



Beperkte eigenwoningschuld: nog dit jaar aflossen

16 november 2011

Voor het bezit van een eigen woning moet u een forfaitair bedrag, het eigenwoningforfait, tot uw inkomen (in box 1) rekenen. Dat forfait kent vanaf 2009 geen maximumbedrag meer. Het eigenwoningforfait wordt berekend door de WOZ- waarde van de eigen woning te vermenigvuldigen met een percentage. Dat percentage is 0,55 bij woningen met een WOZ- waarde boven € 75.000, bij woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 1.020.000 wordt dit percentage in 7 jaar tijd verhoogd tot uiteindelijk 2,35%. Op dat eigenwoningforfait mag u de rente in aftrek brengen die u betaalt op de schuld, die is aangegaan ter verwerving van de woning.

Komt u door die renteaftrek uit op een negatief bedrag, dan is dat de aftrekpost in box 1.

Komt u na de renteaftrek uit op een positief bedrag, dan wordt het eigenwoningforfait verminderd tot nihil. Dit is de zgn. Hillen-aftrek. U kunt derhalve nimmer positieve inkomsten uit een eigen woning kunt hebben. De aftrek van de eigenwoningrente levert in deze situatie geen aftrekpost op. Dan kan het voordelig zijn om de resterende eigenwoningschuld af te lossen. Door die aflossing neemt uw vermogen in box 3 af, en die lagere grondslag levert u een belastingbesparing op. En u krijgt ook nog meer korting op het eigenwoningforfait.

Aflossing van de eigenwoningschuld levert dubbel op: een voordeel door vermindering van de box 3-grondslag én een vermindering van het eigenwoningforfait.