asn bank

Informatiewijzer Hypotheken

Uw hypotheek en de belasting over 2021.
In deze informatiewijzer vindt u een toelichting op de bedragen die in het jaaroverzicht van uw ASN Hypotheek staan. Ook vindt u hier de belangrijkste fiscale regels die in 2021 gelden voor de eigen woning en hypotheek.

De bedragen op het jaaroverzicht

Op het jaaroverzicht vindt u de volgende bedragen:

- Het saldo van uw hypotheekschuld op 31 december 2020 en 2021.
- De rente die bij u in rekening is gebracht in 2021.

De rente over december 2021 betaalt u in januari 2022. Deze rente staat dus niet op het jaaroverzicht.

Eigen woning

U heeft een eigen woning als u in het bezit bent van een woning en deze woning uw hoofdverblijf is. Als de lening voor uw eigen woning voldoet aan bepaalde voorwaarden, dan is de rente aftrekbaar. Vanaf 1 januari 2013 gelden er aanvullende voorwaarden. Daarover leest u meer in deze toelichting. Iedere belastingplichtige mag samen met zijn fiscale partner één woning als hoofdverblijf hebben. Op deze regel bestaan enkele uitzonderingen. Kijk hiervoor op www.belastingdienst.nl.

De eigen woning: box 1

De eigen woning die uw hoofdverblijf is, wordt in box 1 belast. Dit geldt voor het eigenwoningforfait (zie volgende paragraaf), maar ook voor de aftrekbare rente en kosten. De belasting in box 1 is progressief: hoe hoger uw inkomen, hoe hoger het percentage belasting dat u betaalt.

Wat is het eigenwoningforfait?

U betaalt belasting over uw eigen woning in de vorm van een bijtelling op uw fiscale inkomen, het zogenoemde eigenwoningforfait. Hoe hoog deze bijtelling is, is afhankelijk van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van uw woning in 2020. De WOZ-waarde vindt u in de WOZ-beschikking van uw gemeente. Als u deze beschikking niet meer heeft, kunt u de WOZ-waarde ook vinden op de aanslag onroerendezaakbelasting 2021. De WOZ-waarde gaat uit van de peildatum 1 januari 2020. Voor woningen met een waarde tussen € 75.000 en € 1.110.000 is het eigenwoningforfait 0,50% van de WOZ-waarde. Voor woningen met een waarde hoger dan € 1.110.00 is het eigenwoningforfait € 5.550 plus 2,35% over het verschil tussen de waarde van de woning en € 1.110.000.

Regels hypotheekrenteaftrek tot en met 2012

Als u een hypotheek heeft gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen woning, dan is de rente aftrekbaar van uw belastbare inkomen in box 1. Houd wel rekening met de 'bijleenregeling' (zie de paragraaf over de bijleenregeling). Een hypotheekschuld die aan deze voorwaarden voldoet, is een 'eigenwoningschuld'.
De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Voor de eigenwoningschulden die u al op 1 januari 2001 had, geldt dat de periode van dertig jaar op die datum is ingegaan. De rente voor die schulden is dus aftrekbaar tot en met 31 december 2030. Het kan zijn dat u naast de aanschaf van uw eigen woning in een ander jaar ook een verbouwing heeft gefinancierd, waardoor voor u verschillende dertigjaarsperiodes lopen die op verschillende tijdstippen eindigen. Voor elke nieuwe lening geldt namelijk een eigen dertigjaarsperiode.

Overgangsrecht

Als u op 31 december 2012 een eigenwoningschuld had, dan heeft u een 'bestaande eigenwoningschuld'. Hiervoor geldt het overgangsrecht. Dat betekent dat u niet hoeft te voldoen aan de nieuwe eisen die gelden vanaf 1 januari 2013. Bestaande eigenwoningschulden kunnen in de toekomst worden overgesloten. Dan gelden de oude regels (van vóór 2013). Let op! Om het overgangsrecht te houden moet u wel binnen een bepaalde termijn oversluiten. Vraag een adviseur om advies.

Heeft u uw eigenwoningschuld verhoogd voor bijvoorbeeld een verbouwing of verhuizing en bestond die eigenwoningschuld op 31 december 2012? Dan gelden alleen voor deze verhoging de nieuwe voorwaarden.

Regels hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheken per 1 januari 2013

Als u per 1 januari 2013 een hypotheek heeft gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van uw eigen woning en het betreft geen voortzettingen van een reeds bestaande eigenwoningschuld? Dan is de rente aftrekbaar van uw belastbare inkomen in box 1 als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de hypotheek is schriftelijk overeengekomen;
- het is een lineaire danwel annuitaire hypotheek die in maximaal 360 maanden wordt afgelost;
- aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis).

De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar, rekening houdend met de bijleenregeling.

Of aan de aflossingseis wordt voldaan, wordt op een aantal momenten getoetst. Deze momenten zijn:

1. 31 december van het kalenderjaar;
2. het moment van verkoop van de eigen woning;
3. het moment van wijziging van het rentepercentage;
4. het moment dat u de hypotheek oversluit.

Een rekenhulp om de aflossingseis te berekenen vindt u op www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/aflossingsverplichting-annuiteitenlening-berekenen.

Wanneer op 31 december niet aan de aflossingseis wordt voldaan, gaat de renteaftrek voor de eigenwoningschuld (tijdelijk) verloren. Hierop bestaan enkele uitzonderingen.

Tijdelijke betalingsproblemen en behoud van renteaftrek

Ontstaat er op 31 december een aflossingsachterstand? Het recht op renteaftrek blijft dan bestaan als:

1. In het daarop volgende kalenderjaar de achterstand is ingelopen. Voorwaarde is dat er sprake is van een incidentele achterstand.
2. Per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarde is dat onvoldoende betalingscapaciteit aannemelijk wordt gemaakt.
3. Uiterlijk aan het einde van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan, contractueel een nieuw, ten minste annuïtair aflossingsschema voor de resterende looptijd is overeengekomen. Voorwaarden zijn dat aannemelijk wordt gemaakt dat niet aan het nieuwe aflossingsschema als bedoeld bij punt 2 kon worden voldaan en dat de schuldeiser heeft ingestemd met betalingsuitstel.
4. De aflossingsachterstand uiterlijk is hersteld aan het einde van het tweede kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de onbedoelde fout in de berekening of in de betaling van het aflossingsbedrag ontstond.

Als op de overige toetsmomenten (2, 3 en 4) niet aan de aflossingseis wordt voldaan, kunt u de rente niet aftrekken voor het bedrag dat te weinig is afgelost.

Afbouw hypotheekrenteaftrek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen u de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt.

Bijleenregeling: beperking van de renteaftrek

Als u na 1 januari 2004 uw woning heeft verkocht en een hypotheek voor een nieuwe woning heeft afgesloten, dan geldt de bijleenregeling. U kunt dan te maken krijgen met een beperking van de renteaftrek. Het gaat hier om het bedrag van de overwaarde dat bij de verkoop van uw oude woning is vrijgekomen. De overwaarde is de verkoopopbrengst min de eigenwoningschuld en verkoopkosten van de oude eigen woning. De Belastingdienst gaat er vanuit dat u de overwaarde gebruikt voor de financiering van uw nieuwe woning. De lening waarover u de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van uw nieuwe woning min de overwaarde van uw oude woning.

Aftrek vanwege geen of lage eigenwoningschuld

U kunt in aanmerking komen voor een extra aftrek als u een lage eigenwoningschuld heeft. Deze aftrek geldt alleen als het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten. Met ingang van 1 januari 2019 wordt de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (zogenoemde ‘Hillen-regeling’) beperkt. Deze aftrek wordt over 30 jaar uitgefaseerd. De aftrek wordt jaarlijks met 3 1/3 procentpunt verlaagd. In 2021 kan 90% van het positieve verschil tussen de voordelen uit eigen woning en de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten in aftrek worden gebracht.

Is uw eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan heeft de afbouw tot gevolg dat u elk jaar meer belasting moet betalen. Hierdoor stijgen uw nettolasten.

Hypotheek niet (volledig) besteed aan de eigen woning

Alleen de rente en kosten over het deel van de lening dat is gebruikt voor de aanschaf, het onderhoud en/of de verbetering van de eigen woning, kunt u aftrekken in box 1. Als u (een deel van) de hypotheek gebruikt voor bijvoorbeeld een tweede woning, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van uw huis, mag u voor dat deel geen rente aftrekken. U plaatst dat deel van de lening in box 3. In de aangifte van 2021 maakt u dan een splitsing tussen de eigenwoningschuld en de lening voor andere doeleinden. Houd wel rekening met de bijleenregeling.

Restschuld

Een restschuld ontstaat als de verkoopprijs van de eigen woning lager is dan de eigenwoningschuld. De rente over deze restschuld is gedurende vijftien jaar aftrekbaar in box 1, mits de restschuld ontstaan is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. De faciliteit is ook van toepassing als er geen eigen woning meer is. Ook geldt er geen aflossingsvereiste voor de restschuld.

Bouwdepot: box 1 of 3?

Een bouwdepot en de schuld die daarbij hoort, vallen in principe onder uw vermogen in box 3. U plaatst een bouwdepot in box 1 zolang uw hypotheek gezien kan worden als eigenwoningschuld.

Let op! Voor een bouwdepot dat is afgesloten vanaf 1 januari 2013, heeft u alleen recht op renteaftrek als aan het bouwdepot een lineaire of annuïteitenhypotheek is gekoppeld die u in maximaal dertig jaar aflost.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw kunt u het hele depot en de lening vanaf de ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst twee jaar in box 1 plaatsen. Als de lening later afgesloten is en pas uitbetaald wordt bij de levering van de grond, dan start die periode van twee jaar op het moment van overdracht bij de notaris. In box 1 brengt u de ontvangen rente op het bouwdepot in mindering op de betaalde rente. Na een periode van twee jaar vallen het deel van het depot en het deel van de lening die niet gebruikt zijn voor de bouw van de eigen woning, in box 3.

Verbouwing

De eerste zes maanden na het sluiten van een lening voor een verbouwing kunt u de rente en kosten over de hele lening in box 1 aftrekken, ongeacht het aantal betalingen voor de verbouwing in deze periode. Na een half jaar brengt u in box 1 de ontvangen rente in mindering op de betaalde hypotheekrente. Deze regeling geldt tot maximaal twee jaar na het afsluiten van de geldlening. Na twee jaar vallen het depot en de lening, voor zover deze niet de eigenwoningschuld betreffen, in box 3. In ASN Online Bankieren kunt u in de hypotheeknota's zien hoeveel rente u maandelijks heeft ontvangen over het bouwdepot.

Fiscaal partnerschap

Er is in de volgende situaties sprake van fiscaal partnerschap:

- echtgenoten;
- geregistreerde partners;
- ongehuwd samenwonenden die in de Basisregistratie Personen (BRP), voorheen Gemeentelijke Basisadministratie (GBA), staan ingeschreven op hetzelfde woonadres en aan ten minste een van de volgende voorwaarden voldoen:
  - zij hebben een notarieel samenlevingscontract gesloten;
  - zij hebben samen een kind;
  - een van de partners heeft een kind en de ander heeft dit kind erkend;
  - zij zijn als partners aangemeld voor een pensioenregeling;
  - zij zijn beiden eigenaar van de woning die het hoofdverblijf is;
  - op dat woonadres staat ook een minderjarig kind van ten minste een van beide meerderjarige partners ingeschreven.

Als u fiscaal partner bent, bepaalt u zelf in uw aangifte op welke manier u de inkomsten uit de eigen woning (zoals het eigenwoningforfait) en de aftrekposten (zoals de hypotheekrente) verdeelt. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van de woning is of wie de lening heeft afgesloten. U geeft gezamenlijk 100% van de woning aan. U kunt onderling verdelen wie welk deel aangeeft. Het percentage van de kosten dat de ene partner aftrekt, moet wel gelijk zijn aan het percentage van het eigenwoningforfait dat die partner aangeeft. Bijvoorbeeld: trekt u 40% van de kosten af, dan telt u ook 40% van het eigenwoningforfait bij. De andere partner geeft dan 60% van de kosten en 60% van het eigenwoningforfait aan. Met een goede verdeling kunt u soms belasting besparen.

Aftrekkosten

De volgende kosten over de eigenwoningschuld, kunt u aftrekken:

- Hypotheekrente over uw eigenwoningschuld, indien u voldoet aan de voorwaarden.
- In het jaar dat u advieskosten betaalt kunt u deze in aftrek brengen.
- Taxatiekosten voor de hypotheek.
- Kadastrale rechten en notariële kosten voor de hypotheekakte.
- Periodieke bedragen voor opstalvergoeding en erfpachtcanon.
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie.
- Kosten voor het afsluiten en aflossen van de hypotheek zoals vergoeding voor het renteverlies van de bank en kosten voor verlengen van de offerte. Soms is de vergoeding voor het renteverlies van de bank niet aftrekbaar in één jaar maar kunt u de vergoeding voor het renteverlies van de bank tijdens de looptijd van de hypotheek in gelijke delen aftrekken. U betaalt kosten voor verlengen van de offerte om de geldigheidstermijn van de hypotheekofferte te verlengen.
- Rente en kosten van leningen voor overbruggingsfinancieringen. U gebruikt een overbruggingsfinanciering voor het geval u bijvoorbeeld een nieuwe woning heeft gekocht, maar uw oude woning nog niet heeft verkocht. De termijn voor aftrekbaarheid is beperkt. Raadpleeg hiervoor uw financieel adviseur.
- Grond- en bouwrente (die betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop- en/of aanneemovereenkomst).

Al deze kosten kunt u alleen aftrekken voor het deel dat de kosten betrekking hebben op de eigenwoningschuld. Sluit u bijvoorbeeld een hypotheek van € 200.000 waarvan maar de helft een eigenwoningschuld is? Dan kunt u alleen de helft van de afsluitkosten als betaalde kosten aftrekken.

Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningschuld is, hoort in box 3. Bijvoorbeeld

- Het deel van de lening dat vanwege de bijleenregeling niet in box 1 mag.
- Leningen die u gebruikt voor consumptieve doeleinden zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een tweede huis.
- Een lening om de rente over de lening te financieren.

In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast. Dit wordt ook wel vermogensrendementsheffing genoemd. In box 3 betaalt u vermogensrendementsheffing over het saldo (bezittingen minus schulden) van uw box 3 vermogen met als peildatum 1 januari van het jaar waarover u aangifte doet. De Belastingdienst belast niet de werkelijke opbrengst, maar een percentage van de waarde van de grondslag sparen en beleggen. De rente over leningen die in box 3 zijn geplaatst, zijn niet aftrekbaar. Wel komt de schuld in mindering op de in box 3 belaste bezittingen. Overigens zijn van uw schulden de eerste € 3.200 per persoon niet mee te nemen als schuld in box 3 (schuldendrempel). Minderjarige kinderen hoeven niet zelfstandig belasting af te dragen voor het vermogen in box 3. De waarde van hun vermogen wordt bij dat van de ouder(s) geteld. Het bedrag van het heffingvrije vermogen wordt jaarlijks aangepast. Voor 2021 is dit bedrag vastgesteld op € 50.000 per persoon.

Berekening voordeel uit grondslag sparen en beleggen

Daarnaast zijn er 2 percentages waarmee uw voordeel wordt berekend: 0,03% en 5,69%. In de eerste 2 schijven wordt uw voordeel als volgt berekend: een deel van uw vermogen wordt belast met het percentage van 0,03% en een deel met het percentage van 5,69%. Hoe hoger uw vermogen hoe meer wordt belast met het percentage van 5,69%. Valt een deel van uw vermogen in de 3e schijf? Dan wordt voor de vermogensrendementsheffing voor dat deel van uw vermogen met het percentage van 5,69% gerekend.

Voorlopige teruggaaf 2022

Weet u dat u de aftrekbare hypotheekrente voor 2022 al in hetzelfde jaar kunt ontvangen van de Belastingdienst? Daarvoor hoeft u alleen maar een verzoek om voorlopige teruggaaf in te dienen bij de Belastingdienst. Als u al een voorlopige teruggaaf ontvangt, dan krijgt u deze komend jaar automatisch weer als u daarvoor nog steeds in aanmerking komt. Controleer deze wel goed om te voorkomen dat uw voorlopige teruggaaf te hoog is en u dit later weer terug moet betalen.
De voorlopige teruggaaf die u in 2021 heeft ontvangen, verrekent u in uw aangifte inkomstenbelasting 2021.
Kijk voor meer informatie op www.belastingdienst.nl.

Informatieverstrekking aan de Belastingdienst

We zijn wettelijk verplicht om informatie over spaarrekeningen en hypotheken door te geven aan de Belastingdienst. Net als andere financiële instellingen.

De tekst van deze toelichting is met zorg samengesteld. We zijn niet aansprakelijk voor onvolledigheid of onjuistheid van deze tekst of de gevolgen daarvan.

Tabel berekening voordeel uit sparen en beleggen vanaf 2021

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Rendement 0,03%	Rendement 5,69%	Percentage gemiddeld rendement
1	Tot en met € 50.000	67%	33%	1,90%
2	Vanaf € 50.001 t/m € 950.000	21%	79%	4,50%
3	Vanaf € 950.001	0%	100%	5,69%

Deze publicatie is gedrukt op hergebruikt papier. Recycled FSC® C115385 Versie december 2021/4842338 © ASN Bank, Den Haag.