



Belastingdienst

# Inkomstenbelasting

Vragen en antwoorden

over de eigenwoningregeling 2021

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Gebruikte begrippen	3
<b>2</b>	<b>Eigen woning</b>	<b>4</b>
2.1	'Tiny house'	4
2.2	Verhuisregeling; woning is niet direct bestemd voor verkoop	4
2.3	Fiscale partners die in hun aangifte twee woningen als eigen woning aanmerken	5
2.4	Uitzending en twee hoofdverblijven bij fiscale partners	5
<b>3</b>	<b>Eigenwoningschuld</b>	<b>6</b>
3.1	Lening ter financiering van advieskosten	6
3.2	Aflossingsreis na verkrijging van de economische eigendom van een woning	6
3.3	Herkwalificatie box 3-schuld tot eigenwoningschuld	6
3.4	Schuld aangegaan bij de fiscale partner	7
3.5	Periode van renteaftrek na huwelijk in gemeenschap van goederen	7
3.6	Aflossingsachterstand en renteaftrek	7
3.7	Herstelbaarheid van de informatieplicht bij familieleningen	8
<b>4</b>	<b>Bestaande eigenwoningschuld</b>	<b>9</b>
4.1	Bestaande eigenwoningschuld gaat over op nieuwe woning	9
4.2	Woning en bestaande eigenwoningschuld naar box 3 en weer terug	9
4.3	Periode van renteaftrek na huwelijk in gemeenschap van goederen bij bestaande eigenwoningschuld	9
<b>5</b>	<b>Eigenwoningreserve</b>	<b>10</b>
5.1	Moment realisatie eigenwoningreserve bij tijdelijke verhuur te koop staande woning	10
5.2	Waardering woning bij vervreemding door verhuur	10
<b>6</b>	<b>Aftrekbare kosten eigen woning</b>	<b>11</b>
6.1	Aftrekbare kosten eigen woning verplicht in aanmerking nemen	11
6.2	Zesmaandsgoedkeuring voor verbouwingsdepot, maar niet voor nieuwbouwdepot	11
6.3	Aftrekbare kosten; deel van rente ziet op andere rechten en verplichtingen	11
6.4	Aftrekbare kosten; Belgische registratiebelasting voor inschrijving hypotheekakte	12
6.5	Aftrek advieskosten; afsluiten of aanpassen rentecontract	12
6.6	Aftrek advieskosten; lening wordt niet afgesloten of aangepast	12

# 1 Inleiding

Dit document bevat vragen en antwoorden over de volgende onderdelen van de eigenwoningregeling:

1. Eigen woning
2. Eigenwoningschuld
3. Bestaande eigenwoningschuld
4. Eigenwoningreserve
5. Aftrekbare kosten eigen woning

In dit document is uitgegaan van de wetteksten en cijfers voor het jaar 2021.

## 1.1 Gebruikte begrippen

Eigen woning	Een woning die ingevolge artikel 3.111 Wet IB 2001 als eigen woning wordt aangemerkt. Dit wijkt af van het spraakgebruik waar de term eigen woning meestal aangeeft dat het om een woning in eigendom gaat.
Eigenwoningschuld	Met ingang van 2013 is een eigenwoningschuld het gezamenlijke bedrag van de schulden die de belastingplichtige is aangegaan in verband met de eigen woning. De schuld moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, waaronder een contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen. Zie artikel 3.119a Wet IB 2001.
Eigenwoningreserve	De eigenwoningreserve is het bedrag dat de belastingplichtige overhoudt bij de vervreemding van zijn eigen woning. Het bestaat uit de verkoopprijs (bij verkoop) of de waarde in het economisch verkeer (bij overige vervreemdingen of bij verkoop tegen een niet reële prijs) verminderd met de verkoopkosten en de eigenwoningschuld. Zie artikel 3.119aa Wet IB 2001.
Bestaande eigenwoningschuld	Een schuld die op grond van artikel 10bis.1 Wet IB 2001 wordt aangemerkt als eigenwoningschuld.
Duurzaam gescheiden leven	De situatie waarin twee echtgenoten afzonderlijk hun eigen leven leiden alsof zij niet met elkaar zijn gehuwd. Vereist is dat deze situatie door één van de echtgenoten als een blijvende situatie is bedoeld.
Feitelijke aflossingseis	Het op de toetsmomenten voldoen aan de verplichting tot aflossing. Aan de feitelijke aflossingseis wordt voldaan als een tot de eigenwoningschuld behorende schuld op het toetsmoment niet meer bedraagt dan het bedrag dat per schuld volgt uit de formule die is opgenomen in artikel 3.119c, eerste lid, Wet IB 2001.

## 2 Eigen woning

### 2.1 'Tiny house'

*Kan een 'tiny house' voor de toepassing van de eigenwoningregeling worden aangemerkt als een gebouw, een duurzaam aan een plaats gebonden woonwagen als bedoeld in artikel 1, onder I, van de Wet op de huurtoeslag of een gedeelte van een gebouw of een woonwagen?*

Ja, als deze:

1. duurzaam met de grond is verenigd, of
2. is aan te merken als een duurzaam aan een plaats gebonden woonwagen.

#### **Duurzaam met de grond verenigd**

Een 'tiny house' is duurzaam met de grond verenigd, als het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Hierbij wordt gekeken naar bijzonderheden van aard en inrichting van de 'tiny house'. Voorbeelden zijn: een aansluiting op nutsvoorzieningen, de 'tiny house' en de grond zijn visueel een geheel en er is beschikking over een tuin, omheining of aanbouw. Om te beoordelen of een 'tiny house' bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, moet ook worden gelet op de bedoeling van de bouwer of van de opdrachtgever tot de bouw van de woning.

#### **Duurzaam aan een plaats gebonden woonwagen**

Of een 'tiny house' een duurzaam aan een plaats gebonden woonwagen is, moet aan de hand van feiten en omstandigheden worden beoordeeld. Van belang is of de 'tiny house' gebonden is aan een plaats, die bedoeld is om als vaste basisplaats van het 'tiny house' te dienen. Relevante criteria daarbij zijn bijvoorbeeld de verplaatsbaarheid, een vaste elektriciteitsaansluiting of een vaste rioolaansluiting.<sup>2</sup>

### 2.2 Verhuisregeling; woning is niet direct bestemd voor verkoop

*Is de verhuisregeling voor een voor de verkoop bestemde, leegstaande woning ook van toepassing als de woning niet direct na het vertrek uit de woning bestemd is voor de verkoop?*

Ja. De verhuisregeling is dan van toepassing vanaf het moment dat de woning bestemd is voor de verkoop. Vanaf dat moment wordt immers pas aan alle voorwaarden van de verhuisregeling voldaan. Deze voorwaarden zijn:

- de woning staat leeg;
- de woning is bestemd voor de verkoop; en
- de woning was in het huidige kalenderjaar of in één van de voorafgaande drie kalenderjaren een eigen woning voor de eigenwoningregeling omdat deze als hoofdverblijf diende.

De bewijslast dat aan de voorwaarden is voldaan, ligt bij de belastingplichtige. Hij moet dus aannemelijk maken dat de woning is bestemd voor de verkoop.

1 Een 'tiny house' is een kleine volwaardige vrijstaande woning met doorgaans een vloeroppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>. Ze staan op een (tijdelijke) fundering of op wielen. Zie [www.tinyhousenederland.nl](http://www.tinyhousenederland.nl).

2 Kamerstukken II 2000/01, 27 466, nr. 6, p. 73.

### 2.3 Fiscale partners die in hun aangifte twee woningen als eigen woning aanmerken

*Fiscale partners die niet duurzaam gescheiden leven, hebben twee woningen in eigendom. De ene partner heeft feitelijk zijn hoofdverblijf in de ene woning en de andere partner heeft feitelijk zijn hoofdverblijf in de andere woning. Zij doen beide aangifte waarbij zij beide hun eigen woning als hoofdverblijf aanmerken. Is dit juist?*

Nee. Fiscale partners die niet duurzaam gescheiden leven, kunnen voor de eigenwoningregeling maar één woning als hoofdverblijf aanmerken. Als zij feitelijk twee hoofdverblijven hebben, moeten zij samen één woning als hoofdverblijf kiezen. De fiscale partners in bovenstaande vraag maken in hun aangifte geen keuze voor één hoofdverblijf. In beginsel wordt dan geen enkele woning als hoofdverblijf aangemerkt en vallen beide woningen in box 3. Om dat te voorkomen, geldt de woning die in de eerst binnengekomen aangifte als eigen woning is vermeld, als hoofdverblijf.<sup>3</sup>

### 2.4 Uitzending en twee hoofdverblijven bij fiscale partners

*Belastingplichtigen (X) en (Y) zijn gehuwde fiscale partners en hebben een eigen woning in Nederland. X wordt uitgezonden naar het buitenland, maar wordt tijdens de duur van zijn uitzending voor de Nederlandse inkomstenbelasting geacht in Nederland te wonen. Daarom blijven X en Y tijdens de duur van de uitzending fiscale partners. X verplaatst zijn hoofdverblijf daadwerkelijk naar een huurwoning in het buitenland; Y blijft in de woning in Nederland wonen. Is voor X de woning in Nederland een eigen woning?*

Ja, als X en Y in de aangifte inkomstenbelasting gezamenlijk kiezen om de woning in Nederland als hoofdverblijf aan te merken. X en Y hebben ieder een andere woning als hoofdverblijf. Als zij gezamenlijk kiezen om de woning in Nederland als hoofdverblijf aan te merken, wordt dat voor de eigenwoningregeling ook geacht het hoofdverblijf van X te zijn. Dat betekent dat de woning in Nederland voor zowel X als Y een eigen woning is.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Kamerstukken II 1999/2000, 26 727, nr. 7, p. 187.

<sup>4</sup> ECLI:NL:RBZWB:2021:1114.

# 3 Eigenwoningschuld

## 3.1 Lening ter financiering van advieskosten

*Kan een lening ter financiering van advies- en/of afsluitkosten voor een geldlening tot de eigenwoningschuld behoren?*

Ja. De schulden die zijn aangegaan voor de betaling van advies- en afsluitkosten voor het verkrijgen van een geldlening die volledig als eigenwoningschuld wordt aangemerkt, behoren zelf ook tot de eigenwoningschuld. Het gaat hier alleen om meegefinancierde kosten voor het verkrijgen van een lening voor:

- de verwerving van de woning;
- de verbetering of het onderhoud van de woning; of
- de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming van de woning.

Als kosten voor bijvoorbeeld het oversluiten van een lening worden meegefinancierd, behoort dat deel van de lening niet tot de eigenwoningschuld, met uitzondering van op 31 december 2000 bestaande schulden die zijn aangegaan ter betaling van oversluitkosten.

## 3.2 Aflossingseis na verkrijging van de economische eigendom van een woning

*Belastingplichtige en zijn partner hebben in 2010 samen een woning gekocht, die gefinancierd is met een aflossingsvrije lening. Het huwelijk houdt geen stand en in 2018 volgt de echtscheiding. Volgens het echtscheidingsconvenant blijft belastingplichtige in de woning wonen en draagt zijn ex-partner per 1 januari 2018 de economische eigendom van haar eigendomsaandeel in de woning aan belastingplichtige over. In het convenant is ook geregeld dat belastingplichtige vanaf dat moment ook het aandeel van zijn ex-partner in de aflossingsvrije lening overneemt. Is het aandeel in de aflossingsvrije lening dat belastingplichtige overneemt van zijn ex-partner een eigenwoningschuld?*

Nee. Het verkrijgen van het eigendomsaandeel van de ex-partner door belastingplichtige in 2018, wordt voor hem gezien als verwerving van een eigen woning. Deze verwerving heeft hij gefinancierd door het aandeel van zijn ex-partner in de aflossingsvrije lening over te nemen. Met ingang van 2013 moet een schuld aan bepaalde voorwaarden voldoen om te kwalificeren als eigenwoningschuld, waaronder een contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen. Omdat een aflossingsvrije lening niet aan deze voorwaarde voldoet, kwalificeert het aandeel in de aflossingsvrije lening dat belastingplichtige overneemt van zijn ex-partner niet als eigenwoningschuld. Vanaf het moment dat de aflossingsvrije lening wordt omgezet in een lening die wel aan de voorwaarden van een eigenwoningschuld voldoet, kwalificeert de lening wel als eigenwoningschuld.

## 3.3 Herkwalificatie box 3-schuld tot eigenwoningschuld

*Belastingplichtige heeft in 2015 voor het eerst een eigen woning gekocht. Hiervoor heeft hij een aflossingsvrije lening gesloten, waardoor deze lening niet kwalificeert als eigenwoningschuld. In 2020 is de lening omgezet in een annuïtaire geldlening. Kwalificeert de lening vanaf dat moment als eigenwoningschuld?*

Ja. Om als eigenwoningschuld te kunnen worden aangemerkt, moet de lening aan bepaalde voorwaarden voldoen om te kwalificeren als eigenwoningschuld, waaronder een contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen. Door de voorwaarden van de lening aan deze voorwaarden aan te passen, kan de lening vanaf dat moment een eigenwoningschuld zijn. De maximale looptijd van 360 maanden gaat in vanaf het moment dat de lening als eigenwoningschuld wordt aangemerkt.

### 3.4 Schuld aangegaan bij de fiscale partner

*Belastingplichtige en zijn fiscale partner kopen samen hun eerste woning. Belastingplichtige betaalt zijn deel van de woning volledig uit eigen middelen. De fiscale partner betaalt zijn deel van de woning door een lening aan te gaan bij belastingplichtige. Na verloop van tijd herfinanciert de fiscale partner deze lening bij een bank. Kan deze lening bij de bank als eigenwoningschuld worden aangemerkt?*

Ja. Schulden aan de fiscale partner behoren niet tot de eigenwoningschuld. De schuld respectievelijk vordering moet in box 3 worden opgenomen. Vanaf het moment dat de fiscale partner de lening herfinanciert en deze nieuwe lening aan de voorwaarden om te kwalificeren als eigenwoningschuld voldoet, kan de lening wél een eigenwoningschuld zijn. De maximale looptijd van 360 maanden gaat in vanaf het moment dat de lening als eigenwoningschuld wordt aangemerkt.

### 3.5 Periode van renteaftrek na huwelijk in gemeenschap van goederen

*Belastingplichtige woont sinds 1 januari 2015 in een eigen woning. De aankoopprijs heeft hij gefinancierd met een annuïtaire lening met een looptijd van 360 maanden. Dit is een eigenwoningschuld. Op 1 januari 2020 huwt hij onder huwelijkse voorwaarden in algehele gemeenschap van goederen met zijn partner, die ook op die datum bij hem intrekt. De eigenwoningschuld bedraagt op die datum € 150.000. Zijn partner had niet eerder een eigen woning. Hoe lang hebben belastingplichtige en zijn partner met ingang van 1 januari 2020 recht op renteaftrek?*

Per 1 januari 2020 heeft belastingplichtige een eigenwoningschuld van € 75.000 en renteaftrek tot 1 januari 2045. Zijn partner heeft op die datum ook een eigenwoningschuld van € 75.000 en renteaftrek tot 1 januari 2045.

In de wet is geregeld dat voor zover een eigenwoningschuld door boedelmenging als gevolg van een huwelijk van de ene fiscale partner op de andere overgaat, ook het aflossingsschema overgaat op die andere partner. De overgang leidt voor die andere partner dus niet tot een nieuw aflossingsschema.

### 3.6 Aflossingsachterstand en renteaftrek

*Belastingplichtige is op 2 januari 2013 een eigenwoningschuld aangegaan van € 200.000, waarop ten minste annuïtair wordt afgelost. De maximale looptijd van de eigenwoningschuld is 360 maanden en eindigt in beginsel uiterlijk 31 januari 2043.<sup>5</sup> Belastingplichtige voldoet op 31 december 2016 door een incidentele aflossingsachterstand niet aan de feitelijke aflossingseis. Op 31 december 2017 is de aflossingsachterstand door hem nog niet ingehaald en voldoet hij niet aan de feitelijke aflossingseis. Hij kan niet aannemelijk maken dat de aflossingsachterstand het gevolg is van onvoldoende betalingscapaciteit of van een onbedoelde fout in de betaling of berekening van het aflossingsbedrag. De eigenwoningschuld verhuist per 1 januari 2018 naar box 3. Op 1 november 2020 wordt de aflossingsachterstand ingehaald. Op welk moment keert de schuld weer als eigenwoningschuld terug naar box 1 en wat is vanaf dat moment de maximale looptijd?*

Op 1 november 2020 is de aflossingsachterstand ingehaald en keert de schuld terug naar box 1 als eigenwoningschuld. Vanaf dat moment kan de belastingplichtige tot uiterlijk 30 november 2045 de schuld aanmerken als eigenwoningschuld en de rente in aftrek brengen. Het oorspronkelijke aflossingsschema moet worden voortgezet.

<sup>5</sup> De aflossingsformule gaat uit van volledige maanden. De lening hoeft in de maand, waarin deze wordt aangegaan (januari 2013) niet te worden afgelost. Wel is de rente over deze maand aftrekbaar.

### 3.7 Herstelmogelijkheid van de informatieplicht bij familieleningen

*Belastingplichtige heeft een lening bij een familielid afgesloten voor de verwerving van zijn woning. Deze lening kan alleen een eigenwoningschuld zijn als hij hierover jaarlijks in de aangifte de vereiste gegevens verstrekt. Belastingplichtige verzuimt zowel de betaalde rente als de gegevens van deze lening in zijn aangifte te vermelden. Hij gaat op tijd in bezwaar tegen de opgelegde aanslag en verstrekt daarbij de gegevens van de lening. Voldoet belastingplichtige alsnog aan de informatieplicht, zodat de lening als eigenwoningschuld kan worden aangemerkt?*

Ja. Herstel van de informatieplicht is mogelijk tot het moment van onherroepelijk worden van de aanslag. Door binnen de bezwaartermijn de vereiste gegevens van de lening te verstrekken, kan de lening voor het betreffende belastingjaar als eigenwoningschuld worden aangemerkt. Als de belastingplichtige een fiscale partner heeft, is herstel van de informatieplicht mogelijk tot het moment dat één van beide aanslagen onherroepelijk vaststaat.



# 4 Bestaande eigenwoningschuld

## 4.1 Bestaande eigenwoningschuld gaat over op nieuwe woning

*Belastingplichtige koopt een nieuwe woning en betreft deze even later als hoofdverblijf. De oude woning die tot dat moment als eigen woning kwalificeerde wordt een vakantiewoning. De oude woning en de daarbij behorende schuld verhuizen naar box 3. Kan belastingplichtige de schuld die hij voor de nieuwe woning aangaat aanmerken als bestaande eigenwoningschuld?*

Ja. Vanaf het moment dat belastingplichtige de nieuwe woning verwerft tot aan het moment dat hij deze woning betreft, kwalificeren zowel de nieuwe woning als de oude woning als eigen woning. De oude woning omdat dit het hoofdverblijf van belastingplichtige is en de nieuwe woning, omdat deze leeg staat en hem dat jaar als hoofdverblijf ter beschikking gaat staan. Voor die situatie is geregeld dat de schuld die is aangegaan voor de nieuwe woning ook een bestaande eigenwoningschuld is, voor zover die schuld niet hoger is dan de bestaande eigenwoningschuld op de oude woning. De bestaande eigenwoningschuld is dus tijdelijk ten hoogste verdubbeld. Na het betrekken van de nieuwe woning wordt de oude woning niet meer aangemerkt als eigen woning, omdat deze wordt gebruikt als vakantiewoning. Daarom verhuizen de oude woning en de daarbij behorende schuld naar box 3. Op dat moment wordt ook de tijdelijke verhoging van de bestaande eigenwoningschuld teruggedraaid.

## 4.2 Woning en bestaande eigenwoningschuld naar box 3 en weer terug

*Belastingplichtige heeft sinds 2010 een woning die hij heeft gefinancierd met een aflossingsvrije lening. In 2016 verhuist hij naar een huurwoning en betreft deze als hoofdverblijf. De oude woning die tot dat moment als eigen woning kwalificeerde wordt een vakantiewoning. In 2020 gaat belastingplichtige de oude woning weer als hoofdverblijf gebruiken. Kwalificeert de aflossingsvrije lening vanaf dat moment weer als eigenwoningschuld?*

Ja. Als een woning en de daarbij behorende bestaande eigenwoningschuld na 31 december 2012 in box 3 terecht komen en op een later moment weer terugkeren naar box 1, kwalificeert de schuld na terugkeer in box 1 weer als bestaande eigenwoningschuld.

## 4.3 Periode van renteaftrek na huwelijk in gemeenschap van goederen bij bestaande eigenwoningschuld

*Belastingplichtige woont sinds 1 januari 2012 in een woning die hij kocht voor € 150.000. De aankoopprijs heeft hij gefinancierd met een aflossingsvrije lening. Op 1 januari 2020 huwt hij onder huwelijkse voorwaarden in algehele gemeenschap van goederen met zijn partner, die op die datum ook bij hem intrekt. Zijn partner had niet eerder een eigen woning. Hoe lang hebben belastingplichtige en zijn partner met ingang van 1 januari 2020 recht op renteaftrek?*

Per 1 januari 2020 heeft belastingplichtige een bestaande eigenwoningschuld van € 75.000 en renteaftrek tot 1 januari 2042. Zijn partner heeft op die datum ook een bestaande eigenwoningschuld van € 75.000 en renteaftrek tot 1 januari 2042.

In de wet is geregeld dat voor zover een bestaande eigenwoningschuld door boedelmenging als gevolg van een huwelijk van de ene fiscale partner op de andere overgaat, de schuld voor die andere partner ook als bestaande eigenwoningschuld geldt. Die andere partner gaat dan verder met de resterende looptijd van de dertigjaarstermijn. De overgang leidt voor die andere partner dus niet tot de start van een nieuwe dertigjaarstermijn.

# 5 Eigenwoningreserve

## 5.1 **Moment realisatie eigenwoningreserve bij tijdelijke verhuur te koop staande woning**

*Belastingplichtige heeft een eigen woning. Op 16 mei 2017 verhuist belastingplichtige naar een ander adres. De woning staat vanaf dat moment leeg en te koop. Van 1 september 2017 tot 31 augustus 2020 verhuurt belastingplichtige de woning tijdelijk. De woning blijft wel te koop staan. Vanaf 31 augustus 2020 staat de woning weer leeg te koop.*

*Wanneer realiseert belastingplichtige een eigenwoningreserve voor de woning?*

Belastingplichtige realiseert op 1 januari 2021 een eigenwoningreserve.

Hoewel de woning vanaf 16 mei 2017 niet meer het hoofdverblijf is, geldt de woning voor de eigenwoningregeling nog wel als een eigen woning. Dit op grond van de zogenoemde verhuisregeling. De verhuisregeling geldt voor het kalenderjaar waarin de woning niet meer het hoofdverblijf is en de drie daarop volgende kalenderjaren. Voor belastingplichtige loopt de verhuisregeling dus tot en met 31 december 2020.

Als de woning binnen de periode waarin deze regeling geldt, tijdelijk wordt verhuurd, gaat de woning naar box 3. De woning valt dus van 1 september 2017 tot 31 augustus 2020 in box 3, maar na de verhuurperiode komt de woning weer terug naar box 1. In de wet is geregeld dat de overgang van box 1 naar box 3, en weer terug voor de bijleenregeling niet geldt als vervreemding of verwerving. Voor belastingplichtige geldt de verhuisregeling tot en met 31 december 2020. Dat betekent dat de woning op dat moment weer overgaat naar box 3. Dit is voor de bijleenregeling een vervreemding en daarom realiseert belastingplichtige op 1 januari 2021 een eigenwoningreserve.

## 5.2 **Waardering woning bij vervreemding door verhuur**

*Belastingplichtige gaat zijn woning verhuren. Dit is een gebeurtenis waardoor de woning voor de eigenwoningregeling niet meer wordt aangemerkt als eigen woning. Dit wordt een vervreemding genoemd. Op het moment van vervreemding moet de eigenwoningreserve worden vastgesteld en verhuist de woning naar box 3. Doordat de verhuurde woning onder de huurbescherming valt, wordt bij de waardering van de verhuurde woning in box 3 de woz-waarde van de woning vermenigvuldigd met de leegwaarderatio.*

*Moet bij de bepaling van de eigenwoningreserve rekening worden gehouden met deze waardering van de woning?*

Nee. Als bij vervreemding van een eigen woning een tegenprestatie ontbreekt, geldt als tegenprestatie de waarde van de woning in het economische verkeer op het moment van vervreemding. Bij een vervreemding wordt geen rekening gehouden met de woz-waarde of de leegwaarderatio.

# 6 Aftrekbare kosten eigen woning

## 6.1 Aftrekbare kosten eigen woning verplicht in aanmerking nemen

*Heeft belastingplichtige de keuze om de betaalde rente van de eigenwoningschuld niet in de aangifte op te geven, als hij wel recht heeft op renteaftrek?*

Nee. Als een belastingplichtige volgens de wettelijke bepalingen een eigenwoningschuld heeft, valt deze schuld voor de belastingheffing in box 1. Belastingplichtige heeft daarin geen vrije keuze. De betaalde rente op deze schuld, moet als aftrekbare kosten van de eigen woning in de aangifte worden opgenomen. Dit geldt ook voor andere aftrekbare kosten eigen woning, zoals de kosten van geldleningen van de eigenwoningschuld.

## 6.2 Zesmaandsgoedkeuring voor verbouwingsdepot, maar niet voor nieuwbouwdpot

*Belastingplichtige heeft een nieuwbouwdpot. Mag hij gedurende de eerste zes maanden de betaalde rente volledig als eigenwoningrente aftrekken en hoeft hij deze dus niet te salderen met de op het depot ontvangen rente?*

Nee. De zogenoemde zesmaandsgoedkeuring geldt alleen bij verbouwingen van bestaande woningen en niet bij nieuwbouw. Voor verbouwingsdepots is goedgekeurd dat gedurende de eerste zes maanden na het afsluiten van de lening de rente en de kosten van de lening steeds volledig in aftrek komen. Deze hoeven niet te worden gesaldeerd met de op het depot ontvangen rente. Voor nieuwbouwdpots is er een goedkeuring op grond waarvan de schuld en het depot onder voorwaarden gedurende twee jaar niet in box 3, maar in box 1 vallen. Eén van de voorwaarden is juist dat de betaalde rente wél wordt gesaldeerd met de rente die op het depot wordt ontvangen.

## 6.3 Aftrekbare kosten; deel van rente ziet op andere rechten en verplichtingen

*Belastingplichtige heeft een aflossingsvrije lening met een daaraan gekoppelde kapitaalverzekering eigen woning, waarmee de lening aan het einde van de looptijd wordt afgelost. Omdat de rentevastperiode van de lening voor belastingplichtige verstrijkt, doet de bank aan hem een aanbod tot renteverlaging conform de geldende markttarieven. Belastingplichtige aanvaardt het renteaanbod niet en kiest voor een rentevastperiode die langer is dan de resterende looptijd van zijn lening met een hoger rentepercentage. Belastingplichtige doet dit omdat de opbouw van zijn kapitaalverzekering eigen woning aan datzelfde rentepercentage is gekoppeld. En hoe hoger zijn rentepercentage daarbij is, hoe lager de premie is die hij daarvoor moet betalen. De bank staat dat vervolgens toe. Valt voor belastingplichtige de hogere rente volledig onder de aftrekbare kosten voor de eigen woning?*

Nee. Rente is een vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom. Het kiezen voor een rentepercentage dat behoort bij een rentevastperiode die langer is dan de resterende looptijd van de lening leidt ertoe dat de rentevergoeding die boven het rentepercentage uitkomt dat behoort bij de rentevast periode van de resterende looptijd, niet wordt aangemerkt als een vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom. Dat deel van de rentevergoeding heeft betrekking op andere rechten, waaraan een zelfstandige waarde kan worden toegekend naast de overeenkomst van geldlening. De reden van het hogere rentepercentage is de wens om daarmee een hogere rente vergoed te krijgen op een bijkomend product, namelijk de kapitaalverzekering eigen woning. Tegenover het hogere rentepercentage staat immers een lagere premie voor de kapitaalverzekering eigen woning.

**6.4 Aftrekbare kosten; Belgische registratiebelasting voor inschrijving hypotheekakte**

*Een inwoner van België ontvangt loon uit dienstbetrekking in Nederland en is voor de Nederlandse inkomstenbelasting een zogenoemde kwalificerende buitenlandse belastingplichtige. Hij koopt een eigen woning in België en gaat voor de financiering van die aankoop een hypothecaire lening aan. Deze lening kwalificeert als eigenwoningschuld. Voor het verkrijgen van de hypothecaire lening is het vereist om het recht van hypotheek op de lening te vestigen. Voor het vestigen van het recht van hypotheek moet de hypotheekakte worden ingeschreven. Voor deze inschrijving wordt registratiebelasting geheven. Behoort deze Belgische registratiebelasting tot de aftrekbare kosten eigen woning?*

Ja. De Belgische registratiebelasting is aan te merken als kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld. Deze kosten vloeien rechtstreeks voort uit het opnemen van een geldlening ten behoeve van de eigen woning.

**6.5 Aftrek advieskosten; afsluiten of aanpassen rentecontract**

*Behoren de (advies)kosten die een geldverstrekker in rekening brengt in verband met het afsluiten of aanpassen van het rentecontract voor de eigenwoningschuld tot de aftrekbare kosten eigen woning?*

Ja. Advies- en afsluitkosten voor geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld komen als aftrekbare kosten eigen woning in aftrek. Dit geldt ook voor de in rekening gebrachte advies- en/of afsluitkosten voor de aanpassing van een eigenwoningschuld.

**6.6 Aftrek advieskosten; lening wordt niet afgesloten of aangepast**

*Een adviseur heeft advieskosten in rekening gebracht voor een (aanpassing van de) lening voor de eigen woning. De lening wordt niet afgesloten of aangepast. Zijn de kosten voor het advies aftrekbaar?*

Nee. Alleen de advieskosten voor een lening die daadwerkelijk tot (aanpassing van een eigenwoningschuld heeft geleid, zijn aftrekbaar. Als advieskosten zijn gemaakt met het oog op aanpassing van een eigenwoningschuld en de lening wordt niet aangepast, dan zijn dit dus geen aftrekbare kosten.

