VASTGOED JOURNAAL

Belangrijke fiscale aandachtspunten bij woningverkoop

22-12-2020 09:38

De woningmarkt lijkt op dit moment nog geen last te hebben van de coronacrisis. Veel huiseigenaren wisselen van woning, kopers en verkopers maken keuzes. Naast het regelen van de praktische kant van de verkoop is het ook van belang aandacht te besteden aan de fiscale kant van het verkopen van een woning. In dit artikel wijzen wij op enkele fiscale aandachtspunten die komen kijken bij de verkoop van een reeds verlaten woning.

Veelal worden woningen verkocht door degenen die deze woning zelf ook daadwerkelijk als hoofdverblijf gebruiken. Wij bespreken de situatie waarbij dit niet het geval is. Stel dat de eigenaren van de te koop staande eigen woning inmiddels een andere woning hebben betrokken als hoofdverblijf, leidt dit tot problemen in fiscale zin?

Wel of geen hoofdverblijf
Door het te koop zetten van een eigen woning verliest deze woning in beginsel niet de stempel ‘eigen woning’. Wanneer de eigenaren in de woning blijven wonen, blijft deze woning de eigenaren ter beschikking staan als hoofdverblijf (een eis die door de wet wordt gesteld). Wanneer de eigenaren de woning verlaten en elders gaan wonen, staat deze woning vanaf dat moment niet meer ter beschikking als hoofdverblijf. Dit zou betekenen dat, zolang de woning nog niet is verkocht en de hypotheek in zijn geheel blijft doorlopen, er mogelijk geen renteaftrek meer is. Een woning in verkoop blijft het etiket eigen woning dragen als wordt voldaan aan een aantal cumulatieve criteria.

Cumulatieve criteria
Hieronder geven wij weer wanneer voor de te koop staande woning waar men zelf niet meer in woont toch nog aftrek van hypotheekrente geldt:

- De woning dient leeg te staan. Dit betekent dat gedurende de verkoop de woning niet in gebruik mag zijn bij iemand anders. Ook niet als deze woning gratis door iemand wordt gebruikt. Hierbij is dus van belang dat de woning de eigenaar ter beschikking blijft staan. Wanneer iemand anders de woning gebruikt, wordt hier niet meer aan voldaan. En;
- De betreffende woning in verkoop wordt in een kalenderjaar mede aangemerkt als eigen woning als de woning in dat kalenderjaar of één van de drie jaren daarvoor ook was aan te merken als eigen woning. Met andere woorden, als men in 2020 een woning te koop zet, die in 2017, 2018, 2019 of 2020 als eigen woning werd gebruikt, blijft deze woning ook in 2020 gelden als eigen woning. Is 2017 het laatste jaar dat deze woning als eigen woning werd gebruikt, dan vervalt het etiket eigen woning in 2021. En;
- De eigenaar dient aannemelijk te maken dat de woning bestemd is voor verkoop. Met aannemelijk maken wordt bedoeld dat aangetoond kan worden dat de woning bedoeld is om te verkopen. Hiertoe kan bijvoorbeeld een opdracht aan een makelaar als bewijs dienen.

Niet altijd zijn de feiten echter helemaal helder. Wat als namelijk een uitwonend kind tijdelijk in de woning verblijft? Of wat als de woning voor een periode van de markt af wordt gehaald en niet te koop wordt aangeboden? Wat voor een gevolgen heeft dit voor de aftrek van de eigenwoningrente? Of aan bovengenoemde eisen voldaan wordt is te beoordelen aan de hand van de specifieke feiten en omstandigheden.

Tot slot
Er zijn dus diverse fiscale aandachtspunten bij het te koop zetten van een eigen woning. Bij het verkopen van een eigen woning komen uiteraard ook andere aspecten zoals waardebepaling, het opstellen van een goede

koopovereenkomst en de daadwerkelijke notariële levering aan bod, waarbij het op deze gebieden ook verstandig is goede adviezen in te winnen. Het zo optimaal mogelijk inkleden van het fiscale aspect vraagt om een goede planning vóóraf.

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. | Branchegroep Bouw & Vastgoed
Drs. Arjan Endhoven en Drs. Maureen Rutte-Van der Horst
E: woz@bdo.nl | W: www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed