

Veel gestelde vragen en antwoorden over de bijleenregeling voor de eigen woning

Het kabinet heeft op Prinsjesdag 2003 voorgesteld de aftrek van rente voor de eigen woning te beperken. Deze maatregel is opgenomen in het belastingplan 2004. Dit plan is inmiddels in de Eerste Kamer aangenomen en is op 1 januari 2004 in werking getreden.

Een belangrijk onderdeel van het belastingplan betreft de zogenaamde "bijleenregeling". Om u een overzicht te geven van wat de regeling voor u kan betekenen, vindt u hieronder een overzicht van vragen en antwoorden die hierop betrekking hebben. De onderstaande vragen en antwoorden 1 tot en met 12 zijn afkomstig van het Ministerie van Financiën.

1. Hoe ziet de oude regeling eruit?

De rente van de lening voor de aankoop, het onderhoud of de verbetering van de eigen woning is aftrekbaar. Als daarna de schuld wordt verhoogd is de rente over het verhoogde deel van de schuld alleen aftrekbaar als het geleende geld wordt gebruikt ten behoeve van de eigen woning (voor onderhoud of verbetering).

2. Hoe zit de nieuwe regeling in elkaar?

Indien door verhuizing naar een nieuwe duurdere woning de hypotheekschuld wordt verhoogd, wordt de aftrek van de hypotheekrente voortaan alleen toegestaan voor zover de hypotheekverhoging nodig is om het verschil tussen de aankoopprijs van de nieuwe woning (inclusief verwervingskosten) en de opbrengst van de oude (na aftrek van kosten) te financieren. Iemand die dus de gemaakte winst over zijn oude huis niet gebruikt voor de financiering van zijn nieuwe huis, maar gebruikt voor het financieren van andere bestedingen dan de eigen woning (consumptie en/of beleggingen), kan weliswaar een hogere hypotheek afsluiten op zijn nieuwe huis, maar krijgt dan te maken met een beperkte hypotheekrenteaftrek. De rente die hoort bij het deel van de hypotheekschuld dat nodig is omdat de 'winst' op de oude woning niet is gebruikt om de woning te financieren, is dus niet meer aftrekbaar. De maatregel geldt alleen voor nieuwe gevallen (zie vraag 4 en vraag 5)

Voorbeeld: er wordt een duurdere woning gekocht

Stel dat iemand zijn woning verkoopt voor EURO 260.000 en het restant van zijn hypotheekschuld bedraagt EURO 200.000. Vervolgens koopt diegene een huis van EURO 350.000. (Dit is de aankoopprijs inclusief bijkomende verwervingskosten (overdrachtsbelasting, afsluitprovisie, notaris- en makelaarskosten). De maximale hypotheek waarvoor renteaftrek geldt, bedraagt dan EURO 290.000. Dit is de koopsom van de nieuwe woning (EURO 350.000) verminderd met het verschil (vervreemdingssaldo) tussen de opbrengst van de oude woning (EURO 260.000) en de bestaande hypotheekschuld (EURO 200.000). Als in dit voorbeeld een hypotheek wordt afgesloten die hoger is dan EURO 290.000, dan is de rente over dat hogere deel dus niet meer aftrekbaar.

Enkele begrippen die in de bijleenregeling een rol spelen:

Eigenwoningschuld:

de schuld in verband met een eigen woning, waarvan de rente als aftrekbare kosten met betrekking tot die woning in aanmerking wordt genomen.

Vervreemdingssaldo eigen woning:

het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst van een eigen woning en de eigenwoningsschuld met betrekking tot die woning. De netto-verkoopopbrengst van een eigen woning is de verkoopopbrengst verminderd met de kosten met betrekking tot de verkoop, zoals makelaarscourtage.

Eigenwoningreserve:

het bedrag waarvoor bij aankoop van een nieuwe eigen woning geen eigenwoningsschuld kan worden aangegaan. Met andere woorden: het bedrag dat "verplicht" voor de financiering van de nieuwe eigen woning moet worden aangewend.

3. Waarom is deze maatregel nodig?

De hypotheekrenteaftrek is bedoeld ter stimulering van het eigenwoningbezit en beoogt de vermogensvorming in de eigen woning te bevorderen. De bijleenregeling is dan ook een logische stap om het fiscaal gefacilieerd opgebouwde vermogen ook in de eigen woning in box 1 vast te houden. Tevens verdwijnt hierdoor de ongelijkheid in behandeling tussen eigenaren-bewoners van een eigen woning die niet verhuizen en eigenaren die dat wel doen. De eerste groep kan de rente over een extra hypotheek niet aftrekken, terwijl de laatste groep wel over de overwaarde van de oude woning kan beschikken en de rente tevens kan aftrekken.

Tevens is het nodig iets te doen aan de betaalbaarheid en houdbaarheid van de hypotheekrenteaftrek. In dat opzicht is het van belang dat het aangaan van hypotheekschuld specifiek wordt gericht op de financiering van de eigen woning. Door de voorgestelde beperking van de hypotheekrenteaftrek levert de regeling dus ook een bijdrage aan de budgettaire houdbaarheid van de hypotheekrenteaftrek.

4. Wie merken er iets van deze maatregel?

De regeling heeft alleen betrekking op eigenaar-bewoners die na 1 januari 2004 een andere woning gaan kopen en hun oude woning verkopen. De enige groep die iets gaat merken van deze maatregel betreft mensen die verhuizen en die het verschil tussen de opbrengst van de oude woning en de oude hypotheekschuld, het zogenoemde vervreemdingssaldo, niet volledig besteden aan de aanschaf van de nieuwe woning. Materieel gaan zij extra schulden aan voor andere doeleinden (bijvoorbeeld consumptieve bestedingen of beleggingen) dan het financieren van de nieuwe eigen woning. Zij komen voor deze extra schulden niet langer in aanmerking voor renteaftrek. Het blijft overigens wel mogelijk om leningen ter financiering van consumptieve bestedingen of beleggingen af te sluiten met de eigen woning als onderpand. Door deze zekerheid kan doorgaans een lagere rente worden verkregen. Maar op deze manier is geen belastingvoordeel meer te behalen.

Starters worden niet met de wijziging geconfronteerd omdat zij geen verkoopopbrengst van een oude woning hebben. Mensen die de woningmarkt definitief verlaten, worden ook niet getroffen door deze regeling, omdat zij geen nieuwe hypotheekschuld aangaan.

5. Is er een overgangsregeling?

Woningeigenaren die vóór 1 januari 2004 een onherroepelijke verplichting tot koop of verkoop van een woning zijn aangegaan, maar nog niet zijn verhuisd, vallen op grond van

het overgangsrecht buiten de regeling. Er moet sprake zijn van een reële overeenkomst waardoor betrokken partijen onherroepelijk gebonden zijn. Dergelijke overeenkomsten mogen wel normale ontbindingsclausules bevatten, zoals een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud met betrekking tot de uitslag van een bouwrapport.

6. Wat gebeurt er bij goedkoper wonen?

De maatregel heeft alleen betrekking op hypotheekverhogingen. Bij verhuizing (van huis 1) naar een goedkopere woning (huis 2) mag de renteaftrek over de bestaande schuld worden gehandhaafd, mits de waarde van de nieuwe woning gelijk aan of hoger is dan die schuld. Voorbeeld: er wordt een goedkopere woning gekocht

Stel dat iemand zijn huis verkoopt voor EURO 250.000 en het restant van zijn hypotheekschuld EURO 150.000 bedraagt. Hij koopt een nieuwe woning voor EURO 200.000. Volgens de hoofdregel wordt slechts renteaftrek verleend over een schuld van EURO 100.000. Dit is de koopsom van de nieuwe woning (EURO 200.000) verminderd met het verschil (het vervreemdingssaldo) tussen de opbrengst van de oude woning (EURO 250.000) en de bestaande hypotheekschuld (EURO 150.000). Omdat hij echter goedkoper is gaan wonen, mag hij voor de renteaftrek een schuld van EURO 150.000 in aanmerking nemen. Dat bedrag is immers gelijk aan de oude hypotheekschuld en is ook minder dan de koopsom van de nieuwe woning.

Zijn eigenwoningreserve van EURO 100.000 (het bedrag van het vervreemdingssaldo van zijn oude woning), neemt af met EURO 50.000. Immers, doordat hij een schuld in aanmerking mag nemen van EURO 150.000, heeft hij EURO 50.000 in zijn nieuwe woning gestopt.

7. Wat gebeurt er bij het tijdelijk betrekken van een huurwoning of bij vertrek naar het buitenland?

Bij de verkoop van de eigen woning en het betrekken van een huurwoning of vertrek naar het buitenland is niet langer sprake van een eigenwoningsschuld. Het vervreemdingssaldo dat is behaald bij de verkoop van de woning, wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Na een periode van 5 jaar vervalt deze eigenwoningreserve. Wanneer echter binnen een termijn van 5 jaar na verkoop weer een woning wordt gekocht, dan zal de eigenwoningreserve van de oude woning alsnog in aanmerking worden genomen bij het bepalen van de maximale renteaftrek. Deze maatregel is noodzakelijk om te voorkomen dat mensen proberen de regeling te ontwijken. Bijvoorbeeld door de oude woning te verkopen, tijdelijk te huren en dan weer een nieuwe woning kopen.

8. Ik heb al een nieuwe woning gekocht en betaald, maar mijn oude woning is nog niet verkocht. Heeft de regeling dan ook gevolgen?

De regeling is zo opgezet dat die alleen aangrijpt bij situaties waarin sprake is van een toename in de hypotheekschuld terwijl er ook middelen beschikbaar komen uit de vervreemding van de oude woning. Bij verhuizing sluit de regeling aan bij de huidige eigenwoningregeling die bepaalt dat een woning na verhuizing nog 2 jaar als eigen woning kan worden aangemerkt.

Voorbeeld: er is een nieuwe woning gekocht maar de oude is nog niet verkocht

Stel dat iemand een nieuwe woning heeft gekocht voor EURO 250.000 en dat zijn oude won

ing nog niet verkocht is. Omdat hij de oude woning nog niet verkocht heeft, is hij een schuld aangegaan van EURO 250.000. De betaalde rente op deze schuld is volledig aftrekbaar. Stel dat hij zijn oude woning na een jaar verkoopt voor EURO 175.000 en dat het restant van de oude hypotheekschuld EURO 75.000 bedraagt. Hij realiseert dus een vervreemdingssaldo van EURO 100.000 voor de oude woning. Nu hij de woning verkocht heeft en hem de middelen ter beschikking staan, wordt de renteaftrek op de nieuwe schuld beperkt tot de rente over een schuld van EURO 150.000 (EURO 250.000- EURO 100.000).

9. Wat zijn de gevolgen bij een huwelijk, samenwonen en echtscheiding?

Als twee mensen gaan samenwonen en er geen woning wordt overgedragen van de ene aan de andere partner, heeft de nieuwe regeling geen gevolgen. Iemand wordt dus niet geconfronteerd met een beperking van zijn renteaftrek als hij gaat samenwonen met iemand die bij verkoop van zijn of haar woning een opbrengst heeft ontvangen die hoger was dan de hypotheekschuld. De daardoor ontstane eigenwoningreserve van de intrekende partner speelt wel een rol als zij besluiten samen een ander huis te kopen. Indien twee mensen besluiten te trouwen in gemeenschap van goederen, ontstaat juridisch een verschuiving van de helft van het eigendom naar de partner. In de nieuwe fiscale regeling worden deze mensen niet geconfronteerd met een beperking van de renteaftrek. Wel kan deze verschuiving van het eigendom een rol spelen, indien ze besluiten te scheiden en de vertrekkende partner wordt uitgekocht. In dat geval realiseert de vertrekkende partner een vervreemdingssaldo dat een rol kan spelen bij de aankoop van een nieuwe woning.

Voorbeeld: gevolgen van een scheiding

Stel dat iemand een woning heeft ter waarde van EURO 200.000, een hypotheeklening van EURO 100.000 en getrouwd is in gemeenschap van goederen. Indien op enig tijdstip het huwelijk wordt ontbonden en de partner wordt uitgekocht, is de uitwerking als volgt. Degene die in de woning blijft wonen, betaalt per saldo EURO 50.000 aan de partner (EURO 100.000 voor de helft van de woning minus EURO 50.000 voor de overname van de helft van de schuld). Indien hij geen eigenwoningreserve heeft bedraagt zijn eigenwoningsschuld in totaal EURO 150.000. De partner die uitgekocht wordt, behaalt een vervreemdingssaldo van EURO 50.000. Dat bedrag wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve en moet bij een eventuele volgende aankoop van een woning in aanmerking worden genomen.

10. Is de rente op schulden die zijn aangegaan voor onderhoud of verbetering van de woning aftrekbaar?

Rente op schulden die zijn aangegaan voor onderhoud of verbetering van de woning, zijn normaal gesproken gewoon aftrekbaar. Dit is slechts anders, indien men na de aankoop van de woning nog een eigenwoningreserve heeft. Dit kan het geval zijn, indien men goedkoper is gaan wonen (zie ook het voorbeeld bij vraag 6). In dit geval worden de kosten eerst afgetrokken van de eigenwoningreserve, mits de kosten minimaal \times 5.000 bedragen. Zodra de kosten de eigenwoningreserve overtreffen en er een schuld is aangegaan, is de rente over dit deel van de schuld aftrekbaar.

11. Wat gebeurt er als de oude woning met verlies wordt verkocht?

Indien er na de verkoop van de woning toch nog een restschuld over blijft, is de verschuldigde rente over een dergelijke restschuld niet aftrekbaar in box I als rente ter zake van

eigenwoningschuld. Dat is in de huidige wetgeving ook reeds het geval. Als de nieuwe woning bij een volgende verhuizing (binnen 5 jaar) wel met winst wordt verkocht, wordt het positieve vervreemdingssaldo aan de (negatieve) eigenwoningreserve toegevoegd. Op deze wijze kan een verlies op de eigen woning verrekend worden met de eventuele winst op de volgende woning.

12. Wordt aflossen van de schuld op de eigen woning gestimuleerd?

Om de bereidheid om af te lossen te stimuleren, heeft het vorige kabinet budgettaire ruimte gemaakt voor een aftrek wegens geen of een geringe schuld voor de eigen woning (initiatiefwetsvoorstel Hillen). Voor eigenaren die minder hypotheekrente aftrekken, dan zij aan eigenwoningforfait moeten bijtellen wordt een aftrekpost gecreëerd. Hierdoor kan het niet voorkomen dat er netto belasting moet worden betaald over de eigen woning. Met ander woorden het met eigen geld financieren van de woning wordt hiermee gestimuleerd. De beoogde inwerkingtreding van dit voorstel is 1 januari 2005.

De vragen en antwoorden op de volgende drie vragen maken geen deel uit van het belastingplan 2004

13. Wat gebeurt er met de aftrek wegens geen of een geringe eigenwoningschuld?

De bezitter van een eigen woning heeft te maken met de fiscale bijtelling van het eigenwoningforfait en daarnaast met de aftrekbare kosten (waaronder de rente) als fiscale aftrekpost. Voor de meeste bezitters van een eigen woning is het saldo van het eigenwoningforfait en de betaalde kosten negatief. Er is echter ook een groep voor wie de eigen woning leidt tot fiscale lasten. Het gaat hier veelal om ouderen met geen of een klein restant eigenwoningsschuld.

Om deze groep tegemoet te komen en tegelijkertijd het aflossen van de eigenwoningschuld te bevorderen, is een wetsvoorstel ingediend waarin een extra aftrekpost voor deze belastingplichtigen wordt geïntroduceerd ter grootte van het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten.

Ook dit wetsvoorstel is inmiddels aangenomen; de beoogde ingangsdatum is 1 januari 2005.

14. Wat gebeurt er bij een verbouwing?

Rente op schulden die zijn aangegaan voor onderhoud of verbetering van de woning zijn aftrekbaar, tenzij men nog een eigenwoningreserve heeft. Dan leidt alleen het meerdere boven de eigenwoningreserve tot een verhoging van de eigenwoningschuld.

Als er een bedrag geleend wordt voor een verbouwing, dan zal dit bedrag vaak niet in één keer worden gebruikt, maar gefaseerd worden uitgegeven. De fiscus zou daardoor het causale verband tussen de lening en bepaalde uitgaven ten behoeve van die verbouwing in twijfel kunnen trekken. Om praktische redenen gaat de fiscus er daarom vanuit dat uitgaven ten behoeve van zo'n verbouwing, die worden gedaan gedurende een periode van 6 maanden na het afsluiten van de lening, zijn voldaan uit de lening. Is van tevoren echter te voorzien dat de verbouwing langer zal duren dan zes maanden, dan wordt aanbevolen gebruik te maken van een verbouwingsdepot.

Onder een verbouwingsdepot wordt hier het volgende verstaan: een bedrag op een rentedragende rekening, die speciaal met het oog op die verbouwing is geopend. Het depot en de daarmee samenhangende schuld vallen inbeginsel in box 3. De fiscus heeft echter goedgekeurd dat gedurende maximaal 2 jaar de rente van de lening die is aangegaan in verband met de storting op het verbouwingsdepot aftrekbaar is in box 1. Daar gaat dan wel de op het depotsaldo ontvangen rente vanaf.

15. Wat gebeurt er bij aflossing op gemengde leningen?

Soms worden leningen aangewend voor verschillende doeleinden. Zo kan bij de oversluiting van een hypothecaire lening, waarbij tevens de overwaarde wordt benut, een deel van de lening zijn gebruikt om de bestaande lening in verband met de eigen woning af te lossen, terwijl de rest is gebruikt voor consumptieve doeleinden. Het leningdeel voor de woning hoort dan in box 1 thuis, terwijl het deel voor de consumptieve besteding in box 3 valt. Bij aflossing rijst dan de vraag hoe de betaling moet worden toegerekend aan de verschillende delen van de lening. De fiscus heeft in juli van dit jaar haar mening gegeven dat in zo'n geval de aflossing naar rato aan beide leningdelen moet worden toegerekend. Bij aflossing van gemengde leningen van vóór 1 januari 2001 wordt de betaling desgewenst zo veel mogelijk toegerekend aan het deel van de lening dat in box 3 valt.

Het is wenselijk om een aflossing op een gemengde lening steeds zo veel mogelijk aan dat deel van de lening toe te kunnen rekenen dat in box 3 valt. De fiscus suggereert als oplossing dat belastingplichtigen in zulke situaties steeds twee afzonderlijke leningen afsluiten. AEGON is van mening dat een in één akte neergelegde (hypothecaire) lening met twee afzonderlijk geadministreerde "leenlagen" echter ook voldoet. Het verdient aanbeveling bij de aanvraag voor een gemengde lening hier nog eens nadrukkelijk op te wijzen. In een verzoek tot aflossing op een gemengde lening moet wel worden vermeld dat de aflossing ten laste van het deel van de lening dat in box 3 valt moet worden gebracht.