



Informatieblad

Woningmarkt

1. Inleiding

De rente blijft aftrekbaar, maar vanaf 1 januari 2013 moeten nieuwe leningen in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor renteaftrek.

Hieronder staan de belangrijkste maatregelen voor de meest voorkomende situaties.

2. U bent starter

- De rente is en blijft aftrekbaar. Wel moet de lening in maximaal 30 jaar en ten minste volgens een annuïtair schema volledig worden afgelost. Hieraan voldoen in het bijzonder annuïtaire en lineaire leningen.
- Bij een aflossingsvrije lening vervalt het recht op aftrek. Ook als gelijktijdig wordt gespaard voor de (gedeeltelijke) aflossing na maximaal 30 jaar.
- In 2018 mag de maximale omvang van de hypotheek ten opzichte van de marktwaarde van de woning (de zogenoemde Loan to Value (LTV)-ratio) niet hoger zijn dan de marktwaarde van de woning. De LTV is in dat geval 100%. Die LTV-ratio is nu nog 104% plus de overdrachtsbelasting. Dit percentage wordt vanaf 2013 in zes gelijke stappen afgebouwd.

Voorbeeld

Suze koopt in 2013 haar eerste eigen woning. Zij gaat voor de aankoop van haar eigen woning van (stel) €200.000 twee leningdelen aan van €50.000 (lening I) en €150.000 (lening II). Leningdeel I is aflossingsvrij, terwijl Suze leningdeel II in 30 jaar annuïtair aflost. In dit geval mag Suze de rente over lening II in aftrek brengen, de rente over lening I niet. Indien Suze had besloten lening I bij aanvang in 30 jaar lineair af te lossen (en lening II nog steeds in 30 jaar annuïtair), dan had zij zowel de rente over lening I en over lening II in aftrek mogen brengen.

3. U bent huiseigenaar (en verhuist niet)

- De renteaftrek blijft voor bestaande leningen onveranderd. Ook verandert er niets aan spaar- en verzekeringsproducten die gekoppeld zijn aan de lening.
- Bij het oversluiten van een bestaande lening (bijv. naar een andere leningverstrekker) verandert er, als er geen extra bedrag wordt bijgeleend, niets.
- Bij het ophogen van de lening, bijvoorbeeld voor een verbouwing, geldt voor het extra bedrag dat de rente alleen aftrekbaar is als de lening in maximaal 30 jaar, ten minste volgens een annuïtair schema en volledig wordt afgelost.

Voorbeeld

Martin en Kees bezitten op 31 december 2012 een eigen woning. Op die eigen woning rust een aflossingsvrije lening van €200.000. Martin en Kees zijn die lening in 2003 aangegaan. In 2003 is voor hen de 30 jaars termijn voor aftrek gaan lopen. Zij hebben dan ook een zogenoemde 'bestaande lening' van €200.000 waarover nog 20 jaar recht op aftrek bestaat. Op deze lening hoeft niet te worden afgelost om het recht op aftrek van rente te verkrijgen.

In 2018 loopt de rentevastperiode af. Martin en Kees besluiten na enig wikken en wegen in te gaan op het nieuwe aanbod van hun bestaande aanbieder en zetten de rente weer voor 15 jaar vast. Dit heeft geen fiscale gevolgen. Martin en Kees houden een 'bestaande lening' van €200.000 waarover nog 15 jaar recht op aftrek bestaat. Op deze lening hoeft niet te worden afgelost om het recht op aftrek van rente te verkrijgen.

4. U bent huiseigenaar en koopt een nieuw huis

- Bij het oversluiten van een bestaande lening verandert er in beginsel niets als de hoogte van de lening gelijk blijft (ook bij een overstap naar andere leningverstrekkers).
- Bij het ophogen van de lening geldt voor het extra bedrag, dat de rente alleen aftrekbaar is als de lening in maximaal 30 jaar en ten minste volgens een annuïtair schema en volledig wordt afgelost.
- Dubbele hypotheekrenteaftrek voor de huidige woning die te koop staat en de nieuwe woning blijft mogelijk in 2013, maar de termijn van 3 jaar wordt verlaagd naar 2 jaar.
- Voor het nieuwe deel van de lening geldt dat in 2018 de maximale omvang van de hypotheek niet meer hoger mag zijn dan de marktwaarde van de woning (100%).

Voorbeeld

Marja en Wout bezitten op 31 december 2012 een eigen woning. Op die eigen woning rust een aflossingsvrije lening van €350.000. Marja en Wout zijn die lening eind 2009 aangegaan. In 2009 is voor hen de 30 jaars termijn voor aftrek gaan lopen. Marja en Wout hebben dan ook een zogenoemde 'bestaande lening' van €350.000 waarover nog 27 jaar recht op aftrek bestaat zonder dat over een lening van dat bedrag moet worden afgelost om het recht op aftrek van rente te verkrijgen.

In 2020 verkopen Marja en Wout hun eigen woning voor €370.000. In de tussentijd hebben Marja en Wout vrijwillig €10.000 afgelost op hun aflossingsvrije lening. Op het moment van de verkoop bedraagt de lening dan ook €340.000. Marja en Wout realiseren een meerwaarde van € 30.000 (€370.000 -/- €340.000), die zij als gevolg van de bijleenregeling worden geacht in hun nieuwe eigen woning 'te steken'. Marja en Wout kopen in hetzelfde jaar een nieuwe eigen woning van €450.000. Zij mogen hiervoor €420.000 fiscaal gefaciliteerd lenen en dat doen Marja en Wout ook. De aankoop van de nieuwe woning wordt gefinancierd door middel van een lening die voor €340.000 bestaat uit een 'bestaande lening' waarop nog 19 jaar het recht op aftrek van toepassing is zonder dat over een lening van dat bedrag moet worden afgelost om het recht op aftrek van rente te verkrijgen. Het restant (€420.000 -/- €340.000) wordt gefinancierd met een lening die in 30 jaar annuïtair wordt afgelost. Marja en Wout mogen de rente over deze zogenoemde 'nieuwe lening' van €80.000 daarom in aftrek brengen.