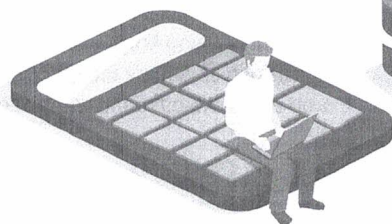
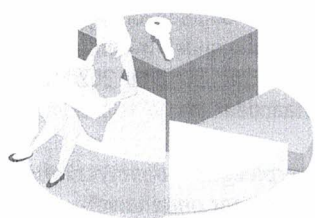


EIGEN WONING: WAT IS AFTREKBAAR?

Als huizenbezitter kunt u vaak méér aftrekken dan alleen de hypotheekrente. We zetten alles voor u op een rijtje.



Dacht u dat de (hypotheek) rente die u over een eigenwoninglening betaalt het enige is dat u van de eigen woning kunt aftrekken? Lees dan verder. Want als u aan de voorwaarden voldoet, kunt u in box 1 nog veel meer aftrekken van uw inkomen. Met ons handige overzicht ziet u of er voor u nog wat te halen valt.

DE WONING

Rente en kosten kunt u in principe alléén aftrekken als sprake is van een woning en deze woning uw eigendom en tevens hoofdverblijf is. Maar er zijn een paar uitzonderingen:

■ woning met vruchtgebruik langstlevende

Speelt als sprake is van een vruchtgebruiktestament. Erft de langstlevende partner het recht van vruchtgebruik van de woning, dan is de wo-

ning in juridische zin geen 'eigen woning' meer. De langstlevende partner mag de woning echter toch als zodanig beschouwen op voorwaarde dat deze de kosten en lasten ervan draagt.

■ deels verhuurde woning

Als een woning gedeeltelijk verhuurd is, terwijl de vrijstellingsregel voor kamerverhuur van toepassing is, blijft de woning fiscaal gezien een 'eigen woning'.

■ voormalige eigen woning

Woningen die sinds de verhuizing niet meer worden bewoond, maar in de verkoop staan en in het betreffende kalenderjaar of in één van de drie kalenderjaren ervoor als eigen woning konden worden aangemerkt, vallen ook onder de eigenwoningregeling.



Als u een woning die in de verkoop staat gedurende deze periode tijdelijk verhuurt, verhuizen

woning en schuld naar box 3 en kunnen rente en kosten niet meer worden afgetrokken. Eindigt de verhuursituatie binnen de hierboven genoemde periode, dan valt het huis weer in box 1 en zijn rente en kosten opnieuw aftrekbaar. Wie op 2 januari begint met verhuren en de verhuur uiterlijk laat eindigen op 31 december van datzelfde jaar, heeft hiervan dus géén last.

■ toekomstige eigen woning

Als 'eigen woning' telt ook het gekochte maar nog niet bewoonde huis dat de eigenaar van plan is in het lopende kalenderjaar of in één van de drie volgende kalenderjaren te betrekken.

■ eigen woning na scheiding

Na vertrek van de ene partner uit de woning kan de andere partner de woning tot maximaal twee jaar later als 'eigen woning' be-

schouwen en alle aftrekbare kosten in box 1 opvoeren. De periode kan worden opgerekend door de woning uiterlijk bij het aflopen van de tweejaarsperiode te koop te zetten: in dat geval telt alsnog de termijn bij verhuizing (zie hiervoor onder 'voormalige eigen woning').

■ eigen woning na opname in verpleeghuis

Wordt de ene partner in een verpleeghuis opgenomen en blijft de andere partner in de woning, dan blijven rente en kosten onbeperkt aftrekbaar. Als de overblijvende fiscaal partner ook in een verpleeghuis wordt opgenomen, wordt de woning nog twee jaar na dat moment beschouwd als 'eigen woning' en blijven rente en kosten aftrekbaar. Dat laatste geldt ook voor alleenstaanden die in een verpleeghuis worden opgenomen.

■ woonwagens en woonschepen

Behalve 'gewone' huizen kunnen ook woonwagens en woonschepen onder de definitie van 'eigen woning' vallen als ze duurzaam aan één plaats gebonden zijn.

LENING

Hoofregel is dat rente en kosten van leningen die zijn gebruikt voor aankoop, onderhoud en verbetering van de eigen woning aftrekbaar zijn. Rente en kosten van hypothecaire leningen van vóór 1 januari 1996 zijn altijd aftrekbaar. Deze leningen worden fiscaal altijd als eigenwoninglening gezien, ook als de lening niet voor de eigen woning werd gebruikt. Sinds 2001 is de aftrek beperkt tot 30 jaar (voor eigenwoningleningen van vóór 2001 is aftrek van rente en kosten mogelijk tot en met 2030). Maar sindsdien zijn er nog een paar spelregels bijgekomen:

■ aflossingsverplichting

Sinds 1 januari 2013 moeten nieuw afgesloten eigenwoningleningen minimaal annuïtair

worden afgelost. Voor leningen van vóór 2013 geldt geen aflossingsverplichting. Hieronder vallen

- (1) eigenwoningschulden die op 31 december 2012 al bestonden en die op dat moment daadwerkelijk gebruikt waren voor de eigen woning
- (2) sommige eigenwoningschulden die in 2013 zijn ontstaan waarbij er vóór 2013 al afspraken over aankoop of verbouwing waren gemaakt (voor meer informatie zie onze 'Checklist aftrekbare kosten eigen woning' op www.fiscalert.nl ► **downloads**)
- (3) eigenwoningschulden die na 2013 zijn ontstaan door het oversluiten van een lening van vóór 2013



Is een eigenwoningschuld als bedoeld onder (1) en (2) na 2012 afgelost maar werd uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar een nieuwe eigenwoningschuld aangegaan? Dan valt deze schuld onder categorie (3) en geldt dus geen aflossingsverplichting!



Geldt voor uw lening — al dan niet deels — een aflossingsverplichting en voldoet u daar structureel niet aan, dan krijgt u fiscaal straf: het recht op aftrek van rente en kosten over (dat deel van) de lening verdwijnt en de lening verhuist naar box 3. Is de betalingsachterstand echter het gevolg van de coronacrisis en bent u met uw hypotheekverstrekker een betaalpauze overeengekomen, dan gelden versoepelde regels (voor meer informatie zie www.belastingdienst.nl/corona).

■ bijleenregeling

Fiscaal gezien bent u op grond van de zogenaamde 'bijleenregeling' verplicht de fiscale overwaarde (als die er is) in te brengen bij de aankoop van het nieuwe huis. De regeling houdt rekening met de voor de woning gemaakte aan- en verkoopkosten, zoals daar zijn de voor uw rekening gekomen makelaarskosten, overdrachtsbelasting, notariskosten voor

de overdracht en kosten voor het energielabel. De verkoopkosten worden van de verkoopprijs afgetrokken. Wat overblijft is het 'vervreemdingssaldo'. U wordt geacht dat saldo integraal te gebruiken voor uw nieuwe woning. Heeft u dit saldo fiscaal niet (geheel) gebruikt voor de aanschaf van de nieuwe woning, dan valt op grond van de bijleenregeling de schuld ter grootte van het niet-gebruikte deel in box 3. U kunt de rente en kosten over die schuld dus niet in box 1 aftrekken. De schuld kunt u wel in box 3 in aanmerking nemen.

KOSTEN

Niet alleen de rente van de eigenwoninglening is aftrekbaar, ook de kosten van het afsluiten van die lening kunt u aftrekken in box 1. Daarnaast zijn ook de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal en beklemming aftrekbaar:

■ notaris- en kadasterkosten

Notaris- en kadasterkosten voor de hypotheekakte zijn aftrekbaar, mits de hypotheek een eigenwoninglening is. Ook notaris- en kadasterkosten voor het doorhalen van de hypotheekakte zijn aftrekbaar, maar alleen als de doorhaling plaatsvindt kort na het moment dat u de eigenwoninglening heeft afgelost of overgesloten. De notaris- en kadasterkosten voor het transport van de eigendomsakte zijn niet aftrekbaar.



Vergeet niet om bij de aftrekbare notariskosten de daarop betrekking hebbende BTW (omzetbelasting) mee te nemen. De BTW staat vaak apart vermeld op de afrekening van de notaris.

■ hypotheekadvies

Kosten van hypotheekadvies bij aankoop van een woning zijn aftrekbaar, mits de lening daadwerkelijk tot stand komt. Ook kosten van hypotheekadvies bij oversluiten van de hypotheek zijn aftrekbaar. Moet u echter annuleringskosten betalen omdat u afziet van

het afsluiten van de financiering, dan zijn die kosten niet aftrekbaar.

■ afsluitprovisie

Afsluitprovisie mag niet meer door banken in rekening worden gebracht. Het wetsartikel dat aftrek van afsluitprovisie toestaat bestaat echter nog. Bij leningen die elders (bijvoorbeeld bij de eigen BV of bij familie) worden afgesloten kan dus nog wel afsluitprovisie worden gerekend. De aftrekbaarheid is gelimiteerd tot 1,5% van de schuld met een maximum van € 3.630. Het restant moet u uitsmeren over de looptijd van de lening. Als u samen met uw partner een woning heeft gekocht, dan is het verdedigbaar om tot tweemaal het maximale bedrag af te trekken dus maximaal € 7.260.

■ erfpacht, opstal of beklemming

Alleen de periodieke betalingen komen voor aftrek in aanmerking. Heeft u de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming afgekocht? Dan is de afkoopsom niet aftrekbaar (maar de rente op de voor de afkoop afgesloten lening wél!). Eventuele notariële kosten voor heruitgifte van de erfpacht zijn niet aftrekbaar.

■ overige kosten

De kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), taxatiekosten in verband met de hypotheek, de bereidstellingsprovisie (u betaalt om de aangeboden rente in de offerte te verlengen), borgstellingsprovisie en de extra dagrente die bij aflossing van de hypotheek na verkoop van de woning soms nog in rekening wordt gebracht, zijn allemaal aftrekbaar.



Niet aftrekbaar zijn makelaarskosten voor de aan- of verkoop van het huis, de overdrachtsbelasting, de omzetbelasting bij nieuwbouw, de OZB en de kosten van de bankgarantie voor het betalen van een waarborgsom.

DE PRAKTIJK

De volgende situaties zien we in de praktijk vaak terugkomen:

■ meefinancieren

Banken lenen vaak niet meer dan 100% van de marktwaarde van de woning. Fiscaal zijn de regels echter minder strikt en mag u naast de waarde van de woning ook sommige kos-

ten meefinancieren en vervolgens de rente over het extra geleende bedrag aftrekken. Dat geldt bijvoorbeeld voor de notaris- en kadasterkosten van de hypotheekakte en de kosten voor NHG. Wilt u kosten meefinancieren en de rente over deze extra lening aftrekken? Onze 'Checklist aftrekbare kosten eigen woning' op www.fiscalert.nl ► **downloads** laat zien of dat kan.

■ overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet is een tijdelijke aflossingsvrije lening tot maximaal de hoogte van de overwaarde van de oude woning. Voor deze lening geldt geen annuïtaire aflossingsverplichting. De rente van het overbruggingskrediet is fiscaal aftrekbaar tot het moment dat de oude woning notarieel is overgedragen aan de nieuwe eigenaar (of niet te koop wordt gezet maar bijvoorbeeld verhuurd). Vanaf dat moment moet u op grond van de bijeenregeling de overwaarde van uw oude woning gebruiken voor uw nieuwe woning.

■ onderhoud en verbetering

Een vervanging van een keuken of badkamer, een schilderbeurt, plaatsing van een dakkapel of een aanbouw. Dit zijn voorbeelden waarbij het duidelijk gaat om onderhoud of verbetering van de woning. Als u hiervoor geld leent, kunt u de rente dus aftrekken. Volgens de staatssecretaris van Financiën kunt u de rente echter niet aftrekken als de lening is gebruikt voor de financiering van zogenaamde 'huurderslasten' — uitgaven die in het geval van verhuur voor rekening van de huurder zouden komen, zoals vloerbedekking, parket en behang. Ook tuinaanleg en -onderhoud worden in de jurisprudentie als huurderslasten bestempeld, maar in het verleden werd een lening voor tuinonderhoud door de rechter wél een keer als eigenwoninglening aangemerkt (ECLI:NL:GHSGR:2003:AO4034, te vinden op www.rechtspraak.nl).

■ bouwdepot en verbouwingsdepot

Bij nieuwbouw en bij een verbouwing wordt het geleende bedrag vaak in partjes gebruikt.

DE HILLEN-REGELING

Iedere huizenbezitter moet in de aangifte het zogenaamde 'eigenwoningforfait' optellen bij het box 1-inkomen. Dit forfait wordt berekend door de WOZ-waarde van het onroerend goed te vermenigvuldigen met, in de regel, 0,50% (2021, 0,60% in 2020). Na aftrek van de eigenwoningrente en eventuele andere aftrekbare kosten blijft het 'saldo eigen woning' (SEW) over. Een negatief SEW leidt tot aftrek, maar als de aftrekbare rente plus kosten lager zijn dan het eigenwoningforfait is het SEW positief. In principe zou dat tot een bijtelling leiden. Het voormalige CDA-Kamerlid Hans Hillen was dit een doorn in het oog. Door

zijn motie (de 'Hillen-regeling') was een positief saldo vanaf 2005 niet langer belast. Fiscaal leidde een positief SEW tot een even grote 'aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld'. Sinds 2019 wordt deze 'Hillen-aftrek' in 30 jaar afgebouwd. In 2020 bestaat nog recht op 28/30ste van deze aftrek en in 2021 op 27/30, dus iedereen met een positief SEW gaat elk jaar een beetje meer belasting betalen over de eigen woning. De online aangifte berekent de Hillen-aftrek automatisch. Zie ook het artikel 'Nieuw: de eigenwoningtaks' (FiscalAlert januari 2019, jrg 25 nr 1, online op www.fiscalert.nl) ► **huis & hypotheek**.

Het niet-gebruikte deel komt dan in depot te staan. De regels voor leningen met nieuwbouwdepot en leningen met verbouwingsdepot zijn niet helemaal gelijk.

- (1) De rente over een lening voor **nieuwbouw** waarbij een bouwdepot is gevormd, is de eerste 2 jaar geheel aftrekbaar. De op het bouwdepot ontvangen rente moet gedurende die periode echter in mindering worden gebracht op de betaalde rente. Na deze 2 jaar is alleen renteaftrek mogelijk voor het deel van de lening dat daadwerkelijk gebruikt is voor de woning. De rest van de lening valt dan in box 3. Ook het restant van het bouwdepot valt dan in box 3.
- (2) De rente over een lening voor een **verbouwing** waarbij een bouwdepot is gevormd, is de eerste 2 jaar volledig aftrekbaar. De ontvangen rente hoeft in de eerste 6 maanden echter niet in mindering gebracht te worden op de betaalde rente. Daartegenover staat dat het bedrag dat wel is geleend voor de woning maar nog niet is benut, belast is in box 3. Na deze 6 maanden komt de ontvangen rente op het depot gedurende 18 maanden wel in mindering op de over de lening verschuldigde rente. Gedurende deze 18 maanden hoeft u het depot niet aan te geven in box 3. Het eventuele restant van lening en depot vallen na de verbouwingsperiode (uiterlijk na 2 jaar) in box 3.



Is de bouw of de verbouwing afgerond en is het depot niet helemaal voor de eigen woning gebruikt, dan moet de aftrek van rente en kosten met terugwerkende kracht worden gecorrigeerd voor het niet-gebruikte deel. Dat moet ook als na afloop van de tweejaarsperiode het depot nog niet volledig gebruikt is.

■ bouwrente en grondrente

Bouwrente en grondrente die betrekking hebben op de periode na de koopovereenkomst zijn aftrekbaar. Bouwrente en grondrente die betrekking hebben op de periode

daarvoor zijn niet aftrekbaar, maar mogen eventueel wel worden meegefinancierd.

■ boeterente

Heeft u een eigenwoninglening waarvan de rente aftrekbaar is? En moet u boeterente (tegenwoordig 'vergoedingsrente' genoemd) betalen omdat u de lening heeft overgesloten of vervroegd afgelost, dan is deze rente aftrekbaar.



Betaalde u boeterente en kreeg u die vervolgens terug van de bank? Dan moet u de teruggekregen boeterente in de aangifte verrekenen met de betaalde rente. U doet dat in het jaar waarin u de boeterente terugkreeg.

■ vooruitbetaalde rente

Vooruitbetaalde rente is alleen aftrekbaar als deze uitsluitend betrekking heeft op de eerste 6 maanden van het volgende belastingjaar. Is er over een langere periode vooruitbetaald, dan kan de vooruitbetaalde rente niet afgetrokken worden in het jaar van betaling. Banken kunnen vooruitbetaling van rente weigeren.

■ echtscheiding

De regels bij echtscheiding zijn ingewikkeld. De rente over een lening in verband met uitkoop van de eigen woning bij echtscheiding is aftrekbaar, maar voor een deel van de lening gaat vaak annuïtaire aflossingsplicht gelden. Ontstaat echter een lening door verdeling van de boedel vanwege een verrekenbeding, dan geldt die niet als eigenwoninglening en is de rente niet aftrekbaar.

■ lening bij de partner

De wet staat niet toe dat de rente van leningen tussen fiscaal partners wordt afgetrokken. Ook als u uw partner geld leent voor de aflossing van zijn hypotheekschuld bij de bank, kan hij de aan u betaalde rente dus niet aftrekken. Rente en kosten van een lening tussen samenwoners die niet elkaars fiscaal partner zijn, zijn wél aftrekbaar. Alleen doet

die situatie zich bijna nooit voor, aangezien samenwoners in de meeste gevallen automatisch elkaars fiscaal partner zijn (als bijvoorbeeld sprake is van een samenlevingscontract of een gezamenlijke eigen woning, zie ons memorandum 'fiscaal partnerschap' op www.fiscalert.nl ► downloads).

■ aankoop deel woning van de partner

Koopt iemand een deel van de woning van zijn partner en leent hij daarvoor elders geld? Dan zijn rente en kosten aftrekbaar. Werd de totale lening echter verhoogd en had deze verhoging niets te maken met onderhoud en/of verbetering van de eigen woning, dan zijn de rente en kosten voor het extra geleende bedrag niet aftrekbaar.

■ restschuld

Heeft u uw woning met verlies verkocht en bent u blijven zitten met een restschuld? Als de restschuld ontstaan is na 28 oktober 2012 en vóór 1 januari 2018, kunt u de rente over die restschuld gedurende maximaal 15 jaar aftrekken. Tussentijdse aflossing is niet vereist. Is de restschuld van daarvoor of daarna, dan heeft u pech en is renteaftrek niet mogelijk. U kunt de restschuld wel opvoeren als box 3-schuld.

