

Rekenvoorbeeld 1 Nieuwe woning zonder eerder eigenwoningreserve

Uw klant verkoopt een woning voor € 150.000 met € 5.000 aan verkoopkosten. De eigenwoningschuld van deze woning is op dat moment € 110.000. Er is geen eigenwoningreserve opgebouwd.

Uw klant koopt een andere woning voor € 300.000 met € 30.000 aan aankoopkosten. De financieringskosten zijn € 8.500. Uw klant sluit een hypotheek of lening af van € 350.000 tegen 5% rente. De rente bedraagt € 17.500 per jaar.

Eigenwoningreserve

Omdat er nog geen eigenwoningreserve was, bestaat de eigenwoningreserve uit de overwaarde van de verkochte woning. Die berekent u als volgt:

verkoopprijs - verkoopkosten - eigenwoningschuld.

In cijfers: € 150.000 - € 5.000 - € 110.000 = € 35.000.

Eigenwoningschuld

De nieuwe eigenwoningschuld wordt:

aankoopprijs + aankoopkosten - eigenwoningreserve.

In cijfers: € 300.000 + € 30.000 - € 35.000 = € 295.000.

De eigenwoningschuld wordt verhoogd met dat deel van de meegefinancierde financieringskosten die in box 1 (werk en woning) vallen. De berekening hiervoor is als volgt:

meegefinancierde financieringskosten x (eigenwoningschuld/totale hypotheek).

In cijfers: € 8.500 x (€ 295.000/€ 350.000) = € 7.165.

De fiscaal maximaal toegestane eigenwoningschuld bedraagt:

€ 295.000 + € 7.165 = € 302.165.

Aftrekbare rente

Uw klant gebruikt de hele eigenwoningreserve voor de nieuwe woning. De stand van de eigenwoningreserve is daarom € 0. Uw klant mag rente aftrekken over een hypotheek of lening van € 302.165. Oftewel € 302.165 x 5% = € 15.109.

Niet-afrekbare rente

Alles wat uw klant meer heeft geleend dan de (nieuwe) fiscaal maximale eigenwoningschuld, wordt als [schuld in box 3 \(sparen en beleggen\) aangegeven](#). In bovenstaand voorbeeld is dit:

€ 350.000 - € 302.165 = € 47.835. De rente over dat deel mag niet worden afgetrokken in box 1.

Rekenvoorbeeld 2 Nieuwe woning met eerdere eigenwoningreserve

De situatie is gelijk aan voorbeeld 1, met als toevoeging dat uw klant een eigenwoningreserve van € 40.000 heeft.

Eigenwoningreserve

De nieuwe eigenwoningreserve berekent u als volgt:

bestaande eigenwoningreserve + overwaarde verkochte woning.

In cijfers: € 40.000 + € 35.000 = € 75.000.

Eigenwoningschuld

De nieuwe eigenwoningschuld wordt: aankoopprijs + aankoopkosten - eigenwoningreserve.

In cijfers: € 300.000 + € 30.000 - € 75.000 = € 255.000.

Verhoging financieringskosten:

$€ 8.500 \times (\frac{€ 255.000}{€ 350.000}) = € 6.193.$

De fiscaal maximaal toegestane eigenwoningschuld bedraagt:

$€ 255.000 + € 6.193 = € 261.193.$

Aftrekbare rente

Omdat de hele nieuwe eigenwoningreserve wordt gebruikt voor de nieuwe woning, is de eigenwoningreserve: € 0. Uw klant mag de rente aftrekken over een hypotheek of lening van € 261.193 ($261.193 \times 5\% = € 13.060$).

Niet-aftrekbare rente

Alles wat uw klant meer heeft geleend dan de nieuwe fiscaal maximale eigenwoningschuld wordt als [schuld in box 3 \(sparen en beleggen\) aangegeven](#). Hier is dat: $€ 350.000 - € 261.193 = € 88.807$. De rente over dat deel van de lening is niet aftrekbaar.