

Eigenwoningregeling; kunt u het allemaal nog volgen?

31-12-2019 10:28

De eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting is door de vele wetswijzigingen en fiscale rechtspraak in afgelopen jaren een complex geheel geworden. Recent zijn er door de belastingrechter weer twee arresten gewezen waarin de eigen woning centraal staat. In deze bijdrage bespreekt BDO beide arresten en de (mogelijke) gevolgen voor u.

Bewaartermijn bewijs voor lening eigen woning

Heeft u uw woning verbouwd en hiervoor geld geleend bij uw B.V. of bij een bank? Of bent u van plan om dit te gaan doen? Als de financiering van de verbouwing een eigenwoningschuld is en u de hypotheekrente in aftrek wilt brengen in uw belastingaangifte, is het belangrijk dat u rekening houdt met het volgende. De hypotheekrente, die u betaalt op de eigenwoningschuld, is alleen aftrekbaar op uw inkomsten uit werk en woning in box 1 als de verbetering of het onderhoud van de woning met schriftelijke bewijsstukken (zoals facturen en aankoopbewijzen) is aan te tonen. De Hoge Raad heeft in een recent arrest uitspraak gedaan over de bewaartermijn van deze schriftelijke bewijsstukken.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat er géén vaste termijn is voor het bewaren van de schriftelijke bescheiden van het onderhoud of verbetering van de eigen woning. Dit betekent dat de Belastingdienst altijd nog aan u kan vragen om de schriftelijke bewijsstukken aan te leveren. Indien de Belastingdienst de bewijsstukken opvraagt en u niet (meer) beschikt over deze schriftelijke bescheiden, is de hypotheekrente in zoverre niet aftrekbaar in uw belastingaangifte. Bovendien oordeelt de Hoge Raad dat het feit dat de Belastingdienst de aangifte inkomstenbelasting met daarin de desbetreffende hypotheekrenteaftrek in bepaalde jaren wel volgt, niet betekent dat je er op mag vertrouwen dat dit ook voor andere jaren geldt. Dit is alleen anders als de Belastingdienst een expliciet standpunt heeft opgenomen over de hypotheekrenteaftrek in de specifieke situatie.

Als u de verbouwing van uw eigen woning financiert met een lening, is het voor de aftrek van de hypotheekrente raadzaam om alle (betaal)gegevens overzichtelijk te bewaren. Wij adviseren om deze gegevens langdurig te bewaren; zolang de lening loopt.

Verhuurd tuinhuis behoort niet tot de eigen woning

Recent heeft het Gerechtshof Amsterdam geoordeeld dat de huuropbrengsten uit een tuinhuis, dat door belastingplichtige via Airbnb tijdelijk werd verhuurd, niet tot de belastbare inkomsten uit eigen woning gerekend hoeven te worden. Het hof heeft geoordeeld dat als u een tuinhuis heeft dat u tijdelijk verhuurt, de huurinkomsten niet belast zijn als inkomsten uit eigen woning.

Het tuinhuis staat in dergelijke gevallen slechts tijdelijk als hoofdverblijf aan de eigenaar (u) ter beschikking. Hierdoor kan het tuinhuis niet tot de eigen woning gerekend worden. Het tuinhuis behoort dan wel tot de grondslag voor het inkomen uit sparen en beleggen. Dit betekent in beginsel dat het tuinhuis met de bijbehorende schuld opgenomen moet worden in box 3.

Gevolg hiervan kan zijn dat een deel van de hypotheekrente die ziet op de eigenwoningschuld voor het tuinhuis niet meer in aftrek kan worden gebracht in uw aangifte inkomstenbelasting. Meer recent heeft Rechtbank Noord-Holland beslist dat de tijdelijke verhuur van een gedeelte van de woning via een verhuurbureau de eigenwoningregeling niet aantast; de woning blijft in Box 1 belast volgens de Rechtbank, in tegenstelling tot voornoemde Hof-uitspraak. We zijn in afwachting van nadere maatregelen van de staatssecretaris van Financiën.

VASTGOED JOURNAAL

Advertenties via Airbnb worden ook door de fiscus gelezen. De verhuur van vastgoed kan daarmee ook fiscale gevolgen voor u krijgen. Raadpleeg tijdig een deskundige vastgoedfiscalist.

Een bijdrage van Maureen Rutte-Van der Horst, expert bij vakgroep Bouw en Vastgoed van BDO Accountants & Belastingadviseurs. Meer informatie? Neem contact op via woz@bdo.nl of www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed