

Kan je met minder dan 50% eigendom toch een eigen woning hebben?

Door Jelle van den Berg, geactualiseerde versie van '50 procent-criterium anders ingevuld' (Fiscaal Advies 2022/5, blz. 20).

Al; sinds de invoering van de Wet IB 2001 is er onduidelijkheid over de vraag of het mogelijk is dat je met een eigendom van minder dan 50% toch een eigen woning kan hebben in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001.

Uit het eerste lid, onderdeel a van artikel 3.111 Wet IB 2001, blijkt dat sprake is van een eigen woning als de voordelen en waardeontwikkeling van de woning belastingplichtige en zijn partner grotendeels (50% of meer) aangaat. De staatssecretaris heeft dit bevestigd in een besluit: elke eigenaar moet dan een belang hebben van ten minste 50% bij de waardeontwikkeling van zijn eigendomsdeel. Voor eigenaren met lagere eigendomspercentages valt hun deel in box 3.¹

In de casus die nu bij de Hoge Raad ligt, lijkt het 50%-criterium toch wat anders te worden ingevuld.

De casus

Belanghebbende is met zijn echtgenote voor 35% eigenaar van de woning. Zijn zwager en schoonzus hebben samen 65%. Beide echtparen wonen in hun eigen deel van de woning en er is geen sprake van een gemeenschappelijke huishouding. De woning is niet kadastraal gesplitst. De inspecteur stelt dat voor belanghebbende de woning geen eigen woning is, omdat hij (met zijn echtgenote) slechts voor 35% eigenaar is.

Rechtbank en hof

De rechtbank oordeelde dat het 35%-deel van een (niet in appartementen gesplitste) woning terecht in aanmerking is genomen als inkomen in box 3.²

Het hof Den Haag concludeerde vervolgens dat de waardeontwikkeling van het 35%-aandeel in de woning belanghebbende en zijn echtgenote volledig aangaat. Het 35%-aandeel in de woning kwalificeert voor hen derhalve als eigen woning in de zin van artikel 3.111, lid 1, letter a, Wet IB 2001.³

Conclusie van de A-G (en Hoge Raad)

De A-G meent dat het 35% eigendomsrecht ter zake van de totale woning het recht geeft om de woning voor 35% te bewonen en het recht op 35% van de waardeverandering. De waardeverandering die hen aangaat, ziet op 35% in de ongedeelde waardeverandering van het gehele pand. Het woonrecht is geconcretiseerd in het feitelijk gebruik van een deel van de totale woonruimte. Het gebruik dat de mede-eigenaren maken van het pand, impliceert niet dat zij het volle recht hebben op hun deel van het pand en geen recht op het andere deel. Het feitelijke gebruik doet niet af aan de civielrechtelijke realiteit dat erflater en zijn partner 35% van zowel het woonrecht als van de waardeverandering van het pand bezitten. Dus gaan zij de waardeverandering van hun aandeel in de woning voor 100% aan.

De A-G concludeert dan ook dat het oordeel van het Hof derhalve niet blijkt geeft van een onjuiste rechtsopvatting en berust voorts op feitelijke en niet onbegrijpelijke oordelen die in cassatie onaantastbaar zijn.⁴

¹ Besluit van 24 november 2009, onderdeel 1.3, nr. CPP2009/2342M, Stcrt 2014, 34403.

² Rechtbank Den Haag 5 augustus 2020 rolnummer 20/1166 ECLI:NL:RBDHA:2020:7481, NLF 2021/0541.

³ Hof Den Haag 15 september 2021 rolnummer 21/00033 ECLI:NL:GHDHA:2021:1761.

⁴ Parket bij de Hoge Raad 10-06-2022, zaaknummer 21/04401, ECLI:NL:PHR:2022:552.

De woning bestaat uit twee bouwkundig gesplitste delen, waarin belanghebbende met zijn partner 35% bewonen. Er is geen sprake van een gezamenlijke huishouding met de zwager en schoonzus. Als er wel een kadastrale splitsing was geweest, zou deze procedure niet zijn gevoerd. Belanghebbende had dan een eigen woning. De A-G stelt dan ook dat er geen verschil zou moeten zijn in de situatie dat er wel en niet is gesplitst. Het gaat echt om het gebruik, de bouwkundige splitsing (zelfstandigheid) en het recht op de waardeontwikkeling rond dit deel (in deze casus 35%). De Hoge Raad heeft de uitspraak van het hof bevestigd. Het 35% deel is een eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001.⁵

⁵ HR 23 september 2022, nr. 21/04401, ECLI:NL:HR:2022:1282.