

Toelichting bij het jaaroverzicht van je DBV hypotheek - 2025

Hieronder vind je een toelichting bij het jaaroverzicht van je hypotheek. Ook lees je meer over de belangrijkste fiscale regels die in 2025 gelden voor een eigen woning, hypotheek, kapitaalverzekering, spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning.

Op het jaaroverzicht zie je:

- Het saldo van je hypotheek op 1 januari 2025 en op 31 december 2025.
- Het spaarsaldo van je spaarhypotheek op 1 januari en 31 december 2025.
- De door jou verschuldigde rente in 2025.

Eén eigen woning

Je hebt een 'eigen woning' als je (alleen of samen met een fiscale partner) eigenaar bent van een woning, en als deze woning je hoofdverblijf is. Als de lening voor je eigen woning voldoet aan bepaalde voorwaarden, dan is de rente aftrekbaar. Vanaf 1 januari 2013 gelden er aanvullende voorwaarden. Daarover lees je meer in deze toelichting. Iedere belastingplichtige mag samen met zijn fiscale partner één woning als hoofdverblijf hebben. Op deze regel bestaan enkele uitzonderingen. Kijk voor deze uitzonderingen op www.belastingdienst.nl.

Fiscale regels voor de eigen woning

Box 1 voor de eigen woning

De eigen woning die je hoofdverblijf is, 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 je inkomen is, hoe hoger het belastingpercentage is.

Wat is het eigenwoningforfait?

Je betaalt belasting over je eigen woning in de vorm van een bijtelling op je inkomen. Dit heet het eigenwoningforfait. De hoogte van het eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van je woning in 2025. Je vindt de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van de gemeente. Heb je deze beschikking niet meer? Je vindt de WOZ-waarde ook op de aanslag onroerende zaakbelasting 2025. De peildatum van de WOZ-waarde is 1 januari 2024.

De hoogte van het eigenwoningforfait is:

- Voor woningen met een waarde tussen € 75.000 en € 1.330.000: 0,35% van de WOZ-waarde.
- Voor woningen met een waarde hoger dan € 1.330.000: € 4.655 plus 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.330.000.

Hypotheekrenteaftrek tot en met 2012

De rente van je hypotheek kun je aftrekken van je belastbare inkomen in box 1. Voorwaarde is wel dat je een hypotheek hebt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je 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 renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Voor de eigenwoningschuld die je al op 1 januari 2001 had, geldt dat de periode van dertig jaar op die datum is ingegaan. De rente voor die schulden kun je dus aftrekken tot en met 31 december 2030.

Voor elke nieuwe lening geldt een eigen 30-jaarsperiode. Als je bijvoorbeeld naast de aanschaf van je woning, in een ander jaar ook een verbouwing hebt gefinancierd, heb je te maken met verschillende 30-jaarsperiodes (die op verschillende tijdstippen eindigen).

Overgangsrecht

Als je op 31 december 2012 een eigenwoningschuld had, dan heb je een 'bestaande eigenwoningschuld'. Hiervoor geldt het overgangsrecht. Dat betekent dat je 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 je wel binnen een bepaalde termijn oversluiten. Vraag je adviseur om advies.

Heb je je 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.

Hypotheekrenteaftrek voor hypotheeken vanaf 1 januari 2013

Heb je per 1 januari 2013 een hypotheek gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen woning? En gaat het niet om de voortzetting van een reeds bestaande eigenwoningschuld, maar om een nieuwe hypotheek? Dan gelden andere regels voor het aftrekken van je rente. De rente is aftrekbaar van je belastbare inkomen in box 1 als je aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De hypotheek is schriftelijk overeengekomen.
- Het gaat om een lineaire of annuïtaire hypotheek die in maximaal 360 maanden wordt afgelost.
- Er wordt voldaan aan de verplichting tot aflossing. Dit noemen we de 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 je je huis verkoopt.
3. Op het moment dat je het rentepercentage wijzigt.
4. Op het moment dat je de hypotheek oversluit.

Als op 31 december niet aan de aflossingseis wordt voldaan, gaat de renteaftrek voor de gehele eigenwoningschuld (tijdelijk) verloren. Hierop bestaan enkele uitzonderingen. Deze uitzonderingen en een rekenhulp voor de berekening van de aflossingseis vind je op [de website van de Belastingdienst](#).

Tijdelijke betalingsproblemen en behoud van renteaftrek

Wordt er op 31 december (toetsmoment 1) geconstateerd dat je een aflossingsachterstand hebt? Dan kun je het recht op renteaftrek toch behouden, 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 nieuwe, ten minste annuïtaire 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 nieuwe, ten minste annuïtaire 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 aan het einde van het tweede kalenderjaar is hersteld, 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, kun je de rente niet aftrekken voor het bedrag dat te weinig is afgelost.

Afbouw hypotheekrenteaftrek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen je de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt. Dit basistarief was in 2023 bereikt en voor 2025 bedraagt dit 37,48%.

Bijleenregeling bij overwaarde na verkoop woning

Heb je na 1 januari 2004 je huis verkocht en een hypotheek voor een nieuw huis afgesloten? Dan kun je te maken krijgen met de bijleenregeling. Hierdoor mag je mogelijk niet alle hypotheekrente aftrekken als je een nieuwe woning koopt. De bijleenregeling geldt alleen als je geld overhoudt nadat je je eigenwoningschuld en verkoopkosten van de oude woning hebt afgetrokken van de verkoopopbrengst. Er is dan sprake van overwaarde. De Belastingdienst gaat er vanuit dat je de overwaarde gebruikt voor de financiering van je nieuwe huis. De lening waarover je rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van je nieuwe huis min de overwaarde van je oude huis. Een rekentool en meer informatie vind je op de website van de Belastingdienst.

Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningschuld

Heb je een lage eigenwoningschuld? Dan kun je in aanmerking komen voor extra renteaftrek. Deze aftrek geldt alleen als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten. Met ingang van 2019 wordt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld beperkt (zogenoemde "Hillen-regeling"). Deze aftrek wordt over 30 jaar uitgefaseerd. De aftrek wordt jaarlijks met 3,33% verlaagd. In 2025 kan 76,76% van het positieve verschil tussen de voordelen uit eigen woning en de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten in aftrek worden gebracht.

Is je eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan heeft de afbouw tot gevolg dat je elk jaar meer belasting moet betalen. Hierdoor stijgen je netto lasten.

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, kun je aftrekken in box 1. Als je (een deel van) de hypotheek gebruikt voor bijvoorbeeld een tweede woning, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van je huis, mag je voor dat deel geen rente aftrekken. Je plaatst dat deel van de lening in box 3. In de aangifte van 2025 maak je dan een splitsing tussen de eigenwoningschuld en de lening voor andere doeleinden. Houd wel rekening met de bijleenregeling.

Rente over een restschuld

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

Bouwdepot: box 1 of 3?

Een bouwdepot en de lening die daarbij hoort, vallen in principe onder je vermogen in box 3. Een bouwdepot plaats je in box 1 als je hypotheek gezien kan worden als eigenwoningschuld.

Let op! Voor een bouwdepot dat is afgesloten op of na 1 januari 2013 heb je alleen recht op renteaftrek als aan het bouwdepot een lineaire of annuïteitenhypotheek is gekoppeld die je in maximaal 30 jaar aflost.

Bouwdepot nieuwbouw

Bij nieuwbouw kun je het hele depot en de lening twee jaar in box 1 plaatsen. De periode van twee jaar start vanaf de ondertekening van de koop- of 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 trek je 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.

Bouwdepot verbouwing

De eerste zes maanden na het afsluiten van een lening voor een verbouwing kun je de rente en kosten in box 1 aftrekken. Dit kan ongeacht het aantal betalingen voor de verbouwing in deze periode. Na een half jaar trek je 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 kun je in de hypotheeknota's zien hoeveel rente je maandelijks hebt ontvangen over het bouwdepot.

Belastingheffing voor fiscale partners

Als je een fiscale partner hebt, kan dit gevolgen hebben voor de berekening van je belasting. Fiscaal partners zijn:

- Echtgenoten
- Geregistreerd partners
- Ongehuwd samenwonenden die in de Basisregistratie Personen (BRP) staan ingeschreven op hetzelfde woonadres en aan ten minste één van de volgende voorwaarden voldoen:
 - 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 hoofd-verblijf is;
 - op dat woonadres ook een minderjarig kind van ten minste één van beide meerderjarige partners staat ingeschreven.

Verdeling van de belastingheffing tussen fiscaal partners

Als je fiscaal partner bent, bepaal je zelf in je aangifte op welke manier je de inkomsten uit je eigen woning (zoals het eigenwoningforfait) en de aftrekposten (zoals de hypotheekrente) verdeelt. Met een goede verdeling kun je soms belasting besparen. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van de woning is of wie de lening heeft afgesloten. Je geeft gezamenlijk 100% van de woning aan en je 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.

Een voorbeeld: trek je 40% van de kosten af, dan tel je ook 40% van het eigenwoningforfait bij. De andere partner geeft dan 60% van de kosten en 60% van het eigenwoningforfait aan.

Aftrekbare kosten eigenwoningschuld

De volgende kosten over de eigenwoningschuld kun je aftrekken:

- Hypotheekrente over je eigenwoningschuld als je voldoet aan de voorwaarden die worden genoemd in dit document.
- In het jaar dat je advieskosten betaalt kan je 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 vergoeding voor renteverlies en kosten voor verlengen van de offerte. Soms is de vergoeding voor renteverlies niet aftrekbaar in één jaar, maar kun je de vergoeding voor renteverlies tijdens de looptijd van de hypotheek in gelijke delen aftrekken. Je betaalt kosten voor verlengen van de offerte om de geldigheidstermijn van de hypotheekofferte te verlengen.
- Rente en kosten van leningen voor overbruggingsfinancieringen. Je gebruikt een overbruggingsfinanciering als je een nieuw huis hebt gekocht en je oude huis nog niet hebt verkocht. De termijn voor aftrekbaarheid is beperkt. Vraag ernaar bij je financieel adviseur.
- Grond- en bouwrente (die betrekking hebben op de periode na de ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst).

Al deze kosten kun je alleen aftrekken voor het deel van de kosten die betrekking hebben op de eigenwoningschuld. Sluit je bijvoorbeeld een hypotheek van € 200.000 waarvan maar de helft een eigenwoningschuld is? Dan kun je de helft van de afsluitkosten 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 je gebruikt voor consumptieve doeleinden zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een tweede huis.
- Een lening om de rente over de lening te financieren.

In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast. Dit wordt ook wel vermogensrendementsheffing genoemd. In box 3 betaal je vermogensrendementsheffing over het saldo (bezittingen minus schulden) van je box 3 vermogen met als peildatum 1 januari van het jaar waarover je aangifte doet.

In beginsel belast de Belastingdienst een percentage (forfaitair rendement) van de waarde van de grondslag sparen en beleggen. Mocht het werkelijk rendement in 2025 lager zijn geweest dan het forfaitair rendement over het totaal vermogen, kan er vanaf zomer 2026 een formulier naar de belastingdienst worden gestuurd dat je belast wil worden over het werkelijk rendement over het totaalvermogen. 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 je schulden de eerste € 3.800 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 2025 is dit bedrag vastgesteld op € 57.684 per persoon.

Berekening voordeel uit grondslag sparen en beleggen

Het box 3-inkomen in 2025 wordt berekend volgens nieuwe wetgeving. Daarbij wordt uitgegaan van de werkelijke verdeling van uw vermogen. Bij de berekening worden fictieve rendementspercentages gebruikt die dicht bij de werkelijke rendementspercentages liggen. Voor banktegoeden is dat percentage 1,44% en voor overige bezittingen is dat 5,88%. Over het box 3-inkomen betaalt u in 2025 36% belasting.

Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Spaarrekening Eigen Woning (SEW) en Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW)

Deze informatie is handig als je een verzekering of een spaar-rekening bij je hypotheek hebt. Het gaat hier om de Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Spaarrekening Eigen Woning (SEW) en Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW) en een kapitaalverzekering die je hebt afgesloten vóór 2001.

Met een KEW, SEW en BEW kun je onder bepaalde voorwaarden onbelast sparen voor de aflossing van je hypotheek. Als je aan de fiscale voorwaarden voldoet, dan wordt de KEW-verzekering of de SEW / BEW-rekening in box 1 geplaatst. Over de poliswaarde van een KEW of het saldo op de SEW of BEW-rekening ben je gedurende de looptijd van de verzekering of rekening (maximaal 30 jaar) geen belasting verschuldigd. De uitkering is vrijgesteld tot maximaal het bedrag van de af te lossen eigenwoningschuld.

KEW, SEW of BEW gesloten na 31 december 2012

Vanaf 1 januari 2013 kun je geen KEW, SEW of BEW meer sluiten met de fiscale voordelen in box 1. Hierop gelden een aantal uitzonderingen. De regeling blijft wel gelden voor een KEW, SEW of BEW die je op 31 december 2012 al had. Het is alleen nog maar mogelijk om een bestaande KEW, SEW en BEW over te sluiten.

Verhoging kapitaal of inleg en verlengen niet meer mogelijk voor KEW, SEW en BEW

Om het overgangsrecht te behouden mag je als belastingplichtige de rechten uit de verzekering of rekening niet meer verbeteren. De regels van voor 1 januari 2012 zijn daarom niet langer van toepassing als:

- Het gegarandeerde kapitaal van het product na 31 maart 2013 wordt verhoogd of als de looptijd is verlengd.
- De premie of de inleg na 31 maart 2013 wordt verhoogd als het product geen gegarandeerd kapitaal heeft of als de looptijd wordt verlengd.

Als het kapitaal of de inleg wordt verhoogd, verliest het opbouwproduct het overgangsrecht en moet het product afgekocht zijn. Daarna wordt de waarde van de verzekering of rekening belast in box 3. De premie/inleg kan wel worden verhoogd als dit in het contract is afgesproken. Het gaat dan bijvoorbeeld om een contractueel voorziene verhoging van de premie/inleg bij het aflopen van een rentevast termijn.

Fiscale bandbreedte en extra inleg

Tijdens de looptijd van de KEW, SEW en BEW mag de hoogste premie of inleg per jaar nooit hoger zijn dan 10 keer de laagste premie of inleg in een jaar. Dit is een voorwaarde voor de fiscale vrijstelling. Een jaar gaat in op het moment dat BLG Wonen de eerste periodieke premie of inleg heeft ontvangen. Je bent er zelf verantwoordelijk voor dat je deze premie of inleg op tijd betaalt. Als je niet of te laat betaalt en/of tussentijds aflost, kan het zijn dat je de fiscale bandbreedte overschrijdt. Zodra dit gebeurt, is BLG Wonen verplicht dit te melden bij de Belastingdienst. De daaraan verbonden consequenties zijn voor rekening van de klant. Extra inleg is, zowel bij de start als tijdens de looptijd van de KEW, SEW en BEW, alleen toegestaan binnen een bandbreedte van 1:10. Dit betekent dat de hoogste inleg in een jaar niet hoger mag zijn dan 10 keer de laagste inleg in een ander jaar.

Om zeker te weten dat je binnen deze fiscale ruimte blijft, hanteren wij voor de BLG Bankspaarhypotheek (SEW) een veilige bandbreedte van 6 keer de laagste inleg. Dit wil zeggen dat het totaalbedrag van de extra storting en je jaarlijkse inleg samen nooit meer mag zijn dan 6 keer de laagste inleg in een ander jaar.

Fiscale voorwaarden KEW

Je kunt sparen of beleggen voor de aflossing van je hypotheek zonder dat je tussentijds belasting hoeft te betalen onder de volgende voorwaarden:

- Jij of je partner heeft een eigen woning, die het hoofdverblijf is.
- In de polis is opgenomen dat de uitkering gebruikt wordt voor aflossen van de eigenwoningschuld.
- Je betaalt jaarlijks premie.
- De hoogste jaarlijkse premie betaald in een jaar mag niet meer bedragen dan tienmaal de laagste jaarlijkse premie-betaling (bandbreedte-eis).
- De verzekering geeft recht op een eenmalige uitkering bij leven of overlijden.
- De verzekering heeft een maximale looptijd van 30 jaar.
- Je mag de looptijd van de verzekering niet verlengen.

Fiscale voorwaarden SEW/BEW

Je kunt sparen voor de aflossing van je hypotheek zonder dat je tussentijds belasting hoeft te betalen onder de volgende voorwaarden:

- Je hebt als rekeninghouder een eigen woning, die je hoofdverblijf is.
- Je hebt als rekeninghouder een hypotheek.
- De spaarrekening moet geblokkeerd zijn en mag eenmaal bij leven of overlijden worden gedeblokkeerd voor de aflossing van de eigenwoningschuld.
- Je stort elk jaar een bedrag op de spaarrekening tot je overlijden (of dat van je partner die ook rekeninghouder is).
- Het hoogste jaarlijkse bedrag dat je op de rekening stort (de inleg) mag niet meer bedragen dan 6 keer de laagste jaarlijkse inleg.
- De rente die je op de spaarrekening ontvangt, wordt op de rekening bijgeschreven. Je kunt die rente dus niet opnemen.
- Je mag de looptijd van de spaarrekening niet verlengen.

Geen belasting betalen over het geld op je KEW, SEW en BEW (vrijstelling)

De vrijstelling maakt het mogelijk belastingvrij vermogen op te bouwen, zij het met één doel: de aflossing van de eigenwoningsschuld. Voor toepassing van de vrijstelling geldt met ingang van 1 april 2017 de voorwaarde dat gedurende de hele looptijd jaarlijks premie moet zijn voldaan. Dit geldt niet als op ingangsdatum van de KEW, SEW en BEW al is voorzien in de mogelijkheid van een verkorte premieduur van ten minste 15 jaar of de mogelijkheid tot premievrij maken en je gaat van deze mogelijkheid gebruik maken of je hebt hier al gebruik van gemaakt. Tot 1 april 2017 was voldoende dat ten minste 15 jaren jaarlijks premie was voldaan. Met ingang van 1 april 2017 bestaat alleen nog de hoge vrijstelling van € 204.000 (2025). De te benutten vrijstelling kan nooit hoger zijn dan de uiterlijk na 30 jaar met de eenmalige kapitaalsuitkering af te lossen eigenwoningschuld. Bovendien geldt de vrijstelling eenmaal per leven en is deze persoonsgebonden. Elk jaar wordt de hoogte van deze vrijstellingen aangepast. Een van de voorwaarden voor de vrijstelling is dat je met de uitkering van de verzekering of met het geld door deblokking van de rekening, de schuld voor de eigen woning aflost.

Toch belasting betalen bij een KEW, SEW en BEW

Als je KEW, SEW of BEW wordt gewijzigd en je hierdoor niet meer aan de voorwaarden voldoet, heb je geen recht meer op de vrijstelling. Je moet dan belasting betalen over het rentebestanddeel. Het rentebestanddeel bestaat uit de uitkering, verminderd met de betaalde premies. Is er geen rentebestanddeel, dan is de uitkering onbelast zonder dat je gebruik maakt van je vrijstelling. Ook als het bedrag hoger is dan het bedrag van je vrijstelling of hoger dan je eigenwoningschuld, moet je belasting betalen over de opgebouwde rente van het bedrag dat boven de vrijstelling of eigenwoningschuld uitkomt.

Volledig aflossen tijdens de looptijd

Als je tijdens de looptijd je hypotheek volledig aflost, kan de KEW, SEW of BEW blijven doorlopen als je tijdelijk geen eigen woning hebt. Als je uiterlijk het jaar na het jaar van verkoop van je vorige huis weer een eigen woning koopt, kun je onder voorwaarden de KEW, SEW of BEW meenemen naar je nieuwe hypotheek.

Advieskosten KEW, SEW of BEW

Het is mogelijk dat je adviseur bij het adviseren van de KEW, SEW of BEW advieskosten in rekening brengt. Deze advieskosten zijn niet aftrekbaar in box 1. Als je deze kosten meefinanciert, dan is de rente over dit deel van de lening niet aftrekbaar. Het deel van de lening dat wordt gebruikt voor advieskosten voor de KEW, SEW of BEW wordt aangemerkt als schuld in box 3.

Wat gebeurt er bij overlijden met een KEW?

Als een uitkering bij overlijden is meeverzekerd, komt deze tot uitkering. Als een belastingplichtige bij het overlijden van zijn partner een uitkering ontvangt, mag hij zijn KEW vrijstelling verhogen met de niet benutte vrijstelling van zijn overleden partner. Deze verhoging is gemaximeerd op het bedrag van de overlijdensuitkering. Vervolgens gebruikt de langstlevende partner eerst de verhoging. Als deze niet toereikend is, wordt pas zijn eigen basisvrijstelling benut.

Wat gebeurt er bij overlijden met een SEW?

In geval van overlijden van de rekeninghouder doet de Belastingdienst alsof de rekening is gedeblokkeerd direct voorafgaand aan het overlijden. De deblokking wordt dus toegerekend aan de overleden rekeninghouder. Deze maakt gebruik van zijn eigen vrijstelling. Bij partners is het mogelijk de SEW van de overleden partner voort te zetten.

Kapitaalverzekering in box 3

Als je je verzekering niet aanmerkt als een "kapitaalverzekering eigen woning", dan wordt de verzekering aangemerkt als een box 3 verzekering. De waarde van je beleggingen neem je jaarlijks mee voor de bepaling van je belastbare inkomsten uit sparen en beleggen (box 3). Dit wordt ook wel de vermogensrendementsheffing genoemd. Je hoeft pas belasting te betalen als je vermogen groter is dan het heffingsvrije vermogen in box 3. Voor 2025 is dit bedrag vastgesteld op €57.000 per persoon. Er geldt een uitzondering voor kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten vóór 1 januari 2001.

Heb je een kapitaalverzekering afgesloten vóór 1 januari 2001?

Voor kapitaalverzekeringen in box 3, afgesloten vóór 1 januari 2001, gelden verschillende overgangsregelingen. De uitkering uit de verzekering kan onder voorwaarden in box 1 onbelast blijven. De regels die hiervoor gelden zijn de voorwaarden die golden voor een kapitaalverzekering van vóór 1 januari 2001.

Vrijstellingen bij leven

- De kapitaalverzekering is afgesloten vóór 1 januari 1992 (pré brede herwaardering): een ongelimiteerde uitkerings-vrijstelling bij leven als er minimaal 12 jaar premie is betaald binnen een bepaalde bandbreedte (afhankelijk van de duur van premiebetaling).
- De kapitaalverzekering is afgesloten vóór 1 januari 2001, maar op of na 1 januari 1992: een uitkeringsvrijstelling bij leven tot maximaal € 123.428 per persoon.
- De waarde van de kapitaalverzekering kan tot € 123.428 per persoon zijn vrijgesteld zijn van vermogensrendements-heffing in box 3 wanneer de kapitaalverzekering is afgesloten vóór 15 september 1999. De vrijstelling vervalt uiterlijk per 14 september 2029. Het bedrag van de bezittingvrijstelling wordt niet geïndexeerd.

Vrijstellingen bij overlijden

Bij overlijden kan een onbeperkte uitkeringsvrijstelling gelden. Dit is het geval wanneer:

1. Het om een kapitaalverzekering gaat die is afgesloten vóór 1 januari 1992 (pré brede herwaardering), EN:
 - het overlijden plaatsvindt vóór het bereiken van de leeftijd van 72 jaar OF
 - het overlijden plaatsvindt na het bereiken van de leeftijd van 72 jaar, maar minimaal 12 jaar premie is betaald binnen een bepaalde bandbreedte (afhankelijk van de duur van premiebetaling).
2. Het om een kapitaalverzekering gaat die is afgesloten vóór 1 januari 2001, maar op of na 1 januari 1992 (brede herwaardering), EN:
 - het overlijden plaatsvindt vóór het bereiken van de leeftijd van 72 jaar OF
 - het overlijden plaatsvindt na het bereiken van de leeftijd van 72 jaar, maar premie is betaald binnen de bandbreedte van 1:10.

Bovenstaande regelingen gelden alleen wanneer na het einde van de betreffende overgangsregeling (per 1 januari 1992, per 15 september 1999 en per 1 januari 2001) voor de betreffende kapitaalverzekering het verzekerd kapitaal niet is verhoogd en de looptijd van de kapitaalverzekering niet is verlengd (behoudens in de voorwaarden van de verzekering opgenomen optieclausules). Heb je een beleggingsverzekering? Dan geldt als voorwaarde dat de premie die je betaalt, niet is verhoogd.

Heb je je kapitaalverzekering omgezet per 1 januari 2001?

Voor een kapitaalverzekering die je voor 1 januari 1992 hebt afgesloten en per 1 januari 2001 hebt omgezet (in een KEW) gelden speciale regels. Het bedrag van de maximumvrijstelling in box 1 kon je verhogen met de waarde die je kapitaalverzekering op 1 januari 2001 had. De totale vrijstelling is nooit meer dan het bedrag van de eigenwoningschuld. Voorwaarde is dat je het verzekerd kapitaal niet hebt verhoogd tussen 31 december 1991 en 1 januari 2001.

Voorlopige teruggaaf 2026

De aftrekbare hypotheekrente voor 2026 kun je al in hetzelfde jaar ontvangen van de Belastingdienst. Daarvoor hoef je alleen maar een verzoek om voorlopige teruggaaf in te dienen bij de Belastingdienst.

Als je al een voorlopige teruggaaf ontvangt, dan krijg je deze komend jaar automatisch als je daarvoor in aanmerking komt. Controleer deze wel goed om te voorkomen dat je voorlopige teruggaaf te hoog is en je dit later weer moet terugbetalen. De voorlopige teruggaaf die je in 2025 hebt ontvangen, verreken je in je aangifte inkomstenbelasting over 2025.

Informatieverstrekking aan de Belastingdienst

Net als andere financiële instellingen zijn we wettelijk verplicht om informatie over levensverzekeringen, spaarrekeningen en hypotheek door te geven aan de Belastingdienst.

Tot slot

Met deze bijlage bieden wij je informatie ten aanzien van je hypotheek en de belastingen. Aan het begin van ieder jaar ontvang je een jaaroverzicht van je hypotheek over het voorgaande jaar. In deze opgave staan de bedragen die je kunt gebruiken bij je belastingaangifte. We geven je hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst zodat zij je aangifte al gedeeltelijk kunnen invullen. De verantwoordelijkheid voor een juiste invulling van je aangifte inkomstenbelasting ligt altijd bij jezelf.

De tekst van deze toelichting is met zorg samengesteld. We zijn niet aansprakelijk voor onvolledigheid of onjuistheid van deze tekst of de gevolgen daarvan.