



Advieswijzer Eigen woning 2023

Bron: SRA - Publicatiedatum 24-08-2023

Voor de eigen woning gelden duidelijke en strenge fiscale regels. Een lening voor de eigen woning moet bijvoorbeeld aan aflossingseisen voldoen om voor renteaftrek in aanmerking te komen. En die renteaftrek is inmiddels afgebouwd. Wellicht wilt u extra aflossen, maar is dat wel verstandig? Deze en meer zaken die u moet weten bij de aanschaf en het bezit van een eigen woning vindt u hier in een notendop.



Welke regels van toepassing zijn, is afhankelijk van uw individuele situatie. In deze advieswijzer komen verschillende situaties aan bod.

Eigenwoninglening, aflossing en renteaftrek

Voor een eigenwoninglening geldt dat de rente alleen aftrekbaar is als de lening in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair wordt afgelost. Dit betekent dat de maandelijkse som van rente plus aflossing tijdens de rentevaste periode hetzelfde blijft. Naast de aflossingseis geldt de voorwaarde dat de lening is aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Deze regels gelden in principe voor elke lening die vanaf 1 januari 2013 is afgesloten. Het kan echter zijn dat een op of na 1 januari 2013 afgesloten lening onder overgangsregels valt. Er gelden dan geen aflossingseisen. Onze adviseurs kunnen u informeren over uw eigen, specifieke situatie.

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 of een nieuw aflossingsschema af te spreken. 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 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. 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 daaropvolgende jaar (weer) aftrekbaar.

Let op!

Dit geldt dus ook voor de dga die een lening voor zijn eigen woning heeft afgesloten bij zijn eigen bv.

Beperking renteaftrek in de hoogste schijf

Vanaf 2014 is de maximale renteaftrek van de hypothecaire lening jaarlijks verlaagd. Voor het jaar 2023 betekent dit dat de rente die aftrekbaar is in de hoogste belastingschijf (49,5%) niet meer tegen 49,5%, maar tegen maximaal 36,93% aftrekbaar is. Deze aftrekbeperking geldt zowel voor leningen die afgesloten zijn na 1 januari 2013 als voor leningen die voor die datum zijn afgesloten.

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 (hoofregel). 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 van 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 bij 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 gekoppeld aan de eigen woning af te sluiten. Heeft u een bestaand 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 hier in 2013 een spaar-, verzekerings- of beleggingsproduct aan 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.

(Extra) aflossen of niet?

Nu de rente op een spaarrekening nagenoeg nihil is, is de vraag of extra aflossen misschien raadzaam is. Aflossen heeft verschillende fiscale en financiële gevolgen. We zetten er een aantal 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 (meer) vanwege het eigenwoningforfait. Deze faciliteit wordt echter vanaf 2019 in dertig jaar geleidelijk afgebouwd. Dit betekent dat u in 2023 nog maar 83,33% van het verschil tussen uw eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten voor uw eigen woning als aftrek krijgt. Het percentage neemt ieder jaar af met 3,33%. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal.

Let op!

Of het raadzaam is om af te lossen op uw hypothecaire lening, 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 zich daarom goed adviseren over uw persoonlijke situatie.

Restschulden

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



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 2020 leeg te koop staat of voor uw woning die u vanaf 2020 kocht en die in 2023 nog leegstaat of in aanbouw is, heeft u daarom tot en met 31 december 2023 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 is de boeterente namelijk niet ineens verschuldigd, maar wordt 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.

Tip!

Onderzoek of in uw situatie rentemiddeling een mogelijkheid is.

Verhoogde schenkingsvrijstelling verlaagd

Vanaf 2017 kan gebruikgemaakt worden van een verhoogde schenkingsvrijstelling voor de eenmalige schenking aan uw kind of aan een derde voor een eigen woning. Deze vrijstelling is fors verlaagd en bedraagt in 2023 nog € 28.947. De vrijstelling wordt in 2024 geheel afgeschaft.

Let op!

Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan het bedrag van de eenmalig verhoogde vrijstelling voor schenkingen van ouders aan kinderen. Deze vrijstelling blijft wel gehandhaafd.

De schenking voor een eigen woning die voor het eerst in 2022 plaatsvond maar waarvoor toen nog niet het maximum van de vrijstelling is benut, mag in 2023 nog vrijgesteld worden aangevuld tot en met € 106.671. Vond de schenking voor het eerst in 2021 plaats en is in 2022 het maximum van de vrijstelling nog niet benut, dan kunt u in 2023 nog vrijgesteld aanvullen tot en met € 105.302. Voorwaarde voor de aanvullingen is wel dat in het jaar van de eerdere schenking(en) een beroep gedaan is op de vrijstelling voor de eigen woning in de aangifte schenkbelasting voor dat jaar. Aan de vrijstelling ten behoeve van een eigen woning zijn wel diverse voorwaarden verbonden.

Wijziging overdrachtsbelasting

Vanaf 1 januari 2021 is er een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor jongeren tussen 18 en 35 jaar die een eigen woning kopen en deze zelf gaan bewonen. De vrijstelling is beperkt tot woningen met een waarde van maximaal € 440.000. De vrijstelling geldt ook voor jongeren die al een woning bezitten en vóór hun 35ste een andere woning kopen. Op deze manier wordt bereikt dat men één keer van de vrijstelling kan genieten. De overdrachtsbelasting voor degenen die niet voor de vrijstelling in aanmerking komen, blijft 2%.

Let op!

Bij aanschaf van vakantiewoningen en woningen ter belegging of voor de verhuur betaalt u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting.

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 € 1.000 en € 27.000 en de looptijd bedraagt zeven, tien, vijftien of twintig jaar. De lening mag alleen gebruikt worden voor energiebesparende maatregelen. Wilt u maatregelen nemen om uw woning volledig energievrij te maken, dan is een lening mogelijk van maximaal € 71.000. Deze lening moet u binnen zeven, vijftien of twintig jaar aflossen.



Btw op zonnepanelen terugvragen

Het btw-tarief op zonnepanelen die u op uw woning legt, is per 1 januari 2023 verlaagd naar 0%. Voor particulieren betekent dit in de meeste gevallen dat men zich niet meer bij de Belastingdienst hoeft aan te melden vanwege de btw en ook geen btw-aangifte meer hoeft te doen. Heeft u uw zonnepanelen aangeschaft vóór 2023, dan is hierover 21% btw gerekend. Deze btw heeft u terug kunnen vragen. U moest daartoe binnen zes maanden na het jaar van aanschaf het formulier 'Opgaaf zonnepaneelhouders' naar de Belastingdienst zenden. Na deze periode kunt u nog vijf jaar na afloop van het kalenderjaar waarin de zonnepanelen zijn gekocht, het formulier inzenden. 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 9%.

Vragen?

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 bij complexere situaties als verhuizing, echtscheiding, trouwen en overlijden. Neem voor uw eigen, specifieke situatie daarom contact met ons op.

Disclaimer

Hoewel bij de samenstelling van deze Advieswijzer de uiterste zorg is nagestreefd, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden of onjuistheden. Vanwege het brede en algemene karakter van de Advieswijzer, is deze niet bedoeld om alle informatie te verschaffen die noodzakelijk is voor het nemen van financiële beslissingen.