



Voorgestelde beperking aftrek eigenwoningrente

24 juni 2012

In het Begrotingsakkoord 2013 wordt voorgesteld om de aftrek van hypotheekrente per 1 januari 2013 te beperken: de rente is alleen nog aftrekbaar als die verschuldigd is op een lening die volledig en ten minste annuïtair in 30 jaar wordt afgelost. Alle per 31 december 2012 bestaande eigenwoning-leningen worden ontzien: de renteaftrek blijft ongewijzigd, de maximale periode met renteaftrek blijft 30 jaar, én de vrijstelling in box 1 voor de kapitaalverzekering eigen woning blijft onverkort gehandhaafd.

De beperking van de aftrek van hypotheekrenteaftrek wordt nader uitgewerkt in het pakket Belastingplan 2013, dat pas na de Tweede Kamerverkiezingen in september bekend wordt gemaakt. Dat uitstel is volgens staatssecretaris Weekers nodig 'om tot een deugdelijke, verantwoorde en goed werkbare uitwerking te komen'.

Per 1 januari 2013 wordt de aftrek van eigenwoningrente – voor nieuwe leningen – beperkt: de aftrek wordt gekoppeld aan de voorwaarde dat de lening gedurende de looptijd van 30 jaar volledig én ten minste annuïtair zal worden afgelost. Dat moet contractueel worden vastgelegd: het annuïtaire aflossingsschema moet bij het afsluiten van de lening vastliggen, en er moet daadwerkelijk op de lening worden afgelost. Als er op of na 1 januari 2013 een aflossingsvrije hypotheek wordt afgesloten, kwalificeert die lening niet voor renteaftrek, ook niet als op die lening – vrijwillig, volgens een fictief annuïtair schema – wordt afgelost. Nieuwe leningen waarbij gespaard wordt voor volledige aflossing van de eigenwoningschuld ineens na 30 jaar – denk aan banksparen of aan de kapitaalverzekering eigen woning – kwalificeren evenmin voor renteaftrek. Leningen die wél voldoen zijn uiteraard de annuïtaire aflossingshypotheek, de lineaire aflossingshypotheek en alle andere aflossingshypotheken waarbij contractueel vastligt dat de eigenwoningschuld gelijk of sneller dan volgens een annuïtair aflossingsschema volledig wordt afgelost in 30 jaar.

De aflossingseisen gelden per lening. Als een particulier op of na 1 januari 2013 twee leningen aangaat voor zijn woning, en één lening voldoet aan de aflossingseisen en de andere niet, dan geldt voor de eerstgenoemde lening wél renteaftrek en voor de tweede niet.

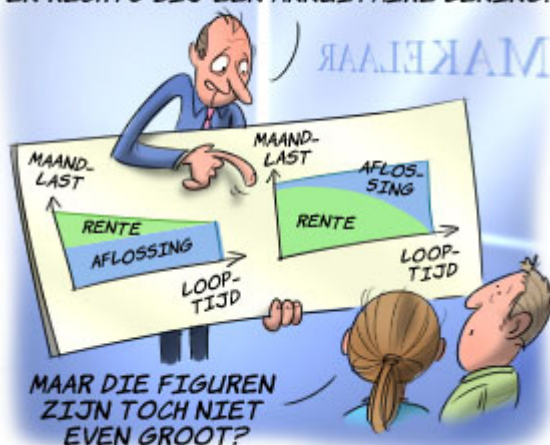
De verdere invulling van de beperking van de renteaftrek – denk aan de regeling bij verhuizing, scheiden, samenwonen en tijdelijk verhuren – worden nog nader uitgewerkt en getoetst op uitvoerbaarheid. Die invulling volgt in het Belastingplan 2013.

Voor alle per 31 december 2012 bestaande eigenwoning-leningen (en de daaraan gekoppelde vermogens) geldt een eerbiedigende werking. Het kabinet is daar duidelijk over: 'De eigenwoning-bezitter is immers een langlopende verplichting aangegaan waarbij hij rekening heeft gehouden met de hypotheekrenteaftrek en met de vrijstelling van het rentedeel in de uitgekeerde gelden op spaar- en verzekeringsproducten'.

Voor alle per ultimo 2012 bestaande eigenwoning-leningen blijft de renteaftrek ongewijzigd, de maximale periode met renteaftrek blijft 30 jaar, én de vrijstelling in box 1 voor de kapitaalverzekering eigen woning blijft gehandhaafd.

Een 'bestaande eigenwoning-lening' mag worden overgesloten, bij een overstap naar een andere hypotheekverstrekker of bij verhuizing naar een nieuwe woning. Na het oversluiten blijft sprake van een

HET GROENE DEEL IS AFTREKBARE RENTE, LINKS BIJ EEN LINEAIRE AFLOSSING, EN RECHTS BIJ EEN ANNUÏTAIRE LENING.



bestaande lening, met een ongekorte renteaftrek. Als bij het oversluiten een bedrag wordt bijgeleend (op of na 1 januari 2013) geldt voor dat meerdere wél de nieuwe regeling: dat gedeelte van de lening moet in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor renteaftrek over dat deel van de lening.

Naast de renteaftrek worden ook de regels voor de maximale omvang van een hypotheek op een woning aangepast. De zogenaamde Loan-to-Value ratio wordt vanaf 2013 geleidelijk verlaagd van 106% van de waarde van de woning naar 100% (inclusief overdrachtsbelasting). Deze afbouw wordt geleidelijk doorgevoerd om starters tegemoet te komen, in zes stappen van 1% per jaar. De 100% norm wordt zo in 2018 bereikt. De Loan-to-Value ratio mag verhoogd worden voor duurzame, energiebesparende investeringen in de woning, met het bedrag dat nodig is voor deze investeringen, mits en voor zover deze investeringen tot lagere woonlasten leiden. De Loan-to-Value ratio mag dan maximaal 106% van de woningwaarde zijn. Bij energiebesparende voorzieningen mag ook worden afgeweken van de inkomensnorm conform de gedragscode hypothecaire financiering.

Commentaar

De opbrengst van de aftrekbeperking voor hypotheekrente is in 2013 nog bescheiden – die wordt geraamd op € 13 miljoen – maar in de jaren daarna loopt die fors op, tot € 5.4 miljard. De overgang naar een verplichte aflossing van de hypotheek in 30 jaar, tenminste annuïtair, heeft tot gevolg dat de woonlasten voor starters op de woningmarkt beduidend omhoog gaan. Zeker als de annuïteitenhypotheek wordt vergeleken met een aflossingsvrije hypotheek. Bij vergelijking met een spaarhypotheek is de toename van de woonlasten beperkter. Deze extra woonlasten zijn eenvoudig te vermijden door de geplande aankoop van een eigen woning te vervroegen, van 2013 naar 2012, en nog voor het einde van dit kalenderjaar een hypotheek te regelen onder het huidige, fiscaal gunstiger regime.

Dat roept de vraag op of het wel zo redelijk is om alle per 31 december 2012 bestaande hypotheeken volledig te ontzien. Ook voor deze leningen kan een verplichte aflossing in 30 jaar - of als er niet wordt afgelost, een dalende renteaftrek over die periode – te rekenen vanaf 2013, goed verdedigd worden. Dat maakt een vergelijking met starters op de woningmarkt een stuk reëler.

Het voorstel om de aftrek van hypotheekrente te beperken wordt over de komende Tweede Kamerverkiezingen getild. De uitwerking van de nieuwe regeling komt in het Belastingplan 2013, en dat wordt pas na de verkiezingen, op Prinsjesdag, bekend gemaakt. Daarmee staat vast dat de hypotheekrenteaftrek een prominente plaats gaat krijgen in de komende verkiezingen. Vergeet u niet om de programma's van de verschillende politieke partijen op dit punt te vergelijken voordat u op 12 september uw stem uitbrengt?