

Let op: regeling restschuld eigen woning loopt af

11-08-2017 10:32

De crisismaatregel met als doel om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, loopt voor nieuwe situaties op 31 december 2017 af. Bij verkoop van de woning na die datum is daarom de rente op de eventuele restschuld niet meer aftrekbaar. Wat zijn je mogelijkheden? Een bijdrage van Maureen Rutte-van der Horst van BDO Belastingadviseurs.

Op 6 juni 2017 stelde de kamerleden Ronnes en Omtzigt van het CDA vragen over de restschuldregeling, naar aanleiding van het bericht 'Vereniging Eigen Huis wil regeling restschuld behouden', aan de staatssecretaris Wiebes van Financiën. De staatssecretaris heeft deze onlangs beantwoord. Vereniging Eigen Huis heeft op 1 juni een brief over de fiscale restschuldregeling gestuurd aan de minister van Financiën met de vraag of de staatssecretaris bereid is de restschuldregeling te verlengen. Volgens de vereniging is het herstel op de woningmarkt nog lang niet overal merkbaar en staat de woning van 340.000 mensen onder water.

Crisismaatregel

De restschuldregeling is een crisismaatregel die met ingang van 29 oktober 2012 is ingevoerd met als doel de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Belastingplichtigen waarbij de waarde van de woning lager is dan de op die woning rustende schuld, konden bij vervreemding van de woning de rente op de restschuld nog maximaal 15 jaar in aftrek brengen. Deze regeling loopt voor nieuwe situaties op 31 december 2017 af. Bij verkoop van de woning na 31 december 2017 is daarom de rente op de eventuele restschuld niet meer aftrekbaar.

Voorbeeld

Stel een woningbezitter heeft een eigen woning A met een marktwaaarde van €200.000. De daarop rustende lening bedraagt €260.000. Bij verkoop van de woning A in 2017 resteert er nog een schuld van €60.000. Deze belastingplichtige koopt een nieuwe woning B in 2017 van €150.000 met een daarbij behorende eigenwoningschuld van €150.000. Zijn totale schuld bedraagt na aankoop van woning B: €150.000 eigenwoningschuld en €60.000 restschuld in box 1. De rente over de restschuld is nog 15 jaar aftrekbaar. Wordt de woning A echter pas op 10 januari 2018 verkocht, dan is de rente op de restschuld van €60.000 niet meer aftrekbaar!

Reactie staatssecretaris

Volgens de staatssecretaris is de doorstroming van de woningmarkt weer op het niveau van voor de crisis. Hij ziet hierbij geen aanleiding om de restschuldregeling, welke als tijdelijke crisismaatregeling is ingevoerd, te verlengen.

Mogelijkheden om de restschuld nog te benutten

Als de woning, waarbij de eigenwoningschuld groter is dan de waarde van de woning, eind 2017 wordt verkocht, zorg er dan voor dat de levering nog in 2017 plaatsvindt. Daarnaast is het ook mogelijk de eigen woning te gaan verhuren. Bij verhuur van de voormalige eigen woning in 2017 vindt er een fictieve vervreemding plaats van box 1 naar box 3, waarbij er eventueel ook een restschuld kan ontstaan.

Een bijdrage van Maureen Rutte-van der Horst van BDO Belastingadviseurs. Vragen? U kunt contact opnemen via maureen.rutte-van.der.horst@bdo.nl of meer informatie vinden op www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed.

Beeldmateriaal hoofdfoto: designed door Xb100 - Freepik.com