REGISTER BELASTING ADVISEURS

Bert Elfferich RB

http://www.elfferich.eu/

https://twitter.com/bertelfferich

Overweeg aftrek rente over restschuld vanaf 2015 over langere termijn

Voor een onder water staande eigen woning bestaat sinds 2013 de mogelijkheid om de rente op een restschuld in aftrek te brengen. Het gaat hierbij om restschulden die (zijn) ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. De regeling is van toepassing bij de verkoop van de woning vanwege de aankoop van een nieuwe woning maar ook wanneer de eigenwoningregeling eindigt door het verloop van de verhuisregeling. De rente over deze restschuld is maximaal tien jaar aftrekbaar maar deze periode wordt vanaf 2015 verlengd naar vijftien jaar.

Voor de aftrek van rente op een restschuld geldt geen aflossingseis. Dit betekent dat de hele lening ook pas aan het einde van de looptijd mag worden afgelost.

Vanaf 2015 structureel langere termijn verhuisregelingen eigen woning

De tijdelijke verlenging van de termijn van de verhuisregelingen van twee naar drie jaar wordt vanaf 2015 structureel. Hierdoor kan een sinds 2012 leegstaande, voor de verkoop bestemde woning ook nog in 2015 worden aangemerkt als eigen woning, mits die woning in 2012 een eigen woning was. Verder kan een in of na 2012 aangekochte leegstaande woning of een woning in aanbouw in 2015 nog worden aangemerkt als eigen woning, mits die woning bestemd is om uiterlijk in 2015 als eigen woning ter beschikking te staan aan de belastingplichtige.

De Hoge Raad besliste op 3 oktober 2014 dat pas sprake is van een woning in aanbouw vanaf het moment van aanvang van de (feitelijke) bouwkundige werkzaamheden die leiden tot de stichting van die woning, dus pas bij aanvang van de bouw. De staatssecretaris van Financiën vindt dat de Hoge Raad de regels te streng heeft uitgelegd en zal het huidige - ruimere - beleid handhaven. Dit betekent dat wordt aangenomen dat een woning in aanbouw is, als concrete stappen zijn gezet waaruit naar redelijke verwachting valt aan te nemen dat de bouwwerkzaamheden binnen afzienbare tijd gaan beginnen.

Vanaf 2015 structurele mogelijkheid om eigen woning tijdelijk te verhuren

De regeling die hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur mogelijk maakt, wordt vanaf 2015 structureel gemaakt. Sinds 2010 is het mogelijk om na een periode van verhuur van een te koop staande voormalige eigen woning terug te keren van het box 3-regime naar de eigenwoningregeling in box 1. Op dat moment herleeft de hypotheekrenteaftrek voor het restant van de periode waarvoor een verhuisregeling geldt.

In 2015 opnieuw lagere hypotheekrenteaftrek in hoogste tariefschijf

Wie kosten met betrekking tot de eigen woning in aftrek brengt tegen het inkomstenbelastingtarief van de vierde schijf, krijgt sinds 2014 ieder jaar een kleiner fiscaal voordeel. In 2015 zijn deze kosten

aftrekbaar tegen een tarief van 51% (2014: 51,5%) en dit tarief wordt vervolgens jaarlijks met stappen van 0,5%-punt verlaagd. Het aangepaste tarief wordt verminderd totdat het gelijk is aan het tarief in de derde schijf (momenteel 42%).
Ter compensatie van deze verlaagde aftrek wordt de derde tariefschijf verlengd. Vanaf 2018 wordt de derde tariefschijf stapsgewijs verlaagd van 42% naar 38% (in 2042).
Schulden die voortkomen uit de wettelijke vergoedingsplicht tussen partners, worden niet aangemerkt als eigenwoningschuld.

Let op gebruik rentevoet voor aflossingseis bij herleving eigenwoningschuld

Als een schuld eerst kwalificeert als eigenwoningschuld, daarna tijdelijk niet voldoet aan de fiscale voorwaarden en later wel weer als eigenwoningschuld is aan te merken, moet voor de toepassing van de aflossingsformule het aflossingsschema voor de (opnieuw) kwalificerende schuld worden gebaseerd op de rentevoet die geldt op het moment waarop de bestaande schuld (opnieuw) kwalificeert als eigenwoningschuld. Dit geldt niet als de rente niet is gewijzigd. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als over een kalenderjaar niet wordt voldaan aan de informatieverplichting, maar het kalenderjaar daarna weer wel. Dit geldt ook voor de schuld die oorspronkelijk is aangegaan in verband met een tweede woning die tot box 3 behoort, en die woning na verkoop van de eigen woning, bewoond gaat worden als hoofdverblijf waardoor deze vanaf dat moment in box 1 valt.

Deze wetswijziging werkt terug tot en met 1 januari 2013, de datum waarop de aflossingseis van de eigenwoningschuld is ingevoerd.

Als verstreken looptijd vanaf het moment, direct voorafgaand aan het aangaan van de nieuwe schuld, geldt in dat geval de verstreken looptijd na het moment waarop de schuld (opnieuw) kwalificeert als eigenwoningschuld.

Bovenstaande tips zijn eigen woning tips en aandachtspunten uit de eindejaarstips RB 2014/2015