



Inkomstenbelasting. Eigenwoningsschuld vanaf 1 januari 2013; bij annuïtaire lening is overeengekomen contractuele rente hoger dan marktconforme rente

Directoraat-generaal Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek

Besluit van 24 januari 2025, nr 2024-34394

De Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat een goedkeuring voor annuïtaire leningen waarvoor een contractuele aflossingsverplichting geldt om te worden aangemerkt als eigenwoningsschuld, waarbij de overeengekomen contractuele rente hoger is dan de marktconforme rente.

1. Inleiding

Met ingang van 1 januari 2013 is de contractuele aflossingsverplichting (artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001) één van de voorwaarden om een lening aan te merken als eigenwoningsschuld. Dit houdt in dat met betrekking tot die lening een contractuele verplichting geldt tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen overeenkomstig artikel 3.119c Wet IB 2001.

Voor de beoordeling of bij een annuïtaire lening aan de contractuele aflossingsverplichting wordt voldaan, moet de maandelijkse rentevoet in het contract overeenkomen met de rente die als eigenwoningsschuld wordt aangemerkt.¹ Alleen de rente die wordt aangemerkt als een vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom, wordt als eigenwoningsschuld aangemerkt. In het algemeen is dit de marktconforme rente: de rente die banken en andere financiële instellingen zouden aanbieden bij een lening van een vergelijkbaar bedrag met een vergelijkbare rentevastperiode. Bij die beoordeling speelt ook de (hypothecaire) zekerheid een rol.

Als de overeengekomen contractuele rente hoger is dan de marktconforme rente, kan de rente niet volledig als eigenwoningsschuld worden aangemerkt. Dit heeft bij een annuïtaire lening tot gevolg dat niet aan de contractuele aflossingsverplichting wordt voldaan waardoor de lening vanaf het moment van aangaan niet wordt aangemerkt als eigenwoningsschuld en de rente in zijn geheel niet aftrekbaar is. Het overeenkomen van een hogere rente kan zich bijvoorbeeld voordoen bij bepaalde familieleningen.

2. Goedkeuring als bij annuïtaire lening overeengekomen contractuele rente hoger is dan marktconforme rente

Bij leningen die onder het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningsschulden vallen, geldt de contractuele aflossingsverplichting niet en wordt alleen de in aftrek gebrachte rente gecorrigeerd naar de marktconforme rente. Bij lineaire leningen waarvoor een contractuele aflossingsverplichting geldt, wordt ook alleen de in aftrek gebrachte rente gecorrigeerd naar de marktconforme rente. Bij een lineaire lening wordt namelijk gedurende de looptijd elke maand hetzelfde bedrag afgelost. Het bedrag dat wordt afgelost, hangt af van de hoogte van de hoofdsom en de looptijd en dus niet van de overeengekomen contractuele rente. Ongeacht de hoogte van de rente wordt een lineaire lening contractueel in ten hoogste 360 maanden ten minste annuïtair afgelost. Ik vind dit verschil met annuïtaire leningen die aan de contractuele aflossingsverplichting moeten voldoen, ongewenst. Daarom keur ik het volgende goed met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hardheidsclausule).

Goedkeuring

Ik keur onder de volgende voorwaarde goed dat de annuïtaire lening die door een hoger rentepercentage dan het marktconforme rentepercentage niet voldoet aan de contractuele aflossingsverplichting als eigenwoningsschuld wordt aangemerkt mits aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

¹ Dit blijkt uit een brief van de Staatssecretaris van Financiën van 21 september 2015, waarbij in het kader van de fiscale uitwerking bij rentemiddeling is aangegeven dat bij leningen waarvoor de fiscale aflossingseis geldt in het annuïtaire schema moet worden gerekend met de rente die als eigenwoningsschuld in aftrek mag worden gebracht (*Kamerstukken II 2015/16, 34 220, nr. 11, p. 8*).



Voorwaarde

Voor deze goedkeuring geldt de voorwaarde dat vanaf het moment dat de omvang van de marktconforme rente is vastgesteld, de overeengekomen contractuele rente en het daarop gebaseerde aflossingsschema zijn aangepast aan de marktconforme rente. Daarbij moet voor de omvang van de lening voor het aangepaste aflossingsschema worden uitgegaan van de omvang van de lening zoals deze op dat moment zou zijn geweest als vanaf het moment van aangaan van de lening een marktconforme rente was overeengekomen.

De marktconforme rente is vastgesteld op het moment dat de aanslag inkomstenbelasting met daarin de eigenwoningschuld met het marktconforme rentepercentage onherroepelijk vaststaat. Komt de aanslag waarin de marktconforme rente aan de orde is door een uitspraak van de Hoge Raad onherroepelijk vast te staan? Dan heeft de belastingplichtige nog zes weken vanaf de uitspraak van de Hoge Raad de tijd om de overeengekomen contractuele rente en het daarop gebaseerde aflossingsschema aan te passen. De inspecteur kan op verzoek van de belastingplichtige de termijn verlengen waarbinnen de overeengekomen contractuele rente en het daarop gebaseerde aflossingsschema moeten zijn aangepast.

Gevolgen goedkeuring

Met deze goedkeuring wordt de annuïtaire lening aangemerkt als eigenwoningschuld vanaf het moment van aangaan van de lening tot aan het moment dat de marktconforme rente via de aanslag inkomstenbelasting onherroepelijk is vastgesteld. De lening moet gedurende die periode wel voldoen aan de overige voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, Wet IB 2001 voor kwalificatie als eigenwoningschuld. Uitsluitend de marktconforme eigenwoningrente wordt in aftrek toegestaan.

Voorbeeld

De belastingplichtige is op 1 maart 2020 bij zijn ouders een lening van € 320.000 aangegaan voor de aankoop van zijn woning. In de overeenkomst van de lening is vastgelegd dat de lening gedurende de looptijd van 360 maanden annuïtair wordt afgelost en een rente van 9% per jaar heeft. De inspecteur heeft de rente gecorrigeerd naar 4,5% en daarbij als voorwaarde gesteld dat de belastingplichtige de contractueel overeengekomen rente en het daarop gebaseerde aflossingsschema aanpast binnen zes weken nadat de marktconforme rente is vastgesteld. De omvang van de marktconforme rente is op 19 oktober 2022 in de aanslag inkomstenbelasting over 2020 vastgesteld op 4,5%. Op 30 november 2022 is deze aanslag onherroepelijk komen vast te staan. Op 30 november 2022 is de omvang van de lening € 313.483, terwijl deze op basis van een rente van 4,5% € 305.227 zou zijn. Om gebruik te kunnen maken van de goedkeuring moet de overeengekomen contractuele rente en het daarop gebaseerde aflossingsschema uiterlijk op 30 november 2022 zijn aangepast aan de marktconforme rente van 4,5%, waarbij voor de omvang van de lening moet worden uitgegaan van € 305.227. In dat geval wordt de lening voor een bedrag van € 305.227 aangemerkt als eigenwoningschuld. Voor zover het resterende bedrag van de lening van € 8.256 (€ 313.483 – € 305.227) nog bestaat, valt deze lening in box 3.

Daarnaast wordt over de jaren 2020 tot en met 2022 uitsluitend de marktconforme rente in aftrek toegestaan. Het bedrag aan rente in 2020 is € 23.940 op basis van een rentepercentage van 9%, terwijl de rente € 11.929 is op basis van een rentepercentage van 4,5%.² Op 30 november 2022 (moment dat de marktconforme rente is vastgesteld) wordt de in aftrek gebrachte rente over de jaren 2020 tot en met 2022 gecorrigeerd. Voor het belastingjaar 2020 heeft dit bijvoorbeeld tot gevolg dat de in aftrek gebrachte rente wordt verlaagd van € 23.940 naar € 11.929.

3. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

² Aflossingsverplichting annuïteitenlening berekenen (belastingdienst.nl).



Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 24 januari 2025

*De Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst,
namens deze,
H.G. Roodbeen
Hoofddirecteur Fiscale en Juridische Zaken*