

Hypotheekrente eigenwoning: een verplichte aftrekpost!

Vanaf 1 januari 2014 is aftrek van de eigenwoningrente tegen het toptarief van 52% gewijzigd.

Die aftrek wordt elk jaar (27 jaar lang) met een half procent verlaagd tot in 2041 een aftrek tegen een tarief van 38% is bereikt. Deze tariefsaanpassing kan tot gevolg hebben dat er een bijtelling in plaats van een aftrekpost voor de eigen woning ontstaat. Daarbij gaat het om een eigen woning bezitter die iets meer eigenwoningrente heeft dan de bijtelling van het eigenwoningforfait. Dit financiële nadeel is te voorkomen door de rente dan maar niet af te trekken.

Recentelijk was er nogal wat ophef over de tariefmaatregel bij aftrekbare kosten eigen woning. De renteaftrek levert soms helaas een nadeel op!

Dat het aangeven van inkomsten aan de belastingdienst verplicht is, zal niemand verbazen. Dat het aftrekken van kosten evengoed verplicht is wekt wel enige verbazing. De aftrek van een kostenpost wordt alom gezien als een belastingbesparende maatregel. Levert de aftrek geen voordeel op, dan blijft die achterwege (zou de eerste gedachten zijn).

Maar de staatssecretaris van Financiën denkt daar anders over. Volgens hem is aftrek verplicht; het niet aftrekken is in strijd met het wettelijk systeem, en dat moet gecorrigeerd worden, zo nodig met een boete.

Door onder andere de lage rentestand van hypotheekrenten komt het steeds vaker voor dat belastingplichtigen hun hypotheekrente niet of nauwelijks in aftrek kunnen brengen. Het eigenwoningforfait is in die gevallen nagenoeg gelijk of soms zelfs hoger dan de betaalde hypotheekrente. De in de praktijk wel bekende Wet Hillen regelt dat de belastingplichtigen geen positief inkomen uit eigen woning in aanmerking hoeven te nemen en niet geconfronteerd worden met belastingheffing als de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de betaalde (aftrekbare) hypotheekrente. In de praktijk is recent echter gebleken dat de Wet Hillen niet in alle situaties belastingheffing voorkomt.

Tariefmaatregel

De staatssecretaris van Financiën bevestigt in zijn brief van mei 2017, dat belastingplichtigen in sommige situaties te maken kunnen krijgen met belastingheffing over de aftrekbare kosten van de eigen woning, ook als de Wet Hillen van toepassing is. Dit komt door de jaarlijkse stapsgewijze afbouw met 0,5% van de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor is de betaalde rente in 2017 aftrekbaar tegen maximaal een tarief van 50%. Indien hypotheekrenteaftrek wordt geclaimd en het belastbaar inkomen is hoger dan ca. € 66.000, dan is er extra IB verschuldigd van 2% over het bedrag van de aftrekbare kosten (de betaalde hypotheekrente) eigen woning. Deze maatregel geldt ook als de aftrek van hypotheekrente niet tot negatieve inkomsten uit eigen woning leidt, omdat het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare hypotheekrente.

Renteaftrek verplicht

Overwogen kan worden om geen hypotheekrenteaftrek meer te claimen in de aangifte IB. Er is echter geen keuzevrijheid om de hypotheekrente wel of niet in aftrek te brengen. De staatssecretaris van Financiën heeft bevestigd dat als er sprake is van een kwalificerende eigenwoningschuld, de hypotheekrente verplicht moet worden afgetrokken.

Ter verduidelijking een voorbeeld.

Stel de eigen woning bezitter heeft in 2017 een eigenwoningforfait van € 1.750 en aftrekbare eigenwoningrente van € 1.800. De huiseigenaar kan de aftrek opvoeren tegen 52%. Dat geeft hem recht op een belastingkorting van $52\% \times (\text{€ } 1.800 - \text{€ } 1.750) = \text{€ } 26$. Door de tariefsaanpassing voor de renteaftrek vindt een verhoging plaats van de belasting, van $2\% \times \text{€ } 1.800 = \text{€ } 36$. De huiseigenaar moet derhalve $\text{€ } 36 - \text{€ } 26 = \text{€ } 10$ aan inkomstenbelasting betalen vanwege de eigenwoning. Het gaat niet om de € 10 – in de praktijk zijn voorbeelden met een groter verschil voorhanden – maar om het wisselend standpunt van de verantwoordelijke bewindslieden in deze kwestie. Minister Blok, destijds verantwoordelijk in deze kwestie, heeft de Tweede Kamer in 2014 meegedeeld dat een eigen woning eigenaar dit gevolg kan vermijden door de rente niet af te trekken. Maar volgens staatssecretaris van Financiën kan dat echt niet. De aftrek is een verplichting (dus geen keuzevrijheid en het recht op de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld wordt hiermee teniet gedaan).

Eigenwoningschuld overhevelen

Voor sommige belastingplichtigen is het voordeliger om de eigenwoningschuld over te hevelen naar box 3. In dat geval zal er in box 1 geen positief saldo meer resteren als gevolg van eerder genoemde Wet Hillen en wordt de rendementsgrondslag in box 3 ook nog eens verlaagd. Hierdoor heeft de belastingplichtige zowel een voordeel in box 1 als in box 3, maar hier staat tegenover dat bij een eventuele verkoop, na het overhevelen van de eigenwoningschuld, de gehele verkoopwaarde wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Dit kan ertoe leiden dat er in de toekomst geen hypotheekrenteaf trek meer mogelijk is (dus kan weer een nadeel zijn).

Voor het overhevelen van de hypotheek schuld van box 1 naar box 3 zijn er meerdere varianten mogelijk maar hier is wel maatwerk voor nodig, laat u zich dus goed informeren als u overweegt om deze ten uitvoer te brengen.

Accountantskantoor BBB

Visseringlaan 18

2288 ER Rijswijk

070-3907860

info@bbbadvies.nl