

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat Wonen en
Bouwen**

Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
2511 DP

Kenmerk

2013-0000203202

Uw kenmerk

Datum 2 april 2014
Betreft Beantwoording vragen van de leden Knops en Omtzigt
(CDA) over hypotheekrenteaftrek en echtscheiding

Hierbij bied ik u, mede namens de staatssecretaris van Financiën, de antwoorden aan op de vragen van de leden Knops en Omtzigt (CDA) over de problemen als gevolg van de huidige regelgeving met betrekking tot hypotheekrenteaftrek die kunnen optreden voor mensen met een eigen woning die in scheiding liggen (ingezonden 19 februari 2013).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2013Z03337

**Directoraat Wonen en
Bouwen**
Directie Woningmarkt

Vragen van de leden Knops en Omtzigt (beiden CDA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst en de staatssecretaris van Financiën over de problemen die kunnen optreden voor mensen met een eigen woning die in scheiding liggen als gevolg van de huidige regelgeving met betrekking tot hypotheekrenteaf trek (ingezonden 19 februari 2013)

Datum
2 april 2014

Kenmerk
2013-0000203202

1

Bent u bekend met de problemen die kunnen optreden voor mensen met een eigen woning die in scheiding liggen als gevolg van de huidige regelgeving met betrekking tot hypotheekrenteaf trek?¹

Met het artikel waar in de vraag naar wordt verwezen ben ik bekend. In het artikel wordt beschreven dat bij mensen die gaan scheiden het tegenwoordig vaak zo is dat de woning minder waard is dan de schuld die erop rust. Indien die woning is gekocht op basis van het inkomen van beide echtelieden, dan is het vaak niet mogelijk dat één van beiden de volledige eigenwoningschuld overneemt. De enige optie is dan vaak dat het huis met verlies wordt verkocht. De beide ex-partners moeten dan nog wel de restschuld financieren, aldus de schrijver van dat artikel. Ik ben mij ervan bewust dat ook mensen die gaan scheiden last kunnen hebben van het feit dat woningen minder waard zijn geworden en het "onder water staan" van woningen. Het kabinet deelt de zorg van het onder water staan van woningen. Om die reden heeft het kabinet op dit punt een aantal maatregelen genomen die mensen in deze situatie kunnen helpen.

Ten eerste is in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet een uitzondering opgenomen voor het meefinancieren van restschulden, waardoor financiële instellingen ruimte hebben om deze mee te financieren in de hypotheek voor een nieuwe woning. Ten tweede zal, door de geleidelijke afbouw van de Loan-to-value-norm, in de toekomst de hoogte van de schuld bij aankoop niet meer uitgaan boven de aankoopwaarde van de woning en wordt het restschuldrisico in de eerste jaren sterk verminderd. Ten derde is enige jaren in de Gedragscode Hypothecaire Financiering bepaald dat de schulden in verband met de eigen woning niet meer dan 50% aflossingsvrij mogen zijn. Het zal hierdoor in de toekomst steeds minder vaak voorkomen dat mensen volledig aflossingsvrije schulden hebben, wat het risico van "onder water staan" verkleint.

Naast deze maatregelen is in de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning voorzien in een tijdelijke fiscale aftrek voor rente van restschulden, zodat de netto lasten daarvan lager worden. Voorts is voorzien in uitzonderingen op de minimum looptijd voor een vrijgestelde kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning, of beleggingsrecht eigen woning voor gevallen van echtscheiding (en beëindiging van fiscaal partnerschap) en in het geval van restschulden.² Hierdoor kunnen belastingplichtigen die gaan scheiden en die naast een aflossingsvrije lening een bedrag hebben gespaard, deze gespaarde gelden vroegtijdig opnemen en gebruiken voor aflossing van de eigenwoningschuld, zonder dat over de opname van die gespaarde gelden belasting verschuldigd is.

¹ bv. <http://huizenmarkt.blog.nl/huis-verkopen/2013/01/29/niet-kunnen-scheiden-door-eigen-woning>

² Besluit van 20 december 2012, nr. BLKB2012/1977M, Inkomstenbelasting. Kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning. Vervallen tijdsklemmen in specifieke situaties.

Verder dragen de nieuwe fiscale regels ter zake van het aflossen van de eigenwoningschuld ook bij aan het gedurende de looptijd van de lening terugdringen van het restschuldrisico.

Directoraat Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Deze nieuwe regels vormen naar mijn overtuiging een goede bijdrage aan het oplossen van de problemen die zijn ontstaan door de combinatie van prijsdalingen op de huizenmarkt en het aangaan van hoge aflossingsvrije schulden.

Datum
2 april 2014
Kenmerk
2013-0000203202

2

Hoe lang duurt het nu gemiddeld in Nederland voordat een woning verkocht wordt vanaf het moment dat het huis in de verkoop wordt gebracht?

Het duurt in Nederland blijkens het Centraal Economisch Plan 2012 (hierna; CEP 2012) vanaf het moment dat het huis in de verkoop gaat, theoretisch, gemiddeld 23 maanden voordat een huis wordt verkocht. De werkelijke verkooptijd is, eveneens volgens het CEP 2012, ongeveer 9 maanden.³

3

Wat zijn de precieze voorwaarden voor de hypotheekrenteaf trek voor een huis dat op naam staat van twee mensen, als zij op 1 maart 2013 scheiden? Wat zijn volgens u de precieze knelpunten met deze voorwaarden?

Er zijn geen specifieke fiscale voorwaarden voor de renteaftrek in verband met de eigen woning in geval van echtscheiding. Dit geldt zowel voor belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld (die onder het overgangsrecht valt) als voor belastingplichtigen met een eigenwoningschuld die onder de gewijzigde eigenwoningregeling valt. Er zijn mij op dit punt geen specifieke knelpunten bekend.

Indien tijdens het huwelijk de woning en de eigenwoningschuld bij echtgenoten in de huwelijksgemeenschap valt, komt aan elk van beide echtgenoten de helft van de woning en de schuld toe. Elke echtgenoot kan dan de helft van de op de lening verschuldigde rente en kosten aftrekken van zijn inkomen, tenzij in de aangifte een andere verhouding gekozen wordt.

Indien deze twee belastingplichtigen op 1 maart 2013 scheiden en zij hadden op 31 december 2012 in de huwelijksgemeenschap een eigen woning en een eigenwoningschuld, geldt voor beide ex-echteli eden voor het bedrag van hun (deel van de) eigenwoningschuld het overgangsrecht. Zij hoeven daarop dus niet af te lossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek, ook niet als ze dat deel van de schuld meenemen naar een nieuwe woning. Ieder kan alleen de rente en kosten van de eigen schuld in aftrek brengen, aangezien zij daarvoor geen andere onderlinge verhouding meer kunnen kiezen als ze geen fiscale partners meer van elkaar zijn door de echtscheiding.

³ Centraal Planbureau, Centraal Economisch Plan 2012, blz. 63 e.v.

4

Wat zijn de precieze voorwaarden voor de hypotheekrenteaftrek voor een huis dat op naam staat van twee mensen, zodra zij verhuizen naar een nieuw huis en er niet in slagen hun oude huis te verkopen? Wat zijn volgens u de precieze knelpunten met deze voorwaarden?

Directoraat Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt

Datum
2 april 2014

Kenmerk
2013-0000203202

Ik ben niet bekend met precieze fiscale knelpunten voor belastingplichtigen die verhuizen naar een nieuw huis en er niet in slagen hun oude huis te verkopen. De wet bevat juist op verschillende punten versoepelingen voor mensen met restschulden (zie het antwoord op vraag 1) en bij verhuizingen. Zo kent de eigenwoningregeling een aantal regelingen voor bijzondere situaties waarin die woning geen hoofdverblijf is, zodat deze desondanks toch nog als eigen woning kan worden aangemerkt. Deze regelingen zijn erop gericht om de overgang bij verandering van de woonsituatie te versoepelen en bieden een zekere tegemoetkoming in de periode van tijdelijk dubbele woonlasten. Door de regelingen blijft de schuld ter zake van de woning die geen hoofdverblijf meer is tijdelijk een eigenwoningsschuld en blijft dus ook de rente gedurende die periode aftrekbaar.

Voor echtscheidingssituaties zijn met name de regeling bij echtscheiding waarbij de ene ex-echtgenoot in de woning blijft wonen en de reguliere verhuisregeling voor de leegstaande te koop staande eigenwoning relevant. De eerste regeling bij echtscheiding voorziet erin dat de ex-echtgenoot die niet meer in de woning woont de verlaten woning nog twee jaar als eigen woning mag aanmerken in het geval de andere echtgenoot in de voormalige gezamenlijke eigen woning is blijven wonen. Op die manier heeft de echtgenoot die achterblijft in de woning de tijd om bijvoorbeeld de financiering voor het overnemen van het deel van de woning van de voormalige echtgenoot rond te krijgen. Daarnaast biedt de reguliere verhuisregeling versoepeling in echtscheidingsituaties in het geval beide echtgenoten de voormalige eigen woning verlaten en deze te koop zetten. De voormalige eigen woning wordt in dat geval voor beide ex-echtgenoten nog maximaal drie jaren na het jaar van verhuizing aangemerkt als eigen woning, waardoor de rente op de hypotheekschuld die betrekking heeft op die voormalige eigen woning in die periode voor hen aftrekbaar blijft. Normaal gesproken bedraagt de termijn maximaal twee jaar na het jaar van verhuizing, maar deze is tijdelijk tot en met 2013 verruimd tot drie jaar.

5

Bent u bereid om de scheidingstermijn voor wat betreft de hypotheekrenteaftrek gelijk te stellen aan de termijnen die gelden voor verhuizing? Zo nee, waarom niet?

De twee jaren in de echtscheidingsregeling zien op de overbruggingsperiode van vertrek uit de woning en afwikkeling van de echtscheiding. Deze termijn hangt niet per definitie samen met de verkoop van de voormalige eigen woning en is daarmee ook niet per definitie direct afhankelijk van de situatie op de woningmarkt. Verlenging van die termijn is dan ook niet gewenst. Daar komt bij dat de verlenging van de termijn van de verhuisregeling per 1 januari 2014 vervalt en alle regelingen weer een termijn zullen kennen van twee jaar.

Ter voorkoming van misverstanden wordt er nog op gewezen dat in het geval dat na echtscheiding beide ex-partners verhuizen uit de voormalige echtelijke woning en deze leeg te koop staat, gebruik gemaakt kan worden van de in het antwoord op vraag 4 beschreven reguliere verhuisregeling. In dat geval profiteren de ex-echtgenoten dus ook van de verlengde termijnen. De verhuisregeling en dus ook

de termijnverlenging is ook van toepassing op de in de woning achtergebleven (ex-)partner wanneer die op een later moment de woning te koop zet en de woning leeg komt te staan. In dat geval zal ook de als eerste vertrokken (ex-)partner voor zijn resterende termijn nog gebruik kunnen maken van de verhuisregeling en dus ook van de verlengde termijn.

**Directoraat Wonen en
Bouwen**
Directie Woningmarkt

Datum
2 april 2014

Kenmerk
2013-0000203202

6

Bent u bekend met het feit dat banken een echtscheiding vaak aangrijpen om nieuwe voorwaarden te stellen aan bestaande hypotheekschulden? Zo ja, wat bent u van plan om daaraan te doen?

Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek waarvan bij echtscheiding (veelal) sprake is, wordt door de adviseur en/of hypotheekverstrekker samen met de klant naar de gehele financiële positie van de klant gekeken. Er wordt gekeken of de klant de financiële lasten van het huis alleen kan dragen. Gekeken wordt, mede op basis van wettelijke regels, naar het inkomen (waaronder alimentatie), overige financiële verplichtingen, toekomstige inkomensstijgingen, vermogen en de waarde van het onderpand. Daarnaast wordt rekening gehouden met fiscale consequenties, de betaalbaarheid van de hypotheek bij arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, pensionering en of de overlijdensrisicoverzekering. Op grond hiervan wordt een individueel aanbod gedaan aan de klant. Dit kan ertoe leiden dat er voor de achterblijvende persoon in het huis andere hypotheekvoorwaarden gaan gelden dan eerder het geval was. Dat is ook logisch, omdat er voorheen sprake was van twee schuldenaren en dat er na de echtscheiding nog maar één is. Er is sprake van een gewijzigde situatie waarbij de financiële positie van de in het huis achterblijvende persoon opnieuw bekeken wordt. Zo wordt voorkomen dat mensen te hoge schulden aangaan die ze niet kunnen dragen.

7

Bent u bereid om voor scheidingssituaties coulant beleid te ontwikkelen met betrekking tot de hypotheekrenteaf trek bij woningen en schulden die in het kader van een scheiding worden verdeeld, waarbij de lening pas na de verdeling wordt aangepast, en dat beleid spoedig te publiceren?

Zie vraag 8.

8

Bent u bereid om de eis dat een aflossingsverplichting in de leenovereenkomst moet zijn vastgelegd, te versoepelen voor situaties waarin een woning samen met de bijbehorende schuld wordt verdeeld, zodat aanpassing van de reeds bestaande overeenkomst met de bank niet meer nodig is?

Zoals in het antwoord op vraag 1 en 4 beschreven zijn er thans al verschillende tegemoetkomende regelingen waarvan gebruik kan worden gemaakt in geval van echtscheiding en bij de verwezenlijking van restschulden. Binnen de - door de huidige economische crisis - krappe budgettaire marges is dit op dit moment het maximale dat gedaan kan worden aan het probleem van het "onder water staan" van woningen en de gevolgen daarvan voor belastingplichtigen die aan het scheiden zijn. Overigens geldt voor de onder het overgangsrecht vallende schulden geen aflossingsverplichting, ook niet als de schuld wordt meegenomen naar een nieuwe woning. De overeenkomst wordt dan ook niet vanwege het in die overeenkomst opnemen van de aflossingsverplichting aangepast, maar vanwege

het feit dat er niet meer twee schuldenaren zijn, maar nog maar één. Aanpassing van de leenovereenkomst volgt in beginsel uit het feit dat de bestaande lening bij een huwelijksgemeenschap toerekenbaar is aan beide partners en dat de in de eigen woning achterblijvende partner veelal een nieuwe lening moet afsluiten om de waarde van het deel van de eigen woning van de ex-partner te financieren. Nieuwe leningen - dus ook de leningen als gevolg van het financieren van de waarde van het deel van de eigen woning van de ex-partner - vallen onder het nieuwe recht en daarom moet - als voorwaarde voor renteaftrek - op die leningen wel worden afgelost.

**Directoraat Wonen en
Bouwen**
Directie Woningmarkt

Datum
2 april 2014

Kenmerk
2013-0000203202