

Belangrijke fiscale wijzigingen voor de eigen woningbezitters die gelden sinds **1 januari 2010**:

- **Eigenwoningforfait:** de bijtelling van uw eigen woning berekent u vanaf de datum dat u op het adres van die woning staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, tot de datum dat u weer bent uitgeschreven. Tot 2010 berekende u dit forfait vanaf de datum wanneer u in de woning woonde.
- **Tijdelijke verhuur:** 70% van de huurinkomsten is belast (was 75%). Verder moet u bij tijdelijke verhuur het huurwaardeforfait berekenen over het hele kalenderjaar.
- **Herleven dubbele hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur:** de hypotheekrente van een voormalige eigen woning kan nog worden afgetrokken tot maximaal twee jaar na het kalenderjaar waarin de woning is verlaten. Uw woning moet dan wel in 2008, 2009 of 2010 uw hoofdverblijf zijn geweest, de oude woning dient vanaf de verhuizing leeg te staan en de oude woning staat te koop.  
Ook voor de situatie dat u de oude woning tijdelijk verhuurde, kunt u de hypotheekrente van de oude woning weer aftrekken vanaf het moment dat u deze woning niet meer verhuurt. Dit geldt tot maximaal twee jaar na het kalenderjaar waarin u de woning heeft verlaten. In de verhuurde periode valt de woning in box III. Deze regeling geldt tot 31-12-2011.
- **Bijleenregeling:**
  - Ook doorstromers mogen de rente aftrekken over de lening die is aangegaan om bepaalde kosten ter verkrijging van de hypotheek te betalen (in 2009 alleen voor starters).
  - De verjaringstermijn voor de eigenwoningreserve is 3 jaar (was 5 jaar).
  - De goedkoperwonenregeling vervalt.
- **Kapitaalverzekering eigen woning en spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning:**  
Het rentevoordeel is onbelast als de uitkering niet meer bedraagt dan:
  - € 34.100,- bij 15 tot en met 19 jaar premiebetaling;
  - € 150.500,- bij 20 jaar of meer premiebetaling. De totale vrijstelling kan nooit meer bedragen dan € 150.500,- per belastingplichtige gedurende zijn leven.
- **Kamerverhuurvrijstelling:** de vrijstelling bedraagt € 4.262,- (was: € 4.144,-).
- **Afschaffing monumentenvrijstelling overdrachtsbelasting:** de vrijstelling is omgezet in een beter gerichte subsidie die door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wordt verstrekt.
- **Nationale Hypotheek Garantie:** de door de geldnemer te betalen borgtochtprovisie bedraagt 0,55% van de lening (was: 0,45%). De kostengrens voor woningen bedraagt € 350.000,- (bedroeg tot 1 juli 2009: € 265.000,-).
- **Verhogen van de koopsubsidiiegrens:** Starters kunnen een eigen huis kopen met een koopsom tot maximaal € 167.300,- (was: € 163.625,-) en een bijbehorende hypotheek tot maximaal € 180.684,- (art. 6 Wet bevordering eigenwoningbezit). Dit zorgt voor een verhoging van **2,25%** van de koopsubsidiiegrens ten opzichte van 2009.
- **Het forfaitpercentage van de WOZ-waarde van de eigen woning bedraagt:**

**Tabel eigenwoningforfait**

Waarde van de woning		Percentage forfait
Meer dan	Niet meer dan	
	€ 12.500	0%
12.500	€ 25.000	0,20%
€ 25.000	€ 50.000	0,30%
€ 50.000	€ 75.000	0,40%
€ 75.000	€ 1.010.000	0,55%
€ 1.010.000		€ 5.555 + 0,80% van de waarde van de woning boven € 1.010.000

- een ter beschikking gesteld pand (**tbs regeling**) kan zonder heffing van inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting worden overgedragen aan de eigen B.V.

**Erfbelasting**

Kinderen die het huis van de ouders alvast op hun naam hebben staan moeten bij overlijden van de ouders vanaf 1 januari 2010 erfbelasting betalen over de waarde van het huis bij overlijden. Men gaat dus niet meer uit van de prijs die destijds bij overdracht betaald is. Dit fiscale voordeel is dus verdwenen.

**MEER WETEN?**

**Bekijk ook eens onze website**

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

