

## Je hypotheek en de belasting in 2021

### Eén eigen woning

Volgens de Belastingdienst heb je een eigen woning als je een woning in bezit hebt en deze woning je hoofdverblijf is. Als de lening voor je eigen woning voldoet aan bepaalde voorwaarden, dan is de rente aftrekbaar. Vanaf 1 januari 2013 gelden er aanvullende voorwaarden. Daarover lees je meer in deze toelichting. Iedere belastingplichtige mag samen met zijn fiscale partner één woning als hoofdverblijf hebben. Op deze regel bestaan een aantal uitzonderingen.

Kijk hiervoor op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

### FISCALE REGELS VOOR DE EIGEN WONING

#### Box 1 voor de eigen woning

De eigen woning wordt belast in box 1. Dit geldt voor het eigenwoningforfait (zie volgende paragraaf), maar ook voor de aftrekbare rente en kosten. De belasting in box 1 is progressief. Dat betekent dat hoe hoger je inkomen is, hoe hoger het belastingpercentage is.

#### Wat is het eigenwoningforfait?

Je betaalt belasting over je eigen woning in de vorm van een bijtelling op je inkomen. Dit heet het eigenwoningforfait. De hoogte van eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van je woning in 2021. Je vindt de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van de gemeente. Heb je deze beschikking niet meer? Je vindt de WOZ-waarde ook op de aanslag onroerende zaakbelasting 2021. De peildatum van de WOZ-waarde is 1 januari 2020.

#### De hoogte van het eigenwoningforfait is

- Voor woningen met een waarde tussen €75.000 en €1.110.000: 0,50% van de WOZ-waarde.
- Voor woningen met een waarde hoger dan €1.110.000: € 5.550 plus 2,35% over het verschil tussen de waarde van de woning en €1.110.000.

#### Regels hypotheekrenteaftrek tot en met 2012

De rente van je hypotheek kun je aftrekken van je belastbare inkomen in box 1. Voorwaarde is wel dat je een hypotheek hebt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen woning. Een hypotheekschuld die aan deze voorwaarden voldoet, is een 'eigenwoningsschuld'. Houd wel rekening met de bijleenregeling (zie de paragraaf over de bijleenregeling). De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Voor de eigenwoningsschulden die je al op 1 januari 2001 had, geldt dat de periode van dertig jaar op die datum is ingegaan. De rente voor die schulden kun je dus aftrekken tot en met 31 december 2030. Voor elke nieuwe lening geldt bovendien een eigen 30-jaarsperiode.

Als je bijvoorbeeld naast de aanschaf van je woning, in een ander jaar ook een verbouwing hebt gefinancierd, heb je te maken met verschillende 30-jaarsperiodes (die op verschillende tijdstippen eindigen). Voor elke nieuwe lening geldt namelijk een eigen 30-jaarsperiode.

#### Overgangsrecht

Als je op 31 december 2012 een eigenwoningsschuld had, dan heb je een 'bestaande eigenwoningsschuld'. Hiervoor geldt het overgangsrecht. Dat betekent dat je niet hoeft te voldoen aan de nieuwe eisen die gelden vanaf 1 januari 2013. Bestaande eigenwoningsschulden kunnen worden overgesloten in de toekomst. De oude regels (van vóór 2013) gelden dan. Let op! Om het overgangsrecht te houden moet je wel binnen een bepaalde termijn oversluiten. Vraag een adviseur om advies.

Heb je je eigenwoningsschuld verhoogd voor bijvoorbeeld een verbouwing of verhuizing en bestond die eigenwoningsschuld op 31 december 2012? Dan geldt alleen voor deze verhoging de nieuwe voorwaarden.

#### Regels hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheek vanaf 1 januari 2013

Heb je per 1 januari 2013 een hypotheek gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen woning en het betreft geen voortzetting van een reeds bestaande eigenwoningsschuld?

Dan is de rente aftrekbaar van je belastbare inkomen in box 1 als je aan de volgende voorwaarden voldoet

- De hypotheek is schriftelijk overeengekomen.
- Het is een lineaire of een annuïteitenhypotheek die in maximaal 30 jaar helemaal wordt afgelost.
- Aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis). De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Houd rekening met de bijleenregeling.

#### Of de lening voldoet aan de aflossingseis, wordt op een aantal momenten getoetst

- 1 Op 31 december.
- 2 Op het moment dat je je huis verkoopt.
- 3 Op het moment als je het rentepercentage wijzigt.
- 4 Op het moment dat je de hypotheek oversluit.

Een rekenhulp voor de berekening van de aflossingseis is te vinden op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

Wanneer op 31 december niet aan de aflossingseis wordt voldaan, gaat de renteaftrek voor de eigenwoningsschuld (tijdelijk) verloren. Hierop bestaan enkele uitzonderingen.

### **Tijdelijke betalingsproblemen en behoud van renteaftrek**

Ontstaat er op 31 december een aflossingsachterstand? Het recht op renteaftrek blijft dan bestaan als

- 1 In het daarop volgende kalenderjaar de achterstand is ingelopen. Voorwaarde is dat sprake is van een incidentele achterstand.
- 2 Per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarde is dat onvoldoende betalingscapaciteit aannemelijk wordt gemaakt.
- 3 Uiterlijk aan het einde van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarden zijn dat aannemelijk wordt gemaakt dat niet aan het nieuwe aflossingsschema als bedoeld bij punt 2 kon worden voldaan en de schuldeiser heeft ingestemd met betalingsuitstel.
- 4 De aflossingsachterstand uiterlijk is hersteld aan het einde van het tweede kalenderjaar, volgend op het kalenderjaar waarin de onbedoelde fout in de berekening of in de betaling van het aflossingsbedrag ontstond.

Als op de overige toetsmomenten (2,3 en 4) niet aan de aflossingseis wordt voldaan, kun je de rente niet aftrekken voor het bedrag dat te weinig is afgelost.

### **Afbouw hypotheekrenteaftrek**

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen je de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt.

### **Wat houdt de bijleenregeling in?**

Als je na 1 januari 2004 je huis hebt verkocht en een hypotheek voor een nieuw huis hebt afgesloten, dan geldt de bijleenregeling. Je kunt dan te maken krijgen met een beperking van de renteaftrek. Het gaat hier om het bedrag van de overwaarde dat vrijkomt bij de verkoop van je oude huis. De overwaarde is de verkoopprijs min de eigenwoningschuld en verkoopkosten van de oude eigen woning. De Belastingdienst gaat er vanuit dat je de overwaarde gebruikt voor de financiering van je nieuwe huis. De lening waarover je de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van je nieuwe huis min de overwaarde van je oude huis.

### **Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningschuld**

Je kunt in aanmerking komen voor een extra aftrek als je een lage eigenwoningschuld hebt. Deze aftrek geldt alleen als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten. Met ingang van 1 januari 2019 wordt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (zogenoemde "Hillen-regeling") beperkt.

Deze aftrek wordt over 30 jaar uitgefaseerd. De aftrek wordt jaarlijks met 3 1/3 procentpunt verlaagd. In 2021 kan 90% van het positieve verschil tussen de voordelen uit eigen woning en de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten in aftrek worden gebracht.

Is je eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan heeft de afbouw tot gevolg dat je elk jaar meer belasting moet betalen. Hierdoor stijgen je nettolasten.

### **Hypotheek niet (volledig) besteed aan de eigen woning**

Alleen de rente en kosten over het deel van de lening dat is gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud en/of de verbetering van de eigen woning, kun je aftrekken in box 1. Als je (een deel van) de hypotheek gebruikt voor bijvoorbeeld een tweede woning, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van je huis, mag je voor dat deel geen rente aftrekken. Je plaatst dat deel van de lening in box 3. In de aangifte van 2020 maak je dan een splitsing tussen de eigenwoningschuld en de lening voor andere doeleinden. Houd wel rekening met de bijleenregeling.

### **Restschuld**

Een restschuld ontstaat als de verkoopprijs van de eigen woning lager is dan de eigenwoningschuld. De rente over deze restschuld is gedurende 15 jaar aftrekbaar in box 1, mits de restschuld ontstaan is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. De faciliteit is ook van toepassing als er geen eigen woning meer is. Ook geldt er geen aflossingsvereiste voor de restschuld.

### **BOUWDEPOT: BOX 1 OF 3?**

Een bouwdepot en de lening die daarbij hoort, vallen in principe onder je vermogen in box 3. Een bouwdepot plaats je in box 1 zolang je hypotheek gezien kan worden als eigenwoningschuld.

### **Let op!**

Voor een bouwdepot dat is afgesloten vanaf 1 januari 2013 heb je alleen recht op renteaftrek als aan het bouwdepot een lineaire of annuïtair hypotheek is gekoppeld die je in maximaal 30 jaar aflost.

### **Nieuwbouw**

Bij nieuwbouw kun je het hele depot en de lening twee jaar in box 1 plaatsen. De periode van twee jaar start vanaf de ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst. Als de lening later is afgesloten en pas wordt uitbetaald bij de levering van de grond, dan start die periode van twee jaar op het moment van overdracht bij de notaris. In box 1 trek je de ontvangen rente op het bouwdepot af van de betaalde rente. Na twee jaar vallen het deel van het depot en de lening, die niet gebruikt zijn voor de bouw van de eigen woning, in box 3.

## Verbouwing

De eerste zes maanden na het afsluiten van een lening voor een verbouwing kun je de rente en kosten in box 1 aftrekken. Ongeacht het aantal betalingen voor de verbouwing in deze periode. Na een half jaar trek je in box 1 de ontvangen rente af van de betaalde rente. Deze regeling geldt tot maximaal twee jaar na het afsluiten van de lening. Na twee jaar vallen het depot en de lening, voor zover geen eigenwoningschuld, in box 3.

## FISCAAL PARTNERSCHAP

Er is in de volgende situaties sprake van fiscaal partnerschap

- Echtgenoten.
- Geregistreerde partners.
- Ongehuwd samenwonenden die in de Basisregistratie Personen (BRP), voorheen Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) staan ingeschreven op hetzelfde woonadres en aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan
  - Zij hebben een notarieel samenlevingscontract gesloten.
  - Zij hebben samen een kind.
  - Een van de partners heeft een kind en de ander heeft dit kind erkend.
  - Zij zijn als partners aangemeld voor een pensioenregeling.
  - Zij zijn beiden eigenaar van de woning die het hoofdverblijf is.
  - Op dat woonadres ook een minderjarig kind van ten minste één van beide meerderjarige partners staat ingeschreven.

Na een scheiding kun je in sommige gevallen ook (nog steeds) fiscaal partner zijn.

Als je fiscaal partner bent, bepaal je zelf in je aangifte op welke manier je de inkomsten uit je eigen woning (zoals het eigenwoningforfait) en de aftrekposten (zoals de hypotheekrente) verdeelt. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van de woning is of wie de lening heeft afgesloten. Je geeft gezamenlijk 100% van de woning aan en je kunt onderling verdelen wie welk deel aangeeft. Het percentage van de kosten dat de ene partner aftrekt, moet wel gelijk zijn aan het percentage van het eigenwoningforfait dat die partner aangeeft. Bijvoorbeeld: trek je 40% van de kosten af, dan tel je ook 40% van het eigenwoningforfait bij. De andere partner geeft dan 60% van de kosten en 60% van het eigenwoningforfait aan. Met een goede verdeling kun je soms belasting besparen.

## AFTREKKOSTEN

De volgende kosten over de eigenwoningschuld kun je aftrekken

- Hypotheekrente over je eigenwoningschuld als je voldoet aan de voorwaarden.
- In het jaar dat je advieskosten betaalt, mag je deze in aftrek brengen.
- Taxatiekosten voor de hypotheek.
- Kadastrale rechten en notariële kosten voor de hypotheekakte.
- Periodieke bedragen voor opstalvergoeding of erfpachtcanon.
- Kosten voor Nationale Hypotheek Garantie.
- Kosten voor het afsluiten en aflossen van de hypotheek zoals boeterente en kosten voor verlengen van de offerte. Soms is de boeterente niet aftrekbaar in één jaar maar kun je de boe-

terente tijdens de looptijd van de hypotheek in gelijke delen aftrekken. Je betaalt kosten voor verlengen van de offerte om de geldigheidstermijn van de hypotheekofferte te verlengen.

- Rente en kosten van leningen voor overbruggingsfinancieringen. Je gebruikt een overbruggingsfinanciering als je een nieuw huis hebt gekocht en je oude huis nog niet hebt verkocht. De termijn voor aftrekbaarheid is beperkt. Vraag ernaar bij je financieel adviseur.
- Grond- en bouwrente (die betrekking hebben op de periode na de ondertekening van de koop/ aannemingsovereenkomst).

Al deze kosten kun je alleen aftrekken voor het deel dat de kosten betrekking hebben op de eigenwoningschuld. Sluit je bijvoorbeeld een hypotheek van € 200.000 waarvan maar de helft een eigenwoningschuld is? Dan kun je alleen de helft van de afsluitkosten als betaalde kosten aftrekken.

## Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningschuld is, hoort in box 3. Bijvoorbeeld

- Het deel van de lening dat vanwege de bijleenregeling niet in box 1 mag.
- Leningen die je gebruikt voor consumptieve doeleinden zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een tweede huis.
- Een lening om de rente over de lening te financieren.

In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast. Dit wordt ook wel vermogensrendementsheffing genoemd. In box 3 betaal je vermogensrendementsheffing over het saldo (bezittingen minus schulden) van je box 3 vermogen met als peildatum 1 januari van het jaar waarover je aangifte doet. De Belastingdienst belast niet de werkelijke opbrengst, maar een percentage van de waarde van de grondslag sparen en beleggen. De rente over leningen die in box 3 zijn geplaatst, zijn niet aftrekbaar. Wel komt de schuld in mindering op de in box 3 belaste bezittingen. Overigens zijn van je schulden de eerste € 3.200 per persoon niet mee te nemen als schuld in box 3 (schuldendrempel). Minderjarige kinderen hoeven niet zelfstandig belasting af te dragen voor het vermogen in box 3. De waarde van hun vermogen wordt bij dat van de ouder(s) geteld. Het bedrag van het heffingvrije vermogen wordt jaarlijks aangepast. Voor 2021 is dit bedrag vastgesteld op € 50.000 per persoon.

## Berekening voordeel uit grondslag sparen en beleggen

Daarnaast zijn er 2 percentages waarmee uw voordeel wordt berekend: 0,03% en 5,69%. In de eerste 2 schijven wordt uw voordeel als volgt berekend: een deel van uw vermogen wordt belast met het percentage van 0,03% en een deel met het percentage van 5,69%. Hoe hoger uw vermogen hoe meer wordt belast met het percentage van 5,69%. Valt een deel van uw vermogen in de 3e schijf? Dan wordt voor de vermogensrendementsheffing voor dat deel van uw vermogen met het percentage van 5,69% gerekend. Over het berekende fictieve rendement betaalt u 31% inkomstenbelasting.

Tabel belastingjaar 2021

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Rendement 0,03%	Rendement 5,69%	Percentage gemiddeld rendement
1	Tot en met € 50.000	67%	33%	1,90%
2	Vanaf € 50.001 t/m € 950.000	21%	79%	4,50%
3	Vanaf € 950.001	0%	100%	5,69%

### UW AANGIFTE INKOMSTENBELASTING

Aan het begin van ieder jaar krijg je een jaaropgave van je hypotheek van het jaar ervoor. Daarin staan de bedragen die je kunt gebruiken bij je belastingaangifte. We geven je hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst zodat zij je aangifte al gedeeltelijk kunnen invullen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het controleren en invullen van de juiste bedragen in je aangifte inkomstenbelasting.

### DISCLAIMER

De tekst van deze toelichting is met uiterste zorg samengesteld. SNS aanvaardt evenwel geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid van deze tekst of de gevolgen daarvan.