

Nieuwe standpunten Kennisgroep Onroerende Zaken

24-04-2024 | Door Kees van Oostwaard werkzaam bij
Fiscale Zaken Athora



In de maand maart heeft de Kennisgroep Onroerende Zaken maar liefst negen standpunten gepubliceerd. Blijkbaar leven er veel vragen op het terrein van de eigenwoningregeling.

Het voert te ver om alle standpunten te bespreken. Ik bespreek de meest in het oog springende zaken. In de bijlage zijn de integrale teksten van de standpunten te lezen.¹

Aftrekbare kosten eigen woning verplicht in aanmerking nemen²

De eerste vraag die de kennisgroep in 2024 beantwoord is of een belastingplichtige met een eigenwoningschuld die voldoet aan de eisen van de Wet IB 2001 verplicht is de betaalde rente in de aangifte inkomstenbelasting in aftrek te brengen.

De kennisgroep komt via artikel 3.110, 3.120 en 3.119a (dan wel 10bis1) van de Wet IB 2001 tot de conclusie dat een belastingplichtige geen keuze heeft. Een kwalificerende eigenwoningschuld behoort tot box 1. Op grond van 3.120 Wet IB 2001 komen de drukkende aftrekbare kosten in mindering op de voordelen uit eigen woning.

De kennisgroep geeft aan dat aftrek voorkomen kan worden door de lening niet langer te laten voldoen aan de regels voor aftrek, bijvoorbeeld door de schuld om te zetten in een aflossingsvrije lening.

Commentaar

Dit is best een bijzondere vraag. Meestal draait het om de vraag hoe de lening voor een eigenwoningschuld juist wel tot renteaftrek kan leiden dan wel of die aftrek hersteld kan worden. In deze casus streeft de belastingplichtige blijkbaar naar een lager netto inkomen.

¹ Alle standpunten van de Belastingdienst zijn te lezen op <https://kennisgroepen.belastingdienst.nl/>. Helaas zijn de standpunten niet geordend per kennisgroep maar per belastingmiddel.



Ik onderschrijf de uitleg van de kennisgroep, maar wel met een kanttekening. Het voorbeeld dat de kennisgroep noemt - omzetting in een aflossingsvrije lening - werkt voor schulden die onder het nieuwe regime vallen.

² KG:051:2024:1, 1 maart 2024

Voor de omzetting van bijvoorbeeld een reeds voor 2013 bestaande spaarhypothec in een aflossingsvrije hypotheek gaat dat de 'tip' niet op. Nog afgezien van de vraag of omzetting in een gehele aflossingsvrije hypotheek wel mogelijk is.³

Geen aftrekbare kosten eigen woning als bij verstrijken rentevastperiode wordt gekozen voor langere rentevastperiode dan resterende looptijd⁴

De kennisgroep schetst in dit standpunt een casus waarin een belastingplichtige een aflossingsvrije lening met een daaraan gekoppelde kapitaalverzekering eigen woning (KEW) heeft. Met de KEW wordt de lening aan het einde van de looptijd afgelost. De lening kwalificeert als eigenwoningschuld. De rentevastperiode van de lening voor de belastingplichtige verstrijkt. Om die reden doet de bank aan hem een aanbod tot renteverlaging conform de geldende marktrentes. De belastingplichtige aanvaardt het renteaanbod niet en kiest voor een rentevastperiode die langer is dan de resterende looptijd van zijn lening met een hoger rentepercentage. De belastingplichtige doet dit omdat de opbouw van zijn KEW aan datzelfde rentepercentage is gekoppeld. Een hoger rentepercentage betekent een lagere premie voor de KEW. De bank staat dat toe.

De kennisgroep is van mening dat de hogere rente niet volledig onder de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning valt. In de beschouwing merkt de kennisgroep op dat rente een vergoeding is voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom. Een keuze voor een rentepercentage behorende bij een langere rentevastperiode dan de resterende looptijd van de lening leidt er *"in dit geval toe dat de rentevergoeding die boven het rentepercentage uitkomt dat behoort bij de rentevastperiode van de resterende looptijd, niet wordt aangemerkt als een vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom."* Onder verwijzing naar het besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010⁵ concludeert de kennisgroep dat dit deel van de rentevergoeding betrekking heeft op andere rechten. Aan die andere rechten kan een zelfstandige waarde worden toegekend naast de overeenkomst van geldlening.

³ Een nieuwe aflossingsvrije hypotheek is nog maar mogelijk tot 50% van de woningwaarde (op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen).

⁴ KG:051:2024:3, 1 maart 2024

Commentaar

Dit standpunt springt in deze serie wellicht het meest in het oog.

Het besluit van de staatssecretaris waarnaar wordt verwezen is uiteraard niet nieuw en dit standpunt wekt in die zin geen verbazing. Duidelijk (en begrijpelijk) is ook dat de Belastingdienst geen rentekeuzes wil die gebaseerd zijn op fiscaal voordeel (en dus nadelig zijn voor de schatkist).

Vraag is ook hoeveel waarde aan de woorden 'in dit geval' moet worden gehecht.

Geldt het standpunt niet als in een zelfde casus een andere reden wordt aangevoerd dan de hogere rente voor de KEW?

Tegelijkertijd heeft een consument contractvrijheid. Een belastingplichtige mag best afspreken om uit te gaan van een langere rentevastperiode dan de resterende looptijd. En in sommige gevallen kan ik het me nog voorstellen ook, bijvoorbeeld omdat de belastingplichtige zekerheid zoekt.

Het gevolg is dat in de praktijk de belastingplichtige die dit doet, in mijn optiek niet exact weet waar hij/zij aan toe is.

Misschien ligt het voor de hand, om dan voor de aftrek het rentepercentage te hantieren van de naast lagere duur. Die suggestie gaat wel een beetje van die tekst uit.

Of het standpunt van de kennisgroep ook houdbaar is, blijft natuurlijk de vraag. Kijk bijvoorbeeld naar de verschillen in hypotheekrentes die nu op de markt gehanteerd schijnen te worden. Is het dan wel reëel zo'n standpunt in te nemen? En zijn er marges waarbinnen geen correctie van de aftrek plaatsvindt?

Vooralsnog gaat hier een afschrikwekkend effect van uit, zonder duidelijkheid. Als dat het doel is van de kennisgroep, dan is er een goede kans dat zij hierin slaagt.

Maar dat lijkt me nu net niet de bedoeling van een standpunt.

Aftrek advies- en afsluitkosten voor afsluiten of aanpassen rentecontract⁶

Twee standpunten zien op de aftrek van advies- en afsluitkosten gerelateerd aan het afsluiten of aanpassen van een rentecontract.

⁵ Stcr. 2010, 8462, onderdeel 9.4

⁶ KG:051:2024:4, 1 maart 2024 en **KG:051:2024:5, 6 maart**

Het eerste standpunt⁷ geeft aan dat advies- en afsluitkosten aftrekbaar zijn als een belastingplichtige een reguliere dan wel een tussentijdse renteaanpassing wil doen op zijn/haar bestaande eigenwoningschuld. Het gaat dan namelijk uitsluitend om “kosten die rechtstreeks zijn verbonden aan het opnemen, verlengen of aflossen van een geldlening.”

In het tweede standpunt⁸ geeft de kennisgroep aan dat geen sprake is van aftrek-bare kosten met betrekking tot een eigen woning als de lening niet wordt afgesloten of aangepast. Zij verwijst daarbij naar onderdeel 4.5 van het besluit van de minister van Financiën van 10 juni 2010⁹ waarin is bepaald dat tot de kosten van een geldlening uitsluitend behoren de kosten die rechtstreeks zijn verbonden aan het opnemen, verlengen of aflossen van een geldlening. Ook wordt verwezen naar Hoge Raad 19 mei 1982, ECLI:NL:HR:1982:AW9407 en Hoge Raad 23 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2136.



⁷ KG:051:2024:4, 1 maart 2024

⁸ KG:051:2024:5, 6 maart 2024

Commentaar

Opvallend is dat deze twee - wat mij betreft bij elkaar horende - standpunten twee verschillende data hebben. Het lijkt er bijna op dat na het vaststellen en publiceren van het eerste standpunt bedacht is dat het eerste standpunt te ruim geïnterpreteerd kon worden.

En hoewel de kennisgroep bij het tweede standpunt wellicht de Hoge Raad aan haar zijde vindt, komt het standpunt mij op zijn minst ongelukkig voor. Een belastingplichtige die advies wil inwinnen over het eventueel laten aanpassen van het rentepercentage voor de eigenwoningschuld, krijgt aftrek bij aanpassen/oversluiten en doet de belastingplichtige dat niet, dan is er geen aftrek. Qua wetsystematiek verklaarbaar, maar rationeel onlogisch. Je weet pas of het verstandig is om aan te passen, na het verkregen advies. Dan maar geen advies inwinnen? Ik ken weinig mensen die bewust dit soort kosten maken om maar een aftrek te kunnen hebben, terwijl ze zelf toch echt een bijdrage moeten leveren. Terwijl macro-economisch bezien het voor Rijksfinanciën aantrekkelijk is de rente voor eigenwoningschulden zo laag mogelijk te krijgen.

Eigenwoningschuld en gevolgen aflossingsstand en renteaftrekverleden in de periode 2001 tot en met 2012¹⁰

Bij standpunt nummer 7 gaat het om een casus waarin de belastingplichtige een woning koopt in 2001 en daarvoor een eigenwoningschuld aangaat van € 60.000. In 2011 is die schuld volledig afgelost. De belastingplichtige verbouwt zijn woning in 2013 en sluit daarvoor een lening van € 60.000. De rente van deze lening is maximaal 240 maanden aftrekbaar (er is al 10 jaar lang voor dit bedrag aftrek genoten). De rente is alleen aftrekbaar als de schuld ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden volledig wordt afgelost. Belastingplichtige verkoopt in 2023 deze eigen woning en op dat moment bedraagt de eigenwoningschuld € 40.000. De aflossingsstand bedraagt hierdoor na verkoop € 40.000 met een resterende looptijd van 240 maanden en een resterende renteaftrektermijn van 120 maanden.

⁹ Stcrt. 2010, 8462

¹⁰KG:051:2024:7, 11 maart 2024

In hetzelfde jaar koopt de belastingplichtige in 2023 een nieuwe eigen woning voor een niet genoemd bedrag (in dit voorbeeld wordt geen rekening gehouden met een eventuele eigenwoningreserve).

Volgens de kennisgroep geldt het volgende:

- Voor een eigenwoningschulddeel van € 40.000 geldt een resterende aflostermijn van 240 maanden en een renteaftrektermijn van 120 maanden;
- Voor een eigenwoningschulddeel van € 20.000 geldt een resterende aflossen en renteaftrektermijn van 360 maanden; en
- Voor het meerdere geldt eveneens een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden.

De kennisgroep licht dit als volgt toe.

Voor bestaande eigenwoningschulden en schulden die van 2001 tot en met 2012 behoorden tot de eigenwoningschuld geldt dat de aldaar verstreken looptijden niet in mindering komen op de maximale looptijd van 360 maanden.¹¹

Bij aankoop van een nieuwe eigen woning moet de nieuwe schuld voor het bedrag van de aflossingsstand met de resterende looptijd van de aflossingsstand verder gaan. In dit voorbeeld moet de belastingplichtige voor een schuld van € 40.000 verder gaan met de resterende looptijd van 240 maanden.¹²

Voor de periode van renteaftrek moet rekening worden gehouden met de eerder genoten renteaftrek voor bestaande eigenwoningschulden en schulden die van 2001 tot en met 2012 behoorden tot de eigenwoningschuld.¹³

Commentaar

De situatie die de kennisgroep beschrijft is op zichzelf beschouwd niet eens zo bijzonder. De uitwerking voor insiders ook niet, maar de gemiddelde belastingplichtige begrijpt dit niet. En dit illustreert perfect waar het in de fiscaliteit dus is misgegaan met de eigenwoningregeling.

Slotopmerkingen

De hiervoor besproken standpunten zijn voor een groot deel niet geheel nieuw. In 2021 heeft de Belastingdienst al een document met de titel *'Vragen en antwoorden over de eigenwoningregeling 2021'* uitgebracht. Ben benieuwd of die vragen en

antwoorden nu (bijna) allemaal vertaald en gepubliceerd gaan worden als standpunt. Verder is het spijtig om te constateren dat bijvoorbeeld standpunt over de keuze voor een langere rentevastperiode dan de resterende looptijd, uiteindelijk belastingplichtigen en hun adviseurs laat achterblijven met de vraag: hoe werkt het uit als ik hier toch voor kies? Afschrikken kan toch niet het enige doel zijn van deze publicatie? En het standpunt dat kosten niet in aftrek kunnen worden gebracht, als een advies niet leidt tot een aanpassing van de eigenwoningschuld, mag wat mij betreft nog wel een keer tegen het licht worden gehouden.

¹¹ Artikel 3.119c, vierde lid, Wet IB 2001 juncto artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, juncto zevende lid, Wet IB 2001

¹² Artikel 3.119d, tweede lid, Wet IB 2001

¹³ Artikel 3.119a, zevende lid, Wet IB 2001