Week 7 – inkomstenbelasting

*Tentamen*

Even kort over het tentamen. Het tentamen duurt twee en een half uur, dat is gebruikelijk bij dit vak. U moet de theorie kennen en toepassen. Dit leer je vooral door oude tentamens te maken en daarna de uitwerking erbij te pakken. In het wetboek mogen verwijzingen naar andere artikelen staan. Als u oefent met oude tentamens, dan moet u rekening houden met het feit dat de tentamens zijn gemaakt in de tijd dat er nog oude wetgeving gold. Een voorbeeld daarvan is de **art. 3 lid 3 sub b OB,** deze levering is al geschrapt. Hiervoor komt in de plaats dat de aftrek van voorbelasting beperkt zal zijn. U mag een oud wetboek gebruiken, maar dit is op eigen risico. Wat zou u missen als u een oud wetboek gebruikt? Er zijn een aantal vragen geweest over **art. 11 lid 4 OB**. Hierin staat de definitie van het bouwterrein. In het oude wetboek staan nog een viertal voorwaarden. In beginsel maakt dit niet zo veel verschil, want tegenwoordig staat er een soepeler definitie van bouwterrein in de wet. Er is een nieuwe definitie gevormd door het Hof van Justitie. Wanneer iemand onder de oude wet niet voldeed aan de voorwaarden, dan kon hij zich rechtstreeks beroepen op de Richtlijn. Deze gaf een ruimere uitleg en was er alsnog sprake van een bouwterrein. Dit leverde alleen een probleem op: de samenloop met de overdrachtsbelasting. In de **WBRV** staat dat de vrijstelling alleen maar geldt wanneer er sprake is van een **art. 11 lid 1 sub a onder 1 OB** verplicht belaste levering. Een bouwterrein wat voldeed aan de oude voorwaarden was zeker een bouwterrein in de zin van **art. 11 lid 1 sub a onder 1 OB**. Wanneer je aan de ruimere uitleg van de Richtlijn zou voldoen, dan was er sprake van een verplicht belaste levering op grond van de Europese regelgeving, maar niet op grond van **art. 11 lid 1 sub a onder 1 OB**. Er werd dan geopperd dat de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting niet van toepassing kon zijn. Om deze discussie te ontgaan, is de wet gewijzigd en geldt de ruimere Europese uitleg. De oude criteria gelden nog steeds, want als iemand daaraan voldoet dan is er sowieso sprake van een bouwterrein. Bij de invoering van de nieuwe bepaling is duidelijk gemaakt dat er ook sprake kan zijn van een bouwterrein wanneer de grond nog niet is bewerkt en dus niet aan de oude voorwaarden zou zijn voldaan. De voorwaarde die nu geldt is dat de grond kennelijk bestemd is om bebouwd te worden. Dit is dus de risico van het gebruiken van een oud wetboek. In het tentamen komen zowel theorie vragen voor als grote casus vragen.

*Inkomstenbelasting*

Wat zou de notaris moeten weten van de inkomstenbelasting? Als iemand een huis koopt, dan wil hij graag weten of zijn hypotheekrente aftrekbaar is en hoe het huis fiscaal wordt belast. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden voor. Binnen de inkomstenbelasting worden inkomsten belast. Inkomsten kunnen uit allerlei bronnen voortkomen, bijvoorbeeld arbeid, onderneming etc. Dit kan ook zijn uit eigen woning. Dit is eigenlijk best raar, want de eigen woning levert geen inkomsten op. De wet rekent een forfaitair bedrag als inkomsten, u wordt geacht inkomsten te genieten uit de eigen woning. Waarom? Als de woning zou worden verhuurd, zouden hieruit inkomsten worden genoten. Wanneer u de woning zelf gebruikt, en dus niet hoeft te huren, spaart u die huur uit en geniet u in natura door middel van woongenot de inkomsten uit uw woning. Het forfaitair bedrag wordt in aanmerking genomen voor de inkomstenbelasting, dit verhoogt de draagkracht. Deze redenering klopt ook wel, want de eigenaar heeft geen huurkosten en daardoor meer te besteden. Tegelijkertijd moet de eigenaar waarschijnlijk ook rente betalen. De hypotheekrente is aftrekbaar, wel onder voorwaarden. De voorwaarden zijn in de loop der jaren strenger geworden.

Hoe wordt de eigen woning belast in de inkomstenbelasting? Als inkomsten uit werk en woning, dat betekent dat ze in box 1 vallen. Box 1 kent een progressief tarief welke kan oplopen tot 52% voor de hoogste inkomens. Bij een laag inkomen is het tarief ongeveer 35%. Eigenlijk is het gek dat de woning in box 1 belast wordt, gezien we ook een box 3 kennen. In box 3 staan de vermogensbestanddelen, namelijk de bezittingen en schulden opgenomen. De eigen woning is eigenlijk een bezitting. Wat zit er normaal gesproken in box 1? Inkomsten uit bepaalde activiteiten. Waarom zit de eigen woning in box 1? In 2001 kwam de nieuwe wet IB, daarvoor was de hypotheekrente aftrekbaar. Dit moest zo blijven. De eigen woning kon daarom niet in box 3 blijven, want deze box kent alleen maar vermogensbestanddelen minus de schulden. Over het saldo wordt een forfaitair rendement toegemeten. De werkelijk betaalde rente zou in box 3 niet aftrekbaar zijn. Om dit te voorkomen, is de kunstgreep toegepast om de eigen woning te plaatsen in box 1. Het systeem van box 1 sloot beter aan de bij de aftrek van de daadwerkelijke kosten. Op dit moment wordt druk gesproken over verandering van de eigenwoningregeling. Voorlopig hebben we te maken met een eigen woning in box 1.

Als eerste moet worden gekeken of de eigen woning wel daadwerkelijk in box 1 terecht komt. In de inkomstenbelasting kennen we een rangorderegeling. Deze staat in **art. 2.14 IB**. Hier staat in dat inkomsten die eigenlijk onder meerdere categorieën te plaatsen zijn, alleen maar in aanmerking worden genomen bij de eerste categorie die in de wet genoemd wordt. Dat betekent dat de eigen woning, als die in box 1 onder de eigenwoningregeling valt, de schuld van de eigen woning ook in box 1 valt.

De vraag is dan nog of de woning onder de eigenwoningregeling valt. Er zijn nog een aantal categorieën in de wet die voor de eigenwoningregeling komen. Als het huis daaronder zou vallen, dan komt de eigenwoningregeling niet meer in beeld. Een categorie die voor de eigenwoningregeling komt is de winst uit onderneming, ditzelfde geldt voor de pseudo-winstsfeer. Als er sprake is van ondernemingsvermogen, dan valt de woning in de winstsfeer en niet in de eigen woning-regeling. Een eigen woning is geen ondernemingsvermogen, want in beginsel houdt de woning geen verband met de onderneming. Hierop is een uitzondering, namelijk als er sprake is van gemengd gebruikt. Als een pand in en buiten de onderneming wordt gebruikt, dan spreken we in de winstsfeer van keuzevermogen. Bij een woon- en winkelpand is er sprake van een pand en dan mag de ondernemer zelf kiezen of hij het pand tot zijn ondernemingsvermogen rekent. Als de ondernemer kiest voor het ondernemingsvermogen, dan valt het pand in het winstregime en niet in de eigenwoningregeling. Wat geldt er in het winstregime? De waarde van het pand dient op de balans te worden gezet, hierop mag worden afgeschreven. Alle andere kosten, bijvoorbeeld onderhoudskosten, mogen in beginsel ook ten laste van de winst worden gebracht. Een nadeel is dat het pand ooit een keer in aanmerking wordt genomen, bijvoorbeeld omdat het pand wordt verkocht of de onderneming wordt gestaakt. Stel dat het pand een boekwaarde heeft van €80.000 en wordt verkocht voor €150.000, dan is er een winst van €70.000. Deze wordt in box 1 belast tegen het progressieve tarief. Als de woning geen ondernemingsvermogen was geweest, dan mochten de kosten maar zeer beperkt worden afgetrokken, maar het grote voordeel is dat de vermogenswinsten niet belast worden. Uitsluitend het forfaitaire bedrag wordt op grond van **art. 3.112 IB** in aanmerking genomen. Verkoopwinsten worden dus ook niet in aanmerking genomen. Dit betekent ook dat wanneer er andere inkomsten uit de eigen woning wordt ontvangen, en het pand in de winstsfeer zit, dat deze baten belast zijn. Als de eigenwoningregeling van toepassing zou zijn, dan worden de opbrengsten niet in aanmerking genomen.

Het is vreemd dat het gehele pand in het ondernemingsvermogen valt, terwijl het voor een deel buiten de onderneming wordt gebruikt. Dit wordt rechtgetrokken door **art. 3.19 IB,** hierin staat dat goederen die behoren tot het ondernemingsvermogen, maar die tevens buiten het ondernemingsvermogen worden gebruikt, dat hiervoor een bijtelling moet plaatsvinden. Er vindt een zogenaamde onttrekking plaats, er is sprake van een soort privé gebruik van een bedrijfsmiddel en hiervoor zou eigenlijk een vergoeding moeten worden betaald. Het wordt behandeld alsof de ondernemer het aan zichzelf verhuurt. De onttrekking is dan ongeveer de benadering van de economische huurwaarde. In **art. 3.19 IB** staat ook hoe het forfait wordt berekend. Dit forfait is hoger dan het forfait van de eigenwoningregeling, die is 0,75% van de WOZ-waarde. Bij de onttrekking van de winstsfeer geldt een forfait van 1,8% van de WOZ-waarde. Dit is omdat je in de eigenwoningregeling niet alle kosten mag aftrekken.

Bij keuzevermogen heeft de ondernemer dus de keuze om het pand wel of niet in het ondernemingsvermogen te laten vallen. Kiest hij voor ondernemingsvermogen, dan is het complete pand ondernemingsvermogen en zijn alle kosten in beginsel aftrekbaar. De baten zijn volledig belast. Als er privégebruik van het pand plaatsvindt, dan leidt dit op grond van **art. 3.19 IB** tot verhoging van de winst. Als de ondernemer kiest voor privévermogen, dan mogen de kosten niet ten laste van de winst komen. Het pand kan dan onder de eigenwoningregeling vallen. Het winkelgedeelte kan niet onder de eigenwoningregeling van **art. 3.110 e.v. IB**

vallen. Op grond van **art. 3.111 IB** wordt een pand als eigen woning aangemerkt wanneer deze als hoofdverblijf ter beschikking staat. Voor de bovenverdieping geldt de eigenwoningregeling. Het winkelgedeelte valt volgens de rangorderegeling onder de eerstvolgende categorie waar deze wel onder zou kunnen vallen. Het valt niet onder de winstsfeer, het valt niet onder de eigenwoningregeling, dan blijft box 3 over. De financieringsschuld valt dan voor een gedeelte ook in box 3 als negatief vermogen. Hier zit wel een probleem wel aan. Een deel van het pand wordt wel in de onderneming gebruikt. Er wordt opnieuw gekeken naar wat er gebeurt als de eigenaar het pand niet zelf zou hebben, maar van een ander zou huren. De huurkosten zouden wel ten laste van de winst worden gebracht. Is er dan niet sprake van een fictieve huursituatie? In **art. 3.16 IB** staat dat kosten van privévermogensbestanddelen, voor zover ze in de onderneming worden gebruikt, wel ten laste van de winst mogen worden gebracht, maar slechts beperkt. Wat mag ten laste van de winst worden gebracht? Het forfaitaire percentage wat wordt belast in box 3, mag ten laste van de winst worden gebracht, maar alleen voor het deel wat in box 3 wordt belast en in de onderneming wordt gebruikt. Als het forfaitaire percentage van box 3 4,2% zou bedragen, dan mag deze 4,2% in aftrek worden genomen in box 1. Bovenop het percentage wat in box 3 belast wordt, mag de eigenaar ook nog weer de gebruikerslasten van dat deel van het pand ten laste van de winst brengen. Dat betekent als het pand wordt geschilderd, dat dit eigenaarslasten zijn en deze mogen niet in aftrek worden genomen. Maar de energiekosten mogen wel ten laste van de winst worden gebracht.

Als iemand ondernemer is, dan moet goed worden gekeken naar waar het pand terecht komt. Het hangt er van af of het pand een puur ondernemingspand is en alleen maar in de onderneming gebruikt wordt. Dan is er geen twijfel, dan is het verplicht Ondernemingsvermogen. Als de ondernemer een woning koopt, waar hij alleen maar gaat wonen, dan is het pand verplicht privévermogen. Alleen als er gemengd gebruik is, dan zijn er problemen, want dan is er sprake van keuzevermogen. Die keuze is niet tweeledig, maar drieledig. De ondernemer mag kiezen om het gehele pand tot de winstsfeer te rekenen, of om het gehele pand tot privévermogen te rekenen of het pand gesplitst in aanmerking te nemen. Bij de laatste optie komt het winkeldeel in het ondernemingsvermogen terecht en het woondeel zal in box 1 onder de eigenwoningregeling vallen. Dan heeft de eigenaar niet meer te maken met de ingewikkelde onttrekkingen.

Hierbij hoort nog een opmerking. Sommige panden bevatten gescheiden gedeelte, waardoor deze als splitsbaar pand kan worden aangemerkt. Een splitsbaar pand bestaat uit twee afzonderlijke economisch te benutten gedeelten. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de delen in aanmerking moeten worden genomen. Dat betekent dat het winkelgedeelte verplicht ondernemingsvermogen zou worden en het woongedeelte verplicht privévermogen. Dit is dezelfde oplossing als de derde optie, alleen is het een verplichte oplossing. Voor een splitsbaar pand moet sprake zijn van genoeg voorzieningen in beide gedeelten en een eigen opgang.

Is het pand in gemengd gebruik, maar niet splitsbaar, dan is het keuzevermogen en heeft de eigenaar de drie mogelijkheden. Is het pand in gemengd gebruik en wel splitsbaar? Dan is er gedeeltelijk verplicht ondernemingsvermogen en gedeeltelijk privévermogen.

Ondernemers die het keuzevermogen hebben, mogen deze keus maar een keer maken. Namelijk op het moment dat het pand in de onderneming terecht komt. De ondernemer kan alleen bij hoge uitzondering terug komen op zijn keuze. Er moet dan sprake zijn van heel bijzondere omstandigheden aldus de Hoge Raad.

Hoe wordt een eigen woning onder de eigenwoningregeling behandeld? Er wordt een forfaitair bedrag aan inkomsten toegerekend. Dit bedrag is 0,75% van de WOZ-waarde. Wat is de WOZ-waarde? Dit is de waarde die de gemeente jaarlijks vaststelt en waarvoor de eigenaar een WOZ-beschikking krijgt. De waarde is de waarde in het economisch verkeer. De WOZ-waarde die geldt voor 2017 wordt vastgesteld op basis van de waarde op 1 januari 2016. Het forfaitpercentage staat in **art. 3.112 IB**. Tegen de aanslag inkomstenbelasting kan geen bezwaar worden ingediend met de reden dat de WOZ-waarde te hoog is vastgesteld. Tegen de WOZ-beschikking kan wel bezwaar en beroep worden ingesteld.

De WOZ-waarde wordt alleen toegepast in de wetten waar naar de WOZ wordt verwezen. Voor de eigenwoningregeling wordt de WOZ-waarde van toepassing verklaard. De WOZ-waarde is niet van toepassing in de omzetbelasting.

Wanneer het gaat om een splitsbaar pand, dan moet er een gedeelte van de WOZ-waarde genomen. Als bij een woon- en winkelpand het pand voor de helft uit het woongedeelte bestaat, dan moet de helft van de WOZ-waarde worden genomen. De eigenaar ontvangt een WOZ-beschikking voor het gehele pand, dus de gedeeltelijke WOZ-waarde moet zelf worden uitgerekend. Als het pand geheel ondernemingsvermogen is en de onttrekking van het woongedeelte moet worden berekend, dan geldt hetzelfde.

Welke keus zou de ondernemer moeten maken? Dat weet je eigenlijk niet. Je kunt hem wel voorlichten over de verschillen. Als hij het pand tot het ondernemingsvermogen rekent, dan mag hij de eigenaarslasten ten laste van de winst brengen. Dit is een voordeel. Een ander voordeel is dat er geen strenge voorwaarden gelden omtrent de financiering en de rente. Een nadeel is dat bij verkoop of staking de eventuele boekwinst over het pand belast wordt. Wanneer het pand niet tot het ondernemingsvermogen behoort, dan worden de voordelen niet belast. Wat de voordeligste keuze is, blijkt pas na afloop.

Er moet wel worden voldaan aan de definitie van de eigen woning, deze staat in **art. 3.111 UB.** Als iemand het pand koopt om het te verhuren, dan valt deze woning niet onder de eigenwoningregeling, maar in box 3. De woning moet zijn bestemd om tot hoofdverblijf te dienen. Een vakantiewoning valt niet onder de eigenwoningregeling, want dit is niet het hoofdverblijf. De vakantiewoning valt in box 3. Als aanvullende voorwaarde geldt dat de woning op grond van eigendom aan iemand ter beschikking staat. Dit betekent dat wanneer iemand mede-eigenaar is van een woning, maar wel in het huis woont, de eigenwoningregeling van toepassing is op een deel van het eigendomsrecht. De woning hoeft niet per se op grond van eigendom ter beschikking te staan, maar dit kan ook op grond van een recht van vruchtgebruik of gebruiksrecht. Voor deze laatste geldt een aanvullende voorwaarde: het gebruiksrecht moet krachtens erfrecht zijn verkregen. Bijvoorbeeld: als een van de twee echtgenoten overlijdt en zij samen een huis in eigendom hadden. De langstlevende krijgt een vruchtgebruik voor de helft van de woning. Wanneer iemand een recht van vruchtgebruik koopt, dan is de regeling niet van toepassing en mag alleen maar over het deel van het eigendomsrecht de eigenwoningregeling worden toegepast. Een zakelijk gebruiksrecht kan dus alleen maar leiden tot toepassing van de eigenwoningregeling wanneer deze krachtens erfrecht is verkregen.

Wat valt er onder de eigen woning? Een gebouw wat bestemd is om als hoofdverblijf te gebruiken. Tevens moet het anders dan tijdelijk als hoofdverblijf worden gebruikt. Niet alleen het gebouw, maar ook de ondergrond en de daartoe behorende aanhorigheden behoren tot de eigenwoningregeling.

Wat mag in aftrek worden genomen? In **art. 3.120 IB** staat een beperking opgenomen voor de aftrek. Hierin staat dat alleen de financieringskosten aftrekbaar zijn. Dit betekent dat eigenaarslasten niet aftrekbaar zijn. Een nieuw dak kan niet in aftrek worden genomen. De jaarlijkse kosten voor de OZB worden niet genoemd in het artikel en zijn dus ook niet aftrekbaar voor de eigenwoningregeling. Wat staat er wel genoemd in **art. 3.120 IB**? De financieringslasten en een eventuele canon. Mag je de financieringslasten altijd en geheel in aftrek brengen? Nee, de regeling is steeds strenger geworden. Bij de rentekostenaftrek geldt de eis dat de financiering geschiedt door middel van een annuïtaire hypotheek. Een annuïtaire hypotheek is een hypotheek waarop wordt afgelost. De rente en aflossing tezamen is elk jaar hetzelfde, de verdeling is per jaar anders. Wanneer iemand een aflossingsvrij hypotheek afsluit, dan mag de rente niet in aftrek worden genomen. Er moet dus goed worden gekeken naar het aflossingsschema. Wanneer het pand in de winstsfeer zou zitten, dan geldt de voorwaarde voor de annuïtaire hypotheek niet. Het begrip financieringslasten is ruimer dan de hypotheekrente. Een deel van de notariskosten is aftrekbaar, want deze zien toe op de financiering. Aan de bank moet vaak een afsluitprovisie of bemiddelingsprovisie worden betaald. Deze kosten zijn tevens aftrekbaar. Indien een taxatie is vereist voor de hypotheek, dan zijn die kosten ook aftrekbaar.

**Art. 3.119a e.v. IB** staan de andere beperkingen voor de renteaftrek. In **art. 3:119a IB** staat wat er als eigenwoningschuld wordt aangemerkt. Dit zijn de kosten van aanschaf van de eigen woning. Welke kosten zijn dit? De koopsom, de notariskosten, de overdrachtsbelasting en overige aanschafkosten. Dat betekent dat als de woning €200.000 kost en de overige kosten €5.000 bedragen, er voor een bedrag van €205.000 kan worden gefinancierd en de rente over dit bedrag in aftrek mag worden genomen. Wanneer iemand meer dan €205.000 zou willen financieren, dan is de rente over het meerdere niet aftrekbaar. Als iemand een lening zou willen afsluiten voor €250.000, zodat hij tevens een auto kan kopen, geldt er alleen maar renteaftrek voor het deel wat ziet op de eigenwoningschuld. De eigenwoningschuld is alleen de schuld die is aangegaan ter zake van de aankoop en de bijbehorende kosten van de woning.

De renteaftrek geldt voor maximaal 30 jaar. De meeste hypotheek lopen ook 30 jaar. Wat gebeurt als iemand gaat verhuizen en er bij geleend moet worden? Er moet dan een aanvullende lening worden afgesloten. Voor de aanvullende lening geldt opnieuw een termijn van 30 jaar voor de renteaftrek, de oude lening geldt dat de oude termijn gewoon doorloopt.

Bij verhuizing speelt nog een ander probleem: de bijleenregeling van **art. 3.119aa IB**. De bijleenregeling stoelt op de gedachte dat als iemand een nieuwe woning koopt en bij de verkoop van de oude woning geld overhoudt, degene geen financiering nodig heeft voor het gedeelte wat hij overhoudt. Hierdoor ontstaat een eigenwoningreserve voor het bedrag wat degene overhoudt. Wat houd je over bij de verkoop? De opbrengst minus de kosten en de aflossing van de restschuld. Volgens de wetgever moet dit bedrag in de nieuwe woning worden geïnvesteerd. Als dit niet gebeurt, dan krijgt de eigenaar voor het meerdere geen aftrek. Voorbeeld: koper verkoopt zijn woning voor €200.000, de verkoopkosten bedragen €5.000 en de restschuld bedraagt €95.000, dan blijft er €100.000. Wat betekent dit voor de financiering van de nieuwe woning? De eigenwoningreserve wordt in mindering gebracht. Als de koper een woning koopt voor €300.000 inclusief aankoopkosten, dan betekent dit dat de koper over maximaal €200.000 renteaftrek heeft. Dit heeft consequenties voor de schuld. Deze is voor 2/3 een eigenwoningschuld. Een deel van de schuld valt dan in box 3. Stel: koper verkoopt zijn woning en houdt netto €100.000 woningreserve over. Koper woont een poosje in een huurwoning en koopt daarna een nieuwe woning voor €300.000. Er mag dan slechts voor €200.000 worden gefinancierd.

Het gebeurt ook vaak omgekeerd. De oude woning staat te koop en er wordt alvast een nieuwe woning gekocht. Wat gebeurt er dan? Op grond van de oude woning mag de rente in aftrek worden gebracht die werd betaald over de oude eigenwoningschuld zolang de oude woning het hoofdverblijf is. Wat gebeurt er na de verhuizing? De oude woning is geen hoofdverblijf meer. Er bestaat een fictie in de wet, **art. 3.112 IB**. Deze houdt in dat wanneer de woning leeg en te koop staat, deze bij wijze van fictie nog steeds als eigen woning beschouwd. Dat betekent dat na verhuizing de rente aftrekbaar is. Voor de oude woning hoeft niet meer het eigenwoningforfait in aanmerking te worden genomen. Op grond van **art. 3.112 lid 4 IB** wordt het eigenwoningforfait op 0 gesteld. Dit betekent dat na verhuizing, de oude woning een fictieve eigen woning is waarover geen bijtelling wordt gerekend. De bijleenregeling geldt nog niet, gezien de oude woning nog niet is verkocht. Zolang de oude woning niet is verkocht, heeft de koper over de nieuwe woning de volledige renteaftrek.

Wanneer de oude woning wordt verkocht, ontstaat er een eigenwoningreserve en dan wordt de renteaftrek op de nieuwe woning beperkt.

Er kan worden ontkomen aan de bijleenregeling, maar dit is heel omslachtig. In de bijleenregeling staat dat toevoegingen aan de eigenwoningreserve na drie jaar vervallen. Dat betekent dat als de oude woning wordt verkocht met een eigenwoningreserve van €100.000 en de koper drie jaar wacht met het kopen van een woning, dan vervalt de reserve. Bij aankoop van een nieuwe woning mag de koper wel voor het volledige bedrag de rente aftrekken.

Wat als de koper niet gelijk gaat wonen in zijn nieuwe woning? Voor de nieuwe woning zijn al wel kosten gemaakt. In **art. 3.112 lid 3 IB** staat een fictie voor deze overgangsperiode. Hierin staat dat wanneer de woning bestemd is om binnen drie jaar als eigen woning te dienen, dan wordt de nieuwe woning alvast als fictieve eigen woning aangemerkt. Op grond van **art. 3.112 lid 4 IB** wordt het eigenwoningforfait op 0 gesteld. Deze verandert pas wanneer de koper er daadwerkelijk gaat wonen. Als de koper in de loop van het jaar verhuist, dan moet het eigenwoningforfait naar tijdsevenredigheid worden toegerekend.

Als de eigenaar zich niet houdt aan het aflossingsschema, dan heeft dit tot gevolg dat de renteaftrek verloren gaat. Dit geldt niet alleen voor het stukje achterstand, maar voor de gehele resterende periode. In **art. 3.119a IB** staan nog een paar situaties waarin de achterstand door de vingers kan worden gezien. Het moet dan gaan om een geval van overmacht.