moment waarop deze wordt betaald, verrekend, ter beschikking gesteld of wanneer deze rentedragend wordt (artikel 3.147, aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001). Het tijdstip van de rentebetaling is niet van belang voor de beoordeling of sprake is van eigenwoningrente. De aftrekbaarheid van rente moet beoordeeld worden naar de periode waarop de rente betrekking heeft (compartimentering). Door betaling vooraf of achteraf verandert de rente niet van karakter. Voor zover de rente betrekking heeft op een lening die (in de periode waarover zij is verschuldigd) behoort tot de rendementsgrondslag van box 3, is de rente geen eigenwoningrente. Als deze rente wordt betaald in een periode dat de lening niet meer behoort tot de rendementsgrondslag van box 3, dan verandert de rente niet van karakter. Die rente blijft box 3-rente. Als rente betrekking heeft op een periode dat de lening een eigenwoningschuld was, is deze rente aftrekbaar als eigenwoningrente ook al wordt feitelijk betaald in de periode dat de lening behoort tot de rendementsgrondslag van box 3.

Voorbeeld

A is van plan te verhuizen en na zijn verhuizing zijn eigen woning te gaan verhuren waardoor er niet langer sprake is van een eigen woning. De woning en de eigenwoningschuld behoren vanaf het moment van de verhuizing tot de rendementsgrondslag van box 3. A betaalt voordat hij verhuist de rente over een aantal maanden vooruit. De rente die betrekking heeft op de periode ná verhuizing is voor A geen aftrekbare eigenwoningrente. Het tijdstip van rentebetaling is immers niet van belang voor de beoordeling van eigenwoningrente.

4.4. Kosten van een geldlening gemaakt in de box 3-periode

De kosten van een geldlening die zijn gemaakt in de box 3-periode, worden niet aftrekbaar als deze geldlening later een eigenwoningschuld wordt. Kosten die zijn gemaakt in de box 3-periode kunnen niet meer worden verrekend als de geldlening later wordt aangemerkt als eigenwoningschuld.

4.5. Kosten moeten rechtstreeks zijn verbonden aan de lening

Tot de kosten van geldlening behoren de kosten die rechtstreeks aan het opnemen, verlengen of aflossen van een geldlening zijn verbonden.

4.5.1. Borgstellingsprovisie

Een borgstellingsprovisie (vergoeding voor de borgtocht) is aan te merken als kosten van de eigenwoningschuld. Dit geldt bijvoorbeeld voor de borgtochtprovisie die de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen in rekening brengt in verband met de Nationale Hypotheek Garantie. Een ander voorbeeld is de borgstellingsprovisie die een kind betaalt aan zijn ouders omdat die borg staan voor een door het kind afgesloten eigenwoningschuld.

4.5.2. Bouwkundig rapport

In sommige gevallen is voor de Nationale Hypotheek Garantie een bouwkundig rapport vereist. Ook de kosten van een bouwkundig rapport in verband met de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie zijn kosten van de eigenwoningschuld in verband met de aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning.

De kosten van een schaderapport voor een onderzoek naar de noodzaak tot reparatie of in verband met eventuele verkoop zijn echter geen kosten van een eigenwoningschuld.

Voorbeeld

Aan een woning is betonschade geconstateerd. De eigenaar geeft een opdracht voor technisch onderzoek naar de schade aan de vloeren. Het schaderapport bevat ook een taxatie van de herstelkosten van de betonschade. De bank wil een hypotheeklening verstrekken voor de financiering van de herstelkosten. De bank stelt daarbij de voorwaarde dat er naast de reguliere taxatie van de woning ook het schaderapport wordt overgelegd.



De kosten van het schaderapport behoren niet tot de kosten van geldlening. De herstelkosten en de kosten van het bijbehorende schaderapport zijn wel kosten van onderhoud van de eigen woning. De rente en kosten van de lening in verband met de financiering van die onderhoudskosten zijn aftrekbaar.

4.6. Boeterente

Boeterente bij het oversluiten van een hypothecaire geldlening is aftrekbaar als eigenwoningrente voor zover sprake is van kosten van geldlening (artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001).

Reële boeterente bij het oversluiten of aflossen van een lening, is direct aftrekbaar. Dat geldt niet als de 'boeterente' in wezen een vervroegde betaling is van toekomstige rentetermijnen van de nieuwe lening. In dat geval is sprake van vooruitbetaalde rente. Vooruitbetaalde rente is getemporeerd aftrekbaar (artikel 3.120, vijfde lid, van de Wet IB 2001). Als overeengekomen is dat (een deel van) de boeterente wordt terugbetaald bij voortijdige beëindiging van de overeenkomst is geen sprake van reële boeterente. De betaalde boeterente is dan een vooruitbetaling van (een deel van) de toekomstige rentetermijnen. Dat is ook het geval als het nieuwe rentepercentage lager is dan de rente die geldt voor vergelijkbare leningen op het moment van oversluiten van de hypothecaire geldlening. De betaalde boeterente is vooruitbetaalde rente die getemporeerd aftrekbaar is.

Bij een reële boeterente behoort de boeterente die is verschuldigd bij de vervroegde aflossing van een geldlening tot de kosten van geldlening. Dit geldt ook in de situatie waarin een belastingplichtige boeterente voldoet bij het wijzigen van het voor een bepaalde periode overeengekomen rentepercentage van een hypothecaire geldlening. Het maakt daarbij niet uit of hij de geldlening al dan niet omzet in een nieuwe geldlening. In die situatie is de boeterente aftrekbaar als kosten van geldlening. De boeterente wordt dan niet aangemerkt als vooruitbetaalde kosten van geldleningen.

4.7. Bereidstellingsprovisie

De kosten voor de verwerving van het recht om onder bijzondere condities een hypothecaire lening te sluiten, zijn geen kosten van geldlening.

Voor bereitstellingsprovisie geldt echter het volgende. Een belastingplichtige vraagt bij de aankoop van een woning (voorlopige koopakte) een offerte aan bij de bank. De offerte heeft meestal een beperkte looptijd (ongeveer drie maanden). Neemt de belastingplichtige de lening gedurende die looptijd op, dan staat vooraf vast tegen welk rentepercentage de lening is afgesloten. Als hij de looptijd van de offerte verlengt, is het gebruikelijk dat de bank een vergoeding vraagt om de lening tegen hetzelfde rentepercentage te kunnen aanbieden. De bank vraagt ook een vergoeding als de offerte direct betrekking heeft op een langere periode. Die vergoeding wordt ook bereitstellingsprovisie genoemd. De bereitstellingsprovisie kan worden aangemerkt als kosten van geldlening voor verwerving, onderhoud of verbetering van woning.

4.8. Risicoverzekering met betrekking tot toekomstige rentestijgingen (rentecap)

Een rentecap is een verzekeringsovereenkomst waardoor bijvoorbeeld bij een rentestijging boven een bepaald niveau de bank die hogere rente vergoedt. De premie voor een rentecap is geen rente of kosten van een geldlening voor de eigenwoningschuld. Tot de kosten van geldleningen voor de eigenwoningschuld behoren alleen de verbonden kosten die rechtstreeks zijn verbonden aan het opnemen, verlengen of aflossen van een eigenwoningschuld. De premie voor een verzekering waardoor een lagere rente over een geldlening is verschuldigd, is geen rente of kosten van een geldlening. Dit is anders bij een lening die is afgesloten met een rentevaste periode. De rente over die lening bestaat uit één tarief dat volledig is afgestemd op de hoofdsom. Deze rente is aftrekbaar als rente van de eigenwoningschuld.

4.9. Kosten voor de omzetting coöperatieve flatexploitatievereniging in vereniging van appartementseigenaren

Als een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve flatexploitatievereniging wordt omgezet in een appartementsrecht van een vereniging van appartementseigenaren, wordt de bestaande eigenwoningschuld in verband met het lidmaatschapsrecht omgezet in een schuld voor het appartementsrecht. De omgezette bestaande schuld blijft in die situatie een eigenwoningschuld.

Aan deze omzetting kunnen kosten zijn verbonden. Een belastingplichtige kan een lening afsluiten voor de financiering van deze kosten.



Vóór de omzetting is de coöperatieve flatexploitatievereniging juridisch gezien eigenaar van het flatgebouw. Na de omzetting is belastingplichtige (rechtstreeks) eigenaar van een deel van het gehele flatgebouw. Een redelijke wetstoepassing brengt met zich mee dat de lening voor de kosten die direct verband houden met de omzetting van coöperatieve flatexploitatievereniging in de vereniging van eigenaren als eigenwoningsschuld wordt aangemerkt. De volgende kosten worden aangemerkt als kosten die direct verband houden met deze omzetting.

- de kosten van de transportakte voor de eigendomsoverdracht van de coöperatieve vereniging naar het individuele lid;
- de kadastrale kosten in verband met de inschrijving van de overdracht en
- recherchekosten.

4.10. Oversluitkosten. Financiering boeterente

Rente over meegefinancierde boeterente is niet aftrekbaar (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001). Op 31 december 2000 bestaande schulden die zijn aangegaan ter betaling van oversluitkosten worden aangemerkt als een eigenwoningsschuld (Hoofdstuk 2, artikel I, onderdeel AKac, tweede lid, van de Invoeringswet Wet IB 2001). De rente over deze schulden is aftrekbaar als eigenwoningsschuld. Ook boeterente die een belastingplichtige betaalt voor het oversluiten van de oorspronkelijke hoofdsom wordt in dit kader aangemerkt als oversluitkosten.

4.11. Kosten voor renteverlaging bij waardestijging eigen woning

Bij waardestijging van het onderpand bestaat soms de mogelijkheid tot een verlaging van de rente op de hypotheeklening. De lening wordt dan niet overgesloten. Alleen het rentepercentage in de overeenkomst wordt aangepast. De kosten voor de renteverlaging (advies- en administratiekosten evenals de kosten van een taxatie) zijn aan te merken als kosten van geldlening voor de eigenwoningsschuld.

4.12. Boete bij aflossing budgethypotheek

Bij een budgethypotheek wordt een lagere hypotheekrente betaald, in ruil voor bepaalde voorwaarden. Een voorwaarde kan zijn dat een belastingplichtige bij (gedeeltelijke) aflossing van de hypotheek altijd een boete moet betalen, ook als hij de woning verkoopt. Die boete is niet, zoals gebruikelijk, afgeleid van een rentenadeel over een bepaalde (rentevaste) periode dat de hypotheek nog loopt. De boete is een vast bedrag. De betaling bij aflossing kan aftrekbare kosten van geldlening zijn. Die betaling moet dan rechtstreeks verband houden met de lagere hypotheekrente. Als die betaling verband houdt met andere financiële voorwaarden, zal doorgaans geen sprake zijn van aftrekbare kosten van geldlening.

4.13. Annuleringskosten lening

Een belastingplichtige accepteert een offerte voor een lening. Hij kan binnen zes maanden van de offerte afzien tegen vergoeding van annuleringskosten. De belastingplichtige sluit een lening af bij een andere bank en moet annuleringskosten betalen. De annuleringskosten zijn niet rechtstreeks verbonden aan het opnemen van de lening zelf en zijn dus geen van kosten van geldlening.

5. Drukkencriterium

De rente en kosten van een eigenwoningsschuld zijn aftrekbaar voor zover ze drukken op de belastingplichtige (artikel 3.110 van de Wet IB 2001). Voor zover de rente en kosten worden vergoed, drukken deze kosten niet. Ook is geen sprake van drukkenderente en kosten voor zover een ander de kosten (indirect) voor zijn rekening neemt. Bijvoorbeeld als de belastingplichtige met een bijstandsuitkering een onbelaste woonkostentoeslag krijgt voor de te betalen hypotheekrente.

5.1. Retourprovisie

Retourprovisie is de korting die hypotheekbemiddelaars en andere tussenpersonen verlenen op de afsluitprovisie. De korting wordt niet direct verrekend met de afsluitprovisie maar wordt door de hypotheekbemiddelaar terugbetaald (de zogenoemde retourprovisie).

De retourprovisie die betrekking heeft op de afsluitprovisie, vermindert de aftrek van de afsluitprovisie. De retourprovisie is een vergoeding van de kosten. Retourprovisie kan betrekking hebben op de geldlening en de daarmee in samenhang afgesloten kapitaalverzekering. In dat geval wordt de retourprovisie naar evenredigheid toegerekend aan de geldlening.



5.2. Waardering voordelen bij het afsluiten van (hypothecaire) geldleningen

Voordelen die de geldgever aan de belastingplichtige geeft zijn van invloed op de renteaftrek. Dit geldt zowel als het voordeel verband houdt met de te betalen afsluitprovisie als met de te betalen rente. Hierdoor drukt de afsluitprovisie dan wel de betaalde rente niet (helemaal) op de belastingplichtige. Alleen de rente en kosten van de geldlening voor de eigenwoningsschuld die daadwerkelijk drukken zijn aftrekbaar. Het voordeel kan direct zijn, bijvoorbeeld een rentekorting van 1% over drie maanden of een maand geen rente. Het voordeel kan ook indirect zijn, bijvoorbeeld een waardebon of een geldbedrag ter vrije besteding. Betreft het een voordeel in natura, dan wordt dit gewaardeerd op de waarde die daaraan in het economische verkeer kan worden toegekend (artikel 3.144 van de Wet IB 2001).

6. Lening of aankoop van partner of huisgenoot

Voor een lening in verband met de aankoop van (een deel) van de eigen woning van de partner of huisgenoot geldt het volgende. De rente is niet aftrekbaar voor zover het totaal van de leningen waarmee de woning is verworven na die aankoop hoger is dan daarvoor (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001). Deze aftrekbeperking geldt vanaf het moment dat en zolang sprake is van partnerschap of een gezamenlijke huishouding.

Voorbeeld

Een echtpaar heeft een eigen woning zonder schulden. Het echtpaar wil een nieuwe woning bouwen. Om de bouw daarvan te betalen verkoopt het echtpaar de woning aan de inwonende zoon. Als de woning gereed is, zal het echtpaar verhuizen naar de nieuwe woning. De zoon blijft dan in het voormalig ouderlijk huis wonen. Hij financiert de aankoop met een lening bij een bank.

Zolang zijn ouders nog bij hem wonen, heeft de zoon geen recht op renteaftrek. De ouders en de zoon zijn immers nog huisgenoten waardoor de aftrekbeperking voor de zoon van toepassing is. Het maakt hierbij niet uit dat de verkoop aan de zoon voorafgaat aan een geplande verhuizing. Verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule die hierop zien, wijs ik af.

De aftrekbeperking geldt niet meer vanaf het moment dat de zoon geen gezamenlijke huishouding meer voert met zijn ouders. De rente is vanaf dat moment voor de zoon aftrekbaar, mits sprake is van een eigenwoningsschuld.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hardheidsclausule) goed dat de aftrekbeperking voor partners of huisgenoten (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001) niet geldt voor (het gedeelte) van de eigen woning dat vóór 1 januari 2001 is verkregen van de partner of de huisgenoot.

6.1. Lening aan partner of huisgenoot die gaat verhuizen

Rente over leningen tussen partners of huisgenoten is niet aftrekbaar (artikel 3.120, negende lid, van de Wet IB 2001). Deze aftrekbeperking geldt ook voor de rente over een lening van de ouders aan een inwonend kind voor de woning die het kind zelfstandig gaat bewonen. Zolang het kind nog niet is verhuisd voert hij immers een gezamenlijke huishouding met zijn ouders/geldverstrekkers. Ik acht het niet overeenkomstig de bedoeling van de wetgever om in dergelijke gevallen de bepaling altijd onverkort toe te passen.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hardheidsclausule) goed dat artikel 3.120, negende lid, van de Wet IB 2001 niet geldt voor een lening aan partner of huisgenoot die gaat verhuizen. Ik stel hierbij de volgende voorwaarden.

- De lening is bestemd voor de woning in aanbouw of de aangekochte bestaande woning.
- De nieuwe woning is voor de geldlener een eigen woning (artikel 3.111, derde lid, van de Wet IB 2001).
- De geldlener en de leningverstrekker(s) gaan *geen* gezamenlijke huishouding voeren in de nieuwe woning. De leningverstrekker(s) mogen dus niet meeverhuizen met de geldlener.

7. Rentebetaling door een ander

Het standpunt over de rentebetaling door een ander, heb ik versoepeld. Hierna beschrijf ik mijn beleid.



Daarna geef ik aan hoe de renteaftrek kan verlopen in de verschillende situaties.

Rente is aftrekbaar als de degene die recht heeft op aftrek (de draagplichtige) heeft betaald als bedoeld in artikel 3.147 van de Wet IB 2001. Voor aftrek moet de rente ook op de belastingplichtige drukken (artikel 3.110 van de Wet IB 2001). Als een ander voor de draagplichtige betaalt, is van belang of die ander (mede) voor rekening van de draagplichtige betaalt. Het is niet gebruikelijk om zomaar de rente voor de draagplichtige te betalen. Er kan dus niet altijd vanuit worden gegaan dat bij de betaling door een ander, de draagplichtige *fiscaal* ook heeft betaald. Als die ander dat niet verhaalt of verrekent, drukt de betaling niet op de draagplichtige. Als de ander niet voor rekening van de draagplichtige *wil* betalen, (maar bijvoorbeeld op grond van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid of borgtocht betaalt of moet betalen) is sprake van subrogatie. Bij subrogatie heeft de draagplichtige nog niet betaald. De draagplichtige heeft dan pas recht op aftrek als hij zijn schuld als draagplichtige voldoet.

Gemeenschappelijke eigenaren hebben in beginsel een pro rata draagplicht voor de totale kosten van de eigen woning. Maar iedere eigenaar zal hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de totale kosten. Dit houdt in dat met de betaling van gezamenlijke kosten door de ene eigenaar doorgaans de andere eigenaar fiscaal ook heeft betaald volgens de eisen van artikel 3.147 van de Wet IB 2001.

7.1. Rentebetalingen door fiscale partners

Belastingplichtigen, die het hele jaar fiscale partners zijn, kunnen de gezamenlijke inkomsten uit de eigen woning onderling verdelen (artikel 2.17 van de Wet IB 2001). Het is hierbij niet van belang hoe de fiscale partners onderling hun financiële situatie hebben geregeld.

7.2. Mede-eigenaren die geen fiscaal partner zijn

Als twee personen gezamenlijk een huis kopen, zijn zij meestal wederzijds hoofdelijk aansprakelijk of medeschuldenaar voor de totale schuld. Voor ieder is de eigenwoningschuld alleen het deel van de lening dat hij of zij zelf is aangegaan voor de verwerving van de eigen woning.

Voorbeeld 1

A en B, geen fiscale partners, kopen samen een woning voor € 200.000. A betaalt zijn aandeel contant. B wil € 100.000 lenen. De bank leent dat bedrag onder de voorwaarde dat A zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor die schuld. Daardoor wordt de lening niet (deels) de eigenwoningschuld van A. B is immers de lening aangegaan in verband met de verwerving van haar deel van de eigen woning. De schuldverhouding is ook niet afhankelijk van de eigendomsverhouding. De eigenwoningschuld van A is nihil.

De rente die A betaalt wordt aangemerkt als betaling door B. B kan de betaalde rente aftrekken. Dit is anders bij subrogatie (zie voorbeeld 2) of als de betaling door de één niet zal worden verrekend.

Voorbeeld 2

A en B zijn samen eigenaar van de echtelijke woning en hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige eigenwoningschuld. A verhuist in het kader van echtscheiding. B kan de rente die betrekking heeft op de periode daarna, aftrekken over 'haar helft' van de eigenwoningschuld. Na zijn verhuizing blijft de woning voor A nog twee jaar eigen woning (artikel 3.111, vierde lid, van de Wet IB 2001). A kan nog twee jaar lang de rente aftrekken over 'zijn helft' van de eigenwoningschuld. A weigert om de rente te betalen. De bank spreekt daarop B aan op grond van haar hoofdelijke aansprakelijkheid. B kan deze rente niet aftrekken. Ook A heeft geen recht op aftrek van de op B verhaalde rente. Hij heeft immers niets betaald. Pas als A de rente aan B heeft vergoed, kan voor hem sprake zijn van aftrek.

7.3. Rente betaald door hoofdelijke aansprakelijke of medeschuldenaar die geen eigenaar is

Voor degene die hoofdelijk aansprakelijk of medeschuldenaar is voor een lening is de lening nog geen eigenwoningschuld. De lening kan pas eigenwoningschuld zijn voor zover die belastingplichtige zelf de lening is aangegaan voor verwerving, onderhoud of verbetering van (zijn deel van) zijn eigen woning.

Voorbeeld

Een kind koopt een eigen woning. Hij is hiervoor een eigenwoningschuld aangegaan. Zijn ouders, die elders wonen, zijn hoofdelijk aansprakelijk of medeschuldenaar voor die eigenwoningschuld. De ouders betalen de rente aan de bank.



Voor de ouders is de rentebetaling niet aan te merken als eigenwoningrente. De woning waarop de rentebetaling betrekking heeft, is immers niet hun eigen woning. De betaling door de ouders leidt op dat moment in principe tot renteaftrek bij het kind. Dit is anders als de ouders niet voornemens zijn om de betaalde rente te verhalen op het kind. Er is ook geen renteaftrek bij het kind als de ouders niet voor het kind willen betalen, maar de rente betalen om (te voorkomen) dat de bank hen als medeschuldenaar aanspreekt. Renteaftrek is bij het kind dan pas mogelijk als hij zijn ouders vergoedt.

7.4. Lening ouders aan kind

Renteaftrek bij het kind is ook mogelijk als de renteschuld aan de ouders wordt voldaan uit een schenking van de ouders (HR 6 maart 1991, nr. 26.956, BNB 1991/146). Maar renteaftrek bij het kind is echter niet mogelijk als die schenking een kwijtschelding inhoudt (HR 8 juni 1994, nr. 28.569, BNB 1994/238).

8. Bijleenhypotheken

Een belastingplichtige kan de rente die betrekking heeft op de financiering van rente die bij de eigenwoningschuld is geschreven, niet aftrekken (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001). Rentebijbeschrijving is een van de elementen van de zogenoemde bijleenhypotheken. Bijleenhypotheken zijn leningen waarbij de verschuldigde rente geheel of gedeeltelijk bij de hoofdsom wordt geschreven.

8.1. Uitgezonderde bijleenhypotheken

De rente over de op een hypotheek bijgeschreven rente is niet aftrekbaar. Op deze regel geldt een uitzondering voor de volgende bijleenhypotheken.

Bijleenhypotheken die vóór 1 juli 1987 tot stand zijn gekomen.

Hiertoe behoren niet de hypotheekvormen waarvan ik al voor 1 juli 1987 het standpunt heb ingenomen dat de daarop bijgeschreven rente niet in aftrek kon worden toegelaten. Het gaat daarbij vooral om hypotheekvormen waarbij de rente volledig wordt bijgeschreven of waarbij (een deel van) de rente ineens vooraf wordt bijgeschreven.

Bijleenhypotheken die na 1 juli 1987 tot stand zijn gekomen en de goedkeuring van Financiën dragen.

Voor deze bijleenhypotheken heb ik goedgekeurd dat de rente die tot uiterlijk 31 december 2000 is bijgeschreven, niet als een box 3-schuld zal worden aangemerkt, maar als eigenwoningschuld (besluit van 7 juni 1987, nr. 287-8007, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 3 mei 1988, nr. DB88/2857; beiden ingetrokken bij besluit van 14 april 1999, nr. DB99/982). Deze verruiming komt er op neer dat rente die vanaf 1 januari 2001 wordt betaald over de tot en met 31 december 2000 bijgeschreven rente, in box 1 als aftrekbare kosten van de eigen woning in aftrek kan worden gebracht.

Deze bijleenhypotheken moeten op uiterlijk 31 mei 1999 tot stand zijn gekomen. Het betreft de volgende hypotheken:

- Perspectiefhypotheek (nieuwe stijl), van Van Nierop Assuradeuren NV.
- Lage Lasten Hypotheek (nieuwe stijl), van Westland/Utrecht Hypotheekbank NV.
- Netto Lasten Hypotheek (voorheen Prominent-hypotheek), van SNS Bank.

Goedkeuring

Voor de hiervoor vermelde bijleenhypotheken geldt dat de stand van de hypotheekschuld per 31 december 2000 in zijn geheel als eigenwoningschuld wordt aangemerkt. Het gaat dus om de hoofdsom vermeerderd met de tot en met 31 december 2000 bijgeschreven rente. De na 31 december 2000 bijgeschreven rente wordt echter niet tot de eigenwoningschuld gerekend.

8.2. Verhuizing gedurende de looptijd van een bijleenhypotheek afgesloten vóór 31 december 1995

De (maximale) hoogte van de in aanmerking te nemen eigenwoningschuld wordt bepaald door het bedrag dat ter zake van aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning is geleend. Voor op 31 december 1995 bestaande schulden, voorzover deze schulden op die datum verzekerd waren door een hypotheek op de eigen woning, worden als een eigenwoningschuld aangemerkt (eerbiedigende werking van artikel 3.120, achtste lid, van de Wet IB 2001). Bij verhuizing ná 31 december 1995 naar een andere eigen woning wordt de eigenwoningschuld bepaald door het bedrag dat voor van



aankoop, verbetering of onderhoud van de nieuwe woning is geleend en niet door de bijgeschreven rente. Dit geldt ook als de bestaande hypotheek wordt 'meegenomen' naar de nieuwe eigen woning.

9. Complexe overeenkomsten van geldlening

In toenemende mate verschijnen financiële producten die bestaan uit complexe overeenkomsten van geldlening. Naast de gebruikelijke elementen is sprake van bijzondere bedingen en/of voorwaarden. De geldlening is veelal opgenomen met de bedoeling een eigen woning te financieren.

Er zijn signalen dat onduidelijkheid bestaat of de bedragen betaald ten titel van rente van geldlening volledig als eigenwoningrente (art. 3.120 van de Wet IB 2001) in aftrek kunnen worden gebracht.

9.1. Producten

De producten verschijnen in veel varianten. Kenmerk van de producten is in het algemeen dat naast de gebruikelijke elementen sprake is van bijzondere bedingen en/of voorwaarden. Als voorbeeld is te noemen een product waarbij naast de geldlening sprake is van een spaarcontract (in box 3) waarbij de rentevergoeding over het spaarsaldo hoger is dan gebruikelijk. Ook komt het voor dat een hogere rentevergoeding wordt berekend omdat de debiteur de schuld naar keuze kan aflossen in een andere valuta dan de valuta waarin de hoofdsom luidt.

9.2. Jurisprudentie

De Hoge Raad heeft in zijn arrest 15 juli 1980, nr. 19.942, BNB1980/315 beslist dat sprake is van rente als deze tussen partijen is overeengekomen als vergoeding voor het ter beschikking stellen van een hoofdsom. In de arresten van 3 mei 1995, nr. 28.582, BNB1995/224 en nr. 30.054, BNB1995/225 heeft de Hoge Raad in dezelfde lijn beslist. Het besluit van 18 februari 1999, nr. DB98/4355N, BNB1999/138 inzake de fiscale behandeling van reverse convertible notes is mede gestoeld op deze jurisprudentie. Dit besluit is niet langer van toepassing voor de Wet IB 2001 (besluit van 17 oktober 2000, nr. CPP2000/2210M).

Hetgeen ten titel van rente wordt uitgekeerd, wordt voor de inkomstenbelasting niet per definitie volledig als een vergoeding voor de hoofdsom aangemerkt. Zie het arrest van de Hoge Raad van 16 februari 2000, nr. 33.795, BNB2001/173^{c*}. In dat arrest was sprake van een geldlening die boven pari was uitgegeven, omdat de overeengekomen rentevergoeding hoger was dan de marktrente. Tegenover deze relatief te hoge rentevergoeding stond dat de geldgever bij gelijkblijvende omstandigheden een vermogensverlies zou leiden doordat hij niet de gehele hoofdsom zou terugkrijgen. De Hoge Raad heeft beslist dat niet het gehele ten titel van rente betaalde bedrag als rente dient te worden aangemerkt. Een deel van deze betalingen is aangemerkt als terugbetaling van hetgeen bij de uitgifte van de lening door de geldgever is betaald boven de nominale waarde van de hoofdsom. Deze meer op de economische realiteit gestoelde benadering wijkt af van de meer juridische benadering in de eerder aangehaalde jurisprudentie.

De Hoge Raad beoordeelt in het arrest van 4 april 2001, nr. 35.882, BNB2001/216^{c*} een overeenkomst waarin verschillende rechten besloten liggen, niet de overeenkomst als geheel, maar de verschillende rechten afzonderlijk.

9.3. Wijze van beoordeling

Voor aftrek als eigenwoningrente (box 1) komen in aanmerking renten en kosten van geldleningen die zijn aangegaan ter verwerving, verbetering en/of onderhoud van de eigen woning. In box 3 is de rendementsgrondslag opgebouwd uit zaken en rechten verminderd met de schulden.

Uit een overeenkomst kunnen verschillende al dan niet tot de rendementsgrondslag behorende rechten en verplichtingen vloeien. Deze rechten en verplichtingen moeten afzonderlijk worden beoordeeld als deze een voldoende zelfstandige betekenis hebben.

De hier bedoelde producten moeten aan de hand van deze uitgangspunten worden beoordeeld.

9.4. Geen aftrek voor betaling voor rechten en verplichtingen

Uit de ontwikkelingen in de jurisprudentie (zie 9.2) is het volgende op te maken. Niet iedere betaling ter zake van het geheel van rechten en verplichtingen dat deel uitmaakt van een overeenkomst van geldlening, is aan te merken als rente, louter omdat partijen deze betaling ten titel van rente zijn overeengekomen.



Een betaling die door partijen ten titel van rente is overeengekomen hoeft niet altijd te worden aangemerkt als rente. Door het geheel van rechten en verplichtingen van de overeenkomst van geldlening, kan een de betaling (deels) niet als rente wordt aangemerkt.

Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van aftrekbare eigenwoningrente zal daarom moeten worden beoordeeld of de betaalde rentevergoeding betrekking heeft op de terbeschikkingstelling van de hoofdsom of deze deels betrekking heeft op andere rechten (en eventuele verplichtingen). Die andere rechten (en verplichtingen) kunnen deel uitmaken van de overeenkomst waarin ook de geldlening is overeengekomen. Het gaat erom of daaraan een min of meer zelfstandige waarde moet worden toegekend. Als sprake is van dergelijke rechten en verplichtingen geldt het volgende. Het deel van de betaalde vergoeding dat aan deze rechten en verplichtingen kan worden toegerekend, moeten worden afgezonderd van het deel van de vergoeding dat betrekking heeft op de terbeschikkingstelling van de hoofdsom. De tegenover dit afgezonderde deel staande bezitting valt in beginsel in de rendementsgrondslag (box 3).

9.5. Rente hoger, maar geen afzonderlijke rechten en verplichtingen

De omvang van de vergoeding voor het ter beschikking stellen van een hoofdsom is van veel variabelen afhankelijk. Zo wordt de hoogte van de rente naast een vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom in 'enge' zin tevens bepaald door een vergoeding voor kosten- en winstopslag, het risico dat de crediteur loopt ter zake van het risico van non-betaling, valutaschommelingen en andere risico's. Dit soort variabelen die invloed uitoefenen op de rente, vormen geen rechten waaraan een zelfstandige betekenis kan worden toegekend naast de overeenkomst van geldlening. In een dergelijk geval is voor de toepassing van de Wet IB 2001 geen splitsing van de overeengekomen vergoeding (rente) nodig.

9.6. Verwaarloosbare afzonderlijke rechten en verplichtingen

Uit praktische overwegingen keur ik goed dat de hiervóór bedoelde splitsing achterwege kan blijven indien de omvang van de rechten of verplichtingen uit hoofde van de met de overeenkomst van geldlening samenhangende overeenkomst verwaarloosbaar is.

Voorbeeld

Het hiervóór gemaakte onderscheid tussen de overeenkomst van geldlening en de daarmee samenhangende rechten (en verplichtingen) met zelfstandige betekenis kan als volgt worden toegelicht.

Niet splitsen

Er is een relatief hoge, maar marktconforme, rentevergoeding louter omdat de hoofdsom luidt in een andere valuta. Dan is naar mijn oordeel geen splitsing als hiervóór bedoeld nodig. De valuta waarin de hoofdsom luidt, is immers een wezenlijk onderdeel van een overeenkomst van geldlening. Naast deze overeenkomst ontstaat tussen de partijen geen afzonderlijke rechtsverhouding waaruit rechten en verplichtingen voortvloeien die een waarde in het economisch verkeer hebben.

Wel splitsen

Splitsing is daarentegen naar mijn oordeel wel geboden indien de debiteur naar keuze kan aflossen in een andere valuta dan die waarin de hoofdsom luidt. In zo'n geval heeft de door de geldnemer verschuldigde vergoeding immers enerzijds betrekking op de terbeschikkingstelling van de hoofdsom. Daarnaast heeft hij het recht gekregen af te lossen in een andere valuta dan die waarin de hoofdsom luidt.

10. (Financiering) aandeel in vereniging van eigenaren

De eigenaar van een appartement is lid van een Vereniging van Eigenaren (VVE). De eigenaar van een appartement doteert aan de VVE voor toekomstige uitgaven. Een VVE heeft een Algemeen reservefonds (de ingelegde gelden hebben geen specifieke bestemming) en een Bestemmingsfonds (de ingelegde gelden worden voor een bepaald doel gestort, vaak voor groot onderhoud).

Hierna behandel ik de fiscale gevolgen van (de financiering van) het aandeel in fondsen van de VVE.

10.1. Aandeel in VVE

Het aandeel van de appartementseigenaar in het vermogen van de beide fondsen van de VVE behoort



tot de rendementsgrondslag van box 3. Dit geldt niet alleen als het appartement in box 3 wordt belast, maar ook als het appartement een eigen woning is.

Zolang de VVE het door belanghebbende aan de vereniging voor beheer en onderhoud betaalde bedrag, nog niet heeft besteed is het aan de belanghebbende toerekenbare bedrag een bezitting in box 3.

In box 3 worden onder meer belast onroerende zaken en vermogensrechten (artikel 5.3 Wet IB 2001). Het aandeel in elk van beide fondsen van de VVE is een vermogensrecht. Het begrip vermogensrecht zoals dat in de Wet IB 2001 wordt gehanteerd is ruimer dan het begrip vermogensrecht in het BW. Dit komt doordat in de Wet IB 2001 ook de persoonlijke, niet-overdraagbare rechten als vermogensrechten worden aangemerkt die in de grondslag van de forfaitaire rendementsheffing worden betrokken. Lidmaatschapsrechten van en belangen bij verenigingen en doelvermogens in het bijzonder zijn voorbeelden van tot de bezittingen te rekenen rechten die niet op zaken betrekking hebben.

10.2. Waardering aandeel fondsen VVE

Bij zowel het Algemeen reservefonds als het Bestemmingsfonds kan de appartementseigenaar niet tussentijds beschikken over dit geld. Bij verkoop krijgt de appartementseigenaar het aandeel in het Algemeen reservefonds meestal vergoed door de koper. Bij het Bestemmingsfonds is dat niet het geval. Bij beide fondsen vergoedt de VVE in het algemeen geen rente aan de appartementseigenaar.

De beperking in de beschikkingsmacht leidt niet tot een afwaardering van het aandeel in de fondsen bij het berekenen van de rendementsgrondslag van box 3. Het aandeel in de beide fondsen moet worden gewaardeerd op de nominale waarde op de peildatum.

Een afwaardering wegens de beperkte beschikkingsmacht ligt niet voor de hand. De appartementseigenaar is van rechtswege lid van de VVE. De VVE handelt centraal de (gemeenschappelijke) privé-aangelegenheden af van de individuele leden. Hiermee hangt samen dat het lid verplicht is zijn deel van de uitgaven van de VVE te betalen. Het maakt niet uit of het geld voor bijvoorbeeld onderhoudskosten wordt gereserveerd of achteraf wordt betaald. Het lid moet uiteindelijk zijn deel betalen.

Met een vooruitbetaling wordt 'gespaard' voor toekomstig onderhoud. Daartegenover staat een recht op onderhoud. Door de vooruitbetaling verarmt het lid niet. Hij houdt het volledige belang bij zijn storting. Daaraan doet niet af dat zijn beschikkingsmacht is beperkt. Bij verkoop van het appartement gaan de rechten over op de koper. De waarde van het aandeel van de verkoper in het fonds van de VVE wordt verrekend in de totale koopsom. De VVE-beheerder zal als goed huisvader de gereserveerde gelden rentedragend uitzetten. De appartementseigenaar stort de contante waarde van de toekomstige uitgaven die namens hem worden gedaan. Gelet daarop is er naar mijn mening geen aanleiding tot afwaardering. Het uitgangspunt is dat de appartementseigenaar op elke peildatum zijn aandeel in het vermogen van het fonds van de VVE aangeeft.

10.3. Schuld aangegaan door eigenaar voor financiering storting in de fondsen van de VVE

Een schuld voor de financiering van de storting in de beide fondsen van de VVE of een betalingsachterstand is geen eigenwoningsschuld. Deze schuld behoort tot de rendementsgrondslag van box 3.

Bij de aankoop van een appartement heeft de aankoopsom voor een deel betrekking op de vergoeding voor waarde van de fondsen van de VVE. De financiering van dat deel is dan geen eigenwoningsschuld. In de praktijk kan de splitsing worden aangehouden die voor de overdrachtsbelasting is gemaakt.

Zodra en voor zover de VVE gelden uit het depot opneemt voor onderhoud en/of verbetering van de eigen woning kan het daarmee overeenkomende deel van de lening aangemerkt worden als eigenwoningsschuld. Het moment waarop een appartementseigenaar aan de vereniging voor beheer en onderhoud betaalt, is hierbij niet beslissend. Het gaat om het bedrag ten laste van het fonds dat aan een appartementseigenaar kan worden toegerekend voor de in een bepaald jaar gedane uitgaven voor beheer en onderhoud. Voor de betaling door de VVE kan verwaarloosd worden dat het depot mogelijk is aangegroeid doordat rente is bijgeschreven.

Zolang de VVE het gestorte bedrag nog niet heeft besteed, kan op het betaalde bedrag de zesmaands-goedkeuring gelden (zie onderdeel 3.2.). De depotgoedkeuring van onderdeel 3.2.1. is niet van toepassing omdat de storting bij de VVE niet is aan te merken als een verbouwingsdepot als daar is bedoeld.



10.4. Lening door de VVE bij een eigen woning

Het uitgangspunt voor de renteaftrek is dat de appartementseigenaar zelf een eigenwoningsschuld is aangegaan. De VVE kan medeschuldenaar zijn. De VVE moet in die situatie hoofdelijk verbonden zijn voor de gezamenlijke schuld van de VVE-leden (artikel 5:113, vierde lid, van het BW).

Ook kan een VVE zelf een lening aangaan. De VVE-leden zijn (voor hun deel) hoofdelijk verbonden met de schuld van de VVE (artikel 5:113, vijfde lid, van het BW). De rente en aflossing worden voldaan uit de dotaties van de leden. De VVE is fiscaal niet transparant. Omdat de leden hoofdelijk zijn verbonden met de schuld van de VVE worden de lening en de rentebetaling door de VVE toch aan leden toegerekend. Het VVE-lid heeft dan recht op aftrek van het deel van de rente over de lening van de VVE waarvoor hij aansprakelijk is (artikel 5:113, tweede lid, van het BW). De schuldeiser mag daarvoor van het VVE-lid extra zekerheid eisen. De rente is aftrekbaar op het moment dat is voldaan aan de volgende voorwaarden.

- De VVE heeft de rente betaald aan de schuldeiser.
- Het lid van de VVE heeft zijn deel in de (totaal) te betalen rente voldaan aan de VVE.
- de VVE heeft de onderhoudskosten betaald. Voor zover de VVE de onderhoudskosten nog niet heeft betaald is geen sprake van een eigenwoningsschuld. Voor zover het onderhoud wordt gepleegd en wordt betaald verhuist de lening van box 3 naar box 1.

Zolang de VVE de lening nog niet heeft besteed, kan op het betaalde bedrag de zesmaandsgoedkeuring gelden (zie onderdeel 3.2). De depotgoedkeuring van onderdeel 3.2.1 is niet van toepassing omdat de lening door de VVE niet is aan te merken als een verbouwingsdepot als daar is bedoeld.

10.5. Woonverenigingen en dergelijke

Dezelfde uitgangspunten als bij een VVE gelden uiteraard ook voor vergelijkbare beheersfondsen waarbij de individuele aangelegenheden van de eigen woning centraal worden afgehandeld. Een voorbeeld is een woonvereniging.

11. Subsidie op termijn (SOT-regeling)

Stichting Nationaal Restauratiefonds te Hoevelaken (het NRF) heeft in samenwerking met de rijksoverheid en een aantal gemeenten de zogenoemde SOT-regeling ontwikkeld voor de renovatie van panden. Hierna ga ik in op de fiscale gevolgen van de SOT-regelingen vanaf 2001.

11.1. De methodiek van de SOT-regeling

De SOT-regeling houdt in dat (een gedeelte van) de subsidie voor huiseigenaren onder opschortende voorwaarde wordt toegezegd. De gemeente betaalt de subsidie pas uit aan het einde van het subsidietijdvak dat ten minste 7 jaren loopt. De subsidie wordt uiteindelijk pas uitbetaald als de huiseigenaar gedurende het subsidietijdvak voldoet aan de voor de uitbetaling gestelde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde in dit verband is de verplichting dat de huiseigenaar het pand volgens een daartoe opgesteld onderhoudsplan onderhoudt. Als de huiseigenaar de voorwaarden voor de subsidie niet nakomt, betaalt de gemeente de toegezegde subsidie (in beginsel) niet uit. De gemeente kan een voorschot geven op de toegezegde subsidie. De huiseigenaar moet het voorschot terugbetalen als hij niet voldoet aan de voorwaarden voor de uitbetaling van de subsidie.

Als de huiseigenaar tussentijds het pand verkoopt, heeft hij in het algemeen recht op uitbetaling van een gedeelte van de toegezegde subsidie. Hierbij geldt dat hij tot het moment van verkoop aan de gestelde voorwaarden heeft voldaan.

De huiseigenaar zal bij de SOT-regeling veelal de renovatiekosten voorfinancieren. In verband met de voorfinanciering van de renovatie kan de huiseigenaar via het NRF (onder marktconforme voorwaarden) een tweetal leningen afsluiten:

1. Een lening tot maximaal het bedrag van de toegezegde subsidie die gedurende het subsidietijdvak niet hoeft te worden afgelost (hierna: de aflossingsvrije lening). De aflossingsvrije lening wordt afgelost met de subsidie die wordt uitbetaald.

De aflossingsvrije lening moet door de huiseigenaar/bewoner steeds en onverkort aan het NRF terugbetaald te worden. Dit geldt ook wanneer de toegezegde subsidie niet of slechts gedeeltelijk wordt uitbetaald. Als de gemeente een voorschot op de subsidie verstrekt, komt dit voorschot in mindering op de aflossingsvrije lening of beperkt dit voorschot de maximale omvang van de af te sluiten aflossingsvrije lening. Over dit verstrekte voorschot brengt de gemeente aan de huiseigenaar/bewoner geen rente in rekening.

Het onderhoud gedurende het subsidietijdvak komt voor rekening en risico van de huiseigenaar/bewoner.



Als de huiseigenaar/bewoner de voorwaarden voor uitbetaling van de toegezegde subsidie niet nakomt, geldt een sanctie. Afhankelijk van de ernst van de nalatigheid, verliest hij het recht op uitbetaling tot maximaal het bedrag van de toegezegde subsidie. De gemeente vordert in die situatie een eventueel verstrekt voorschot, geheel of gedeeltelijk terug, afhankelijk van de ernst van de nalatigheid.

2. Een annuïteitenlening voor de niet-gesubsidieerde renovatiekosten.

11.2. Fiscale gevolgen voor de huiseigenaar/bewoner

Subsidie

De subsidie heeft een eenmalig karakter en is daardoor geen periodieke uitkering in de zin van artikel 3.100 van de Wet IB 2001.

Aflossingsvrije lening

De aflossingsvrije lening kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld.

Annuïteitenlening

De annuïteitenlening kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld.

11.3. Beoordeling door de Belastingdienst

De Belastingdienst/Utrecht-Gooi/kantoor Amersfoort/Bureau Monumentenpanden (BBM) beoordeelt namens de Belastingdienst de fiscale gevolgen van een de door een gemeente te hanteren SOT-regeling. De BBM behandelt ook verzoeken die zien op renovatie van monumentenpanden.

12. Starterslening

De Starterslening is een initiatief van gemeenten en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Uitgangspunt van de Starterslening is een flexibele lening. De lening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaren is de lening aflossings- en rentevrij. Na de drie jaren kan regelmatig een draagkrachtoets worden uitgevoerd om de betalingscapaciteit vast te stellen. De verwachting is dat het inkomen groeit en de starter rente en aflossing zal kunnen gaan betalen. Indien er voldoende betalingscapaciteit is zal de starter rente en aflossing moeten betalen, waarbij rentebetaling vooropstaat.

Afgezien van de zachte voorwaarden verschilt de Starterslening niet van andere reguliere leningsvormen. Als de Starterslening aangewend wordt voor verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning, is de lening een eigenwoningschuld. Het feit dat de lening een bepaalde periode aflossings- en rentevrij is, heeft geen gevolgen voor de renteaftrek. Aangezien een belastingplichtige op de Starterslening de eerste drie jaren geen rente betaalt, heeft hij in deze jaren geen renteaftrek.

12.1. Geen belastbare schenking

Het voordeel uit de Starterslening vormt geen belastbare schenking. Voor zover sprake is van een schenking is deze vrijgesteld (artikel 33, onderdeel 2, van de Successiewet 1956).

13. Ingetrokken regelingen

De volgende besluiten zijn ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit.

- 1 oktober 2003, nr. CPP2003/1606M; en
- 29 oktober 2009, nr. CPP2009/2148M

14. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het is geplaatst.



Dit besluit zal in de *Staatscourant* worden geplaatst.

Den Haag, 10 juni 2010

*De Minister van Financiën,
J.C. de Jager.*