

Minder snel hypotheekrenteaftrek bij een woning in aanbouw

Bent u bezig met de bouw van een nieuwe woning? In oktober heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de vraag vanaf welk moment u dan recht heeft op hypotheekrenteaftrek. In deze column zal ik verder ingaan op de gevolgen van deze uitspraak.

U heeft alleen recht op aftrek van hypotheekrente wanneer u een eigen woning heeft. In de wet staat dat ook een 'woning in aanbouw' kan kwalificeren als eigen woning. Daarvoor is allereerst vereist dat u aannemelijk kunt maken dat u de nieuwe woning binnen een bepaalde termijn zal betrekken. De daarvoor gestelde termijn is het lopende jaar plus de drie daaropvolgende kalenderjaren. Wanneer u dus dit jaar een woning in aanbouw heeft, moet u aannemelijk kunnen maken dat de woning vóór 1 januari 2018 bewoond zal gaan worden. Op basis van de huidige belastingplannen zal overigens structureel aan deze verlengde termijn worden vastgehouden.

De Hoge Raad heeft bepaald dat het begrip 'woning in aanbouw' naar het spraakgebruik moet worden uitgelegd. Dit betekent dat pas sprake is van een 'woning in aanbouw' vanaf het moment van aanvang van de (feitelijke) bouwkundige werkzaamheden die tot stichting van die woning leiden. Kort gezegd: bij aanvang van de bouw.

Onbebouwde grond kwalificeert volgens de Hoge Raad dus niet als 'woning in aanbouw'. Hetzelfde geldt voor grond waarop een bouw-

werk aanwezig is dat nog gesloopt gaat worden. Koopt u dus een oud pand met de bedoeling dit te laten slopen, dan heeft u geen recht op hypotheekrenteaftrek totdat met de daadwerkelijke nieuwbouw is aangevangen. Dit is voor de praktijk alles behalve goed nieuws. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wet bedoeld is om de aankoop van een nieuwe woning niet te bemoeilijken. De Hoge Raad erkent dit zelf ook, maar ziet geen ruimte voor een doelgerichte uitleg van de wet. Een taalkundige uitleg is volgens de Hoge Raad de enige mogelijkheid. Blijkbaar is de Hoge Raad bang om op de stoel van de wetgever te gaan zitten.

De Hoge Raad geeft aan dat het wel denkbaar is om aan te sluiten bij een ander tijdstip dan bij de aanvang van de bouw. Bijvoorbeeld het tijdstip van aankoop of het tijdstip van de sloop. Hiermee geeft de Hoge Raad eigenlijk al een voorzet aan de wetgever om in actie te komen. Het is dan ook de hoop dat ze in Den Haag niet te lang blijven stilzitten en op korte termijn met een echte oplossing komen. Tot die tijd kunt u maar het beste zo snel mogelijk de eerste heipaal laten slaan. ■



Jan van Neerbos
G&O Verstegen accountants en adviseurs
Edisonweg 21d | Postbus 787
4200 AT Gorinchem
0183 – 617839
www.geno.nl

