

Bouwrente en renteverlies tijdens de bouw

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zijn de termen ‘bouwrente’ en ‘renteverlies tijdens de bouw’ van toepassing. Deze termen worden regelmatig met elkaar verward. Ook is vaak onduidelijk wat wel en niet aftrekbaar is.

Het volgende voorbeeld illustreert dit verschil, wij gaan hierbij uit van de volgende gegevens:

- Een aannemer koopt op **1 januari** de bouwgrond voor uw nieuwbouwwoning.
- U tekent op **1 mei** de koop-/aanneemovereenkomst.
- Op **1 juli** gaat u naar de notaris (uw hypotheek gaat in).
- Op **1 oktober** is de woning klaar en gaat u er in wonen.

In dit geval krijgt u met het volgende te maken:

- **Bouwrente ‘deel 1’¹**; dit is de rente die de aannemer rekent over het geld dat hij heeft uitgegeven *voordat* u de koop-/aanneemovereenkomst heeft getekend (dus alles voor 1 mei).
- **Bouwrente ‘deel 2’**; dit is de rente die de aannemer rekent over het geld dat hij heeft uitgegeven tussen 1 mei en 1 juli.
- **Renteverlies tijdens de bouw**; dit is de rente die u vanaf 1 juli moet betalen aan de hypotheekverstrekker omdat uw hypotheek dan is ingegaan, terwijl u nog niet in de woning woont. Deze loopt tijdens de bouw op, omdat de bouwtermijnen betaald worden.

In onderstaand schema is aangegeven of het bedrag aan bouwrente of renteverlies tijdens de bouw aftrekbaar is. Als u deze rentekosten niet zelf betaalt maar “bijleent” (meefinanciert) in uw hypotheek kunt u hier ook zien of de rente die u betaalt over dit ‘bijgeleende’ geld, aftrekbaar is.

Rente	Is het bedrag zelf aftrekbaar?	Indien meegefinancierd, is de rente over het ‘bijgeleende’ bedrag aftrekbaar?
Bouwrente berekend over de periode vóór het tekenen van de koopovereenkomst	Nee	Ja
Bouwrente berekend over de periode tussen koopovereenkomst en het ingaan van de hypotheek	Ja	Nee
Renteverlies tijdens de bouw	Ja	Nee

¹ “Deel 1” en “Deel 2” zijn toevoegingen aan de term bouwrente die wij hebben gebruikt om de aftrekbaarheid ervan te kunnen aangeven. In de praktijk wordt echter alleen de term “bouwrente” gebruikt.