

# Financiering boeterente bij schuldvernieuwing eigen woning

02-01-2020 | Door Fiscale Zaken Vivat Verzekeringen



## Vraag:

Gelet op de dalende hypotheekrente is het interessant om de hypotheek 'over te sluiten'. Nu is er weinig spaargeld beschikbaar en is het de bedoeling om de te betalen boeterente mee te financieren.

Is de rente over dit deel van de lening ook aftrekbaar?

## Antwoord:

Op dit punt gaat het in de praktijk helaas nog wel eens mis.

Boeterente voor vervroegde aflossing zelf is aftrekbaar, net als andere bijkomende oversluitkosten. Denk bij oversluitkosten bijvoorbeeld aan de kosten van taxatie van de eigen woning, het advies en de bemiddeling voor de nieuwe hypothecaire geldlening en de notariskosten. Eventueel ook nog de kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)<sup>1</sup>.

Voorwaarde is uiteraard dat het gaat om het oversluiten van de lening voor de eigen woning en niet voor bijvoorbeeld een vakantiewoning.

Echter, de rente over meegefinancierde boeterente en oversluitkosten als die worden meegefinancierd, zijn niet aftrekbaar. Dit deel vormt een box-3-lening. Gelet op de lage rentestand hoeft dat nog geen belemmering te zijn om dergelijke kosten mee te financieren. Wel kan het verstandig zijn om dit deel in een apart leningdeel onder te brengen. Als er dan bijvoorbeeld op enig moment wel voldoende spaargeld of een meevaller is, kan dit deel worden afgelost zonder dat discussie ontstaat of het afgeloste deel tot box 1 of tot box 3 behoort. Uiteraard moet de waarde van de woning en het inkomen voldoende zijn om de boeterente en kosten mee te financieren.

Een hypotheekadviseur kan hier behulpzaam bij zijn. De keuze voor al dan niet oversluiten en eventueel meefinancieren blijft een afweging van het afzetten van de nieuwe kosten rekening houdend met de kosten van oversluiten tegen de huidige kosten.

<sup>1</sup> De grens voor NHG bedraagt in 2020 € 310.000. Overigens is het wel lastiger om vanaf 2020 over te sluiten naar een hypotheek met NHG. Er wordt namelijk gekeken naar de marktwaarde van de woning. De NHG-premie is wel verlaagd naar 0,7% van de hypotheeksom (was 0,9%)

Bij dit alles moet uiteraard bedacht worden dat het maximumtarief van de inkomstenbelasting waartegen de aftrek kan plaatsvinden de komende jaren snel daalt. In 2020 bedraagt de aftrek 46%, maar in 2023 is dat nog slechts 37,1%. Mogelijk is dit de voorbode van een algehele afschaffing van de hypotheekrenteaf trek of verhuizing van het eigenwoningregime naar box-3-regime. Reden te meer om bij beslissingen als deze rekening te houden met verschillende scenario's.

FA