



Haal ik het maximale uit mijn huis?

Voor de eigen woning gelden duidelijke strenge fiscale regels. Een lening voor de eigen woning moet bijvoorbeeld aan aflossingseisen voldoen om voor renteaftrek in aanmerking te komen. En die renteaftrek is inmiddels afgebouwd. Wellicht wilt u extra aflossen, maar is dat wel verstandig? Welke regels van toepassing zijn, is afhankelijk van uw individuele situatie.

Eigenwoninglening, aflossing en renteaftrek

Eigenwoninglening

Voor een eigenwoninglening geldt dat de rente alleen aftrekbaar is als de lening in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair wordt afgelost. Dit betekent dat de maandelijkse som van rente plus aflossing tijdens de rentevaste periode hetzelfde blijft. Naast de aflossingseis geldt de voorwaarde dat de lening is aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Deze regels gelden in principe voor elke lening die vanaf 1 januari 2013 is afgesloten. Het kan echter zijn dat een op of na 1 januari 2013 afgesloten lening onder overgangsregels valt. Er gelden dan geen aflossingseisen. Onze adviseurs kunnen u informeren over uw eigen, specifieke situatie.

Gevolgen niet nakomen aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichtingen moeten bij het aangaan van de lening in de leenovereenkomst zijn overeengekomen en ook worden nageleefd. Als op een lening te weinig wordt afgelost, is de rente op die lening in principe niet meer aftrekbaar. Gelukkig is het mogelijk om, onder voorwaarden, een tijdelijke

achterstand in aflossingen te herstellen of een nieuw aflossingsschema af te spreken. Als tijdig aan deze herstel mogelijkheden wordt voldaan, blijft de renteaftrek behouden. Wordt niet tijdig aan deze herstel mogelijkheden voldaan, dan gaat de renteaftrek op dat moment verloren.

Tip: het verlies aan renteaftrek is niet definitief. Als u de aflossingsachterstand die aanwezig was op het moment van het verlies van de renteaftrek weer in haalt, is de rente vanaf dat moment weer aftrekbaar.

Informatieverplichtingen

Heeft u een eigenwoninglening waarvoor een annuïtaire aflossingseis geldt en is deze lening niet afgesloten bij een in Nederland gevestigde bank, verzekeraar of andere financiële instelling, dan heeft u een informatieplicht. Deze informatieplicht loopt via uw aangifte inkomstenbelasting voor alle schulden die zijn aangegaan na 31 december 2015 en voor alle wijzigingen in uw eerder afgesloten lening die zich voordoen vanaf 1 januari 2016. Onder de informatieplicht vallen onder andere de NAW-gegevens van de leningverstrekker, de hoogte van de lening, de looptijd en het rentepercentage.

Let op! Voldoet u niet (tijdig) aan uw informatieplicht, dan is de rente niet aftrekbaar. Indien u in een later jaar alsnog de informatie verstrekt, is de rente vanaf het daarop volgende jaar (weer) aftrekbaar.

Let op! Dit geldt dus ook voor de dga die een lening voor zijn eigen woning heeft afgesloten bij zijn eigen B.V.

Beperking renteaftrek in de hoogste schijf

Vanaf 2014 is de maximale renteaftrek van de hypothecaire lening jaarlijks verlaagd. Voor het jaar 2025 betekent dit dat de rente die aftrekbaar is in de hoogste belastingschijf (49,5%) niet meer tegen 49,5%, maar tegen maximaal 37,48% aftrekbaar is. Deze aftrekbeperking geldt zowel voor leningen die afgesloten zijn na 1 januari 2013 als voor leningen die voor die datum zijn afgesloten.

Overgangsrecht: bestaande eigenwoninglening

Voor een eigenwoninglening die u al op 31 december 2012 had voor uw eigen woning hoeft u niet aan de aflossingseis te voldoen. In een aantal uitzonderingsgevallen wordt ook een na 31 december 2012 afgesloten lening (gedeeltelijk) aangemerkt als een oude eigenwoninglening. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien in de periode tot eind 2013 sprake is geweest van tijdelijke huur tussen twee eigen woningen in, de aankoop van een andere woning of van het verrichten van onderhoud of verbetering aan de eigen woning. Daarnaast is er een regeling voor expats.

Oversluiten lening

Uw lening blijft aangemerkt als een oude eigenwoninglening als u deze (gedeeltelijk) oversluit, bijvoorbeeld bij het aflopen van uw rentevaste periode of de aankoop van een nieuwe woning. Leent u echter een hoger bedrag, dan wordt het extra bedrag aangemerkt als nieuwe eigenwoninglening en is de rente hierover alleen aftrekbaar als aan de aflossingseisen wordt voldaan.

Denk goed na voordat u aflost!

Verzekeringen eigen woning

Vanaf 1 januari 2013 is het niet meer mogelijk om een nieuwe spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct eigen woning af te sluiten. Heeft u een spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct gekoppeld aan de oude eigenwoninglening dan wijzigt er niets. Deze blijft vrijgesteld in box 1. Een gekoppeld spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct volgt het overgangsrecht dat geldt voor de oude eigenwoninglening: is uw in 2013 afgesloten lening aan te merken als een oude eigenwoninglening, dan was het ook nog mogelijk om in 2013 een spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct hieraan te koppelen.

Tip: In beginsel kunt u vanaf 1 april 2017 vrij gebruikmaken van de vrijstelling voor uw spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct. Afkoop is over het algemeen financieel niet aantrekkelijk.

(Extra) aflossen of niet?

Nu de rente op een spaarrekening laag is, kan de vraag opkomen of extra aflossen misschien raadzaam is. Aflossen heeft verschillende fiscale en financiële gevolgen. We zetten er een aantal puntsgewijs op een rij:

- U hoeft na aflossing geen hypotheekrente meer te betalen.
- U kunt na aflossing die rente niet meer in aftrek brengen in box 1.
- Houd er rekening mee dat u mogelijk boeterente moet betalen vanwege de extra aflossing.
- De rente op uw spaarrekening zult u waarschijnlijk nauwelijks missen gezien de lage rentestand.
- Mogelijk bespaart u belasting in box 3 vanwege het voor de aflossing gebruikte spaargeld.

Heeft u uw hypotheek afgelost, dan heeft u ook geen bijtelling vanwege het eigen woningforfait. Deze faciliteit wordt echter vanaf 2019 in 30 jaar geleidelijk afgebouwd. Dit betekent dat u in 2025 nog maar 76,67% van het verschil tussen uw eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten voor uw eigen woning als aftrek krijgt. Het percentage neemt ieder jaar af met 3,33%. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal.

Let op!! Of het raadzaam is om af te lossen op uw hypothecaire lening, is volledig afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Laat u daarom goed adviseren over uw persoonlijke situatie.

Overige regelingen eigen woning

Als de verkoopopbrengst van uw eigen woning onvoldoende is om uw eigenwoningschuld en de verkoopkosten te dekken, blijft u zitten met een restschuld. Als deze restschuld is ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 mag u de rente over deze restschuld gedurende 15 jaar na ontstaan van de restschuld in aftrek brengen in box 1.

Verhuisregelingen

U kunt onder voorwaarden ook uw te koop staande lege of gekochte lege eigen woning onder de eigenwoningregeling houden en de rente op de bijbehorende leningen in aftrek blijven brengen; de termijn voor deze verhuisregelingen bedraagt maximaal drie jaar na het jaar waarin u de oude woning heeft verlaten. Voor uw woning die vanaf 2022 leeg te koop staat of voor uw woning die u vanaf 2022 kocht en die in 2025 nog leegstaat of in aanbouw is, heeft u daarom tot en met 31 december 2025 nog renteaftrek.

Rentemiddeling

Rentemiddeling biedt een mogelijkheid om tegen een lagere hypotheekrente te lenen zonder dat ineens de boeterente vanwege vervroegd aflossen betaald hoeft te worden. Bij rentemiddeling wordt de boeterente namelijk niet ineens verschuldigd, maar uitgesmeerd over de nieuwe rentevaste periode. Hiermee wordt een lagere hypotheekrente ineens bereikbaar voor een veel grotere groep. De boeterente bij rentemiddeling is eveneens aftrekbaar. Naast de boeterente kan het rentepercentage ook verhoogd worden met andere opslagen die geen verband houden met de boeterente. Bijvoorbeeld een opslag

voor het risico van vroegtijdig aflossen van de hypotheekschuld. Deze andere opslagen, boven op de hypotheekrente en de boeterente, mogen in totaal niet hoger zijn dan 0,2%. In dat geval is er ook sprake van renteaftrek voor de andere opslagen. Onderzoek of in uw situatie rentemiddeling een mogelijkheid is.

Wijziging overdrachtsbelasting (OVb)

Er bestaat een eenmalige vrijstelling van OVb voor jongeren tussen 18 en 35 jaar die een eigen woning kopen en deze zelf gaan bewonen. De vrijstelling is beperkt tot woningen met een waarde van maximaal € 525.000 (2025). De vrijstelling geldt ook voor jongeren die al een woning bezitten en vóór hun 35ste een andere woning kopen. Er kan maar één keer gebruik worden gemaakt van de vrijstelling OVb. De OVb voor degenen die niet voor de vrijstelling in aanmerking komen, blijft 2%.

Overige tegemoetkomingen

Denk hierbij aan het lage BTW-tarief van 0% op zonnepanelen voor particulieren en mogelijkheid tegen aantrekkelijke voorwaarden een lening af te sluiten bij het Nationaal Energiebespaarfonds om uw woning energiezuiniger te maken

Laag BTW tarief schilderen, stukadoren en isoleren oudere woning

Het lage tarief BTW-tarief van 9% voor schilderen, stukadoren en het aanbrengen van isolatiemateriaal voor woningen, ouder dan 2 jaar geldt vanaf 1 juli 2025 alleen voor woningen die particulier bewoond worden. Panden die deels particulier bewoond worden en deels gebruikt worden als bedrijfspand, moeten gesplitst worden.

Het schilderen en/of stukadoren van het deel dat als bedrijfspand wordt gebruikt, moet vanaf 1 juli worden belast tegen 21%.

Tot slot

De fiscale regels met betrekking tot uw eigen woning zijn niet eenvoudig. Neem voor uw eigen specifieke situatie daarom contact met onze belastingadviseurs Marcel de Bree of Caroline Jones. U kunt ons telefonisch bereiken op 0161-431599.

accountenz,
breda

