Intro

Het kopen en bezitten van een eigen huis heeft gevolgen voor je inkomstenbelasting. Maar het is ook van invloed op de hoogte van je gemeentelijke belastingen. Waarmee moet je allemaal rekening houden?

# Wat is een eigen woning?

Uw woning geldt als eigen woning als u voldoet aan de volgende 2 voorwaarden:

* U, uw fiscale partner, of u beiden bent eigenaar van de woning.
* De woning is uw hoofdverblijf.

Een huurwoning of een verhuurd pand is geen eigen woning.

# Wanneer ben je eigenaar van een woning?

Een woning kan alleen een eigen woning zijn als u, uw fiscale partner of u beiden eigenaar bent van de woning. Of u hebt:

* het economisch eigendom
* een recht van lidmaatschap van een coöperatie of van een woonvereniging
* een appartementsrecht
* een recht van erfpacht of opstal

# Wat geldt niet als eigen woning?

De volgende woningen gelden niet als eigen woning:

* huurwoning
* 2e woning, zoals een vakantiewoning die niet uw hoofdverblijf is
* woning die u verhuurt

Er gelden speciale regels als u uw woning tijdelijk verhuurt.

* woning die tot het ondernemersvermogen of resultaatvermogen behoort

2e woning

Bezit u woningen of panden die niet uw hoofdverblijf zijn? Bijvoorbeeld een vakantiewoning of een woning die u verhuurt? Dan hebt u een 2e woning. De waarde en de eventuele (hypotheek)schuld van deze woning valt in uw aangifte inkomstenbelasting onder bezittingen in box 3.

Ondernemer

Bent u eigenaar van een woning of pand? En gebruikt u het voor uw onderneming of uw werkzaamheden uit overige inkomsten (resultaat)? Dan is die woning of dat pand onderdeel van het vermogen van uw onderneming of uw werkzaamheid. U geeft de inkomsten en kosten hiervan op in box 1, als winst uit onderneming of als resultaat overige werkzaamheden. Woont u ook in deze woning of dat pand? Dan moet u voor dat gebruik van die woning rekening houden met het woningforfait.

# Wat geldt als een eigen woning?

* een woonboot met een vaste ligplaats en minimale waarde van 100.000
* en woonwagen met een vaste standplaats
* een woning waarvan u of uw fiscale partner het recht hebt van erfpacht voor de grond of het recht van opstal
* een woning op basis van een lidmaatschap van een coöperatieve flatvereniging
* een woning waarvan u of uw fiscale partner het vruchtgebruik, recht van bewoning of recht van gebruik hebt geërfd  
  U moet hier dan wel zelf in wonen, en zelf de kosten en lasten ervan betalen.

# Wat hoort bij de eigen woning?

Een schuur, garage of land kan ook [bij de eigen woning horen](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/wat-is-een-eigen-woning/wat-hoort-bij-eigen-woning). Gebruikt u de woning voor uw onderneming? Dan geldt mogelijk slechts een gedeelte als eigen woning.

# Hoe veel woning kan ik als hoofdverblijf aanhouden?

U kunt maar 1 woning als hoofdverblijf hebben. Hebt u een [fiscale partner](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_familie_en_gezondheid/relatie/fiscaal_partnerschap/fiscaal_partnerschap)? En hebt u allebei een eigen woning? Dan moet u kiezen welke woning u aanmerkt als de woning die uw hoofdverblijf is. Van die woning kunt u de rente aftrekken en telt u het [eigenwoningforfait](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoe-werkt-eigenwoningforfait)op bij de inkomsten. De waarde en de eventuele schuld van de andere woning hoort in uw aangifte bij [box 3 (sparen en beleggen)](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/heffingskortingen_boxen_tarieven/boxen_en_tarieven/box_3/box_3).

# Eigenwoningforfait - wat is het en hoe bereken ik het?

Het eigenwoningforfait is een bedrag dat wij in uw belastingaangifte bij uw inkomen tellen. Maar alleen als u een koopwoning hebt die uw hoofdverblijf is. Wij berekenen dit bedrag voor u.

# Hoe bereken ik mijn eigenwoningforfait voor 2021

Geen informatie voor het jaar 2021 of eerder.

# Hoe bereken ik mijn eigenwoningforfait voor 2022

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabel eigenwoningforfait 2022** | | |
| **WOZ-waarde meer dan** | **WOZ-waarde niet meer dan** | **Eigenwoningforfait** |
| **-** | **€ 12.500** | 0% |
| **€ 12.500** | **€ 25.000** | 0,15% |
| **€ 25.000** | **€ 50.000** | 0,25% |
| **€ 50.000** | **€ 75.000** | 0,35% |
| **€ 75.000** | **€ 1.130.000** | 0,45% |
| **€ 1.130.000** | **-** | € 5.085 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.130.000 |

Voor 2023

# Heb je een voorbeeld voor het berekenen van de eigenwoningforfait in 2022

De WOZ-waarde van uw eigen woning is: € 280.000. Het percentage waarmee u het eigenwoningforfait berekent is: 0,45%. De berekening van uw eigenwoningforfait is dan als volgt: € 280.000 x 0,0045 = € 1.260.

# Hoe bereken ik mijn eigenwoningforfait voor 2023?

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabel eigenwoningforfait 2023** | | |
| **WOZ-waarde meer dan** | **WOZ-waarde niet meer dan** | **Eigenwoningforfait** |
| **-** | **€ 12.500** | 0% |
| **€ 12.500** | **€ 25.000** | 0,10% |
| **€ 25.000** | **€ 50.000** | 0,20% |
| **€ 50.000** | **€ 75.000** | 0,25% |
| **€ 75.000** | **€ 1.200.000** | 0,35% |
| **€ 1.200.000** | **-** | € 4.200 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.200.000 |

**Voor het eerst een woning kopen.**

Als u voor het eerst een eigen woning koopt, verandert het bedrag waarover u inkomstenbelasting betaalt. U hebt namelijk recht op aftrek van (hypotheek)rente en van bepaalde eenmalige kosten.

Dan mag u in uw aangifte inkomstenbelasting (hypotheek)rente en andere kosten aftrekken. Ook moet u jaarlijks een bedrag bij uw inkomen tellen: het eigenwoningforfait.

# Wat mag ik in aftrek brengen bij de aankoop van mijn eerste woning?

Als u een eigen woning koopt, kunt u jaarlijks [rente en kosten aftrekken](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftrekbare-kosten) van uw inkomen. In het jaar dat u uw  woning koopt, hebt u daarnaast een aantal eenmalig aftrekbare kosten. Bijvoorbeeld bepaalde kosten die u bij de notaris maakt.

# Welke kosten mag ik aftrekken bij het afsluiten van een hypotheek?

De onderstaande kosten mag u in 1 keer aftrekken in de belastingaangifte over het jaar waarin u de kosten hebt betaald.

Houd er rekening mee dat u alleen de rente en kosten mag aftrekken voor uw [eigenwoningschuld](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/u-verkoopt-een-huis/bijleenregeling/eigenwoningschuld/eigenwoningschuld). Dat is het deel van uw hypotheek of lening dat gaat over uw eigen woning. Bijvoorbeeld om de woning te kopen, te verbeteren of te onderhouden.

* + advies- en bemiddelingskosten voor uw hypotheekadviseur
  + bereidstellingsprovisie  
    Dat geld betaalt u aan de bank of een verzekeraar om de aangeboden rente in de offerte te verlengen.
  + notariskosten voor de hypotheekakte
  + kadastrale rechten voor de hypotheekakte
  + taxatiekosten voor het krijgen van de lening
  + kosten voor de aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie
  + [boeterente](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/boeterente-aftrekken-bij-oversluiten-hypotheek)
  + bouwrente die u betaalde ná het tekenen van het voorlopig koopcontract, maar vóór het tekenen van de hypotheekakte
  + kosten voor uw [nieuwbouwdepot](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/wat-aftrekken-met-nieuwbouwdepot)of [verbouwingslening](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/wat-aftrekken-met-verbouwingslening)of [verbouwingsdepot](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/wat-aftrekken-met-verbouwingsdepot)

# Mag ik de rente aftrekken over mijn hypotheek of lening?

**Af het mag worden afgetrokken hangt af van de situatie**

* [U hebt op of na 1 januari 2013 voor de 1e keer een hypotheek of lening afgesloten](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hypotheekrente-aftrekken#bd-licollapsed-0)

Dan hebt u voor die lening recht op maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek, omdat na 30 jaar de lening afgelost moet zijn. Deze termijn gaat in op het moment van afsluiten van uw hypotheek of lening.

U moet dan aan deze 2 voorwaarden voldoen:

* + U gebruikt de hypotheek of lening voor het kopen van een eigen woning of voor [verbouwing of onderhoud](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/wat-aftrekken-met-verbouwingslening) daarvan. Of voor de afkoop van het recht van erfpacht.
  + U moet de hypotheek of lening minimaal lineair of [annuïtair aflossen](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hulpmiddel-aflossingsverplichting-annuiteitenlening-berekenen) in 30 jaar. Dit betekent dat u elk jaar een bepaald bedrag aflost. Dit bedrag moet u vooraf met uw bank of andere geldverstrekker afspreken. Het bedrag dat u moet aflossen, staat in uw hypotheek- of leenovereenkomst.

U had al een hypotheek of lening - en die hebt u op of na 1 januari 2013 verhoogd

Dan hebt u op de oorspronkelijke lening recht op maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek. De termijn van 30 jaar gaat iedere keer opnieuw in voor het bedrag waarmee u uw hypotheek verhoogt.

Voor het deel van de hypotheek dat u hebt verhoogd, moet u aan deze 2 voorwaarden voldoen:

U gebruikt de hypotheek of lening voor het kopen van een (duurdere) eigen woning of voor verbouwing of onderhoud daarvan. Of voor de afkoop van het recht van erfpacht.

U moet de hypotheek of lening minimaal lineair of annuïtair aflossen in 30 jaar. Dit betekent dat u elk jaar een bepaald bedrag aflost. Dit bedrag moet u vooraf met uw bank of andere geldverstrekker afspreken. Het bedrag dat u moet aflossen, staat in uw hypotheek- of leenovereenkomst.

Voor de bestaande hypotheek of lening blijven de voorwaarden gelden die er al waren.

* [U hebt de hypotheek of lening vóór 1 januari 2013 afgesloten en daarna niet meer verhoogd](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hypotheekrente-aftrekken#bd-licollapsed-2)

Dan hebt u recht op maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek. De termijn van 30 jaar gaat in op het moment van afsluiten van uw hypotheek of lening. Had u vóór 1 januari 2001 al een hypotheek? Dan begint de termijn van 30 jaar op 1 januari 2001.

Verder blijven de voorwaarden gelden die er al waren.

* [Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftrekbare-kosten#bd-licollapsed-2)

Is de grond waarop uw eigen woning staat niet van u zelf? Dan betaalt u daarvoor maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar. Deze periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming zijn aftrekbaar.

De volgende kosten die te maken hebben met periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming, mag u niet aftrekken:

* + premies voor een opstalverzekering
  + afkoopsommen voor de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming  
    Als u de rechten van erfpacht, opstal of beklemming afkoopt, is de rente over de lening die u afsluit om de afkoopsom te financieren, meestal wel aftrekbaar.
  + premies voor een kapitaalverzekering eigen woning
  + overgemaakte bedragen naar een spaarrekening eigen woning
  + de notariskosten voor de heruitgifte van erfpacht

# [Welke kosten voor mijn eigen woning zijn niet aftrekbaar zijn](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftrekbare-kosten#bd-licollapsed-3)

* + bemiddelingskosten voor de aankoop van de woning, bijvoorbeeld makelaarsprovisie
  + overdrachtsbelasting en omzetbelasting
  + notariskosten en kadastrale rechten voor de koopakte
  + kosten van onderhoud en verbouwing
  + aflossing van de [eigenwoningschuld](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/u-verkoopt-een-huis/bijleenregeling/eigenwoningschuld/eigenwoningschuld)
  + rente en kosten van een lening die door de [bijleenregeling](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen-woning/u-verkoopt-een-huis/bijleenregeling/bijleenregeling) geen eigenwoningschuld is
  + rente van leningen die u bent aangegaan om aftrekbare rente van leningen te betalen  
    Bijvoorbeeld een lening om boeterente of bouwrente te betalen. Rente over een lening die u vóór 1 januari 2001 bent aangegaan om aftrekbare oversluitkosten of bouwrente te betalen, mag u wel aftrekken.
  + kosten van een bankgarantie voor het betalen van een waarborgsom

# Hoe trek ik de kosten af?

U kunt de aftrekbare kosten op 2 manieren terugkrijgen:

* maandelijks: [via een voorlopige aanslag](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/aangifte_doen/voorlopige_aanslag_nieuw/voorlopige_aanslag)
* na afloop van het jaar: [via de aangifte inkomstenbelasting](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/aangifte_doen/aangifte_inkomstenbelasting/aangifte_inkomstenbelasting)

# Woonboot

# Je hebt recht op hypotheekrenteaftrek voor een woonboot, als de woonboot een vaste ligplaats heeft en dienst doet als je hoofdverblijf (je permanente verblijfplaats). Als de gemeente ook een WOZ-beschikking heeft toegekend aan de drijvende woning, dan wordt de woonboot belast volgens het [eigenwoningforfait](https://www.hypotheker.nl/begrippenlijst/wet-en-regelgeving/eigenwoningforfait/).

# Wat moet ik bijtellen op mijn aangifte?

U moet jaarlijks in uw aangifte een bedrag bij uw inkomen tellen, het zogenoemde [eigenwoningforfait](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoe-werkt-eigenwoningforfait).

# Hoe betaalt u overdrachtsbelasting?

Hoe u overdrachtsbelasting betaalt, hangt af van de manier waarop u eigenaar bent geworden:

* U hebt een notariële akte laten opmaken bij de notaris.
  + Als de notaris de akte laat inschrijven bij het Kadaster, bent u juridisch eigenaar geworden.
  + Als de akte niet wordt ingeschreven bij het Kadaster, bent u economisch eigenaar geworden.
* U hebt geen notariële akte laten opmaken. U bent economisch eigenaar geworden.