

## KAN DE KOPER VAN EEN (VAKANTIE)CHALET WEL HYPOTHEEKRENTE AFTREK CLAIMEN ?



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

Recent las ik een artikel in de krant waarin gemeld werd dat veel mannen na een echtscheiding hun intrek nemen in een stacaravan of chalet op een vakantiepark of camping. Simpelweg omdat ze na de scheiding over minder geld of inkomen beschikken en een nieuwe (koop)woning te duur is.

Daar moest ik aan denken toen ik las over een zaak die was voorgelegd aan de [belastingrechter in Breda](#) over de mogelijkheid om hypotheekrente af te trekken.

Graag breng ik deze uitspraak onder de aandacht omdat je in jouw praktijk misschien te maken krijgt met de verkoop van (vakantie)chalets. Maar ook omdat duidelijk wordt wat de praktische consequenties kunnen zijn van het Portacabin arrest.

### **De situatie in Breda**

Een particulier 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 deze belastingplichtige.

De laatste 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.

Voor de belastingplichtige had dit twee vervelende consequenties. Allereerst natuurlijk dat er geen rente aftrek mogelijk was, maar ook dat hij geen eigenaar was van het chalet waarvoor hij toch echt betaald had.

### **Advies**

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

Mocht je in jouw werk dus betrokken zijn bij vakantieparken waar stacaravans of chalets staan, adviseer dan om de grond niet te (ver)huren: de koper wordt formeel nooit eigenaar van de (vakantie)woning.

Een andere consequentie van deze uitspraak en het Portacabin arrest is overigens dat voor de overdracht van de eigendom van (vakantie)chalets of stacaravans een notariële akte van levering vereist is. En een schriftelijke koopovereenkomst als de koper een particulier is die er (vaak) zelf verblijft.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://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.](#)

