



## Nieuwe keuken, met aflossingsvrije lening van de BV?

25 april 2013

**Mijn vrouw en ik zijn echte kookfanaten. We kijken heel wat kookprogramma's op tv, en we proberen dat thuis te overtreffen. Daarbij ervaren we steeds weer dat onze keuken niet meer up to date is. We willen graag op korte termijn een nieuwe keuken, ook al omdat we dan gebruik kunnen maken van de tijdelijke verlaagde BTW van 6% op arbeidskosten. Ik ben wel geschrokken wat een keuken kost: € 30.000 wordt het zeker. Ik wil dat bedrag lenen bij mijn BV. Krijg ik dan te maken met de nieuwe spelregels voor hypotheken?**

### Antwoord

Ja zeker. Als u in 2013 een lening bij uw BV opneemt voor een nieuwe keuken, is dat een eigenwoning-lening die behandeld wordt volgens de nieuwe, vanaf 1 januari 2013 geldende regels voor de eigenwoning-renteaf trek. U bent verplicht om die lening, tenminste annuïtair, in 30 jaar tot op nihil af te lossen. Voldoet u niet aan die aflossingsverplichting, dan vervalt de renteaftrek en gaat de lening (het restantbedrag) over naar box 3. De wetgever heeft nog wel een tegemoetkoming getroffen voor het geval een aflossingstekort is ontstaan door een kortstondige afwijking van de aflossings- en betalingsregeling. Zie BelastingBelangen, oktober 2012:

[Renteaftrek eigen woning in 2013 en volgende jaren](#), en december 2012: [Aanpassingen nieuwe regeling renteaftrek eigen woning](#).

De beoordeling of een aflossingstekort is ontstaan vindt jaarlijks plaats, per 31 december, en op enkele in de wet genoemde tussentijdse tijdstippen. Door die aanpak bent u niet verplicht om ieder jaar af te lossen: als u in enig jaar een groter bedrag aflost dan verplicht is, heeft u een 'tegoed' opgebouwd en kunt u in een later jaar minder aflossen.

Voor nieuwe leningen geldt de eis dat de aflossingsregeling contractueel vastgelegd is bij het afsluiten van de lening. Ontbreekt die vastlegging, dan is renteaftrek niet mogelijk. Ook niet als u vrijwillig jaarlijks aflost! U moet dus een schriftelijk leenovereenkomst tussen u en de BV met een adequate aflossingsregeling op (laten) maken!

Bij een 'echte' hypothecaire lening moeten de gegevens over de aflossingsregeling en de feitelijke aflossingen door de geldverstrekker, de hypotheeknemer, jaarlijks aan de Belastingdienst worden verstrekt. Die kan daarmee controleren of er een aflossingstekort is ontstaan. Bij een lening bij de BV rust deze informatieplicht op de geldnemer:

u moet bij de aangifte over het jaar waarin de lening tot stand is gekomen de betreffende gegevens aan de Belastingdienst verstrekken. Dat kan door middel van een modelformulier op de site van de Belastingdienst. Ook andere wijzigingen in de overeenkomst van geldlening – denk aan een aanpassing van de rente of het oversluiten – moet u aan de Belastingdienst doorgeven, en wel binnen een maand na afloop van het kalenderjaar waarin de wijziging hebben plaatsgevonden. Als een van die mededelingen niet (tijdig) gedaan is, vervalt de eigenwoning-renteaf trek. Als vervolgens de melding alsnog gedaan wordt binnen een maand na afloop van een volgend kalenderjaar, wordt de lening met ingang van dat kalenderjaar weer aangemerkt als een eigenwoningschuld en is de rente vanaf dat jaar weer aftrekbaar.

Zorg ervoor dat u aan deze formaliteiten voldoet. Anders wordt uw keuken – door het mislopen van de renteaftrek – nog duurder. En dat kan niet de bedoeling zijn.

