Belastingwijzer
eigen huis

vereniging eigen huis

sta sterker

Inhoud

1. BELASTINGWIJZER EIGEN HUIS 3

2. WAT MOET JE INVULLEN? 5
- 2.1 Eigenwoningforfait 5
- 2.2 Aftrekbare kosten en rente 6
- 2.3 Fiscale partners 8

3. HUIS GEKOCHT OF VERKOCHT IN 2021 11
- 3.1 Nieuwbouwhuis gekocht 13
- 3.2 Het nieuwe huis is nog niet af 13
- 3.3 Het oude huis staat nog in de verkoop 14
- 3.4 De bijleenregeling 17
- 3.5 Voorbeelden bijleenregeling 17
- 3.6 De partnerregeling voor de bijleenregeling 21
- 3.7 Fiscale partners en overgangsrecht 23
- 3.8 Aflossingsachterstand 26
- 3.9 Scheiden en de bijleenregeling 26

4. BIJZONDERE SITUATIES (BOX 1) 29
- 4.1 Lening overgesloten in 2021 29
- 4.2 Lenen voor een verbouwing 29
- 4.3 Gescheiden in 2021 30
- 4.4 Twee woningen in verband met het werk 33
- 4.5 Opname van partner in verzorgingshuis 33
- 4.6 Uitzending in verband met werk 33
- 4.7 Tijdelijke verhuur 33
- 4.8 Wonen in een rijksmonument 34
- 4.9 Vrijstelling voor kamerverhuur 34
- 4.10 Geen of een geringe eigenwoningschuld 35
- 4.11 Vergoeding planschade: belast en onbelast 36

5. BIJZONDERE SITUATIES (BOX 3) 37
- 5.1 Waardebepaling van de vermogensbestanddelen in box 3 37
- 5.2 Wijziging rendementspercentages box 3 37
- 5.3 Vruchtgebruik en bloot eigendom 37
- 5.4 Een tweede woning 39
- 5.5 Persoonsgebonden aftrek 40

6. DE KAPITAALVERZEKERING EN DE BELASTINGAANGIFTE 42
- 6.1 Overgangsregeling 42
- 6.2 Kapitaalverzekering eigen woning (KEW) 43
- 6.3 Kapitaalverzekering in box 3 47
- 6.4 De box 3 kapitaalverzekering is tot uitkering gekomen in 2021 47

7. HET BOXENSTELSEL VAN DE INKOMSTENBELASTING 50

8. VERKLARENDE WOORDENLIJST 52

1. Belastingwijzer eigen huis

Deze Belastingwijzer kun je als handleiding gebruiken bij het invullen van de aangifte inkomstenbelasting over het belastingjaar 2021. Je leest onder meer wat de eigenwoningregeling inhoudt, wat je waar moet invullen in de aangifte inkomstenbelasting en wat de mogelijkheden zijn als 'fiscaal partner'.

DE EIGENWONINGREGELING

Wie een eigen woning heeft, moet hiermee rekening houden bij het invullen van de aangifte inkomstenbelasting. Je moet de zogenoemde 'eigenwoningregeling' toepassen. De rente over de lening die is aangegaan voor de aankoop, het onderhoud of de verbetering van de eigen woning, is aftrekbaar. Dit wordt ook wel de hypotheekrenteaftrek genoemd. Naast aftrekposten is er ook een bedrag dat je bij het eigen inkomen moet optellen omdat je een eigen woning hebt: het zogenoemde 'eigenwoningforfait'. Ook het eigenwoningforfait geef je in de aangifte op. De eigen woning valt in box 1, net als bijvoorbeeld de inkomsten uit arbeid of winst uit onderneming. Naast box 1 zijn er nog twee belastingboxen. Lees meer over het boxenstelsel in hoofdstuk 7.

ONLINE AANGIFTE OF VIA DE APP

Je kunt in de meeste gevallen op 2 manieren aangifte doen, online of via een aangifte App. Deze App kun je alleen gebruiken als je niets hoeft te wijzigen in de aangifte. Ook in bepaalde situaties zoals aankoop of verkoop van de woning is de App niet te gebruiken. Als je te maken hebt met deze situaties of om andere redenen de App niet kunt gebruiken kun je online aangifte doen. Ook ondernemers kunnen gebruikmaken van dezelfde online aangifte als particulieren. Meer informatie over aangifte doen vind je op de pagina 'Aangifte doen' van de Belastingdienst.

Wanneer valt je huis onder de eigenwoningregeling? De woning is fiscaal gezien een 'eigen woning' en valt in box 1 als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Je bent (of anderen van jouw huishouden zijn) eigenaar van de woning en de woning is beschikbaar als hoofdverblijf voor jou of voor personen die tot hetzelfde huishouden behoren. De woning wordt gezien als hoofdverblijf als jij - of andere personen die tot jouw huishouden behoren - de woning ook daadwerkelijk bewoont. Daarnaast spelen ook andere feitelijke omstandigheden een rol.
- Jij of jouw fiscale partner draagt de kosten en lasten van de woning.
- Een waardeverandering van de woning komt grotendeels (50% of meer) voor jouw rekening.

Als je niet voldoet aan een van de bovenstaande voorwaarden, dan valt de woning in principe in box 3. Dit is bijvoorbeeld het geval bij permanente verhuur van de volledige woning. De woning is weliswaar jouw eigendom, maar is niet je hoofdverblijf.

Er zijn ook situaties waarin niet aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, maar waarin toch de eigenwoningregeling van toepassing is. Bijvoorbeeld bij:

- scheidingssituaties
- tijdelijke verhuur van de woning (bijvoorbeeld tijdens een vakantie);
- uitzending in verband met het werk;
- verhuissituaties.

Meer informatie hierover staat in hoofdstuk 4:
'Bijzondere situaties (box 1)'.

WOONBOOT

Ook een woonboot kan onder bepaalde voorwaarden onder de eigenwoningregeling vallen. Dat is het geval als de woonboot je hoofdverblijf is en niet makkelijk is te verplaatsen. Het verplaatsen van de woonboot voor onderhoud is in dit verband toegestaan.

VRUCHTGEBRUIK VOLGENS ERFRECHT

Als je het recht van vruchtgebruik hebt op een woning die jouw hoofdverblijf is en waarbij bijvoorbeeld de kinderen de bloot eigendom hebben, dan wordt de woning alleen als eigen woning erkend als het recht van vruchtgebruik is verkregen uit een nalatenschap. Dat is onder andere het geval als je partner is overleden en jij het vruchtgebruik over de echtelijke woning hebt verkregen volgens een vruchtgebruiktestament. Hetzelfde geldt voor een recht van gebruik en bewoning. De vruchtgebruiker geeft de woning dan aan in box 1. Voor de bloot eigenaren – meestal de kinderen – geldt de woning niet als een eigen woning. Sinds 2012 hoeven zij de waarde van het bloot-eigendom niet meer aan te geven in box 3.

Anders ligt het als je de bloot eigendom van de woning tijdens jouw leven hebt overgedragen aan de kinderen. De eigenwoningregeling geldt dan niet. De kinderen geven de waarde van de bloot eigendom dan aan in box 3 en de vruchtgebruiker geeft de waarde van het recht op vruchtgebruik eveneens aan in box 3. Uitgebreide informatie over hoe in dit geval de aangifte moet worden ingevuld, zie 5.2 ‘Bijzondere situaties (box 3)’, in het onderdeel Vruchtgebruik.

VRUCHTGEBRUIK

Vruchtgebruik is een recht om gebruik te maken van goederen waarvan je niet de eigenaar bent. In het geval van een eigen woning wil dat zeggen dat de vruchtgebruiker geen eigenaar (meer) is van de woning, maar op basis van het ‘recht van vruchtgebruik’ wel het genot ervan heeft.

ERFPACHT

Een woning die op erfpachtgrond staat, kan toch onder de eigenwoningregeling vallen. De grond is weliswaar niet in eigendom, maar als aan alle andere voorwaarden is voldaan, wordt het huis toch als een eigen woning beschouwd. De periodieke betalingen die je hebt gedaan voor erfpacht(canon) zijn aftrekbaar.

Let op!

Een afkoopsom die je hebt betaald om de erfpacht langdurig of eeuwig af te kopen, mag je niet aftrekken. De rente over een lening om deze afkoopsom te financieren kun je onder voorwaarden wel aftrekken in de aangifte.

2. Wat moet je invullen?

2.1 EIGENWONINGFORFAIT

Is er fiscaal gezien sprake van een eigen woning dan is de eigenwoningregeling van toepassing.

Als de eigenwoningregeling geldt, heb je niet alleen recht op renteaftrek, maar dan moet je ook het eigenwoningforfait van de woning opgeven. Dit houdt in dat je een bepaald percentage van de WOZ-waarde van de woning optelt bij je inkomen in box 1. Op de aangifte inkomstenbelasting vermeld je bij het onderdeel eigen woning de WOZ-waarde van de woning en geef je de periode op waarin er sprake was van een eigen woning. Het aangifteprogramma berekent automatisch het eigenwoningforfait. Aan de hand van onderstaande tabel kun je zien hoe het eigenwoningforfait tot stand komt.

TABEL: BEREKENING EIGENWONINGFORFAIT 2021

WOZ WAARDE VAN DE WONING		FORFAITPERCENTAGE
VAN	TOT EN MET	
0	€ 12.500	nihil
€ 12.500	€ 25.000	0,20%
€ 25.000	€ 50.000	0,30%
€ 50.000	€ 75.000	0,40%
€ 75.000	€ 1.110.000	0,50%
> € 1.110.000		€ 5.550 vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1.110.000

Voorbeeld

Stel: Astrid heeft in 2021 een bestaande woning gekocht. Ze voerde eerst nog een verbouwing uit en is uiteindelijk op 1 mei 2021 in de woning gaan wonen. Voor die tijd woonde ze in een huurwoning. De WOZ-waarde van de nieuwe woning bedraagt € 300.000,-. Ze moet het eigenwoningforfait voor de nieuwe woning opgeven voor de periode vanaf 1 mei 2021. Voor het belastingjaar 2021 berekent ze het bedrag als volgt:

Voor het gehele jaar zou Astrid moeten opgeven: € 300.000,- x 0,50% = € 1.500,-. Maar in dit geval geldt alleen de periode van 1 mei tot en met 31 december. Dat komt overeen met 8 maanden: 8/12 x € 1.500,- = € 1.000,-. Dit bedrag geeft ze op in de aangifte inkomstenbelasting. Bij digitale aangifte geeft ze aan gedurende welke periode de woning haar hoofdverblijf is. Dan wordt het eigenwoningforfait automatisch voor de juiste periode berekend.

BESTEL DE WOZ IN BEELD

Meer weten over de WOZ? Download de webpublicatie 'De WOZ in beeld' en lees hoe de WOZ-waarde wordt bepaald, voor welke belastingen de WOZ-waarde gevolgen heeft en hoe je bezwaar kunt maken tegen jouw WOZ-waarde.

De WOZ in beeld

EIGENWONINGFORFAIT NIHIL

In sommige situaties kan het eigenwoningforfait 'nihil' zijn. Dit is het geval als je al bent verhuisd en jouw oude woning nog leegstaat en bestemd is voor de verkoop. Ook als je een nieuwbouwwoning hebt gekocht die nog in aanbouw is, is het eigenwoningforfait voor deze woning 'nihil'. Voor de niet-bewoonde woning hoef je geen eigenwoningforfait op te geven. Ook wanneer je een bestaande woning hebt gekocht en gaat verbouwen en daarom nog in de 'oude' woning blijft wonen, hoef je voor de nieuwe woning nog niet het eigenwoningforfait aan te geven omdat deze nog leeg staat.

WOZ-WAARDE

Voor de bepaling van het eigenwoningforfait wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van de woning. Bij de aangifte 2021 gebruik je de WOZ-waarde van de woning met waardepeildatum 1 januari 2020, die je in 2021 van de gemeente hebt ontvangen. Bij de WOZ-waarde gaat het om de waarde van het huis 'in het economisch verkeer': de marktwaarde op de waardepeildatum. Bij bepaling wordt er daarbij van uitgegaan dat het huis (ook als dat niet zo is):

- leeg te verkopen is (er zit geen huurder/gebruiker in);
- op eigen grond staat. De waarde van een woning op erfpachtgrond wordt dus bepaald alsof die woning op eigen grond staat.

NOG GEEN WOZ-BESCHIKKING

Wie in 2021 is verhuisd naar een (andere) koopwoning, heeft mogelijk nog geen WOZ-beschikking voor 2021 voor de nieuwe woning ontvangen. Wat je dan moet doen, is afhankelijk van de vraag of je een nieuwbouwwoning of een bestaande woning hebt gekocht.

Wie in 2021 in de opgeleverde nieuwbouwwoning is gaan wonen, ontvangt pas in 2022 de WOZ-waarde van de afgebouwde woning. Voor de aangifte over 2021 geldt dat je het eigenwoningforfait moet opgeven vanaf de datum dat je in de nieuwbouwwoning bent gaan wonen. Op basis van jurisprudentie (Hoge Raad, 25 januari 2008; nrs. 43.836 en 43.837) kun je gebruikmaken van de WOZ-waarde die de gemeente in 2021 heeft afgegeven. Zelfs als dat de waarde is van een niet afgebouwde woning.

Wie in 2021 naar een bestaande woning is verhuisd, kan bij de vorige eigenaar en bij de gemeente informeren naar de WOZ-waarde of kijk op het WOZ-waardeloket. Je hebt recht op een nieuwe WOZ-beschikking op jouw naam en kunt deze daarom bij jouw gemeente opvragen. De gemeente moet de beschikking dan binnen acht weken naar je toesturen. De gemeente kan ook op eigen initiatief een WOZ-beschikking sturen.

Is er voor 2021 nog geen WOZ-waarde vastgesteld? Dan kun je de WOZ-waarde zelf schatten in de aangifte. Vaak is het veilig om de aankoopsom als uitgangspunt te nemen.

BEZWAAR/BEROEP TEGEN DE WOZ-WAARDE

Als je een bezwaarschrift hebt ingediend tegen de WOZ-beschikking, maar nog geen uitspraak hebt ontvangen, is het onduidelijk welke WOZ-waarde van toepassing zal zijn. In dat geval gebruik je voor de aangifte over 2021 de WOZ-waarde die je van de gemeente hebt ontvangen voor de berekening van het eigenwoningforfait. Word je met het bezwaarschrift in het gelijk gesteld, dan past de Belastingdienst de aangifte aan. Hetzelfde geldt als je in beroep bent gegaan bij de rechtbank.

2.2 AFTREKBARE KOSTEN EN RENTE

Welke kosten zijn aftrekbaar als je een huis bezit en/of in het voorgaande jaar een huis hebt gekocht?

Allereerst zijn de betaalde rente en kosten voor leningen die je bent aangegaan voor het kopen, het onderhoud of het verbeteren van de woning aftrekbaar. Daarnaast zijn ook de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal en beklemming aftrekbaar. Een overzicht van eenmalige kosten in verband met aankoop en financiering van de nieuw

aangekochte woning vind je in hoofdstuk 3 'Je hebt een huis gekocht en/of verkocht in 2021'. Wie een fiscale partner heeft, kan kiezen wie van beiden welk deel van de aftrek- en bijtelposten aangeeft.

Let op!

Als je geen of weinig eigenwoningschuld hebt, heb je recht op een extra aftrekpost. Meer informatie vind je in paragraaf 4.10 Geen of een geringe eigenwoningschuld.

De betaalde rente over een lening die is aangegaan voor de aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning is aftrekbaar. Er gelden sinds 1-1-2013 voor nieuwe schulden wel een aantal voorwaarden:

- Er geldt een maximum van dertig jaar (360 maanden) voor de duur van de aftrek.
- De hypotheek moet minimaal annuïtair worden afgelost. Dat betekent dat annuïtaire en lineaire hypotheken zijn toegestaan. Indien de hypotheek niet minimaal annuïtair wordt afgelost, is er geen recht op renteaftrek en valt de betreffende lening in box 3. Indien je al in 2012 een woning had, of in dat jaar een woning hebt gekocht, is er geen aflossingseis voor de eigenwoningschuld die je op dat moment had of in 2013 bent aangegaan in verband met de in 2012 aangekochte of verbouwde woning. Je kunt dan dus ook een aflossingsvrije hypotheek hebben of een (bank-)spaarhypotheek of beleggingshypotheek.
- Bij een hypotheek met een daaraan verbonden kapitaalverzekering (levensverzekering), kun je uiteindelijk een onbelaste uitkering krijgen waarmee de hypotheek wordt afgelost. Als er fiscaal gezien sprake is van een 'kapitaalverzekering eigen woning' en je een vrijgestelde uitkering ontvangt, dan krijg je voor dat bedrag in een volgende hypotheek geen renteaftrek meer. Let op: het laatste geldt alleen voor kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten ná 31 december 2000. Zie hoofdstuk 6 'De kapitaalverzekering en de belastingaangifte'. In verband met de bijleenregeling geldt overigens dat elke uitkering uit een kapitaalverzekering waarmee de eigenwoningschuld wordt afgelost, de overwaarde vergroot. Dit betekent dat je bij verhuizing naar een duurdere woning minder kunt lenen met renteaftrek.
- Verkoop je een woning met overwaarde en koop je een nieuwe woning? Dan kun je te maken krijgen met niet-aftrekbare rente. Dit kan gebeuren wanneer je de overwaarde niet of niet geheel inbrengt in de nieuwe woning. Je leest meer over de gevolgen van de bijleenregeling in paragraaf 3.4

OVERGANGSRECHT

Per 1 januari 2013 zijn de voorwaarden voor renteaftrek aangescherpt. Als je voor deze datum al een eigenwoningschuld had dan kun je nog gebruik blijven maken van de oude regels voor renteaftrek. Het recht om nog van deze oude regels gedurende een bepaalde periode gebruik te maken, heet het overgangsrecht.

Voor het verkrijgen van renteaftrek is vereist dat de schuld minimaal annuïtair wordt afgelost. Normaal gesproken is dat door middel van een hypotheek, maar het kan ook gaan om een financiering via een persoonlijke lening of een lening van ouders aan hun kind. In bepaalde gevallen geldt overgangsrecht en ben je niet verplicht om af te lossen (zie kader). Ook betaalde rente voor een lening waarmee een recht van erfpacht is afgekocht, kan aftrekbaar zijn.

MAXIMAAL DERTIG JAAR

De betaalde rente over een 'eigenwoningschuld' is maximaal dertig jaar (360 maanden) aftrekbaar. Deze periode komt overeen met de standaard looptijd van een hypotheek. De 30-jaarstermijn begint te lopen vanaf het moment dat je voor het eerst een lening aangaat voor de financiering van de eigen woning. Als je gedurende die dertig

jaar niet verhuist en dezelfde lening na die periode nog steeds bestaat (niet is afgelost), is de rente vanaf dat moment niet meer aftrekbaar bij de eigen woning in box 1 en verhuist de lening automatisch naar box 3. Verhuis je tussentijds wel, dan kan de bijleenregeling van toepassing zijn.

Voor leningen die op 31 december 2000 al bestonden, is de termijn van dertig jaar gestart op 1 januari 2001. Voor leningen die na 31 december 2000 zijn afgesloten, begint de termijn te lopen vanaf het begin van de eerste periode (meestal maand) waarover rente is verschuldigd. Sluit je later een extra lening af voor de eigen woning – bijvoorbeeld voor een verbouwing of bij verhuizing naar een duurdere woning – dan begint voor het extra geleende bedrag opnieuw een termijn van dertig jaar te lopen.

Als je in het verleden een eigenwoningschuld met renteaftrek hebt gehad en nu weer een nieuwe woning gaat kopen waarbij je niet in aanmerking komt voor het overgangsrecht, dan dien je de nieuwe woningschuld minstens annuïtair af te lossen. De Staatssecretaris van Financiën heeft goedgekeurd dat deze nieuwe schuld met een looptijd van 30 jaar mag worden afgesloten. Wel moet je hierbij rekening houden dat je voor dit leningdeel niet voor de volledige 30 jaar renteaftrek hebt. Je hebt immers in het verleden een periode renteaftrek genoten welke in mindering komt op de 30-jaarstermijn.

BELASTINGWETGEVING PER 2013

Vanaf 2013 zijn er vele wijzigingen in de inkomstenbelasting op het gebied van de hypotheekrenteaftrek. Zo moeten starters er vanaf 2013 rekening mee houden dat ze de rente alleen nog kunnen aftrekken als de hypotheek in 360 maanden (30 jaar) minimaal annuïtair wordt afgelost. Als je op 31 december 2012 al een eigenwoningschuld had, verandert er niets, tenzij je de hypotheek na die datum verhoogt. Voor het extra geleende deel geldt dan ook de eis dat de hypotheek minimaal annuïtair wordt afgelost. Meer informatie vind je op de website: eigenhuis.nl/belastingen.

APPARTEMENT

Als je eigenaar bent van een appartement en voldoet aan de eerder genoemde voorwaarden van de eigenwoningregeling, dan val je met het appartement ook onder de eigenwoningregeling van box 1.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) houdt reserves aan. Jouw eigendomsaandeel in die reserves moet je opgeven in box 3. Dit geldt zowel voor het aandeel dat je hebt in een zogenoemde algemene reserve (er is nog geen bestemming voor deze gelden) als voor het aandeel in bijvoorbeeld een onderhoudsreserve. Je moet voor de aangifte voor het jaar 2021 dus de stand van de reserves weten op 1 januari 2021 en uitrekenen wat je eigendomsdeel bedraagt. Op de aangifte vul je deze bedragen in onder de noemer ‘overige bezittingen’ in box 3. In de online aangifte vul je deze bedragen in onder de kop ‘Bankrekeningen en andere bezittingen’. Het aandeel in de reserves kan eventueel onder het heffingsvrije vermogen in box 3 vallen, waardoor je geen vermogensrendementsheffing hierover betaalt. Voor zover het aandeel in de reserves niet valt onder het heffingsvrije vermogen, betaal je per saldo vermogensrendementsheffing per jaar.

2.3 FISCALE PARTNERS

Indien je fiscaal partner bent, kun je zelf bepalen in welke verhouding je het saldo van de inkomsten en aftrekposten eigen woning bijtelt dan wel aftrekt.

WANNEER FISCALE PARTNERS?

Je kunt niet kiezen of je wel of geen fiscaal partner hebt. Je bent automatisch fiscaal partner als je trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat. Als je ongehuwd samenwoont, ben je automatisch fiscaal partner als je op hetzelfde adres in de basisregistratie personen bent ingeschreven en aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoet:

- Jullie hebben een notarieel samenlevingscontract afgesloten.
- Jullie hebben samen een kind.

- Jij of je partner heeft een kind en de ander heeft dit kind erkend.
- Jij en je partner zijn als fiscaal partners aangemeld voor een persioenregeling.
- Jij en je partner zijn beiden eigenaar van de woning die het hoofdverblijf is.
- Een van de samenwonenden heeft een minderjarig kind dat is ingeschreven op hetzelfde woonadres en één van de samenwonenden huurt niet een deel van de woning van de ander.
- Jij en je partner waren ook vorig jaar al fiscaal partner.

VERDELING INKOMENS- EN VERMOGENSBESTANDDELEN

Wie gedurende het hele kalenderjaar fiscaal partner is van elkaar, kan zelf de verhouding kiezen waarin bepaalde gemeenschappelijke inkomens- en vermogensbestanddelen worden opgegeven. Bij de digitale belastingaangifte, komt er op een gegeven moment een verdeelscherm. Door deze posten op een bepaalde manier over jouw inkomen en die van je partner te verdelen, kun je direct zien hoeveel belasting je bespaart.

De verdeelmogelijkheid bestaat voor de volgende inkomensbestanddelen:

- het saldo van het eigenwoningforfait en de aftrekposten eigen woning;
- de persoonsgebonden aftrek;
- het inkomen uit 'aanmerkelijk belang' (box 2);
- vermogensbestanddelen die in box 3 worden belast.

Als je gebruik maakt van de digitale aangifte of van de app voor het doen van de aangifte dan kun je automatisch de meest gunstige verdeling berekenen.

HELE JAAR FISCAAL PARTNERSCHAP

Wie in 2021 is getrouwd, is fiscaal partner vanaf de huwelijksdatum. Maar het is ook mogelijk om ervoor te kiezen om het gehele jaar fiscaal partner te zijn. Bij samenwoners geldt dat ze vanaf de datum waarop ze aan de voorwaarden voldoen, fiscaal partner zijn. Was dat in 2021 bijvoorbeeld maar gedurende zeven maanden, dan worden ze in principe ook maar voor zeven maanden als fiscaal partner beschouwd. Net als bij gehuwden is het ook mogelijk om ervoor te kiezen om voor het gehele jaar fiscaal partner van elkaar te zijn. Als twee personen op een bepaald moment als partner worden aangemerkt, dan geldt het fiscaal partnerschap ook voor andere perioden in het kalenderjaar waarin zij wel op hetzelfde adres in de basisregistratie personen staan ingeschreven.

FISCAAL PARTNER

Voor deze regeling wordt onder 'partner' niet alleen de huwelijks- of geregistreerd partner verstaan, maar ook de fiscale partner in geval van ongehuwde samenwoners met een gezamenlijke eigen woning, een gezamenlijk kind of een samenlevingscontract.

Let op!

Om gebruik te kunnen maken van de verdeelmogelijkheid moeten jij en je partner het gehele jaar fiscaal partner zijn.

SCHEIDEN

Gescheiden levende echtgenoten worden fiscaal gezien pas als ongehuwd beschouwd als het verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed bij de rechtbank is ingediend en je niet meer op hetzelfde adres staat ingeschreven.

In het jaar van scheiding kun je samen met de ex-partner nog het hele jaar voor fiscaal partnerschap kiezen. Als jij en je samenwonende partner uit elkaar gaan (het samenlevingscontract wordt ontbonden) en jullie beiden een deel van het kalenderjaar fiscaal partner waren, dan kun je ervoor kiezen om toch het gehele jaar als fiscaal partners te worden beschouwd. Als jullie als samenwoners bijvoorbeeld per 1 augustus 'gescheiden' zijn gaan leven, dan beschouwt de Belastingdienst jullie beiden in beginsel ook maar voor zeven maanden als fiscaal partner. Je kunt ervoor kiezen om voor het gehele jaar fiscaal partner van elkaar te zijn. Alleen dan kun je kiezen in welke verhouding je de inkomens (de zogenoemde gemeenschappelijke inkomensbestanddelen) en aftrekposten onderling aangeeft.

NEGATIEF INKOMEN UIT EIGEN WONING

Het negatief inkomen uit de eigen woning is het totaal van het eigenwoningforfait min de aftrekbare rente, de periodieke erfpacht- en opstalbetalingen en de kosten van de eigenwoningschuld.

WELKE KOSTEN ZIJN AFTREKBAAR?

In het overzicht hierna is samengevat welke kosten in verband met de aankoop van de eigen woning al dan niet aftrekbaar zijn. Zijn deze kosten meegefinancierd in de hypotheek, dan wordt ook aangegeven of dat deel van de lening in box 1 valt (de daarover betaalde rente is aftrekbaar) of dat het betreffende deel van de lening in box 3 valt (de daarover betaalde rente is niet aftrekbaar).

3. Huis gekocht of verkocht in 2021

Wie in het voorgaande jaar een huis heeft gekocht of verkocht, kan in de aangifte inkomstenbelasting bepaalde kosten die gemaakt zijn voor de aanschaf van de woning aftrekken.

AFTREKMOGELIJKHEDEN VOOR KOSTEN VAN DE EIGEN WONING	AFTREKBAAR?	INDIEN MEEGEFINANCIERD IN DE (HYPOTHECAIRE) LENING: RENTE AFTREKBAAR? JA: SCHULD VALT IN BOX 1. NEE: SCHULD OVER DIT DEEL VALT IN BOX 3
Koopsom (koop-/aanneemsom)	Nee	Ja
Overnamekosten voor roerende goederen	Nee	Nee
Notariskosten eigendomsakte en inschrijving Kadaster	Nee	Ja
Notariskosten hypotheekakte*/**	Ja	Ja
Rente eigenwoningschuld**	Ja	Nee
Restschuld (ontstaan na 28-10-2012 en voor 1-01-2018)**	Nee	Ja
Rente restschuld (ontstaan na 28-10-2012 en voor 1-01-2018)*	Ja	Nee
Rente restschuld ontstaan na 1-01-2018	Nee	Nee
Overdrachtsbelasting	Nee	Ja
Verbouwingskosten	Nee	Ja
Makelaarskosten	Nee	Ja
Taxatiekosten (nodig voor financiering)*/**	Ja	Ja
Periodieke betaling erfpacht (erfpachtcanon)**	Ja	Nee
Afkoopsom erfpacht	Nee	Ja
Afsluit-/bemiddelingskosten voor de geldlening*/**	Ja	Ja
Royements- of advieskosten i.v.m. beëindiging geldlening**	Ja	Nee
Boeterente wegens vervroegd aflossen**	Ja	Nee
Kosten voor de aanvraag van NHG Nationale Hypotheek Garantie*/**	Ja	Ja
Kosten bankgarantie	Nee	Nee
Financieringsvergoeding aan bouwer	Nee	Ja
Uitstelrente	Ja	Nee
Bouwrente bij aangekochte woning na 1-1-2001**	Ja	Nee
Bereidstellingsprovisie*/**	Ja	Ja
Premies arbeidsongeschikheidsverzekering	Ja	Nee
Kosten bouwkundige keuring i.v.m. verkrijging NHG**	Ja	Ja

* Financier je deze kosten mee in verband met het oversluiten van de hypotheek, dan kun je de rente over (dit deel) van de lening niet aftrekken. De schuld in verband met de meegefinancierde kosten van dan in box 3.

** De aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning zijn aftrekbaar tegen een tarief van ten hoogste 43% (in 2021: 40%)

Naast de rente van schulden voor de eigen woning zijn ook de overige kosten van de geldlening aftrekbaar. Dit gaat om de zogenoemde financieringskosten. Dit zijn de kosten over de lening die is aangegaan voor de aankoop, verbetering van of het onderhoud aan de eigen woning.

Kosten die betrekking hebben op de aankoop, het onderhoud en de verbetering van de eigen woning zijn zelf niet aftrekbaar. Voorbeelden hiervan zijn de overdrachtsbelasting en de makelaarskosten. Als je deze kosten meefinanciert, dan is de rente over dit deel van de lening wel aftrekbaar.

Als je de kosten van geldleningen (zoals de advieskosten van de hypotheek, de notariskosten van de hypotheekakte) meefinanciert, dan kun je de rente over dit deel van de lening alleen aftrekken als deze kosten direct verband houden met de lening voor de aankoop van een eigen woning. De kosten zelf zijn over het algemeen aftrekbaar.

Is de betaalde rente over de meegefinancierde kosten op grond van het bovenstaande aftrekbaar, dan kun je deze rente met de overige aftrekbare rente opvoeren in de aangifte bij het onderdeel 'hypotheken en andere schulden'. Het bedrag van de schuld voor de eigen woning vul je ook bij dat onderdeel in.

RENTE RESTSCHULDEN AFTREKBAAR

Als je je eigen woning na 28 oktober 2012 hebt verkocht en de verkoopprijs lager was dan de eigenwoningschuld, dan heb je een restschuld. De toerekening van de restschuld naar eigenaar doe je op dezelfde wijze als de toerekening van de overwaarde. Sluit je voor de financiering van de restschuld een lening af, dan is de rente over deze lening voor de duur van 15 jaar aftrekbaar in box 1. Iedere eigenaar geeft zijn/haar deel van de aftrekbare rente op in de aangifte bij het onderdeel 'hypotheek en andere schulden'. De restschuld wordt tijdens deze periode van aftrekbaarheid dus niet in box 3 opgegeven. Dit is een tijdelijke maatregel die geldt voor restschulden die zijn ontstaan tot en met 31 december 2017.

AFSLUITPROVISIE/ADVIESKOSTEN

Met ingang van 2013 geldt het provisieverbod. Adviseurs mogen zich niet meer laten betalen door banken en verzekeraar van wie ze financiële producten verkopen. De consument betaalt de tussenpersoon nu dus rechtstreeks. Het provisieverbod moet ervoor zorgen dat de adviseur in het belang van de consument adviseert. Wanneer wordt geadviseerd inzake betalingsproblemen mag wel provisie worden berekend.

Mocht toch provisie worden berekend, dan is deze wel aftrekbaar. Hiervoor geldt een maximum van 1,5% over de lening met een maximum van € 3.630,- per persoon. Fiscale partners hebben dit maximum voor hun aandeel in de eigenwoningschuld. Het gedeelte van de provisie dat door deze beperking niet in aftrek mag worden gebracht, moet je verdelen over de resterende looptijd van de lening.

Bij het meefinancieren van deze kosten in de hypotheek, is de daarover betaalde rente alleen aftrekbaar als het de afsluitprovisie betreft en als deze kostenpost direct verband houdt met een lening voor de aankoop van de eigen woning. Dus niet wanneer het bijvoorbeeld gaat over het oversluiten van de lening.

Tegenwoordig berekenen adviseurs voor hun adviesdiensten een uurtarief of een vast tarief. Als een deel van dit tarief geen betrekking heeft op de geldlening, maar op de advisering over de verzekering, dan zijn die kosten niet aftrekbaar. Het moet namelijk gaan om kosten van geldleningen. De adviseur zal in dat geval de werkzaamheden op de factuur moeten splitsen. De kosten van de geldlening zijn dan geheel aftrekbaar.

BOETERENTE BIJ VERVROEGD AFLOSSEN

Boeterente is de rente die de geldverstrekker mist omdat er vervroegd wordt afgelost of overgesloten. De boeterente is fiscaal aftrekbaar. De meegefinancierde boeterente bij vervroegd aflossen houdt niet direct verband met de aanschaf van de eigen woning. De rente over die meegefinancierde boeterente is daarom niet aftrekbaar.

Sommige banken brengen geen boete in rekening als er wordt afgelost met spaargeld of een ontvangen belastingvrije schenking. Ook zijn sommige banken coulant als de schuld wordt afgelost tot de hoogte van de WOZ-waarde van de woning.

3.1 NIEUWBOUWHUIS GEKOCHT

De bouwer van een nieuwbouwwoning brengt meestal ook rente in rekening. Het kan gaan om verschillende soorten rentes. Vaak worden deze aangeduid met de verzamelterm 'bouwrente'.

Niet alle 'rente' die een huiseigenaar aan de bouwer betaalt, is aftrekbaar. Hierna bespreken we de verschillende soorten rente en de aftrekbaarheid daarvan.

FINANCIERINGSVERGOEDING

Een nieuwbouwwoning wordt meestal gekocht vanaf de tekening of tijdens de bouw. Je betaalt de prijs in termijnen. Deze vallen samen met de voortgang van de bouw. Je moet bijvoorbeeld een bepaald percentage van de koop-/aanneemsom betalen op het moment dat de grondvloer is gereedgekomen. Over de termijnen die al zijn 'vervallen' (verschuldigd zijn) vóór het moment waarop je de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent (de bouw is al aan de gang), berekent de bouwer meestal een 'financieringsvergoeding'. Dit is een vergoeding voor het renteverlies dat de bouwer heeft geleden over zijn al gedane investeringen. De financieringsvergoeding (betaald tot aan de datum dat beide partijen de overeenkomst hebben getekend) wordt door de Belastingdienst niet beschouwd als rente, maar als deel van de koop-/aanneemsom. Deze 'rente' is daarom niet aftrekbaar. Je kunt deze rente wel meefinancieren met renteaftrek.

UITSTELRENTE (BOUWRENTE)

Zolang de grond niet in eigendom is overgedragen bij de notaris, kan er geen hypotheek voor worden afgesloten. De bouwer verleent daarom uitstel van betaling tot het moment waarop de eigendomsoverdracht plaatsvindt bij de notaris. Vanaf de 'datum ondertekening' door beide partijen van de koop-/aannemingsovereenkomst tot aan de eigendomsoverdracht berekent hij uitstelrente over alle bouwtermijnen die in die periode vervallen. De betaalde uitstelrente (inclusief btw) is aftrekbaar. Je kunt deze opvoeren bij de post rente en kosten van geldleningen op de aangifte. Bij het meefinancieren van deze rente in de hypotheek, is de rente over dit deel van de lening niet aftrekbaar.

GRONDRENTE

De rente die je moet betalen over de grond, wordt ook wel grondrente genoemd. Deze rente betaal je nadat alle partijen de koop-/aanneemingsovereenkomst hebben getekend. De grondrente (inclusief btw) is aftrekbaar onder dezelfde post op de aangifte als uitstelrente. Deze rente kun je niet met renteaftrek meefinancieren.

3.2 HET NIEUWE HUIS IS NOG NIET AF

Bij een nieuwbouwhuis duurt het vaak even voordat het huis is afgebouwd en opgeleverd.

Als de ene koopwoning nog in aanbouw is, en je woont al in een koopwoning, valt de eigen woning waarin je woont onder de eigenwoningregeling. Maar ook de nieuwe woning valt daar onder bepaalde voorwaarden onder.

Dat is het geval als je de verwachting hebt dat je in het betreffende belastingjaar of in één van de daaropvolgende drie jaren in de woning gaat wonen. Gedurende die termijn is er dan ook voor de nieuwe woning recht op renteaftrek. Let hierbij op het volgende:

- Als voorwaarde geldt altijd dat de lening is aangegaan voor verwerving, het onderhoud of de verbetering van de nieuwe woning. De renteaftrek voer je op bij het onderdeel 'hypotheek en andere schulden' in de aangifte.
- Zolang de nieuwe woning nog niet het hoofdverblijf is, telt het aangifteprogramma voor deze woning geen eigenwoningforfait bij.
- Wel vermeld je de WOZ-waarde van de nieuwe woning.

Als de WOZ-waarde niet bekend is, dan kun je bij de gemeente naar de WOZ-waarde informeren. Als de gemeente voor het betreffende jaar geen WOZ-waarde heeft afgegeven, dan kun je deze schatten. Als uitgangspunt neem je hierbij het totaal van de rekeningen voor de grond en de bouwtermijnen op de WOZ-toestandsdatum. Meer informatie vind je in onze webpublicatie WOZ in beeld.

NIEUWBOUWDEPOT

Het bedrag dat je voor een nieuwbouwwoning leent, wordt meestal bij de geldverstrekker in depot gehouden. Pas op het moment dat een bouwtermijn verschuldigd is, wordt er een opname gedaan uit dit 'bouwdepot'.

Zodra het bouwdepot wordt geopend, betaal je rente over de gehele lening. Aan de andere kant krijgt je een rente vergoed over het bedrag dat nog in het bouwdepot aanwezig is. Als er nog geen opname is gedaan uit het depot, kost de lening per saldo meestal niets. Dit is het geval als de depotrente even hoog is als de rente die je over de lening moet betalen.

- Het bouwdepot wordt maximaal twee jaar ondergebracht in box 1. Deze termijn gaat in vanaf het moment dat de lening bij de notaris wordt afgesloten en uitbetaald. De hypotheek (met het daaraan verpande nieuwbouwdepot) wordt meestal gelijktijdig met de levering van het onroerend goed gevestigd.
  Dit gebeurt bij de notaris. Voor de meeste mensen zal dus vanaf dat moment de termijn van twee jaar ingaan. Als de lening niet bij de notaris wordt vastgelegd, dan gaat de termijn in na tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst.
- In box 1 kun je de betaalde (hypotheek)rente in aftrek brengen. Deze rente geef je op bij het onderdeel 'Hypotheken en andere schulden'. Over het bedrag dat in het depot staat, heb je een rentevergoeding ontvangen. De ontvangen rente geef je op als 'bijgeschreven rente' bij het onderdeel 'Bouwdepots' onder de kop 'Bankrekeningen en andere bezittingen'. Het aangifteprogramma trekt de vergoeding in de eindberekening af van de betaalde rente. Voorwaarde is hiervoor uiteraard wel dat de eigenwoningregeling van toepassing is. Dit is het geval als de woning in het betreffende belastingjaar of in de volgende drie jaren naar verwachting je hoofdverblijf wordt.
- Het (resterende) bouwdepot gaat over naar box 3 zodra de woning is afgebouwd (depot is dan normaal gesproken leeg) of na afloop van de maximale termijn van twee jaar. De betaalde rente over de schuld ter grootte van het resterende depotsaldo kun je dan niet meer aftrekken en de ontvangen rente over het depotsaldo is onbelast. Pas als je weer geld uit het depot opneemt en gaat gebruiken voor het onderhoud, de verbetering of verbouwing van de eigen woning, gaat het daarmee samenhangende gedeelte van de schuld over naar de eigenwoningschuld in box 1. De rente over dat schuldgedeelte is dan weer aftrekbaar. Je verliest voor dit gedeelte van de schuld niet het overgangsrecht. Als je daar bij het afsluiten van de lening al recht op had vervalt dat dus niet door het verstrijken van de termijn van 2 jaar en het tijdelijk overgaan naar box 3.
- Veel geldverstrekkers zullen bij het verstrijken van de tweejaarstermijn automatisch het resterende depotsaldo van de eigenwoningschuld aftrekken.

3.3 HET OUDE HUIS STAAT NOG IN DE VERKOOP

Als je al in de nieuwe eigen woning woont en de oude woning nog niet is verkocht, dan kan toch op beide woningen de eigenwoningregeling van toepassing zijn. De eigenwoningregeling is van toepassing als de oude woning leeg staat (bestemd voor verkoop) en volgens de Wet Inkomstenbelasting 2001 een eigen woning was in het betreffende belastingjaar of in één van de drie daaraan voorafgaande jaren.

Wordt aan deze eisen voldaan, dan is de eigenwoningregeling ook van toepassing op de oude woning. Je kunt dan de hypotheekrente (eigenwoningrente) in aftrek brengen op de aangifte bij het onderdeel eigen woning, gedurende het jaar van te koop zetten en de drie opvolgende jaren.

Er is recht op renteaftrek over een lening die is aangegaan voor de aankoop, het onderhoud of de verbetering van de oude woning. Het eigenwoningforfait voor de oude woning wordt op 'nihil' gesteld. Je moet echter wel de WOZ-waarde van de woning op de aangifte vermelden.

Als je aan alle voorwaarden voldoet, dan geldt ook voor de nieuwe woning de eigenwoningregeling. Over de WOZ-waarde van de nieuwe woning bereken je het bij te tellen eigenwoningforfait. De eigenwoningrente kun je in aftrek brengen.

Let op!

Staat de oude woning bijvoorbeeld al vijf jaar leeg te koop, dan voldoe je niet aan de voorwaarden en valt de oude woning niet meer onder de eigenwoningregeling van box 1. De woning valt dan in box 3 en de WOZ-waarde telt mee bij het bepalen van het vermogen. De rente die je betaalt over de schuld die verband houdt met de woning, is niet meer aftrekbaar. De lening telt wel mee in box 3 als negatief vermogen.

Overzicht duur renteaftrek

VOOR DE WONING DIE TE KOOP WORDT GEZET OF DE NIEUWE (LEEGSTAANDE) WONING

VOORMALIGE EIGEN WONING STAAT TE KOOP

JAAR VAN LEEG TE KOOP ZETTEN	JAAR VAN (HYPOTHEEK) RENTE AFTREKKEN	HYPOTHEEKRENTE AFTREKBAAR?
	2016	ja
	2017	ja
2016	2018	ja
	2019	ja
	2020	nee
	2017	ja
	2018	ja
2017	2019	ja
	2020	ja
	2021	nee
	2018	ja
	2019	ja
2018	2020	ja
	2021	ja
	2022	nee
	2019	ja
	2020	ja
2019	2021	ja
	2022	ja
	2023	nee
	2020	ja
	2021	ja
2020	2022	ja
	2023	ja
	2024	nee
	2021	ja
	2022	ja
2021	2023	ja
	2024	ja
	2025	nee

KOOP VAN EEN NIEUWE WONING DIE LEEG STAAT OF IN AANBOUW IS

JAAR VAN AANKOOP	JAAR VAN (HYPOTHEEK) RENTE AFTREKKEN	HYPOTHEEKRENTE AFTREKBAAR?
	2016	ja
	2017	ja
2016	2018	ja
	2019	ja
	2020	nee
	2017	ja
	2018	ja
2017	2019	ja
	2020	ja
	2021	nee
	2018	ja
	2019	ja
2018	2020	ja
	2021	ja
	2022	nee
	2019	ja
	2020	ja
2019	2021	ja
	2022	ja
	2023	nee
	2020	ja
	2021	ja
2020	2022	ja
	2023	ja
	2024	nee
	2021	ja
	2022	ja
2021	2023	ja
	2024	ja
	2025	nee

2022	2022	ja
	2023	ja
	2024	ja
	2025	ja
	2026	nee

2022	2022	ja
	2023	ja
	2024	ja
	2025	ja
	2026	nee

Woningeigenaren die hun (voormalige) eigen woning leeg te koop hebben gezet, hebben tot maximaal 3 jaar, na het jaar van te koop zetten, recht op aftrek.

Woningeigenaren moeten een reële objectieve verwachting hebben dat ze de woning als hoofdverblijf gaan betrekken binnen de periode van de verhuisregeling zoals die in dat jaar in wetgeving is vastgelegd. Deze toets geschiedt ieder jaar.

3.4 DE BIJLEENREGELING

De overwaarde die vrijkomt bij verkoop van een woning moet je - als je binnen drie jaar een volgende woning koopt - weer investeren in de volgende koopwoning. Dit is de zogenoemde 'bijleenregeling'. Investeer je de overwaarde/eigenwoningreserve (zie kader) niet in de volgende woning, dan heb je geen renteaftrek over de lening ter grootte van het bedrag van de overwaarde. Dit deel van de lening verhuist dan naar box 3.

De eigenwoningreserve blijft maximaal drie jaar staan. Dat is ook het geval als je bijvoorbeeld tussentijds huurt of naar het buitenland verhuist. Houd dit geld daarom die drie jaar achter de hand, mocht je toch binnen drie jaar een nieuwe woning in Nederland kopen. Na drie jaar vervalt het bedrag en kun je met een schone lei beginnen.

3.5 VOORBEELDEN BIJLEENREGELING

Onderstaande voorbeelden laten zien wanneer de bijleenregeling van toepassing is en welke gevolgen dit heeft voor de lening en voor het recht op renteaftrek.

OVERWAARDE/EIGENWONINGRESERVE

De overwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde van een woning en de hoogte van de nog resterende (hypotheek)schuld. Ook de eventuele verkoopkosten mogen in mindering worden gebracht. Fiscaal wordt overwaarde eigenwoningreserve genoemd.

VOORBEELD: VERHUIZEN NAAR DUURDERE WONING

Jan heeft in 2003 een woning gekocht voor € 120.000,- (woning 1). De kosten koper bedroegen € 10.000,-. Hij heeft destijds een hypotheek afgesloten van € 110.000,-. De rest van de aankoopprijs van de woning heeft hij met eigen geld betaald. Hij lost niet af op zijn hypotheek. In 2021 koopt hij een andere woning (woning 2) en verkoopt hij woning 1 voor € 200.000,-. De makelaarskosten i.v.m. de verkoop bedragen € 3.000,-. De koopprijs van woning 2 bedraagt € 250.000,-. De kosten koper bedragen € 20.000,-.

Wat zijn de gevolgen voor Jan voor de renteaftrek?

Verkoopprijs woning 1		€ 200.000,-
Resterende eigenwoningschuld	€ 110.000,-	
Makelaarskosten	€ 3.000,-	
		€ 113.000,- -/-
Overwaarde woning 1		€ 87.000,-

Over de overwaarde van woning 1 kan geen renteaftrek worden verkregen als Jan woning 2 volledig zou financieren met een lening. Jan wordt geacht € 87.000,- aan eigen geld in te brengen.
De verwervingskosten van woning 2 bedragen € 270.000,- (€ 250.000,- + € 20.000,-). Jan kan echter slechts een lening met renteaftrek aangaan voor een bedrag van € 183.000,- (€ 270.000,- min € 87.000,-). Zou Jan de € 270.000,- volledig financieren dan heeft hij over € 87.000,- (de overwaarde) geen renteaftrek. Dit deel van de lening valt dan in box 3.

VOORBEELD: HOGERE HYPOTHEEK AANKOOP EFFECTEN

Het komt ook voor dat niet de gehele hypotheek die op de woning rust een eigenwoningschuld is, bijvoorbeeld omdat je voor de aankoop van effecten de hypotheek hebt verhoogd.

Karel verkoopt in 2021 zijn woning (woning 1) voor € 250.000,- Hij heeft zijn woning zonder inschakeling van een makelaar verkocht. Op zijn woning rust een hypotheek van € 150.000,-. Deze hypotheek was oorspronkelijk € 100.000,- (aangegaan voor de aankoop van de woning) en is in 2002 met € 50.000,- verhoogd voor de aankoop van effecten. Karel heeft in 2021 een andere woning (woning 2) gekocht voor € 300.000,- (inclusief kosten koper).

Wat zijn de gevolgen ten aanzien van de renteaftrek voor Karel?

Verkoopprijs woning 1	€ 250.000,-
Resterende eigenwoningschuld	€ 100.000,- -/-
Overwaarde woning 1	€ 150.000,-

Het hypotheekdeel dat aangegaan is voor de aankoop van de effecten blijft buiten beschouwing. Dit leningdeel is immers geen eigenwoningschuld. Karel krijgt door de verkoop van woning 1 slechts € 100.000,- in handen. Het andere deel van de overwaarde (€ 50.000,-) is besteed aan effecten. Wanneer hij deze effecten niet wil verkopen, zal hij daarvoor opnieuw een lening aangaan.

De hypotheek op woning 2 bedraagt dan € 200.000,- (€ 300.000,- min € 100.000,-). Echter, volgens de wettelijke regeling kan voor woning 2 slechts een lening met renteaftrek worden aangegaan van € 150.000,- (€ 300.000,- min € 150.000,-). Sluit Karel (voor de effecten) een totale hypotheek op de woning af van € 200.000-, dan kan hij over een bedrag van € 50.000,- de rente niet aftrekken. Dit deel van de lening valt in box 3.

VOORBEELD: GOEDKOPER GAAN WONEN

Lisa verkoopt haar woning voor € 300.000,-. Op de woning rust een hypotheekschuld van € 200.000,-. De overwaarde (eigenwoningreserve) is dus € 100.000,-. Lisa koopt een nieuwe woning voor € 200.000,- (inclusief kosten). Lisa gaat dus goedkoper wonen. Lisa kan voor maximaal € 100.000,- met renteaftrek lenen. Leent ze een hoger bedrag, dan valt het meerdere in box 3 en dan is de rente over dat gedeelte niet aftrekbaar van het inkomen.

EEN NEGATIEVE EIGENWONINGRESERVE

Het kan voorkomen dat je de oude woning met verlies verkoopt, dus dat de opbrengst van de woning lager is dan de eigenwoningschuld. Dit leidt tot een negatieve eigenwoningreserve. Ook een negatieve eigenwoningreserve wordt per beschikking vastgesteld en blijft drie jaar staan. Blijft ook een feitelijke restschuld over, dan moet je deze in box 3 als schuld opgeven. Indien je de restschuld echter tussen 29 oktober 2012 en 1 januari 2018 hebt gerealiseerd, kun je de rente daarover nog vijftien jaar aftrekken. Tijdens deze periode dien je de schuld in box 1 aan te geven. Zie hoofdstuk 3 ‘Rente restschulden aftrekbaar’.

VERKOOP MET VERLIES

Wanneer je de woning (woning 1) verkoopt en een restschuld overhoudt, is er dus geen overwaarde en wordt als

eigenwoningreserve een negatief bedrag genoteerd. De volgende woning (woning 2) kan dus volledig worden gefinancierd met renteaftrek.

Koop je binnen drie jaar een andere woning (woning 3) en is er overwaarde uit de verkochte woning (woning 2), dan wordt deze overwaarde verrekend met de negatieve eigenwoningreserve. Je hoeft dan niet de (gehele) overwaarde in te brengen. Gebeurt dit echter buiten de termijn van drie jaar, dan is verrekening niet meer mogelijk.

OUDE WONING NOG NIET VERKOCHT

Als je al wel een nieuwe woning hebt gekocht maar nog in de oude woning woont, (bijvoorbeeld als een nieuwbouwwoning nog in aanbouw is) kun je de nieuwe woning volledig met renteaftrek financieren. Ook als je al wel in de nieuwe woning woont, maar de oude woning nog leeg te koop staat, kun je in eerste instantie de rente over de schuld op de nieuwe woning volledig aftrekken. Op het moment dat je de oude woning verkoopt en de overwaarde uit de oude woning vrijkomt, wordt de eigenwoningschuld op de nieuwe woning bijgesteld.

Bij de aankoop van een nieuwe woning is de oude woning soms nog niet verkocht. Om de nieuwe woning te kunnen kopen dien je deze op het moment van overdracht al wel te betalen. Omdat de potentiële verkoop-opbrengst nog niet kan worden gebruikt voor de financiering van een nieuwe woning (omdat de oude woning nog niet is verkocht), kan hiervoor een overbruggingsfinanciering worden afgesloten. Voor de overbruggings-financiering geldt geen aflossingsverplichting, ook als deze financiering na 1 januari 2013 is afgesloten.

OVERWAARDE FINANCIEREN

Vanwege de bijleenregeling heb je na verkoop van de oude woning geen renteaftrek over het bedrag ter grootte van de overwaarde. Als je geen spaargeld over hebt, is het in dat geval gebruikelijk om drie leningen te hebben: een hypotheek voor de ‘oude’ woning, een hypotheek voor de nieuw aangekochte woning en een overbruggingskrediet. Met het overbruggingskrediet financier je de geschatte overwaarde, die je nog niet in handen hebt doordat het huis nog niet is verkocht. Als je oude woning wordt verkocht, los je met de verkoopopbrengst (idealiter) de oude hypotheek en het overbruggingskrediet af. Dan houd je alleen de hypotheek voor de nieuwe woning over.

VOORBEELD

In 2021 ben je verhuisd naar een nieuwe woning, die je hebt gekocht voor € 320.000. Je oude woning staat leeg te koop. Hiervoor had je op 31 december 2012 een eigenwoningschuld van € 160.000. In 2021 wordt de woning verkocht voor € 250.000.

Vanwege de verwachte overwaarde sluit je voor de aankoop van de nieuwe woning een overbruggingshypotheek af. Voor deze hypotheek geldt geen aflossingsverplichting. Na de verkoop van de oude woning in 2021 wordt de eigenwoningschuld opnieuw vastgesteld. Omdat je oude woning een overwaarde had, is de eigenwoningschuld dan € 230.000 (€ 320.000 - € 90.000). Hiermee heb je de overbruggingsfinanciering afgelost. Je bent dan voor € 160.000 niet verplicht af te lossen vanwege het overgangsrecht. Je had immers op 31 december 2012 al een bestaande schuld tot die hoogte (lees meer over het overgangsrecht in paragraaf 2.2). Het hogere geleende bedrag van € 70.000 moet je wel verplicht aflossen in maximaal 360 maanden (30 jaar) vanaf het moment dat je de lening afsloot. Je moet deze lening dus voor 2051 hebben afgelost. Ook heb je voor dit hogere deel recht op 30 jaar renteaftrek.

De overwaarde in de oude woning wordt voor de overbruggingsfinanciering geschat (zie kader Overwaarde financieren). De werkelijke overwaarde, die je pas bij verkoop weet, kan afwijken van de geschatte overwaarde. Hierdoor kun je onbedoeld te maken krijgen met een ‘gemengde lening’. Een deel van de eigenwoninglening voor de nieuwe woning is door de verkoop en het vrijkomen van de overwaarde geen eigenwoninglening meer en verhuist naar box 3. Als je wilt aflossen op een ‘gemengde lening’ die is ontstaan door toepassing van de bijleenregeling, dan heeft de staatssecretaris van Financiën goedgekeurd dat de aflossing op die lening wordt toegerekend aan het leningdeel in box 3. Je kunt er dan voor zorgen dat de overwaarde die vrijkomt bij verkoop van de oude woning geheel wordt ingebracht in de nieuwe woning. Je wordt dus niet ‘extra’ benadeeld in de mogelijkheden om de renteaftrek te claimen door de bijleenregeling.

HUIS PAS NA DRIE JAAR OF LATER VERKOCHT

Als je het huis – nadat je het leeg te koop zet – in de drie daaropvolgende jaren nog niet verkoopt komt de verhuisregeling te vervallen en gaat de lening (hypotheek) van de oude woning naar box 3. Dan wordt deze woning fiscaal niet meer gezien als eigen woning en heb je voor deze lening geen recht meer op hypotheekrenteaftrek. Op dat moment wordt de overwaarde van de woning geschat en zal het bedrag ter grootte van de geschatte overwaarde in mindering worden gebracht op de eigenwoningschuld op de nieuwe woning. Over dat deel van de lening ter grootte van de geschatte overwaarde heb je dan geen recht meer op renteaftrek.

Voorbeeld

Erik koopt een nieuwbouwwoning met een koop-/aanneemsom van € 275.000,- (inclusief kosten). Drie maanden nadat de nieuwbouwwoning is opgeleverd, verkoopt hij zijn oude woning voor € 200.000,-. Op zijn oude woning rustte een hypotheek van € 100.000,-.

De overdracht van zijn oude woning vindt twee maanden later plaats. Hoe werkt de bijleenregeling in dit geval? Erik kan voor de nieuwe woning in eerste instantie de rente aftrekken over € 275.000,- als hij de nieuwbouwwoning volledig heeft gefinancierd. Bij verkoop van de oude woning komt zijn overwaarde vrij. Dit heet het Vervreemdingssaldo Eigen Woning.

Deze bedraagt € 100.000,- (€ 200.000,- min € 100.000,-). Vanaf dat moment kan hij voor zijn nieuwe woning nog slechts de rente aftrekken over € 175.000,-. Zijn eigenwoningreserve wordt automatisch verminderd tot € 0,-. Er ontstaat nu een gemengde lening, want een deel van de lening (€ 175.000,-) die Erik is aangegaan voor de aankoop van zijn nieuwe woning valt in box 1 en het andere deel (€ 100.000,-) is geen eigenwoninglening meer en valt in box 3. Op grond van de goedkeuring van de staatssecretaris van Financiën kan Erik de € 100.000,- overwaarde die vrijkomt bij verkoop gebruiken om zijn box 3 deel van de lening af te lossen.

Let op!

Aflossen op een gemengde lening in het kader van de bijleenregeling kan op de fiscaal gezien meest gunstige manier. De geldverstrekker kan echter andere voorwaarden hanteren, waardoor je een boete moet betalen omdat je meer aflost dan de jaarlijks toegestane boetevrije aflossing.

3.6 DE PARTNERREGELING VOOR DE BIJLEENREGELING

De bijleenregeling kent een bijzondere uitwerking als er sprake is van een fiscaal partnerschap. In paragraaf 2.3 lees je meer over het fiscaal partnerschap. Als je de woning verkoopt met een overwaarde dan heb je te maken met de bijleenregeling. Je hebt de (fiscale) verplichting, om binnen drie jaar na verkoop, die overwaarde weer aan te wenden bij de aankoop van een nieuwe woning. Maar als je een fiscaal partner hebt en er een nieuwe woning wordt gekocht, dan moet je bij het financieren van de nieuwe woning rekening houden met elkaars overwaarde. Deze verplichting vloeit voort uit de partnerregeling.

De partnerregeling wordt hieronder in drie situaties toegelicht:

- Van twee eigenaren naar één eigenaar
- Van één eigenaar naar twee eigenaren
- Van de ene eigenaar naar de andere eigenaar

VAN TWEE EIGENAREN NAAR ÉÉN EIGENAAR

Jij en jouw fiscale partner zijn beiden eigenaar van woning A. Woning A wordt verkocht met een overwaarde. Binnen drie jaar na verkoop koop je woning B waarin jij en je fiscale partner gaan wonen. Hoewel woning B voor 100% jouw eigendom is, dien je bij de financiering van deze woning toch rekening te houden met de gerealiseerde overwaarde van je fiscale partner bij de verkoop van zijn eigenaarsaandeel in woning A. Je moet dan jouw overwaarde en die van je fiscale partner bij elkaar optellen. Hiermee dien je rekening te houden bij de financiering van woning B. Doe je dat niet dan heb je geen recht op renteaftrek voor dat leningdeel.

Voorbeeld

Jij en je fiscale partner verkopen de gezamenlijke woning A voor € 300.000. Ieder heeft recht op € 150.000. Samen hebben jullie een eigenwoningschuld van € 100.000. Voor ieder van jullie is dat € 50.000. De overwaarde van de verkochte woning A is € 300.000 - € 100.000 = € 200.000. Jij en je fiscale partner hebben dan ieder een overwaarde van € 100.000 (€ 200.000 : 2).

Je koopt een nieuwe woning B voor € 260.000 en sluit voor dat bedrag een hypotheek of lening af.

Uitwerking: voor welk bedrag mag je maximaal met renteaftrek lenen voor woning B?

De hypotheek of lening min jouw overwaarde en de overwaarde van je fiscale partner. In cijfers: € 260.000 - € 100.000 - € 100.000 = € 60.000. Je mag de rente aftrekken over maximaal € 60.000. Over het meerdere dat je hebt geleend (€ 200.000) mag je geen rente aftrekken. Je geeft dit deel van de schuld (€ 200.000) op in box 3 (sparen en beleggen).

VAN ÉÉN EIGENAAR NAAR TWEE EIGENAREN

Je woont samen met je fiscale partner in jullie eigen woning A. De woning is voor 100% jullie eigendom. Als deze woning wordt verkocht en je koopt na verkoop binnen drie jaar samen met je fiscale partner een nieuwe woning B, dan kan de partnerregeling van toepassing zijn. Dit is het geval als je bij de aankoop van jouw eigenaarsaandeel in woning B de overwaarde niet volledig kan verrekenen. Je partner moet dan bij het financieren van zijn aandeel in woning B rekening houden met het niet-verrekende deel van jouw overwaarde. Houdt je partner daar geen rekening mee en financiert hij de verkrijging van zijn aandeel in woning B volledig met een lening, dan is de rente niet aftrekbaar voor het leningdeel ter grootte van het niet-verrekende deel van de overwaarde.

Voorbeeld

Je verkoopt de woning waarvan jij alleen eigenaar bent voor € 250.000. Je hebt een eigenwoningschuld van € 50.000 en geen overwaarde uit een eerdere verkoop. De overwaarde van de woning is € 250.000 - € 50.000 = € 200.000. Hierna koop je samen met je partner een woning voor € 260.000. Het aandeel in de aankoopprijs is € 130.000 per partner.

Uitwerking: voor welk bedrag mogen jij en je partner maximaal met renteaftrek lenen?

De nieuwe schuld, waarover je de rente mag aftrekken, mag niet hoger zijn dan jouw aandeel in de aankoopprijs –/- jouw overwaarde. Hierdoor heb je geen eigenwoningschuld. Van de eigenwoningreserve blijft voor jou een restant over van € 200.000 - € 130.000 = € 70.000. De maximale schuld van je partner, waarover de rente mag worden afgetrokken, wordt verminderd met jouw restant. In cijfers: € 130.000 - € 70.000 = € 60.000.
De gezamenlijke maximale eigenwoningschuld is: jouw deel € 0 + deel partner € 60.000 = € 60.000.

Over het meerdere dat jullie hebben geleend (€ 200.000) mogen jij en je partner geen rente aftrekken. Dit deel van de schuld geef je op in box 3 (sparen en beleggen).

VAN DE ENE EIGENAAR NAAR DE ANDERE EIGENAAR

Je woont samen met jouw fiscale partner in jouw eigen woning A. De woning is voor 100 procent jouw eigendom. Als deze woning wordt verkocht en je fiscale partner koopt binnen drie jaar een nieuwe woning B, dan kan de partnerregeling van toepassing zijn. Als bij de verkoop van jouw woning A overwaarde ontstaat, ontstaat bij jou een overwaarde die je niet kunt verrekenen aangezien niet jij binnen drie jaar een nieuwe woning koopt, maar je fiscale partner. Door toepassing van de partnerregeling moet je partner bij de aankoop jouw overwaarde inbrengen.

Voorbeeld

Je woont samen met jouw fiscale partner in jouw woning. Je verkoopt de woning voor € 250.000. De eigenwoningschuld was € 200.000. De overwaarde is € 250.000 - € 200.000 = € 50.000. Je partner koopt een nieuwe woning voor € 280.000 en gaat daar met jou in wonen.

Uitwerking: voor welk bedrag mag de partner maximaal met renteaftrek lenen?

Bij het bepalen van de maximale schuld, waarover renteaftrek mogelijk is, moet je partner rekening houden met jouw overwaarde. Daardoor wordt de maximale eigenwoningschuld: de aankoopsom - je eigenwoningreserve. In cijfers: € 280.000 - € 50.000 = € 230.000.

Als je partner € 280.000 leent, dan is maar renteaftrek mogelijk over maximaal € 230.000.
Over het meerdere (€ 50.000) mag je geen rente aftrekken. Dit deel van de schuld moet je partner aangeven in box 3 (sparen/beleggen)

Let op!

De partnerregeling speelt alleen als op het moment van verkoop van de oude woning er een fiscaal partnerschap bestond. Ook eindigt de partnerregeling bij verkoop van de woning of beëindiging van het fiscaal partnerschap.

3.7 FISCALE PARTNERS EN OVERGANGSRECHT

Als je partner zijn of haar eigen woning heeft verkocht met overwaarde en jullie gezamenlijk een nieuwe woning gaan kopen, kun je te maken krijgen met de gevolgen van het hypotheekverleden van je partner.

Er kunnen dan 2 nadelen ontstaan:

- door de eigenwoningreserve van je partner kan de aftrekbare (hypotheek-)rente worden beperkt over jullie nieuwe gezamenlijke schuld; en
- het kan voorkomen dat het fiscaal gunstige overgangsrecht van je partner onvolledig wordt benut.

Om deze nadelen te voorkomen heeft de staatssecretaris onder voorwaarden goedgekeurd dat de fiscale partners via de aangifte inkomstenbelasting ervoor kunnen kiezen dat het eigenwoningverleden van de partner, die al een woning heeft gehad, voor de helft overgaat op de partner zonder eigenwoningverleden. Dat heeft als gevolg dat het overgangsrecht voor de helft op jou overgaat. Hierdoor kan bij aankoop van een nieuwe eigen woning het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden in hogere mate herleven.

Je moet je er wel bewust van zijn dat ook het renteaftrekverleden van je partner voor de helft op jou overgaat. Sinds 2001 is de rente voor een eigenwoninglening nog maar maximaal 30 jaar aftrekbaar. Als in die 30 jaar door je partner al 15 jaar renteaftrek is genoten voor een bepaalde hoogte aan eigenwoningschuld, resteert voor dezelfde hoogte van de schuld bij aankoop van een nieuwe woning ook voor jou nog een renteaftrektermijn van 15 jaar.

Deze goedkeuring geldt als je aan de volgende voorwaarden voldoet:

- jij en je fiscale partner moeten de nieuwe gezamenlijke woning in de 50%-50%-verhouding aankopen en in diezelfde verhouding de lening aangaan; en
- de eigenwoningreserve van je partner moet in de 50%-50%-verhouding worden verdeeld tussen jou en je partner; en
- de keuze voor deze goedkeuring kan niet meer in een later belastingjaar worden teruggedraaid.

Voorbeeld

X heeft in 2021 een eigen woning verkocht waarvoor hij vijf jaar aftrek van eigenwoningrente heeft genoten. Op de eigen woning rustte een aflossingsvrije eigenwoningschuld (met overgangsrecht) van € 100.000. Bij verkoop is een overwaarde van € 50.000 gerealiseerd. Y heeft geen eigenwoningverleden. X en Y kopen in 2021 samen een woning van € 200.000. Ze financieren de aankoop met:

- een gezamenlijke annuïteitenhypotheek van € 50.000,
- een gezamenlijke aflossingsvrije hypotheek van € 100.000; en
- € 50.000 eigen vermogen van X.

X en Y zijn elkaars partner. Zowel X als Y hebben een aandeel van 50% in de woning. De verwervingskosten eigen woning bedragen voor zowel X als Y € 100.000. Daartegenover staat dat beiden een aandeel van 50% hebben in de annuïteitenhypotheek van € 50.000 en de aflossingsvrije hypotheek van € 100.000.

Uitwerking met goedkeuring

- Voor X en Y geldt dat het gehele bedrag van hun hypotheek van € 75.000 per persoon wordt aangemerkt als eigenwoningschuld. De overwaarde van X wordt vanwege een beroep op de goedkeuring voor de helft in mindering gebracht op de verwervingskosten van zowel X als Y (ieder houdt een eigenwoningschuld over van € 100.000 -/- (1/2 van € 50.000) = € 75.000
- Ook het overgangsrecht van X ter grootte van € 100.000 wordt verdeeld met Y. Van de schuld van € 75.000 per persoon wordt € 50.000 aangemerkt als schuld met overgangsrecht.
- Verder gaat ook het renteaftrekverleden van X over op Y. Daardoor hebben X en Y beiden nog 25 jaar recht op renteaftrek voor ieder € 50.000 schuld. De resterende € 25.000 per persoon wordt aangemerkt als een eigenwoningschuld waar geen overgangsrecht voor geldt. Daarvoor geldt voor X en Y een nieuwe termijn van 360 maanden aflossen en renteaftrek.

Kortom: X verliest € 50.000 overgangsrecht maar raakt daardoor ook € 50.000 renteaftrekverleden kwijt en kan voor dat bedrag weer 360 maanden renteaftrek krijgen. Ook halveert de overwaarde van X tot € 25.000. Y krijgt een overwaarde van € 25.000 en een schuld met overgangsrecht van € 50.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat, maar verliest € 50.000 eigenwoningschuld waarvoor nog 360 maanden recht op renteaftrek bestond maar waarvoor wel de aflossingseis zou gelden.

Als X en Y gezamenlijk een beroep doen op de goedkeuring wordt de gehele gezamenlijke schuld van € 150.000 aangemerkt als eigenwoningschuld.

Niet alleen samenwoners maar ook partners die trouwen onder beperkte gemeenschap van goederen en partners gehuwd onder huwelijkse voorwaarden met een 50%-50% eigendoms- en schuldverhouding kunnen een beroep doen op het besluit.

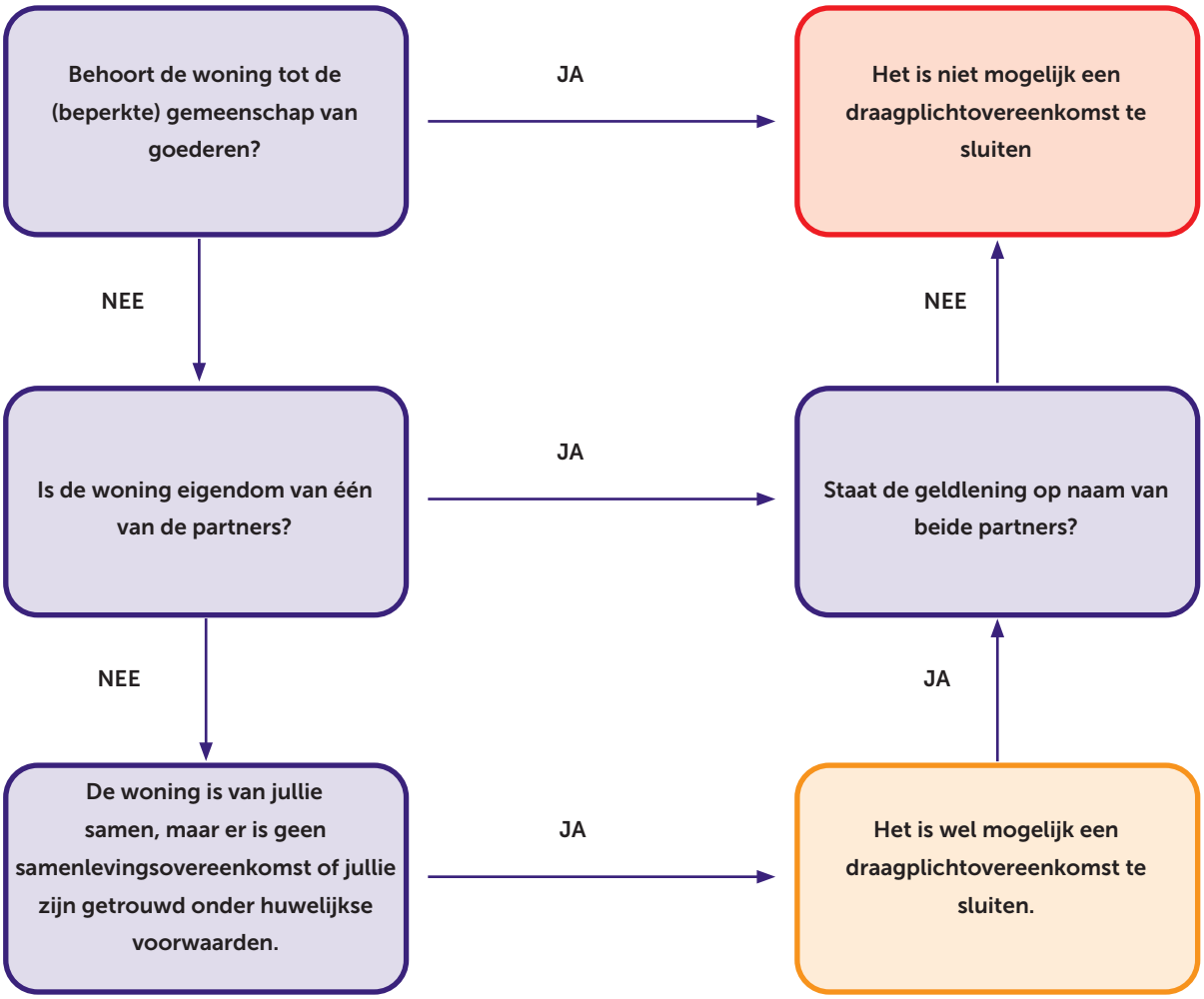
Wil je gebruikmaken van de goedkeuring van de staatssecretaris om je fiscale eigenwoningverleden te verdelen? Laat je dan vooraf goed adviseren over de fiscale en civiel-juridische gevolgen van de aankoop van de woning. Een alternatief voor de goedkeuring van de staatssecretaris is de draagplichtovereenkomst. Hierin leg je vast welke fiscale rechten en welk fiscaal verleden beide partners hebben wanneer zij een woning aankopen. Een draagplichtovereenkomst is aan te raden wanneer jullie vermogens gescheiden zijn. Informeer hierover bij je hypotheekadviseur. In het overzicht op de volgende pagina zie je wanneer een draagplichtovereenkomst geschikt kan zijn.

Verandering eigenwoningregeling per 2022

Vaak hebben fiscale partners bij gezamenlijke aankoop van een woning een verschillend eigenwoningverleden. De periode dat ze renteaftrek hebben genoten kan verschillen, of de één brengt meer overwaarde in dan de ander. Dit leidde in sommige situaties tot fiscaal ongewenste gevolgen. Daardoor was de rente niet altijd volledig aftrekbaar. Met ingang van 2022 worden deze fiscaal ongewenste gevolgen voorkomen. Ook wordt de eigenwoningregeling in situaties van overlijden eenvoudiger en rechtvaardiger. De eigenwoningregeling wordt voortaan toegepast op de gemeenschappelijke schuld waarbij rekening wordt gehouden met ieders opgebouwde rechten en verplichtingen. Tot 2021 wordt de eigenwoningregeling op individueel niveau toegepast op ieders aandeel in de schuld.
Fiscaal partners zullen vanaf 2022 dan ook minder vaak een beroep hoeven te doen op de goedkeuring van de staatssecretaris of een draagplichtovereenkomst hoeven op te stellen. Koopt u in 2022 of later een woning? Dan is het verstandig om dit mee te nemen in het gesprek met uw hypotheekadviseur

STROOMDIAGRAM DRAAGPLICHTOVEREENKOMST?

Wanneer kun je gebruikmaken van een draagplicht overeenkomst? En wanneer niet?



3.8 AFLOSSINGSACHTERSTAND

Sluit je na 1 januari 2013 een hypotheek af en los je vervolgens onvoldoende af, dan kun je de achterstand in het volgende kalenderjaar inhalen zonder het recht op hypotheekrenteaftrek te verliezen.
Als je aannemelijk kunt maken dat je vanwege betalingsproblemen niet aan het aflossingschema kon voldoen, heb je zelfs tot vier jaar de tijd om een nieuw aflossingsschema vast te stellen. Daar moet je geldverstrekker wel mee instemmen.

Slaag je er desondanks niet in voldoende af te lossen, dan beschouwt de Belastingdienst de hypotheeklening niet meer als eigenwoningschuld. Je verliest dan het recht op hypotheekrenteaftrek. Dit heeft geen gevolgen voor de al eerder afgetrokken rente. Loop je in een later jaar de aflossingsachterstand weer in, dan gaat de schuld weer naar box 1 en herleeft het recht op renteaftrek.

In het overzicht op pag. 27 zie je de mogelijkheden om aflossingsachterstanden te herstellen. Ook laat het overzicht zien per wanneer het recht op renteaftrek vervalt als iemand niet voldoet aan de herstelmogelijkheden.

3.9 SCHEIDEN EN DE BIJLEENREGELING

Als je samen met je partner een woning bezit en uit elkaar gaat, dan heeft - wanneer beiden 50% eigenaar zijn van de woning - ieder recht op de helft van de overwaarde. Blijft een van beiden in het huis wonen, dan kan hij of zij het eigendomsdeel van de partner overkopen en eventueel geheel financieren met renteaftrek. De vertrekkende partner moet de overwaarde die is vrijgekomen door verkoop aan de ander, in principe inbrengen in de nieuwe woning. Om die overwaarde te bepalen, wordt gekeken naar de waarde van het eigendomsdeel in de echtelijke woning en ieders aandeel in de hypotheekschuld.

Voorbeeld
Een echtpaar, Clara en Jeroen, is in gemeenschap van goederen getrouwd en gaat scheiden. Clara wordt bij verdeling van de huwelijksgemeenschap volledig eigenaar van de woning. De waarde van de woning is € 300.000,-. De eigenwoningschuld op de woning bedraagt € 200.000,-. Clara koopt Jeroen uit. Zij sluit een lening af voor de waarde van de woning, (€ 150.000,-) en betaalt de helft van de overwaarde € 50.000,- aan hem uit.
Jeroen koopt een nieuwe woning voor € 180.000,- (inclusief kosten koper). De bijleenregeling stelt dat gekeken moet worden naar het individuele aandeel in de woning en de schuld. De overwaarde die aan Jeroen kan worden toegerekend bedraagt € 50.000,- (€ 300.000,- minus € 200.000,- gedeeld door twee). Zijn maximale eigenwoningschuld op de nieuwe woning bedraagt daardoor € 180.000,- min € 50.000,- is € 130.000,-. Zou Jeroen zijn nieuwe woning toch volledig financieren en dus een lening afsluiten van € 180.000,-, dan zou € 50.000,- in box 3 vallen. Over dit bedrag is dan geen renteaftrek mogelijk.

Als de achterblijver het gedeelte van de vertrekkende partner wil overnemen en hiervoor een financiering aangaat, zal deze minimaal annuïtair moeten zijn om recht te houden op renteaftrek. De Belastingdienst ziet dit gedeelte namelijk als een nieuwe eigenwoningschuld die onder de nieuwe regels valt (zie ook paragraaf 2.2). Als er wordt gefinancierd om een deel van de overwaarde aan de andere partner te vergoeden geldt eveneens dat dit minimaal annuïtair moet worden gefinancierd om recht te houden op renteaftrek. De vertrekkende partner behoudt voor de hoogte van zijn of haar aandeel in de eigenwoningschuld op het moment van uitkoop, zoals die op 31 december 2012 was, ook het overgangsrecht indien hij of zij weer binnen het jaar van overdracht aan de partner of het daaropvolgende jaar weer een hypotheekschuld aangaat.

Aflossingsachterstand renteaftrek

In dit overzicht zie je de mogelijkheden om aflossingsachterstanden te herstellen. Het overzicht laat eveneens zien per wanneer je het recht op aftrek verliest als je niet voldoet aan de herstelmogelijkheden.

TIJDELIJKE (BETALINGS)PROBLEMEN

- Bij tijdelijke (betalings)problemen moet je de aflossingsachterstand uiterlijk herstellen aan het einde van het kalenderjaar na het jaar van ontstaan van de achterstand (31/12/ jaar 2).
- Als je de achterstand niet kunt herstellen, vervalt het recht op renteaftrek per 1 januari van jaar 3.

Jaar ontstaan aflossingsachterstand	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5

ONBEDOELDE FOUT IN BETALING OF BEREKENING

- Een aflossingsachterstand door een onbedoelde fout moet je binnen 2 jaar na het ontstaan van de achterstand herstellen (niet automatisch einde kalenderjaar jaar 3)
- Als je de achterstand niet kunt herstellen, vervalt de renteaftrek na afloop van het 2 jaars tijdvak (gerekend vanaf moment van ontstaan achterstand).
- Bewijslast belastingplichtige: je moet zelf kunnen aantonen dat de betalingsachterstand is te wijten aan een onbedoelde fout of berekening dan wel onvoldoende betalingscapaciteit.

Jaar ontstaan aflossingsachterstand	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5

ONVOLDOENDE BETALINGSCAPACITEIT

- Is de aflossingsachterstand nog niet hersteld per 1 januari van jaar 3? Dan kun je dit herstellen door uiterlijk aan het einde van kalenderjaar jaar 3 een nieuw aflossingsschema vast te stellen samen met de schuldeiser.
- Als er geen nieuw aflossingsschema wordt afgesproken, vervalt de renteaftrek per 1 januari van jaar 3.
- Bewijslast belastingplichtige

Jaar ontstaan aflossingsachterstand	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5

UITZONDERING BIJ ONVOLDOENDE BETALINGSCAPACITEIT - BETALINGSUITSTEL

- Is de aflossingsachterstand nog niet hersteld per 1 januari jaar 3 en is er op 31 december jaar 3 nog geen aflossingsschema opgesteld, dan blijft renteaftrek mogelijk mits de schuldeiser instemt met betalingsuitstel tot uiterlijk einde jaar 4 (31/12/jaar 4)
- Als de schuldeiser niet instemt met betalingsuitstel, vervalt de renteaftrek per 1 januari van jaar 5.
- Bewijslast belastingplichtige

Jaar ontstaan aflossingsachterstand	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5

TIJDELIJKE MAATREGELEN I.V.M. HET CORONAVIRUS

Door de economische gevolgen van het corona-virus is een grote groep mensen in betalingsproblemen gekomen en kan er een aflossingsachterstand op de hypotheek zijn ontstaan. Voor deze groep wordt de verplichting om de aflossingsachterstand in te halen versoepeld. Je houdt ondanks de aflossingsachterstand recht op renteaftrek. Het bedrag waarvoor je uitstel kreeg moet je normaal gesproken voor eind 2021 hebben terugbetaald (zie hieronder onder tijdelijke betalingsproblemen). Lukte dat niet, dan zijn er twee mogelijkheden om het recht op renteaftrek toch te behouden:

- Na afloop van de 12 maanden uitstel, maar uiterlijk per 1 januari 2022 moet je een nieuw aflossingsschema met de geldverstrekker hebben vastgesteld, waarin je de achterstanden inhaalt. Heeft de eerste termijn van de betaalpauze betrekking op januari 2021, dan moet je uiterlijk per 1 januari 2023 een nieuw aflossingsschema vaststellen met je geldverstrekker. De achterstand moet je binnen de looptijd van de oorspronkelijke schuld

inhalen. Wel mag je al eerder dan na twaalf maanden een nieuw aflossingsschema vaststellen, bijvoorbeeld omdat je inkomen in de tussentijd weer is gestegen.

- Een andere optie is een nieuw leningdeel afsluiten: het opzetten van een apart aflossingsschema voor het bedrag van de totale aflossingsachterstand. Als je geldverstrekker dit faciliteert, kun je in overleg ook kiezen voor een kortere looptijd voor het inlopen van die aflossingsachterstand en zo de tijdelijk hogere maandlasten op langere termijn weer verlagen.

De regeling geldt alleen voor mensen die zich tussen 12 maart 2020 en 31 maart 2021 bij hun geldverstrekker hebben gemeld, en een betaalpauze zijn overeenkomen van maximaal zes maanden.

4. Bijzondere situaties (box 1)

4.1 LENING OVERGESLOTEN IN 2021

Wie in 2021 de lening heeft overgesloten bij de eigen geldverstrekker naar een lagere rente of is overgestapt naar een andere maatschappij, kan mogelijk de gemaakte kosten (deels) fiscaal aftrekken.

Kosten die fiscaal aftrekbaar zijn, zijn de aan de adviseur betaalde beloning voor advieskosten, taxatiekosten voor het verkrijgen van een nieuwe lening, notariskosten voor de hypotheekakte en betaalde boeterente aan de geldverstrekker voor het vervroegd aflossen van de oude hypotheek. Bij het meefinancieren van deze kosten in de nieuwe lening, kun je de rente over dit deel van de lening niet aftrekken. Dit geld is namelijk niet besteed aan de aankoop, het onderhoud of de verbetering van de woning maar aan het opnieuw afsluiten van de lening. Dit betekent dat je de lening moet opsplitsen. Het leningdeel dat betrekking heeft op de bij het oversluiten van de meegefinancierde kosten, onder andere afsluitprovisie, betaalde advieskosten en boeterente, valt in box 3 en de rente daarover is niet aftrekbaar. Dit deel vermindert natuurlijk wel het vermogen in box 3.

Let op!

Let op: alleen het deel van de kosten dat betrekking heeft op de eigenwoningschuld is aftrekbaar. Zijn de kosten meegefinancierd, maar bijvoorbeeld ook de lening voor de auto? Dan moet je deze kosten naar evenredigheid berekenen en toerekenen aan box 3.

4.2 LENEN VOOR EEN VERBOUWING

Wie geld leent voor een verbouwing, maar niet via een verbouwingsdepot (zie hierna), kan onder voorwaarden de rente over deze lening aftrekken op de aangifte inkomstenbelasting.

Bij een bestaande woning kun je – vooral bij wat grotere verbouwingen – te maken krijgen met een verbouwingsdepot. Het bedrag dat je leent voor de verbouwing wordt door de geldverstrekker in het depot gehouden en uitbetaald naarmate de verbouwing vordert. Dit depot hoort eigenlijk in box 3 thuis. Maar de staatssecretaris heeft, net zoals voor het nieuwbouwdepot, een goedkeuring opgenomen zodat een verbouwingsdepot ook in box 1 kan vallen.

Een van de voorwaarden is dat de lening moet zijn aangegaan voor de verbetering van of het onderhoud aan de eigen woning. Verder is van belang op welk moment de lening is aangegaan:

- voorafgaand aan de verbouwing
- na de verbouwing

VERBOUWING: FINANCIERING VOORAF

Bij het aangaan van een lening voor de verbouwing van een woning, wordt het geleende bedrag vaak niet in één keer uitgegeven aan de verbouwing. Toch kun je gedurende de eerste zes maanden na afsluiting van de lening de rente en kosten volledig aftrekken, onafhankelijk van het feit of er al dan niet betalingen aan de verbouwing zijn gedaan. Dit kan alleen als de lening is afgesloten met het oog op een verbouwing. Bovendien moet er een bedrag gelijk aan het bedrag van de lening in liquide vorm (bijvoorbeeld op een rekening) aanwezig zijn. Van de betalingen die zijn gedaan voor de verbouwing moet je de bonnetjes en dergelijke (zogenoemde 'schriftelijke bescheiden') goed bewaren. Hierom kan gevraagd worden.

Gedurende de eerste zes maanden na storting van het verbouwingsdepot is de betaalde rente fiscaal aftrekbaar. Tijdens deze periode hoeft de betaalde rente voor het bepalen van de aftrek niet te worden verminderd met de ontvangen depotrente (vergoeding van de bank). Als de verbouwing langer duurt, moet je de rente die je na deze zes maanden ontvangt wél opgeven als 'bijgeschreven rente'. Geef het verbouwingsdepot op bij de onderdelen

'Bankrekeningen en andere bezittingen' en 'Bouwdepots'. Bij het onderdeel 'Hypotheken en andere schulden' kun je de aftrekbare rente opgeven Ook bij deze lening is het van belang dat deze contractueel en daadwerkelijk minimaal annuïtair wordt afgelost.

Als binnen twee jaar blijkt dat je het resterende depotsaldo niet meer voor de eigen woning gebruikt, verhuist het restant en de daar tegenoverstaande lening naar box 3. Neem je weer geld op uit het depot en besteed je dit aan je eigen woning, dan gaat daardoor (een deel van) de schuld alsnog naar box 1. De rente over dat deel van de schuld wordt weer aftrekbaar, mits deze schuld minimaal annuïtair wordt afgelost.

VERBOUWING: FINANCIERING ACHTERAF

Het kan voorkomen dat je pas een lening afsluit gedurende of na de verbouwing met het oog op de (verrichte) verbouwing. De verbouwing heb je dan eerst geheel of gedeeltelijk met eigen geld betaald.

De staatssecretaris van Financiën heeft bepaald dat als iemand achteraf binnen zes maanden na aanvang van de verbouwing een lening aangaat, hij de rente over deze lening kan aftrekken in de aangifte inkomstenbelasting. Er zijn wel enkele belangrijke aspecten:

- De lening mag niet hoger zijn dan de verbouwingskosten. Als de lening hoger is, dan is de rente over het meerdere niet aftrekbaar.
- Je moet de bonnetjes en dergelijke van de verbouwingskosten bewaren. De Belastingdienst kan hiernaar vragen, als bewijsstuk.
- Bij financiering van een verbouwing van een woning die niet het hoofdverblijf is, is de rente niet aftrekbaar. De schuld komt in dat geval wel in mindering op het vermogen in box 3.

4.3 GESCHEIDEN IN 2021

Welke gevolgen heeft een scheiding op de aangifte inkomstenbelasting?

Fiscaal partnerschap is alleen van toepassing op de belastbare inkomsten uit de eigen woning, het inkomen uit aanmerkelijk belang, de persoonsgebonden aftrek en het vermogen in box 3. Voor degene die het huis heeft verlaten, is het huis geen 'eigen woning' meer voor de inkomstenbelasting. De woning vormt op dat moment niet meer het hoofdverblijf.

Als één van de duurzaam gescheiden levende partners in de echtelijke woning blijft wonen, kan dit fiscale gevolgen hebben, afhankelijk van de situatie. Hieronder worden de drie meest voorkomende situaties weergegeven:

- Situatie 1: de woning is alleen eigendom van de partner die achterblijft.
- Situatie 2: de woning is van de partner die vertrekt.
- Situatie 3: de woning is van beide partners (50/50) en een van beiden blijft er wonen.

SITUATIE 1: DE WONING IS ALLEEN EIGENDOM VAN DE PARTNER DIE ACHTERBLIJFT.

Wat zijn de fiscale gevolgen als degene die volledig eigenaar is na een scheiding in de woning blijft wonen?

- Degene die volledig eigenaar is, heeft recht op hypotheekrenteaftrek in box 1.
- De eigenaar geeft het eigenwoningforfait en de aftrekbare hypotheekrente op in box 1 van de belastingaangifte.
- Betaalt de ex-partner nog wel hypotheekrente omdat dit is afgesproken in een echtscheidingsconvenant, dan is dit bedrag voor de ex-partner aftrekbaar als betaalde alimentatie en dus niet als hypotheekrenteaftrek bij het onderdeel 'eigen-woning' in de belastingaangifte. De ander (eigenaar van de woning) moet de ontvangen hypotheekrente opgeven als ontvangen alimentatie in de belastingaangifte. Hierover is degene die de hypotheekrente ontvangt of namens wie de hypotheekrente wordt betaald, belasting verschuldigd. Aangezien de eigenaar zelf geen rente betaalt, kan hij deze rente niet aftrekken.

SITUATIE 2: DE WONING IS VAN DE PARTNER DIE VERTREKT

Wat zijn de fiscale gevolgen voor degene die nog wel eigenaar is van de woning, maar hierin niet meer woont?

- De eerste 24 maanden na het verlaten van de woning mag de eigenaar de betaalde hypotheekrente in de belastingaangifte in aftrek brengen.
- Wel moet de eigenaar het volledige bedrag voor het eigenwoningforfait opgeven.
- Omdat de ex-partner (de achterblijver) in de woning blijft wonen wordt 'het genot van de woning' volledig ter beschikking gesteld aan de ex-partner. Ex-partners kunnen de fiscale gevolgen als gevolg van deze vorm van alimentatie voorkomen. Dat kan als ze afspreken dat er een redelijke gebruiksvergoeding wordt betaald voor het woongenot. De eigenaar mag het bedrag van het eigenwoningforfait in de belastingaangifte aftrekken als partneralimentatie. De achterblijvende ex-partner moet het bedrag van het eigenwoningforfait opgeven als ontvangen alimentatie in de belastingaangifte. Hierover moet de ex-partner inkomstenbelasting betalen.
- Na de eerste 24 maanden sinds het verlaten van de woning, mag de eigenaar (de vertrekker) de hypotheekrente niet meer aftrekken. De WOZ-waarde van de woning moet hij aangeven in box 3 en de hypotheek die rust op de woning kan hij opnemen als schuld in box 3.
- Ook kan de bijleenregeling van toepassing zijn voor de eigenaar als de woning van box 1 naar box 3 verhuist en er een overwaarde op de woning rust.

UITZONDERING VERDELING RENTEAFTREK

Wat zijn de fiscale gevolgen als beide partners voor de helft eigenaar zijn en één van beiden in de woning blijft wonen? Wie in het huis blijft wonen, mag maximaal de helft van het totaal aan hypotheekrente aftrekken in de belastingaangifte, mits de verschuldigde hypotheekrente ook daadwerkelijk zelf is betaald. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen, namelijk:

1. Alleen in het jaar van scheiding, kunnen de ex-partners nog gezamenlijk kiezen voor het fiscaal partnerschap voor het gehele jaar (zogenoemde voljaarspartnerschap). Dit heeft het voordeel dat er tussen partners over dat jaar nog een verdeling naar eigen inzicht kan worden gemaakt in de aftrekbare hypotheekrente. Als de achterblijver alle hypotheekrente betaalt (en dus niet alleen de door hem verschuldigde 50%) kan door de gezamenlijke verdeling de volledige (en dus niet maximaal de helft) betaalde hypotheekrente in aftrek worden gebracht in de aangifte van de achterblijver.

2. Als er niet wordt gekozen voor het voljaarspartnerschap of als deze keuze niet (meer) mogelijk is, dan geldt de hoofdregel. De hoofdregel houdt in dat als er door de achterblijver meer aan hypotheekrente is betaald dan dat hij is verschuldigd (dus meer dan 50% van de totale hypotheekrente) dan is het meerdere niet aftrekbaar als hypotheekrente in zijn aangifte. Het meerdere is mogelijk wel aftrekbaar als alimentatie als dit is afgesproken in bijvoorbeeld het samenlevingscontract of echtscheidingsconvenant

SITUATIE 3: DE WONING IS VAN BEIDE PARTNERS (50/50) EN EEN VAN BEIDEN BLIJFT ER WONEN

Wat zijn de fiscale gevolgen als beide partners voor de helft eigenaar zijn en één van beiden in de woning blijft wonen?

- Wie in het huis blijft wonen, mag maximaal de helft van het totaal aan hypotheekrente aftrekken in de belastingaangifte, mits de verschuldigde hypotheekrente ook daadwerkelijk zelf is betaald. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen, zie het kader 'Uitzondering verdeling renteaftrek' op de vorige pagina.
- De achterblijver geeft de helft van het eigenwoningforfait op in box 1. Omdat de achterblijver in de woning

mag blijven wonen na verbreking van de relatie, moet de helft van het eigenwoningforfait worden opgegeven als ontvangen alimentatie, vanwege het 'genot van de woning'. Hierover is inkomstenbelasting verschuldigd. Wel moet het volledige bedrag voor het eigenwoningforfait worden opgegeven.

- Degene die de eigen woning verlaat, terwijl de ex-partner achterblijft, mag de eerste 24 maanden de helft van de betaalde hypotheekrente aftrekken in de belastingaangifte, mits de verschuldigde hypotheekrente ook daadwerkelijk zelf is betaald.
- De vertrekker geeft de helft van het eigenwoningforfait op in box 1. Vervolgens is de helft van het eigenwoningforfait aftrekbaar als alimentatie, omdat het 'genot van het eigendomsdeel van de woning' ter beschikking wordt gesteld aan de andere eigenaar (de achterblijver). De achterblijvende ex-partner moet het bedrag van het eigenwoningforfait opgeven als ontvangen alimentatie in de belastingaangifte. Hierover is inkomstenbelasting verschuldigd.
- Na 24 maanden heeft de vertrekker geen recht meer op hypotheekrenteaftrek. Ook zijn helft van het eigenwoningforfait hoeft niet meer in box 1 te worden opgegeven.
- Ex-partners kunnen de fiscale gevolgen van het beschikbaar stellen van het woongenot (behandeling als alimentatiebetaling) voorkomen. Dat kan als ze afspreken dat er een redelijke gebruiksvergoeding wordt betaald voor het woongenot.
- De helft van het eigenwoningforfait blijft wel aftrekbaar als alimentatie.
- De helft van de WOZ-waarde van de woning moet de vertrekker aangeven in box 3.
- Het hypotheekgedeelte dat rust op zijn aandeel in de woning, kan de vertrekker opnemen als schuld in box 3.
- Ook is de bijleenregeling van toepassing voor de vertrekker als het eigendomsdeel van de woning van box 1 naar box 3 verhuist en er overwaarde op de woning rust.
- Let op: zoals uit het bovenstaande blijkt, kan de vertrekker de voormalige woning maximaal twee jaar als eigen woning behandelen voor de inkomstenbelasting. Als de vertrekker al binnen twee jaar na het uit elkaar gaan zijn aandeel in de woning heeft overgedragen aan de ex, kan hij uiteraard vanaf dat moment de eigenwoningregeling voor deze woning niet meer toepassen. Voor achterblijver en eigenaar is de gehele woning vanaf dat moment volledig een eigen woning.

Als je vóór 2012 een eigen woning hebt gehad en je koopt in 2013 of de jaren daarna weer een eigen woning, dan kun je geen beroep doen op het overgangsrecht. Je dient dus minimaal annuïtair af te lossen om recht te hebben op renteaftrek. Indien je tussen 2001 en 2012 een eigenwoningschuld hebt gehad, dan heeft dat gevolgen voor de duur van de maximale renteaftrek van 30 jaar. De periode van genoten renteaftrek komt dan in mindering op het maximum van 30 jaar. De periode van aflossing van maximaal 30 jaar wordt echter niet door de eerder genoten renteaftrek aangetast en is 30 jaar vanaf het afsluiten van de lening.

RECHT OP HYPOTHEEKRENTEAFTREK

Situatie tot 2013:

De hypotheekrente voor een woning die als hoofdverblijf geldt is sinds 2001 over een periode van maximaal dertig jaar aftrekbaar. Voor hypotheken die op 1 januari 2001 al bestonden, is deze termijn op 1 januari 2001 gaan lopen. Als beide personen eigenaar zijn van de woning, dan geldt deze dertig jaar voor ieders eigen aandeel in de eigenwoningschuld. De aanvang van de 30-jaarstermijn moet dus individueel worden bekeken. Het maakt daarbij niet uit bij wie het negatief inkomen uit de eigen woning tijdens de periode van fiscaal partnerschap in de aangifte in aftrek is gebracht.

Situatie vanaf 2013:

Vanaf 2013 zijn de hypotheekregels ook op dit punt aanzienlijk veranderd. Als men na 1 januari 2013 in gemeenschap van goederen trouwt, geldt de zogenoemde economische benadering. Dat betekent dat men in bepaalde gevallen niet alleen een deel van de eigenwoningschuld overneemt, maar voor dat overgenomen deel ook de resterende periode van renteaftrek.

4.4 TWEE WONINGEN IN VERBAND MET HET WERK

De hoofdregel is dat er maar één woning het hoofdverblijf kan zijn. Dat geldt ook als iemand bijvoorbeeld een appartement heeft gekocht vlak bij het werk en hij de weekenden in een andere woning doorbrengt bij de partner en kinderen.

Maar één van beide woningen kan het hoofdverblijf zijn. De eigenwoningregeling kan dus ook maar één keer van toepassing zijn. Welke woning het hoofdverblijf is, hangt af van de feitelijke omstandigheden. In het bovenstaande voorbeeld is de woning waar de partner en kinderen wonen het hoofdverblijf. Als je ieder een eigen hoofdverblijf hebt, moet je een keuze maken welke eigen woning in de belastingaangifte moet worden aangemerkt als hoofdverblijf.

4.5 OPNAME VAN PARTNER IN VERZORGINGSHUIS

Als een van de partners het huis verlaat wegens opname in een zorginstelling, leven ze in feite gescheiden.

De eigenwoningregeling blijft dan toch gelden, ook voor de partner die in de zorginstelling is opgenomen. De rente over de eigenwoningschuld is aftrekbaar en er is 'gewoon' opgave van het eigenwoningforfait. Voor de duur van 2 jaar na het vertrek van de zorgbehoevende is de rente over de eigenwoningschuld aftrekbaar en moet het eigenwoningforfait worden opgegeven.

Als de partner in een zogenoemde AWBZ-instelling voor een lange tijd wordt opgenomen, dan kunnen de echtgenoten ervoor kiezen om de woning waarin de achterblijver woont aan te merken als gezamenlijk hoofdverblijf. In dat geval blijft de eigenwoningregeling gelden voor de gehele woning en blijft de volledige rente aftrekbaar. Ook voor het gedeelte van de partner die in de zorginstelling is opgenomen.

4.6 UITZENDING IN VERBAND MET WERK

Bij uitzending van het werk, is de huidige eigen woning tijdelijk niet meer het hoofdverblijf.

Alleen als aan vier voorwaarden wordt voldaan, kan de woning toch onder de eigenwoningregeling blijven vallen. Die voorwaarden zijn:

- De woning is minimaal één jaar voor het begin van de uitzending de eigen woning (hoofdverblijf) geweest.
- De woning dient slechts tijdelijk niet meer tot hoofdverblijf.
- De woning mag niet aan derden ter beschikking worden gesteld, met andere woorden: het huis moet leeg blijven staan en mag niet worden bewoond (verhuurd). Thuiswonende en achterblijvende kinderen uitgezonderd. Ook als de woning door een kraakwacht wordt bewoond, wordt dat gezien als een leegstaande woning.
- Jij en je partner mogen geen andere eigen woning hebben die onder een (vergelijkbare) eigenwoningregeling valt. Met andere woorden: je mag tijdelijk wel een andere woning huren, maar niet kopen.

De woning valt alleen onder de eigenwoningregeling als jullie aan alle bovenstaande voorwaarden voldoen. Dit betekent dat in dat geval de rente over de eigenwoningschuld aftrekbaar blijft. Ook moet je dan het eigenwoningforfait opgeven. In deze situatie geldt een verhoogd eigenwoningforfait. Dit is 0,80% van de WOZ-waarde. Als de WOZ-waarde van de woning meer dan € 1.110.000,- bedraagt, dan is het eigenwoningforfait € 8.880,- plus 2,35% voor het gedeelte boven de € 1.110.000,-.

4.7 TIJDELIJKE VERHUUR

Bij tijdelijke verhuur van een woning die als hoofdverblijf geldt of als een woning ter beschikking is gesteld aan een ander, wordt de woning toch als eigen woning beschouwd.

Deze regeling geldt alleen als men elders geen ander hoofdverblijf heeft. Denk hierbij aan verhuur tijdens een vakantieperiode. Wat betekent dit voor de belastingaangifte?

- Voor de periode dat je de woning tijdelijk verhuurt, moet men het eigenwoningforfait plus 70% van de ontvangen huur opgeven bij inkomsten uit tijdelijke verhuur bij het onderdeel 'Woningen en andere onroerende zaken' in de aangifte. Wel mag je bepaalde kosten eerst aftrekken van de ontvangen huur. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra gas- en elektriciteitsverbruik en schoonmaakkosten.
- Omdat de woning ook gedurende de periode van tijdelijke verhuur als eigen woning wordt beschouwd, is de eigenwoningregeling van toepassing. Er is renteaftrek over de lening die is aangegaan voor de aanschaf, de verbetering van of het onderhoud aan de woning. Dit kun je opgeven bij het onderdeel 'Hypotheken en andere schulden'.

Verhuur je de woning niet tijdelijk, maar permanent, dan wordt de woning als een 'beleggingspand' beschouwd en valt die in box 3. Als je een kamer verhuurt in de eigen woning, dan kan dit in bepaalde gevallen onder de 'kamerverhuurvrijstelling' vallen. (zie § 4.9)

TIJDELIJKE VERHUURREGELING IN VERBAND MET LEEGSTAND TE KOOP STAANDE WONING.

Verwar de hiervoor gemelde tijdelijke verhuur niet met de tijdelijke verhuurregeling bij verkoop. Die regeling is van belang als een woning die te koop staat tijdelijk wordt verhuurd omdat de verkoop niet wil lukken. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Gedurende de periode van verhuur valt de woning en de daarop rustende schuld in box 3. Dat betekent onder meer dat de betaalde rente over de eigenwoningschuld gedurende de verhuurperiode niet aftrekbaar is.
- De bijleenregeling is onder voorwaarden niet van toepassing bij overgang naar box 3 en ook niet als de woning op een later moment weer een eigen woning wordt en teruggaat naar box 1. De woning moet dan wel binnen de zogenoemde verhuistermijn terugkeren naar box 1. Deze verhuistermijn is het jaar van leeg te koop staan plus maximaal de 3 daaropvolgende jaren. Indien de woning niet binnen de verhuistermijn teruggaat naar box 1, blijft deze woning en de eigenwoningschuld permanent in box 3 en kan dan niet meer terugkeren naar box 1 (tenzij je er zelf weer in gaat wonen). In deze situatie treedt de bijleenregeling wel in werking op het moment van verhuur.
- De feitelijke huurontvangsten zijn onbelast.
- Als de verhuurperiode eindigt, kan de woning onder omstandigheden weer in box 1 terechtkomen en is er voor (een deel van) de resterende verkoopperiode recht op renteaftrek.
  Meer informatie, zie eigenhuis.nl/tijdelijkeverhuur.

4.8 WONEN IN EEN RIJKSMONUMENT

AFTREKREGELING IS VERVANGEN DOOR EEN SUBSIDIE

Met ingang van 2019 kun je de onderhoudskosten van een Rijksmonument niet meer in de aangifte inkomstenbelasting aftrekken. In plaats daarvan bestaat er een subsidieregeling. De zogenoemde woonhuissubsidie. Vanaf 2019 verwerk je de kosten dus niet meer in de aangifte, maar vraag je daar een aparte subsidie voor aan. Deze subsidie bedraagt maximaal 38% van de instandhoudingskosten. Instandhoudingskosten zijn iets beperkter dan onderhoudskosten. Alleen de kosten om het monument in de oorspronkelijke staat te brengen of te houden komen voor subsidie in aanmerking.
De periode dat je de subsidie aanvraagt is gelijk aan de periode dat je aangifte kunt doen, namelijk vanaf 1 maart tot en met 30 april.

4.9 VRIJSTELLING VOOR KAMERVERHUUR

Er geldt een beperkte vrijstelling voor inkomsten uit kamerverhuur.

De hoofdlijnen van deze regeling zijn als volgt:

- De bruto huuropbrengst mag in 2021 niet hoger zijn dan € 5.668,-.

- Het moet gaan om één of meer verhuurde kamers in een woning die voor jou als verhuurder als hoofdverblijf dient. De verhuurde kamers mogen dus geen zelfstandige woning(en) vormen. En verhuur van kamers in de tweede woning of in een beleggingspand valt ook niet onder de vrijstelling, omdat dit niet het hoofdverblijf is.
- De verhuur mag niet van korte duur zijn.
- Jij en de (onder)huurder moeten gedurende de huurperiode beiden op hetzelfde adres staan ingeschreven in de basisadministratie persoonsgegevens bij de gemeente.

INVULLEN AANGIFTE

Als de ontvangen huurinkomsten in 2021 niet hoger zijn dan € 5.668,-, zijn deze geheel onbelast en hoef je niets op te geven op de aangifte Inkomstenbelasting. Voor het deel van de woning dat je verhuurt, moet je wel het eigenwoningforfait opgeven en mag je de betaalde rente over de eigenwoningschuld aftrekken.

BRUTO HUUR IS BEPALEND

Bij de vrijstelling gaat het om de bruto huurinkomsten, inclusief de vergoeding voor gas, water, elektriciteit en eventuele stoffering en/of meubilair. De grens van € 5.668,- geldt voor de door de verhuurder in 2021 ontvangen huur, ongeacht het feit dat deze op een ander jaar betrekking heeft. Vooraf of achteraf ontvangen huur kan dus de toepassing van de vrijstelling beïnvloeden. De vrijstelling geldt niet tijdsevenredig als je slechts een deel van het jaar verhuurde. De verhuur mag niet van korte duur zijn. Verhuur per seizoen, per maand of per week valt niet onder de vrijstelling. De verhuur kan wel tijdelijk zijn, bijvoorbeeld als je zoon voor een jaar studeert in Engeland en jij zolang zijn kamer verhuurt.

HUUR HOGER DAN DE VRIJSTELLING

Is de huur hoger dan de vrijstelling? Dan geldt het volgende:

- Het gehele verhuurde gedeelte van de eigen woning valt in box 3.
- Ook dan is de ontvangen huur niet belast, maar moet je wel de waarde van het verhuurde gedeelte opgeven in box 3 onder overige onroerende zaken. De – in verhouding – op het verhuurde gedeelte rustende lening kunt je hierop in mindering brengen onder 'schulden voor overige onroerende zaken' in box 3.
- Dit betekent ook dat de rente over dat gedeelte van de lening niet aftrekbaar is en dat je geen eigenwoningforfait over dat gedeelte van de woning hoeft op te geven.

4.10 GEEN OF EEN GERINGE EIGENWONINGSCHULD

Heb je geen of een geringe eigenwoningschuld? En is de rente over de eigenwoningschuld (en andere aftrekbare kosten zoals een jaarlijks terugkerende erfpachtcanon) gelijk aan of lager dan het bedrag aan eigenwoningforfait? Dan gaat de belastingaangifte als volgt:

- Voor het verschil tussen het eigenwoningforfait en de betaalde rente heb je recht op de 'aftrekpost wegens geen of geringe eigenwoningschuld'. Er is wel een bijtelling van het eigenwoningforfait, maar hierop breng je per saldo een bedrag (bijna) even hoog als het eigenwoningforfait) in aftrek. Dit mag omdat er geen of een geringe eigenwoningschuld is en er daardoor evenveel of minder rente en kosten betaald wordt dan de hoogte van dit eigenwoningforfait.
- Tot 2019 is het saldo van het eigenwoningforfait en de rente op de hypotheekschuld daardoor bijna altijd nul of negatief.
- Met ingang van 2019 wordt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld ("Hillen-aftrek") in 30 jaar afgebouwd. Dat betekent dat er een positief inkomen uit eigen woning kan ontstaan als het bedrag aan eigenwoningforfait groter is dan de aftrekbare eigenwoningrente en kosten. Je moet inkomstenbelasting betalen over een deel van het eigenwoningforfait. Als je geen of een kleine eigenwoningschuld hebt, dan krijg je hier met ingang van 2019 mee te maken

VOORBEELD

Manon heeft een woning met een WOZ-waarde van € 300.000,-. Haar eigenwoningschuld bedraagt € 20.000,- waar ze 3% rente over betaalt. Dit komt neer op € 600,- bruto per jaar (3% x € 20.000,-).

Het eigenwoningforfait bedraagt 0,50% x € 300.000,- = € 1.500,-.
Per saldo heeft ze een bijtelling ten aanzien van haar eigen woning van € 900,- (€ 1.500,- min € 600,-).
Omdat Manon een bijtelling heeft voor de eigen woning, krijgt ze een aftrekpost nagenoeg ter grootte van de bijtelling (€ 810,- dus).

4.11 VERGOEDING PLANSCHADE: BELAST EN ONBELAST

Heb je in 2021 een schadevergoeding ontvangen vanwege planschade? Dan is het afhankelijk van de situatie of je over deze vergoeding inkomstenbelasting moet betalen.

Er zijn twee soorten situaties die onder planschade kunnen vallen:

- Als er sprake is van een waardevermindering. Bijvoorbeeld als het huis minder waard wordt, doordat de bebouwingsmogelijkheden van je eigen grond wordt beperkt (directe planschade) of als tegenover het huis een industrieterrein wordt gebouwd (indirecte planschade).
- Als er sprake is van inkomensderving, voor jou als ondernemer. Een voorbeeld hiervan is dat de grote weg die langs jouw tankstation loopt tijdelijk of definitief wordt afgesloten. Hierdoor verdien je als eigenaar van het tankstation minder.

Als je een schadevergoeding hebt ontvangen voor planschade, hoef je er in situatie 1 geen belasting over te betalen. Je hoeft de schadevergoeding dan ook niet op te geven in de aangifte inkomstenbelasting.

Heb je als ondernemer een schadevergoeding ontvangen vanwege inkomensderving (situatie 2), dan is de vergoeding wel belast. Je moet de schadevergoeding dan opgeven in de aangifte inkomstenbelasting in box 1. De schadevergoeding wordt in dit geval namelijk gezien als bron van inkomen.

5. Bijzondere situaties (box 3)

5.1 WAARDEBEPALING VAN DE VERMOGENSBESTANDDELEN IN BOX 3

Als je aan de voorwaarden van de eigenwoningregeling voldoet, dan valt de woning en de daarbij behorende eigenwoningschuld in box 1, maar er zijn uitzonderingen.

- Er zijn situaties waarbij een woning in box 3 valt en de daarbij behorende schuld in box 3 op het vermogen in aftrek kan worden gebracht. In dit hoofdstuk zullen wij achtereenvolgens ingaan op de volgende onderwerpen: De waardebepaling van het recht van vruchtgebruik en de bloot eigendom. Deze waarden moeten bijvoorbeeld bepaald worden als de woning tijdens leven is overgedragen aan de kinderen en een recht van vruchtgebruik is voorbehouden.
- De waardebepaling van een tweede woning, bijvoorbeeld de vakantiewoning.
- Een rijksmonument in box 3.

5.2 WIJZIGING RENDEMENTSPERCENTAGES BOX 3

Sinds 2017 zijn er 3 vermogensschijven in box 3. De Belastingdienst neemt hierbij als uitgangspunt dat je meer voordeel hebt over je vermogen als dat vermogen groter is. Bij iedere volgende vermogensschijf wordt daarom een hoger percentage gebruikt om dat voordeel te berekenen.

VERMOGEN BOVEN DE VRIJSTELLING	GECOMBINEERD RENDEMENT 2021
€ 0 - € 50.001	1,898%
€ 50.001 - € 950.001	4,501%
Vanaf € 950.001	5,69%
Over het berekende voordeel betaal je vervolgens 31% inkomstenbelasting in box 3.	

5.3 VRUCHTGEBRUIK EN BLOOT EIGENDOM

Een 'bloot eigenaar' heeft wel de eigendom van een zaak, maar niet het (vrucht-)genot. Dit komt toe aan de vruchtgebruiker.

De 'bloot eigendom' vormt samen met het 'recht op vruchtgebruik' de zogenoemde vol eigendom. Ouders kunnen bijvoorbeeld de bloot eigendom van hun woning overdragen aan hun kinderen. De ouders behouden dan voor zichzelf een recht van vruchtgebruik voor, waardoor zij ongestoord in de woning kunnen blijven wonen. Dit heeft echter wel gevolgen voor de aangifte inkomstenbelasting en voor de erfbelasting.

VRUCHTGEBRUIK DOOR ERFRECHT ONTSTAAN

Heeft iemand het vruchtgebruik over een woning gekregen door erfrecht – bijvoorbeeld via een zogenoemd vruchtgebruiktestament – dan is voor de vruchtgebruiker de 'eigenwoningregeling' van box 1 van toepassing. Het vruchtgebruik voor de langstlevende ouder moet dan wel binnen twee jaar na overlijden worden gevestigd. Daarnaast moet ook aan alle overige eisen van de eigenwoningregeling worden voldaan.

- De langstlevende ouder die vruchtgebruiker is geworden van een woning door erfrecht, moet in box 1 het eigenwoningforfait opgeven.
- Ook mag de langstlevende ouder de eigenwoningschuld opgeven en de betaalde rente blijven aftrekken.
- De kinderen hoeven geen aangifte te doen van het bloot eigendom of de schuld die hierop rust in box 3.

VRUCHTGEBRUIK NIET DOOR ERFRECHT ONTSTAAN

Als het vruchtgebruik en de bloot eigendom zijn ontstaan op het moment dat de ouders nog in leven zijn, worden de gemiddelde waarde van het recht van vruchtgebruik en de bloot eigendom van de woning beiden belast in box 3. Bij de ouders is het recht van vruchtgebruik dus belast en de kinderen moeten de bloot eigendom en de schuld die daarop rust opgeven in box 3. Het gaat om de waarde op de peildatum 1 januari van het belastingjaar.

IEDER JAAR OPNIEUW

De berekeningen moeten ieder jaar opnieuw worden gemaakt. Dit geldt voor de waarde van de woning waarbij er sprake is van vruchtgebruik. De leeftijd van de vruchtgebruikers verandert immers ieder jaar. Maar dit geldt ook voor de 'Leegwaarderatio' bij verhuur van de woning. De waarde van een woning kan (ongeacht of hij al dan niet in vruchtgebruik is of verhuurd wordt) jaarlijks wijzigen.

WAARDEBEPALING VRUCHTGEBRUIK EN BLOOT EIGENDOM

De waarde van het recht van vruchtgebruik wordt verkregen door 4% van de vrije verkoopwaarde van de woning te vermenigvuldigen met een bepaalde leeftijdsafhankelijke factor (zie onderstaande tabel). Het gebruik van de vermenigvuldigingsfactor heeft tot gevolg dat de waarde van het vruchtgebruik hoger is naarmate de vruchtgebruiker jonger is en dus – statistisch gezien – langer het genot heeft van het vruchtgebruik.

- Als de bloot eigendom is ontstaan bij leven (en dus niet door erfrecht), dan bereken je de waarde van de bloot eigendom door de vrije verkoopwaarde te verminderen met de berekende waarde van het recht van vruchtgebruik. Naarmate de waarde van het vruchtgebruik hoger is, is de waarde van de bloot eigendom dus overeenkomstig lager.
- Is de bloot eigendom ontstaan door erfrecht, dan bereken je de waarde hiervan door de WOZ-waarde (en niet de vrije verkoopwaarde) te verminderen met de berekende waarde van het recht van vruchtgebruik.
- Omdat de waarde afhankelijk is van de leeftijd van de vruchtgebruiker en van de vrije verkoopwaarde van de woning, kan de waarde van het vruchtgebruik en de bloot eigendom op de peildatum 1 januari ieder jaar wijzigen.

WAARDE VAN HET RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK EN DE BLOOT EIGENDOM

De waarde van het vruchtgebruik is 4% van de vrije verkoopwaarde vermenigvuldigd met de factor behorende bij de leeftijd van de vruchtgebruiker:

LEEFTIJD VRUCHTGEBRUIKER	FACTOR
24 jaar en jonger	22
25 tot en met 29 jaar	21
30 tot en met 34 jaar	20
35 tot en met 39 jaar	19
40 tot en met 44 jaar	18
45 tot en met 49 jaar	16
50 tot en met 54 jaar	15
55 tot en met 59 jaar	13
60 tot en met 64 jaar	11
65 tot en met 69 jaar	9

70 tot en met 74 jaar	8
75 tot en met 79 jaar	6
85 tot en met 89 jaar	3
90 tot en met 94 jaar	2
95 jaar en ouder	1

VROUWEN -5 JAAR

De factoren in de tabel gelden voor één vruchtgebruiker van het mannelijk geslacht. Gaat het om één vruchtgebruiker van het vrouwelijk geslacht, neem dan de factor in de tabel die hoort bij de leeftijd van de vrouw, nadat deze is verminderd met vijf jaar. Vervalt het recht van vruchtgebruik op het moment dat de langstlevende van twee of meer personen komt te overlijden, dan wordt de factor gebruikt die hoort bij de leeftijd van de jongste, verminderd met tien jaar. Bepaal de waarde van de bloot eigendom door de vrije verkoopwaarde van de woning te verminderen met de berekende waarde van het recht van vruchtgebruik

Voorbeeld

Jan en Nel hebben de bloot eigendom van hun woning tijdens hun leven overgedragen aan hun twee kinderen. Zelf hebben zij het recht van vruchtgebruik voorbehouden. De WOZ-waarde van hun woning bedraagt € 250.000,-. De vrije verkoopwaarde van de woning bedraagt € 300.000,- op 1 januari. Aan het begin van het jaar is Jan 76 jaar en Nel 71 jaar. Hun recht van vruchtgebruik eindigt als beiden zijn overleden.

Wat is de waarde van het recht van vruchtgebruik en de bloot eigendom van de woning in box 3?

Het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de langstlevende van Jan en Nel. De leeftijdsafhankelijke factor is hierdoor afhankelijk van de leeftijd van Nel en bedraagt 11 (de jongste van de twee min tien jaar is 61 jaar, zie tabel).

De waarde op 1 januari bedraagt € 300.000,- x 4% x 11 = € 132.000,-.

De waarde van de bloot eigendom bedraagt op 1 januari € 300.000,- (de vrije verkoopwaarde) min € 132.000,- (de waarde van het vruchtgebruik) = € 168.000,-.Jan en Nel betalen in het betreffende belastingjaar over de waarde van het vruchtgebruik vermogensrendementsheffing (afgezien van de algemene waardevrijstelling).
De twee kinderen betalen over de waarde van de bloot eigendom van € 168.000 vermogensrendementsheffing (afgezien van de algemene waardevrijstelling).

5.4 EEN TWEEDE WONING

Hoe wordt de waarde van een tweede woning bepaald bij het invullen van de belastingaangifte (in box 3)? Neem hiervoor de WOZ-waarde die voor dat kalenderjaar is vastgesteld. De op de woning rustende (hypothecaire) lening mag je in box 3 in mindering brengen op de WOZ-waarde. Voor schulden geldt in box 3 een drempel van € 3.200,- per persoon.

Voorbeeld

Ger heeft een tweede woning (niet als hoofdverblijf) met een WOZ-waarde voor 2021 die door de gemeente is vastgesteld op € 125.000,- De schuld die op de woning rust is € 50.000,-. De woning wordt niet verhuurd en staat niet op erfpachtgrond. De algemene waardevrijstelling is al gebruikt.

Het vermogenssaldo van de woning in box 3 bedraagt: € 125.000,- min € 46.800,-* = € 78.200,- . Hierover betaal je vermogensrendementsheffing in box 3.
** = € 50.000,- minus de drempel van € 3.200,-*

DE WONING WORDT VERHUURD

Als een woning wordt verhuurd en de huurder huurbescherming heeft, dan gaat daar een waardedrukkende werking van uit. Daarom mag je, afhankelijk van de hoogte van de jaarlijkse huur, een bepaald percentage van de WOZ-waarde in mindering brengen. Dit percentage bereken je volgens de tabel op de volgende pagina.

Leegwaarderatio bij verhuur woning

ALS DE HUUR MEER IS DAN ONDERSTAAND PERCENTAGE VAN DE WOZ-WAARDE	MAAR NIET MEER DAN	BEDRAAGT DE LEEGWAARDERATIO HET ONDERSTAAND PERCENTAGE VAN DE WOZ-WAARDE
0,0%	1,0%	45%
1,0%	2,0%	51%
2,0%	3,0%	56%
3,0%	4,0%	62%
4,0%	5,0%	67%
5,0%	6,0%	73%
6,0%	7,0%	78%
7,0%	-	85%

Voorbeeld

Peter verhuurt zijn tweede woning permanent. De woning heeft een WOZ-waarde van € 150.000,-. Hij ontvangt iedere maand € 400,- aan huur. Piet ontvangt jaarlijks dus € 4.800,- huur (12 x € 400,-). Dit is 3,2% van de WOZ-waarde (€ 4.800,- / € 150.000,- x 100). Zoals te zien is in de tabel moet Piet dus een waarde in box 3 aangeven van 62% van € 150.000,- = € 93.000,-.

Wanneer een woning wordt verhuurd aan gelieerde partijen (zoals een familielid), wordt de huur voor de berekening van de leegwaarderatio gesteld op minimaal 3,5%. Dit is het geval als de huur lager is dan tussen onafhankelijke partijen zou zijn overeengekomen.

DE WONING STAAT OP ERFPACHT

Als een woning op erfpachtgrond staat, mag 17 maal de jaarlijkse erfpachtcanon in mindering gebracht worden op de WOZ-waarde. Als de WOZ-waarde dus € 150.000,- is en de canon bedraagt € 1.200,- per jaar, dan mag de WOZ-waarde dus worden verminderd met 17 x € 1.200,- = € 20.400,-. De in box 3 op te geven waarde is dus € 150.000,- min € 20.400,- = € 129.600,-. De waardevermindering voor verhuurde woningen op erfpachtgrond bedraagt overigens 20 maal de jaarlijkse canon.

5.5 PERSOONSGEBONDEN AFTREK

Onder de persoonsgebonden aftrek vallen een aantal aftrekposten die niet in box 1, 2 of 3 vallen.
De persoonsgebonden aftrek wordt verrekend met het inkomen van box 1. Mocht er in box 1 onvoldoende inkomen zijn, dan verreken je de aftrek met het inkomen in box 3 en daarna box 2. Mochten ook box 3 en 2 onvoldoende inkomen bevatten, dan schuift het restant aan persoonsgebonden aftrek door naar een volgend jaar. Verrekening met oudere jaren is niet mogelijk.
Onder de persoonsgebonden aftrek kun je meerdere zaken in aftrek brengen, zoals uitgaven voor onderhoudsverplichtingen (bijvoorbeeld alimentatie), uitgaven voor levensonderhoud van kinderen, onderhoudsuitgaven

voor monumentenpanden en aftrekbare giften. Er is in de meeste gevallen pas recht op aftrek voor deze uitgaven nadat een drempel is overschreden. Dit betekent dat een deel van de uitgaven niet aftrekbaar is. Is je inkomen in 2021 meer dan € 68.507? Dan geldt een lager aftrektarief voor de aftrekposten. Dit betekent dat je in 2021 over de persoonsgebonden aftrekposten in de hoogste belastingschijf maximaal 43% belasting terugkrijgt. Terwijl je zonder deze beperking maximaal 49,50% belasting zou terugkrijgen.

6. De kapitaalverzekering en de belastingaangifte

Een kapitaalverzekering is een levensverzekering die op een vooraf overeengekomen datum, bijvoorbeeld na dertig jaar, een bedrag ineens uitkeert. Daarmee kan bijvoorbeeld de hypotheek worden afgelost. Voorwaarde is dat de verzekerde op de einddatum in leven is. Vaak keert de verzekering ook uit als de verzekerde vóór de einddatum komt te overlijden ('gemengde levensverzekering').

De levensverzekering van een spaarhypotheek is een voorbeeld van een kapitaalverzekering. Los van de hypotheek is het mogelijk een kapitaalverzekering af te sluiten om een voorziening op te bouwen voor toekomstige uitgaven, bijvoorbeeld voor de studie van de kinderen of om later een wereldreis te kunnen maken.

Alleen een kapitaalverzekering die fiscaal aan de eigen woning is gekoppeld en waarmee je verplicht bent om de eigenwoningschuld af te lossen, valt in box 1 (hierna te noemen KEW). Alle andere kapitaalverzekeringen vallen in box 3.

Als alternatief voor de KEW bestaat de mogelijkheid van banksparen. Via een Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW) of Spaarrekening Eigen Woning (SEW) kun je op een fiscaal aantrekkelijke manier een bedrag opbouwen waarmee de hypotheekschuld in de toekomst kan worden afgelost. De voorwaarden zijn vrijwel gelijk aan die van de KEW.

Het is niet meer mogelijk om een nieuwe kapitaalverzekering of bankspaarrekening eigen woning in box 1 af te sluiten. Deze verandering heeft gevolgen voor de volgende hypotheekvormen:

- bankspaarhypotheek
- spaarhypotheek
- beleggingshypotheek

Fiscaal gezien worden deze hypotheken onaantrekkelijk omdat de nieuwe kapitaalverzekering niet meer kan profiteren van de voordelen in box 1. Nieuwe kapitaalverzekeringer worden namelijk in box 3 behandeld, waar de opgebouwde waarde (boven de algemene box 3 waardevrijstelling) jaarlijks in de heffing wordt betrokken.

Daarnaast is het in een aantal gevallen praktisch gezien onmogelijk geworden om nog op deze manier te sparen voor de aflossing. Dat is het geval als je verplicht bent annuïtair af te lossen om recht te behouden op renteaftrek.

6.1 OVERGANGSREGELING

In twee situaties geldt het overgangsrecht:

1. **Als je reeds een lopende box 1 polis of -rekening hebt (SEW, BEW of KEW).**
   Heb je een lopende box 1 KEW, BEW of SEW en heb je in 2021 een nieuwe woning gekocht, of de hypotheek overgesloten naar een andere bank? Dan kan de KEW, BEW of SEW worden voortgezet, waarbij de huidige fiscale spelregels blijven gelden. Ook zal de vrijstelling jaarlijks worden geïndexeerd. Als aanvullende voorwaarde geldt wel dat de premie of inleg (bij beleggingsproducten) niet mag worden verhoogd, het gegarandeerde kapitaal (bij spaarproducten) niet mag worden verhoogd en de looptijd niet mag worden verlengd. Wel zijn er uitzonderingen opgenomen. Zo is een automatische verhoging op grond van een berekeningswijze die ook contractueel is vastgelegd toegestaan. Dit is het geval wanneer het beoogde doelkapitaal naar verwachting niet wordt bereikt. Daarnaast zijn verhogingen op basis van normale en gebruikelijke optieclausules toegestaan. Een veel voorkomende wijziging is dat de premie wordt verhoogd bij een renteherziening waarbij de rente lager wordt. Ook het omzetten van een SEW, BEW of KEW in een andere SEW, BEW of KEW (bijvoorbeeld omdat je wilt sparen in plaats van beleggen) blijft mogelijk.
2. **Als je een lopende box 3 polis of - rekening heeft.**
   Heb je naast de huidige hypotheek een spaar- of beleggingsproduct dat is ondergebracht in box 3 (zoals bijvoorbeeld een beleggingsrekening, beleggingspolis of spaarpolis) dan kun je deze polis niet meer oversluiten

naar een KEW, BEW of SEW (box 1). Kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten voor 15 september 1999 behouden hun eigen waardevrijstelling in box 3 van maximaal € 123.428, mits men zich aan de voorwaarden houdt die bij dergelijke verzekeringen van toepassing zijn.

OVERGANGSRECHT

Per 1 april 2013 zijn de regels voor de kapitaalverzekering eigen woning veranderd. Als je voor deze datum al een kapitaalverzekering eigen woning had dan kun je nog gebruik blijven maken van de oude regels. Het recht om nog van deze oude regels gedurende een bepaalde periode gebruik te maken, heet het overgangsrecht.

In de volgende paragrafen bespreken we de gevolgen en aanvullende voorwaarden voor de KEW, BEW en SEW die onder het overgangsrecht vallen.

6.2 KAPITAALVERZEKERING EIGEN WONING (KEW)

Wie een spaarhypotheek of een andere hypotheek met kapitaalverzekering heeft, lost de hypotheekschuld uiteindelijk (in principe na dertig jaar) af met een uitkering uit de kapitaalverzekering (levensverzekering) die aan de hypotheek is verbonden. Als de kapitaalverzekering wordt aangemerkt als 'kapitaalverzekering eigen woning' (KEW), behoort de verzekering tot box 1 en is de uitkering tot een bepaald maximum onbelast.

Wie voor 1 april 2013 een kapitaalverzekering heeft afgesloten, heeft op het moment van afsluiten voor box 1 of voor box 3 gekozen. Sindsdien zijn alleen nog box 3 kapitaalverzekeringen mogelijk.

Als de verzekering aan de voorwaarden van een KEW voldoet, valt deze automatisch in box 1. Je hoeft dan tijdens de opbouw niets aan te geven op het aangiftebiljet. Valt de kapitaalverzekering in box 3 dan telt de waarde van een kapitaalverzekering namelijk mee voor de vermogensrendementsheffing (afgezien van het heffingsvrije vermogen).

VOORWAARDEN KEW

Alleen als een kapitaalverzekering aan alle voorwaarden voldoet, behoort de polis tot box 1. Hieronder de voorwaarden:

- In de verzekeringspolis moet de volgende bepaling zijn opgenomen waaruit blijkt dat: 'De begunstigde de kapitaalverzekering zal aanwenden ter aflossing van de eigenwoningschuld, van diens echtgenoot of van degene met wie de verzekeringnemer duurzaam een gezamenlijke huishouding voert.'
- De hoogste jaarpremie mag niet meer bedragen dan tienmaal de laagste jaarpremie.
- De verzekering moet recht geven op een eenmalige uitkering bij in leven zijn of bij overlijden van de verzekerde, de echtgenoot of degene met wie de verzekerde duurzaam een gezamenlijke huishouding voert.
- De verzekering moet afgesloten zijn bij een professionele verzekeraar.
- De maximale looptijd van de verzekering is dertig jaar.
- Je mag gedurende de looptijd de kapitaalverzekering alleen in zijn geheel afkopen. Je moet met de uitkering de eigenwoningschuld aflossen.
- Het bedrag dat je belastingvrij spaart of belegt kan niet hoger zijn dan de eigenwoningschuld op het moment van uitkeren. Is de uitkering hoger dan de eigenwoningschuld, dan betaal je maximaal 49,5% (2021) belasting over het rentebestanddeel in het meerdere.

VRIJSTELLINGEN

Voldoe je aan de voorwaarden van de KEW, dan kan de uitkering (bij in leven zijn op de einddatum of bij eerder overlijden) onbelast worden uitgekeerd. Op het moment van uitkeren toetst de Belastingdienst of aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De uitkering moet zijn gebruikt om de eigenwoningschuld mee af te lossen.
- De hoogste premie die is betaald, mag niet meer bedragen dan tienmaal de laagste premie. Het gaat hier om de totale premie per verzekeringsjaar.
- De uitkering is tot maximaal € 171.000,- (2021) vrijgesteld.
- De vrijstelling is nooit hoger dan de eigenwoningschuld.

De vrijstellingen die voor een uitkering uit een KEW gelden, kun je slechts één keer benutten in je leven. Het is wel mogelijk om de vrijstelling in gedeeltes te benutten totdat de vrijstelling 'vol' is. De vrijstelling is nooit hoger dan het bedrag dat als 'eigenwoningschuld' (hypotheek) uitstaat op het moment van uitkeren. Constructies waarbij de verzekering meer uitkeert dan nodig is om de schuld af te lossen, leiden ertoe dat het rentebestanddeel in het meerdere wordt belast in box 1.

EXTRA VRIJSTELLING VOOR POLIS VAN VÓÓR 1 JANUARI 1992

Er is een extra vrijstelling als je vóór 1 januari 1992 een kapitaalverzekering hebt afgesloten. Voorwaarde is dat je het verzekerd kapitaal na 31 december 1991 niet meer hebt verhoogd en dat je de polis per 1 januari 2001 hebt omgezet in een box 1 polis. De extra vrijstelling houdt in dat de maximale vrijstelling van € 171.000,- (2021) wordt verhoogd met de waarde van de kapitaalverzekering op 1 januari 2001. Was de kapitaalverzekering op 1 januari 2001 bijvoorbeeld € 100.000,- waard, dan wordt de vrijstelling verhoogd tot € 271.000,-.

VERHUIZING NAAR KOOPWONING EN DE KEW

Wie naar een andere koopwoning verhuist, kan zijn KEW laten doorlopen in combinatie met een nieuwe (verhoogde) lening. Er is geen sprake van een fictieve uitkering (zie hierna). Voorwaarde is wel dat je ook in de nieuwe situatie aan alle voorwaarden van een 'kapitaalverzekering eigen woning' voldoet.

(TIJDELIJKE) VERHUIZING NAAR HUURWONING EN DE KEW

Als je de woning verkoopt, kun je besluiten om de kapitaalverzekering eigen woning (KEW) af te kopen en de uitkering te gebruiken om de hypotheek af te lossen. Het is onder andere afhankelijk van het aantal jaren dat je premie hebt betaald of je de afkoopsom belastingvrij ontvangt. Voor de KEW is in de wet een aparte regeling opgenomen bij verhuizing naar een huurwoning. Zodra je namelijk geen eigen woning meer hebt, voldoe je niet meer aan de voorwaarden van een KEW. De polis komt dan fictief tot uitkering. Om te voorkomen dat je inkomstenbelasting betaalt over het rentebestanddeel in de fictieve uitkering, is voor deze situatie een extra voorziening in de wet opgenomen waardoor je toch de vrijstelling kunt benutten. Voor het gebruik van de vrijstelling geldt dan niet als eis dat je met de fictieve uitkering de eigenwoningschuld moet aflossen. Doordat er sprake is van een fictieve uitkering, komt de polis enkel fiscaal gezien tot uitkering. Het is essentieel dat je niet zelf de beschikking krijgt over dit bedrag als je op een later moment de fiscale gevolgen weer ongedaan wilt maken als je de verzekering aan een andere eigen woning koppelt. Als je niet meer voldoet aan de voorwaarden, ziet de Belastingdienst dit als fictieve uitkering die meteen wordt belast. De kapitaalverzekering loopt wel door maar kan niet meer in box 1 vallen, omdat de KEW niet voldoet aan de eisen. De polis gaat behoren tot box 3. In box 3 telt de waarde van de kapitaalverzekering mee bij het bepalen van de jaarlijkse vermogensrendementsheffing. Mogelijk kun je in box 3 voor deze polis gebruikmaken van de bijzondere waardevrijstelling. De fictieve uitkering blijft onbelast, maar de waarde van de polis op dat moment wordt wel in mindering gebracht op de uitkeringsvrijstelling in box 1. De levenslange vrijstelling wordt dus verminderd, ook al is er slechts sprake van een fictieve uitkering.

Koop je op een gegeven moment weer een woning, dan kun je de polis koppelen aan die woning en wordt deze weer als KEW aangemerkt. De vermindering van de vrijstelling in box 1 die plaatsvond op het moment dat je naar een huurhuis verhuisde, kan weer worden teruggedraaid, mits je uiterlijk het volgende kalenderjaar na verkoop van de oude eigen woning weer een eigen woning hebt aangekocht en je aan de voorwaarden van de verzekering hebt gehouden.
Voor polissen die na 14 september 1999 zijn ingegaan geldt dat het rentebestanddeel dat in de box 3 periode

is opgebouwd, wordt gezien als een eenmalige premie. Deze premie telt niet mee voor de eis van de premieverhouding (hoogst betaalde premie mag niet meer zijn dan tien maal de laagste jaarpremie). Hij wordt op het moment van uitkering ook niet belast. De tijd dat de verzekering in box 3 zat, telt wel mee voor de totale looptijd van de verzekering.

Voor polissen die vóór 14 september 1999 zijn ingegaan wordt deze premieverhoging niet in aanmerking genomen. Als je langer dan twee jaar geen eigen woning hebt, dan kun je de genoten vrijstelling van box 1 niet meer terugdraaien op het moment dat je weer een woning koopt en de kapitaalverzekering weer voldoet aan de eisen van een KEW. Ook heeft de fictieve uitkering gevolgen voor de renteaftrek over een eventuele eigenwoningschuld. Voor het bedrag waarmee de vrijstelling is afgenomen, is namelijk de rente niet meer aftrekbaar. Dit geldt alleen voor polissen afgesloten na 31 december 2000. Deze beperking in de aftrek geldt naast de beperking in de renteaftrek die kan optreden door de bijleenregeling.

DE KEW IS IN 2021 (FICTIEF) TOT UITKERING GEKOMEN

In bepaalde gevallen kan er sprake zijn van een fictieve uitkering. Bij een fictieve uitkering stelt de fiscus dat tussentijds de onderstaande situaties zich kunnen voordoen. Hierdoor gaat de polis automatisch tot box 3 behoren. Dat is bijvoorbeeld het geval als de verzekering langer loopt dan dertig jaar. Dit heeft tot gevolg dat de polis (fictief) tot uitkering komt en het eventuele rentebestanddeel in de uitkering wordt betrokken in de heffing van box 1.

FICTIEVE UITKERING

De voortijdige beëindiging van een kapitaalverzekering wordt fiscaal behandeld als een fictieve uitkering. Het eventuele rentebestanddeel in de (fictieve) uitkering wordt betrokken in de heffing van box 1.

Er zijn meer situaties waarin er sprake is van een fictieve uitkering:

- Als niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden die voor een kapitaalverzekering eigen woning gelden. Je laat bijvoorbeeld de clausule uit de polis schrappen die aangeeft dat je de uitkering moet gebruiken om de eigenwoningschuld af te lossen. Of je verhuist naar een huurwoning.
- Als de verzekering wordt afgekocht, vervreemd (aan een derde wordt overgedragen) of wordt ingebracht in het vermogen van een onderneming.
- Als de verzekering gedeeltelijk tot uitkering komt of als de verzekering langer loopt dan dertig jaar. Je kunt de verzekering gedeeltelijk tot uitkering laten komen om gebruik te maken van zowel de 15-jaarsvrijstelling voor een gedeelte van de uitkering, en het restant onder de 20-jaarsvrijstelling te laten vallen.
- Als de verzekeringnemer of de begunstigde niet langer binnenlands belastingplichtige is.
- Als de verzekeringnemer niet meer voldoet aan het overgangsrecht voor Kapitaalverzekeringen (zie paragraaf 6.1).

Op het moment dat één van deze situaties zich voordoet, verhuist de verzekering of het geldbedrag dat daarvoor in de plaats komt van box 1 naar box 3. Eerst gaat de fiscus er (fictief) van uit dat de polis tot uitkering is gekomen en vindt er eventueel een afrekening plaats in box 1. Daarbij wordt de uitkering gewaardeerd op de 'waarde in het economisch verkeer' op het moment dat de nieuwe situatie (fictieve uitkering) ontstond. De afrekening in box 1 heeft alleen betrekking op het rentebestanddeel dat eventueel in de uitkering aanwezig is, zie hieronder 'Uitkering hoger dan vrijstelling'. Je kunt bij een fictieve uitkering alleen gebruikmaken van de vrijstelling als de fictieve uitkering wordt veroorzaakt door verhuizing naar een huurwoning of naar het buitenland.
Val je niet onder deze situatie, dan is het hele rentebestanddeel in de uitkering belast. Het eventuele rentebestanddeel geef je in de belastingaangifte aan onder inkomsten uit KEW. Je kunt overigens de polis op zich gewoon laten doorlopen in box 3. Als op een later moment de verzekering daadwerkelijk tot uitkering komt, dan is deze onbelast.

Vanaf 1 april 2017 is de eis van minimale duur van premie betalen (tijdsklemmen) voor de kapitaalverzekering en bankspaarrekening komen te vervallen. De polis kan altijd worden afgekocht. Met de uitkering moet de eigenwoningschuld worden afgelost.

EERDER GEBRUIK VRIJSTELLING

Het is mogelijk om de KEW, SEW of box-3 kapitaalverzekering belastingvrij te laten uitkeren, ook al heb je nog geen 15 of 20 jaar premie betaald. Je moet dan wel met de uitkering de eigenwoningschuld aflossen.

UITKERING HOGER DAN VRIJSTELLING/EIGENWONINGSCHULD

Als je een uitkering ontvangt die hoger is dan de vrijstelling/eigenwoningschuld, dan wordt het rentebestanddeel in het meerdere belast in box 1 (tegen het progressief tarief). Je kunt dit voorkomen door de premie te verlagen. Onder 'rentebestanddeel' wordt het bedrag verstaan dat je meer ontvangt dan je (in verhouding) aan premies hebt betaald. Het rentebestanddeel in het bedrag dat je meer ontvangt dan de vrijstelling geef je aan bij de vragen over bankrekeningen en andere bezittingen onder 'kapitaalverzekeringen'.

VOORBEELD

- Johan en Iris hebben een woning waarop in totaal € 150.000,- aan hypotheek rust.
- Zij hebben een KEW' die op de einddatum (na dertig jaar) een uitkering geeft van € 180.000,-.
- In totaal is er € 100.000,- premie betaald.
- De vrijstelling die voor de uitkering geldt, bedraagt in dit geval € 150.000,-. De vrijstelling is namelijk nooit hoger dan de eigenwoningschuld op het moment van uitkeren.
- Het gedeelte van de uitkering dat niet is vrijgesteld, is € 180.000,- min € 150.000,- = € 30.000,-. Het rentebestanddeel in dat gedeelte van de uitkering wordt belast in box 1.

Hoeveel belasting moet er worden betaald?

Belangrijk is de verhouding van de betaalde premie tot de uitkering€ 100.000,-/€ 180.000,- =0,55555. Vervolgens kun je met deze verhouding het rendement berekenen over het bedrag van de uitkering dat niet is vrijgesteld.

0,55555 x € 30.000,- = € 16.667,-

Dit bedrag is het premiedeel in het bedrag van de uitkering dat boven de vrijstelling uitkomt. Het belaste rentebestanddeel in de uitkering is te berekenen door het gedeelte van de uitkering dat niet is vrijgesteld (€ 30.000) te verminderen met het premiedeel in dit deel van de uitkering (€ 16.667.-). Het belast rentebestanddeel waarover belasting moet worden betaald, bedraagt: € 13.333,-

Het bedrag van de genoten vrijstelling € 150.000,- komt in mindering op het totale vrijstellingsbedrag waarop Johan en Iris gedurende hun leven recht hebben (de zogeheten life-timevrijstelling) van € 171.000,- per persoon, in totaal dus € 342.000,- (2021). Als ze dus nog een kapitaalverzekering of bankspaarrekening eigen woning hebben, resteert nog een bedrag van (€ 342.000,- min € 150.000,-) € 192.000,-.

UITKERING BIJ OVERLIJDEN

Bij overlijden van een partner kan de uitkering uit een KEW onbelast zijn. Zie voor de voorwaarden die hiervoor gelden, bij 'Voorwaarden KEW' en 'Vrijstellingen'. Met 'partner' wordt de 'fiscale partner' bedoeld. In verband met de uitkering kan de langstlevende partner de vrijstelling van de overledene overnemen. Het bedrag van de uitkering geldt als maximum voor de over te nemen vrijstelling. Is de uitkering hoger dan de vrijstelling van de overledene, dan kan de langstlevende partner van zijn eigen vrijstelling gebruikmaken.

De andere voorwaarden om de uitkering belastingvrij te kunnen ontvangen, zoals het met de uitkering aflossen van de eigenwoningschuld, blijven van toepassing. Om ervoor te zorgen dat een uitkering bij overlijden de vrijstelling voor een KEW niet kort, kun je de polis splitsen en het overlijdensrisicodeel in box 3 plaatsen.

Een eventuele uitkering uit de overlijdensrisicoverzekering is dan geheel vrijgesteld van inkomstenbelasting. De uitkering vermindert de vrijstelling voor de KEW evenmin. De verzekeraar moet deze mogelijkheid dan wel bieden.

OVERLIJDEN

Bij overlijden geldt de eis dat – tot het overlijden – jaarlijks premies zijn betaald binnen de bandbreedte van 1:10. Als aan de voorwaarden is voldaan, geldt de vrijstelling van € 171.000,-.

DUBBELE VRIJSTELLING

De vrijstellingen voor een uitkering uit een KEW gelden per persoon en je kunt die slechts eenmaal benutten. Als fiscaal partners kun je in de aangifte inkomstenbelasting in het jaar van uitkeren gezamenlijk een beroep doen op de dubbele vrijstelling. Dat betekent dat na twintig jaar premie betalen een vrijstelling geldt van 2 x € 171.000,- = € 342.000,- (2021).

VRIJSTELLING LAGER DOOR UITKERING

Als je gebruikmaakt van de vrijstelling in box 1 voor een uitkering die je ontvangt uit een KEW, dan neemt de vrijstelling af met het bedrag van de uitkering. Dit gaat zo door totdat de vrijstelling is 'opgebruikt'. Dit geldt echter niet alleen voor een uitkering uit een KEW. Ook als je een onbelaste uitkering ontvangt uit een kapitaalverzekering die in box 3 zit, kan dit ten koste gaan van de vrijstelling in box 1.

6.3 KAPITAALVERZEKERING IN BOX 3

Kapitaalverzekeringen die niet aan de box 1 voorwaarden voldoen, behoren tot box 3.

In de aangifte is de vraag over het 'niet vrijgestelde deel kapitaalverzekering' voor dit onderwerp van belang. Alleen als de waarde van de verzekering boven de voor jouw geldende waardevrijstelling uitkomt, zal de Belastingdienst het bedrag dat boven de vrijstelling uitkomt meenemen in box 3 bij de belastingaangifte.

Kapitaalverzekering afgesloten vóór 1 januari 2001
De waarde van de verzekering wordt jaarlijks in box 3 belast met de vermogensrendementsheffing voor zover de waarde hoger is dan de geldende bijzondere waardevrijstelling en de algemene box 3 vrijstelling (€ 50.000,- jaar 2021). De bijzondere waardevrijstelling geldt voor kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten vóór 15 september 1999, waarbij het verzekerde kapitaal na 13 september 1999 niet is verhoogd en de looptijd niet is verlengd (tenzij een optie- of indexclausule deze verandering mogelijk maakt). De bijzondere waardevrijstelling bedraagt € 123.428,- per persoon voor alle box 3 polissen gezamenlijk. Alleen als de kapitaalverzekering op jouw eigen naam staat (als verzekeringnemer) of als je naam op de polis staat vermeld als onherroepelijk begunstigde voor de uitkering, kan de verzekering onder de vrijstelling vallen.

Zoals hierboven vermeld, wordt de waardevrijstelling gekoppeld aan de verzekeringnemer of de onherroepelijke begunstigde van de polis. Fiscale partners kunnen over en weer de waardevrijstelling aan elkaar overdragen. Dit kan echter alleen in zijn geheel. Hiervoor doe je bij de aangifte een verzoek tot overdracht. Doordat je ook de waarde van de kapitaalverzekering kunt overdragen, kun je als fiscale partners optimaal gebruikmaken van de dubbele waardevrijstelling. Voor kapitaalverzekeringen in box 3 die zijn afgesloten op of na 15 september 1999 geldt de bijzondere waardevrijstelling niet.

Hetzelfde geldt ook voor kapitaalverzekeringen die vóór 15 september 1999 zijn afgesloten, maar waarvan je het verzekerde kapitaal na 13 september 1999 hebt verhoogd of de looptijd van de verzekering hebt verlengd. Deze kapitaalverzekeringen kunnen niet meer onder de bijzondere waardevrijstelling vallen, tenzij een in de verzekeringsvoorwaarden opgenomen optie- of indexclausule de verhoging mogelijk maakte. De clausules moeten op 13 september 1999 al wel onderdeel zijn geweest van de voorwaarden van de kapitaalverzekering.

Een (uitkering uit een) kapitaalverzekering die niet onder de waardevrijstelling van box 3 valt, komt alleen in aanmerking voor een vrijstelling als deze is gekoppeld aan je eigen woning. De verzekering is dan een KEW en – onder voorwaarden – vrijgesteld in box 1.

Als de polis in box 3 wordt gehouden en geen gebruik wordt gemaakt van de bijzondere waardevrijstelling dan wordt de waarde van de polis jaarlijks belast en is de daadwerkelijke uitkering te zijner tijd vrijgesteld.

6.4 DE BOX 3 KAPITAALVERZEKERING IS TOT UITKERING GEKOMEN IN 2021

Ook al behoort de kapitaalverzekering tot box 3, de oude belastingregels van voor 2001 blijven op het uitkeringsmoment van belang voor verzekeringen die voor 2001 zijn ingegaan. Op het moment dat de verzekering tot uitkering komt, wordt namelijk aan de hand van de 'oude' belastingregels beoordeeld of het rentebestanddeel in de uitkering onbelast is. Is er een belast rentebestanddeel aanwezig, dan wordt dit belast in box 1 tegen het daar geldende tarief.

Het inkomensbestanddeel of vermogensbestanddeel kan in principe maar in één box worden belast. Per box wordt de verschuldigde belasting berekend. Je hebt recht op een zogenoemde heffingskorting, die in mindering wordt gebracht op de over de drie boxen verschuldigde belasting. Fiscale partners kunnen (een deel van) de korting onder voorwaarden uitbetaald krijgen van de fiscus, voor zover de 'kostwinner' belasting is verschuldigd.

KAPITAALVERZEKERING AFGESLOTEN VÓÓR 1 JANUARI 1992 (PRÉ-BREDE HERWAARDERINGPOLIS)

Voor een kapitaalverzekering van voor de Brede Herwaardering (de naam van een omvangrijke belastingherziening in 1992) geldt een onbeperkte vrijstelling voor de uitkering op de einddatum van de verzekering als je aan bepaalde voorwaarden voldoet.

De belastingregels van voor 1 januari 1992 blijven van toepassing op voorwaarde dat het verzekerd kapitaal na die datum niet is verhoogd en de looptijd niet is verlengd. In de meeste gevallen zal een dergelijke kapitaalverzekering in box 3 vallen en zal er in het verleden niet gekozen zijn voor het aanpassen van de verzekering aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning (KEW). Keert de verzekering uit omdat een verzekerde jonger is dan 72 jaar, dan is de uitkering geheel onbelast. Is de overledene 72 jaar of ouder, dan is de uitkering vrijgesteld als minstens vijftien jaar onafgebroken premie is betaald. De hoogste jaarpremie (per verzekeringsjaar) mag niet meer bedragen dan tienmaal de laagste jaarpremie.

KAPITAALVERZEKERING AFGESLOTEN OP OF NA 1 JANUARI 1992 EN VÓÓR 1 JANUARI 2001 (BREDE HERWAARDERINGPOLIS)

Voor de uitkering op de einddatum van een dergelijke kapitaalverzekering geldt een vrijstelling van € 123.428,-.

Let op!

Een polis die is ingegaan na 14 september 1999 geeft geen recht op de bijzondere waardevrijstelling in box 3. In verband hiermee wordt op het moment dat de verzekering uitkeert de uitkering maximaal gesteld op de waarde van de polis op 31 december 2000.

BOX 3-KAPITAALVERZEKERING AFGESLOTEN NA 31 DECEMBER 2000

De waardes van de verzekeringen in box 3 tellen ieder jaar mee bij het bepalen van de rendementsgrondslag in box 3. Er is namelijk geen recht op de bijzondere waardevrijstelling. Met een kapitaalverzekering afgesloten na 31 december 2000 is het dus niet meer mogelijk om belastingvrij te sparen voor bijvoorbeeld de studiekosten van de kinderen of voor de toekomstige aanschaf van een caravan. Van de kapitaalverzekering die is afgesloten na 31 december 2000, kun je de uitkering belastingvrij ontvangen. De waarde is immers ieder jaar al in box 3 belast. De uitkering kun je vrij besteden.

De genoten uitkering heeft geen invloed op resterende vrijstellingen voor andere lopende kapitaalverzekeringen.

7. Het boxenstelsel van de inkomstenbelasting

De inkomstenbelasting werkt met drie 'boxen', elk met een eigen tarief en regels. De inkomsten of het vermogen wordt in één van deze drie boxen geplaatst.

BOX 1

In box 1 wordt het inkomen uit werk en woning belast.
Hieronder vallen bijvoorbeeld de looninkomsten en de eigen woning. Ook bepaalde aftrekposten komen in box 1, bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek, de aftrek voor een lijfrentepremie en de aftrek voor buitengewone uitgaven. Als huiseigenaar heb je ook te maken met de bijtelpost 'eigenwoningforfait'. Je kunt de betaalde (hypotheek)rente over de lening voor de aanschaf, de verbetering van en het onderhoud aan de eigen woning, vaak aftrekken. Is je inkomen in 2021 meer dan € 68.507,-? Dan geldt een lager aftrektarief voor de aftrekposten. Dit betekent dat je in 2021 over de persoonsgebonden aftrekposten in de hoogste belastingschijf maximaal 43% belasting terugkrijgt. Terwijl je zonder deze beperking maximaal 49,50% belasting zou terugkrijgen. Sinds 1 januari 2004 geldt dat de renteaftrek over de lening van de nieuwe woning beperkt kan worden door de bijleenregeling. De duur van de renteaftrek over een lening van de eigen woning is in elk geval beperkt tot dertig jaar. In box 1 is het mogelijk om belastingvrij te sparen voor de eigen woning via een kapitaalverzekering eigen woning (KEW) of Spaarrekening Eigen Woning (SEW).

BOX 2

Met box 2 krijg je bijvoorbeeld te maken als je direct of indirect meer dan 5% van de aandelen van een rechtspersoon bezit (er is dan een 'aanmerkelijk belang').

BOX 3

In box 3 worden de bezittingen (het vermogen) ondergebracht, voor zover deze nog niet in box 1 en box 2 in de belastingheffing zijn betrokken. Ook de schulden waarmee in box 1 en 2 nog geen rekening is gehouden, vallen in box 3. De werkelijk ontvangen inkomsten uit de box 3 bezittingen en de betaalde (rente)kosten over de box 3 schulden, zijn voor de bepaling van de verschuldigde belasting in box 3 niet van belang. Vermogensbestanddelen die in box 3 belast worden, zijn bijvoorbeeld het saldo van de spaarrekening, de vakantiewoning en de beleggingen. Een schuld die in mindering komt op het vermogen in box 3 is bijvoorbeeld de lening die je bent aangegaan voor de aanschaf van een auto. De schuld die je bent aangegaan om je eigen huis te financieren, valt niet in box 3. Deze valt immers in box 1. Binnen box 3 zijn roerende goederen voor eigen gebruik, bijvoorbeeld een auto of de inboedel, vrijgesteld van belastingheffing. In box 3 geldt een algemene vrijstelling van € 50.000,- (2021) per persoon.

RANGORDEREGELING

In de wet inkomstenbelasting geldt een zogenoemde rangorderegeling. De wet bepaalt in welke box inkomsten worden belast. Hiermee wordt voorkomen dat het inkomen in meerdere boxen wordt belast. Wanneer dat zo is, wordt het inkomensbestanddeel opgenomen in de eerste aangewezen box. Zo worden de eigen woning en de eigenwoningschuld belast in box 1. Deze worden dan niet belast in box 3. Is de eigen woning niet meer jouw hoofdverblijf en wordt deze bijvoorbeeld verhuurd. Dan vallen de woning en de daarbij behorende schuld in box 3. In sommige gevallen valt de schuld die aan de woning is verbonden niet in box 1, maar in box 3. Dit is het geval wanneer je niet aan de aflossingseisen voldoet. Hoef je niet aan de aflossingseisen te voldoen, bijvoorbeeld omdat de lening van voor 2013 is, dan is je woning een verplichte eigenwoningschuld en valt deze dus verplicht in box 1. Een dergelijke schuld kan alleen in box 3 komen wanneer je de schuld uit eigen middelen aflost en enige tijd daarna weer een nieuwe schuld aangaat om de eigen middelen aan te vullen. Op dat moment heb je het geleende bedrag niet rechtstreeks besteed aan de eigen woning en valt de schuld in box 3.

BELASTINGTARIEVEN IN DE VERSCHILLENDE BOXEN

Per box wordt het belastbaar inkomen vastgesteld. Ook wordt per box de verschuldigde belasting berekend. In box 1 geldt een hoger tarief naarmate het inkomen stijgt (een zogenoemd progressief tarief). Voor het belastingjaar

2021 geldt dat het tarief begint met 37,1% (19,2% voor mensen van 65+) en kan oplopen tot 49,5%. In box 2 geldt een belastingtarief van 26,90%.

In box 3 geldt een belastingtarief van 31%. Dit tarief wordt berekend over het fictief bepaalde rendement dat je behaalt in box 3. De fiscus veronderstelt dat je tussen de 1,90% en 5,69% rendement behaalt in box 3 afhankelijk van je positieve vermogen.

Het vermogen wordt berekend door je vermogenssaldo (bezittingen minus schulden minus de algemene vrijstelling in box 3) op 1 januari vast te stellen.

BOX 1: WERK EN WONING

inkomsten uit werk en de eigen woning. Hoe hoger het inkomen, hoe meer belasting je betaalt:

2021

Onderstaande tarieven zijn van toepassing op de aangifte inkomstenbelasting over 2021, die je in het voorjaar van 2022 invult.

SCHIJVENTARIEF GEBOREN IN OF NA 1946 – JONGER DAN AOW-LEEFTIJD			
Bij een inkomen van	t/m	bedraagt de belasting minimaal	plus over het bedrag in deze schijf
-	€ 68.507	-	37,1%
€ 68.508	-	€ 25.416	49,50%

SCHIJVENTARIEF VOOR AOW-GERECHTIGDEN			
Bij een inkomen van	t/m	bedraagt de belasting minimaal	plus over het bedrag in deze schijf
-	€ 35.129	-	19,2%
€ 35.130	€ 68.507*	€ 6.745	37,10%
€ 68.508	-	€ 19.128	49,5%

SCHIJVENTARIEF VOOR AOW-GERECHTIGDEN GEBOREN VÓÓR 1 JANUARI 1946			
Bij een inkomen van	t/m	bedraagt de belasting minimaal	plus over het bedrag in deze schijf
-	€ 35.941	-	19,2%
€ 35.942	€ 68.507	€ 6.901	37,1%
€ 68.508	-	€ 18.982	49,5%

*Inclusief houdbaarheidsbijdrage: 65-plussers geboren in of na 1946 betalen via de belastingen mee aan de houdbaarheid van de AOW.
De aftrekbare rente en kosten met betrekking tot de eigen woning zijn in 2021 aftrekbaar tegen een tarief van ten hoogste 43%.

8. Verklarende woordenlijst

Bereidstellingsprovisie

Kosten om de geldigheid van een hypotheekofferte te verlengen. Hierdoor behoud je het rentepercentage van de lening.

Bijleenregeling

Volgens de bijleenregeling moet je de overwaarde (eigenwoningreserve) die vrijkomt bij de verkoop van de woning weer investeren in de volgende koopwoning, mits de nieuwe woning binnen 3 jaar wordt aangekocht. Wordt de overwaarde niet ingebracht, dan is er geen renteaftrek mogelijk over het deel van de lening ter grootte van die overwaarde. Dit deel van de lening verhuist naar box 3 en de rente over dit deel van de lening is dan niet aftrekbaar. Ook bij verhuizing naar een goedkopere woning, moet je sinds 1 januari 2010 de overwaarde van de oude woning volledig gebruiken voor de aankoop van de nieuwe woning.

Bloot eigenaar

Een 'bloot eigenaar' heeft wel de eigendom van een zaak, bijvoorbeeld een huis, maar niet het (vrucht-)genot. Dit komt toe aan de vruchtgebruiker of erfpachter.

Bouwrente

Verzamelterm voor rentes die voor de oplevering van een nieuwbouwwoning in rekening worden gebracht. Onder het begrip bouwrente vallen onder meer de financieringsvergoeding, de grondrente en de uitstelrente.

Bouwdepot

Een (hypotheek)lening wordt in een depot gestort. Vanuit dit depot worden vervolgens de bouwtermijnen betaald voor de aanbouw zijnde nieuwbouwwoning.

Boxenstelsel

De inkomstenbelasting kent drie soorten belastbaar inkomen. Deze zijn ingedeeld in drie boxen met eigen regels en tarieven. Dat is het zogenoemde 'boxenstelsel'. Het inkomen of vermogen valt in een van de drie boxen:
box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning
box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang
box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen (vermogen)

Canon

Als de grond waarop de woning staat niet van jou is, betaal je daarvoor maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar. De periodieke betalingen voor erfpacht heten canon. De betalingen kunnen soms worden afgekocht.

Eigenwoningforfait

Bij de aangifte inkomstenbelasting moet je als huiseigenaar in box 1 een bedrag bij het inkomen optellen: het zogenoemde eigenwoningforfait. Dit forfait beperkt dus de aftrek van de betaalde hypotheekrente. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Welk percentage dat is, is afhankelijk van de waarde van de woning.

Eigenwoningregeling

Fiscaal gezien is een woning jouw eigen woning als jij (of jouw fiscale partner) eigenaar bent van de woning. Ook is de woning het hoofdverblijf. Het gaat dus niet om een vakantiewoning of een gehuurd pand. De eigenwoningregeling geldt voor één woning. Heb je een fiscale partner? Dan kun je samen maar één woning als hoofverblijf hebben.

Eigenwoningreserve
De eigenwoningreserve is het verschil tussen de verkoopwaarde van de eigen woning en de hoogte van de nog resterende schuld. Deze schuld wordt ook wel eigenwoningschuld genoemd. Eventuele verkoopkosten mag je in mindering brengen op de eigenwoningreserve. Een ander woord voor eigenwoningreserve is 'overwaarde'.

Eigenwoningschuld
Een eigenwoningschuld is een (hypothecaire) lening die je bent aangegaan voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van de eigen woning. De eigenwoningschuld wordt verhoogd met de lening die je bent aangegaan voor de financieringskosten van die eigenwoningschuld. Hierbij geldt een maximumbedrag voor afsluitprovisie en andere bemiddelingskosten voor de verkrijging van de lening. Sinds 2013 is de rente op een nieuwe eigenwoningschuld in bepaalde gevallen alleen nog aftrekbaar als deze in maximaal 360 maanden minimaal annuïtair wordt afgelost.

Erfpacht
Erfpacht is een genotsrecht op de grond waarop een woning staat. De huiseigenaar is geen eigenaar van de grond. Voor de grond betaalt hij een vergoeding (erfpachtcanon).

Erfrecht
Erfrecht regelt de overgang van de bezittingen en schulden van een overledene op nabestaanden. Bij een positief saldo moet er belasting betaald worden voor dat deel dat boven de geldende belastingvrijstellingen komt.

Financieringsvergoeding
Rentekosten die de bouwer van een woning in rekening brengt over de termijnen die al zijn vervallen voor het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst.

Fiscaal partnerschap
In bepaalde gevallen ben je elkaars fiscale partner. Bij fiscaal partnerschap doe je gezamenlijk aangifte voor de inkomstenbelasting. Je mag zelf bepalen in welke verhouding je het saldo van de inkomsten en aftrekposten eigen woning bijtelt dan wel aftrekt. Een nadeel van fiscaal partnerschap is dat de drempelbedragen die gelden voor een aantal aftrekposten hoger liggen dan voor iemand die alleen belastingaangifte doet.

Hypotheekrenteaftrek
Wie een eigen woning heeft en voor de aankoop, verbetering of onderhoud hiervan een hypotheek of andere geldlening heeft afgesloten, kan profiteren van (hypotheek)renteaftrek. De rente die je betaalt voor deze lening, kun je aftrekken van het inkomen in box 1 bij de aangifte inkomstenbelasting. Sinds 2013 is de rente op een eigenwoningschuld in bepaalde gevallen alleen nog aftrekbaar als deze in maximaal 360 maanden minimaal annuïtair wordt afgelost.

Kapitaalverzekering eigen woning (KEW)
Een kapitaalverzekering eigen woning (KEW) is een onderdeel van een spaarhypotheek of beleggingshypotheek. Voor deze verzekering betaal je premie voor de overlijdensrisicoverzekering en om kapitaal op te bouwen. Een KEW is een levensverzekering die meestal aan het einde van de looptijd van de hypotheek uitkeert als de verzekerde nog leeft of bij eerder overlijden. Vanaf 2013 is het in de meeste gevallen niet meer mogelijk om een KEW of een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) af te sluiten. Alleen als je een bestaande KEW of SEW omzet in een andere KEW of SEW is dat onder voorwaarden mogelijk. Het is bovendien niet meer toegestaan om de looptijd van een KEW of SEW te verlengen of het eindkapitaal te verhogen.

Kosten van geldleningen
Onder kosten van geldleningen vallen bijvoorbeeld de taxatiekosten en notariskosten die noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van de geldlening. Deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar. De notaris of adviseur vermeldt meestal welke kosten je wel en niet kunt aftrekken.

Leegwaarderatio
Een woning die (niet tijdelijk) wordt verhuurd, is hierdoor meestal minder waard. Bereken de waarde van de verhuurde woning die in box 3 moet worden aangegeven door de WOZ-waarde van de woning te vermenigvuldigen met een bepaald percentage, de leegwaarderatio.

Overwaarde
Zie 'eigenwoningreserve'.

Rijksmonument
Een rijksmonument is een monumentaal gebouw dat als rijksmonument is ingeschreven in het monumentenregister.

Uitstelrente
Uitstelrente is rente die is verschuldigd over de periode tussen het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en de eigendomsoverdracht bij de notaris.

Verbouwingsdepot
Het bedrag dat je leent voor de verbouwing wordt door de geldverstrekker in een verbouwingsdepot gehouden en uitbetaald naarmate de verbouwing vordert. De facturen die de aannemer in rekening brengt voor de termijnen of de zelfgemaakte kosten worden uit het verbouwingsdepot betaald.

Vruchtgebruik
Vruchtgebruik is een recht om gebruik te maken van goederen waarvan je niet de eigenaar bent. In het geval van een eigen woning wil dat zeggen dat de vruchtgebruiker geen eigenaar (meer) is van de woning, maar op basis van het 'recht van vruchtgebruik' wel het genot ervan heeft.

Woonlastenverzekering
Een woonlastenverzekering kan het inkomenstekort aanvullen als je door arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid de maandelijkse hypotheeklasten niet meer kunt betalen.

WOZ-waarde
Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde van de woning wordt door de gemeente jaarlijks vastgesteld. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor een aantal belastingen zoals de onroerendezaakbelasting, de inkomstenbelasting en de schenk- en erfbelasting. Als je het met de WOZ-waarde van de woning niet eens bent, dan kun je daartegen bezwaar maken.

Colofon
© 2022 Vereniging Eigen Huis
Het auteursrecht op de inhoud van deze uitgave wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kan Vereniging Eigen Huis geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de gevolgen van eventuele (druk)fouten, onvolledigheden en latere wijzigingen in de wetgeving.

HEEFT U VRAGEN? OF ADVIES NODIG?

NEEM CONTACT MET ONS OP, WIJ HELPEN U GRAAG.

Onze ledenservice is bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 9.00 tot 21.00 uur.
Op vrijdag van 9.00 uur tot 16.30 uur. Bezoek eigenhuis.nl/contact of bel 033 450 77 50.

Dit is een uitgave van **Vereniging Eigen Huis** • Postbus 735, 3800 AS, Amersfoort
februari 2022