



Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 90056, 5600 PJ EINDHOVEN

Tulp Hypotheken BV
t.a.v dhr. P. Wessels en dhr. P. de Vos
Zonnebaan 11
3542 EA Utrecht

Kantoor Eindhoven
Karel de Grotelaan 4, 5616 CA
Postbus 90056, 5600 PJ
Eindhoven
www.belastingdienst.nl

Onderdeel
Kennisgroep Onroerende Zaken

Datum
13 juli 2016

Onze referentie
KG14-051-0043-2

Behandeld door
Helga van Bijnen

Betreft: Fiscale beoordeling Optimaal Hypotheek

Geachte heer Wessels, geachte heer De Vos,

U hebt aan de Kennisgroep Onroerende Zaken van de Belastingdienst (hierna: de kennisgroep) een product ter beoordeling voorgelegd; de Optimaal Hypotheek. Zoals ook aan u is meegedeeld en is toegelicht tijdens de gesprekken die hebben plaatsgevonden, is het standpunt van de kennisgroep dat de rente die een klant betaalt voor de Optimaal Hypotheek gedurende de eerste periode niet volledig in aftrek kan worden gebracht als eigenwoningrente. Dat licht ik hierna ook schriftelijk toe. Daarbij betrek ik hetgeen in de diverse gesprekken met u is gewisseld, alsmede de stukken die u in verband daarmee hebt ingestuurd. Daaruit krijg ik de indruk dat u vindt dat de Belastingdienst zijn standpunt onvoldoende voor het voetlicht heeft gebracht. Hoewel ik uw zienswijze niet deel, hecht ik eraan om nu al te benadrukken dat ik dit vervelend vind en hoop met mijn brief de gewenste duidelijkheid te scheppen.

Voorlopige beoordeling Optimaal Hypotheek

Op 9 oktober 2014 is een voorlopig fiscaal oordeel gegeven ten aanzien van het productvoorstel door de toenmalige voorzitter van de kennisgroep Verzekeringsproducten en Eigen Woning op grond van de gevoerde gesprekken en de destijds aangeleverde documenten. Aangegeven werd dat de definitieve fiscale kwalificatie van de Optimaal Hypotheek afhankelijk is van de concrete vormgeving van de relevante overeenkomsten en dat de kennisgroep die overeenkomsten zou beoordelen.

Definitieve documenten

De definitieve documenten zijn ontvangen op 26 november 2015. Aan de hand van telefonisch overleg dat ik op 22 december 2015 met u heb gevoerd hebt u daarin nog aanpassingen aangebracht, welke ik op 5 januari 2016 heb ontvangen. Deze documenten en aanpassingen zijn vervolgens besproken op



het kennisgroepoverleg van 26 januari 2016. Naar aanleiding van de vragen die tijdens dat overleg naar voren zijn gekomen hebt u op 28 januari 2016 een aanvullende reactie verzonden.

Aan de hand van de besprekingen die volgden hebt u op 28 april 2016 opnieuw aanvullende vragen beantwoord en vervolgens hebt u uw document met daarin de aflossingsberekening nogmaals aangepast. Dit laatste stuk heb ik op 20 mei 2016 van u ontvangen.

Datum
13 juli 2016

Onze referentie
KG14-051-0043-2

Productbeschrijving

De Optimaal Hypotheek zoals deze is voorgelegd betreft één hypotheekproduct waarin twee leningovereenkomsten zijn opgenomen, die in de offerte 'leningdelen' worden genoemd. In het hierna volgende zal ik de leningovereenkomsten ook aanduiden als leningdelen. De Optimaal Hypotheek bestaat uit een leningdeel met een looptijd van dertig jaar waarop de eerste vijftien jaar niet wordt afgelost met een marktconforme rente (leningdeel 1) en een leningdeel met een looptijd van vijftien jaar die in deze vijftien jaar annuïtair wordt afgelost, eveneens met een marktconforme rente (leningdeel 2). Contractpartijen zijn de geldlener en de productaanbieder. De leningdelen worden apart gefinancierd en kennen elk hun eigen rente-, aflossings-, en zekerheidsbepalingen. De geldlener gaat een overeenkomst aan met de productaanbieder en moet voor beide leningdelen zekerheid geven. Dat betekent dat er twee aparte leningdeelnummers noodzakelijk zijn waarbij er sprake is van het recht van eerste hypotheek en het recht van tweede hypotheek. Bij beide hypotheeken wordt de productaanbieder als hypotheeknemer genoteerd. Vervolgens vindt er een stille cessie plaats naar de achterliggende financiers.

Fiscale behandeling leningdelen

In verband met de opzet van de Optimaal Hypotheek ga ik eerst in het algemeen in op de fiscale behandeling van leningdelen.

Om een schuld te kunnen aanmerken als eigenwoningschuld moet deze onder meer voldoen aan de voorwaarde dat de schuld contractueel en feitelijk in ten hoogste 360 maanden tenminste annuïtair wordt afgelost. Als een eigenwoningschuld uit meerdere schulden bestaat, wordt deze eis per schuld beoordeeld. Dit blijkt uit de formulering van artikel 3.119a van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) waarin is beschreven dat de eigenwoningschuld uit het gezamenlijke bedrag van meerdere schulden kan bestaan en uit artikel 3.119c van de Wet IB 2001 waarin wordt gesproken over een tot de eigenwoningschuld behorende schuld.

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat het de bedoeling van de wetgever is om de aflossingseis *per schuld, per leningdeel* te beoordelen.

"De voorwaarden gelden per leningdeel. Een voorbeeld ter illustratie: Indien een belastingplichtige ter aankoop van zijn eigen woning van (stel) € 200.000 twee leningdelen aangaat van (stel) € 50.000 (leningdeel I) respectievelijk € 150.000 (leningdeel II), worden beide leningdelen afzonderlijk gezien. Het kan hierdoor zo zijn dat óf geen eigenwoningschuld bestaat (omdat beide leningdelen niet voldoen aan de eisen), óf een eigenwoningschuld van € 50.000, € 150.000 of € 200.000 bestaat (omdat alleen leningdeel I, alleen leningdeel II onderscheidenlijk beide leningdelen voldoen aan de eisen)."

Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, p. 5 (MvT).

"Wanneer een eigenwoningschuld is verdeeld in verschillende schulden of leningdelen, dan moet elke schuld en elk leningdeel afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden voor fiscale renteaftrek. Indien een zelfstandig deel van een



woning kwalificeert als werkruimte in de zin van artikel 3.111, tiende lid, van de Wet IB 2001 kan de schuld in verband met dit pand kwalificeren als eigenwoningschuld voor het deel dat ziet op de woning indien of het gehele pand gefinancierd worden met een annuïtaire aflossingslening (deel van de rente dat ziet op het eigenwoningdeel van die lening is aftrekbaar) ofwel de lening wordt gesplitst in twee schulden, waarvan de schuld met betrekking tot het eigen woningdeel voldoet aan de aflossingseis en het deel dat ziet op de werkruimte niet.”

Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, p. 20-21 (MvT).

Datum
13 juli 2016

Onze referentie
KG14-051-0043-2

Conclusie kennisgroep

Gezien het voorgaande is de kennisgroep van oordeel dat de Optimaal Hypotheek slechts gedeeltelijk kan kwalificeren als eigen woningschuld in de zin van artikel 3.119a Wet IB 2001 omdat deze slechts gedeeltelijk voldoet aan de vereiste aflossingseis. Deze eis moet immers per leningdeel worden getoetst en dat leidt tot de conclusie dat het leningdeel waarop in vijftien jaar wordt afgelost kan voldoen en het leningdeel waarop gedurende de eerste vijftien jaar niet wordt afgelost, in die periode niet voldoet.

Samenhang leningdelen

De heer Pelinck verwijst in zijn brief van 7 juni 2016 naar het besluit van 26 februari 2013, BLKB/542M. Ook professor Zwemmer vermeldt dit besluit in zijn opinie. In dit besluit en de parlementaire stukken waarop dit besluit mede is gebaseerd, komt een situatie aan de orde waarin civielrechtelijk sprake is van twee schulden/leningdelen. Voor de beoordeling van de annuïtaire aflossingseisen merkt de Belastingdienst deze leningdelen in bepaalde situaties vanwege de samenhang tussen deze leningdelen, aan als één schuld. Naar de mening van de heer Pelinck en professor Zwemmer zou deze benadering ook kunnen gelden voor de Optimaal Hypotheek omdat ook daar sprake zou zijn van een zodanige samenhang dat de afzonderlijke leningdelen als één lening moeten worden beschouwd.

Naar de mening van de kennisgroep bestaat die mogelijkheid echter niet. Het besluit en ook de daaraan ten grondslag liggende parlementaire stukken¹ zien op situaties waarin sprake is van een splitsing in afzonderlijke leningdelen om daarmee een niet bedoeld fiscaal voordeel te behalen. Alleen in gevallen van misbruik of oneigenlijk gebruik neemt de Belastingdienst het standpunt in dat twee schulden/leningdelen als één lening zijn aan te merken voor de beoordeling van de annuïtaire aflossingseis. Gezien de specifieke situaties waarop het besluit ziet, kan daaruit naar het oordeel van de kennisgroep niet a contrario worden afgeleid dat het besluit de ruimte biedt om leningdelen in andere situaties te koppelen.

Ondanks dit uitgangspunt heeft de kennisgroep zich echter bereid getoond om te beoordelen of bij de Optimaal Hypotheek sprake is van een zodanige samenhang dat de twee leningdelen als één kunnen worden gezien. Voor deze samenhang ziet de kennisgroep onvoldoende grond. Daarnaast is bij deze beoordeling gebleken dat de Optimaal Hypotheek ook dan in de beginperiode niet voldoet aan de annuïtaire aflossingsvoorwaarden van artikel 3.119c van de Wet IB 2001. Dat licht ik hierna toe.

¹ Onder andere Kamerstukken I, 2012/13, 33 405, nr. C, p.5 en Kamerstukken I, 2012/13, 33 405, nr. C, p.25.



Op grond van de documenten die ter beschikking zijn gesteld zijn de volgende elementen grond om het standpunt in te nemen dat de beide onderdelen van de Optimaal Hypotheek op zichzelf staande leningdelen zijn die materieel niet als één lening zijn aan te merken. De totale schuld is immers uit zeer goed zichtbare verschillende delen opgebouwd. De koper moet de offerte ondertekenen waarin specifiek melding wordt gemaakt van twee leningdelen. De twee leningdeelnummers zijn, naar ik heb begrepen, ook noodzakelijk voor de aparte hypothecaire inschrijvingen.

De koper tekent voor:

- twee verschillende leningbedragen;
- twee verschillende rentepercentages;
- twee verschillende aflossingsschema's.

Daarbij komt dat uit de algemene voorwaarden volgt dat bij vervroegde aflossing wordt gekeken naar de twee verschillende leningdelen. Bij vervroegde aflossing worden de boetevrije aflossingsbedragen berekend met als uitgangspunt dat er twee aparte leningen zijn. Op leningdeel 2 mag onbeperkt boetevrij extra worden afgelost. Op leningdeel 1 mag per jaar 10% van de hoofdsom van leningdeel 1 boetevrij extra worden afgelost. Als leningdeel 2 is afgelost mag nog steeds maar 10% boetevrij extra worden afgelost over de oorspronkelijke hoofdsom van leningdeel 1 en niet over het totale geleende bedrag van beide leningdelen samen.²

Administratief is er een geheel van gemaakt en is sprake van:

- één incasso;
- één totale hoofdsom;
- één akte.

Dat laat naast de zojuist beschreven verschillen tussen de leningen echter onverlet dat de koper voor de twee leningen zekerheid moet verstrekken door middel van twee hypothecaire inschrijvingen in één akte. Het administratief samenvoegen van verschillende onderdelen van één productaanbieder of geldgever is overigens gebruikelijk en heeft geen invloed op de fiscale kwalificatie.

Ook hetgeen professor Zwemmer in zijn opinie schrijft, waarbij hij eveneens verwijst naar bovenstaande elementen – onderdeel ad a, blz 4 - rechtvaardigt naar het inzien van de kenniscgroep niet de conclusie dat de leningdelen een zodanige samenhang hebben dat zij in fiscale zin als één lening moeten worden aangemerkt.

Professor Zwemmer acht voor zijn conclusie beslissend dat de geldnemer de verplichtingen op één moment met hetzelfde doel aangaat in één akte. Het op één moment aangaan van de totale verplichting, waarbij de totale verplichting administratief in één keer wordt verrekend is evenwel niet ongebruikelijk bij schulden die uit verschillende onderdelen bestaan. Voor de toets aan de aflossingseis maakt dit geen verschil.

Aflossingseis

Uitgaande van het oordeel van de kenniscgroep moeten beide leningdelen separaat aan de voorwaarden voldoen. Daar op leningdeel 1 gedurende het eerste deel van de looptijd niet wordt afgelost voldoet leningdeel 1 niet. Zelfs

² Zie onderdeel 7 en 8 van de Aanvullende voorwaarden voor de Optimaal Hypotheek (blz. 29 versie geldend op 20 april 2016)

Datum
13 juli 2016

Onze referentie
KG14-051-0043-2



indien de leningdelen materieel als één lening zouden kunnen worden aangemerkt, wordt niet voldaan aan de vereiste aflossingseis.

Datum
13 juli 2016

Onze referentie
KG14-051-0043-2

U hebt het aflossingsschema berekend door een uit de twee leningdelen herleid gemiddeld gewogen rentepercentage over de twee leningdelen tezamen te berekenen en op basis daarvan een annuïteit te bepalen voor de totale hoofdsom. De aflossingscomponent in deze annuïteit vergelijkt u vervolgens met de daadwerkelijk door de geldlener betaalde aflossing, welke door u wordt verhoogd om te kunnen voldoen. De aflossingseis moet naar de mening van de kenniscgroep echter worden getoetst op basis van de daadwerkelijke aflossing die zou zijn betaald indien voor beide leningdelen afzonderlijk een annuïtaire aflossing is berekend op basis van de overeengekomen hoofdsom van elk leningdeel; het overeengekomen rentepercentage van elk leningdeel en een annuïtaire aflossing in dertig jaar. Gedurende de eerste jaren betaalt de geldlener in de Optimaal Hypotheek een lager bedrag aan aflossing. De Optimaal Hypotheek zoals deze is voorgelegd voldoet daarmee, gesteld al dat het als een geheel zou kunnen worden beschouwd, niet aan de contractuele en feitelijke aflossingseis gesteld in artikel 3.119a en 3.119c Wet IB 2001.

Afweging afwijkend beleid

Tijdens het gesprek van 1 juni jl. is naar voren gekomen dat er in uw ogen ruimte zou moeten zijn voor goedkeurend beleid. Van dat gesprek hebt u mij een gespreksverslag toegestuurd. Hoewel het verslag de onderwerpen dekt die aan de orde zijn geweest, herken ik mij niet in alle opzichten in dit gespreksverslag. Ik laat de inhoud dan ook uitdrukkelijk voor uw rekening. Naar aanleiding van uw opmerking tijdens het gesprek is onderzocht of er mogelijkheden zijn om te komen tot een voorstel voor goedkeurend beleid. Tot een zodanig voorstel is het niet gekomen. In de wet zijn de voorwaarden voor aftrek uitputtend opgenomen. De wetgever heeft daarbij onderkend dat voor leningen die daaraan niet voldoen geen renteaftrek in box 1 mogelijk is. Deze behoren tot de grondslag voor sparen en beleggen (box 3). Zoals eerder opgemerkt heeft de parlementaire geschiedenis van de eigenwoningregeling zoals deze sinds 1 januari 2013 geldt een belangrijke rol gespeeld. Daarin is uitdrukkelijk aan de orde geweest hoe de aflossingseis uitwerkt als een lening uit meerdere delen bestaat. Opgemerkt is ook dat het niet zo is dat de gehele lening niet meer voldoet als de aflossing op een van de leningdelen uit de pas loopt, maar dat de aflossingseis per leningdeel moet worden beoordeeld. Zo kan één deel blijven kwalificeren en het andere deel niet. Voor de Optimaal Hypotheek betekent dit dat één deel (leningdeel 1) gedurende de eerste periode niet voldoet en één deel wel (leningdeel 2). Het hiervóór beschreven standpunt uit de parlementaire geschiedenis heeft, naast de wens om toenemende ingewikkeldheid van de eigenwoningregeling te voorkomen, ook een grote rol gespeeld bij het zoeken naar beleidsmatige ruimte.

Alternatieven

Tijdens het overleg dat op 1 juni jl. heeft plaatsgevonden zijn er drie alternatieven genoemd om het verschil van inzicht op te lossen. Als eerste is genoemd de mogelijkheid om een van uw relaties een Optimaal Hypotheek te laten afsluiten, waardoor het geschil kan worden voorgelegd aan de belastingrechter. De tweede mogelijkheid is arbitrage of een bindend advies van een panel van onafhankelijke door partijen aan te wijzen deskundigen. Als derde optie werd genoemd een verklaring voor recht van de burgerlijke rechter. Zoals toegezegd zijn deze mogelijkheden serieus in overweging genomen. Gezien de gesprekken die inmiddels zijn gevoerd, en het ingenomen standpunt dat de Optimaal Hypotheek niet past binnen de huidige



kaders, zijn de tweede en derde mogelijkheid binnen het fiscale rechtsstelsel geen optie.

Het staat u evenwel vrij om een relatie te benaderen om een Optimaal Hypotheek af te sluiten teneinde een fiscale procedure in gang te zetten. De Belastingdienst zal daarin waar mogelijk meewerken aan het voortvarend doorlopen van een dergelijke procedure.

Datum

13 juli 2016

Onze referentie

KG14-051-0043-2

Ten slotte

In 2014 is op basis van voorlopige stukken en de op dat moment bekend zijnde informatie een voorlopig oordeel gegeven over de fiscale aspecten van de Optimaal Hypotheek. Daarna is het product met behulp van de definitieve stukken nogmaals op al zijn merites beoordeeld waarbij rekening is gehouden met alle op dit moment bekend zijnde feiten en omstandigheden. Deze uiteindelijke beoordeling leidt tot de conclusie dat het product slechts gedeeltelijk voldoet aan de daarvoor gestelde eisen en derhalve niet in zijn geheel als eigenwoninglening kwalificeert.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens de inspecteur,

mr. H.P.M. van Bijnen
Voorzitter van de Kennisgroep Onroerende Zaken