

Verlies overgangsrecht hypotheekrenteaf trek bij oversluiten?

1-12-2021 | Door Fiscale Zaken Athora



Vraag:

Komt het gehele bedrag van de hypothecaire lening per 31 december 2012 in aanmerking voor overgangsrecht, ongeacht hoe die financiering op dat moment was opgebouwd? En hoe werkt dat uit als een deel van die bestaande eigenwoningschuld aflossingsvrij was, op enig moment naar een annuïtaire variant is overgesloten en de belastingplichtige weer terug wil naar aflossingsvrij?

Antwoord:

Het overgangsrecht voor de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is neergelegd in hoofdstuk 10bis van de Wet inkomstenbelasting 2001. In dat hoofdstuk is overigens niet alleen de fiscale behandeling van bestaande eigenwoningsschulden vastgelegd, maar ook het overgangsrecht voor de kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning. Onder een bestaande eigenwoningschuld wordt verstaan: *“de eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 3.119a, eerste lid, zoals dat luidde op 31 december 2012, van de belastingplichtige op 31 december 2012.”*¹ Dan volgen nog enkele bijzondere gevallen die ook onder het overgangsrecht zijn gebracht, maar die hier buiten beschouwing blijven. Een aflossing vermindert het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld, tenzij en voor zover het afgeloste bedrag geheel of gedeeltelijk uiterlijk in het daarop volgende kalenderjaar opnieuw als een schuld in verband met de eigen woning bestaat.² Dit wordt ook wel oversluiten genoemd.³

Aan die oversluiting worden geen eisen gesteld. Dat leningdeel blijft dus een bestaande eigenwoningschuld voor zover weer een eigenwoningschuld bestaat. Impliciet betekent dit dat een aflossingsvrij deel dat vóór 1 januari 2013 bestond, kan worden omgezet in een annuïtaire deel en vervolgens weer in een aflossingsvrije lening 'terug' kan worden omgezet. Daarbij speelt uiteraard nog wel een rol dat voor

¹ Artikel 10bis1, lid 1 Wet IB 2001

² Artikel 10bis1, lid 3 Wet IB 2001

³ Het woord 'oversluiten' staat expliciet vermeld in artikel 10bis1, lid 3 Wet IB 2001



zover bij het annuïtaire deel is afgelost, dat niet opnieuw een eigenwoningschuld kan worden.⁴

Een (vereenvoudigd) voorbeeld ter toelichting:

Per 31 december 2012 is de bestaande eigenwoningschuld € 250.000. Deze bestaat uit een annuïtair deel van € 150.000 en een aflossingsvrij deel van € 100.000.

Per 1 maart 2016 wordt de gehele eigenwoningschuld - op dat moment nog € 240.000 omgezet naar een annuïtaire hypotheek. In 2021 wil betrokkene toch weer een aflossingsvrije lening. De bestaande eigenwoningschuld is dan nog € 225.000. Fiscaal gezien mag de volledig schuld worden omgezet in een aflossingsvrije lening. Dat is immers de resterende bestaande eigenwoningschuld. Bedacht moet worden dat een geldverstrekker niet verder zal gaan dan het verstrekken van een aflossingsvrije hypotheek die 50% van de waarde van de woning bedraagt.

⁴ Daarbij kan een afgelost deel op een bestaande eigenwoningschuld - ook als die annuïtair afgelost is - bij toepassing van artikel 10bis1, lid 3 Wet IB 2001 een deel van die aflossing - van het afgelopen jaar - weer ongedaan worden gemaakt.