



Starterslening SVn: een bestaande eigenwoningschuld

22 februari 2013

Per 1 januari 2013 is de renteaftrek op nieuwe, op of na 1 januari 2013 afgesloten eigenwoningleningen ingrijpend veranderd. De rente is nog slechts aftrekbaar als de eigenwoninglening 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. Zie ook BelastingBelangen, oktober 2012: [Renteaftrek eigen woning in 2013 en volgende jaren](#), en december 2012: [Aanpassingen nieuwe regeling renteaftrek eigen woning](#). Financiën heeft bij de invoering van de nieuwe regeling diverse overgangsmatregelen getroffen. Ook voor SVn-leningen: die worden – onder voorwaarden – aangemerkt als een per 31 december 2012 bestaande eigen woninglening, waardoor de verplichte aflossing in 30 jaar achterwege kan blijven.

De SVn-lening is een starterslening, een initiatief van gemeenten en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Een starter op de woningmarkt kan met zo'n lening het verschil overbruggen tussen de koopsom van een eigen woning en de maximale hypotheek volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De SVn-lening is een annuïteitenlening met een looptijd van maximaal 30 jaar. De eerste drie jaren is de lening aflossings- en rentevrij. Daarmee voldoet de SVn-lening niet aan de per 1 januari 2013 ingevoerde voorwaarden voor de renteaftrek eigen woning.

De staatssecretaris van Financiën vindt dat onwenselijk, en daarom heeft hij goedgekeurd dat startersleningen die de SVn verstrekt ná 31 december 2012 toch onder de oude regeling blijven vallen. Op die leningen hoeft dus niet direct vanaf het eerste jaar te worden afgelost. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de starterslening is in 2013 bij notariële akte vastgelegd;
- voor een lening die in 2014 wordt verstrekt: de lening is in 2014 bij notariële akte vastgelegd én de lening is verstrekt voor de financiering van een woning waarvoor de starter per ultimo 2013 een onherroepelijke, schriftelijke koopovereenkomst heeft gesloten;
- de verschuldigdheid van de rente is uitsluitend afhankelijk van de betalingscapaciteit van de starter;
- de voorwaarden van de lening zijn gelijk aan de voorwaarden die SVn in 2012 voor startersleningen heeft gehanteerd. Zie ook [Starterslening.nl](#).

Commentaar

De nieuwe regeling voor de aftrek van eigenwoningrente vanaf 1 januari 2013 roept veel vragen op, voor bestaande én voor nieuwe hypotheekleningen. Financiën heeft met deze goedkeuring voor de SVn-startersleningen duidelijkheid gegeven. Het wachten is nu op starters op onze woningmarkt.....