

Checklist aftrekbare kosten eigen woning

Om te kunnen bepalen of rente en/of kosten die zijn gemaakt in verband met de eigen woning als aftrekbare kosten kunnen worden beschouwd, moet eerst worden bepaald of sprake is van een eigen woning (hoofdverblijf). Als dat het geval is valt de woning in box 1 en kunnen de betaalde rente en bepaalde kosten onder voorwaarden in aftrek worden gebracht.

Vraag 1. Wanneer is sprake van een eigen woning (hoofdverblijf)?

De hoofdregel: de belastingbetaler of personen die tot zijn huishouden behoren, zijn in het bezit van een eigen woning die duurzaam als hoofdverblijf ter beschikking staat. Ook woonwagens en woonschepen vallen hieronder. Voorwaarde is dat deze duurzaam aan een plaats zijn verbonden.

Wanneer is nog meer sprake van een eigen woning?

- De belastingbetaler woont in een andere woning en de oude woning staat leeg om verkocht te worden. Deze regel geldt alleen als de woning in het betreffende belastingjaar of in één van de 2 belastingjaren ervoor als eigen woning kon worden aangemerkt.
- De belastingbetaler heeft een nieuwe woning gekocht, die al wel leeg staat, maar hij woont er nog niet. Deze regel geldt alleen als de belastingbetaler aannemelijk maakt dat hij de woning gaat bewonen in het betreffende belastingjaar of de 2 daaropvolgende belastingjaren.
- Belastingbetalers liggen in scheiding en hebben de beschikking over een eigen woning (hoofdverblijf). De woning geldt als eigen woning tussen het moment van feitelijk uit elkaar gaan en de formele afwikkeling van de scheiding. Deze regeling geldt gedurende de periode van maximaal 2 jaar. Als aanvullende eis wordt gesteld dat de woning de gewezen echtgenoot of partner anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat.
- De belastingbetaler heeft het vruchtgebruik van de woning verkregen krachtens erfrecht.
- De belastingbetaler had in het verleden de bloot-eigendom van de woning verkocht en heeft de bloot-eigendom teruggekocht.
- De belastingbetaler is in het bezit van een eigen woning, maar heeft deze tijdelijk verhuurd.
- De belastingbetaler is in het bezit van een eigen woning, maar heeft een deel verhuurd, waarbij hij gebruik maakt van de vrijstelling voor kamerverhuur.

Als één van deze situaties op u van toepassing is, is er sprake van een eigen woning (hoofdverblijf). Dat betekent dat u de rente en kosten die betrekking hebben op aankoop, onderhoud en verbetering van de woning in aftrek kunt brengen op het inkomen in box 1. Zodra er kosten worden gemaakt of rente wordt betaald die niet betrekking hebben op de eigen woning, zijn deze niet aftrekbaar.

Vraag 2. Welke rente kan in aftrek worden gebracht?

A. De rente die betrekking heeft op aankoop, onderhoud en verbetering van de eigen woning (hoofdverblijf) kan in aftrek worden gebracht. Heeft u voor 1 januari 1996 een hypotheek afgesloten op de eigen woning (hoofdverblijf), maar niet gebruikt voor de eigen woning en bent u nadien niet verhuisd dan kan deze rente ook in box 1 in aftrek worden gebracht.

Uitzonderingen:

- a. Heeft u in het verleden de rente betaald door een verhoging van de schuld op de eigen woning dan kan de rente over deze extra schuld niet in aftrek worden gebracht.
- b. Rente over een lening bij de partner die is gebruikt voor de aankoop van de woning kan niet in aftrek worden gebracht.
- c. Rente over een lening die is gebruikt voor de aankoop van een aandeel in de woning van de partner kan niet in aftrek worden gebracht, voorzover de totale hypotheekschuld is verhoogd.

B. Overige rentevormen:

<i>Soort rente</i>	<i>Aftrekbaar?</i>	<i>Rente bij meefinancieren aftrekbaar?</i>
Vooruitbetaalde rente die uitsluitend betrekking heeft op de eerste helft van het volgende belastingjaar (1)	Ja	Nee
Vooruitbetaalde rente die in het jaar van betaling niet in aftrek kon worden genomen	Ja (2)	Nee
Rente over een lening die verband houdt met de boedelscheiding voorzover de uitkoop betrekking heeft op de eigen woning	Ja	Nee
Boeterente bij oversluiten hypotheek indien de rente betrekking heeft op de eigen woning	Ja	Nee
Rente over een lening die is overgesloten of omgezet, waarbij de oorspronkelijke lening was aangegaan voor de eigen woning	Ja	Nee
Bouwrente in rekening gebracht bij aankoop van een eigen woning in aanbouw	Nee	Ja
Bouwrente in rekening gebracht na aankoop van een eigen woning in aanbouw	Ja	Nee
Renteverlies tijdens de bouw. Dit is rente over een lening die is aangegaan om de rente over de oude en de nieuwe woning te kunnen betalen	Nee	Nee

- (1) Voor alle duidelijkheid: als een deel van de rentebetaling betrekking heeft op een periode na 30 juni van het volgende belastingjaar, vervalt deze regeling voor de vooruitbetaalde rente en kan de rente in aftrek worden gebracht in die belastingjaren waarop de rentebetaling betrekking heeft.
- (2) Hier gaat het om vooruitbetaalde rente die ook betrekking heeft op een periode die eindigt later dan de eerste helft van het volgende belastingjaar. Deze rente is aftrekbaar in die belastingjaren waarop de vooruitbetaling betrekking heeft. Zie ook de bovenstaande opmerking.

Vraag 3. Welke kosten kunnen in aftrek worden gebracht?

Soort kosten	Aftrekbaar?	Rente bij meefinancieren aftrekbaar?
Kosten hypotheekakte	Ja	Ja
Kosten transportakte	Nee	Ja
Notariskosten i.v.m. het beëindigen van de hypotheek	Ja	Nee
Afsluitprovisie bij de aankoop, onderhoud of verbetering van een eigen woning ter grootte van maximaal 1,5% van de lening met een maximum van €3.630,00	Ja	Ja
Afsluitprovisie bij het oversluiten van de hypotheek die betrekking heeft op de eigen woning ter grootte van 1,5% van de lening met een maximum van €3.630,00	Ja	Nee
Prolongatierente (rente die die wordt berekend als de akte niet binnen de gestelde tijd wordt gepasseerd)	Ja	Ja
Kosten van een bankgarantie	Ja	Ja
Kosten gemaakt voor verkrijging van de Nationale Hypotheekgarantie	Ja	Ja
Taxatiekosten i.v.m. de hypotheek	Ja	Ja
Makelaarscourtage	Nee	Ja
Overdrachtsbelasting	Nee	Ja
BTW (bij nieuwbouwhuis)	Nee	Ja
Onroerende zaakbelasting	Nee	Nee
Periodieke betalingen van erfpacht, opstal of beklemming van de eigen woning	Ja	Nee
Afkoop van het recht op erfpacht, opstal of beklemming	Nee	Ja
Kosten, lasten en afschrijvingen bij het wonen in een monumentenpand	Ja (1)	(2)
Bereidstellingsprovisie	Ja	Ja
Inbegrepen roerende goederen (in koopsom)	Nee	Nee
Aanleg tuin	Nee	? (kan per inspectie verschillen)
Verhuiskosten	Nee	Nee

- (1) De kosten zijn aftrekbaar op het moment dat een drempel wordt overtroffen. De drempel is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. De drempel is vastgesteld op 1,1% van die waarde, met een minimum van €61,74 en een maximum van €11.149,83. Onder de kosten worden niet begrepen de rente van schulden, kosten van geldleningen en periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming.
- (2) Hiervoor gelden de regels die ook op ‘gewone’ eigen woningen van toepassing zijn.

C. Oversluiten financiering

Soort kosten	Aftrekbaar?	Rente bij meefinancieren aftrekbaar?	
Kosten hypotheekakte	Ja	Nee	Ja*
Afsluitprovisie	Ja	Nee	Ja*
Afsluitprovisie indien tevens vorige lening wordt afgelost + boeterente	Deels	Deels	Deels*
Kosten NHG	Ja	Nee	Ja*
Taxatiekosten ter verkrijging lening	Ja	Nee	Ja*
Boeterente i.v.m. aflossen vorige schuld	Ja	Nee	Ja*

- * Rente wel aftrekbaar indien lening tot stand gekomen vóór januari 2001.
- NB: onder ‘oversluiten’ wordt verstaan een wijziging aanbrengen in de huidige lening vóórdat de rentevastperiode is afgesloten.