

Hoge Raad legt begrip 'woning in aanbouw' beperkt uit

26-11-2014 17:22

Een eigen woning. Een groot bezit. En fiscaal gefaciliteerd. Natuurlijk de hypotheekrente aftrek. Maar denk ook aan de bijzondere schenkingsregeling voor aankoop of aflossing van de hypotheek op een eigen woning, deze geldt nog tot 31 december aanstaande. In recente rechtspraak gaf de belastingrechter (on)duidelijkheid over het begrip woning in aanbouw.

Het fiscale begrip eigen woning

Onder een eigen woning wordt onder meer verstaan de woning in aanbouw die uitsluitend bestemd is om in het kalenderjaar of de komende 3 jaren te worden gebruikt als eigen woning. Indien hieraan wordt voldaan, mag gedurende maximaal 30 jaar de hypotheekrente in aftrek worden gebracht op het belastbaar inkomen werk en woning.

Wat is een woning in aanbouw?

Wat onder een woning in aanbouw moet worden verstaan wordt niet in de wet aangegeven. De Hoge Raad heeft onlangs in drie uitspraken aangegeven dat een woning pas kwalificeert als eigen woning als de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk zijn begonnen. Alleen de intentie om op een stuk onbebouwde grond in de toekomst een woning te bouwen is onvoldoende.

Het bovenstaande betekent dat er in de volgende situaties nog geen sprake is van een eigen woning:

- Het enkel kopen van een stuk grond met de bedoeling hierop een woning te laten bouwen.
- Kopen van grond, maar er is inmiddels een bouwvergunning aangevraagd en verkregen.
- Kopen van grond en de aannemer is bezig de grond bouwrijp te maken.
- Kopen van grond met een woning erop die eerst gesloopt moet worden om er vervolgens een nieuwe woning op te zetten.

Pas vanaf het moment dat de eerste schop de grond in gaat is er sprake van een woning in aanbouw en is de eigenwoningregeling van toepassing. Zolang er nog geen sprake is van een eigen woning kan de financieringsrente niet in aftrek worden gebracht.

De uitspraken kunnen vervelende gevolgen hebben voor de praktijk. Vaak worden er namelijk al kosten gemaakt (architect, bouwrijp maken, leges, enz.) voordat er daadwerkelijk met de bouw wordt begonnen. Bij de uitleg van de Hoge Raad zou er in de periode tot het moment van heien of fundering leggen nog geen rente in aftrek kunnen worden gebracht.

Visie van Financiën

Inmiddels zijn er naar aanleiding van de rechtelijke uitspraken vragen gesteld door het CDA en is de staatssecretaris met een reactie gekomen. De staatssecretaris van Financiën heeft in de nota naar aanleiding van het Belastingplan 2015 laten weten dat de Hoge Raad naar het oordeel van het kabinet in de genoemde uitspraken terecht heeft geoordeeld dat in die concrete situatie geen sprake is van een woning in aanbouw volgens de eigenwoningregeling. Een stuk grond waarbij de belastingplichtige enkel de intentie heeft om te gaan bouwen, kwalificeert ook naar de opvatting van het kabinet niet als een woning in aanbouw.

De staatssecretaris is echter ook van mening dat de uitleg van de Hoge Raad beperkter is dan de wetgever

heeft bedoeld. Volgens hem is het de bedoeling van de wetgever, dat als er concrete stappen zijn gezet waaruit naar verwachting valt aan te nemen dat de bouwwerkzaamheden binnen afzienbare tijd gaan beginnen, sprake zou moeten zijn van een woning in aanbouw. Deze uitleg wordt in de praktijk ook door de Belastingdienst toegepast voor de woning in aanbouw. In de eerder genoemde nota is door het kabinet aangegeven dat er een wetswijziging volgt waarin invulling wordt gegeven aan het begrip woning in aanbouw.

Om de praktijk tegemoet te komen, is vooruitlopend op de wetswijziging goedgekeurd dat voor het begrip “woning in aanbouw” wordt aangesloten bij de uitleg zoals die nu al door de belastingdienst wordt gehanteerd en niet bij de beperkte uitleg van de Hoge Raad.

Heeft u een woning in aanbouw die uw eigen woning gaat worden? Raadpleeg tijdig uw belastingadviseur over de juiste toepassing van de fiscale voor hypotheekrente aftrek en schenking.

BDO Belastingadviseurs, drs Arjan Endhoven – Branchegroep Vastgoed, arjan.endhoven@bdo.nl