

## Dan helemaal geen eigen woning(renteaftrek)

J.E. van den Berg

Gepubliceerd in Fiscaal Advies, nr. 2023/2, blz. 20.



*Op belanghebbende rust de bewijslast feiten en omstandigheden aan te dragen die de conclusie rechtvaardigt dat sprake is van een eigen woning, een eigen woningschuld en welk bedrag aan eigenwoningrente voor aftrek in aanmerking komt. In deze casus falen belanghebbende en de gemachtigde volledig. Het resultaat is dat er geen rente aftrekbaar is.*

Belanghebbende heeft in 2002 een woning in België gekocht. Uit de processtukken maak ik op dat hij er, na zijn scheiding in 2015, vanaf 2016 is gaan wonen. De woning bestaat uit een

hoevewoning, een bijgebouw, twee opritten, twee brievenbussen en twee huisnummers. De hoeve en het bijgebouw zijn, middels een tussendeur met elkaar verbonden. Belanghebbende was buitenlandsbelastingplichtige. Hij bewoonde een deel van de woning en zijn volwassen kinderen het andere deel. Met de kinderen voerde hij geen gemeenschappelijk huishouden. In zijn aangifte inkomstenbelasting trok hij de rente af van de volledige financiering van de hoeve en de bijgebouwen. De inspecteur heeft alle rente geschrapt.

### De rechtbank<sup>1</sup>

De rechtbank heeft ondanks de toelichting op zitting niet kunnen vaststellen welk deel van het object aan belanghebbende ter beschikking staat en al zeker niet welke waarde aan dat deel moet worden toegekend. Dit heeft er deels mee te maken dat belanghebbende alleen telefonisch bereikbaar was en de gemachtigde ter plaatse niet bekend was. Niet duidelijk is geworden of 'de stal' zoals belanghebbende zijn woonruimte noemt, het rechterdeel van de hoevewoning is of het bijgebouw waarop een van twee huisnummers staat. In de stukken komen de huisnummers wisselend naar voren en wordt niet duidelijk welk deel van het object tot welk huisnummer behoort. Belanghebbende heeft verder slechts een standpunt ingenomen over de waarde van het gehele object en niet voor het hem ter beschikking staande deel. Hetzelfde geldt ten aanzien van rente op de hypothecaire financiering. Onduidelijk is welk deel daarvan ziet op het aan belanghebbende ter beschikking staande deel. De rechtbank heeft zelfs onvoldoende inzicht gekregen om tot een oordeel 'in goede justitie' te komen. Daarmee krijgt de inspecteur gelijk. Er is geen (gedeelte van een) eigen woning vast te stellen en daardoor ook geen eigenwoningschuld.

### De gemachtigde

De gemachtigde speelt wel een zorgelijke rol in deze procedure. Hij was namelijk ter plaatse niet bekend. Hij kon de rechtbank niet duidelijk informeren welk deel door belanghebbende werd bewoond. De gemachtigde had ook geen inzicht welk deel van de hypotheekschuld nu betrekking had op het, door belanghebbende, bewoonde deel. De rechtbank heeft nog geprobeerd via Google Streetview inzicht te krijgen in het deel dat belanghebbende bewoonde. Zelfs daar kon de gemachtigde niet mee helpen. Sterker nog; er was, bij de rechtbank, zoveel onduidelijk dat het eigenwoningdeel zelfs niet 'in goede justitie' kon worden vastgesteld. Belanghebbende zelf was alleen telefonisch (slecht?) bereikbaar en kon daardoor ook geen toelichting geven. Deze procedure is wel heel slecht voorbereid door de gemachtigde.

---

<sup>1</sup> Rechtbank Zeeland-West-Brabant 5 januari 2023, nr. 21/2998, ECLI:NL:RBZWB:2023:52.

### Hoe dan wel?

De casus had heel eenvoudig kunnen worden aangepakt. Laat aan de hand van foto's, een plattegrond of andere stukken zien welk deel aan belanghebbende zelf als hoofdverblijf ter beschikking staat. Nu het totale complex met één hypotheek is gefinancierd, zal ook helder moeten zijn welk deel van de financiering betrekking heeft op het hoofdverblijf en welk deel op de woning van de kinderen. Het moet toch niet moeilijk zijn hier een redelijke berekening onder te zetten. Dit kan bijvoorbeeld via het aantal m<sup>2</sup>. Zo kan op eenvoudige wijze het eigenwoningdeel en de eigenwoningrente worden bepaald. Als dit door belanghebbende en de gemachtigde bij de aangifte al was gedaan, was er wellicht nooit een procedure gekomen.