

Uw eigen woning

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

Hoe werkt de eigenwoningregeling?

Hebt u geld geleend voor de aankoop of voor de verbouwing van uw woning, dan mag u de betaalde rente aftrekken. U moet deze aftrek verminderen met 0,75% van de WOZ-waarde van de woning.

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 hebt € 100.000 geleend, u betaalde € 5.000 aan rente.

Uw aftrekpost wordt:

betaalde rente	€ 5.000
eigenwoningforfait 0,75% van € 200.000	€ 1.500
aftrekpost	<u>€ 3.500</u>

Bij een bruto-inkomen van € 50.000 is de belastingbesparing ongeveer € 1.500.

Vanaf 2013: alleen rente-aftrek voor annuïteitenlening

De rente op een lening voor een woning die na 1 januari 2013 is aangekocht, 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 rente-aftrek 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 hebt echter maximaal 30 jaar recht op rente-aftrek.

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 hebt u voor 1 april 2013 een nieuwe afgesloten, dan blijft de rentevrijstelling bestaan zo lang u zich aan de voorwaarden houdt.

Aankoop bestaande woning

In het jaar waarin u een woning koopt met geleend geld hebt u meestal een forse aftrekpost. Naast de betaalde rente zijn de afsluitprovisie, de kosten van de hypotheekakte die de notaris opmaakt, de bereidstellingsprovisie, de nationale hypotheekgarantie en de kosten van een hypotheekadvies aftrekbaar. De uitgaven voor de aanschaf van de woning zelf zijn niet aftrekbaar, bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting, de kosten van de leveringsakte bij de notaris en de kosten van uw makelaar.

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. Hebt u een lening afgesloten, dan is de rente over het opgenomen deel aftrekbaar. De aftrek is wel beperkt tot drie jaar na het jaar waarin de woning werd gekocht.

Uw volgende eigen woning: bijleenregeling

Als u bij de verkoop van uw oude woning meer ontvangt dan u aan hypotheekschuld moet aflossen, dan wordt u geacht deze 'overwaarde' te besteden aan de aankoop van de nieuwe woning. U hebt dat 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 2016 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 € 5.000. De aankoopkosten zijn € 5.000, de overdrachtsbelasting is € 12.000.

Over welk bedrag mag u de hypotheekrente aftrekken?

Eerst wordt de overwaarde berekend:

Opbrengst woning	€ 500.000
af: af te lossen lening	€ 100.000
'overwaarde'	€ 400.000

Vervolgens wordt de aankoopprijs van de nieuwe woning bepaald:

Aankoopbedrag woning	€ 600.000
bij: aankoopkosten	€ 5.000
bij: overdrachtsbelasting	€ 12.000
Totaal aankoopkosten	€ 617.000

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

Totaal aankoopkosten	€ 617.000
bij: financieringskosten	€ 5.000
	€ 622.000
Af: overwaarde	€ 400.000
Maximale eigenwoningschuld	€ 222.000

De rente is slechts aftrekbaar over € 222.000. Het restant van de lening (€ 178.000) 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 gedurende het jaar van aankoop en de drie jaren daarna de rente op de schulden van beide woningen aftrekken.
- U hebt 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

Hebt 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 2016 € 500.000 voor aankoop van de nieuwe woning. De totale hypotheekschuld is vanaf juli 2016 € 700.000. De rente is volledig aftrekbaar. Op 1 december 2016 wordt uw oude huis verkocht voor € 300.000. Na aflossing houdt u € 100.000 over. De maximale schuld is dan € 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.

Aftrek rente over restschuld

Als uw woning in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 wordt of is verkocht voor een prijs die lager was dan de hypotheekschuld, dan houdt u een restschuld over. Lost u die schuld niet af, dan mag u gedurende 15 jaar na de verkoop de rente over die schuld aftrekken.

Tot slot

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

Disclaimer

Deze brochure is gebaseerd op de (voorgestelde) regelgeving zoals die in de op 6 januari 2016 bekend was. Deze nieuwsvoorziening is met grote zorg samengesteld. Voor eventuele onvolkomenheden kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Druk- en zetfouten voorbehouden.