

VRAGEN WONINGMARKT / KOPEN VAN EEN WONING VERSIE 7 DECEMBER 2012

ALGEMEEN

1. [Wat gaat er veranderen voor de koper van een huis?](#)
2. [Wanneer gaan de verschillende maatregelen in?](#)
3. [Op welke wijze wordt aflossing gestimuleerd voor bestaande hypotheeken?](#)
4. [Ik heb nu een aflossingsvrije hypotheek. Moet ik nu gaan aflossen, en wat betekent dat voor mijn maandlasten?](#)
5. [Maar leidt het verschil in behandeling tussen bestaande en nieuwe situaties tot ongelijke situaties?](#)
6. [Waarom wordt de hypotheekrenteaf trek niet afgeschaft?](#)
7. [Zijn de huidige plannen geen boete op verhuizen?](#)
8. [De huizenprijzen zullen hier zeker door dalen, waardoor de woningmarkt nog verder op slot raakt. Verwacht u dat ook?](#)
9. [Wat gebeurt er nu met de overdrachtsbelasting?](#)

OVERGANGSRECHT (RENTEAF TREK)

10. [Wanneer is er sprake van een nieuwe hypotheek? \(Is dat na afloop van een bestaande hypotheek, of bij aangaan van een eerste hypotheek, of bij extra bijlenen?\)](#)
11. [Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en hoe ik dus niet af te lossen om recht op aftrek te krijgen?](#)
12. [En als je op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld hebt, val je dus niet onder het overgangsrecht?](#)
13. [Wat is een onherroepelijke, schriftelijke koopovereenkomst?](#)

OVERGANGSRECHT KAPITAALVERZEKERING EIGEN WONING

14. [Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en wordt mijn aan de eigenwoningschuld gekoppeld spaar- of beleggingsproduct \(KEW, BEW of SEW\) in box 1 vrijgesteld?](#)
15. [Kan na 31 december 2012 nog een in box 1 vrijgesteld spaar- of beleggingsproduct aan de eigenwoningschuld worden gekoppeld? \(gewijzigd t.o.v. versie november 2012\)](#)
16. [Voor wie geldt die overgangstermijn tot 1 april 2013? \(gewijzigd t.o.v. v november 2012\)](#)
17. [Wat gebeurt er met mijn hypotheek als mijn partner en ik een echtscheidingsconvenant hebben van voor 31-12-2012?](#)

NIEUWE HYPOTHEKEN NA 1 JANUARI 2013

18. [Wat betekent dat een nieuwe hypotheek volledig annuïtair moet worden afgelost?](#)
19. [Kan een nieuwe hypotheek nog anders dan annuïtair worden afgelost?](#)
20. [Wat betekent het akkoord voor starters?](#)

RETSCHULDEN

21. [Waarom kon rente over een restschuld niet worden afgetrokken?](#)
22. [Waarom vangt die periode op 29 oktober 2012 aan? Heb je helemaal geen recht op aftrek als de restschuld een dag eerder is ontstaan?](#)

LOAN-TO-VALUE RATIO (MAXIMAAL TE LENEN BEDRAG)

23. [Wat betekent 'loan to value'?](#)
24. [Hoeveel kan ik lenen voor een hypotheek?](#)
25. [Waarom geen uitzondering op de loan-to-value van 100% voor starters?](#)

OVERIG

26. [Worden er nog andere maatregelen genomen die mensen een extra zetje kunnen geven om te besluiten toch te gaan verhuizen?](#)
27. [Wat gaat er vanaf 1 januari 2014 gebeuren?](#)

ALGEMEEN

1. Wat gaat er veranderen voor de koper van een huis?

- De hypotheekrente blijft aftrekbaar, maar vanaf 1 januari 2013 moeten nieuwe hypotheeken in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek.

2. Wanneer gaan de verschillende maatregelen in?

- Per 1 januari 2013

3. Op welke wijze wordt aflossing gestimuleerd voor bestaande hypotheeken?

- Niet fiscaal.
- Maar mensen kunnen de netto financiële lasten van hun bestaande hypotheek wel verminderen door erop af te lossen.
- Tevens zullen bestaande gevallen, zeker in het geval de waarde van de woning lager is dan de op de woning rustende schuld, in toenemende mate een prikkel voelen om te gaan sparen voor aflossing.
- Op die manier kunnen zij een potentiële restschuld verkleinen/voorkomen hetgeen de eigen mobiliteit op de woningmarkt ten goede komt.

4. Ik heb nu een aflossingsvrije hypotheek. Moet ik nu gaan aflossen, en wat betekent dat voor mijn maandlasten?

- Nee, u hoeft niet af te lossen omdat uw hypotheek voor 1 januari 2013 afgesloten is
- Als vanzelfsprekend kunt u wel besluiten om op vrijwillige basis – binnen de grenzen van uw hypotheekcontract – jaarlijks boetevrij een deel af te lossen waardoor uw rentelasten zullen verminderen.

5. Maar leidt het verschil in behandeling tussen bestaande en nieuwe situaties tot ongelijke situaties?

- Deze gevallen zijn niet met elkaar te vergelijken.
- Mensen die in 2012 al een lening voor hun woning hebben afgesloten zijn langdurige financiële verplichtingen aangegaan die niet op korte termijn en zonder additionele kosten kunnen worden omgezet.
- Daarnaast hebben bestaande gevallen bij aanvang, met in achtneming van hun eigen financiële situatie, een inschatting gemaakt van de netto-maandlasten die zij gedurende de looptijd kunnen dragen op basis van de huidige fiscale regelgeving.
- Indien daarop nu een inbreuk zou worden gemaakt kunnen groepen burgers krap komen te zitten.
- Door het voorstel wordt dat voorkomen.
- Overigens is het niet zo dat bestaande gevallen niets merken van de voorgestelde maatregelen.
- Zij ervaren immers een waardedaling van hun eigen woning.

6. Waarom wordt de hypotheekrenteaftrek niet afgeschaft?

- De hypotheekrenteaftrek is een wezenlijk onderdeel van het beleid om het eigenwoningbezit te bevorderen.
- Eigenwoningbezit kan bijdragen aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van burgers.

- Het kabinet is van mening dat het eigenwoningbezit structureel moet worden gestimuleerd en is om die reden geen voorstander van afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.
- Het kabinet is wel van mening dat de hypotheekrenteaftrek beter moet worden ingepast in het beleid gericht op het beperken van de risico's van hoge hypotheekschulden.

7. Zijn de huidige plannen geen boete op verhuizen?

- Nee, want de fiscale behandeling van bestaande hypotheek blijft nog de hele looptijd zoals deze nu is (bestaande verwachtingen worden geëerbiedigd).
- Een verhuizing brengt daar in beginsel geen inbreuk op.
- Bovendien kan bij nieuw lenen (of extra bijlenen) nog steeds hypotheekrente worden afgetrokken, mits maar aan de aflossingseisen wordt voldaan.

8. De huizenprijzen zullen hier zeker door dalen, waardoor de woningmarkt nog verder op slot raakt. Verwacht u dat ook?

- Het kabinet poogt met dit wetsvoorstel, en de andere maatregelen op de huur- en koopmarkt, de woningmarkt langdurige zekerheid te bieden.
- Dat is belangrijk voor het herstel van vertrouwen op de woningmarkt.
- Juist dat herstel van vertrouwen is belangrijk voor de mobiliteit op woningmarkt en het van het slot halen van de woningmarkt.
- Uiteraard spelen meerdere elementen een rol.
- Ook bijvoorbeeld de stand van de economie, het consumentenvertrouwen en de situatie op de financiële markten spelen een rol.
- Het CPB en De Nederlandsche Bank zien het voorgestelde pakket als een positieve stap voorwaarts.

9. Wat gebeurt er nu met de overdrachtsbelasting?

- Het overdrachtsbelastingtarief voor woningen bedraagt inmiddels permanent 2 procent.
- Voor niet-woningen blijft het tarief 6%.

OVERGANGSRECHT (RENTEAFTREK)

10. Wanneer is er sprake van een nieuwe hypotheek? (Is dat na afloop van een bestaande hypotheek, of bij aangaan van een eerste hypotheek, of bij extra bijlenen?)

- De hypotheekrenteaftrek blijft voor bestaande hypotheeken onveranderd. Ook verandert er niets ten aanzien van de aan de bestaande hypotheek gekoppelde spaar- en verzekeringsproducten.
- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek (bijv. naar een andere hypotheekverstrekker) verandert er niets aan de renteaftrek, als er geen extra bedrag wordt bijgeleend.
- Bij het ophogen van de hypotheek, bijvoorbeeld voor een verbouwing, geldt voor het extra bedrag dat de hypotheekrente alleen aftrekbaar is als het bedrag volledig wordt afgelost binnen 30 jaar en ten minste annuïtair.

11. Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en hoef ik dus niet af te lossen om recht op aftrek te krijgen?

- Het overgangsrecht is van toepassing als een belastingplichtige op 31 december 2012 een eigen woning met een daarop rustende eigenwoningschuld heeft.
- Deze groep hoeft niet af te lossen om een recht op rente-aftrek te verkrijgen.
- Dat is de hoofdregel.

12. En als je op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld hebt, val je dus niet onder het overgangsrecht?

- Ja, tenzij je gebruik kunt maken van één van de drie uitzonderingen.
- Deze uitzonderingen gelden voor:
 - 1) belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigenwoningschuld hebben maar dat in 2012 wel hadden en in 2013 weer zullen hebben (met name gericht op 'tijdelijke huur tussen twee eigen woningen in');
 - 2) belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigenwoningschuld hebben maar na 31 december 2012 (en voor 31 december 2021) weer terugkeren in een woning die voor 31 december 2012 laatstelijk een eigen woning is geweest, zonder dat na 31 december 2012 een andere woning als een eigen woning is aan te merken geweest (met name gericht op 'expats'), en
 - 3) belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst of een koop-aannemingsovereenkomst die leiden tot een verwerving van de eigen woning in 2013.
- In deze uitzonderingsgevallen kan ook renteaftrek over een niet-aflossingslening bestaan die in 2013 tot stand is gekomen.

13. Wat is een onherroepelijke, schriftelijke koopovereenkomst?

- Dat is een voorlopig koopcontract dat door koper en verkoper is ondertekend en waarin de reële koopprijs is vermeld.
- De gebruikelijke bedingen doen niets af aan het onherroepelijk zijn.
- Dat betekent dat bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering op 31 december 2012 nog niet verstreken hoeft te zijn.
- Dat geldt zelfs voor de driedaagse bedenktijd voor de koper.
- Voor de op 31 december 2012 bestaande koop-aannemingsovereenkomst geldt hetzelfde.

- De eigendomsakte hoeft dus niet voor 1 januari 2013 te zijn gepasseerd noch hoeft voor 1 januari 2013 de hypotheekofferte te zijn geaccepteerd.

OVERGANGSRECHT KAPITAALVERZEKERING EIGEN WONING

14. Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en wordt mijn aan de eigenwoningschuld gekoppeld spaar- of beleggingsproduct (KEW, BEW of SEW) in box 1 vrijgesteld?

- Het aan de eigenwoningschuld gekoppelde spaar- of beleggingsproduct 'volgt' als het ware de eigenwoningschuld.
- Als de schuld onder het overgangsrecht valt. Geldt dat in beginsel ook voor het aan de schuld gekoppelde spaar- of beleggingsproduct.

15. Kan na 31 december 2012 nog een in box 1 vrijgesteld spaar- of beleggingsproduct aan de eigenwoningschuld worden gekoppeld?

- Nee, tenzij:
 - het spaar- of beleggingsproduct wordt gekoppeld aan een lening die in 2013 tot stand komt en de lening onder het overgangsrecht valt (zie vraag 16);
 - belastingplichtige gebruik kan maken van de overgangstermijn die loopt tot 1 april 2013.

16. Voor wie geldt die overgangstermijn tot 1 april 2013?

- Voor belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een eigen woning en een eigenwoningschuld.
- Belastingplichtigen kunnen dus bijvoorbeeld hun aflossingsvrije hypotheek nog omzetten in een (bank)spaarhypotheek.
- Ook belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht die voldoet aan de voorwaarden om als KEW, SEW of BEW te worden aangemerkt maar niet formeel is gekoppeld aan de eigen woning, kunnen gebruik maken van deze overgangstermijn.
- Deze kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen of beleggingsrechten mogen tot 1 april 2013 worden omgezet in een KEW, SEW onderscheidenlijk BEW. Vanaf het moment van omzetting geldt de box 1 vrijstelling.
De kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen of beleggingsrechten behoren op 1 januari 2013 wel tot de heffingsgrondslag van box 3.

17. Wat gebeurt er met mijn hypotheek als mijn partner en ik een echtscheidingsconvenant hebben van voor 31-12-2012?

- Een echtscheidingsconvenant kan voor het overgangsrecht worden aangemerkt als een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst. Hiervoor geldt de voorwaarde dat sprake is van een reële overeenkomst waardoor betrokken partijen onherroepelijk gebonden zijn. De schriftelijke overeenkomst moet uiterlijk op 31 december 2012 tot stand zijn gekomen en de eigenwoningschuld moet uiterlijk in 2013 op naam zijn gesteld van degene die de eigen woning verwerft krijgt toebedeeld. Ook moet de (ver)koop prijs in het echtscheidingsconvenant zijn vastgesteld. Onder voorwaarden kan ook een getekend bemiddelingsverslag van een mediator voldoende zijn voor kwalificering voor het overgangsrecht. Voor de verdere uitwerking hiervan kan verwezen worden naar het besluit CPP2004/1969M waarin deze lijn reeds eerder is gehanteerd ten aanzien van de bijleenregeling.

NIEUWE HYPOTHEKEN NA 1 JANUARI 2013

18. Wat betekent dat een nieuwe hypotheek volledig annuïtair moet worden afgelost?

- Dat betekent dat in het hypotheekcontract is afgesproken dat de lening gedurende de looptijd van de hypotheek wordt afgelost, waardoor vermogen wordt opgebouwd.
- Je betaalt elke periode een vast bedrag dat bestaat uit rente en uit aflossing.
- In het begin van de looptijd betaal je weinig aflossing en veel rente en aan het eind van de looptijd is het precies andersom.
- Dit betekent dat de hypotheekrenteaftrek steeds minder wordt, zodat de netto maandlasten hoger worden.
- Na 30 jaar is de hypotheek geheel afgelost.

19. Kan een nieuwe hypotheek nog anders dan annuïtair worden afgelost?

- Natuurlijk!
- De maatregelen zien alleen op de vraag of de betaalde rente in aftrek mag worden gebracht.
- Er wordt op geen enkele wijze een verbod geïntroduceerd op bepaalde hypotheekvormen.
- De rente mag in aftrek worden gebracht als de hypotheek gedurende de looptijd ten minste annuïtair in maximaal 30 jaar wordt afgelost naar nihil.
- Ten minste annuïtair betekent bijvoorbeeld dat een lineaire aflossingshypotheek ook voor renteaftrek in aanmerking komt, omdat je dan méér aflost dan volgens een annuïtair schema.
- Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een annuïtaire (of lineaire) aflossingshypotheek die in minder dan 30 jaar tot nihil wordt afgelost, ook voor renteaftrek in aanmerking komt (al is er dan wel minder dan 30 jaar renteaftrek).

20. Wat betekent het akkoord voor starters?

- Starters profiteren in het geval van annuïtair aflossen juist in de eerste jaren nog volop van de hypotheekrenteaftrek (in het eerste jaar geldt - uitgaande van een hypotheekrentepercentage van 5% - nog circa 98,5% van de aftrek, na vijf jaar nog circa 92%).
- Hierdoor zullen de netto-woonlasten voor een starter (een nieuw geval) in de eerste jaren nauwelijks toenemen in vergelijking met een bestaand geval met een 100% spaarhypotheek.
- Indien wordt vergeleken met een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek die conform de minimumeisen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen bestaat uit twee delen (50% aflossingsvrij en 50% spaarhypotheek) is er uiteraard sprake van een grotere stijging van de netto-maandlasten.
- Hier staat wel tegenover dat voor deze laatstgenoemde groepen geldt dat aan het einde van de 30-jaarsperiode nog een (deel van de) schuld resteert.
- Die schuld moet ook na de 30-jaarsperiode nog steeds worden gefinancierd, ook al is deze schuld na dertig jaar inflatie in reële termen (aanzienlijk) minder waard dan bij aanvang van de hypotheek.
- De beperking van het fiscale voordeel kan leiden tot lagere prijzen.
- Dit is nadelig voor zittende eigenwoningbezitters en kan ervoor zorgen dat meer eigenwoningbezitters een hogere lening hebben dan de waarde van hun woning.
- Lagere prijzen, al dan niet als gevolg van deze hervorming, zijn daarentegen in het voordeel van koopstarters.
- Vanwege het voorgaande en dankzij de permanente verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen hoeven starters minder te lenen om hetzelfde huis te kunnen kopen.

- Dit dempt derhalve het effect van de hogere netto-maandlasten.
- Overigens is momenteel de betaalbaarheid van woningen al beter dan in vele jaren het geval is geweest.
- Ten slotte blijven Startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ook in 2013 aantrekkelijk. In 2013 wordt naar een structurele oplossing gezocht voor deze Startersleningen.

RESTSCHULDEN

21. Waarom kon rente over een restschuld niet worden afgetrokken?

- Een restschuld wordt kort gezegd niet aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning.
- De schuld is aangegaan ter zake van de verwerving, onderhoud of verbetering van de vorige eigen woning.
- Dat is fiscaal geen eigen woning meer, waardoor de restschuld een onderdeel vormt van de heffingsgrondslag in box 3.
- Het vorige kabinet heeft stappen genomen om de restschuldbroblematiek structureel te verkleinen. Dit kabinet zet dit beleid voort.
- Desalniettemin stelt het kabinet vast dat deze structurele maatregelen op korte termijn geen verlichting bieden aan een kwetsbare groep op de woningmarkt.
- Daarom wordt toegestaan dat mensen wier restschuld ontstaat in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 de rente daarover mogen aftrekken in box 1.
- Voor het ontstaan van de restschuld is het moment van vervreemding (veelal het moment van juridische levering) bepalend.
- Het kabinet heeft voorgesteld dat de betreffende groep gedurende vijf jaar de rente mag aftrekken. Dankzij de Tweede Kamer is dat een aftrekperiode van tien jaar geworden.
- Het kabinet, als ook de Kamer, hoopt dat door deze faciliteit een steuntje in de rug ervaren die hun er toe zal zetten de eigen woning, ondanks de restschuld, toch te verkopen. Dat is goed voor de mobiliteit.
- De regeling is tijdelijk omdat, zoals opgemerkt, door de maatregelen op de koopmarkt uit het begrotings- en het regeerakkoord de restschuldbroblematiek aan belang zal gaan inboeten.

22. Waarom vangt die periode op 29 oktober 2012 aan? Heb je helemaal geen recht op aftrek als de restschuld een dag eerder is ontstaan?

- Op 29 oktober 2012 is het regeerakkoord 'Bruggen slaan' gepresenteerd.
- Vanaf dat moment kon kennis worden genomen van het voornemen dat de rente over restschulden tijdelijk en onder voorwaarden zou kunnen worden afgetrokken.
- Om te voorkomen dat belastingplichtigen tot 1 januari 2013 wachten met de verkoop is er voor gekozen de maatregel per datum openbaarmaking in werking te laten treden.
- Een voor 29 oktober 2012 ontstane restschuld komt niet in het bereik van de restschuldfaciliteit.
- De restschuldfaciliteit beoogt immers een maatregel te zijn die burgers, met het oog op de situatie op de woningmarkt, een zetje geeft om de eigen woning ondanks de restschuld te verkopen.

LOAN-TO-VALUE RATIO (MAXIMAAL TE LENEN BEDRAG)

23. Wat betekent 'loan to value'?

- Loan to value betekent de verhouding tussen de hoogte van een lening en de waarde van de woning.
- Een maximale loan-to-value ratio van 100% betekent dat maximaal 100% van de waarde van een koopwoning mag worden gefinancierd met een lening.

24. Hoeveel kan ik lenen voor een hypotheek?

- Op dit moment kun je maximaal 106% van de waarde van een woning financieren met een hypotheek.
- Dit betekent dat je al begint met een restschuld. Dit is een risico voor de consument en de bank.
- De maximale loan-to-value ratio zal daarom de komende 6 jaar met kleine stapjes van 1%-punt per jaar worden verlaagd tot 100%.

25. Waarom geen uitzondering op de loan-to-value van 100% voor starters?

- De LTV maatregel beschermt kopers tegen het overfinancieren van hun eigen woning.
- Het pakket komt starters tegemoet door:
 - 1. Overgangsregeling: verlaging van 106% naar 100% wordt verspreid over 6 jaar. Kopers kunnen dus tijdelijk nog een hogere hypotheek krijgen.
 - 2. OVB blijft op 2% dus er is bij aankoop van een woning minder financiering nodig.
- Daarnaast maken de gedaalde huizenprijzen het makkelijker voor starters om in te stappen.

OVERIG

26. Worden er nog andere maatregelen genomen die mensen een extra zetje kunnen geven om te besluiten toch te gaan verhuizen?

- De bestaande verhuisregeling waardoor wordt toegestaan dat gedurende drie jaar over twee woningen de rente in aftrek mag worden gebracht, wordt nog een jaar verlengd.
- Hierdoor wordt, anders dan voorzien, de termijn in 2013 niet teruggebracht van drie naar twee jaar.
- Belastingplichtigen die in 2013 een nieuwe woning kopen maar hun oude nog niet hebben verkocht kunnen daardoor profiteren van dubbele renteaftrek in het jaar van aankoop (2013) en drie daarop volgende jaren (2014, 2015 en 2016).
- Als de oude woning na 31 december 2016 nog niet is verkocht, vervalt de aftrek over die woning per 1 januari 2017.
- In 2014 wordt de driejaarsperiode weer teruggebracht naar de reguliere tweejaarsperiode.
- Daarnaast wordt mogelijk gemaakt dat belastingplichtigen hun in box 1 vrijgestelde KEW, SEW en BEW onbelast kunnen afkopen in gevallen waarin sprake is van bijvoorbeeld echtscheiding en schuldproblematiek (bijvoorbeeld bij restschulden).
- De in de wet vastgelegde minimum inlegtermijnen van 15 en 20 jaar doen daaraan niets af.
- Beide maatregelen zouden dat extra zetje kunnen betekenen.

27. Wat gaat er vanaf 1 januari 2014 gebeuren?

- Vanaf 1 januari 2014 wordt het percentage waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken in 28 stappen van 0,5%-punt verlaagd van 52% naar 38%.
- Gegeven de huidige tariefstructuur in de inkomstenbelasting krijgen de eerste 20 jaar alleen belastingplichtigen die de hypotheekrente aftrekken tegen het toptarief te maken met de maatregel.
- Deze maatregel vormt geen onderdeel van het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning.
- In de loop van 2013 wordt een wetsvoorstel ingediend.