

Aftrekbare kosten eigen woning



Welke rente mag jij aftrekken?

Soort rente	Aftrekbaar in box 1?	Rente over deze rente bij meefinancieren aftrekbaar?
Rente voor aankoop, onderhoud en verbetering van de eigen woning	✓ (1)	✗
Rente voor andere doeleinden , mits de hypothecaire lening werd aangegaan vóór 1 januari 1996	✓	✗
Rente over bijgeschreven rente	✗	✗
Rente over een lening bij uw partner voor aankoop, onderhoud en/of verbetering van de woning	✗	✗
Rente over een lening die is gebruikt voor aankoop van een deel van de woning van de partner	✓ (2)	✗
Vooruitbetaalde rente die uitsluitend betrekking heeft op de 1e helft van het volgende belastingjaar	✓ (3)	✗
Boeterente wegens vervroegd aflossen	✓ (4)	✗
Boeterente bij oversluiten van de hypotheek (alleen indien boeterente betrekking heeft op eigen woning)	✓ (4)	✗
Rente over een lening die is overgesloten of omgezet , waarbij de oorspronkelijke lening was aangegaan voor de eigen woning	✓	✗
Rente over een lening i.v.m. boedelscheiding bij uitkoop eigen woning	✓ (5)	✗
Renteverlies tijdens de bouw	✗ (6)	✗
Rente over een lening voor een verbouwing waarbij ook een bouwdepot is gevormd	✓ (7)	✗
Bouwrente die in rekening is gebracht na aankoop van een eigen woning in aanbouw	✓ (8)	✗

(1) Zie echter het artikel 'De vernieuwde bijleenregeling', FiscalAlert april 2010, nr 6, p.14-17 (online op www.fiscalert.nl)

(2) Behalve als de totale hypotheekschuld werd verhoogd en deze verhoging niets te maken had met onderhoud en/of verbetering van de eigen woning

(3) Als een deel van de rentebetaling onverhoopt toch betrekking heeft op de periode na 30 juni van dat belastingjaar, kan de gehele rente slechts worden afgetrokken in het belastingjaar waarop de rentebetaling betrekking heeft

(4) Voor aftrek ineens in het jaar dat deze rente wordt betaald, moet sprake zijn van reële boeterente; als de lening verder in stand blijft of als de boeterente wordt terugbetaald bij beëindiging van de lening, is sprake van vooruitbetaalde rente die alleen evenredig in te de tijd aftrekbaar is

(5) Dit geldt alleen bij echtscheiding in geval van huwelijk onder gemeenschap van goederen en dus niet bij huwelijkse voorwaarden met verrekenbeding

(6) Dit is de rente over een lening die is aangegaan om de rente over de oude en de nieuwe woning te kunnen betalen

(7) Tussen 0 en 6 maanden na het ontstaan van het verbouwingsdepot is de gehele rente aftrekbaar; na 6 maanden komt de ontvangen rente op het depot in mindering op de over de lening verschuldigde rente; het eventuele restant van de lening valt na de verbouwingsperiode (uiterlijk na 2 jaar) in box 3

(8) De rente op het bouwdepot bij nieuwbouw is gedurende de eerste 2 jaar aftrekbaar; de op het bouwdepot ontvangen rente moet worden gesaldeerd met de betaalde rente

Aftrekbare kosten eigen woning

Welke kosten mag jij aftrekken?

Soort kosten	Aftrekbaar in box 1?	Rente over deze kosten bij meefinancieren aftrekbaar?
Notariskosten in verband met de hypotheekakte	✓	✓
Notariskosten in verband met het transport van de eigendomsakte	✗	✓
Notariskosten in verband met het doorhalen van de hypotheekakte	✓	✗
Kosten van hypotheekadvies (als daarna een lening in verband met de eigen woning tot stand komt)	✓	✗
Afsluitprovisie bij de aankoop, onderhoud of verbetering van een eigen woning	✓ ⁽⁹⁾	✓
Annuleringskosten die worden betaald in verband met het afzien van het aangaan van een lening	✗	✗
Kosten van advies en taxatie voor renteverlaging bij waardestijging van de woning	✓	✗
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	✓	✓
Taxatie in verband met de hypotheek	✓	✓
Kosten bankgarantie	✗	✗
Makelaarskosten	✗	✓
Overdrachtsbelasting	✗	✓
BTW (bij nieuwbouwhuis)	✗	✓
Onroerende zaakbelasting (OZB)	✗	✗
Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming van de eigen woning	✓	✗
Afkoop van het recht op erfpacht, opstal of beklemming	✗	✓

(9) Aftrekbare provisie 1,5% van de lening (maximaal € 3.630); het is verdedigbaar dat partners tweemaal het maximum aftrekken (samen € 7.260), maar de individueel af te trekken afsluitprovisie mag nooit méér bedragen dan 1,5% van de individuele schuld en niet méér dan € 3.630; bedraagt de provisie méér dan 1,5%, dan mag het meerdere worden beschouwd als rente: deze moet over de gehele looptijd van de lening worden verdeeld (eventueel ontvangen retourprovisie dient in mindering te worden gebracht op de aftrekbare afsluitprovisie)