

2014

Saldo van inkomsten en aftrekposten van de eigen woning die uw hoofdverblijf was

Had u of uw fiscale partner in 2014 een eigen woning? Dan moet u voor deze woning een bedrag bij uw inkomsten tellen: het eigenwoningforfait. In bepaalde gevallen moet u ook andere inkomsten uit eigen woning aangeven. Van de inkomsten mag u bepaalde kosten voor uw eigen woning aftrekken, zoals de (hypotheek)rente en financieringskosten. U mag niet altijd alle (hypotheek)rente en financieringskosten aftrekken. Hieronder leest u welke inkomsten u moet aangeven en welke kosten u mag aftrekken.

Wat is een eigen woning?

Wij noemen een woning uw eigen woning als u voldoet aan de volgende twee voorwaarden:

- U of uw fiscale partner was eigenaar van de woning of u was samen eigenaar van de woning. Onder 'eigendom' valt ook:
 - het recht van erfpacht voor de grond of het recht van opstal
 - het lidmaatschap van een coöperatieve flatvereniging
 - het recht van vruchtgebruik van de woning (bij erfrecht verkregen)
- De woning was uw hoofdverblijf. Het gaat dus niet om een vakantiewoning of een verhuurd pand. U en uw eventuele fiscale partner kunnen maar één woning als hoofdverblijf hebben.

Let op!

Onder 'eigen woning' verstaan wij ook een woonboot of woonwagen met een vaste lig- of standplaats.

Niet volledig eigenaar

Bent u voor minder dan de helft eigenaar van de woning? Of bent u samen met uw fiscale partner voor minder dan de helft eigenaar van de woning? Dan hebt u ook voor minder dan de helft belang bij de waardeverandering van die woning. De woning valt dan niet onder de eigenwoningregeling, maar behoort tot box 3.

Ook als bij de koop van de woning is geregeld dat uw belang bij de waardeverandering minder is dan de helft, valt de woning niet onder de eigenwoningregeling. Dat is bijvoorbeeld het geval als u bij verkoop van deze woning minder dan de helft van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs krijgt.

Fiscale partners ieder een eigen woning?

Hadden u en uw fiscale partner ieder een woning? En gebruikten u allebei deze woningen als hoofdverblijf? Dan moet u kiezen welke van deze twee woningen uw hoofdverblijf was voor de eigenwoningregeling. De waarde van de andere woning en de schuld die daarbij hoorde, moet u aangeven in box 3 (sparen en beleggen). Als u duurzaam gescheiden leeft, kunt u wel 2 eigen woningen hebben. Zie hieronder bij *Uitzondering voor vroegere en toekomstige woning*.

Is uw fiscaal partnerschap in het jaar ontstaan? Dan gaat de keuze welke woning uw hoofdverblijf wordt voor de eigenwoningregeling in vanaf de datum waarop het fiscaal partnerschap ontstaat. Ook al kiest u om het hele jaar fiscale partners te zijn.

Erfgenaam van vruchtgebruik van een woning

Kreeg u als erfgenaam het vruchtgebruik van een woning? Dan mag u de eigenwoningregeling toepassen als de erfenis binnen twee jaar na het overlijden van de (mede)eigenaar is afgewikkeld en u het vruchtgebruik van de woning kreeg. Is de erfenis niet binnen die periode verdeeld? Vermeld dan de waarde van de woning en de schuld die daarbij hoorde in box 3 (sparen en beleggen).

Uitzondering voor vroegere en toekomstige woning

Soms valt de eigen woning die tijdelijk niet uw hoofdverblijf was toch onder de eigenwoningregeling. Bijvoorbeeld als u een andere woning kocht en daar niet meteen in bent gaan wonen. Zie *Eigen woning (tijdelijk) niet uw hoofdverblijf*.

Wat behoort tot de eigen woning (aanhorigheid)?

Tot de eigen woning kunnen ook bijgebouwen (aanhorigheden) horen, zoals een garage en stukken grond. Om te beoordelen of een bijgebouw of een stuk grond bij een woning hoort moet aan alle volgende vereisten worden voldaan:

- De aanhorigheid hoort bij de eigen woning.
- De aanhorigheid is daarbij in gebruik.
- De aanhorigheid is daaraan dienstbaar.

Als een aanhorigheid bij de woning hoort gaat u bij de bepaling van het eigenwoningforfait uit van de WOZ-waarden van de woning en de aanhorigheid samen.

Inkomsten uit de eigen woning zijn:

- het eigenwoningforfait
 - de inkomsten uit tijdelijke verhuur van de eigen woning
 - het belaste deel van de uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning
 - het belaste deel van het gedeblokkeerde tegoed van een spaarrekening eigen woning
- Onder een spaarrekening eigen woning kan ook een beleggingsrecht eigen woning vallen.

Aftrekbare kosten voor de eigen woning zijn:

- (hypotheek)rente en financieringskosten
- periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming

Let op!

Had u een aandeel in het vermogen van een Vereniging van Eigenaren (VvE)? Dan is het aandeel een bezitting in box 3 (sparen en beleggen).

Eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld is het bedrag dat u hebt geleend voor de eigen woning. Hiertoe behoort ook het bedrag dat u leende voor de financieringskosten, zoals advies- en afsluitkosten. U mag de (hypotheek)rente alleen aftrekken als u de lening gebruikte voor:

- de aankoop van de eigen woning
- de verbouwing en het onderhoud van de eigen woning
- de afkoop van erfpacht

2014

Voorbeeld

Uw totale (hypotheek)schuld is € 200.000. Van dit bedrag hebt u voor € 20.000 een auto gekocht. Uw eigenwoningschuld is dan € 180.000 omdat u € 20.000 niet aan uw woning hebt besteed. U mag de (hypotheek)rente aftrekken over € 180.000.

Wanneer mag u niet alle (hypotheek)rente aftrekken?

In de volgende situaties mag u niet alle (hypotheek)rente aftrekken:

- U hebt uw lening niet helemaal gebruikt voor uw eigen woning zie *Eigenwoningschuld*.
- U kreeg een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning of een spaarrekening eigen woning. U moet dan uw eigenwoningschuld verminderen met het deel van de uitkering dat is vrijgesteld van belasting. Van het bedrag dat overblijft, mag u de rente aftrekken.
- U verkocht uw eigen woning en kocht een andere eigen woning. U moet dan rekening houden met de overwaarde. Zie *Eigenwoningschuld en verhuizen: bijleenregeling*.

Eigenwoningschuld en verhuizen: bijleenregeling

Als u uw eigen woning verkocht en een andere woning kocht, kan dat gevolgen hebben voor uw eigenwoningschuld en uw (hypotheek) renteaftrek. U kunt daardoor te maken krijgen met de bijleenregeling. Als u de woning met overwaarde verkoopt, moet u het bedrag van die overwaarde gebruiken voor de aankoop van de nieuwe woning. Doet u dat niet en leent u dat bedrag voor de aankoop van uw nieuwe woning weer (voor een deel) bij? Dan mag u de rente over dat bedrag van de lening niet aftrekken. Meer informatie vindt u op www.belastingdienst.nl.

Overgang eigenwoningschuld

Had uw fiscale partner al een eigenwoningschuld toen u trouwde? En gaat u in 2014 gaat scheiden en wordt (een deel van) de schuld ook uw schuld? Dan gaan ook de regels die golden voor de eigenwoningschuld voor uw ex-echtgenoot over op u. Hierdoor geldt voor u bijvoorbeeld de resterende duur van de renteaftrek zoals die voor uw ex-echtgenoot gold. Zie *Aftrekbare kosten eigen woning* en dan *Renteaftrek maximaal 30 jaar*. Maar ook de maanden dat uw ex-echtgenoot de annuïtaire aflossingsverplichting heeft toegepast, gelden voor u. Zie *Als u na 2012 een lening aangaat voor uw woning* en dan *Wanneer verplicht aflossen?*.

Als u na 2012 een lening aangaat voor uw woning

Op 1 januari 2013 zijn de regels voor de renteaftrek van de eigenwoningschuld veranderd. U mag voor nieuwe leningen vanaf die datum alleen rente aftrekken als u de lening geheel aflost in maximaal 30 jaar. Had u in 2012 al een eigenwoningschuld? Dan mag u hiervoor de rente blijven aftrekken en bent u niet verplicht om af te lossen.

Wanneer verplicht aflossen?

Om de rente af te mogen trekken, bent u in de volgende situaties verplicht de lening af te lossen:

- U sluit voor het eerst een hypotheek of lening af.
- Had u in 2012 al een eigenwoningschuld? En verhoogt u deze

bijvoorbeeld in verband met een verbouwing, dan geldt de aflossingsverplichting alleen voor het extra bedrag dat u leent.

U moet de lening aflossen in maximaal 30 jaar (360 maanden), en ten minste annuïtair. Dit betekent dat u maandelijks een vast bedrag betaalt, dat bestaat uit rente en aflossing. Ook als u lineair aflost in maximaal 30 jaar hebt u recht op renteaftrek.

Let op!

Hebt u bij een eerdere lening al een deel van de 360 maanden gebruikt? Dan moet u die maanden in mindering brengen op de maximale aflossingsperiode van de nieuwe lening. Dit hoeft u niet te doen als voor uw vorige lening geen aflossingseis gold.

Wanneer niet verplicht aflossen?

In de volgende situaties geldt de aflossingseis niet:

- U hebt uw hypotheek die op 31 december 2012 al bestond overgesloten en u verhoogde uw hypotheek niet.
- U hebt in 2012 een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst gesloten voor de aankoop van een woning, maar u sloot pas in 2013 de lening af.
- U hebt in 2012 een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst gesloten voor onderhoud of verbetering van uw woning, maar u sloot pas in 2013 een lening af. Dit geldt alleen voor het deel van de lening voor zover de verbouwing of verbetering in 2013 werd voltooid.
- U had in 2012 een eigen woning en u verkocht deze in 2012. U kocht in 2013 opnieuw een eigen woning. Tot het bedrag van de oude eigenwoningschuld bent u niet verplicht af te lossen.
- U had op 31 december 2012 een eigenwoningschuld. U verkocht in 2013 of 2014 de eigen woning waarop deze schuld betrekking had. U kocht in 2014 opnieuw een eigen woning. Tot het bedrag van de oude eigenwoningschuld bent u niet verplicht af te lossen.
- U kocht een andere woning en uw vorige woning stond nog te koop. Voor de aankoop van uw nieuwe woning had u een overbruggingskrediet nodig. Dit overbruggingskrediet hoeft u niet verplicht af te lossen voor zover u met dit krediet de overwaarde van uw vorige woning financiert.
- U hebt in 2013 of 2014 een bedrag afgelost van uw eigenwoningschuld. Deze eigenwoningschuld bestond al op 31 december 2012. In 2014 leende u opnieuw tot dit bedrag bij en u besteedde de lening aan uw eigen woning, bijvoorbeeld voor een verbouwing. U hoeft de nieuwe lening niet verplicht af te lossen.
- U had een starterslening. Dit is een lening verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- U had een schuld aan een aannemer of projectontwikkelaar (zie uitleg hierna).
- U verhuurde uw eigen woning, maar ging er zelf weer wonen (zie uitleg hierna).
- Uw woning behoorde tot uw ondernemingsvermogen (zie uitleg hierna).
- U had op 31 december 2012 twee woningen (zie uitleg hierna).

2014

Schuld aan aannemer of projectontwikkelaar

Kocht u een toekomstige eigen woning in aanbouw? Dan kunt u misschien de prijs voor de grond en de lopende bouwtermijnen nog niet betalen aan de aannemer of projectontwikkelaar. U kunt die grondprijs en de lopende bouwtermijnen pas betalen als u uw hypotheek hebt afgesloten. Tot die tijd hebt u dus een tijdelijke schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar. Die tijdelijke schuld hoeft u niet verplicht af te lossen en telt ook niet mee bij het vaststellen van de maximale termijn van 360 maanden waarin u de eigenwoningschuld verplicht moet aflossen.

U verhuurde uw eigen woning, maar ging er zelf weer wonen

Verhuurde u voor 1 januari 2013 tijdelijk een woning waarin u eerst zelf woonde? Bijvoorbeeld omdat u werd uitgezonden? Gedurende de verhuurperiode is uw lening een schuld in box 3. Gaat u voor 1 januari 2021 weer in die woning wonen? Dan hoeft u niet verplicht af te lossen tot het bedrag van de eigenwoningschuld die u had op het moment dat u de woning verliet. Over die eigenwoningschuld mag u de rente weer aftrekken vanaf de dag dat de woning weer uw hoofdverblijf is.

Woning behoort tot ondernemingsvermogen

Behoorde uw woning op 31 december 2012 tot het vermogen van uw onderneming? En viel de woning daarna onder de eigenwoningregeling? Dan hoeft u tot het bedrag van de schuld op 31 december 2012 niet verplicht af te lossen.

U had twee woningen op 31 december 2012

Had u op 31 december 2012 twee woningen die onder de eigenwoningregeling vielen? En behoorden de leningen op 31 december 2012 tot de eigenwoningschuld? Dit is bijvoorbeeld het geval als u een nieuwe woning hebt gekocht, maar de oude woning nog niet is verkocht. U hoeft dan de leningen voor beide woningen niet verplicht af te lossen.

Had u op 31 december 2012 één eigen woning? En had u na 31 december 2012 gelijktijdig twee eigen woningen? Dan hoeft u de schuld van de nieuwe eigen woning tot ten hoogste het bedrag van de schuld van de oude eigen woning niet verplicht af te lossen.

Had u op 31 december 2012 in ieder geval één eigen woning en op of na deze datum gelijktijdig twee eigen woningen? En is een van die woningen niet langer een eigen woning omdat u bijvoorbeeld een woning verkocht of verhuurde? Dan vermindert u de schuld waarop u niet verplicht hoeft af te lossen met het bedrag van schuld van de woning die niet langer uw eigen woning is.

Aflossingseis

Met ingang van 1 januari 2013 geldt voor nieuwe of verhoogde hypotheekleningen of leningen een aflossingsverplichting. Hebt u in een jaar onvoldoende aflossing betaald? Dan hebt u een betalingsachterstand. Dit heeft mogelijk gevolgen voor uw recht op renteaftrek.

Aflossingsstand en scheiding of overlijden

Bent u getrouwd? Dan geldt voor u de aflossingsstand die overeen komt met uw aandeel in de huwelijkse gemeenschap. Gaat u bijvoorbeeld scheiden? En was u getrouwd in gemeenschap van goederen? Dan moet geld voor u ook de helft van de aflossingsstand van de schuld. Bij het overlijden van een echtgenoot gaat de aflossingsstand van de schuld over op de andere echtgenoot.

Gevolgen betalingsachterstand

Hebt u een betalingsachterstand doordat u in een jaar te weinig hebt afgelost? Dan is het afhankelijk van uw situatie of u rente mag aftrekken:

- Het eerste jaar dat u een betalingsachterstand hebt en het jaar daarna, mag u de rente nog aftrekken. Wij gaan ervan uit dat u de achterstand in het volgende jaar inhaalt.
- Hebt u het jaar daarna nog steeds een achterstand, omdat u de aflossing niet kon betalen? Dan mag u uw rente alleen aftrekken als u een nieuw aflossingsschema hebt afgesproken met de leningverstrekker. Hebt u een nieuw aflossingsschema afgesproken, maar lost u daarmee niet meer het hele bedrag af dat u verplicht moet aflossen? Dan mag u geen rente meer aftrekken. De schuld (of lening) valt dan in box 3 (sparen en beleggen).
- Hebt u geen nieuw aflossingsschema afgesproken? Dan voldoet u niet meer aan de voorwaarden, en mag u de (hypotheek)rente niet meer aftrekken. De schuld (of lening) valt dan in box 3 (sparen en beleggen).

U mag altijd alleen de rente aftrekken die u in het jaar zelf hebt betaald.

Betalingsachterstand door fout

Hebt u een betalingsachterstand door een onbedoelde fout in de betaling of berekening van de aflossing? Als u de fout voor het begin van het derde jaar daarna herstelt, mag u de betaalde (hypotheek)rente blijven aftrekken. Een betalingsachterstand die in 2013 is ontstaan, moet u voor 1 januari 2016 zijn herstellen.

U hebt een lening bij een ander dan een binnenlandse bank of financiële instelling

Sloot u in 2014 de lening voor uw eigen woning af met een andere geldverstrekker dan een in Nederland gevestigde bank of andere financiële instelling? Bijvoorbeeld met een familielid, met uw bv of met een buitenlandse bank? Dan moet u die lening bij ons melden. Ook voor deze leningen gelden de nieuwe regels voor renteaftrek. U moet de lening in maximaal 30 jaar en ten minste annuïtair aflossen. Dit geldt niet voor situaties als vermeld bij *Wanneer niet verplicht aflossen?*

In Nederland gevestigde banken en andere financiële instellingen zijn verplicht leningen bij ons te melden. Zo kunnen wij controleren of de leningen aan de voorwaarden voldoen. Hebt u een lening afgesloten bij een persoon of instelling die de leningen niet aan ons meldt? Dan moet u zelf de gegevens aan ons doorgeven. Het gaat om de volgende gegevens:

2014

- de startdatum van de lening
- het start bedrag van de lening
- looptijd in maanden
- de wijze van aflossing
- rentepercentage
- naam, adres en burgerservicenummer (BSN) van degene die de lening heeft verstrekt. Bij een rechtspersoon vermeldt u het RSIN.

U geeft de gegevens eenmalig aan ons door met het online formulier 'Opgaaf lening eigen woning'. Dit formulier is beschikbaar op www.belastingdienst.nl. U ondertekent het formulier met DigiD.

Wijzigt de overeenkomst? Geef deze wijziging dan ook aan ons door met het online formulier.

Hebt u geen DigiD? U kunt het formulier ook aanvragen bij de BelastingTelefoon Buitenland: +31 55 538 53 85.

Op onze website staat ook een berekeningsprogramma (de annuïteitentool) waarmee u kunt beoordelen of u voldoende hebt afgelost om renteaftrek te kunnen krijgen.

Wanneer opsturen?

Stuur de informatie over de lening uiterlijk op de dag dat u aangifte doet op. Doet u na 31 december 2015 aangifte over 2014, omdat u bijvoorbeeld uitstel hebt? Stuur deze informatie dan uiterlijk op 31 december 2015 op.

Ging u de lening bijvoorbeeld aan op 1 juni 2014? En doet u op 28 maart 2015 aangifte over 2014? Dan moet u de informatie uiterlijk die dag opsturen. Hebt u uitstel tot 28 februari 2016? Stuur de informatie dan uiterlijk op 31 december 2015 op.

Wijzigt de lening in een later jaar nadat u de lening afsloot? Geef die wijziging dan aan ons door binnen 1 maand na afloop van het kalenderjaar waarin de wijziging plaatsvindt. Wijzigt de lening al in het jaar dat u de lening afsloot? Dan meldt u dit uiterlijk op de dag dat u aangifte doet, of uiterlijk op 31 december 2015 als u uitstel hebt.

Gevolgen niet tijdig opsturen lening informatie

Geeft u de lening- of wijzigingsgegevens niet tijdig door? Dan betekent dit dat de lening het hele kalenderjaar niet (meer) behoort tot de eigenwoningschuld. U mag de rente voor deze lening dan niet aftrekken.

Voorbeeld

U bent op 1 juni 2014 een lening aangegaan voor uw eigen woning. U doet op 28 maart 2015 aangifte, maar geeft de lening pas op 3 september 2015 aan ons door. U mag de rente over 2014 dan niet aftrekken, maar die over 2015 wel.

Instellingen met meldingsplicht

In Nederland gevestigde financiële instellingen zijn verplicht de leningen die zij verstrekken bij ons te melden. Dit zijn onder andere

banken, levensverzekeraars en schadeverzekeraars. Twijfelt u eraan of de instelling bij wie u de lening hebt afgesloten deze aan ons meldt? Dan kunt u dat bij de instelling navragen.

Aftrekbare kosten eigen woning

Aftrekbare kosten voor de eigen woning zijn:

- (hypotheek)rente en financieringskosten
- periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming

Hebt u weinig of geen aftrekbare kosten voor uw eigen woning? Dan hebt u misschien recht op de aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld.

Aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten eigen woning

Het gaat om de aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten van de leningen die u hebt afgesloten voor de koop, het onderhoud of de verbouwing van de eigen woning. Deze leningen vormen de eigenwoningschuld. U moet de rente en kosten in 2014 hebben betaald. Andere kosten die u voor uw eigen woning maakte, zoals kosten van onderhoud en verbouwing, mag u niet aftrekken.

Renteaftrek maximaal 30 jaar

De rente mag u maximaal 30 jaar aftrekken. Als u de lening hebt afgesloten vóór 1 januari 2001, gaat de termijn van 30 jaar in op 1 januari 2001.

Overgaan schuld naar partner en periode renteaftrek 30 jaar

Is een eigenwoningschuld zonder aflossingsverplichting door een huwelijk, een wijziging in de huwelijkse voorwaarden of door erfrecht overgegaan van uw fiscale partner op u? Dan eindigt de 30-jaarsperiode voor renteaftrek voor u op het moment dat die ook voor uw fiscale partner zou zijn geëindigd.

Heeft uw echtgenoot in 2013 of 2014 afgelost op een schuld zonder aflossingsverplichting? Gaat die schuld daarna door een huwelijk of een wijziging van huwelijkse voorwaarden (gedeeltelijk) over op u? En ontstaat daarna bij de echtgenoten voor 2015 opnieuw een eigenwoningschuld tot maximaal het bedrag van de aflossing? Dan geldt voor beide echtgenoten de situatie onder de 7e bullet bij 'Wanneer niet verplicht aflossen?'. De 30-jaarsperiode voor renteaftrek eindigt voor u beiden op het moment dat die periode ook voor de oude lening voor uw echtgenoot zou zijn geëindigd.

Heeft uw echtgenoot in 2013 of 2014 afgelost op een schuld zonder aflossingsverplichting? Gaat die schuld daarna door zijn overlijden over op u? En gaat u voor 2015 tot maximaal het bedrag van de aflossing opnieuw een eigenwoningschuld aan? Dan geldt voor u de situatie onder de 7e bullet bij 'Wanneer niet verplicht aflossen?' voor deze schuld. De 30-jaarsperiode voor renteaftrek eindigt voor u op het moment dat die periode ook voor de oude lening van uw overleden echtgenoot zou zijn geëindigd.

2014

Aftrekbare (hypotheek)rente

Aftrekbare (hypotheek)rente is:

- rente van leningen voor financiering van de aankoop, het onderhoud of de verbouwing van uw woning
- rente van leningen voor financiering van de kosten die samenhangen met de koop, het onderhoud of de verbouwing van de woning, bijvoorbeeld notariskosten
- rente van leningen voor financiering van de kosten die samenhangen met het afsluiten van de lening voor de koop van uw woning, bijvoorbeeld voor bemiddelingskosten om de lening af te sluiten, zoals advies- of afsluitkosten
- rente van leningen voor de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming
- onder bepaalde voorwaarden: rente van een verbouwingsdepot of een nieuwbouwdepot (zie 'Bijzondere regels')

Aftrekbare financieringskosten

Aftrekbare financieringskosten zijn:

- bemiddelingskosten bij het verkrijgen van uw hypotheek zoals advies- en afsluitkosten
- notariskosten voor de hypotheekakte en het kadastraal recht hierover
- betaalde boeterente of oversluitkosten
- taxatiekosten (alleen om een lening te krijgen)
- kosten van de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie
- bouwrente over de periode nadat de voorlopige koopovereenkomst werd gesloten
- onder bepaalde voorwaarden: kosten van een verbouwingsdepot of een nieuwbouwdepot (zie 'Bijzondere regels')

Let op!

Sloot u de lening af vóór 1 januari 2013 en betaalde u toen afsluitprovisie? Hiervan mocht u niet meer aftrekken dan 1,5% van de schuld en maximaal € 3.630. Hebt u meer betaald, zie de uitleg hieronder bij *Voorbeelden afsluitprovisie*.

Voorbeelden afsluitprovisie

Voorbeeld 1: zonder fiscale partner

U betaalde op 1 juli 2012 € 6.030 afsluitprovisie voor een lening met een looptijd van 20 jaar. Dan deelt u het bedrag boven het maximum door het aantal maanden van de looptijd, dus $€ 2.400 : 240 = € 10$. In dit voorbeeld mocht u in 2012 het maximum ($€ 3.630$) + $€ 60 = € 3.690$ aftrekken. Vervolgens mag u gedurende het restant van de looptijd van de lening (20 jaar) jaarlijks $€ 117$ ($€ 2.340 : 20$) aftrekken. Ook de zes maanden in het laatste jaar worden voor deze berekening als vol jaar aangemerkt.

Voorbeeld 2: met fiscale partner

Als in voorbeeld 1, maar nu had u heel 2012 een fiscale partner. U kocht samen de eigen woning en sloot op 1 juli 2012 samen de lening af; ieder voor de helft. De afsluitprovisie bedroeg € 8.460. Voor u en uw fiscale partner geldt een maximale aftrek van € 3.630. Samen € 7.260. Het bedrag boven het maximum deelt u door het aantal maanden van de looptijd, dus samen $€ 1.200 : 240 = € 5$ per maand.

U mocht in 2012 ieder $6 \times € 2,50 = € 15$ aftrekken. In dit voorbeeld mocht u in 2012 ieder $€ 3.630 + € 15 = € 3.645$ aftrekken. Samen € 7.290. Vervolgens mag u ieder gedurende het restant van de looptijd van de lening jaarlijks € 30 ($€ 585 : 20 = € 30$ afgerond) aftrekken.

Niet aftrekbaar

- aflossing van de eigenwoningschuld
- bemiddelingskosten voor de aankoop van de woning, bijvoorbeeld makelaarsprovisie
- overdrachtsbelasting en omzetbelasting
- notariskosten en kadastrale rechten voor de koopakte
- bouwrente over de periode voordat de voorlopige koopovereenkomst werd gesloten
- kosten van onderhoud en verbouwing
Voor een rijksmonumentenpand kunt u onder bepaalde voorwaarden wel aftrek krijgen.
- rente en kosten van leningen (ook al financierde u dat met een hypotheek op uw eigen woning) die geen eigenwoningschuld zijn, bijvoorbeeld een lening om een auto te kopen
- rente en kosten van leningen die door de bijeenregeling geen eigenwoningschuld zijn
- rente van leningen voor de eigen woning aan de fiscale partners
- rente van leningen die u hebt afgesloten voor een woning die u van uw fiscale partner hebt gekocht
Dit geldt alleen voor het deel van de schuld dat hoger is dan de oorspronkelijke schuld op die woning.
- rente van leningen die u hebt afgesloten om aftrekbare rente over en kosten van leningen te betalen
Bijvoorbeeld een lening om boeterente of bouwrente te betalen.
Rente over een lening die u vóór 1 januari 2001 hebt afgesloten om aftrekbare oversluitkosten of bouwrente te betalen, mag u wel aftrekken.
- premies voor een kapitaalverzekering eigen woning en stortingen op een spaarrekening eigen woning

Bijzondere regels

Had u in 2014 te maken met een van de volgende situaties? Dan gelden er bijzondere regels om te bepalen of u de (hypotheek)rente en financieringskosten mag aftrekken.

- U hebt geld geleend voor onderhoud of verbouwing van de eigen woning maar het geld nog niet hiervoor gebruikt.
- Uw lening staat op een aparte rekening die speciaal is geopend voor het onderhoud of de verbouwing: een verbouwingsdepot.
- Uw lening staat op een aparte rekening die speciaal is geopend voor de bouw van de woning: een nieuwbouwdepot.
- U hebt in 2014 rente vooruitbetaald voor een periode na 30 juni 2015.

Verbouwingslening nog niet gebruikt

Hebt u geld geleend voor onderhoud of verbouwing van de eigen woning? Maar hebt u het geld nog niet hiervoor gebruikt? Dan mag u de rente en de financieringskosten misschien toch aftrekken. De lening moet dan zijn afgesloten voor onderhoud of verbouwing van de eigen woning. Tot zes maanden na het afsluiten van de lening mag u

2014

de rente en de financieringskosten volledig aftrekken. Na zes maanden is de rente over de lening pas aftrekbaar vanaf het moment waarop u de kosten van onderhoud of verbouwing hebt betaald. De kosten van het onderhoud of de verbouwing mag u ook van een andere rekening hebben betaald. De rente over de lening is aftrekbaar, als u het geleende geld maar steeds voor het onderhoud of de verbouwing kon opnemen. Na zes maanden moet u de betaalde rente en kosten verminderen met de rente die u hebt ontvangen over het tegoed dat u nog niet aan de verbouwing hebt besteed.

Let op!

Hebt u geld geleend voor onderhoud of verbouwing van de eigen woning? En hebt u een eigenwoningreserve omdat u een eigen woning verkocht? Dan is (een deel van) de lening geen eigenwoningsschuld. Meer informatie vindt u op www.belastingdienst.nl.

Verbouwingskosten al zelf betaald

Hebt u de lening tijdens of na het onderhoud of de verbouwing afgesloten? Dan hebt u misschien (een deel van) de onderhouds- of verbouwingskosten al zelf betaald. Sloot u binnen zes maanden na het begin van de verbouwing hiervoor een lening af? Dan mag u de rente over en kosten van een verbouwingslening ook aftrekken als kosten van de eigen woning, tot het bedrag van de kosten die u in die periode hebt gemaakt.

Tweejaarsregeling voor verbouwingsdepot

Als het geleende bedrag op een aparte rekening staat die speciaal voor het onderhoud of de verbouwing is geopend, heet dat een verbouwingsdepot. Gedurende maximaal zes maanden na het afsluiten van de lening mag u de rente en de financieringskosten van het verbouwingsdepot volledig aftrekken. Na zes maanden moet u de betaalde rente en kosten verminderen met de rente die u ontving over het tegoed van het verbouwingsdepot. Deze regeling geldt alleen zolang u het depot gebruikte voor onderhoud of verbouwing en tot maximaal twee jaar na het afsluiten van de lening. Eindigde het onderhoud of de verbouwing eerder? Dan is de rente over het restant van het depot niet meer aftrekbaar. Het restant van het depot moet u aangeven in box 3. Alleen de rente over het deel van de lening dat is gebruikt voor het onderhoud of de verbouwing is dan nog aftrekbaar.

Let op!

Hebt u geld geleend voor het onderhoud of de verbouwing van de eigen woning? En hebt u een eigenwoningreserve omdat u een eigen woning verkocht? Dan is (een deel van) de lening geen eigenwoningsschuld. Meer informatie vindt u op www.belastingdienst.nl.

Tweejaarsregeling voor nieuwbouwdepot

Als het geleende bedrag op een aparte rekening staat die speciaal voor de bouw van de woning is geopend, heet dat een nieuwbouwdepot. U mag de rente en financieringskosten van het nieuwbouwdepot gedurende maximaal twee jaar volledig aftrekken. U moet de betaalde rente en kosten verminderen met de rente die u ontving over het tegoed van het nieuwbouwdepot.

Let op!

Hebt u geld geleend voor de bouw van de eigen woning? En hebt u een eigenwoningreserve omdat u een eigen woning verkocht? Dan is (een deel van) de lening geen eigenwoningsschuld. Zie *Eigenwoningsschuld en verhuizen: bijleenregeling*.

Wanneer gaat de tweejaarstermijn in?

De tweejaarstermijn begint op het moment waarop de koop-/aankoopovereenkomst wordt getekend. Vaak is dan nog geen lening afgesloten. De lening wordt meestal later afgesloten en pas uitbetaald bij levering van de woning in aanbouw bij de notaris. In dat geval begint de tweejaarstermijn op het moment van de levering bij de notaris.

Geen gebruik maken van de tweejaarsregeling

Wilt u geen gebruik maken van de tweejaarsregeling voor een verbouwings- of een nieuwbouwdepot? Dan mag u alleen de rente en kosten aftrekken over het deel van de lening waarvan u het geld daadwerkelijk voor de aankoop, de verbouwing of het onderhoud van de eigen woning hebt gebruikt. Het deel van de lening dat u nog niet hebt gebruikt voor uw eigen woning valt in box 3. U mag de rente en de kosten van dit deel van uw lening niet in box 1 aftrekken. Uw verbouwings- of nieuwbouwdepot hoort in dit geval ook bij de rendementsgrondslag van box 3. De rente die u ontving op het depot, verrekent u niet met de betaalde rente en kosten van uw eigen woning.

Vooruitbetaalde rente

Hebt u in 2014 een deel van de (hypotheek)rente vooruitbetaald voor een periode tot uiterlijk 1 juli 2015? Dan is dit bedrag helemaal aftrekbaar in 2014. U mag dus maximaal een half jaar rente vooruitbetalen.

Hebt u in 2014 een deel van de (hypotheek)rente vooruitbetaald voor een periode na 30 juni 2015? Dan is dit bedrag niet helemaal aftrekbaar. U mag alleen de (hypotheek)rente aftrekken die u in 2014 hebt betaald voor de periode 1 januari 2014 tot en met (uiterlijk) 31 december 2014. Het deel dat u niet mag aftrekken in 2014 trekt u in gelijke delen af over de resterende jaren waarvoor u de rente betaalde.

Let op!

Het gaat hier om de aftrekbare (hypotheek)rente van de leningen die u hebt afgesloten voor het kopen, onderhouden of verbouwen van de woning die uw hoofdverblijf was.

Voorbeeld

U betaalde in augustus 2014 € 24.000 rente voor de periode 15 augustus 2014 tot en met 14 augustus 2016. U betaalde dus rente vooruit voor een periode na 30 juni 2015. U mag alleen het bedrag aftrekken dat u betaalde voor 2014. U betaalde over 24 maanden, waarvan 5 maanden in 2014. U mag in 2014 $5/24 \times € 24.000 = € 5.000$ aftrekken. De vooruitbetaalde rente trekt u in gelijke delen af over de resterende jaren waarvoor u de rente betaalde. In 2015 is dit € 9.500 en in 2016 € 9.500.

2014

Let op!

Hebt u in 2014 rente betaald over een periode na juni 2014? Dan mag u een deel van deze rente aftrekken in 2014. U berekent dit deel van de rente op dezelfde manier als in het voorbeeld hierboven.

Uw (hypotheek)schuld bestond al op 31 december 1995

Bestond de (hypotheek)schuld op uw woning al op 31 december 1995? Dan mag u de rente van deze (hypotheek)schuld aftrekken. Dit geldt ook als u de lening niet hebt gebruikt voor de aankoop, de verbouwing of het onderhoud van de woning. Voorwaarde is dat de (hypotheek)schuld in 2014 nog voor dezelfde woning was en dat de woning nog steeds uw eigen woning was.

Meerdere eigenaren die geen fiscale partners waren

Was u in 2014 met één of meer mensen eigenaar van uw hoofdverblijf en was u niet het hele jaar fiscale partners? Dan geeft u het deel van het eigenwoningforfait aan dat overeenkomt met uw aandeel in het eigendom van de woning. U mag alleen die (hypotheek)rente en financieringskosten aftrekken die betrekking hadden op uw aandeel in de eigenwoningschuld. Betaalde u minder? Dan mag u alleen het betaalde bedrag aftrekken.

Hebt u periodiek bedragen betaald voor erfpacht, opstal of beklemming? Dan moet u rekening houden met uw aandeel in het eigendom van uw woning. U mag maximaal het deel aftrekken dat overeenkomt met uw aandeel in het eigendom van de woning.

Voorbeeld

De woning was voor 75% uw eigendom en voor 25% eigendom van een huisgenoot die niet het hele jaar uw fiscale partner was. U kiest er niet voor om het hele jaar als fiscale partners te worden beschouwd. U geeft dan 75% van het eigenwoningforfait van de hele woning aan. U mag dan maximaal de rente en de financieringskosten van uw eigenwoningschuld aftrekken en 75% van de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming voor de eigen woning aftrekken.

Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming

Als de grond waarop uw woning stond niet van u was, betaalde u daarvoor maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar. Deze periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming zijn aftrekbaar. U mag de betalingen aftrekken die u in 2014 hebt gedaan.

Het recht van erfpacht en het recht om iets op de grond te bouwen (opstal), is vaak voor een bepaalde tijd. Het recht van beklemming is een eeuwigdurend recht op het gebruik van grond van iemand anders.

Niet aftrekbaar zijn:

- premies voor een opstalverzekering
- aankoopprijzen voor de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming

Als u de rechten van erfpacht, opstal of beklemming afkocht, is de rente over de lening die u hebt afgesloten om de aankoopprijs te financieren meestal wel aftrekbaar.

- premies voor een kapitaalverzekering eigen woning
- overgemaakte bedragen naar een spaarrekening eigen woning

Terugontvangen rente

Betaalde uw bank of andere geldverstrekker u rente terug, omdat u in een eerder jaar te veel (hypotheek)rente betaalde? Kwam dit doordat de bank of andere geldverstrekker u te veel rente in rekening heeft gebracht? En hebt u die rente in een eerder jaar als (hypotheek)rente eigenwoningschuld afgetrokken? Dan moet u de aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten van de leningen die u hebt afgesloten voor de koop, het onderhoud of de verbouwing van de eigen woning verminderen met deze terugontvangen rente. Hebt u geen eigen woning meer, of is de terugontvangen rente hoger dan de aftrekbare rente? Zie *Terugontvangen rente hoger dan aftrekbare rente* en *Terugontvangen rente maar geen eigen woning meer*.

Terugontvangen rente hoger dan aftrekbare rente

Hebt u meer rente terugontvangen dan het bedrag van uw aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten van de leningen die u hebt afgesloten voor de koop, het onderhoud of de verbouwing van de eigen woning? En hebt u die rente in een eerder jaar als (hypotheek)rente eigenwoningschuld afgetrokken? Uw aftrekbedrag rente en financieringskosten eigen woning is dan per saldo € 0. Het verschil vermeldt u bij *Overige inkomsten*.

Voorbeeld

Het eigenwoningforfait is € 750. U betaalde € 2.000 hypotheekrente voor de eigenwoningschuld. Dit bedrag is aftrekbaar. De bank betaalde u in 2014 € 2.500 rente terug over eerdere jaren. Omdat uw aftrekbare rente (€ 2.000) lager is dan de terugontvangen rente (€ 2.500) kunt u bij eigen woning maar € 2.000 van de € 2.500 terugontvangen rente verwerken. Het restant € 500 (€ 2.500 - € 2.000) geeft u aan bij *Overige inkomsten*.

Terugontvangen rente maar geen eigen woning meer

Hebt u rente terugontvangen die u in een eerder jaar als (hypotheek)rente eigenwoningschuld hebt afgetrokken? En hebt u geen eigen woning meer? Geef dan de terugontvangen rente aan bij *Overige inkomsten*.

Restschuld na verkoop van uw woning

Hebt u na 28 oktober 2012 uw woning verkocht voor een lager bedrag dan de eigenwoningschuld op deze woning? Dan hebt u een restschuld. De rente over deze schuld mag u gedurende 10 jaar aftrekken in box 1. Het maakt hierbij niet uit of u een andere woning koopt of een huis gaat huren. Om de rente mogen aftrekken, bent u ook niet verplicht de schuld af te lossen.

Hebt u van uw ouder(s) een schenking ontvangen voor de aflossing van een restschuld? Dan vermindert die schenking uw restschuld en kunt u de rente over (dat deel van) die restschuld niet meer aftrekken.

Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning

Hebt u aftrekbare kosten eigen woning? En betaalt u over een deel van uw inkomen 52% belasting (vierde schijf)? Tot 2014 had u dan

2014

ook een belastingbesparing van 52% over het deel van uw aftrekbare kosten eigen woning dat in die 4e schijf viel. Vanaf 2014 wordt het maximale aftrektarief in de 4e schijf van 52% afgebouwd naar 38%. Dit gebeurt in stappen van 0,5% per jaar. De belastingbesparing is in 2014 dus 51,5% voor zover de aftrekbare kosten eigen woning in het hoogste tarief vielen. Het hoogste tarief begint bij een belastbaar inkomen uit werk en woning (box 1) van € 56.531. U hoeft in uw aangifte niets in te vullen of te berekenen. Wij verwerken deze tariefsverlaging automatisch in uw aanslag.

Hebt u inkomen uit werk en woning dat in de 4e schijf valt? Dan berekenen wij de aftrekbare kosten eigen woning in eerste instantie ook tegen het vaste percentage in de 4e schijf van 52%. Vervolgens vindt een correctie plaats van 0,5% (2014) van de aftrekbare kosten eigen woning, maar alleen voor het deel van de aftrek dat in de 4e schijf valt. Deze correctie van 0,5% is de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

Voorbeeld 1

U hebt een fiscaal jaarloon van € 50.000. De WOZ-waarde van uw eigen woning bedraagt € 200.000. Het eigenwoningforfait is € 1.400. U betaalt in 2014 € 8.800 rente over uw eigenwoningschuld. In 2013 hield u een restschuld over na de verkoop van uw vorige eigen woning. Hierover betaalde u in 2014 € 600 rente.

Omdat uw inkomsten (loon en eigenwoningforfait) lager zijn dan € 56.531 (beginbedrag 4e tariefschijf) is de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning niet van toepassing.

Voorbeeld 2

U hebt een fiscaal jaarloon van € 70.000. De WOZ-waarde van uw eigen woning bedraagt € 200.000. Het eigenwoningforfait is € 1.400. U betaalt in 2014 € 8.800 rente over uw eigenwoningschuld. In 2013 hield u een restschuld over na de verkoop van uw vorige eigen woning. Hierover betaalde u in 2014 € 600 rente.

Omdat uw inkomsten (loon en eigenwoningforfait) hoger zijn dan € 56.531 (beginbedrag 4e tariefschijf) is de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning van toepassing. De correctie is 0,5% van € 9.400 = € 47. U vindt dit bedrag terug op het aanslagbiljet.

Voorbeeld 3

U hebt een fiscaal jaarloon van € 60.000. De WOZ-waarde van uw eigen woning bedraagt € 200.000. Het eigenwoningforfait is € 1.400. U betaalt in 2014 € 8.800 rente over uw eigenwoningschuld. In 2013 hield u een restschuld over na de verkoop van uw vorige eigen woning. Hierover betaalde u in 2014 € 600 rente.

Omdat uw inkomsten (loon en eigenwoningforfait) hoger zijn dan € 56.531 (beginbedrag 4e tariefschijf) is de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning van toepassing. Uw inkomsten zijn in totaal € 61.400. In de 4e schijf valt dan € 61.400 - € 56.531 = € 4.869. De correctie is dan 0,5% van € 4.869 = € 24. U vindt dit bedrag terug op het aanslagbiljet.

Geen of een kleine eigenwoningschuld

Had u in 2014 een eigen woning die uw hoofdverblijf was? En had u geen of een kleine eigenwoningschuld waardoor u weinig of geen (hypotheek)rente betaalde? Dan krijgt u misschien 'aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld'. U krijgt deze aftrek als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten, zoals (hypotheek)rente. De aftrek is meestal gelijk aan het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten. Door deze aftrek betaalt u per saldo geen inkomstenbelasting over uw eigen woning.

Vooruit- en achterafbetaalde rente en kosten

Hebt u de rente en kosten voor uw eigen woning voor het jaar 2014 vooruitbetaald (vóór 2014) of achteraf betaald (na 2014)? Dan moet u deze rente en kosten voor de toepassing van deze regeling toerekenen aan 2014. Het maakt niet uit dat u de rente niet in 2014 aftrekt, maar deels in 2014 of 2015.

Voorbeeld

U hebt een eigen woning met een eigenwoningforfait van € 1.500. U hebt de rente voor het eerste halfjaar van 2014 (€ 2.400) in december 2014 betaald. De rente over het tweede halfjaar van 2014 (€ 2.400) betaalde u in januari 2015. Omdat u in 2014 geen rente hebt betaald, zou u voor het hele bedrag van het eigenwoningforfait (€ 1.500) aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld krijgen. Maar u moet de rente die u in 2014 hebt vooruitbetaald en de rente die u in 2015 achteraf hebt betaald, toch toerekenen aan 2014. Deze bedragen gelden namelijk voor 2014. In dit voorbeeld krijgt u geen aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld. Het bedrag van de betaalde rente over 2014 (€ 4.800) is immers meer dan het bedrag van het eigenwoningforfait (€ 1.500).

Lening bij uw werkgever of uw bv

Had u of uw fiscale partner bij uw werkgever of uw bv een lening voor uw eigen woning? En bent u voor die lening een lagere rente overeengekomen dan de marktrente? Dan had u rentevoordeel. Alleen de rente die u werkelijk betaalde, is aftrekbaar als kosten voor de eigen woning. Maar u moet rekening houden met dit rentevoordeel bij de aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld. Dat geldt ook voor een voordeel in de kosten die betrekking hebben op het krijgen van die lening (u betaalde minder kosten dan gebruikelijk). Deze regeling geldt ook als u een personeelslening had bij een met uw werkgever gelieerde vennootschap.

Voorbeeld

Het eigenwoningforfait is € 3.500. U hebt voor uw eigen woning een lening bij uw werkgever en u bent een lagere rente overeengekomen dan de marktrente. De marktrente voor de lening is € 5.000. U betaalt € 3.000. Uw rentevoordeel is € 2.000. De marktrente (€ 5.000) is meer dan het eigenwoningforfait (€ 3.500). Als u geen rentevoordeel had, zou de aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld € 500 (€ 3.500 - € 3.000) zijn. Maar omdat u wel rentevoordeel had, krijgt u geen aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld.

2014

Inkomsten eigen woning

U moet voor uw eigen woning een bedrag bij uw inkomen tellen: het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de eigen woning die uw hoofdverblijf was. Bent u in 2014 verhuisd? Ga dan, om te bepalen hoe lang de woning uw hoofdverblijf was, uit van de datum waarop uw woonadres is gewijzigd bij de gemeente. U gaat dus niet uit van de feitelijke verhuisdatum. Gebruik voor het bepalen van het eigenwoningforfait de *Tabel eigenwoningforfait*.

Tabel eigenwoningforfait

Waarde van de woning		Forfait
meer dan	niet meer dan	
-	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,25%
€ 25.000	€ 50.000	0,40%
€ 50.000	€ 75.000	0,55%
€ 75.000	€ 1.040.000	0,70%
€ 1.040.000	-	€ 7.350 + 1,80% van de waarde van de woning boven € 1.040.000

Deel van het jaar een eigen woning

Als u maar een deel van het jaar een eigen woning had, hoeft u ook maar een deel van het eigenwoningforfait aan te geven. Als u bijvoorbeeld een half jaar een eigen woning had, geldt ook de helft van het eigenwoningforfait.

Heel 2014 een fiscale partner

Als u heel 2014 een fiscale partner had, geeft u eerst allebei het totaal aan van de inkomsten uit eigen woning en het totaal van de aftrekposten. Vervolgens mag u het saldo van de inkomsten en aftrekbare kosten eigen woning tussen u beiden verdelen. Elke verdeling mag, als het totaal maar 100% is.

Let op!

U mag alleen het saldo van de inkomsten en aftrekposten eigen woning tussen u en uw fiscale partner verdelen. De ene fiscale partner mag bijvoorbeeld niet alleen het eigenwoningforfait aangeven en de andere fiscale partner alleen de kosten.

Geen fiscale partner

Als u geen fiscale partner had, geeft u uw eigen inkomsten uit de eigen woning aan en trekt u uw eigen aftrekposten af.

Een deel van het jaar een fiscale partner

Had u een deel van 2014 een fiscale partner? En koos u er niet samen voor om heel 2014 fiscale partners te zijn? Geef dan alleen uw eigen inkomsten uit de eigen woning aan en trekt alleen uw eigen aftrekposten af. Kiest u er wel samen voor om heel 2014 fiscale partners te zijn? Zie *Heel 2014 een fiscale partner*.

Peildatum 1 januari 2013

Voor het jaar 2014 geldt de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2013. Die staat op de WOZ-beschikking die u begin 2014 van uw gemeente hebt gekregen.

Nieuwbouwwoning

Hebt u een nieuwbouwwoning gekocht? Neem dan de waarde van de WOZ-beschikking die de gemeente heeft afgegeven, ook als die alleen betrekking heeft op de grond of op een gedeeltelijk afgebouwde woning.

Hebt u een nieuwbouwwoning gekocht waarvoor de gemeente nog geen WOZ-beschikking heeft afgegeven? Dan moet u zelf de waarde van de woning (laten) schatten. U moet hierbij uitgaan van de waarde die de woning op 1 januari 2014 zou hebben gehad. Deze waarde kunt u vaststellen door te kijken naar de waarde van soortgelijke woningen. Krijgt u later alsnog een WOZ-beschikking voor de woning en blijkt hieruit dat u de waarde te hoog of te laag hebt geschat? Bel dan de BelastingTelefoon Buitenland: +31 55 538 53 85.

Bezwaar tegen WOZ-beschikking

Hebt u bij de gemeente bezwaar gemaakt omdat u het niet eens was met de vastgestelde WOZ-waarde? Als uw bezwaar is toegevoegd, mag u uitgaan van de nieuw vastgestelde WOZ-waarde. Heeft de gemeente nog geen uitspraak gedaan? Ga dan uit van de WOZ-waarde die op de beschikking staat. Als de gemeente uw bezwaar toewijst en de WOZ-waarde lager vaststelt, bel dan de BelastingTelefoon Buitenland: +31 55 538 53 85.

Geen WOZ-beschikking

Hebt u een bestaande woning gekocht en nog geen WOZ-beschikking gekregen? Vraag deze dan aan bij de gemeente. In bepaalde gevallen krijgt u geen WOZ-beschikking, bijvoorbeeld als het om een woning in het buitenland ging of als u een woonboot had. Dan moet u uitgaan van de waarde in het economisch verkeer op 1 januari 2014. Dit is de verkoopprijs die de hoogste bieder u op die datum zou betalen, als u de woning had verkocht. Woonde u in een woonboot en hebt u een beschikking van de gemeente gekregen voor de roerendewoonruimtebelasting? Dan mag u de waarde gebruiken die op deze beschikking staat.

Inkomsten uit tijdelijke verhuur van uw eigen woning

Bij tijdelijke verhuur van uw eigen woning zijn er 2 situaties mogelijk:

- tijdelijke verhuur van uw oude woning die in 2014 te koop stond
- tijdelijke verhuur van uw hoofdverblijf dat in 2014 niet te koop stond

Tijdelijke verhuur van uw oude woning die in 2014 te koop stond

U verhuisde naar een andere woning. U verhuurde tijdelijk uw oude woning die te koop stond. Vanaf de datum van verhuur moet u de waarde van de woning in box 3 aangeven. De inkomsten uit de tijdelijke verhuur hoeft u dan niet aan te geven in box 1. Omdat de woning in box 3 valt, mag u de (hypotheek)rente niet meer aftrekken. Is de verhuurperiode afgelopen en blijft uw oude woning leegstaan?

2014

Dan valt de woning weer onder de eigenwoningregeling (box 1) als de tijdelijke verhuur is gestopt binnen 3 jaar na afloop van het jaar waarin u de woning hebt verlaten. U mag de (hypotheek)rente dan weer aftrekken tot die 3 jaar zijn verstreken. Daarna moet u de waarde van de woning weer in box 3 aangeven. Dit kan ook gevolgen hebben voor de bijleenregeling.

Zie ook *Eigen woning (tijdelijk) niet uw hoofdverblijf* en vervolgens *Oude woning leeg en te koop*.

Tijdelijke verhuur van uw hoofdverblijf dat in 2014 niet te koop stond

Verhuurde u tijdelijk uw eigen woning in 2014? Bijvoorbeeld tijdens vakanties of een kort verblijf in het buitenland? Dan blijft uw woning ondanks de tijdelijke verhuur onder de eigenwoningregeling (box 1) vallen. Dat betekent dat u voor de periode inclusief de tijdelijke verhuur het volgende aangeeft:

- het eigenwoningforfait
- de aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten
- eventuele betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming

Daarnaast geeft u 70% van de ontvangen huur over de verhuurperiode aan. De periode dat u de woning tijdelijk verhuurde, telt mee voor de periode dat u het eigenwoningforfait voor die woning bepaalt.

Ontvangen huur

Met 'de ontvangen huur' wordt bedoeld de netto huurprijs, dus exclusief de vergoeding voor kosten die rechtstreeks samenhangen met de tijdelijke verhuur van de woning.

Onderhoudskosten, afschrijvingskosten en vaste lasten mag u niet aftrekken van de ontvangen huur.

Wat valt niet onder inkomsten uit tijdelijke verhuur?

- De huur die u ontving bij verhuur van een deel van uw eigen woning (bijvoorbeeld een kamer).
Afhankelijk van uw situatie hebt u recht op een vrijstelling, of valt een deel van uw woning in box 3. Zie *Verhuur deel eigen woning*.
- De vergoeding die u ontving van kostgangers voor het schoonmaken en de maaltijden.
Deze vergoeding geeft u aan bij *Resultaat uit overig werk*.
- De huur die u ontving terwijl u zelf ergens anders woonde, zoals bij uitzending of detachering.
In deze situatie valt de woning niet meer in box 1, maar in box 3.

Verhuur deel eigen woning

Verhuurde u een deel van uw woning, bijvoorbeeld een kamer? Dan krijgt u misschien de kamerverhuurvrijstelling. U krijgt deze vrijstelling als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De huur die u in 2014 ontving, was niet hoger dan € 4.748. Het gaat om de huur inclusief een eventuele vergoeding voor het gebruik van meubilair, het verbruik van energie en dergelijke.
- Het gedeelte dat u verhuurde, maakte deel uit van uw woning. Het vormde dus geen zelfstandige woning.

- U en de huurder waren tijdens de hele huurperiode ingeschreven bij de gemeente op het adres van uw woning.
- De verhuur was niet van korte duur, bijvoorbeeld verhuur aan vakantiegasten.

Voldoet u aan de voorwaarden?

Als u voldoet aan de voorwaarden, geeft u de volgende inkomsten en aftrekbare kosten eigen woning aan:

- Inkomsten: het eigenwoningforfait van de hele woning. De huurinkomsten hoeft u niet aan te geven.
- Aftrekbare kosten zoals de (hypotheek)rente over de eigenwoningsschuld van de hele woning.

Voldoet u niet aan de voorwaarden?

Als u niet aan de voorwaarden voldoet, valt het verhuurde deel van uw woning in box 3. U moet dan de waarde van het gedeelte dat u verhuurde en een even groot deel van de eigenwoningsschuld aangeven in box 3. De (hypotheek)rente voor het verhuurde deel mag u dan niet aftrekken.

Eigen woning (tijdelijk) niet uw hoofdverblijf

U kocht een andere woning, maar u verhuisde nog niet naar deze woning. Bijvoorbeeld omdat de nieuwe woning nog in aanbouw was. U had dan tijdelijk twee woningen. De woning waarin u niet woonde, kan toch onder de eigenwoningregeling vallen. Hierdoor mag u bijvoorbeeld de (hypotheek)rente voor die woning aftrekken, ondanks dat die woning niet uw hoofdverblijf was.

Het gaat om de volgende situaties:

- U bent verhuisd. Uw oude woning stond leeg en was nog niet verkocht.
- U hebt een woning gekocht die was bedoeld als uw toekomstige hoofdverblijf. Deze woning stond nog leeg of was nog in aanbouw.
- U bent verhuisd en uw vroegere fiscale partner bleef in de woning wonen.
- U was opgenomen in een verzorgings- of verpleeghuis vanwege medische redenen of ouderdom. U hield uw eigen woning aan.
- U was tijdelijk uitgezonden of overgeplaatst, waardoor uw woning leegstond.

Oude woning leeg en te koop

Als u verhuisde naar een andere woning, valt de oude woning nog maximaal drie jaar na afloop van het jaar waarin u de woning hebt verlaten onder de eigenwoningregeling. Dit betekent dat u in die periode de (hypotheek)rente mag aftrekken. Dan gelden de volgende voorwaarden:

- De oude woning was in 2011, 2012, 2013 of 2014 uw hoofdverblijf.
- De oude woning stond vanaf de verhuizing leeg en was nog niet verkocht. Zie ook *Opnieuw (hypotheek)renteafrek na tijdelijke verhuur*.
- U bood de oude woning daadwerkelijk te koop aan.

2014

Welke inkomsten en aftrekbare kosten eigen woning geeft u aan?

Inkomsten:

- het eigenwoningforfait van uw oude woning over de periode in 2014 dat u op dat adres stond ingeschreven
- het eigenwoningforfait van uw nieuwe woning over de periode in 2014 dat u op dat adres stond ingeschreven

Aftrekbare kosten:

- de (hypotheek)rente en financieringskosten van de eigenwoningsschuld van beide woningen
- de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming van beide woningen

Opnieuw (hypotheek)renteaf trek na tijdelijke verhuur

U mag onder bepaalde voorwaarden de (hypotheek)rente van een tijdelijk verhuurde woning weer aftrekken. Viel uw woning nog onder de eigenwoningregeling nadat u bent verhuisd? En verhuurde u de woning tijdelijk terwijl de woning in de verkoop bleef? Dan valt de woning vanaf het moment van verhuur in box 3 en vervalt de (hypotheek)renteaf trek. Als de verhuurperiode is afgelopen, valt de woning weer onder de eigenwoningregeling (box 1) en mag u de (hypotheek)rente vanaf dat moment weer aftrekken. Deze terugkeer naar box 1 na afloop van de verhuurperiode geldt alleen als dit gebeurt vóór het einde van het derde jaar nadat u de woning hebt verlaten.

Voor de bijleenregeling geldt de overgang van box 1 naar box 3 niet als verkoop. De terugkeer van box 3 naar box 1 na afloop van de verhuur geldt voor de bijleenregeling niet als aankoop.

Nieuwe woning leeg of in aanbouw

Hebt u een woning gekocht die leegstond of in aanbouw was? Dan valt die woning maximaal het jaar van aankoop plus de drie volgende jaren onder de eigenwoningregeling. Dit betekent dat u in die periode de (hypotheek)rente mag aftrekken. U moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De woning stond leeg of was in aanbouw in de periode dat u er nog niet in woonde.
- Het is de bedoeling dat deze woning in 2014, 2015, 2016 of 2017 uw hoofdverblijf wordt.

Nieuwe woning te koop gezet

Zette u uw nieuwe woning te koop voordat u er zelf in ging wonen? Dan mag u voor deze woning de eigenwoningregeling toepassen als u aan de volgende twee voorwaarden voldoet:

- U kocht de woning om er zelf te gaan wonen.
- De nieuwe woning stond leeg te koop.

Welke inkomsten en aftrekbare kosten eigen woning geeft u aan?

Inkomsten:

- het eigenwoningforfait van uw oude woning over de periode in

- 2014 dat u op dat adres stond ingeschreven
- het eigenwoningforfait van uw nieuwe woning over de periode in 2014 dat u op dat adres stond ingeschreven

Aftrekbare kosten:

- de (hypotheek)rente en financieringskosten van de eigenwoningsschuld van beide woningen
- de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming van beide woningen

Als u pas na 2017 in de woning gaat wonen

Hebt u een woning gekocht waarin u door bijvoorbeeld een ingrijpende verbouwing pas na 2017 kunt gaan wonen? Dan is de eigenwoningregeling niet van toepassing. In dat geval vallen de woning en de bijbehorende schuld in box 3. Dit geldt ook als u in 2014 redelijkerwijs had kunnen voorzien dat de nieuwbouw of verbouwing zo veel vertraging zou oplopen, dat u er pas na 2017 in kunt gaan wonen.

Vertrek uit eigen woning bij scheiding**Vroegere fiscale partner bleef in de woning**

Bleef uw vroegere fiscale partner in de woning wonen? Dan valt de woning nog maximaal twee jaar nadat u de woning hebt verlaten onder de eigenwoningregeling. Dit betekent dat u in die periode de (hypotheek)rente mag aftrekken die u betaalde voor uw eigendomsdeel van de woning. U moet dan wel voldoen aan de volgende twee voorwaarden:

- U was fiscale partners voordat u de woning verliet.
- De woning was in 2014 het hoofdverblijf van uw vroegere fiscale partner.

Na deze periode van 2 jaar gaat de woning naar box 3 en stopt de (hypotheek)rente-aftrek.

Let op!

Bent u uit uw eigen woning vertrokken en leefde u duurzaam gescheiden? Dan blijft u toch fiscale partners totdat u aan de volgende twee voorwaarden voldoet:

- U of uw echtgenoot heeft echtscheiding of scheiding van tafel en bed aangevraagd bij de rechter.
- U staat niet meer samen op hetzelfde adres ingeschreven bij de gemeente.

Bleef uw echtgenoot in de woning wonen? Dan mag u over deze periode toch de (hypotheek)rente aftrekken.

Woning moet hoofdverblijf vroegere partner zijn

De eigenwoningregeling geldt in die twee jaar alleen zolang de woning het hoofdverblijf was van uw vroegere fiscale partner. Verliet uw vroegere fiscale partner in die periode alsnog de woning? En werd de woning aansluitend leeg te koop gezet? Dan blijft de eigenwoningregeling gelden tot uiterlijk drie jaar na het kalenderjaar waarin u zelf de woning verliet.

2014

(Hypotheek)rente als partneralimentatie

Hebt u alle (hypotheek)rente betaald en was de woning voor de helft van u? Dan mag u de helft aftrekken als aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten eigen woning. Had uw vroegere partner een woonrecht en bleef hij in de woning wonen? Dan mag u de andere helft aftrekken als partneralimentatie bij 'Betaalde partneralimentatie of andere onderhoudsverplichtingen aan ex-partner'. U moet uw deel van het eigenwoningforfait aangeven. Ook dit bedrag mag u vervolgens aftrekken als partneralimentatie bij 'Betaalde partneralimentatie of andere onderhoudsverplichtingen aan ex-partner'.

U bleef in de woning wonen

Als u in de woning bleef wonen, moet u uw deel van het eigenwoningforfait aangeven. Bleef u in de woning wonen als onderdeel van de afspraken over het verstrekken van levensonderhoud? Dan geeft u het deel van het eigenwoningforfait van uw vroegere fiscale partner aan als ontvangen partneralimentatie. Als uw vroegere fiscale partner de rente betaalde over uw deel van de eigenwoningsschuld, dan mag u dit bedrag aftrekken als (hypotheek)rente voor de eigen woning. Hetzelfde bedrag moet u ook aangeven als ontvangen partneralimentatie.

Opgenomen in een verzorgings- of verpleeghuis

Als u was opgenomen in een verzorgings- of verpleeghuis vanwege medische redenen of ouderdom, dan is uw woning niet langer uw hoofdverblijf. De eigen woning valt dan toch nog twee jaar na de datum dat u werd opgenomen onder de eigenwoningregeling. Dit betekent dat u in die periode de (hypotheek)rente mag blijven aftrekken. De termijn van twee jaar begint op het moment dat u de woning verliet en werd opgenomen in een verzorgings- of verpleeghuis vanwege medische redenen of ouderdom. Van opname vanwege medische redenen of ouderdom is in ieder geval sprake als u een indicatiestelling hebt van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

Fiscale partner bleef in de eigen woning wonen

Had u in 2014 een fiscale partner en woonde hij in de eigen woning tijdens uw opname? Dan mag u die woning beschouwen als de eigen woning die uw hoofdverblijf was. Dit geldt ook als de opname langer duurde dan twee jaar. De regeling geldt niet alleen voor getrouwen, maar ook voor ongetrouwd samenwonenden die in de samenwoonsituatie fiscale partners waren en ook in 2014 nog elkaars fiscale partners waren. Bent u getrouwd, dan blijft u fiscale partners. Bent u niet getrouwd, dan blijft u fiscale partners tenzij één van u beiden dat niet wil. Als u niet getrouwd bent eindigt het fiscaal partnerschap wel als één van u beiden een andere fiscale partner krijgt.

Leegstand eigen woning door tijdelijke verblijf elders

Stond uw woning leeg, omdat u tijdelijk ergens anders woonde? Was u bijvoorbeeld tijdelijk uitgezonden of overgeplaatst? Dan valt uw eigen woning onder bepaalde voorwaarden toch onder de eigenwoningregeling. Dit betekent dat u in die periode de (hypotheek)rente mag blijven aftrekken. U moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De woning was vóór uw tijdelijk verblijf elders minimaal een jaar uw eigen woning en hoofdverblijf.
- In de periode dat u er niet woonde, hebt u de woning niet aan derden beschikbaar gesteld. Kinderen tot 27 jaar mogen wel in de woning blijven wonen. De woning was tijdelijk niet uw hoofdverblijf. De woning moet dus wel weer bestemd zijn om uw hoofdverblijf te worden.
- U en uw fiscale partner hadden geen andere eigen woning als hoofdverblijf. Een huurwoning is geen eigen woning.

Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van uw eigen woning. Gebruik de volgende tabel om het eigenwoningforfait te bepalen bij tijdelijke uitzending of overplaatsing.

Tabel eigenwoningforfait bij tijdelijke uitzending of overplaatsing

WOZ-waarde	Eigenwoningforfait
Niet meer dan € 1.040.000	1,15% van de WOZ-waarde
Meer dan € 1.040.000	€ 12.075 plus 1,95% van de WOZ-waarde boven € 1.040.000