

Inkomstenbelasting. Eigenwoningregeling; Starterslening

In dit besluit wordt goedgekeurd dat na 31 december 2012 afgesloten Startersleningen worden aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld.

Starterslening

De Starterslening is een initiatief van gemeenten en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). De lening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van maximaal 30 jaar. De eerste drie jaren is de lening aflossings- en rentevrij. Na de drie jaren kan regelmatig een draagkrachttoets worden uitgevoerd om de betalingscapaciteit vast te stellen. De verwachting is dat het inkomen groeit en de starter rente en aflossing zal kunnen gaan betalen. Als er op het toetsmoment voldoende betalingscapaciteit is, zal de starter de overeengekomen rente en aflossing moeten betalen. Bij onvoldoende betalingscapaciteit wordt de maandlast aangepast aan de lagere betalingscapaciteit, waarbij in de huidige Starterslening rentebetaling voorop staat.

De Starterslening voldoet niet aan de vanaf 1 januari 2013 geldende voorwaarde dat er een contractuele verplichting geldt tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen, welke verplichting ook feitelijk moet worden nagekomen. Dit betekent dat Startersleningen die na 31 december 2012 zijn afgesloten niet zijn aan te merken als eigenwoningschuld. Dit is alleen anders als de Starterslening in 2013 ontstaat ten gevolge van een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de starter tot verwerving van een eigen woning.

Goedkeuring

In de brief van 14 november 2012 van de minister voor Wonen en Rijksdienst is aangegeven dat het wenselijk is dat door SVn verstrekte Startersleningen ook na 31 december 2012 worden aangemerkt als eigenwoningschuld. In 2013 zal in overleg met SVn naar een structurele oplossing worden gezocht.

Vooruitlopend op deze structurele oplossing keur ik goed dat Startersleningen die na 31 december 2012 door SVn worden verstrekt, zijn aan te merken als bestaande eigenwoningschuld in de zin van artikel 10bis.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001. Ik stel hierbij de volgende voorwaarden:

- a. De Starterslening van SVn is in 2013 bij de notaris gepasseerd of in 2014 voor zover de Starterslening is ontstaan ten gevolge van een op 31 december 2013 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot verwerving van een eigen woning.
- b. De verschuldigdheid van de rente over de Starterslening is uitsluitend afhankelijk van de betalingscapaciteit van de starter.
- c. De voorwaarden van de Starterslening wijken niet af van de voorwaarden die in 2012 door SVn voor de Starterslening werden gehanteerd.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2013. Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.