

(On)gewenste gevolgen van de bijleenregeling?

Met ingang van 1 januari 2004 hebben we te maken met de zogenoemde bijleenregeling. Op grond van deze regeling moet een belastingplichtige die zijn woonhuis verkoopt het verschil tussen de verkoopopbrengst (na aftrek van kosten) van die woning en de bestaande eigenwoningschuld, investeren in zijn nieuwe woning. Doet hij dit niet, dan moet hij een deel van de lening die hij aangaat voor de aanschaf van de nieuwe woning, als box 3-schuld aanmerken. Als de belastingplichtige in een woning met een lagere waarde gaat wonen, ligt dit wat genuanceerder.

In veel gevallen betreft de belastingplichtige eerst de nieuwe woning alvorens hij zijn oude woning overdraagt aan een ander. In deze periode heeft de belastingplichtige dan op grond van

artikel 3.111 Wet IB 2001 twee eigen woningen. Bij het opstellen van de bijleenregeling is hier rekening mee gehouden. De verschuldigde rente van de schulden die zijn c.q. worden aangegaan voor de aankoop van de beide woningen, mag in box 1 worden afgetrokken. Wanneer de oude woning wordt verkocht moet vervolgens de bijleenregeling worden toegepast. Pas dan wordt bekeken in hoeverre vanaf dat moment nog sprake is van een eigenwoningschuld in de zin van de Wet IB 2001.

Gedurende de periode dat sprake is van twee woningen, is er ook sprake van dubbele financieringslasten. Bij bestaande woningen is dit veelal een relatief korte periode. In geval van nieuwbouw ligt dat anders. Gedurende enkele maanden moet de belastingplichtige dubbele lasten dragen. Om deze dubbele financieringslasten het hoofd te kunnen bieden, wordt in de praktijk ook (een deel van)

de verschuldigde rente meegefinancierd. Dit deel van de schuld valt in box 3, want het geld wordt niet gebruikt voor de aankoop van de woning.

Tot voor kort werd deze meegefinancierde rente afgelost met de overwaarde die bij de verkoop van de oude woning werd gerealiseerd. Dit kon gemakkelijk want de nieuwe woning werd uit fiscale overwegingen maximaal gefinancierd. Hierbij was de rente aftrekbaar in box 1.

Op grond van de nieuwe regeling moet de overwaarde worden gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning. De schuld in verband met de meegefinancierde rente blijft in box 3 achter. Wordt een deel van de gerealiseerde overwaarde toch gebruikt om de schuld ter zake van de

meegefinancierde rente af te lossen, dan moet er meer worden geleend voor de aankoop van de woning dan op grond van de bijleenregeling is toegestaan. De schuld mag dan niet geheel worden aangemerkt als eigenwoningschuld. Gevolg is dat een deel van deze schuld in box 3 valt.

Veel particulieren zijn niet op de hoogte van dit soort gevolgen van de bijleenregeling. Zij hebben echter grote gevolgen voor het netto besteedbaar inkomen. De overheid had bij de invoering van de nieuwe regeling meer aandacht moeten besteden aan dit soort praktische problemen. Het introduceren van een overgangsregeling is daarbij niet voldoende. Nu moeten de hypotheekadviseurs deze negatieve boodschap uitdragen. Als zij zich al bewust zijn van dit soort problemen.

mr. C.A.G. Aarts MFP

•
**Netto
besteedbaar inkomen
omlaag**
•