

Uw hypotheek en de belastingen 2024

Eén eigen woning

Volgens de Belastingdienst heeft u een eigen woning als u een woning in bezit heeft 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.

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 eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van uw woning in 2024. 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 2024. De peildatum van de WOZ-waarde is 1 januari 2023.

De hoogte van het eigenwoningforfait is

- Voor woningen met een waarde tussen € 75.000 en € 1.310.000: 0,35% van de WOZ-waarde.
- Voor woningen met een waarde hoger dan € 1.310.000: € 4.585 plus 2,35% van de waarde van de woning boven de € 1.310.000.

Regels hypotheekrenteafrek 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 de paragraaf over de bijleenregeling). De renteafrek 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, in een ander jaar 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

Als u op 31 december 2012 een eigenwoningschuld had, dan heeft u een 'bestaande eigenwoningschuld'. Hiervoor geldt het overgangsrecht. Dat betekent dat u niet hoeft te voldoen aan de nieuwe eisen die gelden vanaf 1 januari 2013. Bestaande eigenwoningschulden kunnen worden overgesloten in de toekomst. De oude regels (van vóór 2013) gelden dan.

Let op! Om het overgangsrecht te houden moet u wel binnen een bepaalde termijn oversluiten. Vraag een adviseur om advies.

Er bestaat één uitzondering om terug te vallen op het overgangsrecht. Dat is het geval wanneer u uw eigen woning met een bestaande eigenwoningschuld verlaat en verhuist naar een huurwoning. Uw eigen woning wordt een vakantiewoning. Wanneer u in de toekomst dan weer terug keert naar de voormalig eigen woning dan kan de schuld opnieuw als bestaande eigenwoningschuld kwalificeren. In deze situatie geldt geen uiterste termijn voor terugkeer naar box 1. Terugkeer naar box 1 is ook ná 2020 mogelijk, maar uiterlijk tot 1 januari 2044, omdat op dat moment het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden vervalst.

Heeft u uw eigenwoningschuld verhoogd voor bijvoorbeeld een verbouwing of verhuizing en bestond die eigenwoningschuld op 31 december 2012? Dan geldt alleen voor deze verhoging de nieuwe voorwaarden.

Regels hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypothekeken vanaf 1 januari 2013

Heeft u per 1 januari 2013 een hypotheek gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen woning en het betreft geen voortzetting van een reeds bestaande eigenwoningschuld?

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 of een annuïteitenhypotheek die in maximaal 30 jaar helemaal wordt afgelost.
- Aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis).

De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Houd rekening met de bijleenregeling.

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 dat u de hypotheek oversluit.

Een rekenhulp voor de berekening van de aflossingseis is te vinden op www.belastingdienst.nl.

Wanneer op 31 december niet aan de aflossingseis wordt voldaan, gaat de renteaftrek voor de eigenwoningschuld (tijdelijk) verloren.

De overgang van de schuld naar box 3 (bijvoorbeeld bij betalingsproblemen of wanneer een schuld aflossingsvrij wordt gemaakt) hoeft niet permanent te zijn. Wanneer de aflossingsachterstand is ingelopen en conform het oorspronkelijk vastgestelde aflossingsschema weer kan worden voldaan aan de aflossingseis, kan de lening weer naar box 1 overgaan. Vervolgens kan de rente weer in aftrek worden gebracht op het belastbaar inkomen. In de periode dat de lening in box 3 verblijft, bestaat geen recht op renteaftrek. Wel kan de lening als schuld in box 3 worden opgenomen. Als de lening weer terugkeert naar box 1 dan begint ook de periode van renteaftrek weer te lopen. Tijdens de box 3 periode loopt de renteaftrek periode dus niet door.

Voor betalingsproblemen 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.

Afbouw hypotheekrenteaftrek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrente-aftrek. Het tarief waartegen u de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt. Dit basistarief was in 2023 bereikt en blijft hier in 2024 ook aan gekoppeld.

Wat houdt de bijleenregeling in?

Als u na 1 januari 2004 uw huis hebt verkocht en een hypotheek voor een nieuw huis hebt afgesloten, dan geldt de bijleenregeling. U kunt dan te maken krijgen met een beperking van de rente-af trek. 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 aankoop prijs van uw nieuwe huis min de overwaarde van uw oude huis.

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 2024 kan 80% 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 maakt u dan een splitsing tussen de eigenwoningschuld en de lening voor andere doeleinden. Houd wel rekening met de bijleenregeling.

Verduurzamen

Heeft u uw huis verduurzaamd en bent u daarvoor een lening aangegaan? Dan is de rente aftrekbaar als u aan alle fiscale eisen voldoet.

Let op: heeft u voor de verduurzaming een subsidie ontvangen? Dan is de rente over de lening ter grootte van het bedrag van de subsidie niet aftrekbaar. Dit deel van de lening valt in box 3 en kunt u daarom beter aflossen.

Restschuld

Een restschuld ontstaat als de verkoopprijs van de eigen woning lager is dan de eigenwoningschuld. De rente over deze restschuld is gedurende 15 jaar aftrekbaar in box 1, mits de restschuld ontstaan is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. De faciliteit is ook van toepassing als er geen eigen woning meer is. Ook geldt er geen aflossingsvereiste voor de restschuld.

Let op! Aanvulling op de wetgeving eigen woning bij partners per 1 januari 2022

De wijziging van het huwelijksvermogensrecht per 1 januari 2018 in een beperkte gemeenschap van goederen heeft tot veel vragen geleid. Daarom is besloten om een aantal wetswijzigingen binnen de eigenwoningregeling door te voeren.

Het voornaamste doel van de wijzigingen in de eigenwoningregeling is om de toepassing van de bijleenregeling en de aflossingsstand in partnerschapssituaties rechtvaardiger te maken en onbedoelde renteaftrekbeperkingen te voorkomen. Daarnaast is de eigenwoningregeling in overlijdenssituaties vereenvoudigd. De achtergebleven partner wordt niet meer geconfronteerd met het eigenwoningverleden van de overleden partner.

Bijleenregeling

De bepaling rondom de overgang van de eigenwoningreserve tussen partners in huwelijkssituaties was geen keuze, maar een gegeven. De eigenwoningreserve werd naar rato van de gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap toegerekend aan beide partners. Dit leidde tot ongewenste situaties. Om deze ongewenste situaties te voorkomen is het uitgangspunt nu dat de eigenwoningreserve individueel wordt bepaald en aan die persoon gebonden is. Alleen in de gevallen waarin sprake is van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen (de gedachtegang in dit geval is dat beide partners tevens de economische gerechtigdheid hebben tot de financiële middelen) zal er sprake zijn van een overgang van de eigenwoningreserve naar de andere partner.

De inzet van de eigenwoningreserve bij de aankoop van een gezamenlijke woning en de financiering hiervan leidde binnen de oude regeling, in bepaalde gevallen, tot een gedeeltelijke box 3-lening.

Op basis van de nieuwe regeling wordt per partner berekend wat zijn maximale eigenwoningschuld is rekening houdend met zijn eigenwoningreserve. Indien één van de partners een te lage maximale eigenwoningschuld heeft ten opzichte van de benodigde financiering en de andere partner nog ruimte over heeft, dan mag de andere partner die ruimte benutten. Door de nieuwe regeling wordt op gezamenlijk niveau de hoogte van de maximale eigenwoningschuld beoordeeld.

Aflossingsstand

De aflossingsstand is het openstaande bedrag en de resterende looptijd dat geldt voor eigenwoningschulden die aangegaan zijn vanaf 2013. De aflossingsstand ontstaat alleen bij een (fictieve) vervreemding van de eigen woning. De wetgeving bepaalde dat deze aflossingsstand van een partner aan beide partners moest worden toegerekend naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap. In bepaalde situaties kon dit leiden tot een gedeeltelijke box 3-lening. Op grond van de nieuwe regeling zal de aflossingsstand niet langer naar rato van de gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap over gaan naar de andere partner. Bij een gezamenlijke aankoop en financiering van een eigen woning is toegestaan dat de aflossingsstand wordt ingezet tot het aandeel van de partner met de aflossingsstand in de nieuwe regime schuld(en). Ook hier is de aflossingsstand dan op gezamenlijk niveau toegepast.

Draagplichtovereenkomst

De nieuwe wetgeving is van toepassing op alle samenlevingsvormen. Het is voor samenwoners en gehuwden op huwelijkse voorwaarden waarbij er sprake is van gescheiden vermogens ook mogelijk om een draagplichtovereenkomst aan te gaan. Gehuwden moeten hiervoor wel naar de notaris. In dat geval hoeft er voor de toepassing van de eigenwoningreserve en de aflossingsstand geen gebruik te worden gemaakt van de bepalingen in de wet. In de overeenkomst wordt vastgelegd hoe de interne draagplicht tussen partners voor de hypotheek wordt verdeeld.

Bestaande eigenwoningschuld

Een eigenwoningschuld die afgesloten is voor 2013 (hierna: bestaande eigenwoningschuld) valt onder het overgangsrecht en kent geen aflossingsverplichting. Dit overgangsrecht blijft intact zolang bij een aflossing uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar opnieuw een schuld ontstaat in verband met de eigen woning. In bepaalde gevallen kan deze regeling bij een gezamenlijke aankoop leiden tot een gedeeltelijke box 3-lening. Om deze uitkomst te voorkomen is voor fiscaal partners geregeld dat het overgangsrecht benut blijft, mits zij samen geen hogere aflossingsvrije schuld afsluiten dan de oorspronkelijke bestaande eigenwoningschuld. Een deel van de bestaande eigenwoningschuld gaat dan over op de andere partner. Deze aanpassing is een zogenoemde 'kan-bepaling' en heeft geen verplicht karakter zoals in het besluit van 2018 waardoor fiscale partners kunnen kiezen voor de beoogde verdeling.

Gevolgen van overlijden voor de toepassing van de eigenwoningregeling

Op basis van de oude wettelijk regeling gaan de eigenwoningreserve en de aflossingsstand bij overlijden over op de langstlevende partner. Om de eigenwoningreserve en de aflossingsstand niet zonder meer van rechtswege over te kunnen laten gaan naar de langstlevende partner is in de wet geregeld dat bij overlijden sprake is van een vervreemding van de eigen woning. Omdat er bij overlijden altijd sprake zal zijn van een vervreemding van de eigen woning ontstaat er op dat moment een eigenwoningreserve bij de overleden belastingplichtige (naast een eventuele eigenwoningreserve die deze belastingplichtige al had). Omdat de eigenwoningreserve persoonsgebonden is, komt een eigenwoningreserve als gevolg van het overlijden van een belastingplichtige van rechtswege te vervallen en gaat daardoor bij een overlijden nimmer over naar een andere belastingplichtige. Deze uitwerking geldt ook voor de aflossingsstand.

In het geval een eigenwoningschuld bij overlijden van een belastingplichtige krachtens erfrecht overgaat op zijn partner zal het aflossingsschema van die schuld wel overgaan op die partner. Voor deze situatie is de wetgeving niet aangepast. Dit geldt ook voor een eventuele bestaande eigenwoningschuld.

Wanneer er is afgelost op een bestaande eigenwoningschuld en de belastingplichtige komt binnen de oversluittermijn te overlijden, kan de langstlevende partner bij een nieuwe financiering binnen de oversluittermijn de ruimte voor een bestaande eigenwoningschuld benutten. Onder de oude regeling was dit verplicht, in de nieuwe regeling is het verplichte karakter hiervan afgeschaft waardoor het een keuze-bepaling is geworden.

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. In Mijn BLG kunt u in de hypotheeknota's zien hoeveel rente u maandelijks heeft ontvangen over het bouwdepot.

Fiscaal partnerschap

Er is in de volgende situaties sprake van fiscaal partnerschap

- Echtgenoten.
- Geregistreerde partners.
- Ongehuwd samenwonenden die in de Basisregistratie Personen (BRP), voorheen Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) staan ingeschreven op hetzelfde woonadres en aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Zij hebben een notarieel samenlevingscontract gesloten.
 - Zij hebben samen een kind.
 - Een van de partners heeft een kind en de ander heeft dit kind erkend.
 - Zij zijn als partners aangemeld voor een pensioenregeling.
 - Zij zijn beiden eigenaar van de woning die het hoofdverblijf is.
 - Op dat woonadres ook een minderjarig kind van ten minste één van beide meerderjarige partners staat ingeschreven.

Na een scheiding kunt u in sommige gevallen ook (nog steeds) fiscaal partner zijn.

Als u fiscaal partner bent, bepaalt u zelf in uw aangifte op welke manier u de inkomsten uit uw eigen woning (zoals het eigenwoningforfait) en de aftrekposten (zoals de hypotheekrente) verdeelt. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van de woning is of wie de lening heeft afgesloten. U geeft gezamenlijk 100% van de woning aan en u kunt onderling verdelen wie welk deel aangeeft. Het percentage van de kosten dat de ene partner aftrekt, moet wel gelijk zijn aan het percentage van het eigenwoningforfait dat die partner aangeeft. Bijvoorbeeld: trekt u 40% van de kosten af, dan telt u ook 40% van het eigenwoningforfait bij. De andere partner geeft dan 60% van de kosten en 60% van het eigenwoningforfait aan. Met een goede verdeling kunt u soms belasting besparen.

Aftrekbare kosten

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 de vergoeding voor ons renteverlies en kosten voor verlengen van de offerte. Soms is de vergoeding voor ons renteverlies niet aftrekbaar in één jaar maar kunt u de vergoeding voor ons 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 kosten als betaalde kosten aftrekken.

Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningschuld is, hoort in box 3. Bijvoorbeeld

- Het deel van de lening dat vanwege de bijleenregeling niet in box 1 mag.
- Leningen die u gebruikt voor consumptieve doeleinden zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een tweede huis.
- Een lening om de rente over de lening te financieren.

Het voordeel uit sparen en beleggen wordt gesteld op een individueel vastgestelde rendementsgrondslag op 1 januari. Van 2023 tot en met 2025 wordt daarvoor uitgegaan van de werkelijke verdeling van spaargeld, overige bezittingen en schulden. De Belastingdienst gebruikt per vermogenscategorie een fictief rendementspercentage dat dichtbij de echte percentages voor spaargeld, beleggingen of schulden zouden moeten liggen.

Het forfait voor spaargeld is gebaseerd op de gemiddelde spaarrente in 2024 en bedraagt voorlopig 1,03%. Het forfait voor schulden is gebaseerd op de gemiddelde hypotheekrente in 2024 en bedraagt voorlopig 2,47%. Het forfait op overige bezittingen is een langjarig gemiddelde en is voor 2024 definitief vastgesteld op 6,04%. Het heffingvrij vermogen blijft bestaan en wordt pro rata aan het inkomen uit de drie vermogensbestanddelen toegerekend.

In 2024 blijft het heffingvrij vermogen € 57.000. De grondslag sparen en beleggen is een tussen fiscale partners vrij toerekenbaar bestanddeel. Het heffingvrij vermogen is niet meer vrijelijk te verdelen maar in plaats daarvan is de grondslag voor sparen en beleggen wel vrijelijk te verdelen. Dat is het vermogen na aftrek van het heffingvrij vermogen. Ook het belastingtarief is verhoogd naar 36% (was 32% in 2023).

Voor schulden geldt een aftrekbeperking: schulden worden pas in aanmerking genomen wanneer deze gezamenlijk boven een bedrag van € 3.700 uitkomen (€ 7.400 bij fiscale partners).

Berekening van het box 3-inkomen 2024

Zo bereken je het box 3-inkomen in 2024:

- Stap 1:** bereken het rendement per soort vermogen
- Stap 2:** bereken het gezamenlijk vermogen
- Stap 3:** bereken de grondslag sparen en beleggen
- Stap 4:** bereken het aandeel in de rendementsgrondslag
- Stap 5:** bereken het voordeel uit sparen en beleggen

Voorbeeld

De belastingplichtigen en zijn fiscale partner hebben € 100.000 spaargeld, beleggingen met een waarde van € 150.000 en een schuld van € 50.000.

Stap 1:

Bank- en spaartegoeden en contant geld: $€ 100.000 \times 1,03\% = € 1.030$

Beleggingen en andere bezittingen: $€ 150.000 \times 6,04\% = € 9.060$

Het rendement op de bezittingen is in totaal € 10.090.

Op de schuld wordt de drempel in mindering gebracht. De drempel is € 3.700 per persoon.

De aftrekbare schuld is: $€ 50.000 - € 7.400 = € 42.600$.

Het rendement op de aftrekbare schulden: $€ 42.600 \times 2,47\% = € 1.053$.

Belastbaar rendement is $€ 10.090 - € 1.053 = € 9.037$

Stap 2:

Bezittingen: € 100.000 + € 150.000 = € 250.000

Aftrekbare schulden: € 42.600

Gezamenlijk vermogen is € 250.000 - € 42.600 = € 207.400

Stap 3:

De grondslag sparen en beleggen is de rendementsgrondslag verminderd met het heffingsvrij vermogen.

Het heffingsvrijvermogen is in 2024 € 57.000 per persoon. Dus voor de belastingplichtige en zijn fiscaal partner samen € 114.000.

Grondslag sparen en beleggen is € 207.400 - € 114.000 = € 93.400

Stap 4:

Deel de grondslag sparen en beleggen door het gezamenlijk vermogen. En vermenigvuldig de uitkomst met 100. Rond af op 2 decimalen achter de komma.

Percentage van het aandeel in de rendementsgrondslag ($€ 93.400 : € 207.400 \times 100 = 45,03\%$)

Stap 5: bereken het voordeel uit sparen en beleggen

Het voordeel uit sparen en beleggen is het belastbaar rendement vermenigvuldigd met het percentage van het aandeel in de rendementsgrondslag.

Voordeel uit sparen en beleggen: € 9.037 x 45,03% = € 4.069

Over het gezamenlijke vermogen betaalt de belastingplichtige 36% x € 4.069 = € 1.464 belasting.

Uw aangifte inkomstenbelasting

Aan het begin van ieder jaar krijgt u een jaaropgave van uw hypotheek van het jaar ervoor. Daarin 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. U bent zelf verantwoordelijk voor het controleren en invullen van de juiste bedragen in uw aangifte inkomstenbelasting.

Disclaimer

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.