



MR E.H. HUISMAN

NOTARIS



Nieuwsbrief december 2012



Voor wie gelden de nieuwe hypotheekrenteaftrekregels (‘verplichte aflossing’)?

De duur van de hypotheekrenteaftrek over de eigenwoningschuld bedraagt sinds een aantal jaar ten hoogste 30 jaar. Dat blijft ook na 1 januari 2013 zo. Wat verandert is echter, dat vanaf 2013 jaarlijks op de eigenwoningschuld moet worden afgelost. Daardoor wordt niet alleen jaarlijks de schuld kleiner, maar daalt jaarlijks ook de verschuldigde hypotheekrente en daarmee de fiscale aftrek (uitgaande van gelijk blijvende rente). Uiteindelijk moet de schuld over een periode van 30 jaar geheel worden afgelost, totdat na 30 jaar het nulpunt is bereikt.

Voor wie geldt de nieuwe regeling niet?

Deze nieuwe jaarlijkse aflossingsverplichting geldt niet voor 'bestaande eigenwoningschulden'. Dit is alleen het geval als de eigen woning is verworven en de lening is afgesloten:

Ontbindingclausules, wettelijke bedenktijd en opschortende voorwaarden

De overeenkomsten mogen als gezegd wel gebruikelijke ontbindingsclausules bevatten. Zo zijn het gebruikelijke financieringsvoorbehoud en de wettelijke bedenktijd van drie dagen toegestaan. Zij doen derhalve niet af aan de onherroepelijkheid van de overeenkomst.

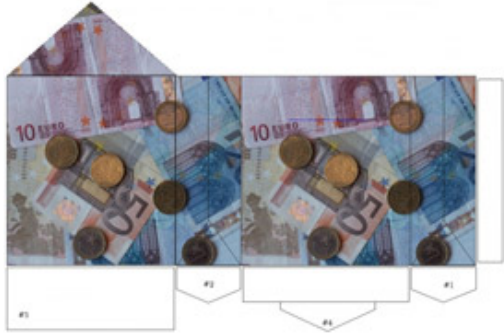
Bij nieuwbouw zijn diverse ontbindingclausules en opschortende voorwaarden mogelijk. In de praktijk is het bijvoorbeeld gebruikelijk om een overeenkomst aan te gaan onder de opschortende voorwaarde dat de ondernemer op een bepaald tijdstip ten minste een bepaald percentage van de woningen van het project heeft verkocht.

Ook kan als voorwaarde gelden dat een bouwvergunning wordt afgegeven of dat de grond door de ondernemer in eigendom wordt verworven. Dergelijke voorwaarden hoeven in beginsel geen belemmering te zijn voor toepassing van het overgangsrecht, mits het gebruikelijke voorwaarden zijn waarvan de vervulling zich onttrekt aan de invloedssfeer van de koper.

In alle gevallen geldt het overgangsrecht alleen als de woning ten gevolge van die overeenkomst daadwerkelijk wordt gekocht en aansluitend aan de levering als eigen woning gaat dienen.

(De beleidsregels opgenomen in het besluit van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M, onderdeel 7 (Stcrt. 2007, nr. 42) en in het besluit van 26 augustus 2010, nr. DGB2010/3057M, onderdeel 7 (Stcrt. 2010, nr. 13576), gelden ook het overgangsrecht betreffende de eigenwoningschuld).

1. vóór 1 januari 2013; of
2. in 2013, mits de *koopovereenkomst reeds vóór 1 januari 2013 tot stand was gekomen*. Dus uiterlijk op 31 december 2012 moet in dit geval een *onherroepelijke en schriftelijke* koopovereenkomst (of koop-aannemingsovereenkomst) zijn getekend, wil de lening als 'bestaande eigenwoningsschuld' worden aangemerkt, waarop de nieuwe regels niet van toepassing zijn.



Een onherroepelijke koopovereenkomst

De term 'onherroepelijk' houdt volgens de staatssecretaris in, dat sprake moet zijn van een reële overeenkomst, waardoor betrokken partijen onherroepelijk gebonden zijn. Toegestaan is dat dergelijke overeenkomsten normale ontbindingsclausules bevatten.

De schriftelijke overeenkomst moet uiterlijk op 31 december 2012 tot stand zijn gekomen. Bij nieuwbouwwoningen is daarvan sprake zodra de koop-aannemingsovereenkomst waarbij over en weer verplichtingen worden aangegaan gesloten is. Ook moet de koopprijs in de overeenkomst zijn vastgesteld.

Starterslening SVN

Er bestaat een bijzondere regeling voor starters die een starterslening hebben gesloten ter overbrugging van het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (leningen verstrekt door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, hierna: SVN).

Bij besluit is door de staatssecretaris goedgekeurd dat ook een na 31 december 2012 door SVN verstrekte Starterslening wordt aangemerkt als bestaande eigenwoningsschuld (dus zonder aflossingsverplichting). Voorwaarden:

- a. De Starterslening van SVN wordt in 2013 bij de notaris gepasseerd of in 2014 voor zover de Starterslening is ontstaan ten gevolge van een op 31 december 2013 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot verwerving van een eigen woning.
- b. De verschuldigdheid van de rente over de Starterslening is uitsluitend afhankelijk van de betalingscapaciteit van de starter.
- c. De voorwaarden van de Starterslening wijken niet af van de voorwaarden die in 2012 door SVN voor de Starterslening werden gehanteerd.

Hoewel deze nieuwsbrief met zorgvuldigheid is opgesteld, kunnen er geen rechten aan ontleend worden. Notaris Mr E.H. Huisman sluit elke aansprakelijkheid uit voor hen die zonder nader advies bij zijn kantoor (rechts)handelingen hebben verricht op basis van deze nieuwsbrief.

U ontvangt deze nieuwsbrief als klant van notariskantoor Huisman.