Inkomstenbelasting. Eigenwoningregeling; Bouwrente

Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten

Besluit van [datum], nr. BLKB2013/312M, Staatscourant 2013, ...

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat een goedkeuring waardoor bouwrente in bepaalde gevallen aftrekbaar is als rente van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld. Daarnaast keurt dit besluit goed dat de periode waarover de bouwrente verschuldigd is, niet van invloed is op de resterende looptijd in maanden.

1. Bouwrente

Bij nieuwbouwwoningen komt het regelmatig voor dat de koper met ingang van de dag van het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst termijnen verschuldigd is aan de aannemer. Het kan in de praktijk niet alleen om de grondkosten gaan maar ook om termijnen van de aanneemsom die al vervallen zijn en die nog vervallen tot het moment van levering van de grond. In de meeste gevallen krijgt de koper uitstel van betaling voor deze bedragen tot het moment van levering van de grond met de daarop eventueel al gebouwde opstallen. Meestal is dit ook het moment waarop de financiering tot stand komt. De koper is wel rente verschuldigd aan de aannemer voor dit uitstel (bouwrente).

Vaak wordt ook 'rente' berekend over de periode voor het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze rente behoort tot de koopsom van de woning en wordt niet aangemerkt als bouwrente in de zin van dit besluit.

Dit besluit verstaat onder bouwrente de rente die de koper moet betalen aan de aannemer die betrekking heeft op de periode na het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst tot het moment van levering van de grond (aangaan van de hypotheek). Deze bouwrente is in bepaalde gevallen aan te merken als rente op een schuld die is aangegaan ter verwerving van een eigen woning.

De schuld aan de aannemer wordt gewoonlijk niet in de vorm van een leningovereenkomst met annuïtaire aflossingsverplichting overeengekomen, maar is eerder een vorm van uitstel van betaling. Deze voldoet echter niet aan de voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. In de koop-/aannemingsovereenkomst zal in de meest gevallen geen contractuele verplichting zijn opgenomen om de schuld gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig af te lossen. De bepaling in de koop-/aannemingsovereenkomst dat de koper de verschuldigde termijnen bij levering van de grond moet voldoen aan de aannemer, is hiervoor niet voldoende. Ook zal in veel gevallen niet worden voldaan aan de verplichting tot informatieverstrekking die is opgenomen in artikel 3.119g van de Wet inkomstenbelasting 2001. De schuld aan de aannemer kwalificeert daardoor niet als eigenwoningschuld en de bouwrente is daarom niet aftrekbaar als eigenwoningrente.

2. Goedkeuring

In het vragenuur in de Tweede Kamer van 29 januari 2013 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangegeven dat het wenselijk is dat de schuld aan de aannemer kwalificeert als eigenwoningschuld en dat de bouwrente aftrekbaar is als eigenwoningrente. Daarnaast heeft hij aangegeven dat de periode waarover de bouwrente wordt berekend niet meetelt voor de maximale termijn van 360 maanden waarin een eigenwoningschuld verplicht ten minste annuïtair moet worden afgelost. Daarom keur ik het volgende goed vooruitlopend op wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Goedkeuring

Ik keur goed dat voor de beoordeling of de schuld aan de aannemer een eigenwoningschuld is, geen rekening hoeft te worden gehouden met de voorwaarden in artikel 3.119a, eerste lid, onderdelen b, c en d, van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Daarnaast keur ik goed dat de periode waarover de bouwrente in rekening wordt gebracht niet van invloed is op de resterende maximale looptijd in maanden, bedoeld in artikel 3.119c, derde lid, onderdeel d, van de Wet inkomstenbelasting 2001 of op de toepassing van de aflossingsstand in de zin van artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. De uiteindelijke lening wordt meestal later afgesloten en pas uitbetaald bij de levering van de onroerende zaak bij de notaris. In dat geval start de relevante periode voor de resterende maximale looptijd in maanden op het moment van de levering bij de notaris.

3. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, [datum]

de staatssecretaris van Financiën

mr. drs. F.H.H. Weekers