

## **Bij aankoop van zowel een nieuwbouw- als een bestaande woning zijn er diverse kosten aftrekbaar.**

De hoofdregel is dat rente en/of kosten aftrekbaar zijn wanneer de lening is aangegaan voor de financiering van de woning die tot hoofdverblijf dient. Vanaf 1 januari 2001 geldt de renteaftrek voor maximaal 30 jaar.

Bij aankoop van een woning moet u vaak kosten maken voor uw financiering. Deze financieringskosten zijn aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, dit geldt zowel voor bestaande als nieuwbouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat de financiering wordt aangewend voor aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning. Deze kosten kunt u mee financieren en de rente hierover is aftrekbaar. De kosten zelf zijn echter ook fiscaal aftrekbaar. Onderstaand vindt u een overzicht van de aftrekbare kosten:

- **Afsluitkosten**

Afsluitkosten worden betaald aan de geldverstrekker waar u uw hypotheek afsluit. Wanneer u de hypotheek afsluit op basis van een vergoeding (bv. urendeclaratie) voor de bemiddeling van uw hypotheek, zijn deze kosten ook aftrekbaar. Afsluitkosten zijn aftrekbaar voor zover deze niet meer bedragen dan 1,5% van uw totale lening of tot maximaal € 3.630. Vaak bedragen de afsluitkosten 1% van uw totale hypotheek.

- **Notariskosten**

De notariskosten voor het opstellen van de hypotheekakte zijn ook aftrekbaar. Bij een nieuwbouwwoning zijn de notariskosten volledig aftrekbaar. Wanneer u echter een bestaande woning koopt zal de notaris ook kosten in rekening brengen voor de leveringsakte. Deze kosten zijn niet aftrekbaar. Alleen de kosten ten behoeve van de hypotheekakte zijn bij zowel een nieuwbouw- als bestaande woning aftrekbaar.

- **Kosten Nationale Hypotheek Garantie**

Indien u een hypotheek afsluit met Nationale Hypotheek Garantie betaalt u een eenmalige bijdrage van 0,45% van de lening. Deze bijdrage wordt de borgtochtprovisie genoemd en is fiscaal aftrekbaar.

- **Taxatiekosten**

Bij de aankoop van een bestaande woning zal u ten behoeve van uw financiering een taxatierapport moeten laten maken. Deze kosten zijn aftrekbaar voor de belasting. Dit is niet van toepassing bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, want dan is een taxatie in de regel niet nodig.

- **Renteverlies tijdens de bouw**

Wanneer u een nieuwbouwwoning heeft gekocht dan zal uw hypotheek vaak ingaan zodra de grond is betaald. U begint dan ook al rente te betalen. Veel mensen financieren deze rente mee, omdat zij anders dubbele woonlasten hebben. De woonlasten van de huidige koop- of huurwoning zullen immers ook nog betaald moeten worden. De rente over dit deel van de lening is niet aftrekbaar. De rente op zichzelf is wel fiscaal aftrekbaar. Bij de financiering van een bestaande woning is deze aftrekpost niet van toepassing.

Er zijn aardig wat kosten aftrekbaar als u een woning koopt en het eerste jaar ontvangt u daardoor vaak een leuk extra bedrag terug van de belastingdienst.