



# Goedkoper gaan wonen wordt duurder

20 december 2009

**Per 1 januari 2010 wordt de goedkoperwonenregeling afgeschaft. Deze regeling is een onderdeel van de bijleenregeling, de regeling waarmee de maximale aftrek van eigenwoningrente wordt vastgesteld. Door het afschaffen van de goedkoperwonenregeling kunnen de woonlasten bij verhuizing naar een goedkopere eigen woning fors omhoog gaan.**



De bijleenregeling heeft ten doel om te voorkomen dat een eigenwoningbezitter bij verkoop van zijn woning de vrijkomende overwaarde vrijelijk kan besteden en zijn nieuwe woning volledig kan financieren om zo de maximale renteaftrek in box 1 te benutten. De bij verkoop vrijkomende overwaarde moet benut worden om de koopsom van de nieuwe eigen woning (gedeeltelijk) te voldoen. Gebeurt dat niet, dan is over dat bedrag géén aftrek van eigenwoningrente toegestaan.

Op deze regel geldt een uitzondering bij verhuizing naar een goedkopere koopwoning.

In die situatie blijft de renteaftrek in stand over de schuld op de oude woning, tot ten hoogste het bedrag van de koopsom van de nieuwe (goedkopere) woning. De volledige overwaarde die bij verkoop is

gerealiseerd, hoeft dan niet te worden ingebracht.

Deze goedkoperwonenregeling wordt per 1 januari 2010 afgeschaft. Dat betekent dat iemand die goedkoper gaat wonen toch de volledige overwaarde bij verkoop van zijn oude (duurdere) woning moet inbrengen om renteaftrek in box 1 te krijgen.

## Voorbeeld

Ton de Mul verkoopt zijn eigen woning in hartje Amsterdam voor € 500.000. Op deze woning zit een hypothecaire lening, een eigenwoningschuld, van pro resto € 425.000. Bij verkoop realiseert De Mul een overwaarde van € 75.000. Die valt in de eigenwoningreserve.

Binnen een jaar koopt De Mul een nieuwe woning in Badhoevedorp. Deze woning kost hem inclusief kosten € 430.000. Hij financiert de koopsom van zijn nieuwe woning door zijn oude hypothecaire lening door te schuiven. Hij leent niets bij.

Volgens de goedkoperwonenregeling kan De Mul voor zijn nieuwe woning de rente in aftrek brengen over een lening van € 425.000, het bedrag van de schuld op zijn oude woning in Amsterdam.

Door het afschaffen van de goedkoperwonenregeling verandert dat.

De Mul kan onder de nieuwe regeling nog slechts de rente in aftrek brengen over een bedrag van € 430.000, de koopsom van zijn nieuwe woning, minus de gerealiseerde overwaarde, de eigenwoningreserve, van € 75.000 op zijn oude woning = € 355.000.

Er is een bescheiden overgangsregeling. De eigenwoningregeling blijft van toepassing indien de nieuwe goedkopere woning is gekocht vóór 1 oktober 2009, en de oude woning ná 31 december 2009 wordt verkocht.

### **Commentaar**

*Deze aanpassing van de bijleenregeling is de zoveelste inperking van de aftrek van eigenwoningrente. En dat ondanks de belofte van het kabinet dat er in deze regeerperiode niets aan de hypotheekrenteaftrek zou gebeuren. Ook dat blijkt een loze belofte.....*

*Het kabinet heeft de goedkoperwonenregeling afgeschaft omdat die met name in partnersituaties erg ingewikkeld uitpakt. Dat is onmiskenbaar het geval, maar in niet partnersituaties – zoals in het gegeven voorbeeld – leidt de afschaffing tot een daadwerkelijke beperking van de hypotheekrenteaftrek.*