



# Tips inzake eigen woning

## 1. STEL VERKOOP (HYPOTHEEKVRIJE) WONING UIT TOT 2024

Bent u van plan om binnenkort uw schuldenvrije woning te verkopen zonder meteen een nieuwe woning aan te kopen? Misschien is het beter daarmee te wachten tot in 2024. Bij een verkoop vóór 1 januari 2024 telt de ontvangen verkoopsom immers mee in de grondslag van de vermogensrendementsheffing van het jaar 2024 (peildatum 1 januari 2024). Als u de woning bijvoorbeeld op 5 januari 2024 verkoopt, betaalt u over de koopsom in 2024 geen belasting in box 3.

## 2. BETAAL HYPOTHEEKRENTE 2024 VOORUIT

Bereikt u in 2024 de AOW-leeftijd of valt u vanwege een andere reden in 2024 onder een lager belastingtarief? Betaal dan in 2023 nog de hypotheekrente die betrekking heeft op de periode tot 1 juli 2024. U trekt deze rente dan tegen een hoger tarief af, zodat u minder belasting betaalt.

### Let op!

Voor een langere periode vooruitbetalen is zinloos. Doet u dat toch, dan weigert de inspecteur de vooruitbetaalde rente als aftrekpost voor 2023.

## 3. LOS HYPOTHEEK IN 2023 AF

In bepaalde gevallen is het (fiscaal) voordelig om uw eigenwoningsschuld deels of volledig af te lossen. Stel, u heeft nog een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek met een vrij hoge rente. Tegelijkertijd beschikt u over belast vermogen in

box 3 dat u niet liquide nodig heeft. Als het rendement op dat vermogen lager is dan wat u netto aan hypotheekrente betaalt, is aflossen waarschijnlijk voordelig. Informeer bij uw bank hoeveel u boetevrij kunt aflossen. Vaak is dat maximaal 10% tot 20% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag per jaar. Lost u vóór 1 januari 2024 af, dan behaalt u hierbij ook een box 3-voordeel.

### Let op!

Extra aandacht is nodig als u uw banktegoeden moet aanspreken als u uw hypotheek aflost. Voor banktegoeden geldt immers een laag forfaitair rendement, zodat tegenover het verlies aan hypotheekrenteaf trek maar een heel beperkt box 3-voordeel staat.

### Let op!

Als u in 2023 geen eigenwoningsschuld heeft of een eigenwoningsschuld die minder bedraagt dan het eigenwoningforfait, krijgt u een aftrek. Die aftrek was aanvankelijk het eigenwoningforfait of het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten eigen woning. Per saldo was het inkomen uit eigen woning dan nihil. Sinds 2019 wordt die aftrek beperkt. In 2023 is nu 16,66% van het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten eigen woning belast. In de komende jaren zal steeds 3,33% extra van het saldo als inkomen worden bijgeteld. In 2024 zal daardoor 19,99% van het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten belast zijn als inkomen uit werk en woning.

## 4. WACHT MET INHALEN VAN AFLOSSINGSACHTERSTAND BIJ UW BV

Heeft u een hypotheek afgesloten bij uw eigen bv? Ook dan

kan de hypotheekrente onder voorwaarden aftrekbaar zijn in box 1. Doorgaans zal één van de voorwaarden zijn dat u ieder jaar minstens annuïtair aflost. Als u dat niet doet en een aflossingsachterstand opbouwt, kan dat betekenen dat de hypotheek naar box 3 gaat. De vraag is of dat echt nadelig is. Een nadeel is dat u de hypotheekrente niet kan aftrekken tegen het laagste tarief in box 1 (36,93% voor niet-AOW'ers in 2023). Ook is het mogelijk dat de hypotheekschuld onder de regeling voor excessief lenen van de eigen bv gaat vallen. De fiscus neemt dan het bedrag van de schuld als forfaitair inkomen uit aanmerkelijk belang bij u in aanmerking. De regeling voor excessief lenen bij de eigen bv is echter pas aan de orde als en voor zover u en uw partner meer dan € 700.000 (let op: in 2024 is een schuld van meer dan € 500.000 al excessief) schuldig zijn aan uw bv. Een voordeel van de hypotheekschuld in box 3 is dat u uw box 3-inkomen kunt verlagen met een negatief forfaitair rendement. Volgens de wet is dit forfaitaire rendement negatief 2,46%, maar dit percentage is nog niet definitief. U moet ook rekening houden met een schuldendrempel (€ 3.400 per partner) in 2023. Naar verwachting zal het box 3-tarief 36% in 2024 bedragen. Reken dus uit wat het voordeligste is: de aflossingsstand inhalen of niet.

**Let op!**

Heeft u een lening van vóór 2013 of een lening waarop het regime van vóór 2013 van toepassing is? Dan is het niet mogelijk om een eigenwoningsschuld te transformeren naar een box 3-schuld. Zulke leningen vallen namelijk niet automatisch in box 3 als u een aflossingsachterstand opbouwt.

**5. GA IN 2023 EEN SCHULD VOOR VERBOUWING AAN**

Bent u van plan uw eigen woning te laten verbouwen? Ga dan de benodigde verplichtingen aan vóór 1 januari 2024. Zo verlaagt u uw grondslag voor de heffing in box 3.

**Let op!**

De verbouwing van een woning kan ertoe leiden dat de woning een hogere waarde krijgt.

**6. WACHT TOT 2024 MET AANKOOP EERSTE EIGEN WONING**

Het normale tarief voor de overdrachtsbelasting is 10,4%. Voor een onroerende zaak die voor de verkrijger een eigen woning zal zijn, bedraagt het tarief slechts 2%. Is de verkrijger van de eigen woning minstens 18, maar nog geen 35 jaar oud? Dan is de verkrijging zelfs vrijgesteld van overdrachtsbelasting als de totale waarde van die woning maximaal € 440.000 bedraagt en deze vrijstelling niet eerder is benut. Op 1 januari 2024 stijgt de toegestane maximale waarde naar € 510.000. Het kan dus voordelig zijn om nog even te wachten met de aankoop van een woning met een waarde van meer dan € 440.000, maar hooguit € 510.000.

**Let op!**

Voor de vrijstelling is ook vereist dat de verkrijger duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

**7. HEROVERWEEG WOZ-BEROEP**

Heeft u het voornemen om een beroepsprocedure te beginnen tegen een WOZ-beschikking? En overweegt u daarvoor een 'no cure, no pay'-kantoor in te schakelen? Houdt er dan rekening mee dat zo'n procedure misschien minder interessant wordt. Om de werkdruk van het grote aantal WOZ-bezwaren door 'no cure, no pay'-gemachtigden te beperken is namelijk voorgesteld om de vergoedingen ter tegemoetkoming in de kosten voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand te verlagen. Daarnaast wordt de hoogte van de vergoeding van immateriële schade vanwege overschrijding van de redelijke termijn wettelijk vastgelegd.

**Tip:**

De eis van 156 dagen geldt per kalenderjaar, maar het blijft mogelijk om die grens naar tijdsgelang te herrekenen in het jaar dat het co-ouderschap begint of eindigt. Daarbij geldt als voorwaarde dat het co-ouderschap in dat jaar minstens zes maanden duurt.

**Disclaimer**

Bij de samenstelling van de Eindejaarstips 2023 is naar uiterste betrouwbaarheid en zorgvuldigheid gestreefd. Een deel van de plannen is nog niet definitief en dient nog te worden goedgekeurd door de Eerste Kamer. Onze organisatie kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden en/of de gevolgen hiervan. Verschijningsdatum: 27 oktober 2023.