VASTGOED JOURNAAL

Coronacrisis en betaalpauze hypotheekverplichtingen

16-06-2021 11:30

De huidige tijd kan ertoe leiden dat een belastingplichtige zorgen heeft over de betaalbaarheid van zijn hypotheek. Overleg met de kredietverstrekker is dan de aangewezen route. Kredietverstrekkers kunnen hun klanten - die als gevolg van de coronacrisis tijdelijk niet in staat zijn aan hun betalingsverplichtingen te voldoen - de mogelijkheid bieden tot een betaalpauze van maximaal zes maanden. In deze periode hoeft dan geen of minder rente en aflossing betaald te worden voor de hypotheek. Let wel; deze achterstand moet in de toekomst wel alsnog worden voldaan. Aanvankelijk gaf een beleidsbesluit van 16 december 2020 een goedkeuring in dit kader. Dit is nu verlengd.

De Wet Inkomstenbelasting 2001 regelt voor eigenwoningschulden vanaf 1 januari 2013 hoe achterstand in de aflossing en rentebetaling moet worden ingelopen, als deze op enig moment is opgelopen. Als niet aan deze wettelijke eisen wordt voldaan, loopt de belastingplichtige het risico dat het recht op aftrek van rente en kosten vervalt. Om het in bepaalde gevallen mogelijk te maken ook op een andere dan in de fiscale wetgeving vastgelegde wijze de aflossingsachterstand in te halen, worden twee goedkeuringen opgenomen.

Goedkeuringen in het beleidsbesluit
De eerste goedkeuring ziet toe op het zo snel mogelijk na afloop van de uitstelperiode vaststellen van een nieuw annuïtair schema. Op basis hiervan wordt het inhalen van de aflossingsachterstand uitgesmeerd over de resterende looptijd van de maximale termijn van 360 maanden van de lening. Het nieuwe aflosschema moet uiterlijk op 1 januari 2023 (of 1 januari 2022 als de eerste termijn van de betaalpauze betrekking heeft op een termijn van 2020) ingaan.

Ten tweede wordt toegestaan de resterende lening te splitsen, waarbij voor de resterende hoofdsom (zonder rekening te houden met de aflossingsachterstand) het bestaande annuïtaire schema van toepassing blijft. Voor het deel van de aflossingsachterstand wordt dan een afzonderlijke (hypothecaire) lening met een eigen annuïtair schema afgesloten, waarbij de looptijd maximaal gelijk is aan de resterende looptijd van de oorspronkelijke hoofdsom. In de huidige wettelijke regeling moet voor de totale resterende hoofdsom een nieuw annuïtair schema wordt vastgesteld.

Maatwerk
Door deze regelingen ontstaan meer mogelijkheden tot maatwerk. Uiteraard moet naast de gemiste aflossingen ook de uitgestelde rente alsnog aan de kredietverstrekker worden betaald. Deze uitgestelde rente is aftrekbaar volgens de reguliere fiscale regels. Afhankelijk van de wijze waarop belastingplichtige en geldverstrekker dit regelen, kan het zijn dat deze rente aftrekbaar is op het moment van rentedragend schuldig worden (2020 of 2021) of op het moment van feitelijke betaling.

Familiebank of eigenwoninglening bij BV
In de situatie dat de eigenwoninglening niet bij een commerciële uitvoerder is overeengekomen, maar bijvoorbeeld bij de ouders of bij de eigen BV, is het onder voorwaarden ook mogelijk een betaalpauze overeen te komen. Hiervoor gelden enkele specifieke voorwaarden.

Geldigheid beleidsbesluit
Het beleidsbesluit geldt voor belastingplichtigen die zich tussen 12 maart 2020 en 1 oktober 2021 melden, of hebben gemeld bij hun kredietverstrekker en een betaalpauze overeenkomen van maximaal twaalf maanden. Deze betaalpauze moet uiterlijk op 1 oktober 2021 ingaan. Onder nadere voorwaarden kan ook voor betaalpauzes die sinds 12 maart al zijn overeengekomen - en mogelijk deels al ten uitvoering zijn gebracht in de periode voorafgaande aan publicatie van het besluit - gebruik worden gemaakt van de regeling.

VASTGOED JOURNAAL

Voor de praktijk
Het is verstandig om bij een situatie als deze na te gaan of een opgelegde voorlopige aanslag over 2021 en/of de voorschotbeschikking(en) toeslag(en) op basis van het eerder geschatte inkomen over 2021 moet(en) worden aangepast. Hiermee kan voorkomen worden dat in 2022 terugbetalingen moeten plaatsvinden.

Dit was een bijdrage van BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. | Branchegroep Bouw & Vastgoed
Drs. Arjan Endhoven – Partner Belastingadvies en BDO NL Co-National Industry Practice Leader- Real Estate and Construction Services en Drs. Maureen Rutte-Van der Horst - Manager Belastingadvies

bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed | woz@bdo.nl

Redactie