

## OVERGANGSREGELING HYPOTHEEKRENTE AFTREK



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

Beste Lezer,

In mijn [vorige column](#) heb ik aangegeven dat het verstandig is om het (voorlopig) koopcontract nog in 2012 te laten registreren bij de notaris. Dit, omdat de koper dan onder de overgangsregeling valt inzake de hypotheekrente-aftrek. De koper kan dan in 2013 kiezen voor een willekeurige hypotheekvorm en is niet verplicht om een annuïteiten-hypotheek af te sluiten om de rente-aftrek niet te verliezen.

Maar er is nog een groep kopers die onder de overgangsbepalingen valt en graag wil ik daar ook over vertellen. Wellicht behoort u tot deze groep en kunt u uw voordeel er mee doen als u in 2013 een huis koopt. Was u toch al van plan een nieuw huis te gaan kopen dan hoeft u niet nog snel voor 1 januari aanstaande een koopcontract te tekenen om toch keuzevrijheid te hebben. Die vrijheid houdt in dat u een willekeurige vorm van hypothecaire lening kunt aangaan zonder dat u daarmee het recht op aftrek van de hypotheekrente verspeelt.

Om tot deze groep van kopers te horen, moet u wel aan de volgende criteria voldoen:

- = u bezit op 31 december a.s. geen eigen woning;
- = u bezat op enig moment vóór 31 december 2012 wel een eigen woning;
- = u had in 2012 een zogeheten eigen-woning-schuld die afgelost is bij verkoop en levering van die eigen woning;

= u koopt in 2013 een nieuwe woning.

Als u voldoet aan al deze eisen, dan bent u waarschijnlijk een voorzichtig mens. U heeft eerst uw eigen woning verkocht. Daardoor weet u nu exact hoeveel eigen geld u heeft over gehouden. Hierdoor kunt u nu rustig uw nieuwe woning gaan zoeken en als u tegen het juiste huis aan loopt, kunt u snel handelen omdat u geen eigen huis heeft dat u ook nog moet verkopen.

De overheid noemt dit "tijdelijke huur tussen twee eigen woningen in". Uw voorzichtigheid wordt dan beloond omdat u onder de overgangsbepaling valt die simpel gezegd inhoudt dat u vrij bent om iets ander te kiezen dan een annuïteiten-hypotheek voor de aankoop van uw nieuwe woning !

Maar houdt u er wel rekening mee dat u alleen rente kunt aftrekken voorzover uw nieuwe woning meer kost dan u heeft overgehouden aan de verkoop van uw oude woning ? Die regel is overigens niet nieuw.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

