

Vergaderjaar 2012–2013

33 405

Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)

Nr. 29

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 maart 2013

Tijdens het vragenuur van 29 januari jl. (Handelingen II, 2012/2013, nr. 45 mondelinge vragen van het lid Neppéus aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het bericht dat de hypotheekrenteaftrek bij nieuwbouwwoningen niet meer goed mogelijk zou zijn) heb ik uw Kamer, naar aanleiding van een vraag van de heer Koolmees van de fractie van D66, toegezegd om schriftelijk terug te komen op de fiscale behandeling van een specifieke groep onder het overgangsrecht vallende belastingplichtigen. Het gaat om belastingplichtigen met een eigenwoningschuld op 31 december 2012 (bestaande EWS), die nadien emigreren, tijdens de buitenlandperiode hun woning verhuren en na de buitenlandperiode weer in de voormalige eigen woning gaan wonen.

Amendement Koolmees

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is het amendement Koolmees¹ aangenomen. Met dit amendement is geregeld dat belastingplichtigen die op 31 december 2012 al in het buitenland werkzaam waren en op dat moment een woning in Nederland bezaten die gedurende de buitenlandperiode werd *verhuurd* – waardoor deze niet meer kwalificeert als eigen woning (woning en schuld behoren in die periode in beginsel² tot de rendementsgrondslag in box 3) – niet worden «overvallen» door de nieuwe aflossingseis als zij bij terugkomst in Nederland weer in die woning gaan wonen. Voor deze groep is daarmee met ingang van 1 januari 2013 in de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001) geregeld dat bij terugkeer naar de woning vóór 1 januari 2021 de nog steeds op de woning rustende schuld kwalificeert als «bestaande EWS» en dus onder

¹ Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 12.

² Voor zover geen restschuld ontstaat.

het overgangsrecht valt.³ Voor die schuld hoeft voor renteaftrek dus niet aan de aflossingseis te worden voldaan.

Voor de belastingplichtige die in de periode van verblijf in het buitenland de woning *leeg* laat staan, gold al dat het verblijf in het buitenland er niet aan in de weg hoeft te staan dat de schuld op de woning onder het overgangsrecht valt. Dit aangezien de leegstaande woning zowel vóór als ná de wetwijziging per 1 januari 2013 onder bepaalde voorwaarden op verzoek kan blijven worden aangemerkt als eigen woning. Daardoor blijft ook de schuld op deze woning gedurende de buitenlandperiode kwalificeren als EWS en blijft de rente aftrekbaar als ware de woning nog steeds het hoofdverblijf.

Aanvullende vraag van de heer Koolmees

De aanvullende vraag van de heer Koolmees ziet op de fiscale gevolgen voor belastingplichtigen die wel een bestaande EWS hebben, *na* 31 december 2012 naar het buitenland vertrekken en hun voormalige eigen woning verhuren met de intentie er na de buitenlandperiode weer in te gaan wonen. Door middel van deze brief wil ik hieromtrent, mede namens de staatssecretaris van Financiën, duidelijkheid geven.

Indien de woning gedurende de periode van verblijf in het buitenland leeg staat, geldt voor de belastingplichtige met een bestaande EWS de reeds genoemde regeling dat hij bij vertrek naar het buitenland op verzoek de woning kan laten blijven aanmerken als eigen woning. De schuld blijft daardoor tijdens het verblijf in het buitenland en na de terugkeer naar die woning een (bestaande) EWS. De rente blijft aftrekbaar.

Indien de belastingplichtige een (bestaande) EWS heeft, daarna naar het buitenland vertrekt en kiest voor verhuur van de woning geldt het volgende. Gedurende de periode van verblijf in het buitenland behoren woning en schuld in beginsel⁴ tot de rendementsgrondslag in box 3. De op de woning rustende schuld kwalificeert dan immers niet meer als (bestaande) EWS, omdat de woning in die periode geen eigen woning meer is.⁵ Bij terugkeer naar die woning kwalificeert deze weer als eigen woning en kwalificeert de schuld op die woning in beginsel⁶ vanaf het moment van terugkeer weer als bestaande EWS. Voor die schuld hoeft voor renteaftrek dus niet aan de aflossingseis te worden voldaan.⁷

Zowel bij verhuur als bij leegstand van de woning tijdens de periode van verblijf in het buitenland na 2012 geldt derhalve dat het overgangsrecht voor zover dat vóór de buitenlandperiode van toepassing was, vanaf het moment van terugkeer naar de eigen woning in beginsel⁸ opnieuw van toepassing is (onderscheidenlijk van toepassing blijft). Volledigheidshalve

³ Daarbij kan overigens in bepaalde gevallen de omvang van de renteaftrek ná terugkomst afwijken van die van vóór vertrek als gevolg van de fictieve vervreemding, respectievelijk fictieve verwerving van de eigen woning. Zo kan als gevolg van de fictieve vervreemding een eigenwoningreserve ontstaan, die bij de fictieve verwerving de EWS verlaagt (bijleenregeling). Daarnaast wordt de hoogte van de EWS gemaximeerd tot de waarde van de fictieve verwerving. Dit was overigens ook vóór de wetwijziging in 2013 al het geval.

⁴ Zie voetnoot 2.

⁵ Dat volgt uit artikel 10bis.1, eerste lid, Wet IB 2001.

⁶ Zie voetnoot 3.

⁷ De schuld is immers historisch gezien aangegaan ter verwerving van de woning en de woning is vanaf het moment van terugkeer weer een eigen woning, zodat aan de voorwaarden voor het hebben van een EWS is voldaan. Bovendien was de schuld op 31 december 2012 een bestaande EWS en is er nadien niets gebeurd waardoor de schuld dat predicaat verloren heeft (een fictieve vervreemding leidt niet tot aflossen van de bestaande EWS in de zin van het derde lid van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001).

⁸ Zie voetnoot 3.

wordt opgemerkt dat het bovenstaande ook geldt ingeval een belastingplichtige die op 31 december 2012 in het buitenland woont, gedurende dat buitenlandverblijf nog wel een eigen woning heeft (omdat zijn woning in Nederland leeg staat en op verzoek is aangemerkt als eigen woning), na 31 december 2012 besluit zijn eigen woning alsnog te gaan verhuren.

Tenslotte geldt deze uitleg, net als het eerdergenoemde amendement Koolmees, in gelijke mate voor «binnenlandse expats» (belastingplichtigen die hun woning in Nederland aanhouden, elders in Nederland bijvoorbeeld gaan huren, de voormalige eigen woning verhuren en na verloop van de huurperiode weer in de voormalige eigen woning gaan wonen).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok