

BEN JE WEL EIGENAAR VAN JE CHALET OF STACARAVAN ?



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

Recent werd een vraag voorgelegd aan de [belastingrechter in Breda](#) over de mogelijkheid om hypotheekrente af te trekken voor een lening die was aangegaan voor de aankoop van een chalet op een camping.

De belastingplichtige meende van wel, maar de belastinginspecteur dacht daar anders over.

Graag bespreek ik deze uitspraak omdat de redentatie van de rechter juridisch zuiver is, maar wel een ruimer gevolg kan hebben: namelijk dat de koper van een chalet of stacaravan helemaal geen eigenaar (meer) is.

Dus als u ooit een (vakantie)verblijf wilt kopen, praat dan eerst eens met een notaris voordat u uw handtekening zet.

De situatie in Breda

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

De belastingplichtige was van mening dat het ging om een Eigen Woning aangezien hij er zijn hoofdverblijf had en het chalet duidelijk bedoeld was om duurzaam op die plek te staan. Dit laatste is van belang omdat er anders sprake zou zijn van een roerende zaak (vergelijkbaar met een normale caravan), waar hoe dan ook geen hypotheekrente aftrek voor geclaimd zou kunnen worden.

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.

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 volgens de inspecteur 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 deze op staat.

Een notaris kan hiervoor een oplossing bieden. In plaats van de grond te verhuren, had een zogeheten zakelijk recht gevestigd moeten worden door de eigenaar van de grond ten gunste van de koper van het chalet. Dat kan een opstalrecht of een recht van erfpacht zijn.

Dan was de koper niet alleen eigenaar gebleven van het door hem gekochte chalet, maar had hij ook renteaftrek gehad.

Mocht u dus 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.ntrs.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.](#)

