

Fiscaal Juridische Actualiteiten

Informatiebulletin over de eigen woning en inkomensvoorzieningen

Nummer 268 – oktober 2025

Inhoud

Fiscaal Juridische Signalen

- NHG-grens stijgt naar € 470.000 1
- Stand van zaken belastingmaatregelen 2026 2
- Nota van wijziging Belastingplan 2026 2

Vraag van de maand

- Hypotheekrenteaftrek mogelijk bij anti-speculatiebeding? 3

Wetgeving en beleid

- Kamervragen fiscaal belasten pensioenadvies 5
- Beantwoording vragen over uitstel 'bedrag ineens' 6

Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

- Overzicht 7
- Pensioenverbetering na genoten lijfrenteaftrek 8

Jurisprudentie

- Beperkte hypotheekrenteaftrek vanwege emigratie 9
 - Geen verlaagd tarief overdrachtsbelasting bij tijdelijk gebruik woning 10
 - Overzicht recente jurisprudentie 11
-

Fiscaal Juridische Signalen

NHG-grenst stijgt naar € 470.000

Op 8 oktober 2025 heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de nieuwe NHG-regels vanaf 2026 gepubliceerd.

[Persbericht NHG 8 oktober 2025](#)

De NHG-grens bedraagt met ingang van volgend jaar € 470.000. In het kader van stimuleren van verduurzaming mag je boven de € 470.000 extra lenen voor die energiebesparende voorzieningen. De totale lening met NHG is dan maximaal € 498.200. De borgtochtprovisie, de vergoeding die je voor een hypotheek met NHG betaalt, blijft in 2026 ongewijzigd 0,4%. Verdere aanpassingen van de voorwaarden per 1 januari 2026 zien onder andere op:

- Uitbreiding van het type woningen waarvoor NHG mogelijk is (o.a. woonwagens, standplaatsen)
- Verduidelijking en versoepeling van de regels bij vrijgeven van de opgebouwde waarde in een opbouwproduct
- Verduidelijking gebruikte termen met betrekking tot AOW en pensioen
- Het inkomensbegrip in de periode tussen AOW-leeftijd en 68 jaar
- Waardebepaling en loan-to-value (LTV) bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Raadpleeg de [NHG-website](#) voor een volledig overzicht van de wijzigingen en de toelichting daarop.

De NHG-grens is vastgesteld op basis van de gemiddelde koopsom van de afgelopen 27 maanden, vermeerderd met 5% en afgerond op een bedrag deelbaar door € 5.000. De NHG-grens en borgtochtprovisie worden opgenomen in de 'Voorwaarden en normen van NHG 2026'. De definitieve versie wordt op 1 november 2025 gepubliceerd

Belang voor de praktijk

Hypotheek met NHG krijgen rentekorting. Dat levert de consument een financieel voordeel op. Daarvoor moet wel de borgtochtprovisie betaald worden. De borgtochtprovisie kwalificeert als kosten van geldlening en is als zodanig fiscaal aftrekbaar.

Stand van zaken belastingmaatregelen 2026

Op Prinsjesdag zijn de fiscale wetsvoorstellen van het pakket Belastingplan 2026 ingediend bij het parlement. Het voorstel Fiscale verzamelwet 2026 was al in een eerder stadium ingediend (op 24 april 2025). In onderstaande tabel geven wij een overzicht van de stand van zaken van het wetgevend proces. Via de linkjes zijn alle relevante data te raadplegen.

Wetsvoorstel	Ingediend	Status
Fiscale verzamelwet 2026	24-04-2025	Aangenomen door Tweede Kamer (23-09-2025) In behandeling bij Eerste Kamer
Belastingplan 2026	16-09-2025	In behandeling bij Tweede Kamer
Nota van wijziging BP 2026	17-10-2025	In behandeling bij Tweede Kamer
Overige fiscale maatregelen 2026	16-09-2025	In behandeling bij Tweede Kamer

Nota van wijziging Belastingplan 2026

Op 17 oktober 2025 stuurt Staatssecretaris Heijnen (Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane) de Tweede Kamer de nota van wijziging op het wetsvoorstel Belastingplan 2026.

[Nota van wijziging Belastingplan 2026, 17 oktober 2025, Kamerstukken II 2025/2026, 36 812, nr. 18](#)

Aan de deze nota van wijziging ligt een [motie](#) van de Tweede Kamerleden Klaver en Kouwenhoven ten grondslag. Met de motie wordt de regering verzocht om negatieve inkomensgevolgen voor deeltijdwerkers die op jaarbasis minder dan het minimumloon verdienen, ongedaan te maken. Deze groep werknemers ondervindt negatieve gevolgen door het samenspel van koopkrachtmaatregelen en indexatie van de arbeidskorting.

De berekening van de arbeidskorting verloopt via een opbouw- en afbouwtraject met verschillende inkomensgrenzen. De jaarlijkse indexatie is gebaseerd op het wettelijk minimumloon en de tabelcorrectiefactor. In de nota van wijziging wordt voorgesteld om de indexatie van de inkomensgrenzen alleen te baseren op de tabelcorrectiefactor. Met als gevolg een verlaging van de grenzen waardoor deeltijdwerkers meer recht op arbeidskorting krijgen.

De kosten voor de voorgestelde aanpassing bedragen ruim € 600 miljoen. Uiteraard moet een dergelijke aanpassing budgettair neutraal verlopen. De dekking vindt plaats door aanpassingen in de belastingtarieven:

- De aangekondigde verhogingen van de arbeidskorting bij het tweede en derde knikpunt gaan niet door.
- Het tarief in de eerste belastingschijf per 2026 wordt met 0,05%-punt minder verlaagd (naar 5,75%)
- Het grensbedrag van de tweede belastingschijf wordt met € 711 minder verhoogd.
- Het tarief in de eerste schijf wordt vanaf 2031 met 0,01%-punt verhoogd.

Belang voor de praktijk

De nota van wijziging beoogt een oplossing voor een specifieke groep deeltijdwerkers die door het samenspel van koopkrachtmaatregelen en indexatie van de arbeidskorting benadeeld worden. Je kunt je echter afvragen of het gekozen instrument – het aanpassen van de indexatiegrondslag – niet leidt tot nieuwe scheefgroei. Door de inkomensgrenzen alleen te indexeren met de tabelcorrectiefactor, wordt de koppeling met het minimumloon losgelaten. Dit kan op termijn tot ongewenste verschillen leiden tussen minimumloonverdieners en andere groepen.

Tot slot is het de vraag of deze maatregel doeltreffend is. Er ontstaat weliswaar een positief effect voor deeltijdwerkers onder het minimumloon omdat zij meer arbeidskorting krijgen. Maar de prikkel om meer te gaan werken neemt in ieder geval niet toe omdat het tweede knippunt van de arbeidskorting op een lager percentage van het minimumloon wordt vastgesteld.

Of de maatregel daadwerkelijk doeltreffend en doelmatig is komen we helaas niet te weten. Het kabinet is namelijk niet voornemens om deze te evalueren.

Vraag van de maand

Hypotheekrenteaftrek mogelijk bij anti-speculatiebeding?

Vraag

Ik ga in 2027 de woning kopen die ik al geruime tijd huur. De verkoper neemt daarbij een anti-speculatiebeding op in de verkoopovereenkomst. Op grond van dat beding gaat de waardeverandering van de woning mij in de eerste twee jaar voor 20% aan, in het derde, vierde en vijfde jaar voor 50%, in het zesde en zevende jaar voor 75%, in het achtste en negende jaar voor 90% en vanaf het tiende jaar voor de volle 100%. Mijn oom Piet zegt dat ik de hypotheekrente in de eerste twee jaar niet kan aftrekken omdat de waardeverandering van de woning mij in die jaren niet voor ten minste 50% aangaat. Is dat juist?

Antwoord

De woning die je als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van eigendom kan kwalificeren als eigen woning in box 1 als aan de geldende wettelijke voorwaarden is voldaan. Is sprake van een eigen woning dan kan de financieringsrente aftrekbaar zijn in box 1 als de lening voldoet aan de zogeheten fiscale aflossings-eis ([art. 3.119c Wet IB 2001](#)) en – indien van toepassing – je voldoet aan de informatieverplichting ([art. 3.119g Wet IB 2001](#)). Wij zullen in dit antwoord inzoomen op de definitie van een eigen woning.

De wettelijke definitie van een eigen woning voor de heffing van inkomstenbelasting is terug te vinden in [art. 3.111 Wet IB 2001](#). In het eerste lid gaat het daarbij om de eigen woning die als hoofdverblijf dient. In de leden twee tot en met zes zijn de zogeheten fictieregelingen uitgewerkt. Daarmee wordt een woning die niet (meer) als hoofdverblijf dient, in bepaalde situaties toch als eigen woning aangewezen. Je kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan de situatie dat je je voormalige hoofdverblijf in de verkoop hebt staan. Zoals gezegd stelt de wet aan de definitie van een eigen woning/hoofdverblijf eisen. Eén van de eisen is dat de waardeverandering van de woning jou of je partner voor ten minste 50% moet aangaan. Je oom constateert terecht dat je niet voldoet aan deze eis gedurende de eerste twee jaren na koop van de woning. Dat zou betekenen dat de woning niet in box 1 maar in box 3 valt, evenals de financiering die je voor de woning bent aangegaan.

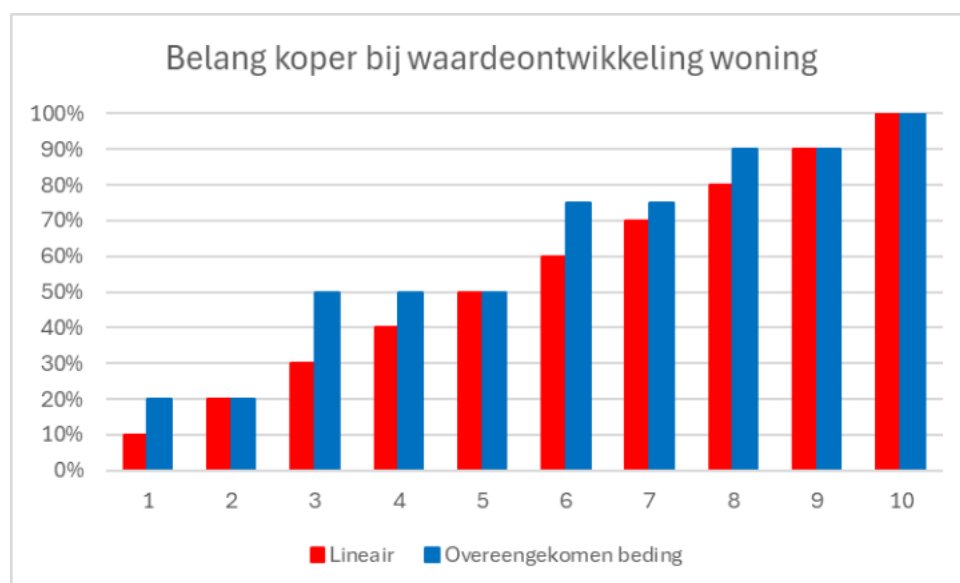
Gelukkig is er in onderdeel 1.5.3 van het [besluit van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M](#), een goedkeuring gegeven ten aanzien van anti-speculatiebedingen. Deze goedkeuring houdt in dat een woning tóch een eigen woning in box 1 kan zijn ondanks het anti-speculatiebeding. De voorwaarden van deze goedkeuring zijn als volgt:

1. In maximaal tien jaar na aankoop van de woning is het belang van de verkoper lineair afgebouwd. Andersom gezegd: het belang van de koper bij de waardeontwikkeling van de woning neemt lineair toe. Uiterlijk tien jaar na de aankoop van de woning gaat de waardeontwikkeling de koper vanaf dat moment voor 100% aan; en
2. Het anti-speculatiebeding cumuleert niet met overige prijsregulerende bepalingen.

Als we het voorgestelde anti-speculatiebeding toetsen aan deze voorwaarden dan moeten we concluderen dat deze niet voldoet aan de eerste eis. Er is immers bij deze tienjarige ingroeieregeling voor de koper geen sprake van een lineair stijgend aandeel in de waardeontwikkeling van de woning.

	Lineair stijgend belang koper	Voorgesteld anti-speculatiebeding	Vershil
Jaar 1	10%	20%	+10%
Jaar 2	20%	20%	-
Jaar 3	30%	50%	+20%
Jaar 4	40%	50%	+10%
Jaar 5	50%	50%	-
Jaar 6	60%	75%	+15%
Jaar 7	70%	75%	+5%
Jaar 8	80%	90%	+10%
Jaar 9	90%	90%	-
Jaar 10	100%	100%	-

Het voorgestelde anti-speculatiebeding is echter wel *ten minste* lineair stijgend. Dat wil zeggen, het afgesproken percentage is altijd ten minste gelijk aan het percentage dat zou gelden bij een lineair schema. In een grafiek weergegeven is dat in één oogopslag duidelijk: de blauwe staven liggen op elk moment op of boven de rode staven.



De goedkeuring uit het besluit spreekt echter niet over *ten minste* lineair, maar uitsluitend over lineair. Wij vermoeden dat de soep in de praktijk niet zo heet gegeten zal worden, en dat daarmee ook een ten minste lineair ingroei-schema door de Belastingdienst geaccepteerd wordt. Zekerheid is er echter niet.

Gelukkig gaat de Fiscale verzamelwet 2027 naar het zich laat aanzien op dit punt alsnog duidelijkheid bieden. Volgens het [concept wetsvoorstel](#) wordt aan [art. 3.111 Wet IB 2001](#) een nieuw (elfde) lid toegevoegd dat als volgt luidt:

- “De waardeverandering (...) van een woning wordt eveneens geacht de belastingplichtige of zijn partner grotendeels aan te gaan, indien:*
- de woning is belast met een beding dat voorziet in een gedurende een periode van ten hoogste tien achtereenvolgende jaren ten minste lineair tot 100% toenemend belang bij de waardeverandering van de woning van de belastingplichtige of zijn partner; en*
 - geen sprake is van andere bedingen die het belang van de belastingplichtige of zijn partner bij die waardeverandering beperken.”*

Het wetsvoorstel zal naar verwachting komend voorjaar bij de Tweede Kamer worden ingediend. Wij verwachten dat dit onderdeel in het wetsvoorstel zal terugkeren en zonder problemen door het parlement zal worden gelooft. Als onze verwachting juist is, zijn er ook geen problemen te verwachten met het anti-speculatiebeding dat jij met je verkoper overeenkomt. De woning is een eigen woning in box 1 en de verschuldigde hypotheekrente is, bij een juiste vormgeving van de lening, fiscaal aftrekbaar in box 1.

Wetgeving en Beleid

Kamervragen fiscaal belasten pensioenadvies

Op 7 oktober 2025 heeft het lid Joseph (BBB) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, mede naar aanleiding van het standpunt van de Kennisgroep Loonbelasting ([KG:204:2023:18 Persoonlijk pensioenadvies](#)) een aantal vragen gestuurd.

[Vragen van het lid Joseph \(BBB\) over het fiscaal belasten van persoonlijk pensioenadvies \(ingezonden 7 oktober 2025\)](#)



Kamerlid Joseph maakt zich zorgen over de belasting op persoonlijk pensioenadvies, vooral bij zogenaamde 'Pensioen APK-gesprekken' via werkgevers. Ze vindt dat belastingheffing werknemers belemmert bij het maken van goede pensioenkeuzes. Joseph vraagt om onderzoek naar een gerichte vrijstelling van loonbelasting voor dit soort adviezen. Op 28 oktober 2025 was er nog geen officieel antwoord op deze vragen.

Belang voor de praktijk

Onder de Wet toekomst pensioenen (Wtp) speelt de zogenaamde keuzebegeleiding een belangrijke rol. Wat keuzebegeleiding precies inhoudt is beschreven in de Pensioenwet. Volgens [art. 48a Pensioenwet](#) is de pensioenuitvoerder verplicht om de deelnemer op een adequate wijze te begeleiden bij het maken van een keuze binnen de pensioenovereenkomst. Dit is een zogenaamde 'open norm'. Daarmee wordt bedoeld dat de wettelijke bepaling algemeen geformuleerd is, zodat er ruimte over is voor interpretatie en maatwerk in de uitvoering. Sommige pensioenuitvoerders geven uitvoering aan deze norm door het aanbieden van zogenaamde Pkb (persoonlijke keuze begeleiding) gesprekken. Pensioenuitvoerders zijn werkgevers hierbij behulpzaam door het organiseren van persoonlijke keuzebegeleidings-gesprekken voor deelnemers in de pensioenregeling. Bij NN is hiervoor de 'Pensioen APK' ontwikkeld. In het standpunt [KG:204:2023:18 Persoonlijk pensioenadvies](#) stelt de Belastingdienst dat sprake is van belastbaar loon als het gesprek het geven van keuzebegeleiding overstijgt en er sprake is van advies. Een voorbeeld van persoonlijke pensioen- en financiële adviezen zijn bijvoorbeeld adviezen over hypotheek, beleggen of mogelijkheden in de derde pijler.

Wanneer sprake is van belastbaar loon heeft de werkgever de mogelijkheid gebruik te maken van de Werkkostenregeling (WKR). De WKR biedt werkgevers de mogelijkheid om loon aan te wijzen als zogenaamde 'eindheffingsbestanddeel'. Bij loon dat als eindheffingsbestanddeel wordt aangewezen wordt de loonheffing feitelijk betaald door de werkgever. De werkgever heeft daarbij de mogelijkheid om gebruik te maken van een vrijstelling (de 'vrije ruimte'). Deze vrije ruimte bedraagt een percentage van de totale fiscale loonsom binnen het bedrijf:

Jaar	Fiscale loonsom tot en met € 400.000	Fiscale loonsom boven € 400.000
2025	2,00%	1,18%

De werkgever kiest er zelf voor welk deel hij van het loon onder de vrije ruimte wil brengen of niet. Wordt deze overschreden, dan betaalt de werkgever 80% eindheffing over het meerdere.

Via de WKR kunnen bijvoorbeeld kerstpakketten, bedrijfsuitjes en maaltijden, maar ook 'bovenadequate' keuzebegeleidingskosten onbelast worden vergoed. Voorwaarde is dat de kosten worden aangewezen als eindheffingsbestanddeel en correct worden geadministreerd. Dat wil zeggen dat:

- de aard van de verstrekking (bijvoorbeeld een kerstpakket, fiets, bonus, reiskosten) bekend is;
- de waarde van de verstrekking per werknemer bekend is; en
- de werknemer aan wie het is verstrekt geïdentificeerd kan worden.

De werkgever kan er voor kiezen om de kosten van het APK-gesprek ten laste van de vrije ruimte te brengen. Op die manier blijven de advieskosten onbelast. Dit betekent echter wel, dat dit ten koste gaat van eventuele andere vergoedingen en verstrekkingen die de werkgever onder de vrije ruimte had willen brengen.

Beantwoording vragen over uitstel 'bedrag ineens'

De minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) reageert, mede namens de staatssecretaris van Financiën, op vragen uit de Eerste Kamer over verder uitstel van de invoering van het keuzerecht 'bedrag ineens' bij pensioen en lijfrenten.

[Beantwoording nadere vragen over uitstel van de inwerkingtreding van het bedrag ineens \(Kamerstukken I, 36154, H\), d.d. 15 september 2025](#)

De fracties van GroenLinks-PvdA, CDA en ChristenUnie hebben vragen gesteld naar aanleiding van de zorgen die zij hebben over de uitvoerbaarheid van de wet bij invoering per 1 juli 2026. Deze vragen zijn vooral gericht op de uitvoeringsrisico's, de bescherming van deelnemers (vooral kwetsbaren), de praktische en financiële gevolgen van het keuzerecht en de rolverdeling tussen pensioenuitvoerders en overheid. In antwoord op deze vragen wijst de regering er op dat -naast teleurstelling bij de deelnemers- verder uitstel budgettaire gevolgen zal hebben. Het leidt tot een derving van belastingopbrengsten, geraamd op € 26 miljoen per jaar bij uitstel tot na de transitie. De regering vindt het belangrijk dat de invoering zorgvuldig gebeurt, dat mensen goed begeleid en geïnformeerd worden, en dat de risico's voor kwetsbare groepen zoveel mogelijk worden beperkt. Extra uitstel of aanvullende maatregelen zijn volgens de regering niet nodig. Wel ontwikkelt het Nibud (tijdig) een keuzetool die inzicht geeft in de financiële gevolgen van het bedrag ineens.



Belang voor de praktijk

Al eerder dit jaar informeerde toenmalig Minister Van Hijum van SZW de Tweede Kamer over uitstel van de beoogde inwerkingtreding naar op zijn vroegst 1 juli 2026 ([Kamerbrief Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid 13 maart 2025, nr. 2025-0000040946](#)).

Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

In deze rubriek maken wij melding van een aantal standpunten dat de Belastingdienst recent heeft gepubliceerd. Onze focus ligt daarbij vooral op de onderwerpen eigen woning, bank- en verzekeringsproducten en pensioen.

Overzicht

datum	kennisgroep	omschrijving	link
8-8-2025	Overdrachtsbelasting	Tarief overdrachtsbelasting bij verkrijging onverdeelde eigendom	KG:052:2025:3
14-8-2025	Inkomstenbelasting	Geactualiseerde standpunten m.b.t. giften	KG:202:2022:2 KG:202:2023:38 KG:202:2023:39 KG:202:2025:6
1-9-2025	Inkomstenbelasting	Contributie als gift	KG:202:2025:13
16-9-2025	Verzekeringsproducten	Fiscale gevolgen periodieke uitkeringen in legaat	KG:070:2025:4
18-9-2025	Verzekeringsproducten	Berekening negatieve uitgaven inkomensvoorzieningen bij verbetering pensioen	KG:070:2025:5
23-9-2025	Loonheffing algemeen	Pensioen APK-gesprek	KG:204:2025:16
23-9-2025	Loonheffing algemeen	Compensatie pensioenschade in de loonsfeer	KG:204:2025:17
2-10-2025	Inkomstenbelasting	Definitie begrip rente in kader van rensignerijng	KG:202:2025:19
2-10-2025	Premieheffing	Aanvulling standpunt heffing Zvw bij uitkering stamrecht	KG:057:2023:3
16-10-2025	Verzekeringsproducten	Gevolg collectieve verbetering pensioenregeling voor aftrek lijfrentepremies	KG:070:2025:6

Het Centraal Aanspreekpunt Pensioenen (CAP) van de Belastingdienst heeft in de afgelopen periode de volgende standpunten gepubliceerd.

datum	omschrijving	link
27-8-2025	Toepassing saldoregeling bij pensioenuitkeringen die zonder fiscale faciliteit zijn opgebouwd in het buitenland	V&A 08-002
4-9-2025	Aanpassen van de pensioenregeling aan de premiestafel met premiepercentages voor de leeftijden vanaf 68 jaar	V&A 25-004
4-9-2025	Inkoop van pensioen over bij een vorige werkgever zonder pensioenovereenkomst gewerkte periode	V&A 25-005
4-9-2025	Gevolgen van een verlaging van het pensioengevend loon	V&A 25-006
18-9-2025	Overzicht u-rendementen en marktrenten	overzicht
22-9-2025	Voorwaarden voor toepassing van het overgangsrecht progressieve premies (geactualiseerd)	V&A 23-007
3-10-2025	Samenloop arbeidsongeschiktheids- en ouderdomspensioen	V&A 25-007
17-10-2025	Voorbeeld toegevoegd aan V&A 23-008 inzake de wijzigingen fiscale pensioenkader ten gunste van de (gewezen) werknemer en aanpassing diverse V&A's en handreikingen inzake de ODV: aanspraak ingevolge ODV mag vanaf 2025 ook toekomen aan legatarissen	V&A 23-008
23-10-2025	Memo fiscale gevolgen niet tijdig aanpassen pensioenregeling aan gewijzigde fiscale kaders en hoe fiscale onzuiverheid te voorkomen	Memo

Overzichten aangepast tot en met 27 oktober 2025.

Pensioenverbetering na genoten lijfrenteaf trek

In twee standpunten gaat de Belastingdienst in op de fiscale gevolgen van een pensioenverbetering voor daarvoor reeds genoten lijfrenteaf trek.

[Standpunt Belastingdienst KG:070:2025:5, d.d. 18 september 2025](#)

[Standpunt Belastingdienst KG:070:2025:6, d.d. 16 oktober 2025](#)

In twee recentelijk gepubliceerde standpunten van de Kennisgroep Verzekeringsproducten en Assurantiebelasting van de Belastingdienst is ingegaan op de fiscale gevolgen van een pensioenverbetering voor daarvoor reeds genoten lijfrenteaf trek. De situatie is als volgt. Als de pensioenopbouw in een pensioenregeling niet fiscaal optimaal is, is er fiscaalrechtelijk ruimte in de lijfrentesfeer om dit pensioengat te dichten. Als een deelnemer aan een pensioenregeling ervoor kiest een lijfrentestorting te doen en er nadien een verbetering van de pensioenregeling plaatsvindt die ziet op dit pensioengat, dan kan [art. 3.133 lid 2 onderdeel k Wet IB 2001](#) in werking treden. Hierin is bepaald dat voorzover de pensioenverbetering ziet op de daaraan voorafgegane lijfrenteaf trek er negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen in aanmerking worden genomen.

Voorbeeld

Timo heeft in 2021 een lijfrentestorting gedaan van € 10.000. Hij heeft deze volledig in mindering gebracht in zijn aangifte inkomstenbelasting. Timo benutte daarbij zijn jaarruimte. Voor de goede orde: het pensioengat dat hij hiermee dicht heeft betrekking op het kalenderjaar 2020. In 2025 wordt de pensioenregeling verbeterd. De werkgever doet een zodanige storting dat het in 2020 opgelopen pensioengat alsnog tot een bedrag van € 8.000 wordt gedicht. Dit betekent dat er in 2025 ook € 8.000 aan negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen bij het belastbaar inkomen wordt opgeteld. Bovendien is Timo revisierente verschuldigd.

In standpunt [KG:070:2025:6](#) geeft de kennisgroep aan dat deze regeling niet geldt als sprake is van een collectieve verbetering van de pensioenregeling, waar de individuele deelnemer immers geen enkele invloed op heeft. Dat standpunt is terug te voeren op de parlementaire geschiedenis ([Kamerstukken II 1999/2000, 26727 en 26728, nr. 202c, p. 47](#)). Verder geeft de kennisgroep in dit standpunt aan dat de pensioenaangroei – de ‘factor A’ – niet met terugwerkende kracht wordt verhoogd. Dat is inherent aan het systeem. Niet de jaarruimte wordt met terugwerkende kracht verlaagd, maar er worden ter zake van (terecht) genoten jaarruimte negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen in aanmerking gebracht.

In standpunt [KG:070:2025:5](#) gaat het om de berekening van de in aanmerking te nemen negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen als sprake is van een aan de Wet toekomst pensioenen aangepaste pensioenregeling die valt onder het overgangsrecht van [art. 220e Pensioenwet](#). Het gaat hierbij met name om premieovereenkomsten met een met de leeftijd oplopend premiepercentage. Voor deze regelingen wordt de pensioenaangroei over enig jaar berekend aan de hand van de formule van [art. 10a.25 lid 2 Wet IB 2001](#). Dat leidt tot een nogal technische berekening van de hoogte van de in rekening te brengen negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen bij een latere pensioenverbetering. In dit standpunt wordt de berekening aan de hand van een voorbeeld toegelicht.

Belang voor de praktijk

De praktische relevantie van de regeling van [art. 3.133 lid 2 onderdeel k Wet IB 2001](#) is naar onze inschatting (vrijwel) nihil. Deze regeling is in 2001 in werking getreden. Zoals van meet af aan al duidelijk was, is de regeling alleen van toepassing op individuele pensioenverbeteringen. Dat beperkt het aantal gevallen waarin deze regeling kan spelen enorm. Zo vaak staat een werkgever namelijk een individuele pensioenverbetering over achterliggende diensttijd helemaal niet toe. Verboden is het niet, maar het komt gewoon niet zo vaak voor. Over de regeling van dit onderdeel k is voor zover wij kunnen nagaan nooit geprocedeerd. Ook zijn ons geen gevallen bekend waarin een inspecteur een beroep deed op dit onderdeel k bij het vaststellen van de aanslag inkomstenbelasting. Dat roept bij ons twee vragen op. Allereerst, vindt de regeling in de praktijk überhaupt wel eens toepassing of is sprake van een dreigende maar dode letter in de wet? Ten tweede, hoe zit het eigenlijk met de handhaafbaarheid van dit onderdeel k? Onze inschatting is dat het daar slecht mee gesteld is. Dat verklaart dan ook meteen waarom we hier geen rechtspraak over kunnen terugvinden.

Jurisprudentie

Beperkte hypotheekrenteaftrek vanwege emigratie

Hof 's-Hertogenbosch oordeelt dat een man vanwege emigratie en vervreemding van de eigen woning geen recht heeft op een hogere renteaftrek voor de eigenwoningsschuld en restschuld.

[Hof Den Bosch 2 juli 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1860](#)

Een Italiaanse man heeft een eigen woning in Nederland. De man emigreert naar Italië. Hij verkoopt zijn woning met verlies op 10 oktober 2018. Op diezelfde dag laat hij zich uitschrijven uit het BRP. In de aangifte IB/PVV 2018 trekt de man onder andere de rente voor die woning af. De inspecteur corrigeert de renteaftrek. Hof Den Bosch oordeelt dat een deel van de door de man geclaimde renteaftrek – een bedrag van € 4.151 – ziet op de restschuld die met de verkoop van de woning is ontstaan. Die rente is volgens het hof geen eigenwoningrente en daarmee niet aftrekbaar.



Belang voor de praktijk

Deze uitkomst zou niet anders zijn geweest als we het internationale aspect zouden wegdenken. Wie in Nederland woont en zijn woning verkoopt maar in Nederland blijft wonen kan de rente van een eventuele restschuld niet aftrekken. Dergelijke schulden vallen in box 3. Alleen restschulden die zijn ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 vallen in box 1 ([art. 3.120a Wet IB 2001](#)). De rente van dergelijke restschulden is aftrekbaar gedurende maximaal vijftien jaar. Er geldt voor deze restschulden overigens geen fiscale aflossingsseis, maar over het algemeen verlangt de geldverstrekker wel een volledige aflossing op annuïtaire/lineaire basis binnen afzienbare tijd.

In deze casus verkocht de Italiaanse man zijn woning op 10 oktober 2018 en liet hij zich per die datum ook uitschrijven. Vaker zal het voorkomen dat iemand emigreert en daarna pas zijn woning verkoopt. Hoe is in dat geval de fiscale behandeling van die woning na emigratie?

Na emigratie ben je voor de inkomstenbelastingheffing buitenlands belastingplichtige ([art. 7.1 e.v. Wet IB 2001](#)) of eventueel kwalificerende buitenlandse belastingplichtige ([art. 7.8 Wet IB 2001](#)). Uitgaande van het eerste is er in [art. 7.2 lid 2 onderdeel f Wet IB 2001](#) aangegeven dat tot het Nederlands inkomen wordt gerekend de belastbare inkomsten uit eigen woning in Nederland. In de parlementaire geschiedenis – en ook in andere bronnen – is dit inkomenselement nauwelijks toegelicht of uitgewerkt. Wij gaan ervan uit dat het voormalig hoofdverblijf van een emigrant dat voor verkoop bestemd is, voor deze emigrant een eigen woning blijft. Dus, met andere woorden, dat de fictieregeling van [art. 3.111 lid 2 Wet IB 2001](#) óók voor buitenlands belastingplichtigen geldt. Dit betekent dat de woning voor de emigrant een eigen woning blijft – voor zo lang deze verhuisregeling geldt – en de eigenwoningrente aftrekbaar is. Het is daarbij natuurlijk wel de vraag of de emigrant voldoende (verrekenbaar) inkomen heeft, want als dat er niet is, dan mag je recht hebben op de aftrek van eigenwoningrente, maar bij gebrek aan belastbaar Nederlands inkomen schiet je daar financieel weinig mee op.

Geen verlaagd tarief overdrachtsbelasting bij tijdelijk gebruik woning

Rechtbank Zeeland-West-Brabant oordeelt dat het verlaagde tarief overdrachtsbelasting niet van toepassing is omdat de woning slechts zeer tijdelijk als hoofdverblijf in gebruik is geweest.

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant 29 september 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:6469](#)

Een man koopt in april 2023 een woning. Hij verklaart dat hij de woning niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en doet een beroep op het verlaagde tarief overdrachtsbelasting van 2%. Kort nadat hij zich heeft ingeschreven op het adres van zijn nieuwe woning ontmoet hij zijn partner. Hij besluit om zijn woning te verkopen en verhuist in oktober 2023 naar de woning van zijn partner. De inspecteur stelt dat het verlaagde tarief niet van toepassing is omdat de man de woning slechts tijdelijk als hoofdverblijf heeft gebruikt en legt een naheffingsaanslag op. De man is het hier niet mee eens en gaat in beroep.

In de procedure stelt de man dat hij de woning wel degelijk als hoofdverblijf had gebruikt, maar dat hij door een onvoorziene omstandigheid (het ontmoeten van zijn partner) besloot te verhuizen.

De rechtbank oordeelt dat man niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf heeft gebruikt. De rechter neemt daarbij in overweging dat:

- Het gas-, water- en stroomverbruik uitzonderlijk laag was, wat duidt op beperkt gebruik.
- De man kort na levering al plannen had om te verhuizen en abonnementen heeft stopgezet.
- Het ontmoeten van een partner geen juridisch relevante onvoorziene omstandigheid vormt die het tijdelijk gebruik rechtvaardigt.

Het beroep is ongegrond en de naheffingsaanslag blijft in stand.

Belang voor de praktijk

Uitgangspunt bij de heffing van overdrachtsbelasting is de verkrijging van een onroerende zaak. Bij de verkrijging van een woning kunnen er twee tarieven of een vrijstelling gelden.

Tarieven

Het tarief van de overdrachtsbelasting bedraagt in principe 10,4% (voorstel voor box 3-woningen: 8% in 2026) van de koopsom van de woning. Op grond van [art. 14 lid 2 WBR](#) kan het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% worden toegepast als de verkrijger:

1. *een natuurlijk persoon is;*
2. *de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken, en*
3. *dit vóór de verkrijging ook duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk verklaart.*

Uit de parlementaire geschiedenis ([Kamerstukken II 2020/2021, 35 576, nr. 6, blz. 21 en 22](#)) valt af te leiden dat een verkrijger aan het tweede criterium voldoet als hij:

- *De intentie heeft om de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken én*
- *De woning ook daadwerkelijk anders dan tijdelijk bewoont. Voor een antwoord op de vraag of een woning anders dan tijdelijk is bewoond, kan een periode van zes maanden als maatstaf worden aangehouden.*

Startersvrijstelling

Verder is er nog de zogeheten startersvrijstelling. In dat geval is het tarief 0%. Om daarvoor in aanmerking te komen, moet aan verschillende eisen zijn voldaan:

1. *De verkrijger is jonger dan 35 jaar;*
2. *De startersvrijstelling is niet eerder gebruikt. De verkrijger moet dat schriftelijk verklaren;*
3. *De verkrijger moet de woning als eigen woning, dat wil zeggen als hoofdverblijf, gaan gebruiken. Ook dit moet de verkrijger schriftelijk verklaren;*
4. *De waarde van de woning bedraagt maximaal € 525.000 (grensbedrag 2025).*

Onvoorziene omstandigheden

In [art. 15a WBR](#) is een tegemoetkoming opgenomen voor die gevallen waarbij een woning niet als hoofdverblijf kan worden gebruikt door onvoorziene omstandigheden vóór de verkrijging, maar nadat de koop niet meer ontbonden kan worden. De koper moet wel een [verklaring overdrachtsbelasting onvoorziene omstandigheden](#) afleggen. Daarin moet de koper aannemelijk moeten dat sprake is van een onvoorziene omstandigheid die rechtvaardigt dat de woning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt. Van een onvoorziene omstandigheid is onder andere sprake als de koper overlijdt na aankoop, maar vóór de daadwerkelijke verkrijging van de woning, en zijn erfgenamen verplicht zijn de woning af te nemen van de verkopende partij. Of als er sprake is van een echtscheiding na de aankoop, maar voor de verkrijging van de woning, waarbij een of beide kopers de woning niet zelf gaan bewonen. In de parlementaire geschiedenis ([Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 6, p. 24](#)) is over 'onvoorziene omstandigheden' het volgende gezegd:

“Bij onvoorziene gebeurtenissen na de verkrijging kan worden gedacht aan: het overlijden van een verkrijger, echtscheiding van de verkrijgers, baanverlies, het aanvaarden van een baan in een andere regio of emigratie. Deze opsomming is niet limitatief. Wel geldt dat de onvoorziene gebeurtenis er redelijkerwijs toe moet leiden dat een verkrijger niet de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf kon gaan gebruiken.”

Volgens de rechtbank is samenwonen met een nieuwe partner geen bijzonder omstandigheid. Wij zijn nog niet zo overtuigd van de juistheid van dit oordeel. Misschien dat Hof Den Bosch hier anders over denkt, mocht er hoger beroep tegen deze uitspraak zijn/worden aangetekend.

Overzicht recente jurisprudentie

Onderstaand geven wij een opsomming van recente interessante uitspraken die wij kort weergeven maar niet uitgebreid behandelen.

Verbouwde schuur kwalificeert niet als woning: 10,4% overdrachtsbelasting

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant 23 september 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:6383](#)

Een vrouw koopt een onroerende zaak die onderdeel was van een voormalige langgevelboerderij. Zij stelt dat het verlaagde tarief overdrachtsbelasting 2% van toepassing is omdat het pand als woning kwalificeert. De rechter stelt vast dat:

- Het pand was oorspronkelijk gebouwd als schuur.
- Er waren wel voorbereidingen getroffen voor verbouwing tot woning, maar er waren geen daadwerkelijke verbouwingswerkzaamheden uitgevoerd die het pand al tot woning maakten.
- De aanwezigheid van een betonvloer en nutsvoorzieningen was onvoldoende voor kwalificatie als woning.

Op grond van het vorenstaande oordeelt de rechter dat de onroerende zaak niet als woning kwalificeert op het moment van overdracht. De inspecteur heeft het reguliere tarief van 10,4% overdrachtsbelasting terecht toegepast.

Geen aftrek hypotheekrente wegens ontbreken onderbouwende stukken

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant 16 september 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:6266](#)

Een man doet aangifte inkomstenbelasting en neemt daarin aftrekposten voor hypotheekrente en specifieke zorgkosten op. De Belastingdienst corrigeert deze aftrekposten wegens gebrek aan onderbouwing. De man is het hier niet mee eens en legt de zaak voor aan de rechter. In de procedure overlegt hij geen bewijsstukken die de aftrekposten onderbouwen. Omdat onderbouwende stukken ontbreken oordeelt de rechter dat de correcties op de aangifte in stand blijven. Een beroep op het vertrouwensbeginsel mag evenmin baten: er is geen sprake van een toezegging of gedraging van de Belastingdienst die vertrouwen kon wekken.

Leegwaarderatio niet van toepassing bij verkrijging erfdeel woning niet in verhuurde staat

[Rechtbank Noord-Holland 5 maart 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:9773](#)

Een man en zijn twee broers zijn elk voor een derde deel eigenaar van de voormalig ouderlijke woning. De twee broers van de man wonen in de woning en huren het deel dat eigendom is van de man. Na het overlijden van een van de broers verhuurt de man het uit de erfenis van zijn broer verkregen aandeel in de woning aan de nog overgebleven broer. De rechter oordeelt dat de woning zich op het moment van overlijden van de erflater niet in verhuurde staat bevond. Daarom kan de leegwaarderatio van [art. 21 lid 8 Successiewet 1956](#) niet worden toegepast.

Fictieve afkoop stamrecht bij liquidatie stamrecht-BV leidt tot navordering

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant 31 juli 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:4987](#)

Een man heeft in 2009 een goudenhanddrukstamrecht bedongen bij zijn eigen BV. In 2020 liquideert hij de BV. De inspecteur ontdekt de liquidatie van de BV pas in 2024 bij het behandelen van de aangifte vennootschapsbelasting. Er volgt een navorderingsaanslag inkomstenbelasting wegens fictieve afkoop van het stamrecht (€ 164.073), plus belastingrente. De man is het hier niet mee eens en legt de zaak voor. De rechtbank oordeelt dat de liquidatie van de BV een nieuw feit is dat navordering rechtvaardigt. Door liquidatie is het stamrecht feitelijk beëindigd en is het resterende vermogen door de man genoten. Dit wordt belast als loon uit vroegere dienstbetrekking. De rechter is van mening dat ondanks het feit dat voorafgaand aan de navorderingsaanslag geen overleg heeft plaatsgevonden het handelen van de inspecteur niet zodanig onzorgvuldig is dat dit gevolgen moet hebben. De navorderingsaanslag blijft dan ook in stand.

Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten

De Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten wordt verzorgd door Nationale-Nederlanden Bank en Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij.

Redactie

Gerda Lagarde – Margret Buitendijk – Ferd Beukers – Frits Turenhout – Ruben Stam

Wilt u opgenomen worden op de verzendlijst of wenst u de nieuwsbrief niet meer te ontvangen? Stuur dan een e-mail naar fja@nn.nl.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

© 2025 Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten - Nationale-Nederlanden