

# Fiscale regels eigen woning: hoe zat dit ook alweer?



Er is al langer discussie over de complexiteit van de fiscale regels ten aanzien van de eigen woning. Zo schreef het Financieel Dagblad in mei 2018: *“De regels voor de hypotheekrenteaftrek zijn zo ingewikkeld geworden, dat een fout in de aangifte bij de populaire aftrekpost in de inkomstenbelasting snel is gemaakt”*. Met dit artikel probeert de NVM enige duidelijkheid scheppen.

Als er sprake is van een eigen woning, zijn de betaalde rente en kosten die verband houden met de eigenwoningschuld aftrekbaar van het belastbaar inkomen uit werk en woning. Daar staat tegenover dat wel belasting betaald moet worden over het ‘genot’ van de woning via het eigenwoningforfait.

## Afbouw hypotheekrenteaftrek

Voor de aftrek van rentekosten op bestaande en nieuwe eigenwoningschulden wordt het tarief van de hoogste (vierde) schijf sinds 2014 jaarlijks met 0,5% teruggebracht. In 2014 bedroeg het aangepaste tarief in de vierde schijf 51,5%, in 2015 51%, in 2016 50,5%, in 2017 50,0%, in 2018 49,5%, en in 2019 49,0%. Vanaf 2020 wordt de renteaftrek versnelt verlaagd met 3% per jaar, totdat in 2023 het streeftarief van 37% is behaald. De afbouw geldt overigens alleen voor de aftrekpost, niet voor de bijtelling van het eigenwoningforfait. Die wordt nog steeds belast tegen het geldende tarief van de inkomstenbelasting.

## Hoe bepaal je wanneer er sprake is van een eigen woning ?

Om de rente op de hypotheek in box 1 in aftrek te kunnen brengen, moet er sprake zijn van een ‘eigen woning’. Op grond van de wet wordt onder een ‘eigen woning’ verstaan: ‘een (gedeelte van een) gebouw, [...], voor zover dat de belastingplichtige of personen die behorende tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat’. Dit kan op grond van volledig eigendom of het recht van vruchtgebruik.

In bepaalde gevallen wordt een woning ook als eigen woning aangemerkt, ondanks dat de woning de belastingplichtige nog niet of niet meer als hoofdverblijf ter beschikking staat:

### 1. Je verkoopt je eigen woning

Staat een woning leeg en is deze bestemd voor verkoop, dan wordt de woning voor een periode van maximaal drie jaar na het betreffende kalenderjaar waarin de belastingplichtige verhuisd is als eigen woning aangemerkt. De woning moet in de voorgaande jaren wel als hoofdverblijf ter beschikking hebben gestaan. Deze maatregel is ingevoerd tijdens de economische crisis.

### 2. Je verbouwt je eigen woning

Een woning wordt als eigen woning aangemerkt indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat de woning leeg is of in aanbouw is en uitsluitend bestemd is om in het kalenderjaar of in één van de daaropvolgende drie jaren hem als eigen woning ter beschikking te staan. Van een woning in aanbouw is tevens sprake als er voldoende concrete stappen zijn gezet op grond waarvan naar redelijke verwachting valt aan te nemen dat de bouwkundige werkzaamheden binnen zes maanden gaan beginnen. Dit geldt dus voor zowel verbouwingen als nieuwbouw.

### 3. Je gaat scheiden

Een woning wordt als eigen woning aangemerkt voor maximaal twee jaar na het tijdstip waarop de woning de belastingplichtige niet meer als hoofdverblijf ter beschikking staat. De belastingplichtige moet wel aannemelijk maken dat de (ex-)partner gedurende deze periode in de

# Fiscale regels eigen woning: hoe zat dit ook alweer?



woning is blijven wonen. Feitelijk hoeft er nog geen sprake te zijn van een scheiding, voor deze bepaling is van belang dat de partners 'duurzaam gescheiden leven'.

#### 4. Verblijf in AWBZ-instelling

Indien de woning de belastingplichtige niet meer als hoofdverblijf ter beschikking staat door opname in een verpleeg- of verzorgingshuis vanwege medische redenen of ouderdom, wordt de woning vanaf dat tijdstip voor maximaal twee jaar toch als eigen woning aangemerkt.

#### 5. Tijdelijk verblijf elders

Indien een belastingplichtig is uitgezonden of overgeplaatst, kan een woning als eigen woning worden aangemerkt. Dit geldt wanneer de woning de belastingplichtige minimaal één jaar als hoofdverblijf ter beschikking heeft gestaan en ook na de uitzending/overplaatsing als hoofdverblijf ter beschikking staat. Hiervoor is van belang dat de woning niet aan derden (met uitzondering van kinderen onder bepaalde voorwaarden) ter beschikking wordt gesteld en er mag geen sprake zijn van een andere eigen woning.

#### 6. Tijdelijke verhuur eigen woning

Als een eigen woning door de eigenaar tijdelijk wordt verhuurd of anderszins tijdelijk aan derden ter beschikking wordt gesteld, terwijl hij de woning te zijner tijd weer zelf zal bewonen, blijft het een eigen woning in box 1. Hierbij kan gedacht worden aan het voor korte tijd verhuren van de woning tijdens de vakantie.

### **Eigenwoningschuld**

De eigenwoningschuld is het (deel van een) geldlening waarover de betaalde rente voor aftrek in aanmerking komt. De geldlening moet betrekking hebben op de aanschaf, verbetering of onderhoud van de eigen woning. Hierbij is het niet vereist dat er sprake is van een bancaire lening of dat een hypothecaire zekerheid wordt verstrekt.

Bedraagt de geldlening meer dan deze eigenwoningschuld, dan moet het meerdere als een schuld in box 3 (sparen en beleggen) aangegeven worden en is de rente, toerekenbaar aan dit gedeelte, niet aftrekbaar.

Om renteaftrek te genieten over de geldlening moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan: de hypotheek is aangegaan in verband met het financieren van de eigen woning, er is een contractuele verplichting om ten minste annuïtair in maximaal 30 jaar (360 maanden) af te lossen en er moet worden voldaan aan de informatieverstrekking. Deze maatregel is genomen door het Kabinet Rutte II. Hiervoor bestond ook de aflossingsvrije hypotheek.

#### Voor een aantal situaties geldt de aflossingsvrijheid niet:

- Bij het afsluiten van een starterslening;
- Bij het afsluiten van een overbruggingshypotheek

### **Overgangsrecht aflossingsvrije hypotheek**

In afwijking van het voorgaande hoeven leningen die op 31 december 2012 reeds bestonden niet te voldoen aan het aflossingsvereiste. Dit is de oude eigenwoningschuld met recht op renteaftrek en zonder verplichte aflossing. De aflossingsvrijheid geldt daarbij ook niet in de volgende situaties:



# Fiscale regels eigen woning: hoe zat dit ook alweer?



- Bij het oversluiten van een lening die kwalificeert als de oude eigenwoningschuld;
- Belastingplichtige heeft op 31 december 2012 een eigenwoningschuld en lost een deel van deze eigenwoningschuld af. Daarna leent belastingplichtige in het jaar waarin hij heeft afgelost, of in het jaar daarop, hetzelfde bedrag als hij heeft afgelost voor zijn eigen woning.
- Belastingplichtige heeft op 31 december 2012 een eigenwoningschuld, verkoopt na die datum zijn eigen woning en lost de geldlening af. Indien uiterlijk in het jaar volgend op het jaar van aflossing een nieuwe lening tot hetzelfde (afgeloste) bedrag wordt afgesloten voor een nieuwe eigen woning, hoeft tot het bedrag van de oude eigenwoningschuld niet verplicht te worden afgelost. Echter indien de nieuwe lening hoger is dan de oude lening, geldt voor het meerdere wel het aflossingsvereiste.
- Belastingplichtige had vóór 31 december 2012 een eigen woning die werd verhuurd en deze woning wordt vóór 1 januari 2021 weer de eigen woning. Belastingplichtige hoeft dan niet verplicht af te lossen op de schuld die op 31 december 2012 bestond.
- Belastingplichtige woonde op 31 december 2012 in een woning die tot zijn ondernemingsvermogen behoorde en voor deze woning gold de bijtelling privégebruik woning. Als deze woning nu de eigen woning is, hoeft niet verplicht te worden afgelost op de schuld die op 31 december 2012 bestond.

Let bij de bovenstaande situaties er wel op dat de termijn van maximaal 30 jaar renteaftrek loopt sinds het aangaan van de oude eigenwoningschuld. Bij bijvoorbeeld oversluiten begint dus niet een nieuwe termijn van 30 jaar te lopen.

## **Bijleenregeling**

Wanneer een eigen woning met overwaarde wordt verkocht, is de bijleenregeling van toepassing. Volgens deze regeling moet de overwaarde (eigenwoningreserve) geïnvesteerd worden in een nieuwe eigen woning als deze plaatsvindt binnen drie jaar na het ontstaan van de eigenwoningreserve. Gebeurt dit niet, dan is de rente over een nieuwe geldlening tot het bedrag van de overwaarde mogelijk niet volledig aftrekbaar. Na drie jaar vervalt de eigenwoningreserve.

De bijleenregeling kan van toepassing zijn bij een echtscheiding, bijvoorbeeld wanneer echtgenoten gehuwd zijn in gemeenschap van goederen en het huis aan een van hen wordt toegedeeld voor de werkelijke waarde. De overwaarde op het huis wordt hierbij 50/50 verdeeld over de ex-echtgenoten. Ook als het huis geheel verkocht wordt en er wordt een overwaarde gerealiseerd ontstaat er een eigenwoningreserve die gelijk over de ex-echtgenoten wordt verdeeld.

Wanneer er sprake is van huwelijkse voorwaarden moet er aangesloten worden bij de economische gerechtigheid tot de woning. Hierbij zal ook rekening gehouden moeten worden met eventuele verrekenbedingen. Op grond van verrekenbedingen kan een deel van de overwaarde van een woning toekomen aan de partner die geen eigenaar is van het pand. Ook deze partner krijgt een eigenwoningreserve.

In het geval dat samenwoners uit elkaar gaan, wordt de eigenwoningreserve meestal in dezelfde verhouding verdeeld als de eigendomsverhouding van de woning. In een samenlevingscontract kan echter een andere verdeling zijn afgesproken, welke kan leiden tot toedeling van de eigenwoningreserve.



# Fiscale regels eigen woning: hoe zat dit ook alweer?



## **Restschuld**

De restschuld die overblijft na verkoop van een eigen woning valt volgens de hoofdregel in box 3, waardoor de rente hierop niet aftrekbaar is. Een uitzondering geldt voor restschulden die ontstaan zijn bij de verkoop van de eigen woning tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017. De rente en kosten op deze restschulden zijn gedurende vijftien jaar na het ontstaan van deze schuld aftrekbaar. Voor deze restschulden gelden fiscaal geen aflossingseisen, ook niet als zij zijn meegefinancierd bij de aankoop van de nieuwe woning. Deze maatregel komt was ingesteld tijdens de economische crisis en is dus inmiddels weer afgeschaft. Voor restschulden ontstaan bij de vervreemding van een eigen woning na 31 december 2017, is geen aftrek van rente meer mogelijk.

## **Eigenwoningforfait en de afbouw van de Wet Hillen**

De aftrekbare rente wordt verminderd met het eigenwoningforfait. Deze wordt berekend door de WOZ-waarde van de woning maal een percentage (benoemd in art 3.112 Wet inkomstenbelasting 2001), met een progressief tarief. Vooral bij woningen met een WOZ-waarde van meer dan een miljoen euro loopt het eigenwoningforfait fors op ("villa-tax"). Wanneer er sprake is van geen of een geringe eigenwoningschuld, gaat men per saldo inkomstenbelasting betalen over de eigen woning. Dit werd tot nu toe door toepassing van de Wet Hillen voorkomen, door het toepassen van een extra aftrek waardoor het saldo nihil wordt. Vanaf 2019 wordt de Wet Hillen in 30 jaar afgebouwd met 3,33% per jaar. Het gevolg hiervan is dat mensen die hun eigen woning (bijna) hebben afbetaald ieder jaar meer inkomstenbelasting (eigenwoningforfait) gaan betalen.

## **Spaar- en beleggingsverzekeringen**

Omdat de kapitaalverzekering eigen woning (KEW), de spaarrekening eigen woning (SEW) en het beleggingsrecht eigen woning (BEW) per 1 januari 2013 niet meer kunnen worden afgesloten, hebben wij de KEW, de SEW en de BEW buiten de beschouwing van dit artikel gelaten. Het gaat hierbij om spaar- en beleggingshypotheken waarmee tegelijkertijd kan worden afgelost (gespaard/belegd), zonder dat dit ten koste gaat van een maximale hypotheekrenteaftrek.