



# Uw eigen woning

In deze brochure leest u de hoofdlijnen van de fiscale regeling voor de eigen woning.

## Hoe werkt de eigenwoningregeling?

Heeft u geld geleend voor de aankoop of voor de verbouwing van uw woning, dan mag u de betaalde rente aftrekken. Voor het jaar 2021 bedraagt de aftrek slechts 43% voor zover de aftrek plaats zou vinden tegen het tarief van de hoogste schijf (49,50%). U moet deze aftrek verminderen met 0,50% van de WOZ-waarde van de woning bij een WOZ-waarde tussen de € 75.001 - € 1.110.000.

De regeling geldt alleen voor de woning die uw hoofdverblijf is. Dus niet voor een verhuurde of een tweede woning.

### Voorbeeld

De WOZ-waarde van uw woning is € 200.000. U heeft € 100.000 geleend, u betaalde € 4.000 aan rente. Uw aftrekpost wordt:

Eigenwoningforfait 0,50% van € 200.000	€ 1.000
Af: betaalde rente	€ 4.000
Aftrekpost	<u>€ 3.000</u>

Bij een bruto-inkomen van € 50.000 is de belastingbesparing (37,10%) ongeveer € 1.113

## Vanaf 2013: alleen renteaftrek voor annuïteitenlening

De rente op een lening voor een woning die na 1 januari 2013 is aangegaan, kunt u alleen aftrekken als u de schuld in maximaal 30 jaar volgens een annuïteitenschema tot nul aflost. U betaalt per maand een vast bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De eerste maand betaalt u vrijwel alleen rente en weinig aflossing. Elke volgende maand wordt het rentedeel lager en het aflossingsdeel hoger. Omdat het jaarlijkse rentebedrag daalt, wordt uw aftrekpost elk jaar lager. De renteaftrek vervalt als u te weinig aflost.

## Op 31 december 2012 bestaande leningen

Een op 31 december 2012 bestaande lening hoeft niet te worden omgezet in een annuïteitenlening. Voor op die datum bestaande leningen is aflossing fiscaal niet verplicht. U heeft echter maximaal 30 jaar recht op renteaftrek (vanaf 2001 of als dat later is, vanaf de eerste keer dat u eigen woning rente in aftrek brengt).

De oude regels blijven ook gelden als u een nieuwe woning koopt, of als u de hypotheek oversluit. Leent u meer dan het bedrag van de oude hypotheek, dan gelden de nieuwe regels wel voor het meerdere.

## Kapitaalverzekering, beleggings- of spaarrekening eigen woning (KEW, BEW of SEW)

Tot en met 2012 kon u belastingvrij sparen voor de aflossing van uw hypotheek. Omdat vanaf 2013 elke nieuwe eigenwoningsschuld tot nul moet worden afgelost, is sparen voor aflossing niet meer nodig. De mogelijkheid om belastingvrij te sparen is daarom afgeschaft. Had u op 31 december 2012 al een KEW/BEW/SEW, of heeft u voor 1 april 2013 een nieuwe afgesloten, dan blijft de rentevrijstelling bestaan zo lang u zich aan de voorwaarden houdt. Tevens is vanaf 1 april 2017 de eis van minimale duur premiebetaling (de tijdsklem) vervallen voor zowel de KEW, BEW als voor de SEW.

## Aankoop bestaande woning

In het jaar waarin u een woning koopt met geleend geld heeft u meestal een forse aftrekpost. Naast de betaalde rente zijn aftrekbaar: afsluitprovisie, notariskosten van de hypotheekakte, bereidstellingsprovisie, nationale hypotheekgarantie, kosten van een hypotheekadvies en taxatiekosten voor de bepaling van de hoogte van de hypotheek. De uitgaven voor de aanschaf van de woning zelf zijn niet aftrekbaar, zoals: kosten van de leveringsakte bij de notaris, overdrachtsbelasting, kosten van uw makelaar en taxatiekosten voor de waardebepaling van de woning.

## Aankoop nieuwbouwwoning

Een nieuwbouwwoning koopt u 'vrij op naam'. U betaalt geen overdrachtsbelasting of aankoopkosten. Is de woning als u de koop sluit nog in aanbouw, dan betaalt u de aannemer in termijnen naarmate de bouw vordert. Heeft u een lening afgesloten, dan is de rente over het opgenomen deel aftrekbaar. De rente is slechts aftrekbaar indien u aannemelijk kunt maken dat de woning in aanbouw binnen drie jaar uw hoofdverblijf wordt.

## Uw volgende eigen woning: bijleenregeling

Als u bij de verkoop van uw oude woning meer ontvangt dan u aan eigen woningschuld moet aflossen, dan moet u deze 'overwaarde' besteden voor de aankoop van de nieuwe woning. U heeft dit bedrag immers vrij tot uw beschikking. Leent u meer, dan is de rente over dat meerdere niet aftrekbaar.

### Voorbeeld

*Uw oude woning, gekocht in 1996, wordt in 2021 verkocht voor € 500.000. Uw hypotheekschuld is € 100.000. De nieuwe woning kost € 600.000 kosten koper. U wilt € 400.000 lenen. De financieringskosten zijn eenmalig € 6.000. De aankoopkosten zijn € 5.000, de overdrachtsbelasting is € 12.000.*

*Over welk bedrag mag u de hypotheekrente aftrekken? Eerst wordt de overwaarde berekend:*

<i>Opbrengst woning</i>	<i>€ 500.000</i>
<i>af: af te lossen lening</i>	<i>€ 100.000</i>
	<i>-----</i>
<i>'overwaarde'(eigenwoningreserve)</i>	<i>€ 400.000</i>

*Vervolgens wordt de aankoopprijs van de nieuwe woning bepaald:*

<i>Aankoopbedrag woning</i>	<i>€ 600.000</i>
<i>bij: aankoopkosten(notarieel, e.d.)</i>	<i>€ 5.000</i>
<i>bij: overdrachtsbelasting</i>	<i>€ 12.000</i>
	<i>-----</i>
<i>Totaal aankoopkosten</i>	<i>€ 617.000</i>

*Daarbij mogen de eenmalige financieringskosten worden opgeteld. Van die uitkomst trekt u de overwaarde af:*

<i>Totaal aankoopkosten</i>	<i>€ 617.000</i>
<i>bij: financieringskosten (stel)</i>	<i>€ 6.000</i>
	<i>-----</i>
	<i>€ 623.000</i>
<i>af: overwaarde</i>	<i>€ 400.000</i>
	<i>-----</i>
<i>Maximale eigenwoningschuld</i>	<i>€ 223.000</i>

*De renteaftrek geldt slechts over € 223.000. Het restant, € 177.000 (= € 400.000 -/- € 223.000), is een schuld in box 3.*

## Tijdelijk twee woningen (verhuisregeling)

U kunt (fiscaal) maar één eigen woning hebben. Daarop zijn belangrijke uitzonderingen:

- Uw nieuwe woning is nog in aanbouw of nog niet klaar voor bewoning. U mag de rente op de schulden van beide woningen aftrekken zolang aannemelijk is dat de nieuwe woning binnen 3 jaar uw hoofdverblijf wordt.
- U heeft uw nieuwe woning betrokken. De oude woning staat leeg in de verkoop. U mag gedurende het jaar van vertrek en de drie daarop volgende jaren de rente op de schulden van beide woningen aftrekken.

## Bijleenregeling bij verhuizing

Heeft u tijdelijk twee woningen? Dan mag u alle rente aftrekken. Ook die van de overbruggingslening. Bij verkoop van de oude woning of (als dat eerder is) als de verhuisperiode is afgelopen, wordt uw maximale eigenwoningschuld berekend.

### Voorbeeld

*Uw oude woning staat leeg te koop. Hypotheek € 200.000. U leende in juli 2020 € 500.000 voor aankoop van de nieuwe woning.*

*De totale hypotheekschuld is vanaf juli 2020 € 700.000. De rente is volledig aftrekbaar. Op 1 december 2020 wordt uw oude huis verkocht voor € 300.000. Na aflossing houdt u € 100.000 over.*

*De maximale schuld is vanaf dat moment € 500.000 (aankoop nieuw) min de overwaarde (€ 300.000 - € 200.000) is € 400.000.*

*Leent u meer dan € 400.000, dan is de rente over het meerdere niet aftrekbaar en is dit meerdere een box 3 schuld.*

## Aftrek rente over restschuld

Tot en met 31 december 2017 gold dat bij een lagere opbrengst bij verkoop van de woning dan de hypotheekschuld, dit negatieve saldo voor u een restschuld is. Loste u die schuld niet af, dan mocht u gedurende 15 jaar na de verkoop de rente over die schuld alsnog aftrekken. Dit systeem is voor nieuwe situaties na 1 januari 2018 volledig afgeschaft. Alleen bestaande gevallen kunnen de termijn van renteaftrek van 15 jaar nog volmaken.

## Tot slot

De fiscale regels voor de eigen woning zijn ingewikkeld, zeker bij verhuizing en bij echtscheiding. Laat u begeleiden door een deskundige!

