

Aflossingsverplichting essentieel voor renteaftrek

J.E. van den Berg

Een van de wettelijke eisen van de definitie van een eigenwoninglening is dat er sprake moet zijn van een aflossingsverplichting (art. 3.119.a, eerste lid (b) Wet IB 2001. Is deze verplichting er niet, dan is er geen sprake van een eigenwoningschuld (en geen renteaftrek in box 1), maar valt de schuld onder de spelregels van box 3.

De bewijslast dat er ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden wordt afgelost ligt bij de belastingplichtige. Ten minste ‘annuïtair’ betekent dat er ook lineair mag worden afgelost.

Aflossingsverplichting ontbreekt en wordt pas vier jaar later (met terugwerkende kracht) hersteld

Rechtbank Noord-Holland oordeelde in een casus dat een lening voor een woning niet kwalificeert als eigenwoningschuld in de zin van de Wet IB 2001. Er is namelijk geen contractuele annuïtaire aflossingsverplichting overeengekomen bij het aangaan van de lening in 2016.¹ In 2021 hebben belanghebbende en de geldgever een addendum toegevoegd dat met terugwerkende kracht een annuïtaire aflossingsverplichting toevoegt.

Terecht heeft de rechtbank vastgesteld dat er voor 2016 (en eigenlijk tot 2021) geen sprake is van een eigenwoningschuld omdat de aflossingsverplichting ontbreekt. Dat die later met terugwerkende kracht wordt ingevoerd helpt belanghebbende niet.

Eenzelfde situatie deed zich voor bij een lening tussen vader en zoon. Ook hier was de aflossingsverplichting vergeten en was de rente dus niet aftrekbaar.²

Lening is eerste 24 maanden aflossingsvrij

In de situatie dat een lening de eerste 24 maanden aflossingsvrij is en daarna annuïtair moet worden afgelost (in maximaal 30 jaar) leidt er toe dat er geen sprake is van een eigenwoningschuld.³

Commentaar

Het doel van artikel 3.119a Wet IB 2001 is om de aflossing van de eigenwoningschuld te bevorderen. Daarom is de zogenoemde aflossingseis opgenomen. Dit is een juridische verplichting. Dit heeft als doel om de Belastingdienst vooraf te kunnen laten bepalen of de lening kan kwalificeren als een eigenwoningschuld. Als deze verplichting niet is opgenomen, verliest de lening het karakter van een eigenwoninglening als bedoeld in artikel 3.119a Wet IB 2001. Ook indien vrijwillig wel voldoende wordt afgelost, maar geen contractuele verplichting daartoe is overeengekomen (bijvoorbeeld indien een aflossingsvrije lening is aangegaan waarvan elk jaar een deel wordt afgelost), behoort de schuld niet tot de eigenwoningschuld. Indien uw klant een leningsovereenkomst heeft zonder aflossingsverplichting, kan die verplichting alsnog worden opgenomen.⁴ Het lijkt me dan verdedigbaar dat de lening vanaf dat moment als eigenwoninglening kwalificeert indien ook de over de hele looptijd is voldaan aan de aflossingseis. Dit kan betekenen dat er nog een stuk inhaalaflossing nodig is.

Het kan natuurlijk ook juist gewenst zijn dat lening in box 3 valt. Deze situatie doet zich voor als de renteaftrek in box 1 minder oplevert dan de schuldenaftrek in box 3.

Dit ‘sturen’ van schulden is niet mogelijk voor op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschulden (BEWS). Deze schulden hebben geen aflossingsverplichting. Als een BEWS voldoet aan het

¹ Rechtbank Noord-Holland 16 juli 2024 (gepubliceerd 18 november 2024), nr. 23/4016, ECLI:NL:RBNHO:2024:7653, HAA.

² Rechtbank Zeeland-West-Brabant 22 september 2021, nr. 20/8393, 20/8394 ECLI:NL:RBZWB:2021:4757.

³ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 15 mei 2023, nr. BRE 22/2414, ECLI:NL:RBZWB:2023:3307.

⁴ Kamerstukken II 2012/13, 33 405, 3, p. 20.

overgangsrecht van artikel 10bis.1 wet IB 2001, zal de schuld, zolang er een causaal verband is met de eigen woning, altijd onder de spelregels van box 1 vallen.

Er is nog een kleine escape voor de situatie dat er in het jaar na afsluiten wordt ontdekt dat er geen aflossingsverplichting is. Artikel 3.119e Wet IB 2001 heeft een coulance bepaling. Zo is bepaald dat indien een tot de eigenwoningschuld behorende schuld in een kalenderjaar op het toetsmoment (31 december van enig jaar), bedoeld in artikel 3.119c, zevende lid, onderdeel a, Wet IB 2001 meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, Wet IB 2001 (de aflossingsachterstand) die schuld blijft behoren tot de eigenwoningschuld, indien die schuld op 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, Wet IB 2001 voor dat moment. Snel herstellen kan dus.