

WORDT DE KOPER WEL EIGENAAR VAN HET CHALET OF DE STACARAVAN ?



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

Je kent vast nog wel het Portacabin-arrest van de Hoge Raad, waarbij werd vastgesteld dat een roerende zaak toch onroerend kan zijn. Mits maar *“uit de naar buiten kenbare situatie van de aard en de situatie duidelijk is dat partijen de bedoeling hebben dat die roerende zaak duurzaam ter plaatse moet blijven”*.

Recent speelde dit een rol in een zaak die werd voorgelegd aan de [belastingrechter in Breda](#) over de mogelijkheid om hypotheekrente af te trekken. De belastingplichtige was namelijk een lening aangegaan voor de aankoop van een chalet op een camping en had daar ook zijn hoofdverblijf.

Graag breng ik deze uitspraak onder je aandacht omdat jij misschien betrokken bent bij de verkoop van dit soort (vakantie)chalets. De consequentie van de, overigens zuivere, redenatie van de rechter is namelijk dat de koper van zo'n chalet of stacaravan helemaal geen eigenaar (meer) is.

Maar ook als je niet de verkoop van dit soort objecten in vakantieparken in je portefeuille hebt, kan het toch handig zijn om even door te lezen. Stel namelijk dat je betrokken bent bij de verkoop van een woning omdat de eigenaren in scheiding liggen, dan kan het best zijn dat één van hen laat vallen straks in een (vakantie)chalet te gaan wonen omdat het kopen van zo'n object goedkoper is dan het huren van een nieuwe woning. Als vastgoed-expert kun je dan je kennis etaleren door te wijzen op de risico's.

De situatie in Breda

De belastingplichtige had een chalet gekocht. Dat chalet stond op grond van de exploitant van een bungalowpark en die grond 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 argument, dat ontleend is aan het Portacabin-arrest, 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

In plaats van de grond te verhuren, had beter een zakelijk recht gevestigd kunnen worden door de eigenaar van de grond ten gunste van de koper van het chalet. Bijvoorbeeld een opstalrecht of erfpacht.

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

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.](#)

