

De bijleenregeling

In 2004 heeft de overheid een nieuwe wet geïntroduceerd: de zogenaamde bijleenregeling. Het doel van deze regeling is dat u de overwaarde (eigenwoningreserve) bij de verkoop van uw 'oude' woning na aftrek van kosten, zoals bijvoorbeeld makelaarskosten weer gebruikt voor de financiering van uw 'nieuwe' woning.

De basis

Kort gezegd komt het op het volgende neer (kosten van verkoop even buiten beschouwing gelaten):

Heeft u een woning verkocht voor € 200.000 en de destijds afgesloten hypotheek op deze woning bedroeg € 150.000 dan heeft u een zogenaamde *eigenwoningreserve* van € 50.000. Dit is de winst/overwaarde die u heeft gerealiseerd met de verkoop van de oude woning.

Bedraagt het aankoopbedrag van een nieuwe woning € 250.000 inclusief alle kosten zoals, taxatie, afsluitprovisie, enzovoorts, dan kunt u hiervoor de eigenwoningreserve van € 50.000 gebruiken. U heeft dan nog een hypotheek nodig van € 200.000. De rente hierover is dan aftrekbaar.

Gebruikt u de winst niet en sluit u een hypotheek af van € 250.000 dan mag u alleen de rente over € 200.000 aftrekken.

Bijzondere situaties

Er zijn een aantal bijzondere situaties waarbij naar meerdere zaken moet worden gekeken dan de alleen de benodigde hypotheek minus de eigenwoningreserve.

Goedkoper wonen

Een dergelijke situatie is van toepassing als iemand een goedkopere woning koopt. Verkoopt iemand een woning voor € 200.000 en had destijds bij aankoop een hypotheek afgesloten van € 150.000 en koopt nu een woning van € 140.000 inclusief kosten, dan zou volgens de basisregels de rente over € 140.000 minus € 50.000 = € 90.000 aftrekbaar zijn, maar dat is niet zo. De rente over € 140.000 is volledig aftrekbaar, omdat de destijds afgesloten hypotheek € 150.000 bedroeg en dit het maximale bedrag is waar u, gerekend vanaf de afsluitdatum, gedurende 30 jaar, het recht van hypotheekrenteaftrek op houdt.

De eigenwoningreserve van € 50.000 blijft 5 jaar staan, hierna vervalt deze. Gaat u dus 5 jaar huren en koopt u na 5 jaar een nieuwe woning, dan hoeft u bij het afsluiten van de hypotheek geen rekening te houden met de eerder gerealiseerde overwaarde.

Partners

De bijleenregeling en de eigenwoningreserve worden normaal gesproken aan één persoon gekoppeld. Om ervoor te zorgen dat mensen geen misbruik maken van deze regeling, is besloten dat als partners een woning kopen, de eigenwoningreserve voor beide partners geldt. Op deze manier wordt voorkomen dat een volgende woning door de partner *zonder* eigenwoningreserve wordt gefinancierd.

Oude woning nog niet verkocht

Als de oude woning nog niet verkocht is, is de eigenwoningreserve nog niet bekend. Na verkoop kan pas de eigenwoningreserve berekend worden. Deze moet dan alsnog gebruikt worden om (een deel van) de nieuwe hypotheek mee af te lossen. Vanaf dat moment is de rente alleen nog over het resterende deel van de nieuwe hypotheek aftrekbaar.

Echtscheiding

Als mensen scheiden en er is sprake van overwaarde op de woning, dan dient de partner die achterblijft in de woning –indien dit van toepassing is– de vertrekkende partner uit te kopen, meestal gebeurt dit door het afsluiten van een extra hypotheek. Hiermee wordt de helft van de overwaarde aan de vertrekkende partner betaald. De rente die wordt betaald over deze extra hypotheek is voor de ‘achterblijver’ gewoon aftrekbaar.

De vertrokken partner heeft nu wel een eigenwoningreserve. Hij/zij heeft immers de helft van de overwaarde ontvangen. Om bij een aankoop van een volgende woning de rente over de hypotheek volledig te kunnen aftrekken, dient hij/zij deze overwaarde te gebruiken om (een deel van) de woning mee te financieren. (zie voor meer informatie de wegwijzer over dit onderwerp¹)

Let op!

Door de bijleenregeling kan het bij een verhuizing of echtscheiding erg ingewikkeld zijn om te bepalen of u hypotheekrenteaftrek heeft over uw volledige hypotheek. Zeker als u al een aantal keren verhuisd bent, kan het zijn dat u het overzicht kwijt bent. In dat geval kan het helpen om alles nog eens keurig onder elkaar te zetten.

Mocht u bij een nieuwe hypotheek twijfelen over de aftrekbaarheid van uw hypotheekrente, vraagt u dan advies aan uw hypotheekadviseur om zo duidelijkheid over uw eigen situatie te krijgen. Een berekeningsprogramma vindt u op de website van [de Belastingdienst](http://www.belastingdienst.nl).

¹ Meer informatie vindt u in de wegwijzer “Echtscheiding” op www.hypotheekbond.nl/wegwijzers