

## Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2013-0000132750

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**  
1

Datum 4 maart 2013  
Betreft Beleidsbesluit fiscale aftrek bouwrente en  
stofkamoperatie

Tijdens het vragenuur van 29 januari jl. heb ik uw Kamer naar aanleiding van vragen over de gevolgen van de wijziging van de fiscale behandeling van de eigen woning per 1 januari 2013 voor bouwrente een beleidsbesluit over bouwrente toegezegd. In dat beleidsbesluit wordt vooruitlopend op wetgeving goedgekeurd dat bouwrente die een belastingplichtige is verschuldigd op de schuld aan de aannemer over de periode na het afsluiten van de koop-aannemingsovereenkomst tot het moment van de levering van de grond (aangaan van de hypotheek) aftrekbaar blijft, ook als op die schuld niet wordt afgelost. Ook telt de periode waarover deze bouwrente wordt berekend, niet mee voor de maximale termijn van 360 maanden waarin een eigenwoningschuld ten minste annuitair en volledig moet worden afgelost om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Het beleidsbesluit is bij deze brief gevoegd en is verzonden voor plaatsing in de Staatscourant.

In het genoemde vragenuur heb ik verder geschetst dat na een grote wetswijziging na inwerkingtreding onbedoelde gevolgen en onduidelijkheden aan het licht kunnen komen. De wijziging van de fiscale behandeling van de eigen woning per 1 januari 2013 is daarop geen uitzondering. Een goede nazorg is weliswaar een continu proces maar zeker zo vlak na de inwerkingtreding zeer van belang. Om onbedoelde gevolgen zo snel mogelijk aan het licht te brengen, wordt daarom conform mijn toezegging, nog eens de stofkam door de nieuwe fiscale wetgeving op het terrein van de eigen woning gehaald. In deze brief treft u een drietal maatregelen aan waarmee onbedoelde gevolgen vooruitlopend op wetgeving bij beleidsbesluit zullen worden rechtgezet. De betreffende beleidsbesluiten zullen zo spoedig mogelijk in de Staatscourant worden gepubliceerd. Indien er vanuit de veelheid aan praktijksituaties nog andere losse eindjes op enig terrein worden gevonden, zal ik uw Kamer daar zo snel mogelijk duidelijkheid over geven.

De genoemde voorstellen voor wetswijziging die volgen op het beleidsbesluit bouwrente en op de beleidsbesluiten bij de drie andere maatregelen die zijn opgenomen in deze brief, zullen op Prinsjesdag gelijktijdig met het Belastingplanpakket aan uw Kamer worden aangeboden.

## 1) *Gedeeltelijk aflossen eigenwoningschuld*

In de praktijk is de vraag opgekomen wat de fiscale gevolgen zijn van het *gedeeltelijk* aflossen van een leningdeel dat onder het overgangsrecht valt als dit wordt gevolgd door het opnieuw aangaan van een schuld in verband met een eigen woning (gedeeltelijk oversluiten). De wettekst schrijft voor dat deze nieuwe lening alleen onder het overgangsrecht valt in geval van *geheel* aflossen van een tot de eigenwoningschuld behorende schuld en het uiterlijk binnen het daaropvolgende kalenderjaar -ten minste voor dat bedrag- opnieuw aangaan van een schuld in verband met een eigen woning (geheel oversluiten). Deze lijn was ingegeven door het idee dat bij een verhuizing of bij oversluiten eigenlijk altijd een volledig leningdeel vervangen wordt. In de praktijk blijkt dat ook sprake kan zijn van gedeeltelijk oversluiten van een leningdeel. Onder de huidige wettekst zou in dat geval het overgangsrecht alleen van toepassing zijn op de nieuwe lening indien de lening voor oversluiten gesplitst zou worden in twee leningdelen. Dit zodat per leningdeel sprake is van geheel oversluiten. Ter verduidelijking een voorbeeld.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum**  
4 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000132750

### *Voorbeeld*

#### Casus 1

A heeft op 31 december 2012 een eigenwoningschuld van € 300.000. Deze eigenwoningschuld is opgebouwd uit twee leningen. Lening 1 van € 250.000 en lening 2 van € 50.000. In 2013 lost A € 50.000 af op lening 2, met geld verkregen uit een nieuwe lening van € 50.000 (geheel oversluiten). Deze € 50.000 valt onder het overgangsrecht (geen afloseis).

#### Casus 2

Zelfde als casus 1, maar nu lost A € 10.000 blijvend af uit spaargeld en sluit hij gelijktijdig een nieuwe lening van € 40.000 af ter vervanging van de overige € 40.000 van lening 2 (gedeeltelijk oversluiten).

Deze nieuwe lening van € 40.000 valt niet onder het overgangsrecht aangezien geen sprake is van 'ten minste voor dat bedrag (€ 50.000) aangaan van een schuld'.

De overgesloten € 40.000 zou wel onder het overgangsrecht hebben gevallen indien A voorafgaand aan het aflossen en oversluiten de lening van € 50.000 had gesplitst in een lening van € 10.000 (deel dat daarna blijvend wordt afgelost) en een lening van € 40.000 (deel dat wordt overgesloten).

Het hanteren van een dergelijk onderscheid tussen wel en niet gesplitste leningdelen acht ik onwenselijk. Belastingplichtigen zouden daardoor in voorkomende gevallen feitelijk worden gedwongen de lening administratief te splitsen, wat leidt tot onnodige administratieve rompslomp.

In een beleidsbesluit zal daarom vooruitlopend op wetgeving worden opgenomen dat ook bij gedeeltelijk oversluiten van een tot de eigenwoningschuld behorende schuld de nieuwe schuld kwalificeert voor het overgangsrecht (geen aflossingseisen) met dien verstande dat deze goedkeuring net als bij het 'geheel oversluiten' alleen geldt:

- voor maximaal de omvang van de aflossing en
- indien de schuld wordt aangegaan uiterlijk in het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de aflossing plaatsvond.

De aanpassing biedt meer flexibiliteit en gelijkheid in de fiscale behandeling van belastingplichtigen met een verschillende samenstelling van de eigenwoningschuld (meer of minder leningdelen).

## **2) Overgangsrecht kapitaalverzekering eigen woning bij tijdelijk huren na 2012**

Uit het overgangsrecht voor de kapitaalverzekering eigen woning, beleggingsrecht eigen woning en de spaarrekening eigen woning (hierna gezamenlijk KEW) vloeit voort dat bij verkoop van de eigen woning zonder dat meteen een nieuwe eigen woning wordt gekocht, de KEW niet langer als zodanig kwalificeert en gaat behoren tot de grondslag van box 3. Wordt in uiterlijk het volgende jaar een nieuwe eigen woning aangeschaft, dan gaat het product echter niet weer terug naar box 1. In zoverre wijkt de behandeling van de KEW in die situatie af van die van de eigenwoningschuld. Indien namelijk wordt afgelost op een tot de eigenwoningschuld behorende schuld die valt onder het overgangsrecht en uiterlijk in het daarop volgende kalenderjaar voor dat bedrag weer een schuld in verband met de eigen woning wordt aangegaan, gaat laatstgenoemde schuld wél kwalificeren als eigenwoningschuld in box 1. Zo kan bijvoorbeeld bij tijdelijk huren tussen twee koopwoningen wél de schuld op de nieuwe koopwoning onder het overgangsrecht vallen maar de aan deze schuld gekoppelde KEW –die men veelal laat doorlopen in box 3 tijdens de huurperiode– valt niet meer onder het overgangsrecht KEW. Dit is een onwenselijk verschil.

In een beleidsbesluit zal daarom vooruitlopend op wetgeving dit verschil worden weggenomen. Indien de KEW op enig moment na 2012 niet meer aan de daarvoor geldende voorwaarden voldoet maar binnen hetzelfde kalenderjaar of het daaropvolgende kalenderjaar weer wel, dan kwalificeert deze kapitaalverzekering weer als KEW onder het overgangsrecht. Daarbij zal ook worden geregeld dat de reeds bij de overgang naar box 3 in aanmerking genomen vrijstelling weer herleeft bij het voortzetten van het product zodat sprake is van fiscaal geruisloze voortzetting.

## **3) Onherroepelijke overeenkomst tot verbetering/onderhoud en opnieuw een eigenwoningschuld na tijdelijke verhuur**

Tijdens de Kamerbehandeling van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is het overgangsrecht voor de eigenwoningschuld uitgebreid voor de volgende twee situaties:

### *a.) onherroepelijke schriftelijke overeenkomst tot onderhoud aan of verbetering van de woning.*

Bij nota van wijziging<sup>1</sup> is geregeld dat het overgangsrecht ook geldt voor op 31 december 2012 onherroepelijk en schriftelijk overeengekomen onderhouds- of verbeteringsverplichtingen in verband met een bestaande eigen woning. De oorspronkelijk voorgestelde tekst was namelijk onbedoeld uitsluitend van toepassing indien ook een verplichting tot de verwerving van een (toekomstige) eigen woning was overeengekomen. Deze uitbreiding van het overgangsrecht geldt uitsluitend voor zover in 2013 ten gevolge van de in 2012 overeengekomen verplichting een hogere schuld is ontstaan ten opzichte van de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld. Daarnaast is bepaald dat het overgangsrecht uitsluitend van toepassing is voor zover het onderhoud of de verbetering in 2013 is voltooid.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum**  
4 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000132750

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 8.

*b.) opnieuw ontstaan van een eigenwoningschuld na periode van verhuur van de eigenwoning (expats).*

Bij amendement van het Tweede Kamerlid Koolmees<sup>2</sup> is het overgangsrecht voor de eigenwoningschuld uitgebreid tot belastingplichtigen die de voormalige eigen woning tijdelijk verhuren op 31 december 2012 en die vóór 1 januari 2021 weer terugkeren naar de voormalige eigen woning. Dit zodat bijvoorbeeld bij expats die de voormalige eigen woning vanaf 2010 een periode verhuren (zowel de woning als de schuld die doorloopt behoren in die periode tot de grondslag van box 3) en vervolgens na 2012 terugkeren en weer in de woning gaan wonen het overgangsrecht nog van toepassing is op de eigenwoningschuld.

De uitzonderingen onder a en b zijn wel opgenomen in het overgangsrecht voor de eigenwoningschuld, maar niet voor de KEW. Er kan wel een aflossingsvrije schuld met behoud van hypotheekrenteaftrek worden aangegaan of herleven in 2013 (voor het onderhoud, of door de terugkerende expat), maar daarbij kan onbedoeld niet meer een KEW worden aangegaan of herleven onder het overgangsrecht.

In een beleidsbesluit zal vooruitlopend op wetgeving het overgangsrecht KEW worden uitgebreid, zodat dit gelijkkelijk van toepassing is als het overgangsrecht voor de bestaande eigenwoningschuld.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum**  
4 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000132750

---

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 12.