



Aanpassingen nieuwe regeling renteaftrek eigen woning

16 december 2012

Het kabinet heeft tijdens de parlementaire behandeling de nieuwe regels voor de renteaftrek eigen woning op diverse punten aangepast. Dat maakt een aanvulling nodig op het exposé in BelastingBelangen, oktober 2012: [Renteaftrek eigen woning in 2013 en volgende jaren](#).

Aanpak bestaande eigenwoningleningen

Het kabinet Rutte –II wil de renteaftrek op bestaande eigenwoningleningen toch aanpakken, en die aftrek met name beperken voor de hogere inkomens. De renteaftrek blijft in stand, maar de aftrek gaat tegen een lager tarief: vanaf 1 januari 2014 gaat het tarief waartegen de rente kan worden afgetrokken gefaseerd omlaag, van 52% naar 38%. Die afbouw gaat met een half procentpunt per jaar, en vergt derhalve 28 jaar.

Het plan was om deze maatregel te compenseren met een verlaging van de tarieven van de inkomstenbelasting in de twee hoogste schijven, maar het kabinet heeft daar van af moeten zien. De opbrengst van de renteaftrekbeperking is alsnog 'verrekend' met het niet doorgaan van een inkomensafhankelijke ziektekostenpremie.

De aftrekbeperking voor bestaande eigenwoningleningen gaat in per 1 januari 2014; voor deze maatregel wordt in 2013 een afzonderlijk wetsvoorstel ingediend.



Overgangsregeling verruimd

De overgangsregeling is tijdens de parlementaire behandeling verruimd en verduidelijkt.

Een bestaande eigenwoningsschuld – met een renteaftrek zonder aflossingsverplichting – wordt aangenomen indien:

- een huiseigenaar in 2012 zijn woning heeft verkocht en in 2013 een nieuwe eigen woning aanschaft: de eigenwoninglening op de oude, in 2012 verkochte woning kwalificeert als een per ultimo 2012 bestaande eigenwoninglening.
- een belastingplichtige op 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst is aangegaan tot verwerving van een eigen woning, die pas in 2013 zal worden (op)geleverd: de eigenwoninglening die hij in 2013 aangaat om de ultimo 2012 onherroepelijke overeenkomst na te komen.

'Onherroepelijk' houdt in dat er sprake moet zijn van een reële overeenkomst waardoor partijen juridisch gebonden zijn. Het is geen bezwaar als in een dergelijke overeenkomst een normale ontbindingsclausule is opgenomen. Bij nieuwbouwwoningen moet de koop-aannemingsovereenkomst zijn gesloten, met daarin de koopprijs van de woning. Een gebruikelijk financieringsvoorbehoud, de wettelijke bedenktijd van drie dagen en andere gebruikelijke ontbindingsclausules zijn geen beletsel om de overgangsregeling te kunnen benutten.

Aan deze twee uitbreidingen is een derde toegevoegd, te weten:

- een belastingplichtige die op 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst is aangegaan tot het verrichten van onderhoud aan of verbetering van de woning, voor zover die werkzaamheden in 2013 zijn voltooid: de eigenwoningschuld die in 2013 ontstaat om de ultimo 2012 onherroepelijke overeenkomst na te komen valt onder de oude regeling.

Oversluiten: ineens of gefaseerd

Het oversluiten van een per 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld – bij verhuizing of om een andere reden – valt onder de overgangsregeling: als een per 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld wordt overgesloten (en het bedrag van de lening niet wordt verhoogd) blijft de huidige regeling voor renteaftrek zonder aflossingsverplichting van toepassing op de nieuwe, vervangende eigenwoningschuld. Zie ook BelastingBelangen, oktober 2012: [Renteaftrek eigen woning in 2013 en volgende jaren](#).

Niet duidelijk is of de overgangsregeling uitsluitend van toepassing is bij het ineens oversluiten van de gehele lening – de wettekst gaat daar van uit – of dat het oversluiten ook gefaseerd – in delen – kan plaatsvinden. Dat laatste is met name van belang voor DGA's die een extern afgesloten hypothecaire lening geleidelijk aan vervangen door een financiering bij de eigen BV. De toelichting suggereert dat gefaseerd oversluiten ook onder de overgangsregeling kan plaatsvinden, maar in het daarbij gegeven voorbeeld wordt uitgegaan van 'een tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schuld'. Dat doet vermoeden dat de totale eigenwoningschuld eerst (contractueel ?) opgesplitst moet worden in diverse deelschulden voordat de eigenwoningschuld gefaseerd kan worden overgesloten.

Splitsen van een eigenwoninglening

Voor eigenwoningleningen die op of na 1 januari 2013 worden afgesloten, is de rente slechts aftrekbaar als die lening gedurende de looptijd van maximaal 30 jaar volledig én ten minste annuïtair wordt afgelost. Het niet of te weinig aflossen heeft verstrekende fiscale gevolgen: de lening verliest de status als eigenwoninglening, gaat over naar box 3 en de rente is niet langer aftrekbaar.

Voor incidenteel te late aflossingen geldt een inhaalregeling. Als de aflossingachterstand uiterlijk op 31 december van het daaropvolgende jaar volledig is ingelopen, blijft de lening ook in het volgende jaar een eigenwoninglening met renteaftrek.

Als een eigenwoninglening die status dreigt te gaan verliezen – omdat de huiseigenaar niet aan de aflossingsverplichting kan voldoen – kan de fiscale schade beperkt worden door de lening tijdig op te splitsen in meerdere leningdelen, elk met een afzonderlijke (annuïtaire) aflossingsverplichting. Als van één leningdeel niet aan de aflossingsverplichting kan worden voldaan, gaat uitsluitend voor dat gedeelte van de gehele eigenwoninglening de renteaftrek verloren. De aflossingseis geldt per leningdeel. De splitsing van de lening in meerdere leningdelen moet wel contractueel vastgelegd worden.

Aflossingsvrije hypotheek omzetten in een spaarhypotheek

Veel eigen woningbezitters willen hun aflossingsvrije hypotheek alsnog omzetten in een veiliger spaarhypotheek. Het kabinet juicht dat toe. Zo'n omzetting lukt veelal niet meer voor het jaareinde, en daarom heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de termijn verlengd: een aflossingsvrije hypotheek kan tot 1 april 2013 worden omgezet in een spaarhypotheek zonder de huidige regels voor de eigenwoningrenteaftrek te verspelen.

Omzetting kapitaalverzekering in een kapitaalverzekering eigen woning

Bij een kapitaalverzekering kan het uit te keren kapitaal vrijelijk worden besteed, bij een kapitaalverzekering eigen woning (KEW) moet het uit te keren kapitaal verplicht worden aangewend voor de aflossing van een hypotheekschuld op de eigen woning.

Het kabinet wil de omzetting van lopende kapitaalverzekeringen in KEW's bevorderen. Ook hier is de overgangstermijn verruimd: als een lopende kapitaalverzekering vóór 1 april 2013 is omgezet in een kapitaalverzekering eigen woning valt die polis onder het oude regime. Hetzelfde geldt voor de omzetting van een spaarrekening of een beleggingsrecht in een spaarrekening eigen woning (SEW) c.q. beleggingsrecht eigen woning (BEW).

Commentaar

De nieuwe regeling voor de renteaftrek op de eigen woning zal in de praktijk nog de nodige vragen gaan oproepen. Bij de parlementaire behandeling zijn al flink wat vraagpunten aangekaart, maar daarmee is nog niet altijd duidelijk hoe de regeling moet worden toegepast.

De aanpak van bestaande eigenwoningleningen is overduidelijk het resultaat van een compromis tussen twee politieke partijen die op het punt van de renteaftrek tegenovergestelde standpunten innemen. Een beperking van de aftrek – van 52% terug naar 38% – in 28 jaar tijd vergt dat maar liefst zeven kabinetten deze regeling ongemoeid gaan laten (aannemende dat die kabinetten allemaal de reguliere vierjaarsperiode uitzitten). De huiseigenaar die de renteaftrek opvoert tegen 'slechts' 42% heeft de eerste 20 jaar geen last van de afbouwregeling. Dat is voor veel huizenbezitters langer dan de resterende periode van de maximaal 30 jaar aan renteaftrek op een eigenwoninglening die zij (te rekenen vanaf 1 januari 2001) kunnen benutten.