



KEES DE
BOEKHOUDER

Bijleenregeling Eigen Woning

Samenvatting

Als iemand een **Eigen Woning (box 1)** verkoopt met **overwaarde** en daarna een nieuwe Eigen Woning koopt, wil de Belastingdienst stimuleren om de overwaarde te gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning.

Gebeurt dat niet, dan wordt er voor het bedrag aan overwaarde dat niet in de nieuwe woning wordt geïnvesteerd, een aftrekbeperking toegepast.



SAMENVATTING

Begrippenlijst

Eigen Woning Schuld

Hypotheek op een woning die gebruikt wordt als hoofdverblijf en waarvoor een aflossingsverplichting is afgesproken

Aflossingsvrije hypotheek

Hypotheek zonder aflossingsverplichting, valt daarom niet in box 1

Overgangsrecht

Is een aflossingsvrije hypotheek afgesloten vóór 2013, dan mag deze gedurende in totaal 30 jaar toch beschouwd worden als Eigen Woning Schuld

Aankoopkosten

Kosten die direct gerelateerd zijn aan de aankoop van de Eigen Woning

Financieringskosten

Kosten die direct gerelateerd zijn aan de financiering van de Eigen Woning

Verkoopkosten

Kosten die direct gerelateerd zijn aan de verkoop van de Eigen Woning

Overwaarde

Geld dat overblijft na de verkoop van de Eigen Woning en aflossing van de bijbehorende hypotheek. Som is:
 $\text{Verkoopprijs} - \text{verkoopkosten} - \text{aflossing hypotheek}$.

Eigen Woning Reserve

Overwaarde die niet gebruikt is voor financiering van een nieuwe

Eigen Woning Verleden

Regelingen die van toepassing zijn doordat iemand in het verleden al een Eigen Woning had (zoals Eigen Woning Reserve en overgangsrecht)

Fictieve vervreemding

Situatie waarbij de Eigen Woning niet verkocht wordt, maar wel fiscaal als zodanig behandeld wordt

Bouwdepot

Deel van de hypotheek dat niet gebruikt wordt voor de aanschaf, maar voor de verbouwing van de Eigen Woning. Dit deel komt pas vrij als er kosten gemaakt zijn voor de verbouwing, tot die tijd wordt het bewaard in een depot. Men betaalt rente over dit deel van de hypotheek, maar ontvangt ook rente over het niet-gebruikte deel

Overbruggingshypotheek

Tijdelijke hypotheek om de verwachte overwaarde te financieren. Hiervan is sprake als eerst een nieuwe woning wordt gekocht en pas daarna de oude woning wordt verkocht

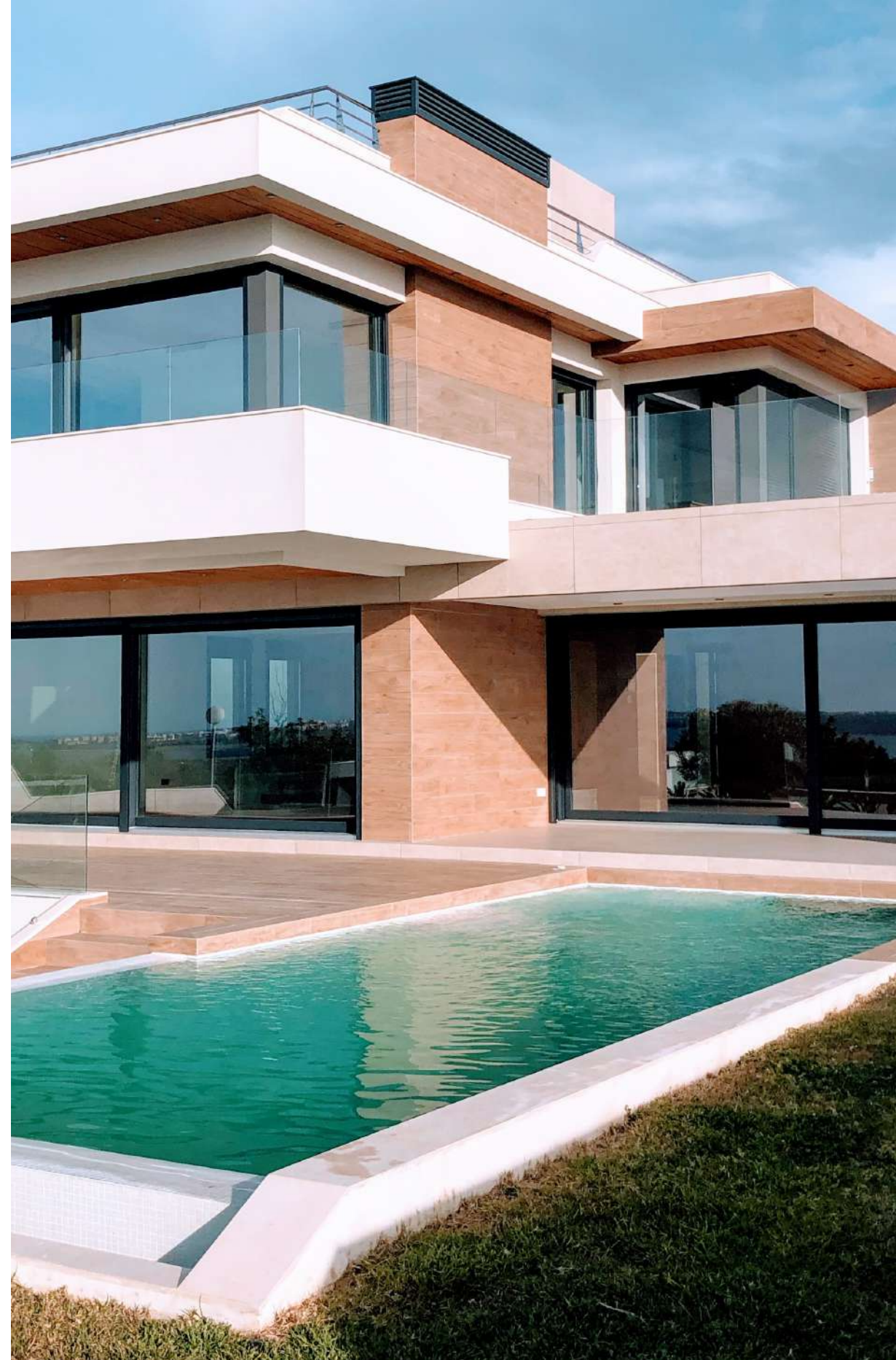
Maximale hypotheek

Deel van de hypotheek dat in box 1 valt. Kan niet hoger zijn dan de Eigen Woning werkelijke hypotheek. Som is: Totale kosten nieuwe woning – Eigen Woning Reserve



Aandachtspunten

- De beperking naar rato geldt ook voor de financieringskosten.
- Het deel van de hypotheek dat niet aftrekbaar is, schuift van box 1 naar box 3.
- Wordt een huis niet verkocht, maar gaat het naar box 3, dan behandel je dit alsof het huis verkocht wordt (fictieve vervreemding)
- De Eigen Woning Reserve blijft 3 jaar staan, daarna vervalt het.
- Een aflossingsvrije hypotheek zonder overgangsrecht valt sowieso in box 3 en telt dus niet mee bij de berekening van de Bijleenregeling.
- Het Eigen Woning Verleden is persoonlijk.
- Je mag het Eigen Woning Verleden toch delen met je fiscaal partner als dat voordeliger uitkomt. Dit kan wel consequenties hebben als de partners uit elkaar gaan.





Communicatie en kaders

- Heb je berekend dat er sprake is van Bijleenregeling, leg dat dan altijd eerst voor aan de klant. Het kan zijn dat je informatie mist (bijvoorbeeld over een verbouwing)
- Wij verwerken alleen de gegevens. Heeft de klant inhoudelijke vragen over de hypotheek, de Bijleenregeling of de slimste constructie, dan kun je verwijzen naar de hypotheekadviseur.

Berekening maken

Om te bepalen of er sprake is van Bijleenregeling, moet je vijf variabelen bepalen.

1

Wat is de waarde van de hypotheek?

Waarde van de hypotheek op het moment van aankoop **incl** verbouwingsdepot **excl** overbruggingshypotheek.

Hypotheek - dit is de waarde van de totale hypotheek op de aankoopdatum.

Verbouwingsdepot - dit deel van de lening wordt nog niet uitgekeerd, maar ontvang je pas als je kosten maakt voor de verbouwing. Het gaat hier om een verbouwing die direct gebeurt na aankoop van de woning. Je betaalt over dit deel van de lening gewoon rente, maar je ontvangt ook rente.

Overbruggingshypotheek - hier kan sprake van zijn als de nieuwe woning eerder wordt gekocht dan dat de oude woning is verkocht. De overwaarde is dan nog niet gerealiseerd en voor de verwachte overwaarde kun je een tijdelijke hypotheek afsluiten.

Berekening maken

2

Wat zijn de kosten voor de aankoop van de nieuwe woning?

Aankoopprijs van de woning **plus** aankoopkosten **plus** verbouwingskosten.

Aankoopprijs - dit is het bedrag dat je oude eigenaar betaalt voor de nieuwe woning.

Aankoopkosten - dit zijn kosten die je moet maken om de woning te kunnen kopen. Bijvoorbeeld een makelaar, overdrachtsbelasting, financieel adviseur en de notaris. Sommige aankoopkosten zijn aftrekbaar, namelijk als ze direct betrekking hebben op de financiering.

Verbouwingskosten - het gaat hier om kosten voor een verbouwing direct na aankoop, die een wezenlijke verbetering vormen voor de woning. Bijvoorbeeld een nieuwe keuken, een extra slaapkamer, maar ook een mooie tuin.

Berekening maken

3

**Wat ons de opbrengst van
de verkoop van de oude
woning?**

Verkoopprijs **min** verkoopkosten

Verkoopprijs - dit is het bedrag dat je
ontvangt van de koper.

Verkoopkosten - dit zijn kosten die je moet
maken om de woning te verkopen.

Bijvoorbeeld een makelaar of een notaris.

Berekening maken

4

**Wat was de oude
hypotheek op moment van
verkopen?**

Hiervoor kijk je welk bedrag aan de bank
moet worden terugbetaald op het moment
van de verkoop.

Berekening maken

5

Maximale hypotheek

Kosten nieuwe woning **min**
overwaarde oude woning

Kosten nieuwe woning - zie variabele 2

Overwaarde oude woning - variabele 3

min variabele 4

Eind saldo

Eind Saldo

Nu zijn alle variabelen bekend en kunnen we de aftrekbeperking bepalen. Daarvoor geldt de volgende rekensom.

Werkelijke hypotheek **min** maximale hypotheek

Werkelijke hypotheek - zie variabele 1

Maximale hypotheek - zie variabele 5