

Verhuizen met bestaande hypotheek

Als u uw huidige woning verkoopt en een nieuw huis koopt, krijgt u mogelijk te maken met nieuwe belastingregels rond de eigen woning en de hypotheekrenteaftrek. Het is afhankelijk van uw situatie voor welke hypotheekvormen u in aanmerking komt.

Een verhuizing naar een andere koopwoning heeft ook gevolgen voor de hypotheek. Zo mag een aflossingsvrije hypotheek bij veel geldverstrekkers niet hoger zijn dan 50 % van de marktwaarde van het nieuwe huis, ook al had u eerder een hoger aflossingsvrij deel. Ook als u de hypotheek oversluit naar een andere geldverstrekker geldt deze grens. Er zijn geldverstrekkers die meer ruimte bieden.

Welke hypotheekvorm kunt u kiezen?

Dat is afhankelijk van uw situatie:

U verhuist en hoeft geen extra lening

Verhuist u naar een andere woning, had u al een hypotheek op 31 december 2012 en heeft u geen aanvullende hypotheek nodig? Dan gelden de nieuwe belastingregels niet en kunt u uw huidige hypotheekvorm meenemen naar uw nieuwe woning. De geldverstrekker beoordeelt aan de hand van de geldende regels voor hypotheekverstrekking wat uw mogelijkheden op dat moment zijn.

U verhuist en heeft een extra lening nodig

U krijgt te maken met de nieuwe regels als u een aanvullende hypotheek nodig heeft. Voor de aanvullende hypotheek geldt dat u deze binnen 360 maanden (30 jaar) geheel en minimaal annuïtair moet aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Dit betekent dat u voor deze lening kunt kiezen tussen een [annuïteitenhypotheek](#) en een [lineaire hypotheek](#). Voor de bestaande hypotheek blijven de huidige regels gelden. U kunt deze hypotheekvorm meenemen naar de nieuwe woning. U bent niet verplicht om bij dezelfde geldverstrekker te blijven.

U heeft uw woning verkocht in 2015 en huurt sindsdien

De jaren waarin u sinds 2001 renteaftrek heeft gekregen, worden in mindering gebracht op de jaren dat u in de toekomst nog recht heeft op renteaftrek. Als u de woning in 2015 heeft verkocht en de eigenwoningschuld, die op 31 december 2012 ook bestond, heeft afgelost dan behoudt u recht op het overgangsrecht tot uiterlijk 31 december 2016. Het overgangsrecht houdt in dat u op deze woningschuld niet verplicht hoeft af te lossen. Als u later besluit (na 31 december 2016) weer een woning te kopen dan verliest u uw overgangsrecht. U moet dan uw volgende hypotheek minimaal annuïtair aflossen om recht te

blijven houden op renteaftrek. Hiervoor geldt de maximale termijn van dertig jaar. De jaren waarin u tot en met 2015 renteaftrek kreeg, worden in dit geval in mindering gebracht op het aantal jaren dat u nog recht heeft op renteaftrek, maar niet op het maximum aantal jaren dat u mag aflossen om op die renteaftrek recht te houden.

U heeft uw woning verkocht in 2016 en koopt een woning in 2017

Heeft u vanaf 2012 een eigen woning waarop een hypotheek rustte, en deze verkocht in 2016? Dan valt u voor de hoogte van de hypotheekschuld van uw voormalige woning bij de aankoop van een nieuwe eigen woning in 2017 onder het overgangsrecht. De overdracht van de woning moet dan wel plaatsvinden voor eind 2017. U bent dan niet verplicht om uw bestaande hypotheek minimaal annuïtair af te lossen. U kunt de bestaande hypotheekvorm meenemen naar de nieuwe woning. Heeft u een hogere hypotheek nodig, dan gelden voor het aanvullende deel de nieuwe belastingregels en moet u deze aanvullende hypotheek verplicht minimaal annuïtair aflossen.

U verkoopt uw woning in 2017 of erna en gaat huren

Verkoopt u in 2017 of in de jaren erna uw woning, huurt u tussentijds een woning en koopt u vervolgens op een later moment een nieuw huis? Dan valt u voor de hoogte van de oude hypotheek onder het overgangsrecht als deze schuld op 31 december 2012 al bestond en als u uiterlijk het volgende kalenderjaar voor die hoogte een nieuwe eigenwoningsschuld bent aangegaan.

Als u uw woning dus in 2016 heeft verkocht, moet de hypotheek voor uw nieuwe woning voor eind 2017 passeren. En als u de woning in 2017 verkoopt, moet de hypotheek voor uw nieuwe woning uiterlijk eind 2018 passeren, et cetera. Voldoet u hieraan, dan kunt u desgewenst uw bestaande hypotheekvorm meenemen naar de nieuwe woning. Heeft u een hogere hypotheek nodig, dan gelden voor dit deel wel de strengere belastingregels. De aanvullende hypotheek moet u minimaal annuïtair aflossen.

Als het passeren van de hypotheekakte voor de aankoop van de nieuwe woning later plaatsvindt, dan moet u de volledige hypotheek voor de nieuwe woning minimaal annuïtair aflossen.