

# Uw hypotheek en de belastingen

## Eén eigen woning

Volgens de Belastingdienst heeft u een eigen woning als u een woning in bezit hebt en deze woning uw hoofdverblijf is. Als de lening voor uw eigen woning voldoet aan bepaalde voorwaarden, dan is de rente aftrekbaar. Vanaf 1 januari 2013 gelden er aanvullende voorwaarden. Daarover leest u meer in deze toelichting. Iedere belastingplichtige mag samen met zijn fiscale partner één woning als hoofdverblijf hebben. Op deze regel bestaan een aantal uitzonderingen. Kijk hiervoor op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

## Fiscale regels voor de eigen woning

### Box 1 voor de eigen woning

De eigen woning wordt belast in box 1. Dit geldt voor het eigenwoningforfait (zie volgende paragraaf), maar ook voor de aftrekbare rente en kosten. De belasting in box 1 is progressief. Dat betekent dat hoe hoger uw inkomen is, hoe hoger het belastingpercentage is.

### Wat is het eigenwoningforfait?

U betaalt belasting over uw eigen woning in de vorm van een bijtelling op uw inkomen. Dit heet het eigenwoningforfait. De hoogte van uw eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van uw woning in 2021. U vindt de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van de gemeente. Heeft u deze beschikking niet meer? U vindt de WOZ-waarde ook op de aanslag onroerende zaakbelasting 2021. De peildatum van de WOZ-waarde is 1 januari 2020.

### De hoogte van het eigenwoningforfait is

- Voor woningen met een waarde tussen € 75.000 en € 1.110.000: 0,50% van de WOZ-waarde.
- Voor woningen met een waarde hoger dan € 1.110.000: € 5.550 plus 2,35% over het verschil tussen de waarde van de woning en € 1.110.000.

### Hypotheekrenteaftrek tot en met 2012

De rente van uw hypotheek kunt u aftrekken van uw belastbare inkomen in box 1. Voorwaarde is wel dat u een hypotheek heeft voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen woning. Een hypotheekschuld die aan deze voorwaarden voldoet, is een 'eigenwoningschuld'. Houd wel rekening met de 'bijleenregeling' (zie paragraaf bijleenregeling).

De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Voor de eigenwoningschulden die u al op 1 januari 2001 had, geldt dat de periode van dertig jaar op die datum is ingegaan. De rente voor die schulden kunt u dus aftrekken tot en met 31 december 2030. Voor elke nieuwe lening geldt bovendien een eigen 30-jaarsperiode. Als u bijvoorbeeld naast de aanschaf van uw woning, voor 2013 ook een verbouwing heeft gefinancierd, heeft u te maken met verschillende 30-jaarsperiodes (die op verschillende tijdstippen eindigen). Voor elke nieuwe lening geldt namelijk een eigen 30-jaarsperiode.

### Overgangsrecht

Wanneer er op 31 december 2012 sprake is van een eigenwoningschuld spreken we van een "bestaande eigenwoningschuld". De hoofdregel is dat voor deze schuld het overgangsrecht geldt en niet hoeft te worden voldaan aan de nieuwe vereisten die gelden per 1 januari 2013. Bestaande eigenwoningschulden kunnen worden overgesloten in de toekomst. Hiermee blijven de oude regels (van vóór 2013) nog steeds van toepassing. Let op! Aan de oversluiting zit wel een termijn gekoppeld waarbinnen deze moet plaatsvinden wil het overgangsrecht behouden blijven. Raadpleeg hiervoor uw adviseur.

Heeft u een op 1 januari 2013 de bestaande eigenwoningschuld verhoogd voor bijvoorbeeld een verbouwing of verhuizing, dan gelden alleen voor deze verhoging de nieuwe voorwaarden.

### Hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheek vanaf 1 januari 2013

Heeft u per 1 januari 2013 een (nieuwe) hypotheek gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen woning? Dan is de rente aftrekbaar van uw belastbare inkomen in box 1 als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De hypotheek is schriftelijk overeengekomen;
- Het is een lineaire dan wel annuïtaire hypotheek die in maximaal 360 maanden volledig wordt afgelost ;
- Aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis).

De renteaftrek geldt voor maximaal 360 maanden. Houd hierbij rekening met de bijleenregeling (zie paragraaf bijleenregeling).



### **Gevolgen betalingsachterstand voor gevallen die onder de nieuwe wetgeving van 1 januari 2013 vallen**

Of de lening voldoet aan de aflossingseis, wordt op een aantal momenten getoetst:

1. Op 31 december.
2. Op het moment dat u uw huis verkoopt.
3. Op het moment als u het rentepercentage wijzigt.
4. Op het moment van oversluiten.

Als op 31 december niet aan de aflossingseis wordt voldaan, gaat de renteaftrek voor de eigenwoningschuld (tijdelijk) verloren. Hierop bestaan enkele uitzonderingen.

### **Tijdelijke betalingsproblemen en behoud van renteaftrek:**

Ontstaat er op 31 december een aflossingsachterstand? Het recht op renteaftrek blijft dan bestaan als

- 1 In het daarop volgende kalenderjaar de achterstand is ingelopen. Voorwaarde is dat sprake is van een incidentele achterstand.
- 2 Per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarde is dat onvoldoende betalingscapaciteit aannemelijk wordt gemaakt.
- 3 Uiterlijk aan het einde van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarden zijn dat aannemelijk wordt gemaakt dat niet aan het nieuwe aflossingsschema als bedoeld bij punt 2 kon worden voldaan en de schuldeiser heeft ingestemd met betalingsuitstel.
- 4 De aflossingsachterstand uiterlijk is hersteld aan het einde van het tweede kalenderjaar, volgend op het kalenderjaar waarin de onbedoelde fout in de berekening of in de betaling van het aflossingsbedrag ontstond.

Als op de overige toetsmomenten (2,3 en 4) niet aan de aflossingseis wordt voldaan, kunt u de rente niet aftrekken voor het bedrag dat te weinig is afgelost.

Om te berekenen of u voldoet aan de aflossingseis kunt u gebruik maken van een rekenmodule welke is te vinden op de website van de Belastingdienst.

### **Afbouw hypotheekrenteaftrek**

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen u de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt.

### **Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningschuld**

U kunt in aanmerking komen voor een extra aftrek als u een lage eigenwoningschuld hebt. Deze aftrek geldt alleen als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten. Met ingang van 1 januari 2019 wordt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (zogenoemde "Hillen-regeling") beperkt. Deze aftrek wordt over 30 jaar uitgefaseerd. De aftrek wordt jaarlijks met 3 1/3 procentpunt verlaagd. In 2021 kan 90% van het positieve verschil tussen de voordelen uit eigen woning en de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten in aftrek worden gebracht. Is uw eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan heeft de afbouw tot gevolg dat u elk jaar meer belasting moet betalen. Hierdoor stijgen uw nettolasten.

### **Hypotheek niet (volledig) besteed aan de eigen woning**

Alleen de rente en kosten over het deel van de lening dat is gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud en/of de verbetering van de eigen woning, kunt u aftrekken in box 1. Als u (een deel van) de hypotheek gebruikt voor bijvoorbeeld een tweede woning, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van uw huis, mag u voor dat deel geen rente aftrekken. U plaatst dat deel van de lening in box 3. In de aangifte van 2021 maakt u dan een splitsing tussen de eigenwoningschuld en de lening voor andere doeleinden. Houd wel rekening met de bijleenregeling.

### **De bijleenregeling**

Als u na 1 januari 2004 uw huis heeft verkocht en een hypotheek voor een nieuw huis heeft afgesloten, dan geldt de bijleenregeling. U kunt dan te maken krijgen met een beperking van de renteaftrek. Het gaat hier om het bedrag van de overwaarde dat vrijkomt bij de verkoop van uw oude huis. De overwaarde is de verkoopopbrengst min de eigenwoningschuld en verkoopkosten van de oude eigen woning. De Belastingdienst gaat er vanuit dat u de overwaarde gebruikt voor de financiering van uw nieuwe huis. De lening waarover u de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van uw nieuwe huis min de overwaarde van uw oude huis.

### **Restschuld**

Een restschuld ontstaat als de verkoopprijs van de eigen woning lager is dan de eigenwoningschuld. De rente over deze restschuld is niet aftrekbaar in box 1, tenzij deze ontstaan is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. Deze restschuld is dan 15 jaar aftrekbaar.

De faciliteit is ook van toepassing als er geen eigen woning meer is. Ook geldt er geen aflossingsvereiste voor de restschuld.



### Bouwdepot: box 1 of 3?

Een bouwdepot en de lening die daarbij hoort, vallen in principe onder uw vermogen in box 3. Een bouwdepot plaatst u in box 1 zolang uw hypotheek gezien kan worden als eigenwoningschuld. **Let op!** Voor een bouwdepot dat is afgesloten vanaf 1 januari 2013 heeft u alleen recht op renteaftrek als aan het bouwdepot een lineaire of annuïteiten hypotheek is gekoppeld die u in maximaal 30 jaar aflost.

#### Nieuwbouw

Bij nieuwbouw kunt u het hele depot en de lening twee jaar in box 1 plaatsen. De periode van twee jaar start vanaf de ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst. Als de lening later is afgesloten en pas wordt uitbetaald bij de levering van de grond, dan start die periode van twee jaar op het moment van overdracht bij de notaris. In box 1 trekt u de ontvangen rente op het bouwdepot af van de betaalde rente. Na twee jaar vallen het deel van het depot en de lening, die niet gebruikt zijn voor de bouw van de eigen woning, in box 3.

#### Verbouwing

De eerste zes maanden na het afsluiten van een lening voor een verbouwing kunt u de rente en kosten in box 1 aftrekken. Ongeacht het aantal betalingen voor de verbouwing in deze periode. Na een half jaar trekt u in box 1 de ontvangen rente af van de betaalde rente. Deze regeling geldt tot maximaal twee jaar na het afsluiten van de lening. Na twee jaar vallen het depot en de lening, voor zover geen eigenwoningschuld, in box 3.

### Aftrekkosten

De volgende kosten over de eigenwoningschuld kunt u aftrekken

- Hypotheekrente over uw eigenwoningschuld als u voldoet aan de voorwaarden.
- In het jaar dat u advieskosten betaalt, mag u deze in aftrek brengen.
- Taxatiekosten voor de hypotheek.
- Kadastrale rechten en notariële kosten voor de hypotheekakte.
- Periodieke bedragen voor opstalvergoeding of erfpachtcanon.
- Kosten voor Nationale Hypotheek Garantie.
- Kosten voor het afsluiten en aflossen van de hypotheek zoals een vergoeding voor ons renteverlies en kosten voor verlengen van de offerte. Soms is het renteverlies niet aftrekbaar in één jaar maar kunt u het renteverlies tijdens de looptijd van de hypotheek in gelijke delen aftrekken. U betaalt kosten voor verlengen van de offerte om de geldigheidstermijn van de hypotheekofferte te verlengen.

- Rente en kosten van leningen voor overbruggingsfinancieringen. U gebruikt een overbruggingsfinanciering als u een nieuw huis hebt gekocht en uw oude huis nog niet hebt verkocht. De termijn voor aftrekbaarheid is beperkt. Vraag ernaar bij uw financieel adviseur.
- Grond- en bouwrente (die betrekking hebben op de periode na de ondertekening van de koop/ aannemingsovereenkomst).

Al deze kosten kunt u alleen aftrekken voor het deel dat de kosten betrekking hebben op de eigenwoningschuld. Sluit u bijvoorbeeld een hypotheek van € 200.000 waarvan maar de helft een eigenwoningschuld is? Dan kunt u alleen de helft van de afsluitkosten als betaalde kosten aftrekken.

### Box 3

Het deel van de lening dat niet aangemerkt kan worden als eigenwoningschuld wordt in box 3 geplaatst. Bijvoorbeeld het deel van de lening dat op basis van de bijeenregeling geen box 1 lening is, leningen voor consumptieve doeleinden, woonlastenverzekering, een lening ter financiering van de rente over de lening, een tweede woning of beleggingen. In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast. Dit wordt ook wel vermogensrendementsheffing genoemd. In box 3 betaalt u vermogensrendementsheffing over het saldo (bezittingen minus schulden) van uw box 3 vermogen met als peildatum 1 januari van het jaar waarover u aangifte doet. De Belastingdienst belast niet de werkelijke opbrengst, maar een percentage van de waarde van de grondslag sparen en beleggen. De rente over leningen die in box 3 zijn geplaatst, zijn niet aftrekbaar. Wel komt de schuld in mindering op de in box 3 belaste bezittingen. Overigens zijn van uw schulden de eerste € 3.200 per persoon niet mee te nemen als schuld in box 3 (schuldendrempel). Minderjarige kinderen hoeven niet zelfstandig belasting af te dragen voor het vermogen in box 3. De waarde van hun vermogen wordt bij dat van de ouder(s) geteld. Het bedrag van het heffingvrije vermogen wordt jaarlijks aangepast. Voor 2021 is dit bedrag vastgesteld op € 50.000 per persoon.

### Berekening voordeel uit grondslag sparen en beleggen

Daarnaast zijn er 2 percentages waarmee uw voordeel wordt berekend: 0,03% en 5,69%. In de eerste 2 schijven wordt uw voordeel als volgt berekend: een deel van uw vermogen wordt belast met het percentage van 0,03% en een deel met het percentage van 5,69%. Hoe hoger uw vermogen hoe meer wordt belast met het percentage van 5,69%. Valt een deel van uw vermogen in de 3e schijf? Dan wordt voor de vermogensrendementsheffing voor dat deel van uw vermogen met het percentage van 5,69% gerekend.



*Tabel berekening voordeel uit sparen en beleggen  
belastingjaar 2021*

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Rendement 0,03%	Rendement 5,69%	Percentage gemiddeld rendement
1	Tot en met € 50.000	67%	33%	1,90%
2	Vanaf € 50.001 t/m € 950.000	21%	79%	4,50%
3	Vanaf € 950.001	0%	100%	5,69%

### Tot slot

Met deze bijlage bieden wij u informatie ten aanzien van uw hypotheek en de belastingen. Aan het begin van ieder jaar ontvangt u een jaaropgave van uw hypotheek van het jaar ervoor. In deze opgave staan de bedragen die u kunt gebruiken bij uw belastingaangifte. We geven uw hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst zodat zij uw aangifte al gedeeltelijk kunnen invullen. De verantwoordelijkheid voor een juiste invulling van uw aangifte inkomstenbelasting ligt bij u zelf.

De tekst van deze toelichting is met uiterste zorg samengesteld. BLG Wonen aanvaardt evenwel geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid van deze tekst of de gevolgen daarvan.