



Renteaftrek eigen woning in 2013 en volgende jaren

29 oktober 2012

De beperking van de aftrek van eigenwoningrente is een trending topic in politiek Den Haag. Het Belastingplan 2013 bevat een gedetailleerde regeling voor een renteaftrekbeperking voor nieuwe leningen vanaf 1 januari 2013; alle ultimo 2012 bestaande eigenwoning-leningen worden qua aftrek volledig gerespecteerd.

Het regeerakkoord tussen VVD en PvdA – wat daarvan is uitgelekt – biedt een ander beeld: niet alleen nieuwe, maar ook bestaande eigenwoning-leningen worden in aftrek beperkt. Dat gebeurt door het tarief waartegen de rente kan worden afgetrokken gefaseerd te verminderen, met een half procent punt per jaar, van 52% naar uiteindelijk 38%. De belastingopbrengst van die renteaftrekbeperking wordt gebruikt om de tarieven van de inkomstenbelasting te verlagen. Hoe snel en in welke stappen dat gaat gebeuren hangt af van wat de beperking van de renteaftrek opbrengt.

Volgens het *Belastingplan 2013* wordt de aftrek van eigenwoningrente per 1 januari 2013 beperkt voor leningen die op of na die datum worden afgesloten: aftrek is nog slechts toegestaan als de lening gedurende de looptijd van maximaal 30 jaar volledig én ten minste annuïtair wordt afgelost. Die verplichte aflossing moet bij het afsluiten van de lening contractueel vastliggen. Als die vastlegging ontbreekt, en de huiseigenaar lost vrijwillig jaarlijks (annuïtair of nog meer) af, bestaat toch geen recht op renteaftrek.

Jaarlijks zal worden getoetst of voldaan is aan de vereiste aflossing. Zo'n toets vindt ook plaats bij verkoop van de eigen woning, bij wijziging van de rente en bij het oversluiten van de hypotheek. Deze toets vindt per lening plaats. Is er sprake van een aflossingstekort, dan wordt dat gedeelte van de lening niet langer aangemerkt als een eigenwoningsschuld: de renteaftrek over dat deel van de lening vervalt. Dat deel van de eigenwoninglening gaat over van box 1 naar box 3.

Een korting op de renteaftrek blijft achterwege ingeval van incidentele, tijdelijke betalingsproblemen. De achterstand in aflossing moet dan wel het volgende jaar worden ingelopen.

Een aflossingstekort kan ook worden hersteld als dat is ontstaan door een onbedoelde fout bij de betaling of door een onjuiste berekening van het aflossingsbedrag. Bij een aantoonbare onvoldoende betalingscapaciteit kan – onder voorwaarden, binnen 4 jaar – het aflossingstekort worden ingehaald door een nieuwe annuïteit (met een hogere aflossing) voor de resterende looptijd aan te houden. De vrijstelling voor een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), een spaarrekening eigen woning (SEW) en een beleggingsrecht eigen woning (BEW) vervallen voor dergelijke polissen die op of na 1 januari 2013 worden aangegaan. De waarde van die polissen valt in box 3.

Het *Belastingplan 2013* kent een duidelijke scheiding tussen oude en nieuwe gevallen: alle per 31 december 2012 bestaande eigenwoning-leningen kunnen rekenen op een eerbiedigende werking: de renteaftrek blijft onverkort in stand gedurende de nog resterende looptijd van de eigenwoninglening (van maximaal 30-jaar). Een ultimo 2012 bestaande eigenwoning-lening mag worden overgesloten, bij overstap naar een andere hypotheekverstrekker of bij verhuizing, zonder dat de eerbiedigende werking verloren gaat. Maar als bij het oversluiten een extra bedrag wordt bijgeleend (op of na 1 januari 2013) geldt voor dat meerdere wél de nieuwe regeling: dat gedeelte van de lening moet in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in

HET GROENE DEEL IS AFTREKBARE RENTE, LINKS BIJ EEN LINEAIRE AFLOSSING, EN RECHTS BIJ EEN ANNUÏTAIRE LENING.



aanmerking te komen voor renteaftrek. Ook het oversluiten van een bestaande lening in combinatie met een verhuizing betekent niet dat voor fiscale doeleinden een nieuwe lening ontstaat. De omvang van de geëerbiedigde lening wordt dan wel verlaagd door aflossing op de eigenwoningsschuld na 31 december 2012 en de werking van de bijleenregeling.

De overgangsregeling kent twee aanvullingen en één beperking:

- Huiseigenaren die in 2012 hun woning hebben verkocht en in 2013 een nieuwe eigen woning aanschaffen, kunnen de eigenwoninglening op hun oude, in 2012 verkochte woning meenemen: die lening kwalificeert als een per ultimo 2012 bestaande eigenwoninglening.
- Belastingplichtigen die per 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst of koop-aanemingsovereenkomst voor een eigen woning zijn aangegaan en waarbij die woning pas in 2013 wordt (op)geleverd, kunnen de overgangsregeling benutten voor eigenwoninglening die zij in 2013 aangaan om de ultimo 2012 bestaande koopovereenkomst na te komen.

De beperking ziet op huiseigenaren die per 31 december 2012 twee eigen woningen hebben: de oude woning die nog te koop staat, en de nieuw betrokken woning. Als eigenwoning-lening die onder de oude regeling blijft vallen, geldt uitsluitend de lening op de ene woning die uiteindelijk wordt aangehouden.



Het *concept-regeerakkoord* tussen VVD en PvdA biedt een andere opzet. Bronnen van dicht bij de kabinetsformatie bevestigen dat het nieuw te vormen kabinet Rutte- 2 niet alleen nieuwe, maar ook bestaande eigenwoning-leningen in aftrek wil gaan beperken. Dat gebeurt door het tarief waartegen de rente kan worden afgetrokken gefaseerd te verminderen, met een half procent punt per jaar, van 52% naar uiteindelijk 38%. Met die afbouw zijn 28 jaar gemoeid. Deze aanpak lijkt rechtstreeks ontleend aan het PvdA-verkiezingsprogramma, zij het dat de PvdA een afbouw tot 30% in het programma had staan. Voor de VVD betekent deze aanpak niets meer en niets minder dan het breken van een verkiezingsbelofte. Maar Rutte kan zijn achterban met vertrouwen tegemoet treden: het aanpakken van bestaande gevallen gaat zeer geleidelijk, én ter compensatie daarvan gaan de belastingtarieven in de inkomstenbelasting omlaag. De belastingopbrengst van de renteaftrekbeperking op de eigen woning – voor oude en nieuwe gevallen – zal worden gebruikt om het tarief in

topschijf terug te brengen van 52% naar 49%, de derde schijf zakt van 42% naar 38% en die wordt verlengd. Hoe snel en in welke stappen dat allemaal gaat gebeuren hangt af van wat de beperking van de aftrek van eigenwoningrente de schatkist gaat opleveren.

Commentaar

De plannen voor de aftrekbeperking van de eigenwoningrente uit het Belastingplan 2013 kunnen nagenoeg volledig gehandhaafd blijven binnen de opzet die Rutte en Samsom voor ogen staan. Een verplichte aflossing voor nieuwe gevallen, en een renteaftrek tegen een alsmaar lager tarief (tot de grens van 38% is bereikt) voor alle huiseigenaren. De schade van de nieuwe regeling is nog niet eenduidig vast te stellen. Een huiseigenaar met een hypotheek van € 300.000, tegen 5% rente die hij nu tegen het 52% tarief kan aftrekken, levert ieder jaar € 75 aan belastingvoordeel in. Dat loopt 28 jaar door, tot het 38% tarief wordt bereikt. Het in totaal ingeleverde belastingvoordeel is dan opgelopen tot € 30.450. Tegenover die aderlating staat de compensatie van de lagere inkomstenbelasting. Maar die is nog niet te kwantificeren; dat is nog slechts een belofte.