

# Hypotheekrenteaftrek

Heeft u een eigen huis? Dan mag u de rente die u betaalt over de hypotheekschuld of een andere schuld aftrekken van het inkomen. Zolang u aan bepaalde voorwaarden voldoet:

- De (hypotheek-)schuld is bedoeld voor de aankoop, verbetering of het onderhoud van een woning die uw hoofdverblijf is. Deze schuld heet de 'eigenwoningschuld'. De rente over de financiering van een tweede huis of over een lening voor consumptieve doeleinden is niet aftrekbaar.
- De hypotheekrente is sinds 2001 nog maximaal 30 jaar aftrekbaar. Voor iedere hogere hypotheek geldt die termijn steeds opnieuw voor het bedrag dat u extra leent.
- Verkoopt u de woning? Dan moet u, als u binnen 3 jaar weer een nieuwe woning koopt, de overwaarde die vrijkomt bij de verkoop van de oude woning weer investeren. Doet u dat niet en gaat u een lening aan ter grootte van de aankoop prijs van de nieuwe woning, dan heeft u geen recht op renteaftrek over het leningbedrag ter grootte van die overwaarde. Dit deel van de lening verhuist naar box 3. Dit is de zogenoemde bijleenregeling.

## Hypotheekrenteaftrek beperkt

Het percentage van de maximale hypotheekrenteaftrek wordt geleidelijk verlaagd van 52 naar 38 %. Dat gebeurt in 28 jaarlijkse stappen van een half procent. Deze beperking treft alleen huiseigenaren die in de hoogste belastingschijf zitten.

In **2017** is het **maximale** tarief waartegen de rente aftrekbaar is 50% en zal in **2018** 49,5% bedragen.

## Eisen nieuwe leningen

Vanaf 1 januari 2013 zijn de voorwaarden voor renteaftrek aangescherpt. U mag de rente over nieuwe eigenwoningschulden alleen aftrekken als de eigenwoningschuld (lening waarover u de hypotheekrente mag aftrekken) volledig en binnen 360 maanden (30 jaar) minimaal annuïtair wordt afgelost. Deze verplichting moet zijn opgenomen in de leenovereenkomst wat meestal de hypotheek zal zijn.

Ook moet jaarlijks aan deze aflossingsverplichting worden voldaan. Overeenkomsten die verder gaan dan een annuïtair aflossingsschema, zoals een lineaire aflossing, komen eveneens in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.

Sluit u een lening af voor uw eigen woning bij een persoon of instelling, zoals een familielid of een buitenlandse bank, die niet verplicht is deze gegevens aan de Belastingdienst te melden? Dan moet u de relevante gegevens omtrent uw lening zelf aan de Belastingdienst doorgeven.

Het afsluiten of wijzigen van de lening geeft u door via de aangifte inkomstenbelasting over het jaar waarin de wijziging of het afsluiten van de lening plaatsvond.

Voldoet een hypotheeklening niet aan de eisen of wordt de aflossingsverplichting niet nageleefd, dan vervalt het recht op hypotheekrenteaf trek.

Op site van de belastingdienst staat een rekenhulp programma waarmee u kunt controleren of u aan de aflossingseis voldoet en ziet u hoeveel u maandelijks moet aflossen.

[https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/aflossing\\_annuiteitenlening/](https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/aflossing_annuiteitenlening/)

### **Overgangsregeling bestaande hypothekeken**

De annuitaire aflossingseisen zijn alleen verplicht voor hypothekeken die na 1 januari 2013 worden afgesloten. Voor bestaande eigenwoningschulden geldt het overgangsrecht en verandert er na 1 januari 2013 in grote lijnen niets.

U heeft een bestaande eigenwoningschuld als:

- u op 31 december 2012 in het bezit bent van een woning waarop een hypotheek rust.
- u in 2012 uw woning heeft verkocht en in 2013 heeft gehuurd. De hypotheekschuld van uw voormalige woning valt onder het overgangsrecht, mits u in 2013 opnieuw een woning heeft gekocht en hiervoor een schuld bent aangegaan.
- u in 2012 een woning heeft gekocht\* en deze in 2013 heeft gefinancierd, ook al is dat voor de eerste keer. U valt dan nog onder het overgangsrecht en u bent dan niet verplicht een eigenwoningschuld met annuitaire aflossing aan te gaan om recht te hebben op hypotheekrenteaf trek.
- u in 2012 nog onherroepelijk en schriftelijk met een aannemer een verbouwing bent overeengekomen. Dan valt de daarvoor aangegane schuld nog onder de oude regels, ook als de lening pas in 2013 is afgesloten. De verbouwing moet dan wel in 2013 zijn afgerond.

\* Er is sprake van een gekochte woning in 2012 als u uiterlijk 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst bent aangegaan. Die koopovereenkomst mag de gebruikelijke bedingen bevatten, zoals het voorbehoud van financiering en bouwkundige keuring.

De stand van uw eigenwoningschuld op 31 december 2012 is het bedrag dat wordt aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld en waarvoor u onder het overgangsrecht valt.

Als u in 2017 uw eigenwoningschuld (gedeeltelijk) aflost, waarover u op dat moment overgangsrecht geniet, dan behoudt u het overgangsrecht over deze aflossing, mits u uiterlijk in 2018 hiervoor weer een nieuwe eigenwoningschuld aangaat. Het is belangrijk hiermee rekening te houden als u bijvoorbeeld uw woning in 2017 verkoopt of indien u van plan bent om de eigenwoningschuld over te sluiten.