

2007/00037

Hof Leeuwarden  
IB 2001 3.110 en 3.120

**Aftrekbaarheid rente hypothecaire geldlening in geschil**

*Toelichting staatssecretaris van 8 april 2008, nr. DGB 2008-1243, n.a.v. uitspraak Hof Leeuwarden van 22 februari 2008, nr. 2007/00037, jaar 2003*

Belanghebbende (A) kocht op 3 augustus 2000, samen met zijn echtgenote een woning te Y voor € 191 722. Daarnaast was hij € 13 015 aan overdrachtsbelasting en overige kosten verschuldigd. De transportakte is gepasseerd op 1 november 2000.

Op 6 september 2000 verkocht A zijn toenmalige woning in Z voor € 188 319. Ook deze transportakte passeerde op 1 november 2000. Na aflossing van de betreffende hypotheek met een bedrag van € 69 183 en betaling van € 3 688 aan kosten resteerde voor A een bedrag van € 115 447, waarvan de notaris € 92 296 overmaakte naar de notaris waar de eerstgenoemde transportakte werd gepasseerd. Dit bedrag werd feitelijk aangewend voor de gedeeltelijke voldoening van de koopsom van de woning in Y, inclusief kosten.

Op 12 september 2000 brengt de bank offerte uit voor een lening van € 343 796 ter financiering van de woning, een overbruggingskrediet en een bouwdepot. Volgens de bank is uiteindelijk een lening verstrekt van € 247 764 (voor woning, belasting en overige kosten en verbouwing). Uit de hypotheekakte van 1 november 2000 blijkt dat A verplicht is € 90 302 te storten op een beleggingsrekening

In geschil is of de rente verschuldigd uit hoofde van de hypothecaire lening integraal aftrekbaar is. De rechtbank stelde de inspecteur in het gelijk, waarop A in hoger beroep ging.

*Hof*

Uit de artikelen 3.110 en 3.120 IB 2001 (tekst 2003) leidt het hof af dat het oogmerk van A was om de hele hypothecaire lening van € 247 764 aan te gaan ter verwerving van de eigen woning in Y en de voorgenomen verbouwing daarvan. Hieruit volgt dat de daarop betrekking hebbende rente aftrekbaar is, nu niet in geschil is dat de rente van het bedrag van de lening dat staat tegenover de verbouwingkosten in ieder geval aftrekbaar is. Aan deze conclusie doet niet af dat de feitelijke geldstromen anders zijn gelopen. Het hof hecht geloof aan de stelling van A dat dit om praktische redenen zo is gebeurd. Het hoger beroep is gegrond

*De staatssecretaris deelt mee dat hij afziet van beroep in cassatie. Ter toelichting merkt hij het volgende op.*

Uit het arrest uit het arrest HR 22 oktober 2004, nr. 38 540, gepubliceerd in BNB 2005/137\*, volgt dat het oogmerk de geleende gelden te besteden voor de aanschaf en verbouwing van de woning, niet meer aanwezig kan worden geacht voor zover de uit de geldlening verkregen gelden zijn aangewend voor andere doeleinden en niet een daarmee overeenkomend bedrag liquide beschikbaar is gebleven.

3.4. Wat het eerste vereiste, het oogmerkvereiste, betreft, heeft het volgende te gelden. De enkele omstandigheid dat een belastingplichtige die een schuld is aangegaan voor verbetering of onderhoud van een eigen woning, het geleende geld niet onmiddellijk voor dat doel aanwendt, hoeft op zichzelf nog niet te betekenen dat aan het oogmerkvereiste niet langer wordt voldaan. Dat behoeft ook niet noodzakelijkerwijs het geval te zijn indien de betaling van kosten van verbetering of onderhoud geschiedt ten laste van een andere rekening dan die waarop de uit de geldlening verkregen gelden zijn gestort, zonder dat in onmiddellijke samenhang met de betaling het tegoed op de laatstbedoelde rekening afneemt. Het oogmerk de geleende gelden te besteden aan verbetering of onderhoud kan echter niet meer aanwezig worden geacht voorzover de uit de geldlening verkregen gelden zijn aangewend voor andere doeleinden en niet een daarmee overeenkomend bedrag liquide beschikbaar is gebleven.

In de onderhavige casus is vastgesteld dat na verkoop van de oude woning - en aflossing van de betreffende hypotheek c.q. betaling van kosten - een bedrag voor A resteerde van € 115 447. Dit bedrag aan eigen middelen is hoog genoeg om het gewenste bedrag ad € 90 302 op de beleggingsrekening te storten.

's Hofs oordeel dat de gehele hypothecaire lening is aangegaan ter verwerving van de eigen woning te Y en de voorgenomen verbouwing daarvan en dat de rente op grond van art. 3.120, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet IB 2001 derhalve aftrekbaar is, geeft mijns inziens geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting. De offerte van 10 oktober 2000 werpt geen ander licht op de zaak, omdat het hof aannemelijk acht dat A deze offerte nooit heeft aanvaard. 's Hofs oordeel is bovendien feitelijk van aard en niet onbegrijpelijk, waardoor het in cassatie niet met vrucht worden bestreden.

Dat het bedrag zoals verkregen uit de verkoop van de woning niet rechtstreeks op de beleggingsrekening is gestort, maar is gebruikt om de koopsom van de nieuwe woning te voldoen terwijl een bedrag verkregen uit de nieuwe hypotheek is gestort op de beleggingsrekening, doet aan dit oordeel dan niet af nu al deze handelingen op 1 november 2000 achtereenvolgens hebben plaatsgevonden. Ik heb dan ook in het onderhavige geval afgezien van het instellen van beroep in cassatie.