

AFTREKBAARHEID BOUWRENTE



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

Beste Lezer,

Als notaris moet je zorgen dat je kennis op peil is. Daarom moet ik enkele keren per jaar verplicht cursussen volgen over juridische onderwerpen en ook mijn vakliteratuur bijhouden. Maar [de Telegraaf](#) (een krant waar ik geregeld columns voor schrijf) moet ik ook lezen, omdat ik anders niet weet wat er speelt.

Op zaterdag 26 januari jl. [schreef](#) de krant voor wakker Nederland namelijk dat de overheid had zitten slapen. De kop die gebruikt werd: “**Blunders met hypotheekregels**”. Enkele dagen later kon die [krant](#) iedereen weer gerust stellen omdat minister Blok oplossingen zou gaan vinden.

Maar wat speelde er nou precies ?

Hypotheekrente alleen aftrekbaar vanaf 1-1-2013 als er afgelost wordt

Per 1 januari jl. heeft de overheid ingevoerd dat de rente op een Eigen Woning Schuld (in normaal taalgebruik: hypotheekrente) voor nieuwe gevallen alleen nog aftrekbaar is als er volledig afgelost wordt op de lening. Iedere maand een stukje aflossing via de zogeheten annuïtaire of lineaire methode.

Bovendien geldt ook de regel dat als een woningschuld, die op of na 1 januari 2013 is afgesloten, niet via één van deze twee methoden wordt afgelost, de aftrek nooit

meer geclaimd kan worden. Ook niet als er later alsnog een annuïtaire of lineaire hypotheek wordt afgesloten.

Problemen bij nieuwbouw

Koop je een nieuwbouwwoning of –appartement dan staat in de koop-/aannemingsovereenkomst dat je bouwrente moet betalen aan de aannemer. Die rente betaal je over een periode die pas stopt als je de akte van levering bij de notaris tekent en alle tot dat moment verschuldigde bouwtermijnen betaald hebt.

Oftewel, je betaalt rente over een schuld die te maken heeft met je nieuwe woning. Maar je lost niets af (bij de aannemer. Je lost in één keer de “schuld” aan de aannemer af zodra je de akte bij de notaris tekent.

Volgens de nieuwe regels is de schuld daardoor echter een schuld waarvan de rente niet aftrekbaar is. Dit geldt dus voor de bouwrente maar daardoor ook voor de rente op de hypotheekschuld die je bij de bank aangaat om de aannemer te kunnen betalen. Oftewel: iedereen die na Oud en Nieuw een nieuwbouwwoning kocht, zou dertig jaar lang geen rente kunnen aftrekken.

De minister van Wonen heeft dus al toegezegd dat het niet zo’n vaart zal lopen, maar zonder de wakkerste krant van ons land had ik dit niet geweten.

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

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

