

Oversluitkosten wel box 1!

Meegefinancierde oversluitkosten: rente aftrekbaar

Bij het oversluiten van een eigen woning hypotheek worden de oversluitkosten veelal meegefinancierd in de nieuwe hypotheek. Is de rente over deze meegefinancierde kosten nu wel of niet aftrekbaar?

Een uitspraak van de rechtbank Leeuwarden geeft aan dat het gedeelte van de nieuwe lening dat is bestemd voor het financieren van oversluitkosten (uitgezonderd boeterente) wél leidt tot rente aftrek over dat deel van de nieuwe lening.

U kunt daarbij denken aan kosten zoals notariskosten, taxatiekosten, afsluitprovisie en bijvoorbeeld de kosten voor de Nationale Hypotheekgarantie.

Hieronder volgt de gehele uitspraak:

Rechtbank Leeuwarden, NR: 10/467, LJ-Nummer: BO3024 29 oktober

2010

Belastingtijdvak: 2006

IB 2001: 3.120

IB / het oversluiten van een hypothecaire geldlening leidt tot gedeeltelijke verhoging van de eigen woningschuld

De bezitter van een eigen woning heeft in verband met de rentestand zijn hypothecaire geldlening in 2006 laten oversluiten. Dat is gepaard gegaan met een verhoging van die schuld van 145.869 euro tot 162.000 euro. Bij uitspraak op het bezwaarschrift heeft de inspecteur daarvan 2.500 euro aan de eigen woningschuld toegerekend wegens de aanschaf van een nieuwe CV-ketel.

Daarop wil de inspecteur door interne verrekening terugkomen, maar dat gaat niet omdat daarover bij de uitspraak op het bezwaarschrift een weloverwogen beslissing is genomen. Met toepassing van de desbetreffende Besluiten van de Staatssecretaris rekent de Rechtbank nog de volgende posten aan de eigen woningschuld toe: de afsluitprovisie, de notariskosten voor de hypotheekakte en de kosten van de Nationale hypotheekrentegarantie, zulks onder aftrek van een postje dat tot het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen hoort.

RECHTBANK LEEUWARDEN

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

Procedurenummer: AWB 10/467

Uitspraakdatum: 29 oktober 2010

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 27d van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in het geding tussen

[belanghebbende], wonende te [woonplaats],
eiser,

en

de inspecteur van de Belastingdienst/Noord, kantoor Groningen,
verweerder.

Eiser wordt hierna belanghebbende genoemd en verweerder inspecteur.

De bestreden uitspraak op bezwaar

De uitspraak van de inspecteur van 25 februari 2010 op het bezwaar van belanghebbende tegen de aan hem over het jaar 2006 opgelegde aanslag inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen berekend naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van € 27.125.

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 oktober 2010 te Leeuwarden. Aldaar zijn tegelijkertijd behandeld de zaken met de procedurenummers 10/466, 10/467 en 10/756. Ter zitting zijn verschenen en gehoord, belanghebbende, ter bijstand vergezeld van zijn dochter [dochter], alsmede namens de inspecteur, [gemachtigde].

1. Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de aanslag tot een berekend naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van € 27.018;
- gelast dat de inspecteur het door belanghebbende betaalde griffierecht van € 41 aan deze vergoedt.

2.Gronden

2.1.1.Belanghebbende heeft op 23 maart 2006 de hypothecaire geldlening waarmee hij zijn eigen woning had gefinancierd afgelost uit een nieuw afgesloten hypothecaire geldlening. Zijn hypotheekschuld is daarbij verhoogd van € 145.869 naar € 162.000. Het bedrag van de hypotheekverhoging is besteed aan de kosten en rente verband houdende met de herfinanciering. Daarnaast had belanghebbende het oogmerk om een CV-ketel aan te schaffen. Over de hypotheekschuld van € 162.000 heeft belanghebbende in het onderhavige jaar € 4.354 rente voldaan.

2.1.2.Blijkens de notariële afrekening van 23 maart 2006 heeft belanghebbende voor zover te dezen van belang de volgende kosten c.q. afkoopsom betaald:

Honorarium hypotheek € 612,00
Kadastraal recht (belast) € 53,10
Kadastraal recht (onbelast) € 94,22
19% BTW over € 665,10 € 126,37
Kosten inzake de hypotheek € 885,69

Honorarium royementen € 115,00
Kadastraal recht (onbelast) € 15,94
19% BTW over € 115,00 € 21,85
Notariële kosten/kosten derden € 152,79
Afsluitprovisie € 167,31
Kosten Nationale Hypotheek Garantie € 453,60
Afkoopsom i.v.m. rentewijziging € 12.952,41

2.1.3.Bij de aanslagregeling is de gehele verhoging ter grootte van € 16.131 niet als eigenwoningschuld aangemerkt. De in het onderhavige jaar betaalde rente hierover ad € 436 is tevens niet als aftrekbare hypotheekrente geaccepteerd.

2.1.4.In verband met de aanschaf van een CV-ketel in 2010 is bij uitspraak op bezwaar alsnog een bedrag van € 2.500 aan de eigenwoningschuld toegevoegd. De eigenwoningschuld is daarbij vastgesteld op € 148.369. Tevens is een bedrag van € 69 als hogere hypotheekrente geaccepteerd. Bij uitspraak op bezwaar is het belastbaar inkomen uit werk en woning vastgesteld op € 27.056.

2.2. In geschil is of de gehele hypotheekschuld van € 162.000 kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld, zodat de door belanghebbende ter zake van deze hypotheekschuld betaalde rente geheel als aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning in aanmerking kan worden genomen. Belanghebbende beantwoordt deze vraag bevestigend. De inspecteur is de tegenovergestelde mening toegedaan.

2.3. Het voor het onderhavige geval relevante artikel in de Wet inkomstenbelasting 2001 (wettekst 2006) luidt, voor zover van belang, als volgt:

“Artikel 3.120

1. De aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning zijn het gezamenlijke bedrag van:

a. de renten van schulden, kosten van geldleningen daaronder begrepen, die behoren tot de eigenwoningschuld;

(...)

4. Tot de aftrekbare kosten van een eigen woning worden niet gerekend:

a. renten van schulden, kosten van geldlening daaronder begrepen, die zijn aangegaan ter betaling van de in het eerste lid, onderdeel a, bedoelden renten; (...)

2.4. Noch de letter noch de strekking van de wet (Kamerstukken II 2000/01, 27 466, nr. 6) biedt steun voor de opvatting van belanghebbende dat de aftrekbeperking zich beperkt tot situaties waarin sprake is van oneigenlijk gebruik, daaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk consumptief besteden van een geldlening.

2.5. Belanghebbendes stelling dat dit onredelijk is, omdat hij als gevolg van het oversluiten een lagere rente verschuldigd is, waardoor dit per saldo ook voor de Belastingdienst gunstig is, kan hem niet baten. De rechtbank is namelijk niet bevoegd een juiste wetstoepassing op grond van redelijkheid en billijkheid achterwege te laten. In artikel 11 van de Wet van 1829, houdende Algemeene bepalingen der wetgeving van het Koninkrijk (Stb. 1822, 10 en Stb 1829, 28) is immers voorgeschreven dat de rechter volgens de wet moet rechtspreken en dat hij in geen geval de innerlijke waarde of billijkheid der wet mag beoordelen.

2.6.1. Ter zitting heeft de inspecteur zich op het standpunt gesteld dat de verhoging van de eigenwoningschuld zoveel mogelijk mag worden toegerekend aan de kosten die volgens de rechtbank tot de eigenwoningschuld zijn toe te rekenen, met dien verstande dat een beroep op interne compensatie wordt gedaan, omdat een bedrag van € 2.500 voor de aanschaf van een CV-ketel in 2010 ten onrechte is toegerekend aan de eigenwoningschuld.

2.6.2. Naar het oordeel van de rechtbank faalt dit beroep op interne compensatie op grond van het vertrouwensbeginsel. De inspecteur heeft in de bezwaarfase uitdrukkelijk en zonder voorbehoud € 2.500 voor de aanschaf van de CV-ketel in 2010 tot de eigenwoningschuld over de jaren 2006 tot en met 2008 gerekend. Aan dit standpunt kan belanghebbende vertrouwen ontleenen. In gelijke zin heeft de Hoge Raad in het arrest HR 30 maart 2007, nr. 42/882, BNB 2007/184 geoordeeld.

2.7. Voor de beoordeling of belanghebbende kosten heeft betaald die aan de eigenwoningschuld zijn toe te rekenen, is onder meer het volgende van belang.

2.7.1. Bij de parlementaire behandeling van de Veegwet (Kamerstukken II 2000/01, 27 466, nr. 6, p. 74) is, voor zover hier van belang, het volgende standpunt ingenomen: "Onder schulden die zijn aangegaan ter verwerving van de eigen woning vallen alle verplichtingen die de belastingplichtige is aangegaan teneinde de daarmee verkregen gelden direct aan te wenden om de woning te verwerven. Voorzover er een direct verband is tussen deze verplichtingen en de verwerving van de woning – dus niet van de schuld – kan de rente over de schuld waarmee deze kosten zijn gefinancierd, in aftrek worden gebracht. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan taxatiekosten, afsluitprovisie, hypotheekkosten, overdrachtsbelasting, etc. Rente over het deel van de schuld waarmee kosten zijn gefinancierd waar genoemd verband niet aanwezig is, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Als voorbeeld van dergelijke kosten kan worden genoemd de meegefinancierde boeterente."

2.7.2. Het onder 2.7.1 weergegeven standpunt is eveneens opgenomen in het tot 24 november 2006 geldende Besluit van 13 februari 2001, nr. CPP2000/3210M, BNB 2001/187, dat voor zover hier van belang, als volgt luidt:

"B.3.6.k. Rente over financiering van kosten die direct samenhangen met de aanschaf van de eigen woning (...)

Vraag

Indien een deel van de opbrengst van een geldlening wordt gebruikt om kosten te betalen die direct samenhangen met de aanschaf c.a. van de eigen woning, is de over dat deel van de lening betaalde rente dan aftrekbaar?

Antwoord

Schulden die zijn aangegaan in verband met aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning, worden aangemerkt als een schuld ter zake waarvan de rente in box 1, bij de eigen woning, in aftrek kan worden gebracht. Tijdens de parlementaire behandeling van de Veegwet is aangegeven dat er geen bezwaar tegen bestaat kosten die direct verband houden met het aangaan van deze schulden, mee te financieren. Concreet betekent dit dat de rente die wordt betaald over bij aankoop meegefinancierde taxatiekosten, afsluitprovisie en notariskosten (voor zover deze kosten verband houden met het aangaan van de hiervoor bedoelde schulden) bij de eigen woning in aftrek kan worden gebracht. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat hetzelfde geldt voor de rente over meegefinancierde makelaarskosten, meegefinancierde overdrachtsbelasting (bij bestaande woningen), meegefinancierde BTW (bij nieuwbouwwoningen) en meegefinancierde vergoedingen aan de bouwer of projectontwikkelaar die onderdeel uitmaken van de koopsom van de woning. Het meefinancieren van kosten die geen direct verband houden met het aangaan van deze schulden, als voorbeeld kan worden genoemd meegefinancierde boeterente wegens de vervroegde aflossing of omzetting van een bestaande lening, leidt niet tot rente-aftrek in box 1.(...)"

2.7.3. Het onder 2.7.2 vermelde besluit is met ingang van 24 november 2006 ingetrokken bij Besluit van 13 november 2006, nr. CPP2006/412M, BNB 2007/23, dat inhoudelijk op dit punt niets anders bepaald. Laatstgenoemd besluit bepaalt, voor zover hier van belang, het volgende:

"3.11. Kosten die direct samenhangen met de aanschaf van de eigen woning

Alleen rente en kosten van schulden in verband met aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning, worden aangemerkt als aftrekbare eigenwoningrente in box 1.

Rente over schulden voor de financiering van eigenwoningrente is niet aftrekbaar (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001). Tijdens de parlementaire

behandeling is aangegeven dat er echter geen bezwaar tegen bestaat om kosten, die direct verband houden met het aangaan van deze schulden, mee te financieren (Kamerstukken II 2000/01, 27 466, nr. 6, blz. 74).

Dit betekent dat de rente die wordt betaald over de volgende bij aankoop meegefinancierde kosten bij de eigen woning in aftrek kan worden gebracht:

- taxatiekosten;
- afsluitprovisie;
- notariskosten (voor zover die verband houden met het aangaan van de hiervoor bedoelde schulden);
- rente over meegefinancierde makelaarskosten;
- meegefinancierde overdrachtsbelasting (bij bestaande woningen);
- meegefinancierde BTW (bij nieuwbouwwoningen); en
- meegefinancierde vergoedingen aan de bouwer of projectontwikkelaar die onderdeel uitmaken van de koopsom van de woning.

De bijleenregeling leidt er echter toe dat de lening voor meegefinancierde kosten niet behoort tot de eigenwoningschuld, zodat renteaftrek over meegefinancierde kosten van geldlening in die gevallen niet mogelijk is (Kamerstukken I 2003/04, 29 210, C, blz. 7).

Er is dus een verschil in behandeling tussen de gevallen waarin de bijleenregeling wel wordt toegepast en gevallen waarin de bijleenregeling niet wordt toegepast (bijvoorbeeld bij starters). Starters kunnen de rente die wordt betaald over de hiervoor bedoelde, bij aankoop meegefinancierde kosten bij de eigen woning in aftrek brengen.

De rente en kosten over het gedeelte van de lening dat geen betrekking heeft op de eigenwoningschuld is niet aftrekbaar. Ook een lening voor meegefinancierde kosten die geen direct verband houden met de eigenwoning zijn niet aftrekbaar. Als voorbeeld kunnen worden genoemd:

- meegefinancierde boeterente wegens de vervroegde aflossing of omzetting van een bestaande lening;
- rente over meegefinancierde bouwrente die betrekking heeft op de periode na het sluiten van de koopovereenkomst."

2.8. De rechtbank stelt vast dat zowel bij de parlementaire behandeling van de Veegwet als in beleidsbesluiten een standpunt is ingenomen dat strijdig is met de tekst van de wet. Nu dit standpunt echter soepeler is dan de wettekst kunnen belastingplichtigen daarop een beroep doen. De rechtbank acht de inspecteur dan ook gebonden aan de in

2.7 vermelde ruimere uitleg ten opzichte van artikel 3.120 Wet inkomstenbelasting 2001. Ter zitting heeft de inspecteur zich op het standpunt gesteld dat de ruimere uitleg alleen van toepassing is op gevallen waarbij sprake is van een starterswoning. De rechtbank deelt dit standpunt niet, reeds omdat in de desbetreffende passage ook boeterente wordt genoemd, hetgeen, zoals de inspecteur ter zitting ook aangaf, onlogisch is in geval er sprake is van een starterswoning. De rechtbank meent dan ook dat belanghebbende aanspraak kan maken op het ruimere bereik als bedoeld in 2.7.

2.9.1. Op basis van het vermelde in 2.7 in verbinding met 2.6.1 is de rechtbank van oordeel dat in beginsel de volgende meegefinancierde kosten tot de eigenwoningschuld kunnen worden gerekend:

Afsluitprovisie (o.b.v. 2.7) € 167,31

Notariskosten hypotheekakte (o.b.v. 2.7) € 885,69

Kosten Nationale Hypotheek Garantie (naar analogie van het vermelde in 2.7) € 453,60

Totaal € 1.506,60

2.9.2. Nu voormelde financieringskosten zien op de totale hypotheekschuld van € 162.000 en niet slechts op het gedeelte dat daarvan als eigenwoningschuld wordt aangemerkt, is het niet juist om voormelde financieringskosten integraal tot de eigenwoningschuld te rekenen. Als gevolg hiervan is niet het volledige bedrag van € 1.506,60 als eigenwoningschuld te beschouwen. Van voormeld bedrag is € 1.393 toe te rekenen aan het gedeelte van de hypotheekschuld dat als eigenwoningschuld wordt aangemerkt en het restant van € 113,60 aan het gedeelte van de hypotheekschuld dat behoort tot het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

2.9.3. Rekeninghoudend met al hetgeen hiervoor is overwogen, is de rechtbank van oordeel dat de eigenwoningschuld als volgt dient te worden bepaald:

Eigenwoningschuld, inclusief aanschafkosten CV-ketel € 148.369

Meegefinancierde kosten voor zover toe te rekenen aan het gedeelte van de hypotheekschuld dat als eigenwoningschuld is aan te merken € 1.393

Eigenwoningschuld volgens de rechtbank € 149.762

Het restant van de schuld € 162.000 minus € 149.762 of € 12.238 behoort tot het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

2.9.4 De aftrekbare eigenwoningrente voor het jaar 2006 bedraagt dan € 149.762/€ 162.000 x € 4.354 of € 4.025. De inspecteur heeft bij uitspraak op bezwaar de eigenwoningrente berekend op € 3.987. Belanghebbende heeft derhalve nog recht op een hogere aftrek eigenwoningrente van € 4.025 minus € 3.987 of € 38. Het belastbaar inkomen uit werk en woning is daarom vastgesteld op € 27.056 minus € 38 of € 27.018.

2.10. Al hetgeen belanghebbende overigens heeft aangedragen, leidt niet tot een verdere verlaging van het belastbaar inkomen uit werk en woning. Gelet op het vorenoverwogene is het beroep gegrond verklaard.

2.11. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling, omdat niet is gesteld dat belanghebbende kosten heeft gemaakt die op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking komen.

Aldus gedaan door mr. W.A.P. van Roij, rechter, en door deze en mr. M. van Es-Hinnen, griffier, ondertekend.

Uitgesproken in het openbaar op 29 oktober 2010.

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op: 11 november 2010