

Eigenwoningschuld: bepaald geen sinecure

Voor belastingplichtigen met een eigen woning is voor de aangifte inkomstenbelasting de op de eigenwoning-schuld betaalde rente een belangrijke aftrekpost. De wettelijke regeling omtrent deze schuld is zeker met ingang van het jaar 2013 verre van eenvoudig. Dit speelt vooral in situaties van bijzondere omstandigheden zoals herfinanciering van een bestaande eigenwoningschuld, echtscheiding, aan- en verkoop van een eigen woning, opname in een zorginstelling of tijdelijke verhuur. In die gevallen is het zeker raadzaam een deskundige te raadplegen.

Alleen de op de eigenwoningschuld betaalde rente is aftrekbaar. De definitie van 'eigenwoningschuld' is per 1 januari 2013 ingrijpend gewijzigd. Voor de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschulden geldt een overgangsrecht. Er is sprake van een eigenwoningschuld indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De eerste voorwaarde is dat de schuld moet zijn aangegaan in verband met de aankoop, de verbetering of het onderhoud van de eigen woning. Contractueel moet zijn overeengekomen dat de schuld gedurende een looptijd van maximaal 360 maanden volgens een annuïtair schema volledig wordt afgelost. Aan dit aflossingsschema moet ook feitelijk worden voldaan.

Op de hiervoor genoemde voorwaarden wordt één uitzondering gemaakt voor de situatie waarin een belastingplichtige een nieuwbouwwoning koopt waarvan de bouw al is gestart. De bouwrente op de koopsom over de periode vanaf het moment van koop tot het moment van juridische levering is in beginsel niet aftrekbaar omdat o.a. niet voldaan wordt aan de aflossingseis. Wettelijk is geregeld dat deze bouwrente toch aftrekbaar is door te bepalen dat tot het moment van juridische levering niet aan de aflossingseis hoeft te worden voldaan

Om misbruik te voorkomen, sluit de wet ook een aantal schulden uit. Schulden die zijn aangegaan voor de betaling van de rente over de eigenwoningschuld worden uitgesloten. Ook komt de rente over de schuld in verband met de eigenwoning die is aangegaan met de partner niet voor aftrek in aanmerking. Dat geldt ook voor de rente over de schulden die zijn aangegaan voor de verwerving van de eigen woning, indien die woning is verkregen van de partner.

Zoals hiervoor beschreven, is op eigenwoningschulden die reeds op 31 december 2012 bestaan overgangsrecht van toepassing. Dit recht vervalt op 1 januari 2044. Voor deze eigenwoningschulden geldt onder andere geen aflossingseis.

Het mag duidelijk zijn dat in voorkomende gevallen het invullen van de aangifte inkomstenbelasting geen sinecure is.

Huub Smeets
Belastingadviseur

