

## Uw hypotheek en de belastingen

### Uw eigen woning en de belasting

Inkomsten uit de eigen woning worden belast in box 1. Onder eigen woning wordt verstaan de eigen woning die uw hoofdverblijf is. Belast wordt het zogenoemde eigenwoningforfait. Dit is een fictief voordeel dat wordt vastgesteld aan de hand van de door uw gemeente vastgestelde WOZ-waarde. De belasting in box 1 is progressief (dus: hoe hoger uw inkomen, hoe meer belasting u betaalt). Het belastingtarief is maximaal 52%.

### Afbouw hypotheekrenteaftrek

Vanaf 1 januari 2014 is gestart met het geleidelijk beperken van de hypotheekrenteaftrek. De aankomende 27 jaar zal de hypotheekrenteaftrek elk jaar afnemen. Wordt in 2018 belasting volgens het hoogste tarief van 52% betaald? Dan is er nog maar aftrek tegen 49,5%. Deze maatregel heeft enkel invloed op de aftrekbare kosten eigen woning en niet op de bepaling van de hoogte van het belastbare inkomen uit de eigen woning (box 1).

### 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).

### 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. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer sprake is van een:

- Incidentele betalingsachterstand;
- Foutieve berekening;
- Een betalingsachterstand waarbij u in overleg met de bank tot een nieuwe betalingsregeling komt.

Raadpleeg uw adviseur voor de exacte invulling en mogelijkheden in uw situatie. Als op de overige toetsmomenten (dus niet 31 december) niet aan de aflossingseis wordt voldaan, kunt u de rente niet meer 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.

### **De bijleenregeling**

De bijleenregeling beperkt de (hypotheek)renteaftrek voor mensen die hun huis verkopen en de overwaarde niet investeren in de nieuwe woning. De overwaarde is het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst (minus verkoopkosten) en de bestaande eigenwoningschuld op diezelfde woning. De bijleenregeling gaat er namelijk van uit dat u de overwaarde gebruikt voor de financiering van uw nieuwe woning. Gebruikt u de overwaarde of een gedeelte daarvan niet voor de financiering van uw nieuwe woning dan is de rente over dat deel van de hypothecaire lening niet aftrekbaar.

### **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.

### **Aftrekbare kosten**

Niet alleen de rente kan aftrekbaar zijn. Maar ook de kosten die gemaakt worden ter verwerving van de woning en de geldlening kunnen aftrekbaar zijn van het inkomen in box 1. Voorbeelden van aftrekbare kosten zijn taxatiekosten voor de hypotheek, notariële kosten voor de hypotheekakte, kosten Nationale Hypotheek Garantie en de advieskosten. De advieskosten zijn aftrekbaar in het jaar van betaling tot maximaal € 3.630 en niet meer dan 1,5% van de aangegane lening voor de eigen woning. Het bedrag dat u na de maximale belastingaftrek overhoudt, kan in gelijke delen worden afgetrokken gedurende de looptijd.

### **Meegefinancierde kosten**

Bij de aanschaf van een eigen woning is sprake van bijkomende kosten. Deze verwervingskosten (ook wel 'kosten koper' genoemd) betreffen met name kosten voor de transportakte bij de notaris, de overdrachtsbelasting (bij bestaande woningen) of omzetbelasting (bij nieuwbouwwoningen) en

de makelaarskosten. Deze kosten zijn niet aftrekbaar en mee te financieren. De rente over de lening is alleen aftrekbaar voor zover deze lening binnen de grenzen van de bijleenregeling blijft.

### **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 zolang je hypotheek gezien kan worden als eigenwoningschuld. Let op! Voor een bouwdepot dat is afgesloten vanaf 1 januari 2013 heb je alleen recht op renteaftrek als aan het bouwdepot een lineaire of annuïteiten hypotheek is gekoppeld die je in maximaal 30 jaar aflost.

#### *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/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.

#### *Verbouwing*

De eerste zes maanden na het afsluiten van een lening voor een verbouwing kun je de rente en kosten in box 1 aftrekken. 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.

### **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 bijleenregeling 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 € 3.000 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 2018 is dit bedrag vastgesteld op € 30.000 per persoon.

#### *Berekening voordeel uit grondslag sparen en beleggen*

Tot en met 2016 berekende de Belastingdienst een voordeel van 4% over uw grondslag sparen en beleggen. Over dit voordeel van 4% betaalde u 30% inkomstenbelasting. U betaalde dus effectief  $4\% \times 30\% = 1,2\%$  belasting over uw grondslag sparen en beleggen.

Vanaf 2017 verandert de berekening van de belasting die u moet betalen over uw grondslag sparen en beleggen. Er zijn dan 3 schijven. De Belastingdienst gaat ervan uit dat u meer voordeel hebt naarmate uw grondslag sparen en beleggen hoger is. Bij iedere volgende schijf gebruik de Belastingdienst daarom een hoger percentage om uw voordeel te berekenen. Over dit voordeel betaalt u 30% inkomstenbelasting.

Daarnaast zijn er 2 percentages waarmee uw voordeel wordt berekend 0,36% en 5,38%. In de eerste 2 schijven wordt uw voordeel als volgt berekend: een deel van uw vermogen wordt belast met het percentage van 0,36% (spaardeel) en een deel met het percentage van 5,38% (beleggingsdeel). Hoe hoger uw vermogen hoe meer wordt belast met het percentage van 5,38%. 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 5,38% gerekend.

*Tabel berekening voordeel uit sparen en beleggen vanaf 2018*

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Spaardeel 0,36%	Beleggingsdeel 5,38%	Rendement
1	Tot en met € 70.800	67%	33%	2,02%
2	Vanaf € 70.800 tot en met € 978.000	21%	79%	4,33%
3	Vanaf € 978.000	0%	100%	5,38%

#### **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.