

Eigenwoning lening toch in box III?

Maken de nieuwe regels met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek, de veranderingen in de box III heffing en de huidige lage rentestand, dat we, fiscaal, anders moeten gaan denken over de hypotheekrenteaftrek? Het antwoord op deze vraag is onderwerp van dit artikel?

1. Inleiding

Op het gebied van de eigenwoning lening is de laatste tijd het nodige veranderd. Samenvattend zijn de belangrijkste attentiepunten thans:

- Verplichte aflossing, minimaal annuïtair
- In 52% - schijf daalt het percentage waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken met ingang van 2014 jaarlijks met 0,5% totdat de 38% is bereikt. In 2016 kan de hypotheekrente in de 52% - schijf derhalve tegen 50,5% worden afgetrokken en in 2017 tegen 50%
- Huurwaardeforfait voor woningen met een WOZ – waarde van meer dan € 1.050.000 bedraagt voor het meerdere boven € 1.050.000 met ingang van 2016 en verdere jaren: 2,35%

Deze gegevens in combinatie met de huidige lage rentestand, maken het niet altijd meer evident dat een eigenwoninglening in box I fiscaal gezien het voordeligst is. Er laten zich thans gevallen voordoen, waarbij het, vanuit fiscaal oogpunt, aantrekkelijker is de lening in box III te hebben.

We laten in dit artikel zien dat belastingplichtigen het voor sinds 2013 aangegane leningen zelf in de hand hebben of een lening ten behoeve van de eigen woning kwalificeert voor box I of box III. Daarna geven we een tweetal voorbeelden (uitgaande van de box III heffing met ingang van 2017) die aanschouwelijk maken dat onder omstandigheden de lening ten behoeve van de eigen woning zich fiscaal prettiger thuis voelt in box III dan in box I.

2. Kwalificatie lening

Wil de lening ten behoeve van de eigen woning kwalificeren voor box I dan moet zij sinds 2013 aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze zijn:

- de lening is schriftelijk overeengekomen
- de lening wordt minimaal annuïtair in maximaal 360 maanden afgelost
- aan de verplichting tot aflossen wordt voldaan (jaarlijkse toets)

Voldoet de lening niet aan één van voornoemde voorwaarden, dan kwalificeert hij niet als eigenwoninglening in box I, maar als “gewone” schuld die valt in box III. Het eenvoudigst is sleutelen aan de aflossingsverplichting zodanig dat niet aan de aflossingseis wordt voldaan. Met de versoepeling die het belastingplan 2016 heeft gegeven ten aanzien van de

aflossingsverplichting, kan men, op grond van de huidige wetgeving, in latere jaren altijd weer terugkeren naar of gaan naar box I, simpelweg door aan de aflossingsverplichting te voldoen. Vanaf dat jaar valt de schuld dan weer in box I. Met oude voor 2013 aangegane eigenwoningsschulden, die kwalificeren op grond van het overgangsrecht, is alloceren tussen de boxen denkbaar niet mogelijk, omdat op die schulden geen aflossingsverplichting rust en men onder het oude regime niet de keuze had.

3. Toch liever box III?

We laten twee voorbeelden zien die aangeven dat de lening ten behoeve van de eigen woning in box III fiscaal voordeliger is dan de schuld onderbrengen in box I. Het eerste voorbeeld betreft aanvullende financiering voor een verbouwing. Het tweede voorbeeld de herfinanciering van een woning met een WOZ waarde van € 1.500.000. Box III heffing op basis van de 2017-percentages.

Voorbeeld 1

Stel de bekende heer X heeft:

- een eigen woning met een WOZ – waarde van € 350.000, schuldenvrij
- een belast box III vermogen van € 100.000
- een verbouwingsvoornemen wat € 60.000 gaat kosten
- de keuze tussen een:
 - annuïtaire eigenwoningsschuld (box I) tegen 2%
 - aflossingsvrije lening (box III) tegen 2%

Wat zijn de fiscale gevolgen van deze twee alternatieven?

(2017)	Eigenwoningsschuld	Box III schuld
Eigenwoningforfait (0,75%)	2.625	2.625
Renteaftrek	-1.200	0
Belastbaar inkomen uit eigen woning	1.425	2.625
Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningsschuld	-1.425	2.625
Belastbaar inkomen uit eigen woning	0	0
Box III heffing (0,87% * belast vermogen)	870	348
Besparing als box III schuld ipv box I		522

Het is niet altijd voordelig om voor, zoals in dit voorbeeld, een verbouwing een eigenwoningsschuld aan te gaan, die dan in box I valt. Dit is speelt met name bij belastingplichtige die gebruik kunnen maken van de ‘Wet Hillen’¹

¹ Ingeval belastingplichtige geen of een kleine hypotheekschuld heeft, betekent dit dat zijn

en belast vermogen in box III hebben. Door bijvoorbeeld voor een aflossingsvrije lening te kiezen, wordt niet aan de criteria van een eigenwoningsschuld voldaan en komt de schuld daarmee in box III. In ons voorbeeld levert dit een fiscaal voordeel op van € 522 per jaar.

maken dat we, fiscaal, anders moeten gaan denken over de hypotheekrenteaftrek.

Voorbeeld 2

Stel de niet minder bekende heer Y heeft:

- een woning met een WOZ – waarde van € 1.500.000 met een schuld van € 1.200.000 die moet worden geherfinancierd.
- een belastbaar box III vermogen van € 2.000.000
- de keuze tussen een:
 - annuïtaire eigenwoningsschuld (box I) tegen 2%
 - aflossingsvrije lening (box III) tegen 2%

Wat zijn de fiscale gevolgen van deze twee alternatieven?

(2017)			Eigenwoningsschuld	Box III schuld
Eigenwoningforfait: € 1.050.000		7.875		
	450.000 * 2,35%	10.575	18.450	18.450
Renteaftrek			-24.000	0
Belastbaar inkomen uit eigen woning			-5.550	18.450
Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningsschuld				18.450
Belastbaar inkomen uit eigen woning				0
Belastingvoordeel tegen IB tarief 52%				
52% *	-5.550	-2.886		
beperking hypo-renteaftrek				
2% *	24.000	480	-2.406	
Box III heffing (1,65% * belast vermogen) ¹			33.000	13.200
Totale heffing			30.594	13.200
Besparing als box III schuld ipv box I schuld				17.394

* we abstraheren hier van de eerste twee schijven

De schuld onderbrengen in box III in plaats van in box I levert in dit voorbeeld een voordeel op van € 17.394 per jaar. Door de jaren heen wordt het voordeel wel lager omdat de rente in de annuïteit per jaar afneemt ten faveure van de aflossing. Deze aflossingen zouden er echter, in combinatie met de beperking van het tarief waartegen aftrek van hypotheekrente plaatsvindt, ook toe leiden dat de teruggaaf inkomstenbelasting in box I daalt.

Dit artikel laat zien dat het antwoord op de boven geformuleerde vraag "ja" is. De nieuwe regels met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek, de veranderingen in de box III heffing en de huidige lage rentestand,

eigenwoningforfait hoger is dan zijn aftrekbare kosten zoals de hypotheekrenteaftrek. In dat geval heeft de belastingplichtige volgens de Wet Hillen uit 2005 in principe recht op een extra aftrekpost ter grootte van het verschil. Daardoor vallen het eigenwoningforfait en de aftrek tegen elkaar weg.