

## **Gedoe in de familie rond de eigen woning schuld**

*Een van de schaarse aftrekposten die er nog zijn in de Wet Inkomstenbelasting is de aftrekbaarheid van rente en kosten met betrekking tot financiering van de eigen woning. Aftrekbaar van de Inkomstenbelasting zijn afsluitkosten hypotheek, taxatiekosten, premie nationale hypotheekgarantie, boeterente en rente op leningen bestemd voor financiering eigen woning. Over al deze kosten komt een aanzienlijk deel terug van de belastingdienst afhankelijk van de schijf inkomstenbelasting waarin de huiseigenaar zit.*

### **Lening bij familie of bv**

Wat als je leent bij familie of een bv? Is de rente dan ook aftrekbaar?

Zeker, ook de rente voor een hypotheek of lening voor een eigen woning bij familie of een bv is aftrekbaar.

### **Voorwaarden**

De voorwaarden voor renteaftrek zijn grotendeels hetzelfde als bij een normale lening bij een gewone bank (lening ook echt besteden aan het huis, de looptijd, aflossen etc.).

Daarnaast gelden er een aantal extra voorwaarden en aandachtspunten.

Zo moet je er onder andere op letten dat de afgesproken rente overeenkomt met de rente bij een gewone bank. De rente moet dus marktconform zijn.

De rente moet ook echt betaald worden. Heeft bijvoorbeeld de geldverstrekker de rente kwijtgescholden? Dan mag deze rente niet worden afgetrokken.

Naast nog spelregels voor hele uitzonderlijke situaties is er nog een belangrijke voorwaarde: geef de gegevens van de eigen-woning-lening door aan de Belastingdienst via de aangifte inkomstenbelasting.

### **Wat zegt de rechter?**

Laatst heeft de Hoge Raad hierover wederom geoordeeld.

Een dochter had met haar vader een leningsovereenkomst gesloten voor de aankoop van haar eigen woning. Om deze lening te kunnen aanmerken als eigenwoningschuld in box 1 moet zijn voldaan aan de informatieverplichting aan de Belastingdienst. Hiervoor had zij de kerngegevens van de lening (hoofdsom, looptijd, rente, aflossing etc.) in haar aangifte inkomstenbelasting moeten opnemen. In haar aangifte over 2016 neemt zij de lening echter niet op, noch in box 1, noch in box 3, dus ook geen kerngegevens van de lening. Vervolgens werd door de Belastingdienst een onherroepelijke aanslag opgelegd.

De dochter diende vervolgens de aangifte opnieuw in met vermelding van de gegevens van de lening. De belastinginspecteur merkt deze aangifte aan als een bezwaar en een verzoek om ambtshalve vermindering van de opgelegde aanslag en wijst beide wijst vervolgens af. Dus geen teruggave van belasting.

De dochter liet het er niet bij zitten en daagde de Belastingdienst voor de rechter. Bij de rechtbank en bij het gerechtshof vangt zij ook bot. Uiteindelijk kwam deze zaak zelfs voor de Hoge Raad. Die was helder in haar oordeel. Om te kunnen spreken van een eigenwoningschuld moet de belastingplichtige in de aangifte de relevante gegevens van de lening vermelden. Als dit niet het geval is kan dit niet worden hersteld, het cassatieberoep werd derhalve afgewezen. Het leverde uiteindelijk dan ook geen belastingteruggave op.

Herstel van de aangifte is alleen mogelijk zolang de aanslag nog niet definitief is opgelegd.

### **Slot**

De moraal van dit verhaal is helder, laat u goed informeren voordat u buiten een reguliere hypotheekverstrekker geld leent voor de aankoop van een eigen woning. Nog veel beter is het om een dergelijke lening bij de notaris vast te laten leggen in een hypotheekakte. U wordt dan direct geïnformeerd over alle geldende fiscale regels zodat u achteraf niet voor pijnlijke verrassingen komt te staan.

Mr. Dorus de Hair

notaris

De Hair Vrijdag notarissen & adviseurs, Oisterwijk