

Overzicht standpunten

Kennisgroep Onroerende Zaken

(vanaf 2024)

De standpunten zijn zonder commentaar overgenomen van de website van de Belastingdienst.

Overzicht standpunten Kennisgroep Onroerende Zaken

Kenmerk	Titel	Datum
KG:051:2024:1	Aftrekbare kosten eigen woning verplicht in aanmerking nemen	1 maart 2024
KG:051:2024:2	Zesmaandsgoedkeuring voor verbouwingsdepot, maar niet voor nieuwbouwdepot	1 maart 2024
KG:051:2024:3	Geen aftrekbare kosten eigen woning als bij verstrijken rentevastperiode wordt gekozen voor langere rentevastperiode dan resterende looptijd	1 maart 2024
KG:051:2024:4	Aftrek advies- en afsluitkosten bij afsluiten of aanpassen rentecontract	1 maart 2024
KG:051:2024:5	Geen aftrek advieskosten als lening niet wordt afgesloten of aangepast	6 maart 2024
KG:051:2024:6	Gedeeltelijk aflossen bestaande eigenwoningschuld, oversluiten bestaande eigenwoningschuld en eigenwoningschuld en aangaan nieuwe schuld voor verbouwing	11 maart 2024
KG:051:2024:7	Eigenwoningschuld en gevolgen aflossingsstand en renteaftrekverleden in de periode 2001 tot en met 2012	11 maart 2024
KG:051:2024:8	Overeenkomst van geldlening ten behoeve van aankoop bestaande woning in buitenland, waarin is overeengekomen dat aflossing van de schuld pas plaatsvindt vanaf het moment dat de woning juridisch is geleverd	14 maart 2024
KG:051:2024:9	Overeenkomst van geldlening met nieuwbouw- of verbouwingsdepot, waarin is bepaald dat de eerste 24 maanden niet wordt afgelost	14 maart 2024

KG:051:2024:1 Aftrekbare kosten eigen woning verplicht in aanmerking nemen

Publicatiedatum 1 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

De belastingplichtige heeft een eigen woning en een eigenwoningschuld. De rente is op grond van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) aftrekbaar. De belastingplichtige wil de betaalde rente van de eigenwoningschuld echter niet opgeven in de aangifte inkomstenbelasting.

Vraag

Heeft de belastingplichtige de keuze om de betaalde rente van de eigenwoningschuld niet op te geven in de aangifte inkomstenbelasting, als hij wel recht op renteaftrek heeft?

Antwoord

Nee.

Beschouwing

In artikel 3.110 Wet IB 2001 is bepaald dat de voordelen uit eigen woning worden verminderd met de op die voordelen drukkende aftrekbare kosten (artikel 3.120 Wet IB 2001).

Als een belastingplichtige op grond van artikel 3.119a, eerste lid of artikel 10bis.1 Wet IB 2001 een eigenwoningschuld heeft, valt deze schuld voor de belastingheffing in box 1. De belastingplichtige heeft daarin geen vrije keuze. De betaalde rente op deze schuld kwalificeert op grond van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, of artikel 10bis.10, eerste lid, Wet IB 2001 vervolgens als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning. Dit geldt ook voor andere aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning, zoals de kosten van geldleningen van de eigenwoningschuld in de zin van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001. De betaalde rente op deze schuld moet daardoor in de aangifte worden opgenomen.

NB: In bepaalde gevallen is het wel mogelijk om de eigenwoningschuld zodanig te wijzigen dat die schuld niet meer kwalificeert als eigenwoningschuld. De aftrek van rente en kosten volgt die kwalificatie. Dit is alleen mogelijk voor een schuld die na 31 december 2012 is afgesloten die aan de voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, Wet IB 2001 moet voldoen.

Dit kan door deze schuld om te zetten in een aflossingsvrije lening waardoor niet langer aan de contractuele aflossingsverplichting wordt voldaan (Aanhangsel Handelingen II 2016/17, nr. 2039). Zo'n aanpassing kan ook andere gevolgen hebben, bijvoorbeeld voor de omvang van het vervreemdingsaldo eigen woning bij verkoop van de eigen woning.

KG:051:2024:2 Zesmaandsgoedkeuring voor verbouwingsdepot, maar niet voor nieuwbouwdpot

Publicatiedatum 1 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

De belastingplichtige sluit een koop/aanneemovereenkomst voor de bouw van een nieuwbouwwoning en gaat hiervoor een schuld aan bij een bank. De schuld kwalificeert als eigenwoningschuld. Het geleende bedrag wordt volledig op een nieuwbouwdpot gestort. Maandelijks betaalt de belastingplichtige rente voor de eigenwoningschuld aan de bank en ontvangt hij rente van de bank op het nieuwbouwdpot..

Vraag

Mag de belastingplichtige de betaalde rente gedurende de eerste zes maanden volledig aftrekken en hoeft hij deze dus niet te salderen met de op het nieuwbouwdpot ontvangen rente?

Antwoord

Nee.

Beschouwing

De zogenoemde zesmaandsgoedkeuring geldt alleen bij verbouwingen van bestaande woningen en niet bij nieuwbouw (besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010 ([Stcrt. 2010, 8462](#)), onderdeel 3.2). Voor verbouwingsdepots is goedgekeurd dat gedurende de eerste zes maanden na het afsluiten van de schuld de rente en de kosten van de schuld steeds volledig in aftrek komen. Deze hoeven niet te worden gesaldeerd met de op het verbouwingsdepot ontvangen rente (besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010 ([Stcrt. 2010, 8462](#)), onderdeel 3.2.1). Voor nieuwbouwdpots is er een goedkeuring op grond waarvan de schuld en het nieuwbouwdpot onder voorwaarden gedurende twee jaar niet in box 3, maar in box 1 vallen (besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010 ([Stcrt. 2010, 8462](#)), onderdeel 3.4). Eén van de voorwaarden is juist dat de betaalde rente wél wordt gesaldeerd met de rente die op het nieuwbouwdpot wordt ontvangen.

KG:051:2024:3 Geen aftrekbare kosten eigen woning als bij verstrijken rentevastperiode wordt gekozen voor langere rentevastperiode dan resterende looptijd

Publicatiedatum 1 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

De belastingplichtige heeft een aflossingsvrije lening met een daaraan gekoppelde kapitaalverzekering eigen woning (hierna: KEW), waarmee de lening aan het einde van de looptijd wordt afgelost. De lening kwalificeert als eigenwoningsschuld. Omdat de rentevastperiode van de lening voor de belastingplichtige verstrijkt, doet de bank aan hem een aanbod tot renteverlaging conform de geldende markttarieven. 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. En hoe hoger zijn rentepercentage daarbij is, hoe lager de premie is die hij daarvoor moet betalen. De bank staat dat vervolgens toe.

Vraag

Valt voor de belastingplichtige de hogere rente volledig onder de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning?

Antwoord

Nee.

Beschouwing

Rente is een vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom. Het kiezen voor een rentepercentage dat behoort bij een rentevastperiode die langer is 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. Voor dat deel van de rentevergoeding is geen sprake van aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in de zin van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, van de Wet inkomstenbelasting 2001. Dat deel van de rentevergoeding heeft namelijk betrekking op andere rechten, waaraan een zelfstandige waarde kan worden toegekend naast de overeenkomst van geldlening (besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010 ([Stcrt. 2010, 8462](#)), onderdeel 9.4). De reden van het hogere rentepercentage is de wens om daarmee een hogere rente vergoed te krijgen op een bijkomend product, namelijk de KEW.

Tegenover het hogere rentepercentage staat immers een lagere premie voor de KEW.

KG:051:2024:4 Aftrek advies- en afsluitkosten bij afsluiten of aanpassen rentecontract

Publicatiedatum 1 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

De belastingplichtige heeft een eigen woning en een eigenwoningschuld. De belastingplichtige wil een reguliere dan wel tussentijdse renteaanpassing doen, waarvoor de geldverstrekker hem een aanbod voor een nieuw rentecontract doet. De belastingplichtige sluit op basis van het aanbod van de geldverstrekker een nieuw rentecontract. De geldverstrekker brengt hiervoor advies- en afsluitkosten in rekening.

Vraag

Behoren de advies- en afsluitkosten die een geldverstrekker in rekening brengt in verband met het afsluiten of aanpassen van het rentecontract voor de eigenwoningschuld tot de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning?

Antwoord

Ja.

Beschouwing

Op grond van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) zijn de kosten van geldlening die behoren tot de eigenwoningschuld aftrekbaar. In onderdeel 4.5 van het besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010 ([Stcr. 2010, 8462](#)) 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 (zie ook: HR 19 mei 1982, [ECLI:NL:HR:1982:AW9407](#), en HR 23 september 2016, [ECLI:NL:HR:2016:2136](#)).

Bij het afsluiten of aanpassen van het rentecontract voor de eigenwoningschuld is sprake van kosten die rechtstreeks zijn verbonden aan het opnemen of verlengen van een geldlening die behoren tot de eigenwoningschuld. De advies- en afsluitkosten die hiermee gepaard gaan, komen dus op grond van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001 als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aftrek.

KG:051:2024:5 Geen aftrek advieskosten als lening niet wordt afgesloten of aangepast

Publicatiedatum 6 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

Een adviseur heeft advieskosten in rekening gebracht voor een lening die tot een eigenwoningschuld zou moeten leiden. Of de advieskosten worden in rekening gebracht voor aanpassing van een lening die al als eigenwoningschuld kwalificeert. De lening wordt echter niet afgesloten of aangepast.

Vraag

Zijn de kosten voor het advies aftrekbaar als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning als de lening niet wordt afgesloten of aangepast?

Antwoord

Nee.

Beschouwing

Op grond van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001 (hierna: Wet IB 2001) zijn de kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld aftrekbaar. In onderdeel 4.5 van [het besluit van de Minister van Financiën van 10 juni 2010 \(Stcrt. 2010, 8462\)](#) 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 (zie ook HR 19 mei 1982, [ECLI:NL:HR:1982:AW9407](#) en HR 23 september 2016, [ECLI:NL:HR:2016:2136](#)). Dit betekent dat alleen de advieskosten voor een lening die daadwerkelijk tot (aanpassing van) een eigenwoningschuld heeft geleid aftrekbaar zijn als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in de zin van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001. Als de advieskosten zijn gemaakt met het oog op aanpassing van een eigenwoningschuld en de lening wordt niet aangepast, zijn dit dus geen aftrekbare kosten.

KG:051:2024:6 Gedeeltelijk aflossen bestaande eigenwoningsschuld, oversluiten bestaande eigenwoningsschuld en eigenwoningsschuld en aangaan nieuwe schuld voor verbouwing

Publicatiedatum 11 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

Een belastingplichtige heeft in 2010 zijn eerste eigen woning gekocht voor € 200.000 en is hiervoor een lening aangegaan. In 2015 heeft hij vervolgens € 30.000 geleend voor een verbouwing. De verbouwingslening voldoet aan de voorwaarden voor kwalificatie van een eigenwoningsschuld (hierna: EWS). In 2018 heeft de belastingplichtige € 20.000 afgelost op de bestaande eigenwoningsschuld (hierna: BEWS) van € 200.000.

De leningen van de belastingplichtige bestaan in 2023 uit:

1. Een BEWS van € 180.000, waarbij een resterende renteaftrektermijn tot 2040 (17 jaren resterend) geldt; en
2. Een EWS van € 22.000, waarbij een resterende aflos- en renteaftrektermijn tot 2045 (264 maanden resterend) geldt.

De belastingplichtige sluit in 2023 de leningen over naar een andere bank. Daarnaast gaat hij een annuïtaire lening van € 50.000 voor een verbouwing van zijn eigen woning aan.

Vraag

Welke BEWS en EWS heeft de belastingplichtige na het oversluiten van de leningen en het aangaan van de verbouwingslening en hoe lang is de rente aftrekbaar?

Antwoord

De belastingplichtige heeft na het oversluiten van de leningen en het aangaan van de verbouwingslening:

1. Een BEWS van € 180.000, waarbij een resterende renteaftrektermijn tot 2040 (17 jaren resterend) geldt.
2. Een EWS van € 22.000, waarbij een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 264 maanden geldt.

3. Een EWS van € 20.000, waarbij een aflostermijn van 360 maanden geldt en een resterende renteaftrektermijn van 204 maanden.
4. Een EWS van € 30.000, waarbij een aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden geldt.

Beschouwing

1. BEWS

Tussentijdse gedeeltelijke aflossingen op een BEWS stuiten de 30-jaarstermijn niet

Op basis van artikel 10bis.10, eerste lid, tweede zin, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) wordt de 30-jaarstermijn voor het recht op renteaftrek gestuit als de gehele schuld wordt afgelost. Tussentijdse gedeeltelijke aflossingen stuiten de 30-jaarstermijn niet. Bij gedeeltelijke aflossingen blijft de 30-jaarstermijn ter grootte van de oorspronkelijke omvang van de hoofdsom doorlopen ([Kamerstukken II 1999/00, 26727, nr. 19, p. 33-35](#)).

Bij oversluiten van een BEWS wordt de resterende renteaftrektermijn meegenomen

In artikel 10bis.10, eerste lid, derde zin, Wet IB 2001 is opgenomen dat als de BEWS wordt overgesloten, de resterende renteaftrektermijn van de vernieuwde BEWS wordt beïnvloed door de verstreken renteaftrektermijn van de overgesloten schuld. De nog resterende renteaftrektermijn is 30 jaar verminderd met de verstreken renteaftrektermijn van de overgesloten schuld ([Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 3, p. 48](#)).

Aflossen van de BEWS en herleven overgangsrecht voor bestaande eigenwoningsschulden

In artikel 10bis.1, derde lid, eerste zin, Wet IB 2001 is geregeld dat als na 31 december 2012 op de BEWS wordt afgelost, het bedrag van de BEWS wordt verminderd met die aflossing. In artikel 10bis.1, derde lid, tweede zin, Wet IB 2001 is vervolgens bepaald dat onder aflossen niet wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk aflossen van de BEWS, voor zover tot ten hoogste het afgeloste bedrag uiterlijk op 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar opnieuw een schuld in verband met een eigen woning bestaat.

Gevolgen in de voorgelegde situatie

Voor de belastingplichtige geldt het volgende:

- voor een bedrag van € 180.000 is sprake van een BEWS en geldt een resterende renteaftrektermijn van 17 jaar (30 jaar - 13 jaar). De renteaftrektermijn loopt dus tot 2040; en
- door de gedeeltelijke aflossing van de BEWS in 2018 heeft de belastingplichtige voor een bedrag van € 20.000 ook nog een resterende renteaftrektermijn van 17 jaar (30 jaar - 13 jaar). Voor dit bedrag is de kwalificatie als BEWS niet meer mogelijk.

2. EWS

Bij oversluiten van een EWS wordt verder gegaan met resterende looptijd

Bij het oversluiten van een EWS moet verder worden gegaan met de nog resterende looptijd van de totale maximale looptijd van 360 maanden op de voorgaande schuld op het laatste moment dat de schuld bestond ([Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 3, p. 27](#)). De formule in artikel 3.119c Wet IB 2001 regelt zowel de snelheid van aflossen als de maximale periode van renteaftrek ([Kamerstukken II 2013/14, 33756, nr. 3, p. 44](#)).

Bij oversluiten hoeft voor de aflossingstermijn geen rekening te worden gehouden met de resterende renteaftrektermijn van een eerdere BEWS

Op basis van artikel 3.119c, vierde lid, Wet IB 2001 komt bij het oversluiten van een EWS de verstreken renteaftrektermijn van een BEWS (artikel 10bis.1, eerste lid, Wet IB 2001) en schulden die van 2001 tot en met 2012 behoorden tot de eigenwoningsschuld niet in mindering op de maximale aflostermijn.

Bepalen van de maximale looptijd van de schuld bij oversluiten en de rol van de resterende renteaftrektermijn van een eerdere BEWS

Artikel 3.119c, derde lid, Wet IB 2001 bevat de formule waaraan een schuld die is overgesloten naar een nieuwe schuld moet voldoen. Deze formule bepaalt de omvang van de schuld en de resterende maximale looptijd van de schuld. Artikel 3.119c, vijfde lid, Wet IB 2001 bepaalt vervolgens de wijze van toerekening van de maximale looptijd van de schulden ingeval sprake is van verschillende maximale looptijden en de gezamenlijke omvang van de nieuwe schulden lager is dan de voorgaande schulden. Alleen de EWS van € 22.000 wordt overgesloten naar een nieuwe schuld met dezelfde omvang. Artikel 3.119c, vijfde lid, Wet IB 2001 is derhalve niet van toepassing.

De oversluitbepaling van artikel 3.119c, derde lid, juncto artikel 3.119c, vijfde lid, Wet IB 2001 heeft niet tot doel om alsnog een resterende renteaftrektermijn van een eerdere BEWS toe te passen. De resterende aflos- en renteaftrektermijn van de EWS van € 22.000 bedraagt daarom 264 maanden.

Rekening houden met de resterende renteaftrektermijn van de eerdere BEWS

Op basis van artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, Wet IB 2001 behoren schulden waarvan de maximale looptijd van 360 maanden is verstreken niet meer tot de EWS. Als een belastingplichtige vanaf 2001 een periode van renteaftrek heeft gehad over een schuld die van 2001 tot en met 2012 behoorde tot de eigenwoningsschuld of tot een BEWS, moet voor het bepalen van de renteaftrektermijn bij eigenwoningsschulden op basis van artikel 3.119a, zevende lid, Wet IB 2001 met die eerdere periode van renteaftrek rekening worden gehouden ([Kamerstukken II 2013/14, 33756, nr. 3, p. 38, 39 en 44](#)).

Voor de verbouwingslening in 2023 van € 50.000 geldt een aflostermijn van 360 maanden en moet voor een bedrag van € 20.000 (periode 2010-2023) rekening worden gehouden met de renteaftrektermijn van de eerdere BEWS. De resterende renteaftrektermijn bedraagt daardoor 204 maanden (360 - 156).

Voor het meerdere weer opnieuw een maximale looptijd van 360 maanden voor aflossing en renteaftrek

Voor het meerdere geldt op basis van artikel 3.119c, zesde lid, Wet IB 2001 weer opnieuw een maximale looptijd van 360 maanden voor aflossing en renteaftrek ([Kamerstukken II 2012/13, 33950, nr. 3, p. 5](#), [Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 3, p. 28](#) en [Kamerstukken II 2012/13, 33756, nr. 3, p. 46 en 47](#)). Voor de verbouwingslening in 2023 van € 50.000 geldt voor een bedrag van € 30.000 een aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden.

KG:051:2024:7 Eigenwoningschuld en gevolgen aflossingsstand en renteaftrekverleden in de periode 2001 tot en met 2012

Publicatiedatum 11 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

In 2001 gaat de belastingplichtige een schuld aan in verband met de verwerving van zijn eerste eigen woning. De schuld bedraagt € 60.000 en is een eigenwoningschuld. In 2011 is de schuld volledig afgelost. De belastingplichtige heeft daardoor tien jaar renteaftrek genoten voor een bedrag van € 60.000 (hierna: renteaftrekverleden).

In 2013 gaat de belastingplichtige zijn woning verbouwen en gaat hiervoor een schuld van € 60.000 aan. Deze schuld moet ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden volledig worden afgelost om te kwalificeren als eigenwoningschuld (artikel 3.119c, derde lid, juncto vierde lid, onderdeel b, juncto zesde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001)). De renteaftrek eindigt na 240 maanden doordat rekening moet worden gehouden met het renteaftrekverleden van de schuld in de periode tussen 2001 en 2011.

In 2023 verkoopt de belastingplichtige zijn eigen woning. 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.

Vervolgens koopt de belastingplichtige in 2023 een nieuwe eigen woning. Er is in dit voorbeeld geabstraheerd van een eventuele eigenwoningreserve.

Vraag

Welke resterende aflos- en renteaftrektermijn gelden voor de schuld(en) voor de nieuwe eigen woning om deze schuld(en) als eigenwoningschuld(en) te kunnen aanmerken?

Antwoord

De volgende resterende aflos- en renteaftrektermijn gelden om de schuld(en) als eigenwoningschuld(en) aan te merken:

- € 40.000 met een resterende aflostermijn van 240 maanden en een renteaftrektermijn van 120 maanden;
- € 20.000 met een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden; en

- Voor het meerdere geldt eveneens een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden.

Beschouwing

In artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001 is de contractuele aflossingsverplichting opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat met betrekking tot de aangegane schuld een contractuele verplichting moet gelden tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen overeenkomstig artikel 3.119c Wet IB 2001 (aflossingseis).

Aflostermijn

Op basis van artikel 3.119c, vierde lid, Wet IB 2001 juncto artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, juncto zevende lid, Wet IB 2001 geldt voor bestaande eigenwoningschulden (artikel 10bis.1, eerste lid, Wet IB 2001) en schulden die van 2001 tot en met 2012 behoorden tot de eigenwoningschuld dat de aldaar verstreken looptijden niet in mindering op de maximale looptijd van 360 maanden komen.

Aflossingsstand

Als op de vorige eigen woning een eigenwoningschuld rustte, heeft dit tot gevolg dat bij de vervreemding van de vorige eigen woning een aflossingsstand wordt vastgesteld (artikel 3.119d, eerste lid, Wet IB 2001). Deze aflossingsstand moet vervolgens worden toegepast op het moment dat een eigenwoningschuld wordt verhoogd of als na een periode zonder eigenwoningschuld opnieuw een eigenwoningschuld ontstaat. Bijvoorbeeld bij de aankoop van de nieuwe eigen woning. Op basis van artikel 3.119d, tweede lid, Wet IB 2001 moet de nieuwe schuld voor het bedrag van de aflossingsstand met de resterende looptijd van de aflossingsstand verder gaan. Dit betekent dat de belastingplichtige voor een schuld van € 40.000 verder moet gaan met de resterende looptijd van 240 maanden.

Als de aflossingsstand geheel is toegepast, komt deze op basis van artikel 3.119d, derde lid, Wet IB 2001 te vervallen.

Voor zover de belastingplichtige een hogere schuld voor de verwerving van de eigen woning is aangegaan dan het bedrag van de aflossingsstand, geldt voor de nieuwe schuld een maximale looptijd van 360 maanden (artikel 3.119c, zesde lid, Wet IB 2001).

Renteaftrektermijn

Op basis van artikel 3.119a, zevende lid, Wet IB 2001 moet voor de periode van renteaftrek rekening worden gehouden met de eerder genoten renteaftrek voor bestaande eigenwoningschulden en schulden die van 2001 tot en met 2012 behoorden tot de eigenwoningschuld ([Kamerstukken II 2013/14, 33756, nr. 3, p. 44](#)).

Gevolgen in de voorgelegde situatie

De verbouwingslening van € 60.000 die in 2013 is aangegaan, heeft een aflostermijn van 360 maanden en een resterende renteaftrektermijn van 240 maanden. Het renteaftrekverleden van € 60.000 over de periode 2001-2011 is daarmee in z'n geheel toegepast. De verbouwingslening is op het moment van verkoop van de woning afgelost naar € 40.000. De aflossingsstand bedraagt op dat moment € 40.000 met een resterende aflostermijn van 240 maanden en een resterende renteaftrektermijn van 120 maanden. Bij de aankoop van de nieuwe woning moet de belastingplichtige deze aflossingsstand van € 40.000, met een aflostermijn van 240 maanden voortzetten om de nieuwe schuld als eigenwoningschuld te kunnen aanmerken. Op deze schuld rust een resterende renteaftrektermijn van 120 maanden. Dit betekent dat in 2033 de volledige renteaftrektermijn is benut waardoor de schuld niet langer wordt aangemerkt als eigenwoningschuld en overgaat naar box 3.

Voor het meerdere geldt een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden.

KG:051:2024:8 Overeenkomst van geldlening ten behoeve van aankoop bestaande woning in buitenland, waarin is overeengekomen dat aflossing van de schuld pas plaatsvindt vanaf het moment dat de woning juridisch is geleverd

Publicatiedatum 14 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

Een belastingplichtige is kwalificerende buitenlandse belastingplichtige en heeft op 1 maart een woning in zijn woonland gekocht. De juridische levering van de woning, de eigendomsoverdracht, is pas op 1 juni. Op 1 maart komt de belastingplichtige bij de lokale notaris voor het tekenen van de koopovereenkomst en gaat meteen een annuïtaire schuld bij een buitenlandse bank aan. De belastingplichtige moet op dat moment al bepaalde verwervingskosten (bijvoorbeeld notaris-, makelaars- en overdrachtskosten) betalen. Voor het betalen van deze verwervingskosten neemt hij een bedrag op uit de schuld. Het restant van de schuld neemt de belastingplichtige op 1 juni op bij de juridische levering van de woning. In de overeenkomst van geldlening staat het volgende:

- de aanvang van aflossing van de schuld vindt pas plaats vanaf het moment dat de gehele schuld is opgenomen (moment juridische levering woning);
- tot aanvang van de eerste aflossing is alleen rente over het opgenomen bedrag verschuldigd;
- vanaf het moment van aanvang van aflossing van de schuld wordt de looptijd van de schuld van 360 maanden verlengd met de verstreken looptijd tussen het moment van aangaan van de schuld (1 maart) en het begin van de aflossing (1 juni), in casu drie maanden;
- de periode waarin de gehele schuld wordt afgelost, is 360 maanden.

Vraag

Kwalificeert de gehele schuld als eigenwoningschuld en zo ja, vanaf wanneer?

Antwoord

Ja, de gehele schuld kwalificeert vanaf 1 juni als eigenwoningschuld.

Beschouwing

Tot het moment van juridische levering (1 maart tot 1 juni)

Gedurende deze periode is geen sprake van een eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001). Hierdoor kan ook nog geen sprake kan zijn van een eigenwoningschuld, omdat niet aan artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel a, Wet IB 2001 wordt voldaan.

Vanaf het moment van juridische levering (vanaf 1 juni)

De eigendom van de woning wordt juridisch geleverd op 1 juni en op dat moment neemt de belastingplichtige het restant van de schuld op. Op het moment dat de juridische levering van de woning heeft plaatsgevonden, is sprake van een eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001. Vanaf dat moment kan ook pas sprake zijn van een eigenwoningschuld en moet worden getoetst of de schuld aan de overige drie voorwaarden voor kwalificatie van eigenwoningschuld van artikel 3.119a, eerste lid, onderdelen b, c en d, Wet IB 2001 voldoet. Vanaf 1 juni geldt voor de schuld een contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen overeenkomstig artikel 3.119c Wet IB 2001. De verstreken looptijd tussen het moment van aangaan van de schuld en het moment dat de woning juridisch is geleverd (drie maanden), telt niet mee voor de maximale periode van 360 maanden van artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001. Als daarnaast ook aan de aflossingseis en de informatieplicht wordt voldaan, kwalificeert de schuld als eigenwoningschuld.

Ook het gedeelte van de schuld dat al op 1 maart is opgenomen voor het betalen van de verwervingskosten kwalificeert vanaf 1 juni als eigenwoningschuld. Dit gedeelte van de schuld is namelijk aangegaan voor het betalen van kosten ter verwerving van de eigen woning in de zin van artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel a juncto artikel 3.119a, tweede lid, onderdeel a, Wet IB 2001. Ook aan de overige voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, Wet IB 2001 wordt voldaan. Dit betekent dat de gehele schuld vanaf 1 juni kwalificeert als eigenwoningschuld en de gehele rente vanaf dat moment aftrekbaar is.

Ook als de belastingplichtige op 1 maart de verwervingskosten uit eigen middelen betaalt en op 1 juni de gehele schuld in één keer opneemt bij de juridische levering, kwalificeert de gehele schuld vanaf 1 juni als eigenwoningschuld.

KG:051:2024:9 Overeenkomst van geldlening met nieuwbouw- of verbouwingsdepot, waarin is bepaald dat de eerste 24 maanden niet wordt afgelost

Publicatiedatum 14 maart 2024 | Standpunt

Aanleiding

Een belastingplichtige is kwalificerende buitenlandse belastingplichtige. Hij gaat een annuïtaire schuld bij een buitenlandse bank aan voor de bouw van een nieuwbouwwoning dan wel voor de verbouwing van een bestaande woning. Het gehele bedrag van de schuld wordt direct op een nieuwbouw- of verbouwingsdepot gestort. Bij het afsluiten van het nieuwbouw- of verbouwingsdepot is voor de nieuwbouwwoning of bestaande woning sprake van een eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001).

In de overeenkomst van geldlening staat het volgende:

- de schuld wordt aangegaan voor een looptijd van 360 maanden;
- de aanvang van aflossing van de schuld vindt plaats na 24 maanden;
- tot aanvang van de eerste aflossing is alleen rente over het opgenomen bedrag verschuldigd;
- de periode waarin de gehele schuld wordt afgelost, is 336 maanden.

Vraag

Kwalificeert de schuld als eigenwoningsschuld en zo ja, vanaf wanneer?

Antwoord

Nee.

Beschouwing

Op het moment van afsluiten van het nieuwbouw- of verbouwingsdepot kwalificeert de woning waarvoor deze schuld wordt aangegaan al als een eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001. De schuld moet daarom vanaf aanvang voldoen aan de voorwaarden voor kwalificatie van eigenwoningschuld van artikel 3.119a, eerste lid, onderdelen b, c en d, Wet IB 2001. Hieronder valt ook de voorwaarde van de contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen overeenkomstig artikel 3.119c Wet IB 2001 (hierna: contractuele aflossingsverplichting). Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever bewust heeft gekozen voor een systeem waarbij vanaf het aangaan van de schuld moet worden voldaan aan de voorwaarden voor kwalificatie van eigenwoningschuld. Hierdoor kunnen belastingplichtigen hierover vooraf zekerheid krijgen ([Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 3, p. 20](#) en [Kamerstukken II 2012/13, 33405, nr. 7, p. 25](#)). Omdat in de overeenkomst van geldlening is bepaald dat vanaf aanvang van de schuld gedurende 24 maanden niet hoeft te worden afgelost, voldoet de schuld niet aan deze voorwaarde en kwalificeert de schuld daarmee niet als eigenwoningschuld.

De omstandigheid dat na 24 maanden wel wordt aangevangen met aflossing van de schuld, maakt niet dat vanaf dat moment wél aan de contractuele aflossingsverplichting wordt voldaan. Pas zodra de overeenkomst van geldlening op dit punt wordt aangepast, kan de schuld op grond van artikel 3.119c, achtste lid, Wet IB 2001 vanaf dat moment een eigenwoningschuld zijn ([Kamerstukken II 2013/14, 33950, nr. 3, p. 4-5](#)).

