

Wat zijn de voorgestelde veranderingen voor hypotheeken?

LET OP!

Onderstaande informatie is gebaseerd op de gepubliceerde stukken per 14 november 2012. Het verdere wetgevingsproces dat de voorstellen uit het regeerakkoord nader moet vormgeven is nog niet afgerond. Wanneer de Eerste Kamer instemt met de voorgelegde plannen is duidelijk hoe de voorstellen verder zullen worden vormgegeven.

1. Wat verandert er per 1 januari 2013 voor een hypotheek die is ingegaan vóór 1 januari 2013?

Voor deze hypotheek verandert niets. De aftrekbaarheid van hypotheekrente voor deze hypotheeken is ongewijzigd.

Het percentage waartegen de hypotheekrente aftrekbaar is daalt wel vanaf 1 januari 2014. Dit geldt voor alle hypotheeken. Zie het antwoord op vraag 8.

2. Een hypotheek gaat in vanaf 1 januari 2013. Is de hypotheekrente aftrekbaar?

Vanaf 1 januari 2013 is de hypotheekrente alleen nog aftrekbaar als het een annuïteiten of een lineaire hypotheek is. De looptijd mag maximaal dertig jaar zijn.

3. Een bestaande woning is gekocht in 2012. De hypotheek gaat in na 1 januari 2013. Is de rente aftrekbaar?

De rente is aftrekbaar als de onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst is getekend op uiterlijk 31 december 2012. De gebruikelijke ontbindingsvoorwaarden kunnen daarbij aangehouden worden (bijvoorbeeld bedenkttermijn van drie dagen of voorbehoud van financiering). De hypotheek moet ingaan vóór 1 januari 2014.

4. Een nieuwbouw woning is gekocht in 2012. De hypotheek gaat in na 1 januari 2013. Is de rente aftrekbaar?

De rente is aftrekbaar als de koop-aanneemovereenkomst is gesloten op uiterlijk 31 december 2012. De ontbindende voorwaarden hoeven niet te zijn verstreken (bedenkttermijn van drie dagen, voorbehoud van financiering). Opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld minimaal percentage verkochte woningen voordat een project doorgaat of verstrekking van bouwvergunning) hoeven niet te zijn verstreken. De hypotheek moet ingaan vóór 1 januari 2014.

5. De rente van een hypotheek is aftrekbaar. Blijft deze rente aftrekbaar bij verhuizing?

Ja. De rente op deze bestaande hypotheek blijft aftrekbaar. De aflossingsvorm van de bestaande hypotheek hoeft niet gewijzigd te worden.

Bij een verhoging vanaf 1 januari 2013 is de rente van het extra hypotheekbedrag alleen aftrekbaar als dit extra leningdeel een annuïteiten of lineaire hypotheek is. De maximale looptijd is dertig jaar.

6. De rente van een hypotheek die bestaat op 31 december 2012 is aftrekbaar. Blijft deze rente aftrekbaar bij oversluiten vanaf 1 januari 2013?

Ja. Deze bestaande hypotheek blijft aftrekbaar. De aflossingsvorm van de bestaande hypotheek hoeft niet gewijzigd te worden.

7. Gelden er afwijkende regels voor NHG?

Nee. Bovenstaande antwoorden gelden ook voor Nationale Hypotheek Garantie.

8. Wat verandert er per 1 januari 2014 voor het percentage waartegen rente kan worden afgetrokken?

Het percentage waartegen de rente in aftrek kan worden gebracht wijzigt. Met ingang van 1 januari 2014 daalt dit aftrekpercentage ieder jaar met een half procent.

De hoogte van het percentage belastingvoordeel hangt af van de hoogte van het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger het percentage.

Dit geldt voor alle hypotheek.

9. De verkoopprijs van de oude woning is lager dan de hypotheek. Er is een restschuld. Is de rente over deze restschuld aftrekbaar?

De rente over de restschuld is vanaf 2014 maximaal 5 jaar aftrekbaar. Dit geldt voor restschulden die zijn ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. Aflossen van de restschuld is geen voorwaarde om de rente af te trekken. Na 5 jaar is de rente niet meer aftrekbaar.

Voor het financieren van restschulden gelden de bestaande acceptatienormen.

10. Is een hypotheek voor een verbouwing aftrekbaar vanaf 1 januari 2013?

Ja. De rente over het extra te lenen bedrag is aftrekbaar. Dit extra bedrag dient een annuïteiten of lineaire hypotheek te zijn. De looptijd is maximaal dertig jaar.

11. Hoe hoog mag een nieuwe hypotheek zijn in vergelijking met de waarde van de woning?

In 2012 is de maximale financiering 106% van de waarde van de woning. Voor hypotheek die na 2012 ingaan is dit lager. De maximale verstrekking wordt vanaf 2013 ieder jaar 1% lager tot aan 2018. In 2013 is de maximale financiering dus maximaal 105% van de waarde van de woning. Vanaf 1 januari 2018 is de maximale financiering 100% van de waarde van de woning.

Het kan dus zijn dat er eigen middelen nodig zijn voor de aanschaf van een woning.

In een aantal gevallen kan de hypotheek hoger zijn. Hiervoor gelden de huidige explainregels.

12. Is het mogelijk een bestaande aflossingsvrije hypotheek om te zetten naar een bankspaarhypotheek in box 1 (SEW) met behoud van de fiscale regels van vóór 31 december 2012?

Ja, een bestaande aflossingsvrije hypotheek kan omgezet worden naar een bankspaarhypotheek in box 1 met een SEW met behoud van de fiscale regels van vóór 1 januari 2013. Er moet dan uiterlijk op 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst voor de SEW zijn, en moet de rekening zijn geopend.

13. Is het mogelijk een bestaande Kapitaalverzekering Eigen Woning in box 1 (KEW) met een gegarandeerd kapitaal na 31 december 2012 om te zetten naar een Spaarrekening Eigen Woning in box 1(SEW)?

Dat mag. Het gegarandeerde kapitaal mag alleen niet worden verhoogd.

14. Is het mogelijk een bestaande Kapitaalverzekering Eigen Woning in box 1 (KEW) met beleggingen na 31 december 2012 om te zetten naar een Spaarrekening Eigen Woning in box 1 (SEW)?

Dat mag. Dit kan ook nog na 31 december 2012. Het inlegbedrag mag alleen niet worden verhoogd. De looptijd mag niet worden verlengd.

15. Is het mogelijk een bestaande Kapitaalverzekering in box 3 om te zetten naar een Kapitaalverzekering Eigen Woning in box 1 (KEW)?

Dit is mogelijk tot en met 31 maart 2013. Het is niet mogelijk kapitaalverzekering die per 1 april 2013 in box 3 zit om te zetten naar een Kapitaalverzekering Eigen Woning in box 1.

16. Er is een nieuwe woning gekocht maar de oude woning is nog niet verkocht. Hoe lang is de hypotheekrente op de oude woning aftrekbaar?

De hypotheekrente van de oude woning is aftrekbaar in het kalenderjaar dat de woning te koop is gezet plus de drie volgende kalenderjaren. Vanaf 2013 is deze termijn gelijk aan het lopende kalenderjaar plus twee jaar.

17. Wat gebeurt er met de overdrachtsbelasting?

Het percentage overdrachtsbelasting is blijvend verlaagd tot 2%.

.....

Deze vragen en antwoorden zijn met zorg samengesteld. Aan de tekst van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

.....