

Dubbele woonlasten – garantie gemeente Borne

De gemeente Borne heeft ter stimulering van de verkoop van nieuw te bouwen woningen op een van de gemeente aan te kopen kavel een regeling in het leven geroepen.

De regeling omvat een bescherming gedurende maximaal één jaar tegen, en een eventuele vergoeding van, dubbele woonlasten. Daaraan is uiteraard wel een aantal voorwaarden verbonden.

- De kavel wordt rechtstreeks van de gemeente Borne gekocht.
- Deze aankoop wordt vastgelegd in een koopovereenkomst
- Op dat moment, doch uiterlijk op de datum van notariële beschrijving van de overdracht van de kavel (transportakte) maakt de koper bekend, gebruik te willen maken van de regeling; de regeling wordt door de notaris in de koopakte vastgelegd.
- De koopovereenkomst is gesloten na 23 oktober 2009, de transportakte (notariële vastlegging) op een later moment
- De huidige woning wordt voor een marktconforme prijs te koop aangeboden via een beëdigd makelaar
- Op de regeling kan een beroep worden gedaan vanaf de datum van oplevering van de nieuwe woning in De Borsche Maten, deelgebied Tuinstad.
- De regeling is tot herroep van kracht.

Bedragen die onder de regeling kunnen worden gedeclareerd, hebben betrekking op:

- De rentelast over de financiering (hypotheek + financiering overwaarde) van de eigen te verkopen woning
- Het eigenaarsdeel (onbewoond) OZB van de te verkopen woning
- De waterschapslasten
- De premie voor de opstalverzekering
- Het vastrecht voor rioolheffing

Twee voorbeelden geven wellicht wat duidelijkheid hoe dubbele woonlasten garantie wordt bepaald.

Bij een hypotheekrente van 6% en een rente over de overbruggingsfinanciering van 8%, als gebruik wordt gemaakt van de maximale periode van 1 jaar (bedragen in €):

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2
Waarde huidige woning	250.000	400.000
Hypotheek *	150.000	250.000
Overwaarde **	100.000	150.000
Nieuwe woning	400.000	500.000
Nieuwe hypotheek	300.000	350.000
Vergoeding onder garantieregeling:		
Hypotheekrente * oude woning (stel: à 6%)	9.000	15.000
Overbruggingsfinanciering ** (stel: à 8%)	8.000	12.000
Overige vaste lasten (stelpost als voorbeeld)	600	800
Totaal vergoeding (maximaal)	17.600	27.800

De vergoedingen worden gegeven op declaratiebasis, onder overlegging van bewijsmateriaal zoals bijvoorbeeld taxaties, bankafschriften, facturen, aanslagen, etc.

De vergoedingen voor de rentelasten hebben gevolgen voor de aftrek van de hypotheekrente: deze vergoedingen moeten in mindering worden gebracht op betaalde hypotheekrente. Dit betekent dus een lagere aftrek; daar staat echter tegenover, dat de koper van de gemeente Borne een vergoeding ontvangt voor de rentelasten van de te verkopen woning. De aftrek van de hypotheekrente (inclusief overbruggingsfinanciering) voor de te verkopen woning en de vergoeding van de gemeente Borne vallen dus tegen elkaar weg. De vergoedingen voor de overige eigenaarlasten van de te verkopen woning zijn niet onderworpen aan de heffing van inkomstenbelasting.

De hierboven vermelde opmerkingen over de fiscale gevolgen van de dubbele woonlastengarantieregeling van de gemeente Borne zijn getoetst door onze huisaccountant Deloitte. De opmerkingen zijn voorlichtend van karakter en dus slechts van algemene aard. De kopers, die van deze regeling gebruik willen maken, kunnen aan deze opmerkingen dan ook geen rechten ontleen; de gemeente Borne aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de individuele fiscale gevolgen van deze dubbele woonlastenregeling.

Mochten partijen het oneens zijn over de uitvoering of interpretatie van deze regeling, beslist het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Borne.

Borne, 28 oktober 2009.