From: [redacted]
Sent: Fri, 14 Mar 2025 07:28:20 +0000
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: RE: Eigenwoningregeling en anti-speculatiebeding
Attachments: Artikel X anti-speculatiebeding-IB.docx

Goedemorgen [redacted]

Ik heb de wet op de inkomstenbelasting en het bijhorende besluit nog eens goed doorgelezen. Daarnaast heb ik ruggenspraak gehouden met een bevriende belastingadviseur. Gelet op de tekst van het besluit ben ik van mening dat de hypotheekadviseur gelijk heeft. Als de woningen onder deze voorwaarden worden verkocht, dan kwalificeren de woningen niet als 'eigen woning'. Het gevolg is inderdaad dat de woning dan valt in box 3.

Van een eigen woning, in box 1, is sprake als de koper het economische en juridische eigendom verwerft. Dat is het geval als de koper ten minste voor 50% recht heeft op de waardeontwikkeling van de woning. Op basis van het Besluit Inkomstenbelasting is hierop een uitzondering gemaakt voor woningen die worden verkocht met een anti-speculatiebeding. In dat geval is nog steeds sprake van een eigen woning als binnen maximaal 10 jaar na de aankoop van de woning, het belang van de verkoper lineair is afgebouwd. Uiterlijk 10 jaar na de aankoop van de woning heeft de koper dan het volledig economische belang en gaat de waardeontwikkeling de koper vanaf dat moment 100% aan.

In ons telefoongesprek heb je aangegeven dat je het belangrijk vindt dat de aangekochte woningen wél kwalificeren als eigenwoning, zodat de kopers in elk geval gebruik kunnen maken van de hypotheekrenteaftrek. Om die reden heb ik de tekst in de bijlage aangepast.
Waar je mogelijk nog wel aan zou kunnen denken is dat een beding wordt opgenomen dat de gemeente het recht heeft op eerste koop als de koper het huis binnen een X aantal jaar verkoopt (tegen de marktwaarde). Een dergelijk beding maakt het wel minder aantrekkelijk om de woningen te kopen, tegelijkertijd kan dit eventuele speculatie op de markt tegengaan. Hiervoor heb ik een voorbeeldtekst opgenomen in het bijgevoegde document.

Wellicht ten overvloede is het goed het beding voorafgaand aan de overdracht nog af te stemmen met een vastgoedjurist. Deze kan het beste beoordelen in hoeverre het beding hiaten bevat.

Als je nog vragen hebt, neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Fiscalisten voor de publieke sector

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Tel: + 31 [redacted]

https://www.efkbelastingadviseurs.nl

Belastingadviseurs
Salomonstraat 52
1812 PA Alkmaar

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 maart 2025 17:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eigenwoningregeling en anti-speculatiebeding

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Ontdek waarom dit belangrijk is

Goedemiddag [redacted]

Zojuist hebben wij elkaar telefonisch gesproken over een fiscale vraag die de gemeente heeft m.b.t. de verkoop van een aantal woningen.
Op 28 en 31 maart worden in totaal 5 woningen door de gemeente verkocht. De verkoop geschiedt onder een aantal bijzondere bepalingen, waaronder een anti-speculatiebeding van 15 jaar. Ik heb de voorwaarden zoals deze nu in de koopovereenkomst staan in de bijlage opgenomen.

Van de hypotheekadviseur van één van de kopers ontvingen wij de vraag (zie -email in bijlage) of wij de bijzondere bepalingen willen aanpassen, zodat de koper voldoet aan de eigenwoningregeling en dus recht heeft op hypotheekrenteaftrek. Volgens hem zouden de huidige bepalingen ertoe leiden dat geen sprake is van economisch eigendom, waardoor de woning niet in Box 1, maar in Box 3 zou vallen.

Mijn vraag aan jou is: klopt het wat deze hypotheekadviseur zegt, en zo ja, op welke manier kan ik de bepalingen aanpassen, zodat de woning alsnog voldoet aan de eisen genoemd in de eigenwoningregeling?
Vanwege de geplande leveringen heeft deze vraag nogal spoed. De bepalingen zijn in principe snel aangepast, maar om deze te wijzigen heb ik eerst goedkeuring nodig van het college van burgemeester en wethouders, en die besluitvorming duurt meestal wat langer.

Zoals besproken stuur ik je hierbij de link met informatie die ik zelf al had gevonden, met name onder punt 1.5.3.: https://wetten.overheid.nl/BWBR0026751/2022-11-09.

Ik hoor graag van je. Alvast hartelijk dank voor je hulp!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist Grondzaken
Aanwezig: maandag, woensdag, donderdag en vrijdag



Pierebaan 3 | Postbus 1000 | 1140 BA Monnickendam