

EINDE DE MINIMUS REGEL



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Per 1 januari jl. zijn er zaken aangepast in de inkomstenbelasting die betrekking hebben op de aftrek van hypotheekrente. Twee daarvan wil ik hier aanstippen, waarbij één ten gunste van de huiseigenaar is en de andere niet.

Laat ik beginnen met het positieve nieuws. Tot dit jaar was de regel dat de kosten van de hypotheekakte alleen meegefinancierd mochten worden als je starter was, dus voor het eerst een woning kocht. Dat betekende dat als je geen starter was, je de rente niet kon aftrekken over dat deel van de hypothecaire lening dat gebruikt was om deze kosten te betalen. Starters hadden dus een betere regeling. Sinds 1 januari 2010 mag iedereen de rente over dat deel van de lening aftrekken.

Dan nu het slechte nieuws. Dit is vooral van belang voor mensen die hun huis verkopen en een goedkopere woning kopen. De algemene regel is dat als je je huis verkoopt, je de overwaarde weer in het nieuwe huis moet steken. Omdat de fiscus niet mag bepalen waar we ons geld voor gebruiken, gebeurt dat door de aftrek van de rente over dat deel van de lening te weigeren.

Dus als je €50.000 overhoudt, dan heb je over de eerste €50.000 van de koopsom van je nieuwe huis geen recht op aftrek van hypotheekrente. Dus bij een nieuwe woning van €250.000 heb je recht op aftrek over €200.000.

Nu was er een regel die er voor zorgde dat als je een goedkoper huis kocht, je de oude hypotheek als het ware mocht meenemen. Dus had je een hypotheek van

€250.000 en hield je €50.000 over, dan mocht je de rente toch aftrekken over €250.000 als je die lening was aangegaan voor de aankoop van je nieuwe huis. De enige eis was dat je nieuwe huis minder moest kosten dan de verkoopopbrengst van je oude.

Deze regel is nu per 1 januari 2010 vervallen. Dit betekent dus dat het niet meer uitmaakt of je goedkoper of duurder gaat wonen, je mag over de overwaarde van je oude huis geen hypotheekrente meer aftrekken.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

