

Bijlage 2: vormgeving aflossing ten minste annuïtair

In het Stabiliteitsprogramma Nederland¹ is opgenomen dat vanaf 2013 bij nieuwe hypotheekrenteaftrek alleen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat indien het een lening betreft ter zake waarvan contractueel is vastgelegd dat gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost. In deze bijlage wordt hierop nader ingegaan. Ook wordt aandacht besteed aan het overgangsrecht.

Nieuwe regels

Ten minste annuïtair

Nieuwe voorwaarde voor hypotheekrenteaftrek is dat het een lening betreft ter zake waarvan contractueel is vastgelegd dat gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost. Belangrijk element in de nieuwe aflossingseisen is dat het aflossingsschema bij afsluiten van de lening al vast ligt en dat ook daadwerkelijk op de lening worden afgelost. Nieuwe leningen waarbij wordt gespaard voor volledige aflossing van de eigenwoningsschuld ineens na 30 jaar voldoen hieraan niet (te denken valt bijvoorbeeld aan banksparen of de kapitaalverzekering eigen woning). Ook een aflossingsvrije hypotheek waarop vrijwillig (zonder contractuele verplichting) wordt afgelost volgens een fictief annuïtair schema kwalificeert niet als aflossingshypotheek, ook als dat schema - indien het wel een verplichting kende - zou voldoen aan de eis van een annuïtaire aflossing. Leningen die wel voldoen zijn uiteraard de annuïtaire aflossingshypotheek, de lineaire aflossingshypotheek en alle andere aflossingshypotheeken waarbij contractueel vastligt dat de eigenwoningsschuld gelijk of sneller dan volgens een annuïtair aflossingsschema volledig wordt afgelost in 30 jaar.

Aflossingseis per lening

De aflossingseisen zullen worden gesteld per lening. Wanneer iemand twee leningen aangaat ten behoeve van de eigen woning en één lening voldoet aan de aflossingseisen en de andere niet, dan geldt voor de eerstgenoemde lening wel renteaftrek en voor de tweede niet.

Voorbeeld 1

A koopt in 2013 een eigen woning ter waarde van € 200.000. A financiert deze aankoop met twee hypothecaire leningen. Eén lening van € 175.000 waarop gedurende de looptijd contractueel volgens een annuïtair schema tot nihil wordt afgelost en een lening van € 25.000 in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek. De nieuwe regels hebben tot gevolg dat de betaalde rente over de hypothecaire lening van € 175.000 aftrekbaar is terwijl de betaalde rente over de hypothecaire geldlening van € 25.000 niet aftrekbaar zal zijn.

Verdere invulling volgt in het Belastingplan 2013

De verdere details – te denken valt aan regels rond gevallen van verhuizing, scheiden, samenwonen, tijdelijk huren - worden nog nader uitgewerkt en getoetst op uitvoerbaarheid. De uitwerking van deze details zal onderdeel zijn van een wetsvoorstel dat gelijktijdig met het Belastingplan 2013 op Prinsjesdag 2012 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal zal worden aangeboden.

Overgangsrecht

Onderscheid bestaande gevallen, nieuwe gevallen

Voor bestaande leningen en daaraan gekoppelde vermogens geldt eerbiediging van te rechtvaardigen verwachtingen. De eigenwoningbezitter is immers een langlopende verplichting aangegaan waarbij hij rekening heeft gehouden met de hypotheekrenteaftrek en met de vrijstelling van het rentedeel in de uitgekeerde gelden op spaar- en verzekeringsproducten. Het voorgaande neemt overigens niet weg dat ook de bestaande eigenwoningbezitters zouden kunnen ervaren dat hun woning, al dan niet als gevolg van deze hervorming, waarde verliest. Een

¹ Bijlage bij Kamerstukken II 2011/12, 21 501 -07, nr. 915

eigenwoningschuld op 31 december 2012 wordt gezien als "een bestaande hypotheek" en blijft dat in beginsel tot het moment waarop de 30 jaarstermijn eindigt. Een "bestaande lening" mag worden overgesloten bijvoorbeeld bij een overstap naar een andere hypotheekverstrekker of bij verhuizing naar een nieuwe woning. Ook na het oversluiten blijft sprake van een bestaande lening voor zover de omvang van de schuld niet groeit (en voor zover overeenkomstig de bijleenregeling eventuele meerwaarde bij verkoop daarop in mindering is gebracht). Voor dat leningdeel (het bestaande deel minus bijleenregeling) gelden niet de nieuwe aflossingseisen als voorwaarde voor fiscale aftrekbaarheid van de rente. Echter, indien de eigenwoningschuld wordt verhoogd, geldt voor dat meerdere (ten opzichte van het bestaande deel minus bijleenregeling) dat ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost in 30 jaar om recht te krijgen op hypotheekrenteaftrek over dat deel van de lening. Deze vormgeving van het overgangsrecht komt de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

Voorbeeld 2

B heeft in 2010 een schuld in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek ter waarde van € 200.000 en een woning ter waarde van € 200.000. In 2015 bedraagt de hypotheek nog steeds € 200.000 en wordt deze -wederom in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek- overgesloten op dezelfde woning. Ook deze nieuwe hypotheek valt onder het overgangsrecht. Voor de nieuwe aflossingsvrije hypotheek van € 200.000 bestaat dus nog recht op HRA voor de resterende 25 jaar en gelden er geen aflossingseisen.