



PERSONAL FINANCE

Gevaarlijke belastingregels voor samenwoners

1 maand geleden

Pas op als je met een nieuwe partner gaat samenwonen in een koophuis. Als je je zaakjes niet op orde hebt, kun je van de Belastingdienst een naheffing krijgen.

De regels voor de hypotheekrentaftrek zijn de afgelopen jaren door de politiek zo ingewikkeld gemaakt, dat bijna niemand het nog snapt. De belastingaangifte voor huiseigenaren is sowieso al ingewikkeld, maar voor wie gaat samenwonen is het extra oppassen geblazen. Let op de volgende zaken:

Overwaarde

Je moet de eventuele overwaarde bij de verkoop van je huidige huis volledig gebruiken voor je nieuwe huis. Dus als je je huis voor 2 ton verkoopt en er is een hypotheek van 1 ton, dan moet je de € 100.000 boekwinst gebruiken voor een nieuw huis.

Dit kan een probleem zijn als je gaat samenwonen met iemand met een ander 'fiscaal woningverleden'. Bijvoorbeeld met iemand die altijd heeft gehuurd. Jij moet dan je ton overwaarde gebruiken voor je nieuwe huis, maar je partner mag zijn of haar helft volledig lenen. Stel jullie kopen een huis voor 4 ton: jij mag dan maar 1 ton lenen en je partner 2 ton. Samen 3 ton. Maar de bank zal de hypotheek 50/50 willen uitlenen. Dat betekent dat jij van de bank niet 1 ton maar € 150.000 leent, terwijl je de rente maar over 1 ton mag aftrekken. En dus mag je de hypotheekrente over € 50.000 niet aftrekken. Je partner daarentegen mag 2 ton lenen, maar leent maar 1,5 ton, zodat hij of zij ook minder renteaftrek heeft dan wenselijk is. Dit kan jullie jaarlijks honderden of zelfs duizenden euro's aan hypotheekrenteaftrek schelen.

Aflossingsvrij

Om het nog complexer te maken: als je nu een nieuwe hypotheek afsluit, is de rente alleen aftrekbaar als je elke maand annuïtair of lineair aflost. Maar als je vóór 2013 al een aflossingsvrije hypotheek had, geldt het zogenaamde overgangsregime. Dat houdt in dat de regels van vóór 2013 gelden en dat de rente over oude, aflossingsvrije schulden ook nu nog aftrekbaar is.

Stel dat jij al voor 2013 een aflossingsvrije hypotheek van een ton had, dan mag je die in principe meenemen naar een nieuw huis. Maar dan is de rente die je over deze hypotheek betaalt alleen voor jou aftrekbaar en niet voor je partner die vanuit een huurhuis komt. Ook hier zal de bank willen dat jullie de schuld in de verhouding 50/50 aangaan. Dat is pech voor je partner; hij of zij heeft namelijk geen recht op het overgangsregime en kan de rente over deze aflossingsvrije hypotheek dus niet aftrekken.

Oplossingen

Gelukkig zijn er voor dit probleem oplossingen. Zo kun je schriftelijk vastleggen wie welke schuld op zich neemt. Dan neem jij bijvoorbeeld de volledige aflossingsvrije schuld op je. Zo'n verklaring heet in jargon een [draagplichtovereenkomst](#). De bank hoeft daar niets van te weten, maar dit is om tegenover de Belastingdienst sterk te staan.

Er zijn meer oplossingen denkbaar. Die hoef je niet zelf te verzinnen, als je je maar wel goed laat adviseren voordat je gaat samenwonen in een koophuis. Denk je er niet over na, dan loop je het risico dat de Belastingdienst niet alleen je belastingaangifte in jouw nadeel zal corrigeren, maar ook dat zij over maximaal 5 jaar met terugwerkende kracht een naheffing oplegt – plus 4 procent belastingrente.