

WIE KUNNEN ER NOG EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK AFSLUITEN ?



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

In december 2012 had ik het druk met het opmaken en passeren van leveringsakten en hypotheek. De reden die cliënten daarvoor heel vaak gaven was een simpele: de hypotheekrente zou voor nieuwe hypothecaire leningen alleen nog afgetrokken kunnen worden als er 100% annuïtair afgelost zou worden. Dat zou een verhoging betekenen van de maandlasten.

Dat de overheid niet alleen nieuwe (strengere) regelgeving had opgesteld met werking per 1 januari 2013, maar ook een overgangsregeling waardoor de huidige (ruimere) regeling ook na deze datum zou blijven gelden, ging er bij de kopers niet in.

Graag wil ik ingaan op deze overgangsbepalingen omdat die voor jouw dagelijkse praktijk van belang kunnen zijn en ik doe dat door de vraag te beantwoorden: wie kunnen er nog een aflossingsvrije hypotheek afsluiten ?

Daarbij maak ik gebruik van de [Vragen en Antwoorden](#) (hierna V&A) die door het Ministerie van Financiën zijn gepubliceerd.

Ik ga daarbij niet in op situaties waaronder onder de ruimere regeling van 2012 ook al geen renteaftrek bestond.

Ook gebruik ik voor het leesgemak woorden als woning en schuld, waarbij eigenlijk bedoeld wordt Eigen Woning, (rente van de) Eigen Woning Schuld en Eigen

Woning Reserve zoals die begrippen in de Wet op de inkomstenbelasting zijn gedefinieerd.

1 BESTAANDE AFLOSSINGSVRIJE LENINGEN WORDEN GEËERBIEDIGD

Heel duidelijk is dat iedereen die op 31 december 2012 al een aflossingsvrije hypothecaire lening was aangegaan, deze schuld mag behouden. Ook de aftrek van de betaalde rente met betrekking tot deze hypotheekvorm blijft in stand. (Vraag 4 van de V&A)

Wenst de client in de toekomst zijn lening over te sluiten naar wederom een aflossingsvrije variant, maar bij een andere bank, dan kan dat. Ook dan blijft de aftrek in stand, mits niet meer geleend wordt. (Vraag 10 V&A)

2 IEDEREEN DIE OP 31 DECEMBER 2012 EEN KOOPCONTRACT HEEFT GETEKEND

Als jouw client het (voorlopig) koopcontract getekend heeft, kan hij ook gebruik maken worden van de ruimere regels van de rente aftrek zoals die vóór 1 januari 2013 golden. Zelfs al had de cliënt in het oude jaar nog geen hypotheek-offerte aangevraagd, dan nog kan de koper willekeurig welke hypotheekvorm kiezen zonder dat de aftrek van de rente beperkt wordt.

Er is wel een beperking, namelijk dat het koopcontract onherroepelijk moet zijn geweest op 31 december jongstleden. Als de termijn van de Drie Dagen Bedenktijd nog niet verlopen was op die datum, dan is dat geen probleem. Ook mag in het contract een financieringsvoorbehoud zijn gemaakt alsmede het voorbehoud van verkoop van de eigen woning van de koper met deadlines die pas in 2013 vallen. (Vraag 12 tweede bullit sub 3 & 13 V&A en Handelingen Eerste Kamer).

3 IEDEREEN DIE VÓÓR 31 DECEMBER 2012 (MAAR NIET OP DIE DATUM) EEN EIGEN WONING SCHULD HAD

Dit is een aparte categorie van cliënten. De basisregeling is namelijk dat bestaande situaties (zie punt 1) of situaties die in de dop al bestonden (zie punt 2) worden geëerbiedigd, terwijl nieuwe situaties gewoon onder de strengere regels vallen.

Toch is deze categorie in het leven geroepen voor mensen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigen woning schuld hadden. Tekenende deze klanten in 2013 pas een koopcontract, dan kunnen zij toch gebruik maken van de eerbiedigende werking van de overgangsregeling. Oftewel, jij kunt hen nog steeds iedere hypotheekvorm adviseren zonder dat de renteaftrek door de belastingdienst kan worden geweigerd.

Wel moeten jouw cliënten dan voldoen aan een extra eis: in 2012 moeten ze een eigen woning schuld hebben gehad.

Ik onthoud voor mijzelf deze categorie door te denken dat dit voorzichtige klanten zijn. Ze hadden in 2012 een woning met hypotheekschuld en hebben die eerst verkocht en geleverd. Daardoor weten ze nu hoeveel overwaarde (eigen woning reserve) ze hebben en huren ze nu. Ondertussen laten ze zich niet opjagen en zoeken ze naar een nieuwe woning. Vinden ze in 2013 een geschikt huis, dan kunnen ze snel handelen. En jij kunt hen dan adviseren om de maandlasten laag te houden doordat ze niet beperkt zijn qua hypotheekvorm.

(Vraag 12 tweede bullit sub 1 V&A)

4 DE EXPATS

Deze naam dekt formeel niet de laatste categorie van belastingplichtigen die onder de overgangsregeling vallen, maar het is wel makkelijker te onthouden.

Het betreft hier namelijk de belastingplichtigen die (net als categorie 3) op 31 december 2012 geen eigen woning hadden en ook geen eigen woning schuld. Als deze groep op of na 1 januari 2013 terugkeert in de woning die vóór 31 december 2012 hun (laatste) eigen woning was, dan vallen zij ook onder de overgangsregeling.

Deze uitzondering speelt voor jouw cliënten die uiterlijk 30 (!) december 2021 terugkeren naar hun oude eigen woning. Dus dat is een ruime termijn van negen (9) jaar.

Zij moeten niet een nieuwe woning kopen. Want in dat geval kunnen ze alleen recht op de overgangsregeling claimen als zij voldoen aan de eisen van de categorie die ik hiervoor onder 3 heb beschreven. En daar eindigt de termijn al eind 2013 (dus na slechts één jaar).

(V&A 12 tweede bullit sub 2)

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntfs.nl of scan de QR code hieronder.

