



De ene lening is de andere niet

29 maart 2013

Het kabinet heeft met het recente 'woonakkoord' een opmerkelijke tegemoetkoming getroffen voor de verplichte aflossing op een eigenwoninglening die op of na 1 januari 2013 is afgesloten. De woningeigenaar kan een tweede lening opnemen om daarmee de verplichte aflossingen op de eigenwoninglening te financieren. Zie ook BelastingBelangen, februari 2013: Het woonakkoord: verplichte aflossing hypotheek gematigd. Deze 'oplossing' vergt een strikt onderscheid tussen de twee leningen: de rente op de eigenwoninglening is wél aftrekbaar, de rente op de tweede lening niet.

Als de twee leningen door elkaar (gaan) lopen kan dat tot gevolg hebben dat ze als één schuld worden beschouwd, en dan vervalt de renteaftrek op de eigenwoninglening! Financiën heeft in een recent besluit aangegeven hoe dat kan worden voorkomen.

Staatssecretaris Weekers van Financiën heeft een besluit uitgebracht over de situatie waarin een eigenwoningbezitter naast de eigenwoninglening een tweede schuld aangaat om daaruit de verplichte aflossingen op de eigenwoninglening te bekostigen. De eigenwoninglening valt in box 1, de rente is fiscaal aftrekbaar; de tweede lening valt in box 3, de rente is niet aftrekbaar. Als er tussen beide leningen een nauwe samenhang bestaat, moeten beide leningen feitelijk als één samengestelde lening worden aangemerkt. In dat geval wordt niet voldaan aan de aflossingseis voor de aftrek van hypotheekrente 'nieuwe stijl': de gehele, samengestelde lening kwalificeert dan niet meer als eigenwoninglening. De staatssecretaris keurt goed dat de twee leningen niet als één lening worden beschouwd als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De rente op de eigenwoninglening mag administratief niet worden gesaldeerd met de rente die op de tweede lening verschuldigd is, of met het in dat jaar uit de tweede lening opgenomen bedrag.
- De rente op de eigenwoninglening is marktconform en ziet niet op andere rechten of verplichtingen dan het ter beschikking stellen van de hoofdsom van deze lening.
- Het rentepercentage op de tweede lening is niet lager dan het rentepercentage op de eigenwoninglening.

Commentaar

Dit besluit illustreert dat de oplossing uit het woonakkoord voor de verplichte aflossing van nieuwe hypotheekleningen een wel erg theoretisch karakter heeft. Een tweede lening om een eerste lening te kunnen aflossen: dat draagt niet echt bij aan het verminderen van onze nationale hypotheekschuld van ruim 650 miljard euro. Deze 'duo-hypotheek' scoort alleen in politiek Den Haag; alle direct betrokkenen in de woningmarkt – starters en hypotheekverstrekkers – zien niets in deze aanpak.

