

Rente restschuld wel of niet aftrekbaar?

DRS. S.C.M. SCHILDER FM

Belastingplichtigen die na verkoop van hun eigen woning met een restschuld blijven zitten, mogen de rente over deze restschuld maximaal tien jaar in aftrek brengen in box 1. Maar gaat deze bepaling wel altijd op?

Al langer was dit aspect een doorn in het oog van veel fiscalisten. Bij een situatie waarin namelijk een overwaarde wordt verkregen bij de verkoop van een eigen woning is de financiële prikkel als gevolg van de zogenaamde ‘bijleenregeling’ om het positieve vervreemdingssaldo (dat toegevoegd wordt aan een eigen woningreserve op grond van artikel 3.119aa lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001) weer te benutten/in te leggen voor de aankoop van een nieuwe eigen woning. Wordt de overwaarde niet ingelegd – en dus de gehele aankoop van de nieuwe eigen woning wordt gefinancierd – kan over het bedrag van de overwaarde (lees: eigen woningreserve) geen hypotheekrenteaftrek in box 1 geclaimd worden in verband met de lagere eigen woningschuld bepaald op grond van artikel 3.119a lid 3 sub 1 Wet inkomstenbelasting 2001.

De logische vraag was dan ook waarom bij een restschuld (lees: onderwaarde) geen aftrekpost ontstond? Met de invoering van de nieuwe eigen woningregels is hiertoe een (tijdelijke) faciliteit gecreëerd in artikel 3.120a Wet inkomstenbelasting 2001.

Bij een verkoop van een eigen woning kan, zeker heden ten dage, ook een restschuld ontstaan. De verkoopopbrengst is dan onvoldoende om de hypotheek volledig af te lossen. Restschulden die ontstaan vanaf 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 worden gedurende maximaal tien jaar in aanmerking genomen in box 1. Hierdoor is de rente aftrekbaar op die restschuld. Voor de aftrekbaarheid van rente over een restschuld geldt fiscaal geen aflossingsverplichting. Na tien jaar verhuist de restschuld, voor zover nog aanwezig, alsnog naar box 3 en is de betaalde rente vanaf dat moment niet meer aftrekbaar.

Maar is de rente over een restschuld wel altijd aftrekbaar? Ik geef een voorbeeld ter verduidelijking:

Max en Vanessa, gehuwd in gemeenschap van goederen, bezitten in 2013 een eigen woning. Ze gaan scheiden en besluiten daarom om de voormalige echtelijke woning te

verkoopen. Vanessa woont nog in de woning. Max is reeds één jaar en elf maanden vertrokken. Doordat de woning reeds lange tijd te koop staat, is de verkoopprijs gedaald van € 350.000 naar € 250.000. De eigen woningschuld bedraagt € 350.000. De verwachte restschuld bedraagt derhalve in totaal € 100.000. Voor Max en Vanessa dus ieder € 50.000.

Jammer genoeg is de woning ook één maand later nog niet verkocht en is de zogenaamde ‘scheidingstermijn’ van twee jaar op grond van artikel 3.111 lid 4 Wet inkomstenbelasting 2001 voor Max verstreken en verhuist zijn 50% aandeel in de eigen woning ad € 125.000 (50% x € 250.000) en zijn corresponderende deel van de eigen woningschuld ad € 175.000 (50% x € 350.000) van box 1 naar box 3.

Max verliest met het verschuiven van de woning en de schuld naar box 3 de mogelijkheid van aftrek van hypotheekrente op grond van artikel 3.111 lid 4 Wet inkomstenbelasting 2001 juncto artikel 3.120 Wet inkomstenbelasting 2001, omdat de voormalige echtelijke woning voor hem geen ‘eigen woning’ meer is. Maar heeft Max dan nog wel aftrek van hypotheekrente over de te verwachte restschuld bij verkoop ad € 50.000 (saldo € 175.000 schuld -/- € 125.000 waarde woning)?

Dit is onduidelijk. Tijdens de parlementaire behandeling is over deze situatie niets gezegd. Telkenmale spreekt men over een restschuld in de verstrekte voorbeelden tijdens de parlementaire behandeling die ontstaat als de ‘eigen woning’ wordt verkocht en na aflossing van de bank een restschuld ontstaat. Maar in mijn voorbeeld is er voor Max geen sprake meer van een ‘eigen woning’ na die twee jaar. De voormalige eigen woning en de schuld zit voor hem in box 3 en kan er dus wetssystematisch voor hem ook geen restschuld vervreemde eigen woning meer bij de latere verkoop ontstaan.

Wellicht heeft de wetgever hier toch nog over nagedacht, al blijkt dat uit geen enkele toelichting of voorbeeld tijdens de

parlementaire behandeling. Het tegendeel lijkt eerder het geval te zijn.

Mogelijkerwijs zou uit de wetssystematiek het volgende afgeleid kunnen worden. Artikel 3.120a lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001 spreekt over ‘restschuld van die vervreemde eigen woning’. De definitie daarvan wordt in lid 2 van datzelfde artikel gegeven waaruit blijkt dat de restschuld het gevolg moet zijn van een ‘negatief vervreemdingssaldo eigen woning’. Dat laatste begrip koppelt, volgende de parlementaire behandeling, met artikel 3.119aa lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001. Maar verdere toelichting ontbreekt of daarmee ook bedoeld is dat artikel 3.119aa lid 4 Wet inkomstenbelasting 2001 van toepassing is als het (negatieve) vervreemdingssaldo op grond lid 1 (een echte verkoop/vervreemding) van dat artikel niet bepaald kan worden. Wetssystematisch lijkt dit pleitbaar te zijn.

In dat geval zou men kunnen stellen dat voor Max op het einde van die tweejaarstermijn ter zake van artikel 3.111 lid 4 Wet inkomstenbelasting 2001, dus bij de overgang van box 1 (eigen woning) naar box 3 (geen eigen woning meer), op dat moment fictief, op grond van artikel 3.119aa lid 4 juncto artikel 3.120a Wet inkomstenbelasting 2001, de restschuld van Max moet worden vastgesteld zonder dat de woning is verkocht.

Een nadeel dat door de hiervoor gaande benadering niet wordt opgelost, is het feit dat de ‘echte’ restschuld bij de latere verkoop kan/zal afwijken van de fictief, op grond van artikel 3.119aa lid 4 juncto artikel 3.120a Wet inkomstenbelasting 2001, bepaalde restschuld. Daar valt mijns inziens sowieso niets aan te doen.

Voor de duidelijkheid even terug naar mijn voorbeeld. Stel dat op basis van voorgaande benadering de hypotheekrente over de restschuld van € 50.000 nog aftrekbaar is (bij fictie bepaald op einde tweejaarstermijn) voor Max. Maar later wordt de woning verkocht voor € 200.000 en derhalve de ‘echte’ gerealiseerde restschuld voor Max € 75.000 bedraagt, blijft mijns inziens maximaal € 50.000 als restschuld aftrekbaar.

Nieuwe eigenwoningregeling is niet duidelijk inzake restschuld.

Dit los van de vraag of de restschuld voor Max überhaupt wel aftrekbaar is als men de vergelijking maakt met de verstrekte voorbeelden tijdens de parlementaire behandeling, namelijk dat de restschuld pas ontstaat bij echte vervreemding/verkoop -/- aflossing bank en de dan daarbij toepasselijke wetsbepalingen.

Wederom een (sterk) staaltje van overhaastige en te complexe wetgeving. Het ligt op het pad van de wetgever om hierin duidelijkheid te verschaffen aangezien de materie zeker niet alleen speelt bij scheidende echtelieden, maar bij alle situaties waarbij een voormalige eigen woning in box 1 naar box 3 verschuift en de voormalige eigen woning nog niet is verkocht, maar wel een restschuld (bij latere verkoop) aanwezig is dan wel te verwachten is. Dit nog los van de te verwachten perikelen omtrent de vaststelling van de hoogte van een dergelijke restschuld.

Over de auteur

Drs. Sander Schilder FM is fiscaal econoom en eigenaar van SANTAX fiscaal economen te Volendam.