

Welke eigenwoningkosten zijn aftrekbaar voor de IB?



Bij de aanschaf (en financiering) van een eigen woning komen een heleboel extra kosten kijken waarvan u er een aantal wel kunt aftrekken maar een paar ook niet. Maar ook na de aanschaf blijven er natuurlijk kosten kleven aan de woning. Wat mag u nu precies wel en niet aftrekken in uw aangifte inkomstenbelasting (IB)?

Kosten voor afsluiten hypotheek

U mag de onderstaande kosten aftrekken in de aangifte IB over het jaar waarin u de kosten heeft gemaakt.

- advies- en bemiddelingskosten voor uw hypotheekadviseur;
- bereidstellingsprovisie: bedrag dat u betaalt aan de bank of een verzekeraar om de aangeboden rente in de offerte te verlengen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kadastrale rechten voor de hypotheekakte;
- taxatiekosten voor het verkrijgen van de lening;
- kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie;
- boeterente;
- bouwrente die u betaalde ná het tekenen van het voorlopig koopcontract, maar wel vóór het tekenen van de hypotheekakte;
- kosten voor uw nieuwbouwdepot of verbouwingslening of het verbouwingsdepot.

Houd er rekening mee dat u alleen de rente en kosten mag aftrekken die betrekking hebben op uw eigenwoningschuld. Dat is het deel van uw hypotheek of lening dat gaat over uw eigen woning. Bijvoorbeeld om de woning te kopen, te verbeteren of te onderhouden.

Niet in huis wonen, wat dan met de rente te doen?

Als uw woning leeg en te koop staat heeft u nog over het jaar waarin uw woning leeg komt te staan en de drie jaren erna recht op hypotheekrenteaftrek. Verhuurt u uw huis in die tijd? Dan mag u over de verhuurperiode de rente niet aftrekken.

Aanbouw

Het kan ook voorkomen dat uw nog niet in uw woning woont of dat deze nog in aanbouw is. Gaat u binnen drie jaar - ná het jaar waarover u aangifte doet - in uw nieuwe woning wonen? Dan mag u rente aftrekken over het jaar waarin u de woning koopt én de drie jaren daarna. Stel u koopt op 9 februari 2022 een woning die u eerst gaat verbouwen. U verwacht daar in 2025 naartoe te verhuizen. Dan mag u al rente aftrekken vanaf uw aangifte over 2022.

Pas in 2026 verhuizen? Dan mag u pas rente aftrekken in uw aangifte over 2023.

Rente hypotheek/lening

Of u de rente die u betaalt over uw hypotheek of lening mag aftrekken hangt af van uw hypotheek. Na 1 januari 2013 hypotheek of lening afgesloten? Dan heeft u 30 jaar hypotheekrenteaftrek na afsluiten lening.

Heeft u de hypotheek al voor 1 januari 2013 afgesloten en in de tussentijd niet verhoogd? Dan heeft u ook recht op maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek die is ingegaan op het moment van afsluiten van uw hypotheek of lening.

Had u vóór 1 januari 2001 al een hypotheek? Dan is de termijn van 30 jaar al gestart op 1 januari 2001. Voor hypotheek of lening van voor 1 januari 2013 maar die is verhoogd na die tijd geldt natuurlijk ook de 30-jaarstermijn. Voor het deel van de hypotheek dat u heeft verhoogd, moet u aan twee voorwaarden voldoen om de rente te mogen aftrekken:

1. U gebruikt de hypotheek/lening voor het kopen van een eigen woning of voor verbouwing of onderhoud daarvan. Of voor de afkoop van het recht van erfpacht.
2. U moet de hypotheek of lening minimaal lineair of annuïtair aflossen in 30 jaar.

Periodieke betalingen

Als de grond waarop uw huis staat niet uw bezit is, betaalt u een bedrag aan de grondeigenaar (erfpacht, opstal). Dit periodieke bedrag mag u aftrekken. Niet aftrekbaar zijn de premies voor de opstalverzekering, en de aankoopsom voor erfpacht of opstal.

Niet aftrekbare kosten

De volgende kosten zijn niet aftrekbaar:

- bemiddelingskosten voor de aankoop;
- notariskosten en kadastrale rechten voor de koopakte;
- overdrachtsbelasting en BTW;
- kosten van onderhoud en verbouwing;
- aflossing van de eigenwoningschuld;
- rente en kosten van lening die doorbijleenregeling geen eigenwoningschuld is;
- rente van leningen die u bent aangegaan om aftrekbare rente van leningen te betalen; rente over een lening die u vóór 1 januari 2001 bent aangegaan om aftrekbare oversluitkosten of bouwrente te betalen, mag u wel aftrekken.
- kosten van bankgarantie voor het betalen van een waarborgsom.

Dit is een artikel van de redactie van Fiscaal Rendement

Fiscaal Rendement is dé informatiebron voor fiscaal geïnteresseerde ondernemers en hun financiële adviseurs. Wat is er veranderd in de fiscale praktijk, en hoe kunt u als specialist deze informatie direct in uw dagelijkse werk toepassen? U weet het dankzij nieuws en praktische artikelen over onder meer inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, heffing en invordering, bezwaar en beroep en BTW.

De onafhankelijke en ervaren redactie van Fiscaal Rendement zit bovenop het nieuws en vertelt u als eerste wat de ontwikkelingen zijn. Altijd in heldere taal en met een praktische insteek, zodat u de informatie direct kunt vertalen naar uw eigen werksituatie. Fiscaal Rendement is daarnaast multimediaal. De voor uw vakgebied relevante informatie verschijnt:

- ✓ dagelijks op het digitale platform Rendement Online, waar u onder meer het laatste nieuws, checklists, rekentools, maatwerkbrieven en verdiepingsartikelen tot uw beschikking heeft;
- ✓ wekelijks gebundeld in een e-mailnieuwsbrief;
- ✓ maandelijks in het vakblad Fiscaal Rendement, boordevol nieuws en achtergrondartikelen, digitaal en op de mat;
- ✓ tweemaandelijks in een handzaam themadossier: een pocketboekje dat iedere editie een complex onderwerp uitdiept.



Rendement is een succesvolle uitgeverij van met name praktische vakbladen en digitale ondersteuning.

Het assortiment bestaat uit een crossmediaal portfolio: van printuitgaven zoals magazines en themadossiers tot online ondersteuning in de vorm van digitale naslagwerken, e-nieuwsbrieven, een vragenservice en tools.

www.rendementuitgeverij.nl