

EIGEN WONING

Wanneer geldt een woning als eigen woning?

Uw woning wordt als eigen woning aangemerkt als u, uw fiscale partner, of beide eigenaar bent van de woning en de woning uw hoofdverblijf is. Naast de "gebruikelijk" woningen kunnen bijvoorbeeld ook een woonboot, woonwagons met een vaste standplaats of een vakantiewoning als eigen woning worden aangemerkt. Daarbij kunnen andere toebehoren zoals een stuk land, garage of een schuur tot de eigen woning behoren.

Welke kosten zijn aftrekbaar?

Gaat u voor de woning een hypotheek of lening afsluiten, dan zijn alle kosten die u hiervoor maakt aftrekbaar. Denk hierbij aan de volgende kosten:

- Bemiddelingskosten voor het afsluiten van de hypotheek
- Bereidstellingsprovisie
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Taxatiekosten voor het verkrijgen van de hypotheek of lening
- Kosten voor de Nationale hypotheekgarantie
- Rente van de afgesloten hypotheek of lening

Naast deze kosten kunt u ook de periodieke betalingen voor erfpacht en opstal aftrekken.

Wat is het eigenwoningforfait?

Het eigenwoningforfait is het bedrag wat u bij uw inkomen in box 1 optelt, als een woning geldt als eigen woning. Het eigenwoningforfait wordt berekend door middel van een percentage van de WOZ van de woning. De WOZ is de waarde die de gemeente voor uw woning vaststelt.

Wat betekent de afschaffing van de wet Hillen?

Met ingang van 1 januari 2019 is de wet Hillen komen te vervallen. Dit betekent dat als het eigenwoningforfait hoger is dan de hypotheekrente en de gemaakte kosten u belasting moet gaan betalen voor de eigen woning.

Wanneer ben je fiscale partner?

- Je bent getrouwd
- Je bent geregistreerd partner
- Je bent ongetrouwd en ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie op hetzelfde adres, zijn meerderjarig en hebben samen een notarieel samenlevingscontract
- Je bent ongetrouwd en staat beide op hetzelfde adres in de gemeentelijke basisadministratie ingeschreven en voldoet aan een van de volgende voorwaarden
 1. Je hebt samen een kind
 2. Een van jullie beide heeft een kind van de ander erkend
 3. Je bent als pensioenpartners aangemeld bij een pensioenfonds
 4. Je bent samen eigenaar van een eigen woning
 5. Op het adres staat ook een minderjarig kind van een van beide ingeschreven
 6. Je was het jaar ervoor al fiscale partner

Wat als ik mijn eigen woning tijdelijk verhuur (bijvoorbeeld Airbnb)?

Als de eigen woning tijdelijk wordt verhuurd blijft de woning fiscaal gezien uw eigen woning. Daarnaast dient er 70% van de huurinkomsten minus de gemaakte kosten opgegeven te worden in de aangifte inkomstenbelasting als huurinkomsten. Het gevolg hiervan is dat de hypotheekrente negatief beïnvloed wordt, met minder of geen aftrek tot gevolg.

Wat is er gewijzigd naar aanleiding van het belastingplan 2019?

Het kabinet heeft besloten de hypotheekrenteaftrek sneller af te bouwen. Vanaf 2020 wordt er versneld met 3% per jaar afgebouwd in plaats van de 0,5 procent per jaar die ons in 2014 voorgeschoteld is. Dit betekent dat de hypotheekrente al in 2023 tegen maximaal 37% kan worden afgetrokken.

Wanneer voldoet een lening als eigenwoninglening?

Vanaf 2012 geldt dat voor een eigenwoninglening de rente aftrekbaar is als de lening in maximaal 30 jaar volledig en tenminste annuïtair wordt afgelost.

Wat gebeurt er als een lening niet meer kwalificeert als een eigenwoninglening?

Een eigenwoninglening die niet meer kwalificeert als eigenwoninglening wordt als schuld opgenomen in Box 3. In bepaalde situaties kan het zelfs aantrekkelijker zijn om de hypotheekrenteaftrek te omzeilen en de eigenwoningschuld als Box 3 schuld te kwalificeren.

Is het verstandig om een lening (gedeeltelijk) af te lossen?

Het kan in sommige situaties verstandig zijn om uw eigenwoninglening (gedeeltelijk) af te lossen. Een dergelijke situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als u in Box 3 een vermogen heeft (al dan niet meer dan het heffingsvrijvermogen) die niet rendeert. Dit gaat gepaard met enkele feiten en omstandigheden die per situatie beoordeeld moeten worden. Ben u voornemens om af te lossen op uw eigen woning neemt u dan eerst contact op met uw adviseur.

Kan ik de eigenwoninglening aflossen met het vervroegd afkopen van mijn kapitaalverzekering eigen woning (KEW)?

Vanaf 1 april 2017 kunt u uw kapitaalverzekering vervroegd afkopen zonder fiscale gevolgen als u deze gebruikt voor het aflossen van uw eigenwoningschuld. In bepaalde gevallen zou dit dus interessant kunnen zijn.

Hoe zit het met de risico-opslag in mijn hypotheek?

Door de aangetrokken huizenmarkt kan het zijn dat de waarde van de woning flink gestegen is. Het kan natuurlijk ook zijn dat u heeft afgelost op de woning. De hypotheekrente bestaat uit een basisrente en een risico-opslag. Op het moment dat de hoogte van de hypotheek een bepaald percentage van de hypotheekschuld is, kan de risico-opslag eventueel vervallen of verlaagd worden (hiervoor moet u wel een verzoek indienen bij de bank). Dit betekent dat u direct minder hypotheekrente betaalt.

Kan ik de rente van de lening van mijn boeterente aftrekken?

Het bedrag van de boeterente is aftrekbaar in het jaar waarin deze betaald wordt. In bepaalde gevallen wordt er geld geleend om de boeterente af te kopen. De rente van deze lening is niet aftrekbaar. De schuld van deze lening wordt gekwalificeerd als Box 3 lening.

Accountantskantoor B.B.B.
Visseringlaan 18
2288 ER Rijswijk
070-3907860
info@bbbadvies.nl
www.bbbadvies.nl