

11.09.2018: Hypotheekrenteaf trek; nu en in de toekomst:

Met Prinsjesdag 2017 is aangekondigd dat het tarief waartegen de hypotheekrente op de eerste eigenwoningsschuld in de hoogste tariefschijf in mindering gebracht kan worden, gaat wijzigen.

Sinds 2014 kennen we de regeling dat het hoogste tarief waartegen de hypotheekrente eigen woning in mindering kan worden gebracht, ieder jaar met 0,5%-punt wordt verminderd.

Dit geeft het navolgende overzicht:

- Jaar 2013: 52%
- Jaar 2014: 51,5%
- Jaar 2015: 51%
- Jaar 2016: 50,5%
- Jaar 2017: 50%
- Jaar 2018: 49,5%
- Jaar 2019: 49%.

De wens van de regering is om het aftrekpercentage voor de hypotheekrente van de eerste eigen woning versneld af te bouwen naar het tarief van de eerste tariefschijf (verwachting 36,95%), zodat iedereen hetzelfde percentage gaat hanteren. Dit wordt uit-faseren genoemd.

Hierdoor ontstaat het navolgende overzicht:

- Jaar 2020: 46%:
- Jaar 2021: 43%
- Jaar 2022: 40%
- Jaar 2023: 36,95%

Opmerking BM:

Dit uit-faseren brengt mee dat het fiscale voordeel van de hypotheek kleiner wordt. Voor veel directeur groot aandeelhouders zal dit meebrengen dat zij (als de resultaten van de BV het toestaan) uiterlijk in 2022 versneld van hun geldlening bij de eigen BV af willen. Dit kan door dividend uit te keren en het geld te gebruiken om de schuld af te lossen. Mogelijkerwijs is er boeterente verschuldigd; hier zal het contract duidelijkheid over moeten geven.

Opvallend is dat het uit-faseren van de eigenwoningrente **niet** geldt voor het eigen woning-forfait. Het eigen woning-forfait blijft gewoon in de hoogste tariefklasse (2018: 51,95%) belast.