Verti Advies
Administratie & Belastingadviseurs

NOAB

De eigen woning: de belangrijkste informatie in één oogopslag

Een eigen woning is een begrip dat met regelmaat voorbij komt in de media. Maar wat is nu ook alweer precies een eigen woning? En hoe zit het met de aftrek van hypotheekrente? Graag delen we de belangrijkste fiscale wetenswaardigheden met u.

Wat is een eigen woning?

Een woning kwalificeert als eigen woning wanneer is voldaan aan twee voorwaarden:

- De woning is bezit van u, van uw fiscale partner of van u beiden.
- De woning is uw hoofdverblijf. Omdat u slechts één hoofdverblijf kunt hebben, ongeacht hoeveel woningen u heeft, kunt u op een bepaald moment niet meer dan één eigen woning hebben.

Fiscale behandeling eigen woning

Voor de eigen woning geldt een bijzondere regeling in de inkomstenbelasting. De eigen woning valt in box 1 en niet, zoals andere privévermogensbestanddelen, in box 3.
De inkomsten uit eigen woning, het eigenwoningforfait minus aftrekbare kosten zoals de betaalde rente over de eigenwoningschuld, zijn progressief belast.

Eigenwoningschuld

Sluit u een lening af voor de aankoop van uw eigen woning? Of voor de verbouwing of het onderhoud van uw eigen woning? Die lening(en) vormen de eigenwoningschuld. De rente over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Dat geldt ook voor andere kosten zoals de taxatiekosten en de bemiddelingskosten om de financiering te verkrijgen en de kosten van de notaris voor de hypotheekakte. Ook de kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie zijn aftrekbaar.

Let op! Makelaarsprovisie en de kosten van de notaris voor de akte van levering zijn niet aftrekbaar.

Eigenwoningforfait

De bezitter van een eigen woning moet voor het woongenot een bedrag (het eigenwoningforfait) bij zijn inkomen tellen. Het eigenwoningforfait is gebaseerd op de waarde van de woning, zoals deze is vastgesteld in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De gemeente stuurt u ieder jaar een beschikking met de vastgestelde WOZ-waarde van uw woning.

WOZ-waarde van	tot	eigenwoningforfait
€ 0	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,2%
€ 25.000	€ 50.000	0,3%
€ 50.000	€ 75.000	0,4%
€ 75.000	€ 1.110.000	0,5%
€ 1.110.000		€ 5.550 plus 2,35% van het meerdere

Het eigenwoningforfait geldt alleen voor die periode in een kalenderjaar waarin sprake is van een eigen woning. Deze periode wordt vastgesteld aan de hand van de gemeentelijke basis-administratie persoonsgegevens.

Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

Wanneer de aftrekbare kosten van de eigen woning lager zijn dan het eigenwoningforfait, dan wordt het eigenwoningforfait verminderd met de aftrek wegens geen of een geringe eigenwoningschuld. Sinds 1 januari 2019 wordt deze regeling in een periode van 30 jaar afgebouwd. In 2021 bedraagt de aftrek maximaal 90% van het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten.

Monumentenwoning

Is uw eigen woning een rijksmonument? Dan kunt u in aanmerking komen voor een subsidie van de Rijksoverheid voor de instandhoudingkosten. De subsidie kan tussen 1 maart en 30 april worden aangevraagd voor de kosten die in het voorafgaande jaar zijn gemaakt. De subsidieregeling is de vervanger van de vroegere aftrekmogelijkheid van onderhoudskosten in de inkomstenbelasting.

Tijdelijke verhuur

Het eigenwoningforfait geldt ook bij tijdelijke verhuur van de eigen woning. De huuropbrengsten zijn voor 70% belast.

Tijdelijk twee eigen woningen

Wie tijdelijk eigenaar is van twee woningen kan gedurende enige tijd dubbele hypotheeklasten in aftrek brengen. Een nieuwe woning die leeg staat of in aanbouw is en nog in dit kalenderjaar of binnen de drie volgende jaren als eigen woning zal dienen geldt al als een eigen woning. Dat betekent dat gedurende een periode van ruim drie jaar de dubbele hypotheeklasten aftrekbaar zijn. Ook de woning die eerder in het kalenderjaar of in een van de drie voorafgaande jaren als eigen woning gold, blijft als zodanig gelden als deze sindsdien leeg staat in afwachting van verkoop.

Dubbele renteaftrek is uitgesloten als de voormalige eigen woning wordt verhuurd. Na afloop van een periode van verhuur van een voormalige eigen woning herleeft de hypotheekrenteaftrek. De hypotheekrente kan dan nog worden afgetrokken tot maximaal drie jaar na het kalenderjaar waarin de woning is verlaten.

Let op! De woning mag niet worden verhuurd of ter beschikking van derden worden gesteld.

Tijdelijke restschuldfaciliteit

Bij verkoop van de woning moet de bestaande hypotheekschuld in beginsel worden afgelost. Als de verkoopopbrengst van een eigen woning lager is dan het bedrag van de hypotheekschuld blijft de verkoper achter met een restschuld. De rente op een restschuld is alleen aftrekbaar als de restschuld is ontstaan tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017. De aftrek geldt voor een periode van 15 jaar.

Na 1 januari 2013 ontstane eigenwoningschuld

De regels voor de eigenwoningschuld zijn per 1 januari 2013 ingrijpend veranderd. Voor een eigenwoningschuld die na die datum is ontstaan geldt een verplichting om af te lossen op de lening als u wilt profiteren van renteaftrek. U mag de betaalde rente alleen aftrekken wanneer u de lening ook daadwerkelijk aflost. Dit betekent concreet dat u in een periode van maximaal 360 maanden (dus 30 jaar) minimaal annuïtair aflost. In gewoon Nederlands: u betaalt elke maand een (vast) bedrag aan rente en aflossing en na niet meer dan 30 jaar staat uw lening op nul.

Let op! Wanneer u, ondanks de in de leningovereenkomst opgenomen verplichting, de lening niet op tijd aflost, dan vervalt in beginsel de aftrekbaarheid van de rente. Wel zijn er mogelijkheden om dit te herstellen.

Bestond de eigenwoningschuld al vóór 1 januari 2013? Dan mag u de rente in aftrek brengen ongeacht of u verplicht bent om tussentijds af te lossen. Dat geldt ook wanneer u een nieuwe lening aangaat die u gebruikt om een oude lening af te lossen, zolang u het totale geleende bedrag maar niet verhoogt. Voor een verhoging van het geleende bedrag gelden de nieuwe regels.

Starterslening: de uitzondering op de regel

Startersleningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt die de financiering van de aankoop van hun eerste woning niet rond krijgen. Deze leningen worden verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten. De hoogte van de lening is afhankelijk van het inkomen, het eigen vermogen van de starter en de voorwaarden van de gemeente.
Heeft u, naast uw hypotheek, gekozen voor het afsluiten van een starterslening? Dan bent u in de eerste drie jaar vrijgesteld van het betalen van rente en aflossing, terwijl deze lening wél als eigenwoninglening (dus aftrekbare rente) mag worden meegerekend in uw belastingaangifte.

Bijleenregeling

Indien bij verhuizing naar een nieuwe duurdere woning de hypotheekschuld wordt verhoogd, is de aftrek van de hypotheekrente alleen toegestaan voor zover de hypotheekverhoging nodig is om het verschil tussen de aankoopprijs van de nieuwe woning (inclusief aankoopkosten) en de opbrengst van de oude woning (na aftrek van verkoopkosten) te financieren.

Dat is het gevolg van de bijleenregeling. De meeropbrengst bij verkoop van de oude woning boven het bedrag van de hypotheekschuld vormt de zogenaamde eigenwoningreserve. De verjaringstermijn voor een eigenwoningreserve bedraagt drie jaar.

Lenen bij een derde

Professionele geldverstrekkers zoals banken zijn verplicht om aan de Belastingdienst opgave te doen van verstrekte leningen en betaalde rente. Leent u bij een familielid, buurman of uw eigen BV? Dan is de geldverstrekker in kwestie niet wettelijk verplicht om de Belastingdienst te voorzien van informatie.

Wilt u profiteren van de aftrekbaarheid van betaalde rente, dan bent u als geldnemer verplicht om de Belastingdienst in te lichten zowel bij het afsluiten van de lening als bij eventuele wijzigingen in de overeenkomst gedurende de looptijd. Als u dat verzuimt, dan is de rente niet aftrekbaar. Dit is overigens wel te herstellen: als u de juiste informatie levert, dan is de rente het jaar daarop opnieuw aftrekbaar. U moet een lening bij een ander dan een financiële instelling vermelden in uw jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting.

Aftrekbeperking hoogste belastingschijf

Valt een deel van uw belastbaar inkomen uit werk en woning in de hoogste tariefschijf (49,5% in 2021) van de inkomstenbelasting? Dan is het voordeel van de renteaftrek beperkt. Jaarlijks wordt het tarief voor de aftrek van negatieve inkomsten uit eigen woning namelijk verlaagd totdat de aftrek plaats vindt tegen het tarief van de eerste schijf. Dit geldt zowel voor leningen die voor 2013 zijn afgesloten als voor leningen van na 1 januari 2013. In 2021 vindt aftrek in de hoogste schijf plaats tegen een tarief van 43%.

Oversluiten?

De meeste hypothecaire leningen kennen een langere periode waarin de rente niet verandert. Daalt de rente in die periode, dan is het vaak mogelijk om het contract open te breken tegen betaling van een bedrag aan boeterente om te profiteren van de lagere rente. Deze boeterente is aftrekbaar.

Kamerverhuur

Mensen die één of meer kamers in hun woning verhuren en hiervoor een vergoeding voor huur en bijkomende kosten ontvangen van maximaal € 5.668 per jaar, hoeven over de vergoeding geen inkomstenbelasting te betalen. Voorwaarde voor de vrijstelling is dat huurder en verhuurder op hetzelfde adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie persoonsgegevens, dat de kamer deel uitmaakt van de woning die de verhuurder tot hoofdverblijf dient en dat de kamer geen zelfstandige woning vormt. Indien de vergoeding meer bedraagt dan het maximum is de gehele vergoeding belast.

Kapitaalverzekering eigen woning: de regels vanaf 1 januari 2013

Tot 1 januari 2013 was het mogelijk om via een spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct belastingvrij te sparen voor de aflossing van de hypotheek. Die mogelijkheid is, met de invoering van de verplichte aflossing om recht te hebben op renteaftrek, vervallen. Voor op 1 januari 2013 bestaande gevallen is er niets gewijzigd. Deze producten en de uitkeringen daaruit blijven vrijgesteld in box 1, mits de uitkering wordt gebruikt voor aflossing van de hypotheek.

Een kapitaalverzekering is een verzekering die recht geeft op een uitkering ineens (kapitaal) bij een onzekere gebeurtenis en/of op een bepaalde datum bij in leven zijn. Kapitaalverzekeringen vallen in box 3, tenzij de verzekering is gekoppeld aan de eigen woning. In dat geval valt de verzekering in box 1.

Het is ook mogelijk om via een speciale geblokkeerde spaar- of beleggingsrekening fiscaal vrijgesteld te sparen voor de aflossing van de eigenwoningschuld. De spaar-rekening eigen woning en beleggings-rekening eigen woning werden aangeboden door banken en andere financiële instellingen en worden fiscaal zoveel mogelijk gelijk behandeld als de Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW). Ook de voorwaarden komen overeen met de voorwaarden van de KEW.

Voor de uitkering uit de KEW in box 1 bij in leven zijn gelden vrijstellingen indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de uitkering wordt uitsluitend gebruikt ter aflossing van de schuld die is aangegaan ter verwerving, verbetering of onderhoud van de eigen woning;
- er is jaarlijk premie betaald; en
- de hoogste premie bedraagt niet meer dan het tienvoud van de laagste premie.

De uitkering is vrijgesteld tot maximaal het bedrag van de schuld, maar niet meer dan € 171.000.

De KEW komt (fictief) tot uitkering indien:

- niet meer wordt voldaan aan de kwalificaties;
- de verzekering wordt afgekocht;
- de verzekering wordt ingebracht in het vermogen van een onderneming;
- de verzekering gedeeltelijk tot uitkering komt;
- de premie niet meer jaarlijks of binnen de bandbreedte wordt betaald;
- de verzekering 30 jaar heeft gelopen;
- de verzekeringnemer emigreert.

Het rentebestanddeel in de fictieve uitkering wordt tot het inkomen in box 1 gerekend. De waarde van de kapitaalverzekering valt vanaf dat moment in box 3.

Sinds 1 januari 2013 kunnen in beginsel geen nieuwe spaar-, verzekerings- of beleggingsproducten meer worden afgesloten. Voor bestaande gevallen blijft de huidige regeling gelden. Verhoging van bedragen is echter niet toegestaan.

Vragen? Wij helpen u graag verder.

Deze algemene informatie is niet bedoeld als enige vorm van individueel advies en derhalve niet zonder meer geschikt voor het nemen van financiële beslissingen.
Voor toepassing in individuele gevallen raden wij u aan contact met ons op te nemen.

Verti Advies
Administratie & Belastingadviseurs
Kortestraat 20 | 4261 AA Wijk en Aalburg | 0416 69 3000 | info@vertiadvies.nl | www.vertiadvies.nl