

Praktijkmemo: Hypotheekregels 2015

In dit nieuwe FiscaNet praktijkmemo treft u een handig overzicht aan van de per 1 januari 2015 geldende hypotheekregels.

In deze praktijkmemo staan de volgende onderwerpen;

- ✓ Wijziging hypotheekrenteaftrek 4e schijf
- ✓ Tijdelijk hogere vrijstelling schenkbelasting vervalt per 1 januari 2015
- ✓ Hogere vrijstelling in 2015 schenkbelasting voor woning in aanbouw
- ✓ Maximale hypotheek afhankelijk van waarde woning
- ✓ 2018: maximaal hypotheekbedrag 100% waarde huis
- ✓ Hogere lening mogelijk bij energiebesparende maatregelen
- ✓ Hypotheekrenteaftrek alleen bij volledige aflossing
- ✓ Wijziging grensbedrag Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- ✓ Hypotheekvoorwaarden starters versoepeld
- ✓ Aftrek rente bij restschuld
- ✓ Restschulden meefinancieren onder Nationale Hypotheek Garantie
- ✓ Verhuisregeling hypotheekrenteaftrek
- ✓ Aftrek na tijdelijke verhuur

Heeft u nog vragen, stuur dan een e-mail naar peppelenbosch@fiscanet.nl

Met vriendelijke groet,

Felix Peppelenbosch
Hoofdredacteur FiscaNet

Hypotheekregels 2015

✓ **Wijziging hypotheekrenteaftrek 4e schijf**

De maximale hypotheekrenteaftrek in de hoogste belastingschijf gaat jaarlijks met een half procent omlaag. Voor 2015 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 51,5% naar 51,0%.

✓ **Tijdelijk hogere vrijstelling schenkbelasting vervalt per 1 januari 2015**

Per 1 januari 2015 vervalt de tijdelijk verruimde vrijstelling van de schenkbelasting (tot € 100.000). Vanaf dat moment geldt weer de normale vrijstelling. Daarmee kunnen ouders eenmalig tot € 52.752 belastingvrij schenken aan een kind tussen de 18 en 40 jaar. De ontvanger moet het geld wel gebruiken voor de aankoop of verbouwing van het eigen huis of de aflossing op een eigenwoningschuld.

✓ **Hogere vrijstelling in 2015 schenkbelasting voor woning in aanbouw**

Had u in 2014 een eigen woning in aanbouw en heeft u daarvoor een schenking gekregen? En is deze schenking nog niet helemaal besteed in 2014? Dan kan onder voorwaarden ook in 2015 nog gebruik worden gemaakt van de tijdelijke verruiming van de schenkingsvrijstelling als het gaat om een nieuwbouwwoning.

Voorwaarde is dat in 2014 minimaal de 1^e termijn van het aankoopbedrag voor de nieuwbouwwoning moet zijn voldaan. Mensen die gebruikmaken van de coulante toepassing van de regeling mogen het geldbedrag dat zij in 2014 belastingvrij hebben ontvangen en nog niet geheel in 2014 konden besteden, gebruiken om resterende aankooptermijnen die zich in 2015 aandienen, te voldoen.

✓ **Maximale hypotheek afhankelijk van waarde woning**

Huizenkopers kunnen in 2015 een hypotheek afsluiten tot 103% van de waarde van hun koophuis (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 kunt krijgen dan de waarde van het koophuis.

✓ Hogere lening mogelijk bij energiebesparende maatregelen

Een hogere hypotheek blijft wel mogelijk als huizenkopers energiebesparende maatregelen willen meefinancieren. Zoals dakisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren en zonneboilers. De extra ruimte hiervoor is in 2015 omhoog gegaan van € 8.000 naar € 9.000. Het hypotheekbedrag dat eigenaren van een 'nul op de meter'-woning extra kunnen lenen is in 2015 verhoogd van € 13.500 naar € 25.000.

Zij moeten minimaal € 32.000 verdienen om hiervan gebruik te mogen maken. De exacte voorwaarden staan vermeld in een Kamerbrief van 11 november 2014 over de wijziging van de leennormen 2015.

✓ Hypotheekrenteaf trek alleen bij volledige aflossing

Huizenbezitters krijgen sinds 1 januari 2013 alleen hypotheekrenteaf trek als zij hun hypotheek in de looptijd volledig en tenminste annuïtair aflossen. Dat betekent dat zij elke maand een vast bedrag aflossen dat bestaat uit rente en aflossing. De regel geldt alleen voor nieuwe hypotheek en dus niet voor bestaande (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek. De aflosperiode met renteaf trek blijft 30 jaar.

✓ Wijziging grensbedrag Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

In 2009 is de maximale hypotheek onder NHG-voorwaarden tijdelijk verhoogd van € 265.000 naar € 350.000. De afgelopen jaren is deze tijdelijke verhoging weer geleidelijk teruggebracht naar het oude niveau.

Op 1 juli 2014 is het grensbedrag voor het kopen van een woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) omlaag gegaan naar € 265.000. Op 1 juli 2015 daalt de bovengrens verder naar € 245.000.

✓ 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

Blijft iemand na verkoop van zijn/haar woning zitten met een restschuld? Dan mag per 1 januari 2015 nog maximaal 15 jaar na de verkoopdatum de betaalde rente en financieringskosten worden afgetrokken van de belasting.

De maatregel geldt voor restschulden die tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017 ontstaan. In de periode dat iemand nog recht heeft op aftrek hoeft de lening niet te worden afgelost. De regeling is er ook voor huiseigenaren die na verkoop een woning gaan huren.

✓ Restschulden meefinancieren onder Nationale Hypotheek Garantie

Voor mensen die willen verhuizen, maar die verwachten hun woning met verlies te verkopen is het soms mogelijk hun restschuld mee te financieren in een nieuwe hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een belangrijke voorwaarde is dat zowel de oude als de nieuwe hypotheek onder de Nationale Hypotheek Garantie vallen. Ook mogen de kosten voor de nieuwe woning inclusief de restschuld niet hoger zijn dan de NHG-kostengrens van € 265.000. Op de site van de NHG staan alle voorwaarden om restschuld mee te financieren.

✓ Verhuisregeling hypotheekrenteaftrek

Mensen die zijn verhuisd, maar hun vorige woning nog niet hebben verkocht mogen onder bepaalde voorwaarden ook deze woning tijdelijk als eigen woning opgeven. Zij mogen dan de hypotheekrente van deze woning nog maximaal 3 jaar aftrekken van de belasting.

Heeft iemand een woning gekocht die in aanbouw is of nog leeg? Dan mag de hypotheekrente maximaal 3 jaar worden afgetrokken.

✓ Aftrek na tijdelijke verhuur

De hypotheekrenteaftrek voor de te koop staande voormalige eigen woning kan opnieuw ingaan na een periode van tijdelijke verhuur. De aftrek blijft gelden tot de resterende termijn van 3 jaar is verstreken.