

## **Beperking hypotheekrenteaf trek!**

De aftrek van hypotheekrente zien we regelmatig terug in de media. De aftrek wordt steeds verder beperkt door eerder genomen maatregelen.

### **Hoe lang mag ik de hypotheekrente aftrekken**

Met de invoering van het Belastingplan 2001 is de maximale aftrek van hypotheekrente beperkt tot 30 jaar. Voor bestaande hypotheeklen is de periode van 30 jaar gaan lopen op 1 januari 2001. Voor nieuwe hypotheeklen gaat de teller lopen vanaf het moment dat u uw eerste hypotheek afsluit. Als u later naar een duurder huis gaat en een aanvullende hypotheek neemt, loopt de teller op de oude hypotheek door, en start de teller voor de aanvullende hypotheek.

### **Mag ik de hypotheekrente aftrekken**

De beperking van de looptijd van de hypotheekrenteaf trek is een echte sluipmoordenaar. Bijna elke huis eigenaar krijgt er straks mee te maken, als hij nog niet alles heeft afgelost, want de (gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek is nog steeds populair.

Als de 30 jaren voorbij zijn, slaat de netto hypotheeklast om in een bruto hypotheeklast die veel hoger zal zijn. Als de 30 jaren voorbij zijn, vervallen ook de andere fiscale voorzieningen van een hypotheek voor bijvoorbeeld uw kapitaalverzekering eigen woning.

### **Wat is de bijleenregeling**

Onderschat het effect van de bijleenregeling niet. Als de verkoopopbrengst van uw oude woning groter is dan de schuld, moet u dat in uw nieuwe huis stoppen. Wat dan voor het nieuwe huis per saldo nog resteert aan hypotheek komt voor de aftrek in aanmerking.

Simpel gezegd: stel u houdt 100.000 euro aan overwaarde over bij de verkoop van uw huis en gebruikt dat niet voor de aankoop van uw nieuwe huis, dan is de nieuwe hypotheek minus 100.000 fiscaal aftrekbaar. Die regel gold niet bij verhuizing naar een goedkoper huis (goedkoperwonenregeling)

### **Nieuwe bijleenregeling vanaf 2010**

Met dit wetsvoorstel komt de goedkoperwonenregeling te vervallen.

### **U moet vanaf 2010 de overwaarde van het verkochte huis in het (goedkopere) nieuwe huis stoppen.**

U mag niet meer automatisch de voormalige hypotheekrente volledig aftrekken. Voordeel: na 2010 geldt de bijleenregeling drie jaar na verkoop, en niet meer vijf jaar.

### **Lekker leven van de overwaarde van uw woning wordt dus een stuk beperkter.**

### **Het eigen woning forfait**

Het eigen woning forfait, is de fiscale bijtelling van de waarde van uw huis bij uw inkomen. Eigenlijk is het eigen woning forfait dat deel van de hypotheeklasten die u niet meer kunt aftrekken. Dit kan flink oplopen.

Stel uw huurwaardeforfait is 2.000 euro en u betaalt 12.000 euro aan hypotheekrente per jaar. Door de fiscale bijtelling is maar 10.000 euro fiscaal aftrekbaar. De verwachting is dat de WOZ waarde van een huis alleen maar verder gaat toenemen. De aftrek van de hypotheekrente wordt zo steeds kleiner.

Bovendien heeft minister Bos weer een belasting ingevoerd. Hij wil de maximering van het huurwaardeforfait voor dure huizen schrappen. Dat zal in het begin niet zo veel

mensen raken, maar daarmee wordt voor de dure huizen de fiscale aftrek van de hypotheekrente verder beperkt.

### **Wat is goedkoop en slim lenen**

Er zijn vele manieren van goedkoop en slim geld te lenen. Wanneer u de lening gebruikt voor de aankoop of verbetering van het eigen huis, is de rente als rente fiscaal aftrekbaar.

### **Uitbreiding renteaftrek meegefinancierde kosten**

Starters op de woningmarkt mogen de rente aftrekken over de lening die is aangegaan om bepaalde kosten te betalen die samenhangen met de hypotheek, zoals afsluitprovisie, notariskosten en taxatiekosten. Doorstromers (dat zijn kopers die een andere woning zoeken en een lege woning achterlaten voor een ander) mochten de rente over deze kosten.

### **Conclusie**

U moet zich bij het afsluiten van een hypotheek niet alleen blind staren op de voordelen van de fiscale aftrek op de korte termijn of op een zo laag mogelijke rente. Wat u wel moet doen, is goed bekijken in hoeverre u voor de fiscale aftrek in aanmerking komt en voor hoe lang. Dan zijn er namelijk mooie hypotheekleningen af te sluiten.

*De nieuwe bijleenregeling is nog geen feit, maar het kan geen kwaad uw verhuisplannen iets naar voren te halen!*