



Hills - Advieswijzer Eigen woning 2021

Voor de eigen woning gelden duidelijke, strenge 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 belastingschijf (43% in 2021).

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.

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 lenovereenkomst 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 herstel mogelijkheden wordt voldaan, blijft de renteaftrek behouden. Wordt niet tijdig aan deze herstel mogelijkheden 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.

Aflossingsverplichtingen versoepeld vanwege corona

Kunt u vanwege de coronacrisis tijdelijk uw hypotheek niet betalen, dan mag uw geldverstrekker u een betaalpauze geven. In die periode hoeft u geen (of minder) rente en aflossing te betalen voor uw eigenwoningsschuld. U kunt een betaalpauze afspreken tot en met 30 juni 2021. Het kabinet heeft besloten dat de aftrek van uw hypotheekrente door een betaalpauze onder voorwaarden niet verloren hoeft te gaan.

Voorwaarden:

- U meldt zich in de periode 12 maart t/m 30 juni 2021 bij uw geldverstrekker of u heeft zich in die periode gemeld.
- U heeft een betaalpauze afgesproken van maximaal 12 maanden en deze is door uw geldverstrekker schriftelijk bevestigd.
- De betaalpauze gaat uiterlijk in op 1 juli 2021.
- Heeft u een hypotheek bij bijvoorbeeld familie, uw bv of bij een buitenlandse bank, dan moet u tevens aan uw geldverstrekker aantonen dat u, als gevolg van de coronacrisis, een terugval in arbeidsinkomen hebt of verwacht van ten minste 20%. Deze terugval moet plaatsvinden over drie aaneengesloten kalendermaanden, waarbij deze periode aanvangt vanaf 1 maart 2020 t/m 1 juli 2021.

Let op!

Om te bepalen of sprake is van een terugval, vergelijkt u uw arbeidsinkomen uit de hierboven gekozen periode met een kwart van uw arbeidsinkomen in 2019. Of met uw arbeidsinkomen in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 maart 2020.

Wat zijn de gevolgen van een betaalpauze?

Een betaalpauze kan tot gevolg hebben dat uw voorlopige aanslag over 2021 of 2022 te laag uitvalt, omdat u minder of geen hypotheekrente kunt aftrekken. U dient uw voorlopige aanslag zelf aan te passen. Door de verminderde renteaftrek valt uw inkomen waarschijnlijk hoger uit. Dit kan ook gevolgen hebben voor eventuele toeslagen. U dient de hoogte van uw toeslagen ook zelf aan te passen.

Informatieverplichtingen

Heeft u een eigenwoninglening waarvoor een aflossingsseis 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 daaropvolgende jaar (weer) aftrekbaar.

Beperking renteaftrek in de hoogste schijf

Vanaf 2014 is de maximale renteaftrek van de hypotheecaire lening jaarlijks verlaagd. Voor het jaar 2021 betekent dit dat de rente die aftrekbaar is in de hoogste belastingschijf (49,5%) niet meer tegen 49,5%, maar tegen maximaal 43% 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!

De aftrek van de hypotheekrente wordt verder verlaagd in etappes van 3%-punt per jaar naar uiteindelijk 37,05% in 2023.

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 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 nieuwe 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 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.

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 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 eigenwoningforfait. Deze faciliteit wordt echter vanaf 2019 in dertig jaar geleidelijk afgebouwd. Dit betekent dat u in 2021 nog maar 90% 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 daarom goed adviseren over uw persoonlijke situatie.

Overige regelingen eigen woning

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 van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017, mag u de rente over deze restschuld gedurende vijftien jaar na het 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.

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 2018 leeg te koop staat of voor uw woning die u vanaf 2018 kocht en die in 2021 nog leegstaat of in aanbouw is, heeft u daarom tot en met 31 december 2021 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.

Tip!

Onderzoek of in uw situatie rentemiddeling een mogelijkheid is.

Verhoogde schenkingsvrijstelling

Vanaf 2017 kan gebruikgemaakt worden van een verhoogde schenkingsvrijstelling voor de eenmalige schenking voor een eigen woning. De vrijstelling bedraagt in 2021 € 105.302. Het is 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.

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 wordt vanaf 1 april 2021 beperkt tot woningen met een waarde van maximaal € 400.000. 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 degene die niet voor de vrijstelling in aanmerking komt, blijft 2%.

Let op!

Bij aanschaf van vakantiewoningen en woningen ter belegging of voor de verhuur betaalt u vanaf 1 januari 2021 8% 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 € 2.500 en € 25.000 en de looptijd bedraagt zeven, tien, vijftien of twintig 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, neem dan contact met ons op.

Laag tarief btw schilderen, stukadoren en isoleren oudere woning

Is uw woning ouder dan twee jaar, dan bedraagt het btw-tarief voor schilderen, stukadoren en het aanbrengen van isolatiemateriaal geen 21%, maar slechts 9%.

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. Wij adviseren u graag.

Voor meer informatie of advies kunt u contact met ons opnemen:

Hills accountants en adviseurs
Grindweg 82
3055 VD Rotterdam
T. 010-422 08 33
info@hillsadviseurs.nl
<https://www.hillsadviseurs.nl/>

Disclaimer

Bij de samenstelling van de Advieswijzer Eigen woning 2021 is naar uiterste betrouwbaarheid en zorgvuldigheid gestreefd. Hills accountants en adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden en de gevolgen hiervan.

Verschijningsdatum: 23 februari 2021.

Bron: SRA.