

2014

## Eigen woning

**Had u of uw fiscale partner in 2014 een eigen woning? Dan heeft dit gevolgen voor uw belasting. In de toelichting bij de aangifte inkomstenbelasting staat hierover algemene informatie. Deze aanvullende toelichting geeft meer informatie over bijvoorbeeld een aantal bijzondere situaties zoals het tijdelijk hebben van twee eigen woningen en over de kapitaalverzekering eigen woning.**

### Als u koos voor behandeling als binnenlandse belastingplichtige

Ga dan uit van uw woning buiten Nederland en eventueel van uw woning in Nederland als deze onder een bijzondere situatie valt. U moet ook de inkomsten aangeven die volgens een belastingverdrag worden belast in uw woonland. Dit betekent niet dat u dubbel belasting moet betalen. Voor die inkomsten kunt u namelijk verzoeken om vermindering van belasting.

### Als u in Duitsland woonde en een Eigenheimzulage ontving

De Eigenheimzulage is een periodieke Duitse overheidsuitkering. Ontving u een Eigenheimzulage, inclusief een eventuele kindertoeelage? Geef deze dan aan in het C-biljet of M-biljet.

### Als u niet koos voor behandeling als binnenlandse belastingplichtige

Dan mag u de gegevens van uw eigen woning in uw woonland niet invullen. Als u nog een (eigen) woning in Nederland hebt, dan valt die woning meestal in box 3. In bijzondere situaties valt uw (tweede) woning in Nederland tijdelijk toch onder de eigenwoningregeling. Daardoor is bijvoorbeeld de rente aftrekbaar. Deze bijzondere situaties staan in de tekst hierna. Houd u er rekening mee dat deze voorwaarden alleen gelden voor uw (eigen) woning in Nederland.

### Eigenwoningforfait

U moet voor uw eigen woning een bedrag bij uw inkomen tellen: het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van uw eigen woning. Bent u in 2014 verhuisd? Om te bepalen hoe lang de woning uw hoofdverblijf was, gaat u uit van de datum waarop uw woonadres is gewijzigd bij de gemeente. U gaat dus niet uit van de feitelijke verhuisdatum.

### 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 2013 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 toegewezen, 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 gekregen?

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 van de woning in het economische verkeer op 1 januari 2013. 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 roerend woonruimtebelasting? Dan kunt 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? 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. Welke gevolgen dat zijn, leest u in de aanvullende toelichting *Eigenwoningreserve of verkoop eigen woning*.

2014

Lees ook meer bij *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 bij de vraag *Eigenwoningforfait*
- de aftrekbare (hypotheek)rente en financieringskosten bij de vragen *Aftrekbare rente eigen woning* en *Aftrekbare financieringskosten eigen woning*
- eventuele betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming bij de vraag *Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming*

Daarnaast geeft u 70% van de ontvangen huur over de verhuurperiode aan bij *Inkomsten uit tijdelijke verhuur van de eigen woning*. 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. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van:

- gas- en elektriciteitsverbruik door de huurder
- aan de huurder verleende service, zoals schoonmaken en wassen
- advertenties en provisie

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 (kamerverhuurvrijstelling)*.
- De vergoeding die u ontving van kostgangers voor het schoonmaken en de maaltijden. Deze vergoeding geeft u aan bij *Opbrengsten uit overig werk*.
- De huur die u ontving terwijl u zelf ergens anders woonde, zoals bij tijdelijke uitzending of overplaatsing. In deze situatie valt de woning niet meer in box 1, maar in box 3.

### **Verhuur deel eigen woning (kamerverhuurvrijstelling)**

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, 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?**

Geef dan 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 eigenwoningschuld 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 eigenwoningschuld 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 dan toch onder de eigenwoningregeling vallen. Hierdoor mag u toch 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)renteaftrek 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, dan 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 toch 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 waar u bijvoorbeeld door een ingrijpende verbouwing pas na 2017 in 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 voorwaarden:

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

Na de periode van twee 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? U mag 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.

**(Hypotheek)rente als partneralimentatie**

Hebt u alle (hypotheek)rente betaald, maar was de woning maar voor de helft van u? Dan mag u de helft aftrekken bij *Aftrekbare rente*

2014

*eigen woning.* Had uw vroegere partner een woonrecht en bleef hij in de woning wonen? U mag dan de andere helft aftrekken als partneralimentatie bij *Betaalde partneralimentatie of andere onderhoudsverplichtingen*. Ook moet u uw deel van het eigenwoningforfait aangeven. Dit bedrag mag u vervolgens ook aftrekken als partneralimentatie bij *Betaalde partneralimentatie of andere onderhoudsverplichtingen*.

#### **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 eigenwoningschuld, 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 wordt 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 wordt 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 verlaat en wordt 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 van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) hebt.

#### **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 uitzending of overplaatsing**

Stond uw woning leeg, omdat u tijdelijk ergens anders woonde? U was 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 bij tijdelijke uitzending of overplaatsing te bepalen.

*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

#### **Verzekeren of sparen voor aflossing hypotheek**

Hebt u een spaar-, leven- of beleggingshypotheek afgesloten voor de financiering van uw eigen woning? Dan betaalde u meestal premies voor een kapitaalverzekering. Met de uitkering uit deze verzekering lost u later uw hypotheek of lening voor de eigen woning (eigenwoningschuld) af. Maar u kunt ook zelf sparen voor de aflossing van uw hypotheek.

U kunt dus op twee manieren zorgen voor de aflossing van uw eigenwoningschuld:

- U hebt een 'kapitaalverzekering eigen woning' afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij.  
Met de kapitaalverzekering verzekert u zich voor een kapitaal. Met dit kapitaal lost u later uw eigenwoningschuld af.
- U hebt een 'spaarrekening eigen woning' of een 'beleggingsrecht eigen woning' bij een bank.  
U kunt met een spaarrekening eigen woning en een beleggingsrecht eigen woning sparen voor de aflossing van uw eigenwoningschuld. Dit heet ook wel 'banksparen'.

#### **Fiscale voordelen**

De kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning hebben dezelfde fiscale voordelen.

#### **Onbelast**

Een kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning en een beleggingsrecht eigen woning vallen in box 1. Dit betekent dat u tijdens de spaarperiode (looptijd) geen belasting betaalt over het kapitaal dat u opbouwt. Ook niet over de rente die u ontvangt. U hoeft dus het opgebouwde kapitaal en de rente niet aan te geven.

#### **Vrijstelling**

Op het moment dat u de eigenwoningschuld aflost met het gespaarde bedrag, geldt tot een bepaald maximum een vrijstelling. U hoeft dan geen belasting te betalen over het gespaarde bedrag, ook niet over de rente.

2014

**Renteaftrek**

Tijdens de looptijd van de eigenwoningschuld betaalt u rente. Deze rente mag u aftrekken in box 1.

**Kapitaalverzekering eigen woning**

U kunt in 2014 geen kapitaalverzekering eigen woning meer afsluiten. Had u al een kapitaalverzekering eigen woning afgesloten voor 1 april 2013? Dan verandert er niets. Bij een kapitaalverzekering eigen woning betaalt u maandelijks of één keer per jaar een bedrag (premie). Na een aantal jaren wordt het opgebouwde bedrag (de premies plus de opgebouwde rente) in één keer aan u uitbetaald. Dit heet een kapitaaluitkering. Hiermee lost u (een deel van) uw eigenwoningschuld af.

De kapitaalverzekering eigen woning valt in box 1. U geeft de waarde ervan dus niet aan in box 3.

**Let op!**

Uw kapitaalverzekering eigen woning moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zie *Voorwaarden kapitaalverzekering eigen woning*.

**Uitkering**

Hebt u in 2014 een uitkering ontvangen uit een kapitaalverzekering eigen woning? En hebt u die uitkering gebruikt om uw eigenwoningschuld af te lossen? Dan hebt u meestal recht op een vrijstelling. Over de rente die de kapitaalverzekering oplevert, hoeft u dan geen belasting te betalen.

**Vrijstelling**

Het bedrag van de uitkering waarover u vrijstelling krijgt, is niet hoger dan uw eigenwoningschuld en ook niet hoger dan € 160.000. Deze vrijstelling geldt voor uw kapitaalverzekering eigen woning en uw eventuele spaarrekening eigen woning samen. Als u in 2014 een fiscale partner had, hebben u en uw partner allebei recht op de vrijstelling. U moet dan wel allebei zelfstandig begunstigde zijn van de uitkering. U en uw partner krijgen samen een vrijstelling van maximaal € 320.000.

**Voorwaarden kapitaalverzekering eigen woning**

Uw kapitaalverzekering eigen woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Uw verzekering is afgesloten bij een levensverzekeringsmaatschappij, dus niet bij bijvoorbeeld een eigen bv of bij een particulier.
- In de polis staat dat de uitkering gebruikt wordt om uw eigenwoningschuld af te lossen.
- In de polis staat dat u minimaal vijftien jaar of tot het overlijden van de verzekerde persoon premies betaalt.
- U moet de premies ieder jaar betalen.
- De hoogste jaarpremie mag niet meer zijn dan tien keer de laagste jaarpremie.
- Uw verzekering geeft recht op een eenmalige kapitaalsuitkering bij leven, of op een eenmalige uitkering bij het overlijden van uzelf, of uw fiscale partner.
- De woning waarvoor u de kapitaalverzekering hebt afgesloten, is uw eigen woning. Het mag ook de eigen woning zijn van uw fiscale partner.

Een kapitaalverzekering valt alleen in box 1 als de verzekering aan deze voorwaarden voldoet. Anders moet u de waarde van de verzekering opgeven als bezitting in box 3.

**Let op!**

Waar in deze voorwaarden 'jaar' staat, gaat het niet om kalenderjaren maar om periodes van twaalf maanden sinds u de kapitaalverzekering hebt afgesloten.

**Vrijstelling bij uitkering kapitaalverzekering eigen woning**

Kreeg u in 2014 een uitkering uit uw kapitaalverzekering eigen woning? Dan moet u de opgebouwde rente van de uitkering aangeven. Maar onder de volgende voorwaarden krijgt u een vrijstelling:

- Als u 15 tot en met 19 jaar premie hebt betaald, is de vrijstelling maximaal € 36.300 per persoon.
- Als u 20 jaar of langer premie hebt betaald, is de vrijstelling maximaal € 160.000 per persoon.
- Als u, uw echtgenoot of degene met wie u samenwoonde overlijdt, wordt de verzekering uitgekeerd. Ook als dit gebeurt binnen 20 jaar nadat u de verzekering hebt afgesloten, is de vrijstelling maximaal € 160.000. U moet dan wel tot het moment van overlijden jaarlijks premie hebben betaald.

Uw recht op vrijstelling kan vervallen, bijvoorbeeld als u de verzekering afkocht binnen 15 jaar nadat u de verzekering bent aangegaan. Of als de verzekering zo wordt gewijzigd dat deze niet meer voldoet aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning.

Verder geldt het volgende:

- De vrijstelling is nooit hoger dan de eigenwoningschuld voor de eigen woning op het moment van uitkering. Ook is de vrijstelling nooit hoger dan de eigenwoningschuld die u met de uitkering hebt afgelost.
- Uw totale vrijstelling is nooit meer dan € 160.000.
- De vrijstelling geldt voor de hele uitkering, dus voor de premies en de opgebouwde rente samen.
- U hebt in uw leven eenmaal recht op een vrijstelling van € 160.000. Als u deze vrijstelling niet helemaal kunt gebruiken, omdat de kapitaalsuitkering of de schuld bijvoorbeeld € 100.000 was, dan hebt u nog € 60.000 over voor een volgende keer. Het bedrag van de vrijstelling wordt jaarlijks verhoogd om rekening te houden met inflatie.

**Voorbeeld**

U hebt op 1 juli 1989 een spaarhypotheek afgesloten. In 2001 hebt u ervoor gekozen om die verzekering aan te merken als een kapitaalverzekering eigen woning. In de jaren 1989 tot en met 2014 hebt u € 250 per maand aan premie betaald. In totaal betaalde u € 75.000 premie. Op 1 juli 2014 keert de verzekering een kapitaal uit van € 145.000 waarmee de (hypotheek)lening, die tot uw eigenwoningschuld behoort, wordt afgelost. De uitkering is minder dan de vrijstelling van € 160.000. Het rentebestanddeel in de uitkering is daarom onbelast. In dit voorbeeld hebt u niet eerder van deze vrijstelling gebruik gemaakt.

2014

**Afkoop kapitaalverzekering**

Kwam uw kapitaalverzekering eigen woning in 2014 helemaal of gedeeltelijk tot uitkering omdat u deze hebt afgekocht? En is daardoor niet voldaan aan de voorwaarde van ten minste 15 of 20 jaar jaarlijkse premiebetaling? Als de afkoop het gevolg was 1 van de volgende situaties kan er toch sprake zijn van de hoge vrijstelling:

- U ging scheiden of beëindigde uw fiscaal partnerschap.
- De verkoopprijs van uw vorige eigen woning was te laag om de bijbehorende eigenwoningschuld volledig af te lossen.
- U maakte gebruik van een vorm van schuldhulpverlening.

U hebt recht op de hoge vrijstelling als u daarnaast voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Tot het tijdstip dat de kapitaalverzekering helemaal of gedeeltelijke tot uitkering kwam, is er jaarlijks premie betaald binnen de vereiste bandbreedte.
- De afkoopsom van de kapitaalverzekering is volledig gebruikt voor de aflossing van de bijbehorende eigenwoningschuld. De schuld is daardoor zoveel mogelijk afgelost.

**Gezamenlijke vrijstelling**

Als u getrouwd was of samenwoonde, kunt u allebei de vrijstelling krijgen. Hebt u minimaal 20 jaar premie betaald, dan krijgt u samen maximaal  $2 \times € 160.000 = € 320.000$ . U kunt de vrijstelling niet overdragen. Uw eigen vrijstelling kan dus niet hoger zijn dan (het deel van) de uitkering bij leven waarop u zelf recht hebt.

**Uitkering hoger dan vrijstelling**

Was de uitkering hoger dan het bedrag van uw vrijstelling? Dan moet u belasting betalen over de opgebouwde rente van het bedrag dat boven de vrijstelling uitkomt. U vult dit bedrag in bij *Belastbaar deel van een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning of een spaarrekening eigen woning*.

**Voorbeeld**

U hebt op 1 juli 1989 een spaarhypotheek afgesloten. In 2001 hebt u ervoor gekozen om die verzekering aan te merken als een kapitaalverzekering eigen woning. In de jaren 1989 tot en met 2014 hebt u € 400 per maand aan premie betaald. In totaal betaalde u € 120.000 premie. Op 1 juli 2014 keert de verzekering een kapitaal uit van € 200.000 waarmee de (hypotheek)lening, die tot uw eigenwoningsschuld behoort, wordt afgelost. De uitkering is meer dan de vrijstelling van € 160.000. Het rentebestanddeel in de uitkering is gedeeltelijk belast. Het rentebestanddeel is € 80.000 (uitkering €200.000 minus de betaalde premies € 120.000). Het rentebestanddeel van de uitkering dat betrekking heeft op het deel van de uitkering boven de vrijstelling is belast. Het deel van de uitkering boven de vrijstelling is € 40.000 (€ 200.000 minus € 160.000). Het belaste rentebestanddeel is dan  $40.000/200.000 \times € 80.000 = € 16.000$ . In dit voorbeeld hebt u niet eerder van deze vrijstelling gebruik gemaakt.

**Uitkering bij overlijden**

Keert de kapitaalverzekering uit bij overlijden van u of uw fiscale partner? Dan wordt de vrijstelling van de langstlevende fiscale partner nog verhoogd met het bedrag dat zijn fiscale partner door het overlijden niet meer kon gebruiken. Die verhoging is nooit meer dan het bedrag dat bij het overlijden wordt uitgekeerd.

Het belaste deel van een overlijdensuitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning moet worden aangegeven door degene die de uitkering volgens de polis kreeg.

**Kapitaalverzekering afgesloten vóór 1 januari 1992**

Had u een kapitaalverzekering die is afgesloten vóór 1 januari 1992? Hebt u het verzekerde kapitaal na 31 december 1991 niet verhoogd of alleen verhoogd op basis van een clause die al vóór 1 januari 1992 op de polis stond? En hebt u deze verzekering per 1 januari 2001 omgezet in een kapitaalverzekering eigen woning? Dan wordt het bedrag van uw maximumvrijstelling in box 1 (€ 160.000) verhoogd met de waarde van uw kapitaalverzekering op 1 januari 2001. De totale vrijstelling is nooit meer dan het bedrag van de eigenwoningschuld op het moment van uitkering.

**Spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning**

In 2014 kunt u geen spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning meer afsluiten.

Had u al een spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning afgesloten voor 1 april 2013? Dan verandert er niets. Met een spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning spaart u voor de aflossing van de eigenwoningschuld. De saldi van deze bankrekening en de waarde van dat beleggingsrecht zijn geblokkeerd. De spaarrekening eigen woning sluit u af bij een bank. Daarom wordt deze spaarvorm ook wel 'banksparen' genoemd.

Een spaarrekening eigen woning en een beleggingsrecht eigen woning vallen in box 1. U geeft de waarde ervan dus niet aan in box 3. U moet dan wel aan de voorwaarden voldoen.

**Let op!**

Voor een beleggingsrecht eigen woning geldt hetzelfde als voor een spaarrekening eigen woning. Als hierna spaarrekening eigen woning staat, kunt u ook beleggingsrecht eigen woning lezen.

**Geblokkeerde rekening**

Voor de spaarrekening eigen woning betaalt u, in tegenstelling tot de kapitaalverzekering, geen premies. U spaart op een geblokkeerde rekening voor de aflossing van uw eigenwoningschuld.

**Deblokkeren**

Hebt u in 2014 een spaarrekening laten deblokkeren? En hebt u dit bedrag gebruikt om uw eigenwoningschuld (de hypotheek of lening voor uw huis) af te lossen? Dan hebt u meestal recht op een vrijstelling. Over de opgebouwde rente hoeft u dan geen belasting te betalen.

Het belaste deel van een spaarrekening eigen woning moet bij overlijden van de rekeninghouder of de eigenaar worden aangegeven in de aangifte van die rekeninghouder of eigenaar.

**Vrijstelling**

Het bedrag van de uitkering waarover u vrijstelling krijgt, is niet hoger dan uw eigenwoningschuld en ook niet hoger dan € 160.000. Deze vrijstelling geldt voor uw spaarrekening eigen woning en uw eventuele kapitaalverzekering eigen woning samen. Als u getrouwd bent

2014

of samenwoont, mogen u en uw partner allebei de vrijstelling meestal bij elkaar tellen. U moet dan wel ieder rekeninghouder zijn van een spaarrekening of allebei rekeninghouder zijn van een gezamenlijke spaarrekening. Het maximumbedrag waarover u en uw partner samen vrijstelling kunnen krijgen, is dan maximaal  $2 \times € 160.000 = € 320.000$ . U kunt de vrijstelling niet overdragen. Uw vrijstelling kan dus niet hoger zijn dan (het deel van) de uitkering bij leven waarop u zelf recht hebt.

### Voorwaarden spaarrekening eigen woning

Een spaarrekening eigen woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De overeenkomst voor de spaarrekening is afgesloten bij een erkende bank of kredietinstelling.
- De spaarrekening is geblokkeerd en kan eenmalig worden gedeblokkeerd voor de aflossing van uw eigenwoningschuld.
- U stort jaarlijks een bedrag op uw spaarrekening. Dit doet u minimaal vijftien jaar of tot het overlijden van uzelf of uw fiscale partner. De hoogste jaarlijkse inleg mag niet meer zijn dan tien keer de laagste jaarlijkse inleg.
- De behaalde rendementen moeten worden bijgeboekt op de spaarrekening. U mag dus voor het eind van de looptijd geen geld opnemen van de rekening.
- De woning waarvoor u de spaarrekening eigen woning hebt geopend, moet uw eigen woning zijn. Het mag ook de eigen woning zijn van uw fiscale partner.

Een spaarrekening valt alleen als een spaarrekening eigen woning in box 1 als de rekening aan deze voorwaarden voldoet. Anders moet u het gespaarde bedrag aangeven in box 3.

### Let op!

Waar in deze voorwaarden 'jaar' staat, gaat het niet om kalenderjaren maar om periodes van twaalf maanden sinds u het contract hebt afgesloten.

### Vrijstelling bij deblokking spaarrekening eigen woning

Deblokkeerde u in 2014 een spaarrekening eigen woning? Dan moet u de opgebouwde rente aangeven. Maar in veel gevallen krijgt u een vrijstelling:

- Als u 15 tot en met 19 jaar hebt gespaard, is de vrijstelling maximaal € 36.300 per persoon.
- Als u 20 jaar of langer hebt gespaard, is de vrijstelling maximaal € 160.000 per persoon.
- Als u of uw fiscale partner overlijdt, wordt de spaarrekening gedeblokkeerd. Ook als dit gebeurt binnen 20 jaar nadat u de rekening hebt geopend, is de vrijstelling maximaal € 160.000. U moet dan wel tot het moment van overlijden jaarlijks premies hebben betaald.

Uw recht op vrijstelling kan vervallen. Dat gebeurt als uw spaarrekening wordt gewijzigd en hierdoor niet meer voldoet aan de voorwaarden voor een spaarrekening eigen woning.

Verder geldt het volgende:

- De vrijstelling is nooit hoger dan de eigenwoningschuld voor

de eigen woning op het moment van deblokking. Ook is de vrijstelling nooit hoger dan de eigenwoningschuld die u met het gedeblokkeerde bedrag aflost.

- Uw totale vrijstelling is nooit meer dan € 160.000.
- De vrijstelling geldt voor het totale gedeblokkeerde bedrag, dus voor de inleg en de opgebouwde rente samen.
- U hebt in uw leven eenmaal recht op een vrijstelling van € 160.000. Als u deze vrijstelling niet helemaal kunt gebruiken omdat het gedeblokkeerde bedrag of de schuld bijvoorbeeld € 100.000 was, dan hebt u nog € 60.000 over voor een volgende keer. Het bedrag van de vrijstelling wordt jaarlijks verhoogd om rekening te houden met inflatie.

Als voorbeeld voor de werking van de vrijstelling van een deblokking van een spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning voor de aflossing van uw eigenwoningschuld kunt u het voorbeeld hanteren dat staat bij 'Vrijstelling bij uitkering kapitaalverzekering eigen woning'. Voor de uitkering van de kapitaalverzekering leest u dan het deblokken van de spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning.

### Afkoop spaarrekening eigen woning

Kwam uw spaarrekening eigen woning in 2014 helemaal of gedeeltelijk tot uitkering omdat u deze hebt afgekocht? En is daardoor niet voldaan aan de voorwaarde van ten minste 15 of 20 jaar jaarlijkse inleg betaald? Als de afkoop het gevolg was 1 van de volgende situaties kan er toch sprake zijn van de hoge vrijstelling:

- U ging scheiden of beëindigde uw fiscaal partnerschap.
- De verkoopprijs van uw vorige eigen woning was te laag om de bijbehorende eigenwoningschuld volledig af te lossen.
- U maakte gebruik van een vorm van schuldhulpverlening.

U hebt recht op de hoge vrijstelling als u daarnaast voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Tot het tijdstip dat de spaarrekening helemaal of gedeeltelijke tot uitkering kwam, is er jaarlijks inleg betaald binnen de vereiste bandbreedte.
- De afkoopsom van de spaarrekening is volledig gebruikt voor de aflossing van de bijbehorende eigenwoningschuld. De schuld is daardoor zoveel mogelijk afgelost.

### Gezamenlijke vrijstelling

Als u getrouwd was of samenwoonde, kunt u allebei de vrijstelling krijgen. U moet dan wel allebei rekeninghouder zijn van de spaarrekening eigen woning. Bij minimaal 20 jaar inleg krijgt u samen maximaal  $2 \times € 160.000 = € 320.000$ . De vrijstelling is niet overdraagbaar. Uw vrijstelling kan dus niet hoger zijn dan (het deel van) het gedeblokkeerde bedrag waarop u zelf recht hebt.

### Uitkering hoger dan vrijstelling

Was het gedeblokkeerde bedrag hoger dan het bedrag van uw vrijstelling? Dan moet u belasting betalen over de opgebouwde rente van het bedrag dat boven de vrijstelling uitkomt. U vult dit bedrag in bij *Belastbaar deel van een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning of een spaarrekening eigen woning*.

2014

Als voorbeeld voor de werking van de vrijstelling van een deblokking van een spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning voor de aflossing van uw eigenwoningschuld bij een hogere uitkering dan de vrijstelling, kunt u het voorbeeld hanteren dat staat bij 'Vrijstelling bij uitkering kapitaalverzekering eigen woning' en dan 'Uitkering hoger dan vrijstelling'. Voor de uitkering van de kapitaalverzekering leest u dan het deblokken van de spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning.

#### ***Uitkering bij overlijden***

Als de spaarrekening eigen woning wordt gedeblokkeerd door het overlijden van de rekeninghouder, kan zijn fiscale partner vragen om de spaarrekening eigen woning door te schuiven. Er vindt dan op het moment van overlijden geen fiscale afrekening plaats. De fiscale partner krijgt voor de toekomst een verhoging van zijn vrijstelling met het bedrag dat de overleden partner nog aan vrijstelling had kunnen gebruiken. Deze verhoging van de vrijstelling is niet hoger dan het tegoed op de rekening op het moment van overlijden.

#### **Verkoop woning**

Had u een kapitaalverzekering eigen woning of een spaarrekening eigen woning en hebt u uw woning verkocht? Dan kan dit gevolgen hebben voor uw belasting. Daarbij is het van belang of u bent verhuisd naar een andere eigen woning of naar een huurwoning.

#### **Verhuizing naar andere eigen woning**

Hebt u de kapitaalverzekering niet afgekocht, maar als kapitaalverzekering eigen woning laten doorlopen? Dan heeft dat in het algemeen bij verhuizing naar een andere eigen woning geen gevolgen voor uw belasting. Dit geldt ook als u de spaarrekening eigen woning niet hebt gedeblokkeerd, maar hebt laten doorlopen. De bestaande kapitaalverzekering of spaarrekening geldt dan ook voor de nieuwe woning als kapitaalverzekering eigen woning of spaarrekening eigen woning.

Hebt u de kapitaalverzekering of de spaarrekening eigen woning bij de verhuizing rechtstreeks omgezet in een andere kapitaalverzekering eigen woning of spaarrekening eigen woning? Dan heeft dat in het algemeen ook geen gevolgen voor uw belasting.

Voor de spaarrekening geldt dat de looptijd en de stortingen van de oude spaarrekening meetellen bij de beoordeling of de nieuwe rekening voldoet aan de eisen voor een spaarrekening eigen woning. U mag ook wisselen van product. Als u bijvoorbeeld eerst een kapitaalverzekering had, mag u deze ook omzetten in een spaarrekening.

#### **Verhuizing naar huurwoning**

Vanaf het moment dat u de eigen woning hebt verkocht, voldeed uw kapitaalverzekering of spaarrekening niet meer aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning of spaarrekening eigen woning. Het maakt hierbij niet uit of u de producten hebt afgekocht of gedeblokkeerd of dat u ze hebt laten bestaan. U moet dan belasting betalen over de opgebouwde rente voor zover u geen vrijstelling kunt krijgen.

#### ***Vrijstelling***

Meestal hebt u in deze situatie toch recht op een vrijstelling. Het aantal jaren dat u premies hebt betaald of bedragen hebt gestort, is dan namelijk voor het recht op vrijstelling niet van belang. Ook is niet vereist dat u de leningen voor de eigen woning hebt afgelost. U moet wel hebben voldaan aan de voorwaarde dat de hoogste jaarlijkse premie of inleg niet meer was dan tien keer de laagste jaarlijkse premie of inleg.

#### ***Box 3***

Hebt u de kapitaalverzekering niet afgekocht of het tegoed op de spaarrekening niet helemaal opgenomen? Dan valt de waarde van die verzekering of het totaal van die spaarrekening als bezitting in box 3. Hierop is misschien een vrijstelling van toepassing. Zie *Bezittingen* in de toelichting bij de aangifte.

#### ***Tijdelijke verhuizing naar huurwoning***

Bent u tijdelijk in een huurwoning gaan wonen? En hebt u geen andere eigen woning gekocht of geen andere eigen woning in aanbouw? Dan kunt u die kapitaalverzekering of de spaarrekening weer laten voldoen aan de voorwaarden.

U moet dan wel binnen drie jaar na de verkoop van de oude woning een andere eigen woning kopen. Uw kapitaalverzekering of spaarrekening moet dan nog wel steeds bestaan. De verzekering of rekening verhuist op dat moment weer van box 3 naar box 1. Het vrijstellingsbedrag dat u eerder gebruikte, wordt dan weer opgeteld bij het vrijstellingsbedrag dat nog overbleef na de afrekening over uw kapitaalverzekering of spaarrekening. Per saldo wordt uw vrijstelling dus hersteld in de oude toestand.