

# HUIS GEKOCHT: WAT IS AFTREKBAAR?

Heeft u recentelijk een huis gekocht? Dan is de kans groot dat u méér kunt aftrekken dan alleen de hypotheekrente!

Bent u één van de velen die in 2018 een huis hebben gekocht? Woont u er al of wilt u er uiterlijk in 2021 gaan wonen? Dan is de kans groot dat u voor uw huis méér kunt aftrekken dan alleen de hypotheekrente. Kijk dus verder dan de jaaropgaaf van uw bank, want er valt waarschijnlijk nog wel wat extra's te halen.

## RENTE

### oude woning

Zolang u nog niet verhuisd bent, kunt u de rente van uw oude woning in ieder geval nog aftrekken. Bent u al wel verhuisd? Dan mag u de eigenwoningrente van de lening op uw oude woning (box 1) ook aftrekken in uw aangifte over 2018 als u op enig moment in de jaren 2015-2018 daadwerkelijk in die woning heeft gewoond en die woning in 2018 leeg stond en voor verkoop bestemd was.

### nieuwe woning

Bent u van plan uiterlijk in 2021 in uw nieuwe woning te gaan wonen en stond de nieuwe woning in 2018 leeg of was die toen nog in aanbouw, dan mag u ook de rente van de nieuwe woning aftrekken. En natuurlijk is de rente ook aftrekbaar over de periode dat u daar in 2018 al woonde.

### aandachtspunten

- Een **overbruggingskrediet** is een tijdelijke aflossingsvrije lening tot maximaal de hoogte van de overwaarde van de oude woning. 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). Daarna moet u de overwaarde van uw oude woning op grond van de **bijleenregeling**

gebruiken voor uw nieuwe woning.

- Zolang u uiterlijk het kalenderjaar volgend op de verkoop weer een nieuwe eigen woning hoofdverblijf bezit (de datum van de notariële levering is bepalend), blijven de **hypotheekregels** die golden voor de hypotheek op uw oude woning ook voor uw nieuwe huis van toepassing, ook als u met een andere geldverstrekker in zee gaat. Voor zover u voor de nieuwe woning echter **bijleent**, bent u voor het recht op renteaftrek fiscaal verplicht ten minste het bijgeleende bedrag annuïtair af te lossen.

- Vergeet niet de **betaalde rente en eventuele afsluitprovisie** op familiebankleningen af te trekken!

## NHG

Heeft u een hypotheek afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dan mag u de premie daarvoor aftrekken.

## NOTARISREKENING

U doet er goed aan de notarisrekening erbij te pakken. Daarop staan niet alleen kosten van notaris en kadaster, maar vaak ook de afrekening met de bank en taxateur vermeld. Aftrekbaar zijn namelijk

- **honorarium** voor de hypotheekakte
- **kadastraal recht** hypotheek
- **notaris- en kadasterkosten** in verband met **doorhaling** van de hypotheekakte (royement)
- **nota hypotheekadviseur**
- **taxatiekosten** in verband met de hypotheek
- de extra **dagrente** die soms nog voor de hypotheek in rekening wordt gebracht
- **omzetbelasting** (= BTW) voor zover dit betrekking heeft op het 'honorarium nota-

ris voor de hypotheekakte' en het 'kadastraal recht hypotheek' (de omzetbelasting staat vaak apart vermeld op de afrekening van de notaris!)

## NIEUWBOUW

### bouwwrente

Er zijn twee soorten bouwwrente. Bouwwrente die is berekend over de periode tot de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) behoort tot de koopsom en is dus niet aftrekbaar. Wat ná de KAO aan bouwwrente wordt gerekend, kunt u wél aftrekken.

### nieuwbouwdpot

De rente op het bouwdpot bij nieuwbouw is gedurende de eerste 2 jaar aftrekbaar; de op het bouwdpot ontvangen rente moet worden gesaldeerd met de betaalde rente.

## RENOVATIE

### verbouwingsdepot

Voor verbouwingsdepots gelden andere regels dan voor nieuwbouwdpots. Tussen 0 en 6 maanden na het ontstaan van het verbouwingsdepot is de gehele rente aftrekbaar. Het depot moet in box 3 worden aangegeven als 1 januari binnen die 6-maandsperiode valt. Na deze 6 maanden (tot uiterlijk 2 jaar) zit het depot niet in box 3, maar komt de op het depot ontvangen rente in mindering op de over de lening verschuldigde rente.

Meer weten? Download onze 'Checklist aftrekbare kosten eigen woning' op [www.fiscalert.nl](http://www.fiscalert.nl) > downloads.