

# Nieuwe regels hypotheek

De overheid verandert de regels voor hypotheeken, zodat minder mensen door hun hypotheek in de financiële problemen komen.

## **Wijziging hypotheekrenteaf trek 4e schijf**

Met ingang van 2014 gaat voor de hoogste inkomens de maximale hypotheekrenteaf trek in de 4e schijf jaarlijks met een half procent omlaag. Voor 2014 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 52% naar 51,5%.

## **Tijdelijk hogere vrijstelling schenkbelasting voor kosten woning**

De [vrijstelling van de schenkbelasting voor een eigen woning](#) is tot 1 januari 2015 verhoogd naar 100.000 euro. De beperking dat het moet gaan om een schenking van een ouder aan een kind tussen 18 en 40 jaar is komen te vervallen. Dit betekent dat iedereen van een familielid of van een derde een schenking mag ontvangen van maximaal € 100.000. Dit bedrag is belastingvrij. De ontvanger moet het geld wel gebruiken voor de aankoop, aflossing van hypotheek of restschuld en verbouw van een eigen huis.

## **Maximale hypotheek afhankelijk van waarde woning**

U kunt in 2014 een hypotheek afsluiten tot 104% van de waarde van uw woonhuis (inclusief 2% overdrachtsbelasting). Dit heet de Loan-to-Value. Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis.

### **2018: maximaal hypotheekbedrag 100% waarde huis**

Tot 2018 verlaagt de overheid de Loan-to-Value stapsgewijs naar 100% (inclusief overdrachtsbelasting). Dit betekent dat u vanaf 2018 geen hogere hypotheek meer kan krijgen dan de waarde van het woonhuis. De overheid doet dit stapsgewijs om starters tegemoet te komen en huizenkopers tijd te geven om te sparen.

Een [hogere lening tot een Loan-to-Value van 106%](#) blijft wel mogelijk bij energiebesparende investeringen. Zoals dakisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren en zonneboilers.

## **Hypotheekrenteaf trek alleen bij volledige aflossing**

Sinds 1 januari 2013 krijgt u alleen hypotheekrenteaf trek als u uw hypotheek in de looptijd volledig en tenminste [annuïtair](#) aflost. Dat betekent dat u elke maand een vast bedrag aflost dat bestaat uit rente en aflossing. De regel geldt alleen voor nieuwe hypotheeken en dus niet voor bestaande (gedeeltelijk) aflossingsvrije

hypotheek. De aflosteriode met renteaftrek blijft 30 jaar.

## Combinatiehypotheek

Soms zijn de maandlasten bij volledige aflossing (tijdelijk) te hoog. Voor die situaties kunt u mogelijk een zogenaamde combinatiehypotheek afsluiten. De combinatiehypotheek bestaat uit 2 leningen. De 1e lening lost u annuïtair en volledig af in 30 jaar. Daarnaast kunt u een 2e lening afsluiten waaruit u (een deel van) de aflossing betaalt. Die 2e lening mag uiteindelijk maximaal 50% van de eerste lening zijn. De rente voor deze 2e lening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek.

## Grensbedrag Nationale Hypotheek Garantie (NHG) tijdelijk verhoogd

Het grensbedrag voor het kopen van een woning met de [Nationale Hypotheek Garantie](#) (NHG) is in 2009 tijdelijk verhoogd van € 265.000 naar € 350.000. Sinds 2012 wordt de tijdelijke verhoging geleidelijk afgebouwd:

- per 1 juli 2012: € 320.000;
- per 1 juli 2013: € 290.000;
- per 1 juli 2014: € 265.000.

## Hypotheekvoorwaarden starters versoepeld

Het kabinet heeft de hypotheekvoorwaarden voor starters versoepeld als zij een inkomensstijging verwachten. Starters die binnen enkele maanden of jaren een verhoging van het salaris verwachten, kunnen een ruimere hypotheek krijgen. De maatregel is ingegaan op 1 januari 2013.

## Aftrek rente bij restschuld

Verkoopt u uw woning met verlies? Sinds 2013 kunt u de [rente en kosten voor een restschuldlening maximaal 10 jaar van de belasting aftrekken](#). Dit is een tijdelijke regeling. Het kabinet komt hiermee huiseigenaren tegemoet die bij verkoop van hun woning een [restschuld](#) over houden.

De maatregel geldt voor restschulden die tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017 ontstaan. In die 10 jaar hoeft u de lening niet af te lossen. Na 10 jaar zijn de rente en kosten niet meer aftrekbaar van de belasting. De regeling is er ook voor huiseigenaren die na verkoop een woning gaan huren.

## Restschulden onder Nationale Hypotheek Garantie

Per 1 januari 2014 kunnen huiseigenaren bij verkoop van hun woning een [restschuld meefinancieren in een nieuwe hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie](#) (NHG). Deze regeling geldt voor restschulden die zijn ontstaan uit de verkoop van een

woning die gefinancierd is met NHG. Voorwaarde is dat de kosten voor de nieuwe woning én de restschuld onder de actuele kostengrens van de NHG blijven. Wat daar aan restschuld boven uitstijgt mogen hypotheekverstrekkers buiten de NHG meefinancieren.

## Verhuisregeling hypotheekrenteaftrek

De maximale termijn voor behoud van hypotheekrenteaftrek bij [verkoop van de voormalige eigen woning](#) is 3 jaar. Die termijn geldt tot en met het belastingjaar 2014. Is de woning in 2011 te koop gezet? Dan bestaat voor die woning nog recht op hypotheekrenteaftrek in 2014. Een woning die in 2011 is gekocht en bestemd is om uiterlijk in 2014 in te gaan wonen, kan tot die tijd als eigen woning worden aangemerkt.

Voor belastingplichtigen die hun huis in 2012 of 2013 gekocht hebben of te koop hebben gezet, geldt weer de normale (niet verlengde) regeling. Voor hen geldt dat de maximale termijn voor behoud van hypotheekrenteaftrek bij verkoop of aankoop van de eigen woning 2 jaar is. Zij kunnen die woning dus tot uiterlijk 31 december 2014 of 31 december 2015 als eigen woning aanmerken.

## Hypotheekrenteaftrek voormalige eigen woning na tijdelijke verhuur

Tot eind 2014 kan de hypotheekrenteaftrek voor de te koop staande voormalige eigen woning opnieuw ingaan na een periode van tijdelijke verhuur. De [hypotheekrente kan na de verhuur nog worden afgetrokken](#) tot maximaal de resterende termijn van de verhuisregeling.

Bron: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/nieuwe-regels-hypotheek>

## Bijleenregeling

Als u uw eigen woning verkoopt en een andere woning koopt, kunt u te maken krijgen met de bijleenregeling. De bijleenregeling zorgt ervoor dat u bij het kopen van een andere woning mogelijk niet alle (hypotheek)rente mag aftrekken.

## Wanneer geldt de bijleenregeling?

De bijleenregeling geldt [als u uw huis verkoopt](#), en u geldt overhoudt na het aflossen van de hypotheek of lening voor die woning ([overwaarde](#)). Met de [Rekenhulp Bijleenregeling](#) ziet u wat in uw situatie de fiscale gevolgen zijn.

## Hoe werkt de bijleenregeling?

Als u uw huis verkoopt, is de opbrengst meestal hoger dan de [eigenwoningschuld](#) (bedrag waarover u rente mag aftrekken) voor die woning.

Dit verschil is de [overwaarde](#). Sluit u een hypotheek of lening af voor uw nieuwe huis? Dan mag u de rente aftrekken over maximaal de aankoop prijs van de nieuwe woning, min de [eigenwoningreserve](#) (overwaarde oude woning, en eventuele eerder ontstane overwaarde).

**Voorbeeld**

De overwaarde van de woning die u verkoopt is € 40.000. U koopt een nieuwe woning van € 200.000. De rente is dan aftrekbaar over een hypotheek of lening van maximaal € 160.000 (€ 200.000 - € 40.000). Leent u meer dan € 160.000? Dan mag u over het bedrag boven die € 160.000 geen rente aftrekken.

## Fiscale partners

Verkoopt u met uw [fiscale partner](#) de gezamenlijke eigen woning en koopt u samen een andere woning? Dan moet u rekening houden met elkaars eigenwoningreserve van de verkochte woning.

## Voorlopige aanslag wijzigen

Verandert uw (hypotheek)renteaf trek? Dan moet u ook mogelijk uw [voorlopige aanslag wijzigen](#).

Bron: <http://www.belastingdienst.nl>

G & S Financial Services

Alaskastroom 25

1271CV Huizen

Tel : 035-5259222

Fax: 035-5259212

[gspakman@gensfin.nl](mailto:gspakman@gensfin.nl)