

## **RIÉN NE VA PLUS UW STACARAVAN IS NIET MEER VAN U.**



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

Kan iemand hypotheekrente aftrek claimen als hij of zij de lening is aangegaan voor de aankoop van een chalet of stacaravan en daar permanent woont ?

Die vraag werd voorgelegd aan de [belastingrechter in Breda](#) omdat de eigenaar en de belastinginspecteur een tegengesteld antwoord gaven.

Graag breng ik deze uitspraak onder uw aandacht omdat de consequentie kan zijn dat u helemaal geen eigenaar wordt als u ooit zelf op een vakantiepark of camping een (vakantie)verblijf koopt.

### **De situatie**

De belastingplichtige had een chalet gekocht. Dat chalet stond op grond van de exploitant van een bungalowpark, maar die grond zelf was niet verkocht. De grond werd door de exploitant verhuurd aan de belastingplichtige.

Deze trok de rente over de lening die hij had aangegaan voor de aankoop van het chalet af van zijn inkomsten. Hij was namelijk van mening dat het ging om een Eigen Woning aangezien hij er zijn hoofdverblijf had en het chalet duidelijk bedoeld was om daar duurzaam te staan.

De belastinginspecteur stond de aftrek echter niet toe, waardoor de rechter moest oordelen.

In het geding bleek dat de inspecteur het met de belastingplichtige eens was dat deze zijn hoofdverblijf had in het chalet. Ook was de inspecteur het er mee eens dat het chalet naar haar aard en inrichting bestemd was om duurzaam op de grond te staan.

De belastingplichtige en de inspecteur waren dus allebei van mening dat er sprake was van een onroerende zaak die bovendien het hoofdverblijf was van de belastingplichtige.

### **Geen aftrek want het chalet is geen eigendom van de koper**

De belastinginspecteur had echter een andere reden om de aftrek niet toe te staan: omdat de grond gehuurd werd en het chalet daarop stond, was het chalet geen eigendom van de belastingplichtige.

Door het wettelijke systeem van natrekking was de eigendom van het chalet namelijk bij de grond-eigenaar terechtgekomen. Dus had de belastingplichtige geen Eigen Woning en daarom ook geen Eigen Woning Schuld waarvoor hypotheekrente aftrek geclaimd kon worden.

De rechter gaf de inspecteur gelijk.

### **Advies**

Die beslissing is natuurlijk zuur voor de belastingplichtige omdat hij waarschijnlijk in zijn financiële berekeningen er van was uitgegaan dat hij een deel van de rente terug zou krijgen.

Maar wat erger is, is dat de rechter van oordeel is dat hij dus een lening was aangegaan om een object te kopen (het chalet) dat ineens niet zijn eigendom bleek te zijn. Het chalet is namelijk eigendom van de verhuurder van de grond waar het op staat.

Er is een simpele oplossing hiervoor. In plaats van een huurovereenkomst inzake de grond te tekenen, had een (zakelijk) recht gevestigd moeten worden tussen de eigenaar van de grond en de koper van het chalet. Denk daarbij aan een opstalrecht of een recht van erfpacht. Dan was de koper niet alleen eigenaar gebleven van het door hem gekochte chalet, maar had hij ook renteaftrek gehad.

Mocht u ooit een chalet of stacaravan willen kopen en koopt u niet de grond er bij, let dan op: u moet die grond niet huren anders bent u de eigendom van uw (vakantie)woning kwijt.

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

Kijk ook eens op [www.נטrs.nl](http://www.נטrs.nl) of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

