



# Eshuis Advieswijzer

## Eigen woning in 2018

Voor de eigen woning gelden stringente fiscale regels. Een lening voor de eigen woning moet bijvoorbeeld aan aflossingseisen voldoen om voor renteaftrek in aanmerking te komen. Bovendien geldt een aftrekbeperking voor rente in de hoogste belastingsschijf (52%). Welke regels van toepassing zijn, is afhankelijk van uw individuele situatie. In deze Advieswijzer komen verschillende situaties aan bod.

### Eigenwoninglening, aflossing en renteaftrek

#### Eigenwoninglening

Voor een eigenwoninglening geldt dat de rente alleen aftrekbaar is als de lening in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair wordt afgelost. Naast de aflossingseis geldt de voorwaarde dat de lening is aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning.

#### Gevolgen niet nakomen aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichtingen moeten bij het aangaan van de lening in de leenovereenkomst zijn overeengekomen en ook worden nageleefd. Als op een lening te weinig wordt afgelost, is de rente op die lening in principe niet meer aftrekbaar. Gelukkig is het mogelijk om, onder voorwaarden, een tijdelijke achterstand in aflossingen te herstellen. Als tijdig aan deze herstelmogelijkheden wordt voldaan, blijft de renteaftrek behouden. Wordt niet tijdig aan deze herstelmogelijkheden voldaan, dan gaat de renteaftrek op dat moment verloren.

**Tip:** Het verlies aan renteaftrek is niet definitief. Als u de aflossingsachterstand die aanwezig was op het moment van verlies van de renteaftrek weer inhaalt, is de rente vanaf dat moment weer aftrekbaar.

#### Informatieverplichtingen

Heeft u een eigenwoninglening waarvoor een annuïtaire aflossingseis geldt en is deze lening niet afgesloten bij een in Nederland gevestigde bank, verzekeraar of andere financiële instelling, dan heeft u een informatieplicht. Deze informatieplicht loopt via uw aangifte inkomstenbelasting voor alle schulden die zijn aangegaan na 31 december 2015 en voor alle wijzigingen in uw eerder afgesloten lening die zich voordoen vanaf 1 januari 2016. Onder de informatieplicht vallen onder andere de NAW-gegevens van de leningverstrekker, de hoogte van de lening, de looptijd en het rentepercentage.

**Let op!** Voldoet u niet (tijdig) aan uw informatieplicht, dan is de rente niet aftrekbaar. Indien u in een later jaar alsnog de informatie verstrekt, is de rente vanaf het daarop volgende jaar (weer) aftrekbaar.

#### Beperking renteaftrek in de hoogste schijf

Vanaf 2014 is de maximale renteaftrek jaarlijks met 0,5% per jaar verlaagd. Voor het jaar 2018 betekent dit dat de rente die aftrekbaar is in de hoogste belastingsschijf (52%) niet meer tegen 52%, maar tegen maximaal 49,5% aftrekbaar is. Deze aftrekbeperking geldt zowel voor leningen die afgesloten zijn na 1 januari 2013, als voor leningen die voor die datum zijn afgesloten.

**Let op!** Er is een wetsvoorstel in de maak om de aftrek van de hypotheekrente vanaf 2020 nog verder te beperken en in etappes van 30%-punt per jaar de aftrek te verlagen naar uiteindelijk 37% in 2023.

# Eshuis Advieswijzer

## Eigen woning in 2018

### Overgangsrecht: bestaande eigenwoninglening

Voor een oude eigenwoninglening hoeft u niet aan de aflossingseis te voldoen. Een oude eigenwoninglening is een lening die u op 31 december 2012 voor uw eigen woning had (hoofdregel). In een aantal uitzonderingsgevallen wordt ook een na 31 december 2012 afgesloten lening (gedeeltelijk) aangemerkt als een oude eigenwoninglening. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien in de periode tot eind 2013 sprake is geweest van tijdelijke huur tussen twee eigen woningen in, de aankoop van een andere woning of het verrichten van onderhoud of verbetering aan de eigen woning. Daarnaast is er een regeling voor expats.

### Oversluiten lening

Uw lening blijft aangemerkt als een oude eigenwoninglening als u deze (gedeeltelijk) oversluit, bijvoorbeeld bij het aflopen van uw rentevaste periode of de aankoop van een nieuwe woning. Leent u echter een hoger bedrag, dan wordt het extra bedrag aangemerkt als nieuwe eigenwoninglening en is de rente hierover alleen aftrekbaar als aan de aflossingseisen wordt voldaan.

### Verzekeringen eigen woning

Vanaf 1 januari 2013 is het niet meer mogelijk om een nieuw spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct eigen woning af te sluiten. Heeft u een spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct gekoppeld aan de oude eigenwoninglening dan wijzigt er niets. Deze blijft vrijgesteld in box 1. Een gekoppeld spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct volgt het overgangsrecht dat geldt voor de oude eigenwoninglening: is uw in 2013 afgesloten lening aan te merken als een oude eigenwoninglening, dan was het ook nog mogelijk om in 2013 een spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct hieraan te koppelen.

**Tip:** In beginsel kunt u vanaf 1 april 2017 vrij gebruikmaken van de vrijstelling voor uw spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct. Afkoop is over het algemeen financieel niet aantrekkelijk. Overleg daarom vooraf met onze adviseurs over uw eigen situatie.

### Aflossen of niet?

Nu de rente op een spaarrekening nagenoeg nihil is, kan de vraag opkomen of extra aflossen misschien raadzaam is. Aflossen heeft verschillende fiscale en financiële gevolgen.

We zetten er een aantal puntsgewijs op een rij:

- U hoeft na aflossing geen hypotheekrente meer te betalen.
- U kunt na aflossing die rente niet meer in aftrek brengen in box 1.
- Houd er rekening mee dat u mogelijk boeterente moet betalen vanwege de extra aflossing.
- De rente op uw spaarrekening zult u waarschijnlijk nauwelijks missen gezien de lage rentestand.
- Mogelijk bespaart u belasting in box 3 vanwege het voor de aflossing gebruikte spaargeld.
- Heeft u uw hypotheek afgelost, dan heeft u ook geen bijtelling vanwege het eigen woningforfait. Deze faciliteit wordt echter vanaf 2019 in 30 jaar geleidelijk afgebouwd.

**Let op!** Het lijkt dat aflossen financieel voordelig is. Of het ook raadzaam is om af te lossen is volledig afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Mogelijk heeft u uw spaargeld op een later moment voor andere doeleinden nodig. Gebruikt u uw spaargeld om af te lossen, dan zit dit geld echter 'vast' in uw woning en kunt u dit alleen weer vrij besteedbaar krijgen door verkoop van de woning of het afsluiten van een nieuwe lening. Bedenk daarbij dat het niet altijd zal meevallen om een nieuwe lening af te sluiten en dat bovendien de rente die u op deze lening betaalt dan niet meer aftrekbaar is in box 1. Laat u daarom goed adviseren over uw persoonlijke situatie.

### Overige regelingen eigen woning

#### Restschulden

Als de verkoopopbrengst van uw eigen woning onvoldoende is om uw eigenwoningsschuld en de verkoopkosten te dekken, blijft u zitten met een restschuld. Als deze restschuld is ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 mag u de rente over deze restschuld gedurende vijftien jaar na ontstaan van de restschuld in aftrek brengen in box 1.

**Let op!** Een vóór 29 oktober 2012 ontstane restschuld komt niet voor renteaftrek in aanmerking. Voor het ontstaan van de restschuld is het moment van vervreemding (veelal het moment van juridische levering) bepalend.

# Eshuis Advieswijzer

## Eigen woning in 2018

### Verhuisregelingen

U kunt onder voorwaarden ook uw te koop staande lege of gekochte lege eigen woning onder de eigenwoningregeling houden en de rente op de bijbehorende leningen in aftrek blijven brengen; de termijn voor deze verhuisregelingen bedraagt maximaal drie jaar na het jaar waarin u de oude woning heeft verlaten. Voor uw woning die vanaf 2015 leeg te koop staat of voor uw woning die u vanaf 2015 kocht en die in 2018 nog leeg staat of in aanbouw is, heeft u daarom tot en met 31 december 2018 nog renteaftrek.

### Rentemiddeling

Rentemiddeling biedt een mogelijkheid om tegen een lagere hypotheekrente te lenen zonder dat ineens de boeterente vanwege vervroegd aflossen betaald hoeft te worden. Bij rentemiddeling wordt de boeterente namelijk niet ineens verschuldigd, maar uitgesmeerd over de nieuwe rentevaste periode. Hiermee wordt een lagere hypotheekrente ineens bereikbaar voor een veel grotere groep. De boeterente bij rentemiddeling is eveneens aftrekbaar. Naast de boeterente kan het rentepercentage ook verhoogd worden met andere opslagen die geen verband houden met de boeterente. Bijvoorbeeld een opslag voor het risico van vroegtijdig aflossen van de hypotheekschuld. Deze andere opslagen, boven op de hypotheekrente en de boeterente, mogen in totaal niet hoger zijn dan 0,2%. In dat geval is er ook sprake van renteaftrek voor de andere opslagen.

Onderzoek of in uw situatie rentemiddeling een mogelijkheid is.

### Verhoogde schenkingsvrijstelling vanaf 2017

Vanaf 2017 kan gebruik gemaakt worden van de schenkingsvrijstelling van € 100.000 voor de eenmalige schenking voor een eigen woning. Het wordt ook mogelijk om de schenking te spreiden over drie achtereenvolgende jaren. Bij aflossing van de eigenwoningsschuld met de schenking kan zo mogelijk boeterente (deels) voorkomen worden.

**Let op!** De beperking dat de schenking moet zijn gedaan van ouder aan kind geldt niet voor deze schenkingsvrijstelling. De begunstigde moet echter wel tussen de 18 en 40 jaar oud zijn.

### Duurzame energiesubsidie

Particulieren en bedrijven kunnen bij RVO.nl een tegemoetkoming aanvragen voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen of pelletkachels. De subsidie is afhankelijk van het soort apparaat en de energieprestatie en bedraagt indicatief voor zonneboilers en pelletkachels vanaf € 500, voor warmtepompen tussen € 1.000 en € 2.500 en voor biomassaketels vanaf ongeveer € 2.500.

### Lening energiezuinige woning

Bij het Nationaal Energiebespaarfonds kunt u tegen een aantrekkelijke rente een lening afsluiten om uw woning energiezuiniger te maken. Het bedrag van de lening moet liggen tussen de € 2500 en € 25.000 en de looptijd bedraagt zeven, tien of vijftien jaar. De lening mag alleen gebruikt worden voor energiebesparende maatregelen.

### Btw op zonnepanelen terugvragen

De btw op zonnepanelen die u op uw woning legt, kunt u terugvragen bij de Belastingdienst. Wilt u hier meer over weten, vraag dan de Advieswijzer 'Zonnepanelen op uw woning' bij ons op.

### Laag tarief btw schilderen, stukadoeren en isoleren oudere woning

Is uw woning ouder dan twee jaar, dan bedraagt het btw-tarief voor schilderen, stukadoeren en het aanbrengen van isolatiemateriaal geen 21%, maar slechts 6%.

### Tot slot

De fiscale regels met betrekking tot uw eigen woning zijn niet eenvoudig. Het naast elkaar bestaan van verschillende regelingen kan de uitwerking behoorlijk ingewikkeld maken, zeker ook bij complexere situaties als verhuizing, echtscheiding, trouwen en overlijden. Neem voor uw eigen specifieke situatie daarom contact met ons op.

Bron: SRA – Publicatiedatum: 12-01-2018

©2017, Eshuis Accountants en Adviseurs

Twentelaan 5  
Postbus 206  
7600 AE Almelo  
088 - 500 95 00  
E-mail: [info@eshuis.com](mailto:info@eshuis.com)  
Website: [www.eshuis.com](http://www.eshuis.com)

januari 2018.