



## 1e kwartaal 2010

In Nederland stimuleert de regering het eigen woning bezit. Hiervoor is de hypotheekrenteaftrek in het leven geroepen. Dit heeft geleid tot een stijging van het eigen woningbezit van 37% in 1975 tot 56% in 2005.

Zo nu en dan, en zeker nu in het kader van de bestrijding van de gevolgen van de economische crisis, wordt er gesproken over een beperking van de hypotheekrenteaftrek. Het kost de overheid jaarlijks namelijk circa 12 miljard euro. Eind december 2009 noemden de PvdA en de CU de afbouw van de hypotheekrenteaftrek op de aflossingsvrije hypotheek dan ook een zeer reële eerste stap om te bezuinigen.

Bij berichten als deze ontvangen wij regelmatig telefoontjes. Natuurlijk ontstaan er bij u vragen. Daarom lichten wij in deze nieuwsbrief nog eens de hypotheekrenteaftrek toe.

## Hypotheekrenteaftrek maximaal 30 jaar

De rente van uw hypotheeklening mag u per leningdeel maximaal 30 jaar aftrekken. Als uw lening na 30 jaar niet of niet volledig is afgelost, kunt u de rente over de resterende lening niet meer aftrekken.

Van Soest  
Korvelplein 212  
5025 JX TILBURG  
T. 013-5110292  
[info@vansoestadvies.nl](mailto:info@vansoestadvies.nl)

## Onderwerpen

[Een eigen woning, wat is dat eigenlijk?](#)

[Inkomsten uit eigen woning](#)

[Aftrekposten van de eigen woning](#)

[Beperking hypotheekrenteaftrek](#)

[Hypotheekrenteaftrek maximaal 30 jaar](#)

[Bijleenregeling](#)

**Reageren?**  
**Klik hier!**

## Handige Links:

[Belastingdienst](#)

### Een eigen woning, wat is dat eigenlijk?



Wanneer wij het normaal gesproken over een eigen woning hebben, dan spreken we over het huis waar iemand in woont en waarvoor die persoon ook de kosten betaalt. Voor wat betreft de inkomstenbelasting is het begrip eigen woning echter iets specifieker omschreven. Hier is het namelijk het gebouw (of een zelfstandig deel daarvan) met ondergrond en daarbij behorende aanhorigheden, zoals de tuin en de garage, dat aan de belastingplichtige en personen die tot zijn huishouding behoren, duurzaam als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van eigendomsrecht. Een tweede huis of een ander onroerend goed wordt niet gezien als eigen woning.

### Inkomsten uit eigen woning



Een eigen woning wordt beschouwd als vermogen. In de meeste gevallen levert vermogen een vorm van inkomsten op, geld zoals rente, dividend of huur. Een eigen woning levert echter niets op. Nou ja, in ieder geval geen geld. Wel woonplezier, en dit woonplezier wordt voor de inkomstenbelasting gezien als een vorm van inkomen. Er wordt dan een bedrag bij uw inkomen opgeteld. Dit bedrag is het zogenaamde eigenwoningforfait.

Maar hoe wordt nou eigenlijk het bedrag aan woonplezier, het eigenwoningforfait, bepaald? Het uitgangspunt voor de berekening hiervan is de WOZ-waarde (Wet waardering onroerende zaken) van uw woning. Deze wordt vastgesteld door de gemeente. Het eigenwoningforfait bedraagt veelal 0,55% van deze WOZ-waarde maar er gelden lagere percentages voor woningen met een lagere WOZ-waarde dan 75.000.

Dit zijn dus inkomsten uit uw eigen woning. Op deze inkomsten mag een aantal posten worden afgetrokken.



## Bijleenregeling

De verkoop van uw woning kan gevolgen hebben voor uw hypotheekrenteaftrek. Wanneer u uw woning verkoopt, is de opbrengst meestal hoger dan uw nog openstaande schuld. Er is dan sprake van een overwaarde.

Koopt u een nieuwe woning, dan moet u deze overwaarde gebruiken bij de aankoop. Gebruikt u de overwaarde niet, maar leent u (een deel) van dit bedrag bij, dan kunt u de (hypotheek)rente over dit bijgeleende bedrag niet aftrekken.



### Aftrekposten van de eigen woning

De posten die op de inkomsten uit uw eigen woning in mindering mogen worden gebracht zijn rente over de eigenwoningschuld en kosten van de eigenwoningschuld. We hebben het dan over kosten die gemaakt zijn en rente die betaald is voor de aanschaf, verbetering of onderhoud van uw eigen woning.

Het is belangrijk om ook even helder te hebben, wat nou eigenlijk precies de eigenwoningschuld is. Dit is het bedrag van de (hypotheek)lening die is afgesloten voor

**Meer weten over...**



## Disclaimer

Wij hebben de Nieuwskrant voor Particulieren met veel zorg samengesteld. Wij stellen ons echter niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg

van onjuistheid of onvolledigheid van de informatie.

het kopen, verbeteren en/of onderhouden van uw woning. Rente en kosten van andere leningen, die zijn afgesloten voor andere zaken (zoals de aanschaf van een nieuwe eethoek) zijn niet aftrekbaar.

de hypotheekrenteaftrek van uw eigen woning in 2010? Neem dan [contact](#) met ons op, zodat wij u van een advies op maat kunnen voorzien.

Verder komt het voor dat u wel eigenaar van de woning bent maar geen eigenaar van de grond waarop de woning staat. U moet dan maandelijks of jaarlijks een bedrag betalen aan de grondeigenaar. Ook deze periodieke betalingen zijn aftrekbaar.

#### **Kosten die u eenmalig kunt aftrekken**

Er zijn een aantal kosten die u eenmalig kunt aftrekken in het jaar waarin u een eigen woning koopt.

Voorbeelden hiervan zijn:

- rente van leningen voor financiering van kosten die samenhangen met de koop, de verbouwing of het onderhoud van de woning, zoals notariskosten;
- rente van leningen voor de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming;
- betaalde boeterente of oversluitkosten;
- notariskosten hypotheekakte;
- de kosten van inschrijving van de hypotheekakte in het kadaster;
- bouwrente (bij nieuwbouw) vanaf het moment van het sluiten van het voorlopig koopcontract;
- afsluitprovisie, tot 1,5% van de schuld met een maximum van 3.630. Als u meer afsluitprovisie betaalt dan het toegestane aftrekbedrag, dan kan het meerdere vanaf het volgende jaar tijdens de looptijd van de lening jaarlijks in gelijke delen worden afgetrokken;
- taxatiekosten die gemaakt worden ter verkrijging van een lening;
- bemiddelingskosten voor het verkrijgen van de lening en de kosten van de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie.

Er zijn dan nog een aantal eenmalige kosten die niet aftrekbaar zijn. Dit zijn bijvoorbeeld: bemiddelingskosten voor de aankoop van de woning (bijvoorbeeld de makelaarsprovisie), overdrachtsbelasting en omzetbelasting, notariskosten en kadastrale rechten voor de koopakte en bouwrente over de periode voor het ondertekenen van de voorlopige koopovereenkomst.

---

### **Beperking hypotheekrenteaftrek**

Dit onderwerp staat al een aantal jaren op de politieke agenda, maar tot nu toe zijn er nog geen beslissingen genomen.

Het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek zou in de toekomst niet meer houdbaar zijn. Tegenstanders van het systeem geven aan dat het de huizenprijzen opdrijft waardoor het voor starters op de woningmarkt steeds lastiger wordt om een betaalbare woning te kopen. Aan de andere kant wordt er door voorstanders gevreesd dat de Nederlandse economie een gevoelige tik gaat krijgen bij afschaffing.

Ondanks diverse ideeën (de genoemde afbouw van de hypotheekrenteaftrek op de aflossingsvrije hypotheek is er slechts één van) over beperking en afschaf van de hypotheekrenteaftrek lijkt het huidige kabinet deze harde noot ook nog niet te gaan kraken.

Het is een gevoelig onderwerp en de meningen lopen uiteen. Op dit moment is echter nog niets zeker over beperking of afschaffing. Wat wel zeker is, is dat wij u op de hoogte houden van alle relevante ontwikkelingen op dit gebied!

---

[www.vansoestadvies.nl](http://www.vansoestadvies.nl)

[Afmelden voor de nieuwsbrief](#)