

Toelichting Inkomstenbelasting

Sectie 2 - Renten van schulden

Bij het bepalen van het inkomen uit eigen woning wordt enkel rekening gehouden met renten die betaald worden op schulden die tot de **eigenwoningschuld** behoren. Om te bepalen of een schuld daartoe behoort, moet **onderscheid** worden gemaakt tussen schulden die zijn aangegaan **voor 1 januari 2013** en schulden die **vanaf die datum** zijn aangegaan. Per 1 januari 2013 zijn de voorwaarden voor het kwalificeren als eigenwoningschuld namelijk ingrijpend gewijzigd. De nieuwe voorwaarden gelden niet voor schulden die op de wijzigingsdatum al bestonden. Die schulden vallen onder het overgangsrecht.

I. Eigenwoningsschulden aangegaan vanaf 1 januari 2013

A. Algemeen

Omvang

De **eigenwoningschuld** is het gezamenlijke bedrag van de schulden van een belastingplichtige ([art. 3.119a lid 1 Wet IB 2001](#)):

- die zijn aangegaan in verband met een eigen woning (I 7670);
- ter zake waarvan een contractuele verplichting geldt om gedurende de looptijd minimaal annuïtair en in hoogstens 360 maanden volledig af te lossen conform de aflossingseis (I 7770);
- waarvoor aan de aflossingseis wordt voldaan (I 7790); en
- ter zake waarvan aan de verplichting tot informatieverstrekking wordt voldaan, indien de schuld bij een niet-administratieplichtige is aangegaan (I 7700).

Opmerkingen

1. Vaak wordt in verband met een eigen woning gesproken over een **hypotheek** en hypotheekrenteaf trek. Een hypotheek is een bij notariële akte vastgesteld recht dat door een schuldenaar en eigenaar van een onroerende zaak wordt gegeven aan een schuldeiser. Komt de schuldenaar zijn verplichtingen omtrent de schuld niet na, dan kan de schuldeiser de onroerende zaak uitwinnen. Veel eigenwoningsschulden worden in de vorm van een hypotheek verstrekt, waardoor de termen vaak door elkaar worden gebruikt. De verstrekking in de vorm van een hypotheek is echter niet noodzakelijk voor het recht op renteaf trek.
2. Een eigenwoningschuld kan bestaan uit **meerdere schulden of leningdelen**, die ieder afzonderlijk contractueel zijn vastgelegd en moeten voldoen aan de voorwaarden. Voldoet één deel niet aan de voorwaarden, dan heeft dat geen gevolgen voor de andere delen.

3. Voor **schulden aan een aannemer of projectontwikkelaar** die zijn ontstaan door het sluiten van een koop- of aannemingsovereenkomst, geldt enkel de voorwaarde dat deze zijn aangegaan in verband met een eigen woning. Het gaat daarbij om bouwschulden die ontstaan als een belastingplichtige in een bouwproject gaat deelnemen terwijl de bouw al begonnen is, maar nog niet gereed is. Een dergelijke schuld heeft doorgaans niet de vorm van een hypotheek, maar van uitstel van betaling. Pas bij de levering van de woning wordt de schuld omgezet in een hypothecaire schuld. Vanaf dat moment gaan de overige voorwaarden gelden en heeft de schuldenaar dus nog recht op 360 maanden renteaftrek ([art. 3.119a lid 5 Wet IB 2001](#)).
4. Een schuld waarvan een belastingplichtige op grond van een **krachtens erfrecht verkregen recht** van vruchtgebruik, recht van bewoning of recht van gebruik gehouden is de kosten en lasten te dragen (I 7300), wordt eveneens aangemerkt als eigenwoningschuld ([art. 3.119a lid 8 Wet IB 2001](#)).

Uitgesloten

Tot de eigenwoningschuld behoren niet schulden ([art. 3.119a lid 6 Wet IB 2001](#)):

- die zijn aangegaan of ontstaan **ter betaling van rente** van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld, zoals meegefinancierde oversluitkosten;
- die zijn aangegaan ter verwerving van de eigen woning die is **verkregen van de fiscale partner** (I 260);
- **aan de fiscale partner**;
- die corresponderen met **niet opeisbare geldvorderingen** op de langstlevende echtgenoot van een overleden ouder, verkregen **krachtens erfrecht**; of
- waarvan de **maximale looptijd** van 360 maanden **is verstreken**.

Opmerking

De **verstreken looptijd** van een schuld wordt vermeerderd met de verstreken looptijd van eerdere schulden van de belastingplichtige die behoorden tot de eigenwoningschuld sinds 2001. De verstreken looptijd wordt daarbij naar beneden afgerond op hele kalendermaanden ([art. 3.119a lid 7 Wet IB 2001](#)).

Voorbeeld

Een belastingplichtige heeft van 2009 tot en met 2019 (132 maanden) een eigenwoningschuld van € 150.000 gehad. Vanaf 2020 tot en met 2023 heeft hij een woning gehuurd. In 2024 koopt hij een nieuwe eigen woning, waarvoor hij een schuld van € 150.000 aangaat. De belastingplichtige heeft voor die schuld nog recht op renteaftrek gedurende een periode van $360 - 132 = 228$ maanden. Uiteraard moet dan wel aan alle overige voorwaarden voor renteaftrek worden voldaan.

Vermindering

De eigenwoningschuld wordt verminderd met de som van ([art. 3.119a lid 3 Wet IB 2001](#)):

- het positieve bedrag van de **eigenwoningreserve** (I 7720), direct voorafgaand aan het moment waarop de woning ten aanzien van de belastingplichtige als eigen woning wordt aangemerkt of direct voorafgaand aan de verbetering, het onderhoud of de afkoop, zoals bedoeld in I 7670 (I 7670); en
- hetgeen ter zake van de verwerving, de verbetering, het onderhoud of de afkoop onder toepassing van de **verhoogde vrijstelling van schenkbelasting** is genoten ([art. 33 SW 1956](#) / [art. 33a SW 1956](#)).

Met ingang van 2022 is een nieuwe bepaling opgenomen om een **niet-beoogde renteaftrekbepaling** op grond van artikel 3.119a lid 3 Wet IB 2001 te **voorkomen**. Het gaat om de situatie waarin een belastingplichtige met een eigenwoningreserve met zijn fiscale partner een gezamenlijke schuld in verband met een eigen woning financiert waarbij hij rekening houdt met zijn eigenwoningreserve en waarbij de eigenwoningreserve als gevolg van de individuele benadering geacht wordt deels niet te zijn ingezet. In zo'n situatie wordt voortaan gekeken naar de maximale eigenwoningschuld die de partners gezamenlijk mogen hebben, rekening houdende met de eigenwoningreserve van één of allebei de partners ([art. 3.119a lid 10 Wet IB 2001](#)).

B. Aangegaan in verband met de eigen woning

Tot de schulden die zijn aangegaan in verband met een eigen woning behoren de schulden van een belastingplichtige die zijn aangegaan ([art. 3.119a lid 2 Wet IB 2001](#)):

- **ter verwerving van de eigen woning** tot maximaal de kosten ter verwerving van de eigen woning (I 7680);
- **voor verbetering of onderhoud** van de woning of ter **afkoop** van de rechten van **erfpacht, opstal of beklemming** met betrekking tot de eigen woning tot maximaal de kosten die daarvoor zijn gemaakt; en
- **ter betaling van de kosten** ter verkrijging van de hiervoor genoemde schulden, waarbij afsluitprovisies in aanmerking worden genomen tot maximaal 1,5% van de aangegane schulden en tot niet meer dan € 3.630.

Opmerkingen

1. De **verbeteringen en het onderhoud** aan de woning moeten met schriftelijke bescheiden zijn te staven ([art. 3.123 Wet IB 2001](#)).
2. Met de **verwerving** van een eigen woning wordt **gelijkgesteld**:
 - de aankoop van de blooteigendom door een vruchtgebruiker (I 7300); en
 - de aankoop van het vruchtgebruik door een blooteigenaar.
3. Een lening die wordt aangegaan om de periodieke **erfpachtcanon** te betalen, is geen eigenwoningschuld. Een lening die wordt aangegaan om de erfpachtcanon over een bepaalde periode of eeuwigdurend af te kopen, kan wel als eigenwoningschuld worden aangemerkt ([Stcrt. 2010-8462 onderdeel 3.6.1](#)).

Kosten ter verwerving van de woning

Dit zijn ([Stcrt. 2021-48336 onderdeel 4.2](#)):

- de aankoopprijs;
- de notariskosten voor het opmaken van de akten;
- de kosten van de inschrijving in het kadaster;
- de makelaarskosten voor de aankoop;
- de overdrachtsbelasting;
- de omzetbelasting (bij een nieuw pand of vernieuwbouw); en
- de taxatiekosten die geen verband houden met de verkrijging van een lening.

Opmerking

De kosten voor de **inrichting** van een woning en de kosten voor **het verhuizen van een inboedel** zijn geen kosten ter verwerving van de eigen woning.