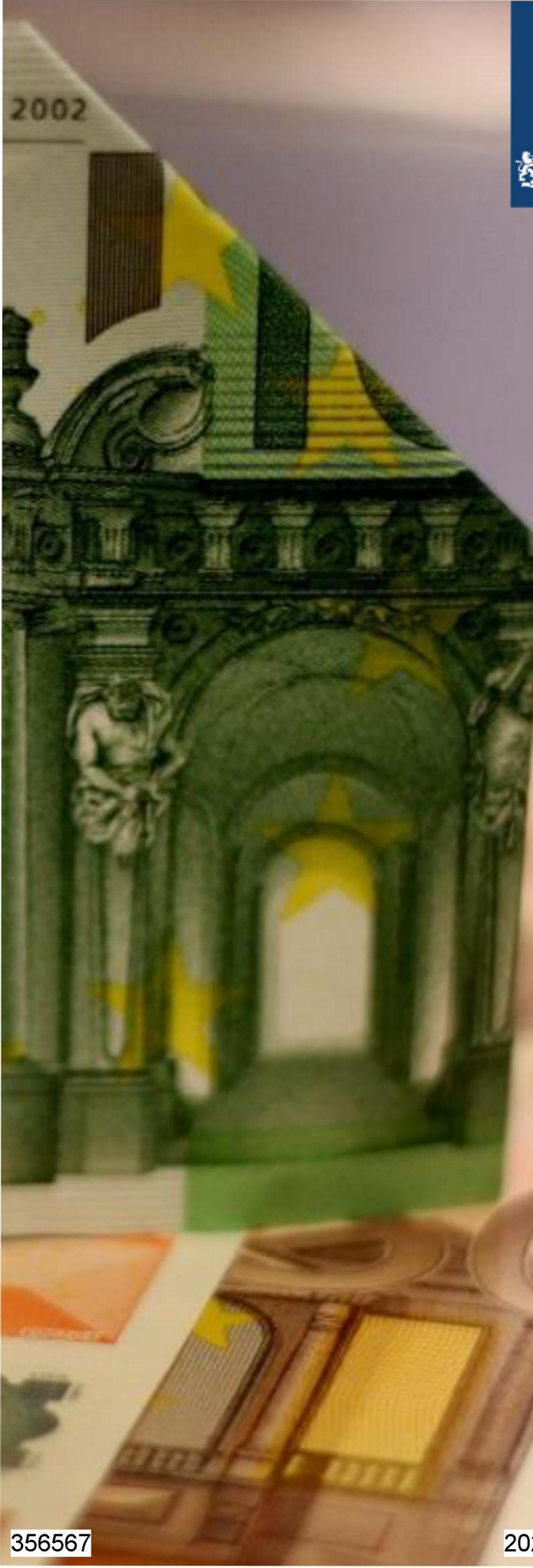




Belastingdienst

Werkinstructie Aandachtsgebied eigen woning Belastingjaar 2023

Toezicht Particulieren

Versie 1.0 – Augustus 2024

Colofon

Medewerkers Toezicht Particulieren
onder regie van
Landelijke Regie Particulieren (LRP)
in samenwerking met
Belastingdienst/IV/IBS IH
Team Communicatie en Invoering



Inhoudsopgave

1	Inleiding 3
2	Onderwerpen aandachtsgebied eigen woning 4
3	Wat is een eigen woning? 5
3.1	Definitie eigen woning 5
3.2	Aanhorigheden 5
3.3	Alleen vruchtgebruiker door erfrecht 6
3.4	Eigen woning en fiscale partners 6
3.5	Woonschip of woonwagen 6
3.6	Hoofdverblijf 6
3.7	Tijdelijk eigendom van twee woningen 7
3.8	Verkoop van de oude woning 7
3.9	Aankoop van een nieuwe woning 8
3.10	Eigen woning en echtscheiding 8
4	Eigenwoningschuld 9
4.1	De voorwaarden voor eigenwoningschulden 9
	4.1.1 <i>De schulden zijn aangegaan in verband met de eigen woning 9</i>
	4.1.2 <i>De contractuele verplichtingen 9</i>
	4.1.3 <i>Aflossingseis 9</i>
	4.1.4 <i>Informatieverplichtingen 10</i>
4.2	Overgangsrecht vanaf 2013 10
	4.2.1 <i>Afname van een bestaande eigenwoningschuld 10</i>
5	Eigenwoningforfait 11
5.1	Deel van het jaar eigen woning 11
5.2	Geen fiscale partners en samen een eigen woning 11
5.3	Fiscale partners en eigen woning 12
5.4	Meerdere eigenaren, maar geen fiscale partners 12
5.5	Voor het eerst een eigen woning 12
5.6	Verhuizen naar een huurwoning 12
5.7	Verschillende eigen woningen in het jaar 13
5.8	Eigen woning (tijdelijk) geen hoofdverblijf 13
5.9	Behandeling eigenwoningforfait 14
6	Tijdelijke verhuur 15
6.1	Voordelen uit tijdelijke verhuur 15
6.2	Kamerverhuurvrijstelling 16
6.3	Behandeling tijdelijke verhuur 16
7	Aftrekbare rente 18
7.1	Rente maximaal 360 maanden aftrekbaar 18
7.2	Bijzondere regels voor renteaftrek 18
7.3	Wanneer is niet alle (hypotheek)rente aftrekbaar? 19
7.4	Restschuld 19
7.5	Hypotheekverhoging 19
7.6	Verbouwingsdepot/geld geleend voor onderhoud of verbouwing en nieuwbouwdepot 19
	7.6.1 <i>Verbouwingsdepot 19</i>
	7.6.2 <i>Nieuwbouwdepot 20</i>
7.7	Vooruit- en achteraf betaalde rente 21
7.8	Bijleenregeling 21

7.9	Hypotheekschuld die al op 31 december 1995 bestond	21
7.10	Behandeling aftrekbare rente	21
8	Aftrekbare financieringskosten	23
8.1	Aftrekbare financieringskosten	23
8.2	Niet aftrekbare rente en (financierings)kosten	23
8.3	Behandeling aftrekbare financieringskosten	24
9	Periodieke betalingen erfpacht, opstal of beklemming	25
9.1	Welke kosten zijn niet aftrekbaar?	25
9.2	Behandeling periodieke betalingen erfpacht, opstal of beklemming	25
10	Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	26
10.1	Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	26
10.2	Behandeling aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	27
	Bijlage 1: Afrekening notaris	29

1 Inleiding

Dit is de werkinstructie voor de behandeling van het aandachtsgebied eigen woning. Bij de werkinstructie horen de volgende documenten:

- [Generieke procesplaat aanslagregeling](#)
- [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#)

Deze documenten zijn beschikbaar op Intranet, tabblad Werk – subsite [Inkomensheffing](#) – Laag 'Werkstromen en Processen' – TZ NW Aanslagregeling, onderdeel [Generieke aanslagregeling niet-winst](#).

Stappenstructuur werkinstructie

De instructie bestaat uit verschillende stappen die je uitvoert als je een aangifte behandelt. De stappenstructuur is als volgt:

Stap(pen)	Doel en vindplaats
Stap 1 tot en met stap 5	De stappen beschrijven het ophalen en in behandeling nemen van een aangifte. Gebruik hiervoor de Generieke werkinstructie aanslagregeling .
Stap 6	Deze stap beschrijft de inhoudelijke beoordeling en de behandeling van de aangifte met het aandachtsgebied Eigen woning. Gebruik hiervoor deze werkinstructie.
Stap 7 tot en met stap 12	De stappen beschrijven: - de communicatie met de belastingplichtige/gemachtigde - het vaststellen van een aangifte Gebruik hiervoor de Generieke werkinstructie aanslagregeling .

Coördinatie en beheer

Deze werkinstructie is geschreven aan de hand van de input van collega's die aan het betreffende werkproces werken. Het team Landelijke Regie Particulieren (LRP) coördineert de ontwikkeling van deze werkinstructie en beheert de centrale plaats waar de werkinstructies en procesplaten beschikbaar zijn. Heb je suggesties, opmerkingen of tips? Neem dan contact op via de [5.1.2i](#) [5.1.2i](#) [5.1.2i](#)



Applicaties en meer informatie

In deze werkinstructie vind je geen uitleg over hoe een applicatie werkt, bijvoorbeeld [5.1.2i](#) [5.1.2i](#) en [5.1.2i](#). Uitgangspunt is dat je weet hoe deze werken.

Informatie over de applicaties vind je op de site ICT Gebruikersondersteuning op Intranet, Servicepunt, ICT, ICT Gebruikersondersteuning.

Via het alfabet aan de rechterkant kun je zoeken naar de applicatie waarover je meer wilt weten.

Het aandachtsgebied eigen woning betreft de gehele rubriek eigen woning uit de aangifte. In deze instructie worden 8 onderwerpen van dit aandachtsgebied behandeld. Zie onderstaande tabel voor de onderwerpen die onder dit aandachtsgebied vallen.

	Onderwerpen
1.	Wat is een eigen woning?
2.	Eigenwoningschuld
3.	Eigenwoningforfait
4.	Tijdelijke verhuur
5.	Aftrekbare rente
6.	Aftrekbare financieringskosten
7.	Periodieke betalingen erfpacht, opstal of beklemming
8.	Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

Onderwerp nader toegelicht

In de volgende hoofdstukken wordt per onderwerp beschreven waar het precies om draait, met name in fiscaal opzicht.

Inhoudelijke beoordeling en behandeling

Daarnaast is per onderwerp in de paragraaf 'Inhoudelijke beoordeling en behandeling' stap 6 beschreven, waarin staat hoe je de aangifte inhoudelijk moet beoordelen. Uiteraard is deze beschrijving niet uitputtend. Mocht je een uitzondering in behandeling hebben, dan kan het nodig zijn om op je kantoor meer vaktechnische kennis te zoeken.

Tip

Kijk ook op de intranetpagina van [Inkomensheffing](#) onder de laag 'Vakkennis' voor meer vaktechnische informatie. Raadpleeg [infoSet](#) voor een toelichting op diverse uitworpredenen.

3 Wat is een eigen woning?

3.1 Definitie eigen woning

Beschreven in artikel 3.111, lid 1 van de Wet inkomstenbelasting (IB) 2001

Een eigen woning kan een gebouw, een woonschip of een woonwagen zijn of een gedeelte van een gebouw, een schip of een woonwagen, met de daartoe behorende aanhorigheden. Voorwaarde is dat de belastingplichtige of een lid van zijn huishouden de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op basis van:

- (i) eigendom, waaronder begrepen economische eigendom; of
- (ii) een recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of een recht van gebruik van de woning verkregen op grond van erfrecht.

Economische eigendom is juridisch eigendom zonder levering van de onroerende zaak.

Bij (i) eigendom moet worden voldaan aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De waardeverandering van de woning gaat de belastingplichtige of zijn partner grotendeels (50% of meer) aan.
- De belastingplichtige of zijn partner geniet de voordelen.
- De kosten en lasten drukken op de belastingplichtige of zijn partner. Het gaat hierbij om de eigenaarslasten van de woning. Bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting, kosten van groot onderhoud of de premies voor een opstalverzekering.

Bij (ii) recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of een recht van gebruik van de woning verkregen op grond van erfrecht, moet worden voldaan aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De belastingplichtige geniet de voordelen.
- De kosten en lasten drukken op de belastingplichtige. Het gaat hierbij om de eigenaarslasten van de woning. Bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting, kosten van groot onderhoud of de premies voor een opstalverzekering.

3.2 Aanhorigheden

Tot de eigen woning behoren ook de zogenaamde aanhorigheden (artikel 3.111, lid 1 van de Wet IB 2001). Dat zijn gebouwen of grond die bij de woning horen, zoals een garage of schuur en de tuin. Deze staan de eigenaar van de woning namelijk ook ter beschikking. Om te voldoen aan het begrip aanhorigheid moet aan een drietal vereisten zijn voldaan, te weten:

1. de aanhorigheid behoort bij de eigen woning
2. de aanhorigheid is daarbij in gebruik en
3. de aanhorigheid is daaraan dienstbaar

Een fysieke vereniging met het gebouw of het hoofdgebouw is niet noodzakelijk om aan het begrip aanhorigheid te voldoen. Zo kan ook een garage die op enkele meters afstand van de woning ligt als aanhorigheid worden aangemerkt. Meer informatie over het begrip aanhorigheden is te vinden in de notitie 'Aanhorigheden in de eigenwoningregeling' op de [community van de Kennisgroep Onroerende Zaken](#).

3.3 Alleen vruchtgebruiker door erfrecht

Iemand is vruchtgebruiker als hij of zij de woning als eigen woning mag gebruiken en de kosten en lasten voor zijn rekening zijn, terwijl hij/zij niet de eigenaar is. Alleen als iemand dit vruchtgebruik door erfrecht heeft verkregen, is sprake van een eigen woning, zie artikel 3.111, lid 1, onderdeel b van de Wet IB 2001. De eigenwoningregeling is dus niet van toepassing als een vruchtgebruik bij leven wordt gevestigd. In dat laatste geval valt de woning niet onder de eigenwoningregeling in box 1, maar onder het inkomen uit sparen en beleggen in box 3.

3.4 Eigen woning en fiscale partners

Het kan voorkomen dat fiscale partners een eigen woning hebben, waarbij één partner geen aandeel heeft in het eigendom van de woning, maar wel schulden heeft gemaakt voor de woning. Zolang een gezamenlijke huishouding wordt gevoerd, hebben beide partners recht op een aandeel in de aftrek eigenwoningkosten.

Voorbeeld

Jan en Wim zijn het gehele jaar fiscale partners en wonen samen in een woning waarvan Jan eigenaar is. De woning heeft een WOZ-waarde van € 200.000. Jan heeft een hypothecaire lening van € 150.000 en Wim heeft een gewone lening van € 50.000. Beide leningen zijn afgesloten ter verwerving, verbetering of onderhoud van de woning en behoren tot de eigenwoningschuld. Gevolg is dat voordelen, kosten en lasten niet in één hand zijn.

Jan en Wim zijn fiscale partners en voeren een gezamenlijke huishouding, waardoor voor beiden de eigenwoningregeling van toepassing is, ondanks het feit dat de woning volledig eigendom is van Jan. Stel dat Jan € 7.500 rente betaalt over zijn lening van € 150.000 en Wim € 2.000 over zijn lening van € 50.000. Het eigenwoningforfait voor Jan bedraagt 0,35% van € 200.000 (= € 700). De belastbare inkomsten uit eigen woning voor Jan is een negatief bedrag van € 6.800. Voor Wim is dit een negatief bedrag van € 2.000. Jan en Wim kunnen dit negatieve bedrag van € 8.800 naar eigen inzicht onderling verdelen.

3.5 Woonschip of woonwagen

Een woonschip of woonwagen is een eigen woning als deze duurzaam aan een plaats is gebonden (artikel 3.111, lid 1 van de Wet IB 2001). Het gaat dus om een vaste ligplaats of standplaats. De aanwezigheid van een vaste ligplaats kan blijken uit bijvoorbeeld een aansluiting op nutsvoorzieningen. In ieder geval is sprake van een vaste ligplaats als het gaat om een ligplaats waar het woonschip al ten minste een jaar met niet meer dan incidentele onderbrekingen aanwezig is. Een woonschip mag wel eens in de zoveel jaar voor een onderhoudsbeurt van zijn ligplaats worden gehaald.

3.6 Hoofdverblijf

Tweede woningen, bijvoorbeeld een woning die wordt gebruikt als vakantiewoning, vallen niet onder de eigenwoningregeling. Dit komt omdat deze woningen doorgaans niet zijn aan te merken als hoofdverblijf. Deze woningen maken deel uit van de rendementsgrondslag van box 3.

Het kan voorkomen dat partners de beschikking hebben over meer dan één woning die het hoofdverblijf zou kunnen zijn. Voor de eigenwoningregeling kan bij partners die niet duurzaam gescheiden leven maar één woning als eigen woning gelden (artikel 3.111, lid 8 en 9 van de Wet IB 2001). In dat geval moeten de partners kiezen welke woning hoofdverblijf is en dus als eigen woning geldt. De andere woning valt in box 3.

Let op!

De keuze van het hoofdverblijf kan per kalenderjaar worden herzien.

Als de partners ieder een andere woning als eigen woning opnemen in de aangifte, wordt de woning die als eigen woning in de eerst binnengekomen aangifte is opgenomen, aangemerkt als eigen woning voor beide partners. De andere woning valt in box 3. Als in de aangifte die als tweede bij de Belastingdienst binnenkomt, de andere woning als hoofdverblijf wordt aangemerkt, kunnen de fiscale partners gezamenlijk kiezen voor één woning als hoofdverblijf, tót het onherroepelijk worden van een van beide aanslagen.

3.7 Tijdelijk eigendom van twee woningen

Soms heeft iemand voor korte duur twee woningen, bijvoorbeeld:

- er is een nieuwe woning in aanbouw of er is een bestaande woning gekocht, maar die is nog niet betrokken
- de nieuwe woning is al betrokken, maar de oude woning is nog niet verkocht

In bovengenoemde situaties heeft de eigenaar van slechts één woning de voordelen, terwijl hij of zij van twee woningen de lasten heeft. De eigenwoningregeling kent speciale regels als sprake is van overgang van een oude eigen woning naar een nieuwe eigen woning. Hierdoor kan de eigenwoningregeling gelden voor zowel de oude woning als de nieuwe woning (artikel 3.111, lid 2 en 3 van de Wet IB 2001). Dit heeft de volgende voordelen:

- bepaalde kosten blijven voor beide woningen aftrekbaar in box 1
- de woning die nog niet of niet meer het hoofdverblijf is, heeft een eigenwoningforfait van nihil

Er gelden voorwaarden om (gedurende een beperkte periode) van de speciale regels gebruik te maken.

3.8 Verkoop van de oude woning

Als iemand een woning te koop aanbiedt waarin hij of zij niet meer woont, dan geldt deze woning toch als eigen woning als aan alle drie de volgende eisen wordt voldaan:

1. Deze woning was in het kalenderjaar of in een van de drie voorafgaande jaren het hoofdverblijf van de belastingplichtige.
 2. De woning staat leeg (of er is sprake van een kraakwacht).
 3. De belastingplichtige maakt aannemelijk dat de woning te koop staat.
- (artikel 3.111, lid 2 van de Wet IB 2001)

Verhuur van de voormalige eigen woning

De woning mag verhuurd worden aan derden. De woning en de schuld gaan dan naar box 3. Hierbij geldt:

- De rente is niet aftrekbaar in box 1, de huur is niet belast (vallen samen immers onder de rendementsgrondslag).
- Als de woning niet langer wordt verhuurd, kan de woning weer onder de eigenwoningregeling vallen. De rente is dan weer aftrekbaar. Dit geldt als de woning in het kalenderjaar of in een van de drie voorafgaande jaren het hoofdverblijf van de belastingplichtige was en de woning te koop staat.
- Als de woning de gehele tijd bestemd was voor verkoop, hoeft de bijleenregeling in deze periode niet worden toegepast.
- Als de woning niet de gehele periode te koop heeft gestaan, is de bijleenregeling gewoon van toepassing. Het is wel mogelijk dat de woning weer als een lid-2 woning wordt aangemerkt.

3.9 Aankoop van een nieuwe woning

Als iemand een nieuwe woning heeft gekocht waarin hij of zij nog niet woont, dan geldt deze woning toch als eigen woning als voldaan wordt aan de volgende twee eisen:

1. De woning staat leeg (of er is sprake van een kraakwacht).
2. De woning is uitsluitend bestemd om in het kalenderjaar of in een van de daaropvolgende drie jaren het hoofdverblijf van de belastingplichtige te worden.

(artikel 3.111, lid 3 van de Wet IB 2001)

Per belastingjaar moet worden beoordeeld of de woning bestemd is om in het kalenderjaar of in een van de daaropvolgende drie jaren het hoofdverblijf van de belastingplichtige te worden.

3.10 Eigen woning en echtscheiding

Een bijzondere situatie kan zich voordoen bij echtscheiding. Echtscheiding kan tot gevolg hebben dat een van de (voormalige) echtgenoten de woning verlaat. Voor die vertrekkende partij is de woning in beginsel geen eigen woning meer, omdat de woning hem of haar niet meer als hoofdverblijf ter beschikking staat. Op grond van artikel 3.111, lid 4 van de Wet IB 2001 mag de voormalige gezamenlijke woning na het vertrek van een van beiden nog 24 maanden de eigen woning blijven voor de vertrekkende partner. Voorwaarde is dat de woning in die periode wel het hoofdverblijf is van de achtergebleven partner.

Als de vertrekkende partner eigenaar is van de woning, moet hij/zij het eigenwoningforfait aangeven. Gedurende deze 24 maanden kan de vertrekkende partner de rente voor de eigenwoningschuld in aftrek brengen. Hiervoor moet de eigenwoningschuld wel tot zijn/haar vermogen behoren (draagplichtige) en de rente moet op hem of haar drukken.

Het voorgaande geldt ook voor niet-gehuwde fiscale partners die uit elkaar gaan.

4 Eigenwoningschuld

Met ingang van 1 januari 2013 stelt artikel 3.119a, lid 1 van de Wet IB 2001 4 voorwaarden aan het begrip eigenwoningschuld:

1. De schulden van de belastingplichtige zijn aangegaan in verband met de eigen woning.
2. Voor de schulden geldt een contractuele verplichting om deze gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig af te lossen.
3. De belastingplichtige moet daadwerkelijk aan de aflossingsverplichting voldoen.
4. Voor schulden die bij een niet-administratieplichtige zijn aangegaan moet bepaalde informatie worden verstrekt.

Wordt hier niet aan voldaan, dan is de rente niet aftrekbaar in box 1, omdat de schuld niet kwalificeert als eigenwoningschuld.

4.1 De voorwaarden voor eigenwoningschulden

4.1.1 De schulden zijn aangegaan in verband met de eigen woning

Artikel 3.119a, lid 2 van de Wet IB 2001 beschrijft wat wordt verstaan onder schulden die zijn aangegaan in verband met de eigen woning.

Dit zijn schulden die zijn aangegaan voor:

- de verwerving van een eigen woning
- verbetering of onderhoud van een eigen woning
- afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de eigen woning
- de betaling van de kosten voor de verkrijging van de hierboven genoemde schulden.

4.1.2 De contractuele verplichtingen

De volgende contractuele verplichtingen gelden:

- de lening wordt in maximaal 360 maanden volledig afgelost
- de aflossing vindt plaats volgens een minimaal annuïtair aflossingsschema

Buitenlandse leningen

Bij leningen afgesloten in het buitenland kunnen er voorwaarden zijn afgesproken waardoor de lening niet voldoet aan de vereisten van een eigenwoningschuld. Twijfel je of een overeenkomst voldoet aan de voorwaarden? Neem dan contact op met je vaktechnisch adviseur.

4.1.3 Aflossingseis

De aflossingseis schrijft de maximaal toegestane hoogte van de eigenwoningschuld op bepaalde momenten voor. De toetsmomenten van de aflossingseis zijn: :

- 31 december van het kalenderjaar
- het moment van vervreemding van de eigen woning
- het moment van wijziging van de maandelijkse rentevoet
- in geval van oversluiten van een eigenwoningschuld: het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond.

Aan de aflossingseis wordt voldaan indien het bedrag per schuld/leningdeel op het toetsmoment niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit de formule opgenomen in artikel 3.119c, lid 1 van de Wet IB 2001.

Op de website van de Belastingdienst is een [rekenhulp](#) geplaatst waarmee de belastingplichtige zelf kan berekenen of narekenen welk bedrag maandelijks moet worden afgelost. De rekenhulp geeft aan hoeveel de maandelijke annuïteit bedraagt, het daarin begrepen bedrag aan rente en aflossing en de restschuld na elke verstreken annuïteit.

4.1.4 Informatieverplichtingen

Via artikel 10.8 van de Wet IB 2001 worden banken en andere kredietinstellingen die in Nederland gevestigd zijn, verplicht om de gegevens van de verstrekte leningen door te geven aan de Belastingdienst. Voor leningen die bij andere geldverstrekkers zijn afgesloten, is de belastingplichtige zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van de gegevens. Een dergelijke lening kan afgesloten zijn bij een familielid, een eigen bv of een niet in Nederland gevestigde bank. De gegevens worden via het invullen van de aangifte aan de Belastingdienst verstrekt. Indien de gegevens onvolledig blijken en naar boven komen tijdens de uitvraag, dien je deze gegevens aan te vullen in 5.1.21

4.2 Overgangsrecht vanaf 2013

De belastingregels rond de renteaftrek zijn vanaf 1 januari 2013 ingrijpend gewijzigd. Voor een aantal eigenwoningschulden geldt een eerbiedigende werking; de regels zoals die golden vóór 1 januari 2013 blijven van toepassing. Deze schulden worden de bestaande eigenwoningschulden genoemd. Als hoofdregel geldt dat het bedrag aan eigenwoningschuld op 31 december 2012 als bestaande eigenwoningschuld wordt aangemerkt.

4.2.1 Afname van een bestaande eigenwoningschuld

Als ná 31 december 2012 wordt afgelost op een bestaande eigenwoningschuld, neemt de omvang van de bestaande eigenwoningschuld daarmee definitief af. Dit geldt niet voor het oversluiten van een bestaande eigenwoningschuld. Hierbij wordt een eigenwoningschuld/leningdeel geheel of gedeeltelijk afgelost. Uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar moet tot maximaal het afgeloste bedrag een nieuwe lening in verband met een eigen woning worden afgesloten.

5 Eigenwoningforfait

Beschreven in artikel 3.112, lid 1 van de Wet IB 2001

Het voordeel uit de eigen woning bij een bepaalde eigenwoningwaarde is het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning die als hoofdverblijf dient. De gemeente stelt jaarlijks de WOZ-waarde vast (artikel 3.112, lid 2 van de Wet IB 2001). Voor het jaar 2023 geldt de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2022.

Voor het berekenen van het eigenwoningforfait in 2023 is onderstaande tabel van toepassing.

Tabel eigenwoningforfait 2023		
WOZ-waarde meer dan	WOZ-waarde niet meer dan	Eigenwoningforfait
-	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,10%
€ 25.000	€ 50.000	0,20%
€ 50.000	€ 75.000	0,25%
€ 75.000	€ 1.200.000	0,35%
€ 1.200.000	-	€ 4.200 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.200.000

5.1 Deel van het jaar eigen woning

Wanneer een woning alleen voor een deel van het jaar als een eigen woning wordt aangemerkt, geldt het eigenwoningforfait tijdsevenredig. Hierbij wordt uitgegaan van de datum waarop de belastingplichtige in de Basisregistratie Personen staat ingeschreven op dat adres.

5.2 Geen fiscale partners en samen een eigen woning

Als de belastingplichtige samen met een (of meer) andere belastingplichtige(n) eigenaar is van de woning die voor hem of haar als eigen woning geldt, zonder dat sprake is van fiscaal partnerschap, dan geldt het volgende: de belastingplichtige mag alleen de rente en kosten in aftrek brengen die betrekking hebben op zijn of haar aandeel in de eigenwoningschuld en alleen als de rente en kosten drukken op de belastingplichtige.

Zo is dat ook geregeld met het eigenwoningforfait. Elke bewoner moet zijn eigen deel van het eigenwoningforfait aangeven dat overeenkomt met zijn aandeel in het eigendom van de woning.

Voorbeeld

Pieter en Samantha hebben samen een woning gekocht. Beiden zijn voor 50% eigenaar en er is geen sprake van fiscaal partnerschap. De WOZ-waarde van de woning is € 200.000. Het percentage eigenwoningforfait is 0,35. Het eigenwoningforfait voor het hele huis bedraagt: € 700 (0,35% van € 200.000). In de aangifte moeten Pieter en Samantha ieder 50% van het eigenwoningforfait (€ 700), dus € 350 aangeven.

5.3 Fiscale partners en eigen woning

Als de belastingplichtige een fiscale partner heeft, dan kunnen bepaalde inkomsten en aftrekbare kosten onderling verdeeld worden. De inkomsten en aftrekbare kosten kunnen verdeeld worden als de belastingplichtige het hele jaar een fiscale partner heeft óf een gedeelte van het jaar een fiscale partner heeft en ze er samen voor kiezen om het hele jaar als fiscale partners te worden beschouwd.

De fiscale partners vullen allebei op de aangifte het totaal in van het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten. Dit zijn de belastbare inkomsten uit eigen woning. Vervolgens verdelen ze de belastbare inkomsten uit eigen woning (voordelen eigen woning minus aftrekbare kosten) tussen hen beiden. Elke verdeling is toegestaan, als het totaal maar 100% is.

5.4 Meerdere eigenaren, maar geen fiscale partners

Als de belastingplichtige in 2023 met een of meer personen eigenaar en bewoner (maar geen fiscale partner) is van een woning die als hoofdverblijf dient, dan is de eigenwoningregeling alleen van toepassing als de belastingplichtige samen met deze eigenaars/bewoners van de woning ten minste een belang heeft bij de waardeontwikkeling van 50% van de gehele woning. De belastingplichtige geeft dan alleen het deel van het eigenwoningforfait aan dat overeenkomt met zijn aandeel in het eigendom van de woning.

Voorbeeld

A, B en C kopen samen een huis, ieder voor 1/3. De verkoper behoudt 50% belang bij de waardeontwikkeling. A, B en C gaan in die woning wonen. B en C zijn fiscale partners. A, B en C hebben gezamenlijk 50% belang bij de waardeontwikkeling van de gehele woning die voor hen samen een eigen woning is. Voor A, B en C geldt de eigenwoningregeling.

5.5 Voor het eerst een eigen woning

Bij de eerste aankoop van een eigen woning moet uitgegaan worden van de datum dat iemand op het desbetreffende adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen om het eigenwoningforfait te bepalen.

5.6 Verhuizen naar een huurwoning

Bij de verkoop van een eigen woning en verhuizing naar een huurwoning moet uitgegaan worden van de datum dat iemand is uitgeschreven bij de Basisregistratie Personen om het eigenwoningforfait te bepalen.

Voorbeeld

Erik verhuist van een koopwoning naar een huurwoning. Op 1 maart 2023 is hij op het adres van de huurwoning ingeschreven bij de gemeente.

- In 2023 heeft Erik 60 dagen in de eigen woning gewoond.
- 2023 heeft 365 dagen.
- De WOZ-waarde van de eigen woning is € 190.000.
- Het percentage eigenwoningforfait is 0,35.

Berekening eigenwoningforfait

Eigenwoningforfait heel 2023: € 665 (0,35% van € 190.000)

Erik vult in zijn aangifte: € 109 ($(€ 665 : 365) \times 60$)

5.7

Verschillende eigen woningen in het jaar

Wanneer er sprake is van een eigen woning die wordt verkocht om vervolgens een nieuwe eigen woning te kopen, dan moet per woning het eigenwoningforfait ingevuld worden over de periode dat de belastingplichtige ingeschreven staat op het betreffende adres. De volgende bedragen worden dan bij elkaar opgesteld:

- Bedrag 1: het eigenwoningforfait van de **oude** woning, over de periode dat de belastingplichtige op dat adres stond ingeschreven.
- Bedrag 2: het eigenwoningforfait van de **nieuwe** woning, over de periode dat de belastingplichtige op dat adres stond ingeschreven.

Voorbeeld

Volgens de gemeente is Kees op 13 april 2023 van zijn oude woning (WOZ-waarde € 200.000) verhuisd naar zijn nieuwe woning (WOZ-waarde € 300.000). Voor de berekening van het eigenwoningforfait gaan we uit van de volgende gegevens:

- 2023 heeft 365 dagen, waarvan Kees 102 dagen was ingeschreven op het adres van de oude woning en 263 dagen op het adres van de nieuwe woning
- het eigenwoningforfait is voor beide woningen 0,35%.

Eigenwoningforfait oude woning

Eigenwoningforfait heel 2023: € 700 (0,35% van € 200.000)

Eigenwoningforfait oude woning: € 195 ($(€ 700 : 365 \text{ dagen}) \times 102$)

Eigenwoningforfait nieuwe woning

Eigenwoningforfait heel 2023: € 1.050 (0,35% van € 300.000)

Eigenwoningforfait nieuwe woning: € 756 ($(€ 1.050 : 365) \times 263$)

Totaal

Het totale eigenwoningforfait van Kees is: € 951 ($(€ 195 + € 756)$).

5.8

Eigen woning (tijdelijk) geen hoofdverblijf

Ondanks het feit dat de eigenwoningregeling van toepassing is, hoeft de belastingplichtige in de volgende situaties geen eigenwoningforfait in aanmerking te nemen:

- als sprake is van de verhuisregeling in artikel 3.111, lid 2 van de Wet IB 2001.
De belastingplichtige verhuist, de oude woning staat leeg en is nog niet verkocht (zie paragraaf [3.8 Verkoop van de oude woning](#)).
- als sprake is van de verhuisregeling in artikel 3.111, lid 3 van de Wet IB 2001.
De belastingplichtige koopt een woning die bedoeld is als toekomstig hoofdverblijf en deze woning staat nog leeg of is nog in aanbouw (zie paragraaf [3.9 Aankoop van een nieuwe woning](#))

Als de echtscheidingsregeling van toepassing is zoals beschreven in artikel 3.111, lid 4 van de Wet IB 2001, moet de belastingplichtige het forfait wel in

aanmerking nemen naar rato van zijn eigendomsverhouding. Het gaat hierbij om de situatie dat de belastingplichtige verhuist en de vroegere fiscale partner in de woning blijft wonen (zie paragraaf [3.10 Eigen woning en echtscheiding](#)).

5.9 Behandeling eigenwoningforfait

Stap 1 tot en met stap 5

Zie de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Stap 6: Beoordeel het uitgeworpen risico

Allereerst beoordeel je of de aangifte zich voor [passend contact](#) met de belastingplichtige leent.

Vervolgens vergelijk je de rubriek in de aangifte van het aandachtsgebied met onze informatie. Controleer ook of informatie van andere belastingjaren van belang is voor de aangifte die je behandelt.

Is het aannemelijk dat de informatie van de belastingplichtige juist is?

- Ja: ga naar stap 7a van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt voldoende informatie: ga naar stap 7b van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt onvoldoende informatie: ga naar stap 8 van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Beschreven in artikel 3.113 van de Wet IB 2001

Artikel 3.113 geeft een aanvulling op artikel 3.111, lid 7. Daarin is bepaald dat een woning nog steeds als hoofdverblijf kan worden aangemerkt als deze tijdelijk ter beschikking wordt gesteld aan derden. De eigenwoningregeling blijft van kracht voor de periode dat de woning niet in eigen gebruik is.

Artikel 3.113 behandelt tijdelijke verhuursituaties. Bijvoorbeeld wanneer (een gedeelte van) de eigen woning wordt verhuurd aan derden tijdens een vakantie of 'sabbatical leave'. Het gaat daarbij niet om vakantiewoningen, welke meestal kwalificeren als tweede woning. Zij zijn dan geen hoofdverblijf en maken deel uit van de rendementsgrondslag van box 3.

In geval van duurzaam bestemde verhuur is artikel 3.113 niet van toepassing. Een verhuurde woning kwalificeert als box 3-woning of als overig onroerend goed en komt in box 3 terecht. De grenzen tussen tijdelijke verhuur (artikel 3.113), permanente verhuur (box 3, vermogensrendementsheffing) of resultaat uit overige werkzaamheden (row, artikel 3.90) zijn niet altijd makkelijk te bepalen. De Wet IB 2001 kan op dit terrein dus tot afbakeningsproblemen leiden.

De beoordeling of een woning tijdelijk ter beschikking aan derden wordt gesteld, vindt niet per kalenderjaar plaats, maar over een langere periode. Dit moet naar feiten en omstandigheden worden bepaald.

6.1 Voordelen uit tijdelijke verhuur

Ingevolge artikel 3.113, zoals dat geldt vanaf 1 januari 2010, wordt het eigenwoningforfait vermeerderd met 70% van de voordelen voor het ter beschikking stellen. Dat wil zeggen dat de voordelen worden gesteld op 70% van de ontvangen huurvergoeding. Dit is niet per definitie de brutohuuropbrengst. Het deel dat betrekking heeft op roerende goederen, zoals meubilair en de vergoeding van andere kosten (onder andere gas- en elektriciteitsverbruik, diensten aan de huurder en provisie), moet eerst afgesplitst worden.

De aftrekbaarheid van kosten is conform de regeling van het eigenwoningforfait van toepassing. Dit betekent dat de (onderhouds-)kosten, lasten en afschrijvingen van de eigen bewoning niet aftrekbaar zijn, met uitzondering van onder andere de (hypotheek)rente. Deze rente blijft gewoon aftrekbaar op grond van artikel 3.120.

Als de voordelen uit tijdelijke verhuur in natura plaatsvinden, geldt artikel 3.144. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan woningruil met gesloten beurzen, waarbij de belastingplichtige zijn woning ter beschikking stelt aan een derde en zelf in de woning van die derde verblijft. In dat geval zal 70% van de waarde die aan de woningruil in het economisch verkeer kan worden toegekend, deel uitmaken van de voordelen van artikel 3.113.

Vanaf het belastingjaar 2023 kan de belastingplichtige specifieker de voordelen uit tijdelijke verhuur in het aangifteprogramma aangeven. Voorheen moest de belastingplichtige zelf het netto bedrag uitrekenen en aangeven. Vanaf het belastingjaar 2023 kan de belastingplichtige aangeven of wordt verhuurd via een platform of dat de belastingplichtige het zelf verhuurde. Indien er wordt verhuurd via een platform, kunnen het aantal nachten en de bruto opbrengsten aangegeven worden. De gemaakte kosten kunnen in een aparte rubriek worden aangegeven.

6.2 Kamerverhuurvrijstelling

Beschreven in artikel 3.114 van de Wet inkomstenbelasting (IB) 2001

Als de belastingplichtige een deel van de woning verhuurt (bijvoorbeeld een kamer) kan de belastingplichtige in aanmerking komen voor de kamerverhuurvrijstelling

De belastingplichtige krijgt de vrijstelling als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Het gaat om de huur inclusief een eventuele vergoeding voor het gebruik van meubilair, energie en dergelijke:

- Het gedeelte dat de belastingplichtige verhuurde, maakte deel uit van de woning en was geen zelfstandige woning.
- De belastingplichtige en de huurder waren tijdens de hele huurperiode ingeschreven bij de gemeente op het adres van de woning.
- De verhuur was niet van korte duur, bijvoorbeeld verhuur aan vakantiegasten.

Maximaal te ontvangen huur per jaar voor kamerverhuurvrijstelling	
Jaar	Ontvangen huur
2023	Niet hoger dan € 5.881
2022	Niet hoger dan € 5.711
2021	Niet hoger dan € 5.668

Als de belastingplichtige aan alle voorwaarden voldoet, moeten de volgende inkomsten en aftrekbare kosten eigen woning aangegeven worden:-

- Inkomsten: het eigenwoningforfait van de hele woning. De huurinkomsten hoeven niet aangegeven te worden.
- Aftrekbare kosten: de rente over de eigenwoningschuld van de hele woning.

Als de belastingplichtige niet aan de voorwaarden voldoet, valt het verhuurde deel van de woning in box 3 (sparen en beleggen). De belastingplichtige geeft dan de waarde van het gedeelte dat er verhuurd wordt en een evenredig deel van de eigenwoningschuld aan in box 3. De rente over het verhuurde deel mag niet afgetrokken worden. Dit geldt alleen als de belastingplichtige voor langere tijd de woning verhuurt.

Als de belastingplichtige maar tijdelijk een deel van de woning verhuurt gelden de regels voor tijdelijke verhuur.

6.3 Behandeling tijdelijke verhuur

Stap 1 tot en met stap 5

Zie de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Stap 6: Beoordeel het uitgeworpen risico

Allereerst beoordeel je of de aangifte zich voor [passend contact](#) met de belastingplichtige leent.

Vervolgens vergelijk je de rubriek in de aangifte van het aandachtsgebied met onze informatie. Controleer ook of informatie van andere belastingjaren van belang is voor de aangifte die je behandelt.

Is het aannemelijk dat de informatie van de belastingplichtige juist is?

- Ja: ga naar stap 7a van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt voldoende informatie: ga naar stap 7b van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt onvoldoende informatie: ga naar stap 8 van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Beschreven in artikel 3.120, lid 1, sub a van de Wet IB 2001

Rente aftrekken kan alleen voor een lening die gebruikt wordt voor:

- de aankoop van een eigen woning
- verbouwing of onderhoud (verbouwingsdepot of verbouwingslening)
- afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming
- betaling van kosten ter verkrijging van de hiervoor genoemde leningen.

De rente is niet aftrekbaar voor het deel van de lening waarmee consumptieve doeleinden of financieringskosten worden (mee)gefinancierd, met uitzondering van rente betreffende financiering van kosten ter verkrijging van de eigenwoningschuld.

Voorbeeld

Jan sluit een lening van € 255.000 af. Er is geen sprake van een eigenwoningreserve. Met deze lening heeft hij de volgende kosten gefinancierd:

- Aankoop woning: € 200.000
- Aankoop auto: € 50.000
- Kosten om de lening te verkrijgen: € 5.000

De financieringskosten die zijn meegefinancierd ten behoeve van de eigenwoningschuld zijn $(€ 5.000 \times (200.000/250.000))$ is € 4.000.

De eigenwoningschuld voor Jan is een bedrag van € 200.000 + € 4.000 is € 204.000. De rente over het gedeelte van de lening van € 204.000 is aftrekbaar.

Let op!

De rente op de eigenwoningschuld wordt normaliter verrekend tegen het marginale inkomstenbelastingtarief. Het hoogste marginale tarief is 36,93%. Voor de kosten met betrekking tot de eigen woning is een aantal jaar geleden afgesproken dat dit tarief omlaag gaat. Dit gaat geleidelijk met een half procent per jaar. Vanaf 1 januari 2020 vindt een versnelde afbouw van het aftrektarief plaats met 3%-punten per jaar. In 2023 wordt voor de achtste keer een verlaging van het tarief toegepast en staat de teller op 36,93%. Deze aanpassing geldt niet alleen voor de (hypotheek)rente, maar ook voor alle andere aftrekbare kosten voor de eigen woning.

7.1 Rente maximaal 360 maanden aftrekbaar

De rente van de lening kan maximaal 360 maanden afgetrokken worden. Indien de lening is afgesloten vóór 1 januari 2001, dan gaat die termijn in op 1 januari 2001. Wordt de bestaande lening verhoogd óf wordt een bestaande lening overgesloten en het bedrag verhoogd, dan gaat voor het extra bedrag dat wordt geleend een nieuwe periode van 360 maanden in waarin de rente van dat extra bedrag mag worden afgetrokken.

7.2 Bijzondere regels voor renteaftrek

In de volgende situaties gelden bijzondere regels voor de renteaftrek:

- Het huis wordt na 28 oktober 2012 (en voor 1 januari 2018) verkocht en er blijft een restschuld over. Voor dit bedrag kan nog maximaal 15 jaar rente worden afgetrokken. Zie [paragraaf 7.4](#).
- Er is een nieuwbouwdepot of een verbouwingsdepot of geld geleend voor onderhoud dan wel verbouwing. Zie [paragraaf 7.6](#).
- Er is rente vooruit of achteraf betaald. Zie [paragraaf 7.7](#).
- Verkoop van de woning en aankoop van een andere woning. Als sprake is van een overwaarde, dan kan de belastingplichtige te maken krijgen met de bijleenregeling. Zie [paragraaf 7.8](#).

- Een hypotheekschuld die al op 31 december 1995 bestond. Zie [paragraaf 7.9](#).
- Fiscaal partners met een eigen woning gaan uit elkaar.

7.3 Wanneer is niet alle (hypotheek)rente aftrekbaar?

In de volgende situaties is niet alle (hypotheek)rente aftrekbaar:

- De lening is niet helemaal gebruikt voor de eigen woning.
- Er is een uitkering uit een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning ontvangen. Zie de Let op! hieronder.
- Bij verkoop van de eigen woning en koop van een andere woning, is sprake van [overwaarde](#).
- Er is voor de aankoop, verbetering, onderhoud of afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de woning een schenking ontvangen, waarvoor een beroep is gedaan op de verhoogde schenkingsvrijstelling.
- Van een lening bij familie of de eigen bv, die na 31 december 2012 is aangegaan en waarop de fiscale aflossingseis van toepassing is, wordt door de belastingplichtige niet jaarlijks in de aangifte de vereiste gegevens vermeld.
- Er is geen sprake van een reële rente bij een lening bij familie of de eigen bv.
- Na 31 december 2012 is een aflossingsvrije lening afgesloten, terwijl geen recht bestaat op overgangsrecht.

Let op!

Als een uitkering is vrijgesteld, dan kan het bedrag van de benutte vrijstelling gevolgen hebben voor de maximale hoogte van de **bestaande** eigenwoningschuld (de schuld waarvoor het overgangsrecht geldt).

7.4 Restschuld

Een restschuld voor de eigen woning ontstaat wanneer de eigenwoningschuld hoger is dan de verkoopprijs van de woning, na aftrek van de verkoopkosten.

In de volgende situatie is sprake van een restschuld:

- de belastingplichtige verkoopt de woning die als hoofdverblijf dient na 28 oktober 2012 en vóór 1 januari 2018 **en**
- de verkoopprijs is lager dan de eigenwoningschuld minus de verkoopkosten.

Voor de toepassing van deze regeling gaat het om de datum van ondertekening van de (voorlopige) koopovereenkomst. Voor de restschuld mag de belastingplichtige nog maximaal 15 jaar na de verkoopdatum de betaalde rente en financieringskosten aftrekken. Er is geen verplichting tot het aflossen van de restschuld.

7.5 Hypotheekverhoging

Heeft de belastingplichtige zijn hypotheekschuld verhoogd, dan mag hij de hypotheekrente alleen aftrekken als de hypotheek binnen 30 jaar wordt afgelost. De verhoging mag niet aflossingsvrij zijn en moet gebruikt worden voor de eigen woning.

7.6 Verbouwingsdepot/geld geleend voor onderhoud of verbouwing en nieuwbouwdepot

7.6.1 Verbouwingsdepot

Heeft een belastingplichtige een aparte geblokkeerde rekening geopend voor een lening waarmee hij het onderhoud of de verbouwing van de woning betaalt, dan is sprake van een verbouwingsdepot. De rente en financieringskosten voor de lening mag de belastingplichtige tot gedurende 2 jaar aftrekken. De termijn van 2 jaar loopt vanaf het moment dat hij de lening afsluit.

Let op!

Gedurende 6 maanden mag de belastingplichtige de volledige betaalde rente aftrekken. Na die 6 maanden moet de belastingplichtige de rente die hij betaalt verminderen met de rente die hij ontvangt op het depot, tot 2 jaar na het afsluiten van de lening. Het bedrag dat overblijft is aftrekbaar.

Wat gebeurt er na 2 jaar?

Na 2 jaar is het restant van de lening een schuld in box 3. De betaalde rente over dat deel van de schuld is niet aftrekbaar. De rente die de belastingplichtige na 2 jaar ontvangt, hoeft hij niet in mindering te brengen op de betaalde rente.

Op het moment dat de belastingplichtige (het box 3-saldo van) de lening (alsnog) gebruikt voor onderhoud of verbouwing, is de rente over dat deel van de lening weer aftrekbaar.

Let op!

Als binnen de termijn van twee jaar het verbouwingsdepot niet meer is bestemd voor de betalingen voor de eigen woning, verhuist het restant van de lening vanaf dat moment al naar box 3. De rente over dat deel van de schuld is dan niet meer aftrekbaar.

7.6.2**Nieuwbouwdepot**

Heeft een belastingplichtige een aparte geblokkeerde rekening geopend voor een lening waarmee hij de bouw van een nieuwe woning betaalt, dan is sprake van een nieuwbouwdepot. De rente en financieringskosten voor de lening mag de belastingplichtige gedurende 2 jaar volledig aftrekken, mits het nieuwbouwdepot bestemd is voor de betaling van de eigen woning.

Let op!

Bij een nieuwbouwdepot moet de ontvangen rente over het nieuwbouwdepot in mindering gebracht worden op de betaalde rente.

Wanneer gaat de tweejaarstermijn in?

De termijn van 2 jaar gaat in op het moment van ondertekening van de koop- of aanneemovereenkomst. Is er op dat moment nog geen lening afgesloten? Dan gaat de termijn in op het moment van de levering bij de notaris. Dat is vaak ook het moment waarop de lening wordt uitbetaald.

Wat gebeurt er na 2 jaar?

Na 2 jaar is het ongebruikte deel van de lening een schuld in box 3. De betaalde rente over dat deel van de schuld is niet aftrekbaar. Op het moment dat de lening gebruikt wordt voor de bouw van de woning is de rente over dat deel van de lening weer aftrekbaar.

Het deel van de lening dat na afloop van de tweejaarsperiode nog niet is gebruikt, is een schuld in box 3. De rente die de belastingplichtige betaalt en ontvangt over dit deel blijft verder buiten aanmerking, omdat bezitting en schuld in box 3 belast worden.

Als de belastingplichtige geen gebruikmaakt van de tweejaarsregeling, mag hij alleen de rente en kosten aftrekken over het deel van de lening dat kwalificeert als eigenwoningschuld.

7.7 Vooruit- en achteraf betaalde rente

Zie [hoofdstuk 10](#) voor meer informatie

Voorbeeld

Arie heeft een eigen woning met een eigenwoningforfait van € 1.500. De rente is € 4.800. Arie heeft de rente voor het eerste halfjaar van 2023 (€ 2.400) contractueel in december 2022 betaald. In 2023 betaalt Arie geen rente. De rente over het tweede halfjaar van 2023 (€ 2.400) betaalt Arie contractueel in januari 2024.

Omdat Arie in 2023 geen rente heeft betaald, zou hij een aftrek vanwege geen of geringe eigenwoningschuld krijgen van € 1.500 x 83,33% is € 1.250. Maar hij moet voor de toepassing van deze regeling de rente die hij in 2022 heeft vooruitbetaald en de rente die hij in 2024 achteraf heeft betaald, toerekenen aan 2023.

Omdat de toegerekende rente over 2023 (€ 4.800) hoger is dan het eigenwoningforfait (€ 1.500), krijgt hij in dat geval geen aftrek vanwege geen of geringe eigenwoningschuld.

7.8 Bijleenregeling

Als de belastingplichtige de woning verkoopt, dan is de opbrengst meestal hoger dan de eigenwoningschuld voor die woning. Dit verschil is de overwaarde. Deze overwaarde moet de belastingplichtige gebruiken bij de financiering van zijn nieuwe woning. Daardoor is het mogelijk dat de belastingplichtige niet alle (hypotheek)rente mag aftrekken als hij een nieuwe woning koopt. Dit heet de bijleenregeling.

Als de belastingplichtige een lening afsluit voor de nieuwe woning, dan mag de rente in beginsel afgetrokken worden voor maximaal de aankoopprijs van de nieuwe woning, min de eigenwoningreserve (overwaarde van de oude woning en eventuele eerder ontstane overwaarde). Er mag rekening worden gehouden met vervreemdingskosten bij de bepaling van de hoogte van de toename van de eigenwoningreserve en met de kosten van de aankoop van de woning. Er zijn echter uitzonderingssituaties mogelijk.

Zie de [community van de kennisgroep Onroerende zaken](#) of [de website van de Belastingdienst](#) voor meer informatie over de bijleenregeling.

7.9 Hypotheekschuld die al op 31 december 1995 bestond

Indien de belastingplichtige een hypotheekschuld op de woning heeft op 31 december 1995, dan mag de rente van deze hypotheekschuld afgetrokken worden. Dit geldt ook als de lening is gebruikt voor iets anders dan het kopen, verbouwen of onderhouden van de woning en dit destijds door de inspecteur niet ter discussie is gesteld. Voorwaarde is dat de hypotheekschuld in 2012 nog op dezelfde woning rustte en dat de woning nog steeds als eigen woning wordt aangemerkt.

7.10 Behandeling aftrekbare rente

Stap 1 tot en met stap 5

Zie de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Stap 6: Beoordeel het uitgeworpen risico

Allereerst beoordeel je of de aangifte zich voor [passend contact](#) met de belastingplichtige leent.

Vervolgens vergelijk je de rubriek in de aangifte van het aandachtsgebied met onze informatie. Controleer ook of informatie van andere belastingjaren van belang is voor de aangifte die je behandelt.

Is het aannemelijk dat de informatie van de belastingplichtige juist is?

- Ja: ga naar stap 7a van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt voldoende informatie: ga naar stap 7b van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt onvoldoende informatie: ga naar stap 8 van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

8 Aftrekbare financieringskosten

Beschreven in artikel 3.120 van de Wet IB 2001

8.1 Aftrekbare financieringskosten

Een aantal financieringskosten (zie [bijlage 1](#)) is eenmalig aftrekbaar als:

- de belastingplichtige een eigen woning koopt
- de belastingplichtige een nieuwe lening afsluit voor de verbouwing of het onderhoud van de eigen woning

De volgende financieringskosten voor leningen (zie [bijlage 1](#)) zijn aftrekbaar:

- bemiddelingskosten ([1](#)) bij het verstrekken van een hypothecaire lening zoals advies- en afsluitkosten
- notariskosten ([2](#)) voor de hypotheekakte inclusief BTW
- het kadastraal recht ([2](#)) hypotheek inclusief BTW
- oversluitkosten (rentelasten van gefinancierde oversluitkosten zijn niet aftrekbaar)
- taxatiekosten ([3](#)) (alleen om een lening te krijgen)
- kosten voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie ([4](#))
- royementsaktekosten (kosten doorhalen lening)
- restant afsluitprovisie van vóór 1 januari 2013.

Let op!

Kosten van een geldlening mogen meegefinancierd zijn in de lening en zijn dan aftrekbaar. Je kunt bijvoorbeeld de kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie meefinancieren. De kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie zijn dan aftrekbaar in zoverre de lening een eigenwoningschuld is. Ook het gedeelte van de lening dat is aangegaan om de Nationale Hypotheek Garantie te financieren kan een eigenwoningschuld (box 1) zijn.

Naast genoemde financieringskosten kunnen betaalde boeterente en bouwrente (rente die aan de aannemer wordt betaald tijdens de bouw van een eigen woning over de periode nadat de voorlopige koopovereenkomst werd gesloten) aftrekbaar zijn.

8.2 Niet aftrekbare rente en (financierings)kosten

- aflossingen van de eigenwoningschuld
- financieringskosten voor het betalen van boeterente
- premies voor een kapitaalverzekering eigen woning
- stortingen op een spaarrekening eigen woning
- rente en kosten voor een lening die geen eigenwoningschuld is, zoals een lening voor een tweede woning of een auto
- rente en kosten van een lening die door de [bijleenregeling](#) geen eigenwoningschuld is
- rente van een lening voor de eigen woning, afgesloten tussen fiscale partners
- rente van een lening voor een woning die de belastingplichtige van zijn fiscale partner heeft gekocht (dit geldt alleen voor het deel van de schuld dat hoger is dan de oorspronkelijke schuld op die woning)
- rente van leningen die de belastingplichtige is aangegaan om rente van leningen te betalen, zoals een lening om boeterente of bouwrente te betalen. Rente over een lening die belastingplichtig vóór 1 januari 2001 is aangegaan om aftrekbare oversluitkosten of bouwrente te betalen, mag hij wel aftrekken.
- bemiddelingskosten voor **de aankoop van de woning**, zoals makelaarsprovisie
- overdrachtsbelasting
- notariskosten en kadastrale rechten **voor de koopakte**
- bouwrente over de periode vóór het afsluiten van de voorlopige koopovereenkomst

- kosten van onderhoud en verbouwing
- kosten derivaten, zoals bijvoorbeeld een Renteswapovereenkomst. Hierover lopen verschillende gerechtelijke procedures. Neem contact op met de Kennisgroep als hier sprake van is.

Let op!

De bovenstaande opsomming is niet limitatief. Raadpleeg bij twijfel een VTA IH.

Let op!

Op grond van artikel 3.119a, lid 9 van de Wet IB 2001 wordt onder rente ook verstaan boeterente.

8.3 Behandeling aftrekbare financieringskosten

Stap 1 tot en met stap 5

Zie de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Stap 6: Beoordeel het uitgeworpen risico

Allereerst beoordeel je of de aangifte zich voor [passend contact](#) met de belastingplichtige leent.

Vervolgens vergelijk je de rubriek in de aangifte van het aandachtsgebied met onze informatie. Controleer ook of informatie van andere belastingjaren van belang is voor de aangifte die je behandelt.

Is het aannemelijk dat de informatie van de belastingplichtige juist is?

- Ja: ga naar stap 7a van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt voldoende informatie: ga naar stap 7b van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt onvoldoende informatie: ga naar stap 8 van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

9 Periodieke betalingen erfpacht, opstal of beklemming

Beschreven in artikel 3.120 van de Wet IB 2001

Als de grond waarop de woning van de belastingplichtige staat niet van de belastingplichtige is, betaalt hij of zij daarvoor maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar. Deze periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming kunnen aftrekbaar zijn, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zie ook het [Besluit eigenwoningregeling onderdeel 1.2.2](#). Het recht van erfpacht en het recht om iets op de grond te bouwen (opstal), zijn vaak voor een bepaalde tijd. Het recht van beklemming is een eeuwigdurend recht op het gebruik van grond van iemand anders.

9.1 Welke kosten zijn niet aftrekbaar?

De volgende kosten zijn niet aftrekbaar:

- premies voor een opstalverzekering
- afkoopsommen voor de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming
- premies voor een kapitaalverzekering eigen woning
- overgemaakte bedragen naar een spaarrekening eigen woning

9.2 Behandeling periodieke betalingen erfpacht, opstal of beklemming

Stap 1 tot en met stap 5

Zie de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Stap 6: Beoordeel het uitgeworpen risico

Allereerst beoordeel je of de aangifte zich voor [passend contact](#) met de belastingplichtige leent.

Vervolgens vergelijk je de rubriek in de aangifte van het aandachtsgebied met onze informatie. Controleer ook of informatie van andere belastingjaren van belang is voor de aangifte die je behandelt.

Is het aannemelijk dat de informatie van de belastingplichtige juist is?

- Ja: ga naar stap 7a van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt voldoende informatie: ga naar stap 7b van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt onvoldoende informatie: ga naar stap 8 van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Beschreven in artikel 3.123a van de Wet IB 2001

Het saldo van het eigenwoningforfait en de aftrekbare (hypotheek)rente en kosten vormt de belastbare inkomsten uit eigen woning (artikel 3.110 van de Wet IB 2001). Indien het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten is er sprake van een positief saldo. Op grond van artikel 3.123a van de Wet IB 2001 is dan sprake van aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld. De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld is 83,33% van het eerder bedoelde positieve saldo (artikel 3.123a, lid 2 van de Wet IB 2001).

Voorbeeld 1: geringe eigenwoningschuld

Het eigenwoningforfait bedraagt € 1.200. Aan rente en aftrekbare kosten is een bedrag van € 1.000 betaald. Per saldo zijn de inkomsten uit eigen woning € 200 positief. Er is sprake van een aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld van $83,33\% \times € 200$ is € 167.

Voorbeeld 2: geen eigenwoningschuld

Het eigenwoningforfait bedraagt € 1.200. Er is geen sprake van een eigenwoningschuld. Per saldo zijn de inkomsten uit eigen woning € 1.200 positief. Er is sprake van een aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld van $83,33\% \times € 1.200$ is € 1.000.

Als een belastingplichtige een eigen woning heeft, dan is hij verplicht de eigenwoningregeling toe te passen en de betaalde rente in aanmerking te nemen.

Het positieve saldo eigen woning is een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel dat in het geval van fiscaal partnerschap voor onderlinge verdeling in aanmerking komt (artikel 2.17, lid 2 van de Wet IB 2001). De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld wordt in dezelfde verhouding als de verdeling van het positieve saldo eigen woning toegekend aan de fiscale partners (artikel 3.123a, lid 3 van de Wet IB 2001).

10.1**Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld**

Er kan sprake zijn van de volgende situaties:

I. Ander jaar betaald

Als (een deel van) de aftrekbare kosten over 2023 in een ander jaar zijn betaald en de belastingplichtige daardoor aftrek had wegens geen of geringe eigenwoningschuld, dan moeten de aftrekbare kosten toch toegerekend worden in 2023. De aftrekbare kosten moeten ingevuld worden in de rubriek 'Aftrekbare kosten over 2023 betaald in ander jaar'. Dit is een onderdeel van de rubriek 'Aftrekbare rente' in [5.1.21](#)

Voorbeeld

De belastingplichtige betaalde in december 2022 de rente voor het 1e half jaar van 2023 vooruit (€ 2.400). De rente over het 2e halfjaar van 2023 betaalde de belastingplichtige achteraf in januari 2024 (€ 2.400). Bij 'Aftrekbare kosten over 2023 betaald in ander jaar' moet de belastingplichtige € 4.800 invullen.

II. Vooruitbetaalde rente in 2023

Als in 2023 een deel van de (hypotheek)rente vooruitbetaald wordt voor een periode **tot uiterlijk 1 juli 2024**, dan mag de belastingplichtige dit bedrag helemaal aftrekken. Er mag dus maximaal een half jaar rente vooruitbetaald worden.

Wordt in 2023 een deel van de (hypotheek)rente vooruitbetaald voor een periode **na 30 juni 2024**, dan mag de belastingplichtige dit bedrag niet helemaal in aftrek brengen in 2023. De belastingplichtige mag alleen de (hypotheek)rente aftrekken die in 2023 is betaald voor de periode 1 januari 2023 tot en met (uiterlijk) 31 december 2023. Het deel van de vooruitbetaalde (hypotheek)rente dat niet in 2023 mag worden afgetrokken, mag de belastingplichtige in gelijke delen in aftrek brengen over de resterende jaren waarvoor de rente is betaald.

Voorbeeld

De belastingplichtige betaalt in augustus 2023 € 24.000 rente voor de periode 15 augustus 2023 tot en met 14 augustus 2025. De belastingplichtige betaalt dus rente vooruit voor een periode na 30 juni 2024. De belastingplichtige mag alleen het bedrag aftrekken dat betaald is voor 2023. De periode betreft 24 maanden, waarvan 5 maanden in 2023.

De aftrek in 2023 wordt als volgt berekend: $5/24 \times € 24.000 = € 5.000$.

De vooruitbetaalde rente mag de belastingplichtige in gelijke delen over de resterende jaren in aftrek brengen. In 2024 is dit € 9.500 en in 2025 € 9.500.

Als de belastingplichtige in 2022 rente heeft betaald over een periode na 30 juni 2023, dan mag hij een deel van deze rente aftrekken in 2023. Dit moet op dezelfde manier worden berekend als in het voorbeeld hierboven.

III Terugontvangen rente

Betaalt de bank of andere geldverstrekker rente terug, omdat in een eerder jaar te veel (hypotheek)rente is betaald én in dit eerdere jaar was nog niet duidelijk dat een terugbetaling zou volgen, dan moeten de aftrekbare (hypotheek)rente en eventuele andere aftrekbare kosten eigen woning van 2023, worden verrekend met deze in 2023 terugontvangen rente.

Als na verrekening een negatief aftrekbaar bedrag aan aftrekbare kosten resteert, dan wordt dit bedrag opgeteld bij het eigenwoningforfait. Op basis van dit totaalbedrag wordt vervolgens de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld bepaald.

Is in het kalenderjaar van betaling al duidelijk dat een terugbetaling volgt (ook al is die nog niet in dat kalenderjaar ontvangen), dan drukt de rente niet in het jaar van betaling. In 2023 hoeft met de terugbetaling geen rekening te worden gehouden.

10.2 Behandeling aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

Stap 1 tot en met stap 5

Zie de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Stap 6: Beoordeel het uitgeworpen risico

Allereerst beoordeel je of de aangifte zich voor [passend contact](#) met de belastingplichtige leent.

Vervolgens vergelijk je de rubriek in de aangifte van het aandachtsgebied met onze informatie. Controleer ook of informatie van andere belastingjaren van belang is voor de aangifte die je behandelt.

Is het aannemelijk dat de informatie van de belastingplichtige juist is?

- Ja: ga naar stap 7a van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt voldoende informatie: ga naar stap 7b van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).
- Nee en je hebt onvoldoende informatie: ga naar stap 8 van de [Generieke werkinstructie aanslagregeling](#).

Bijlage 1: Afrekening notaris

	Te betalen	Te ontvangen
<u>Koopsom</u>		
Koopsom onroerende zaak	€ 250.000,00	
<u>Overdrachtsbelasting</u>		
Overdrachtsbelasting 2% over € 250.000,00	€ 5.000,00	
<u>Hypotheek</u>		
<i>Munt Hypotheken</i>		
Lening	€ 220.000,00	
*NHG 4	€ -2.200,00	
Totaal	€ 217.800,00	
Hypotheek		€ 217.800,00
<u>Notariële kosten</u>		
Tarief akte van levering	€ 220,00	
*Tarief akte van hypotheek 2	€ 220,00	
<u>Kadaster kosten</u>		
Inschrijving kadaster geheel perceel	€ 168,00	
Kadastrale inzage levering	€ 25,00	
*Inschrijving kadaster hypotheekakte 2	€ 168,00	
*Kadastrale inzage hypotheek 2	€ 25,00	
<u>Diversen</u>		
*Taxatie 3	€ 484,00	
*Bemiddelingskosten 1	€ 2.990,00	
<u>Omzetbelasting</u>		
21% omzetbelasting over € 245,00	€ 51,45	
21% omzetbelasting over € 245,00 (waarvan € 51,45 *) 2	€ 51,45	
Totaal:	€ 259.402,90	€ 217.800,00
Blijft door u te betalen	-€ 217.800,00	
	€ 41.602,90	

De met een * aangegeven posten zijn aandachtspunten voor uw aangifte inkomstenbelasting