



Geen renteaftrek voor nog te bouwen woning

19 december 2010

Een leegstaande woning of een woning in aanbouw kan fiscaal als eigen woning aangemerkt worden. De financieringsrente is dan aftrekbaar. De eigenaar moet dan wel aannemelijk maken dat die woning uitsluitend bestemd is om hem als eigen woning, als hoofdverblijf, ter beschikking te staan in dat kalenderjaar of in een van de daaropvolgende twee jaren. De belastingrechter legt die tweejaarstermijn strikt uit: te lang wachten betekent verlies van renteaftrek.

Leo de Later kocht juli 2002 een oude boerderij met een flink perceel grond. De Later was van plan de boerderij te verbouwen en die als eigen woning te gaan betrekken. Hij financierde de koopsom met een hypothecaire lening. In de loop van 2003 werd duidelijk dat het perceel waarop de boerderij stond, gebruikt zou gaan worden voor een reconstructie van watergangen en de aanleg van een nieuw gemaal. De Later besloot toen om de boerderij te laten slopen en elders op het perceel een nieuwe woning te laten bouwen. Ultimo 2004 was De Later nog niet begonnen met de bouw van een nieuwe woning. Hij had ook nog geen bouwvergunning aangevraagd; dat deed hij pas in 2008 en die werd nog in dat jaar verleend. De Later had in 2004 al wel tekeningen van de nieuw te bouwen woning laten maken, voor de nog aan te vragen bouwvergunning.

De inspecteur weigerde over 2004 de aftrek van hypotheekrente. Hij stelde dat er ultimo 2004 geen sprake was van een eigen woning in fiscale zin; De Later had niet aannemelijk gemaakt dat hij beschikte over een woning in aanbouw die uitsluitend bestemd was om hem binnen twee jaar als hoofdverblijf ter beschikking te staan.

Rechtbank en Hof Den Haag waren het daar mee eens, en ook de Hoge Raad stelde de inspecteur in het gelijk. Het Hof had op goede gronden beslist dat het niet aannemelijk was dat het perceel grond in 2004 bestemd was om na de bouw van een nieuwe woning uiterlijk eind 2006 aan belanghebbende als eigen woning ter beschikking te staan. Bij die beslissing had het Hof zwaar laten meewegen dat belanghebbende pas in 2008 een bouwvergunning had aangevraagd en verkregen. De bouwtekeningen die in 2004 gemaakt waren voor de nieuw te bouwen woning, konden volgens het Hof niet aangemerkt worden als een 'woning in aanbouw'. De Hoge Raad sloot daarbij aan met de standaardoverweging: "dit oordeel geeft geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting en kan, als verweven met waarderingen van feitelijke aard, voor het overige in cassatie niet op juistheid worden getoetst".

Commentaar

De belanghebbende in deze procedure nam te veel tijd voor het aanvragen van een bouwvergunning voor zijn nieuwe woning en verspeelde daarmee de renteaftrek. Zijn poging om die renteaftrek te redden door de conceptbouwtekeningen aan te merken als een woning in aanbouw, die hij binnen twee jaar als eigenwoning/hoofdverblijf kon betrekken, was tot mislukken gedoemd. Te meer omdat hij – achteraf bezien – pas in 2008 de bouwvergunning voor die woning had aangevraagd en verkregen. Dit is geen voorbeeld ter navolging.....