

# KG:051:2023:20 Verhuisregeling, terwijl de woning niet direct te koop staat

Publicatiedatum 21-12-2023, 15:01 | Laatste update 21-12-2023, 15:01

## Aanleiding

De belastingplichtige heeft een eigen woning die hij op enig moment in 2021 heeft verlaten, om in een andere woning samen te gaan wonen. Zijn woning is hierdoor leeg komen te staan, maar de belastingplichtige heeft op dat moment nog niet het plan om zijn woning te verkopen. Na één jaar en drie maanden besluit de belastingplichtige de woning alsnog te gaan verkopen.

## Vraag

Is de verhuisregeling van artikel 3.111, tweede lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) voor een voor de verkoop bestemde, leegstaande woning ook van toepassing als de woning niet direct na het vertrek uit de woning bestemd is voor de verkoop?

## Antwoord

Ja, maar slechts voor het restant van de periode waarover de verhuisregeling maximaal kan worden toegepast. Dat wil zeggen min de één jaar en drie maanden waarin de woning niet bestemd is voor de verkoop.

## Beschouwing

Artikel 3.111, tweede lid, eerste zin, Wet IB 2001 geeft een uitbreiding aan het begrip 'eigen woning':

*“Een woning wordt voor de periode dat deze in het kalenderjaar leeg staat mede aangemerkt als eigen woning indien de woning de belastingplichtige in het kalenderjaar of in een van de voorafgaande drie jaren als eigen woning als bedoeld in het eerste lid ter beschikking heeft gestaan en hij aannemelijk maakt dat de woning bestemd is voor verkoop.”*

Met deze uitbreiding kan ook na het verlaten van de woning sprake zijn van een eigen woning, waardoor de belastingplichtige de rente die hij over de eigenwoningschuld heeft betaald in aftrek kan brengen. Deze zogenoemde verhuisregeling is van toepassing vanaf het moment dat de leegstaande woning bestemd is voor de verkoop. Vanaf dat moment wordt immers pas

aan alle voorwaarden van de verhuisregeling voldaan. Deze voorwaarden zijn:

- de woning staat leeg;
- de woning is bestemd voor de verkoop; en
- de woning was in het huidige kalenderjaar of in één van de voorafgaande drie kalenderjaren een eigen woning voor de eigenwoningregeling omdat deze als hoofdverblijf diende.

Voor de toepassing van artikel 3.111, tweede lid, Wet IB 2001 is het dus niet vereist dat de woning direct nadat deze leeg staat, bestemd is voor de verkoop.

De bewijslast dat aan de voorwaarden van de verhuisregeling is voldaan, ligt bij de belastingplichtige. Hij moet dus aannemelijk maken dat de leegstaande woning is bestemd voor de verkoop.

De maximumperiode van de verhuisregeling (in het kalenderjaar of in een van de voorafgaande drie kalenderjaren) vangt aan vanaf het moment dat de woning leeg staat. Vanaf dat moment is de woning immers niet meer het hoofdverblijf van de belastingplichtige. Echter, in dit geval kan de verhuisregeling aan het begin van deze periode niet worden toegepast omdat de leegstaande woning niet bestemd is voor de verkoop. Voor het restant van deze periode, dus min de één jaar en drie maanden waarin de woning niet te koop stond, kan de verhuisregeling wél worden toegepast omdat vanaf dat moment de woning leeg staat én bestemd is voor de verkoop.

De overgang van de woning van box 1 naar box 3 en weer terug wordt op grond van artikel 3.111, tweede lid, tweede zin, Wet IB 2001 niet als vervreemding en verwerving aangemerkt. Hiermee wordt voorkomen dat in zo'n situatie de zogenoemde bijleenregeling van artikel 3.119aa Wet IB 2001 moet worden toegepast.

# KG:051:2023:21 Bestaande eigenwoningschuld gaat over op nieuwe woning

Publicatiedatum 21-12-2023, 15:05 | Laatste update 21-12-2023, 15:05

## Aanleiding

De belastingplichtige heeft een eigen woning met een bestaande eigenwoningschuld (hierna: BEWS) in de zin van artikel 10bis.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001). Hij koopt een nieuwe woning en betreft deze even later anders dan tijdelijk als hoofdverblijf. De oude woning wordt een vakantiewoning en gaat met de daarbij behorende schuld over naar box 3.

## Vraag

Is de schuld die de belastingplichtige voor de nieuwe woning aangaat een BEWS?

## Antwoord

Ja. De schuld die de belastingplichtige voor de nieuwe woning aangaat, is op grond van artikel 10bis.1, vijfde lid, Wet IB 2001 een BEWS, voor zover die schuld niet hoger is dan de BEWS op de oude woning.

## Beschouwing

Vanaf het moment dat de belastingplichtige de nieuwe woning verwerft tot aan het moment dat hij deze woning betreft, kwalificeren zowel de nieuwe woning als de oude woning op grond van artikel 3.111 Wet IB 2001 als eigen woning. De oude woning is een eigen woning op grond van artikel 3.111, eerste lid, Wet IB 2001, omdat dit anders dan tijdelijk het hoofdverblijf van de belastingplichtige is. De nieuwe woning is een eigen woning op grond van artikel 3.111, derde lid, Wet IB 2001, omdat deze leeg staat en de belastingplichtige dat jaar anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking gaat staan. Voor die situatie is in artikel 10bis.1, vijfde lid, Wet IB 2001 geregeld dat de schuld die is aangegaan voor de nieuwe woning ook een BEWS is, voor zover die schuld niet hoger is dan de BEWS op de oude woning. De BEWS is dus tijdelijk ten hoogste verdubbeld. Na het betrekken van de nieuwe woning wordt de oude woning niet meer aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001, omdat deze wordt gebruikt als vakantiewoning. Daarom gaan de

oude woning en de daarbij behorende schuld op dat moment over naar box 3. Op grond van artikel 10bis.1, zesde lid, Wet IB 2001 wordt op dat moment ook de tijdelijke verhoging van de BEWS teruggedraaid. De BEWS wordt verminderd met de tot de BEWS behorende schuld die de belastingplichtige had in verband met de woning die niet langer als eigen woning wordt aangemerkt ([Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 3, p. 9 en 44](#) en [Kamerstukken II 2013/14, 33756, nr. 3, p. 52](#)).

# KG:051:2023:22 Woning en bestaande eigenwoningschuld naar box 3 en weer terug

Publicatiedatum 21-12-2023, 15:43 | Laatste update 21-12-2023, 15:43

## Aanleiding

De belastingplichtige heeft vóór 2013 een woning gekocht, waarvoor hij een aflossingsvrije lening is aangegaan. De aflossingsvrije lening kwalificeert als een bestaande eigenwoningschuld (hierna: BEWS) in de zin van artikel 10bis.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001). Na 31 december 2012 verhuist de belastingplichtige naar een huurwoning en betreft deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf. De oude woning, die tot dat moment als eigen woning kwalificeerde, wordt een vakantiewoning. Enkele jaren later gaat de belastingplichtige de oude woning weer anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken.

## Vraag

Kwalificeert de aflossingsvrije lening vanaf het moment dat de belastingplichtige de oude woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken weer als een BEWS?

## Antwoord

Ja. De aflossingsvrije lening kwalificeert als een BEWS in de zin van artikel 10bis.1, eerste lid, Wet IB 2001.

## Beschouwing

Vanaf het moment dat de belastingplichtige na 31 december 2012 naar een huurwoning verhuist en deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf betreft, gaan de oude woning en de daarbij behorende eigenwoningschuld over naar box 3. Als een woning en de daarbij behorende BEWS na 31 december 2012 in box 3 terechtkomen en op een later moment weer terugkeren naar box 1, kwalificeert de schuld na terugkeer in box 1 weer als een BEWS. De schuld is immers historisch gezien aangegaan ter verwerving van een eigen woning en die woning is vanaf het moment van terugkeer weer de eigen woning, zodat aan de voorwaarden voor kwalificatie van een BEWS is voldaan. Daarbij kan overigens in bepaalde gevallen de omvang van de BEWS ná terugkomst afwijken van die van vóór vertrek als gevolg van de vervreemding, respectievelijk verwerving

(ook wel fictieve vervreemding en verwerving genoemd) van de eigen woning. Zo kan als gevolg van de vervreemding op grond van artikel 3.119aa, eerste lid, Wet IB 2001 een eigenwoningreserve ontstaan, die bij de verwerving op grond van artikel 3.119a, derde lid, onderdeel a, Wet IB 2001 de maximale eigenwoningschuld verlaagt. Daarnaast kan de omvang van de BEWS bij terugkeer in deze situatie ook worden beperkt, als de woning in waarde is gedaald tijdens de box 3-periode en inmiddels een waarde heeft die lager is dan de BEWS ([Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 29](#)).

In deze situatie geldt geen uiterste termijn voor terugkeer naar box 1. Terugkeer naar box 1 is ook ná 2020 mogelijk, maar uiterlijk tot 1 januari 2044, omdat op dat moment het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden vervalft ([Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 3, p. 9, 10 en 49](#)).

Als de belastingplichtige zijn voormalige eigen woning al vóór 31 december 2012 had verhuurd, moet op grond van artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel d, Wet IB 2001 terugkeer naar dezelfde woning plaatsvinden vóór 1 januari 2021 om nog recht te hebben op het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden.