

2006

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning had

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning had, heeft dit gevolgen voor uw belasting. In de Toelichting bij uw Aangifte inkomstenbelasting staat algemene informatie hierover. In deze aanvullende toelichting vindt u meer informatie over bijvoorbeeld de kapitaalverzekering eigen woning en een aantal bijzondere situaties, zoals de situatie dat u tijdelijk twee eigen woningen heeft.

Na verhuizing: oude woning leeg en niet verkocht

Als u verhuisde naar een andere woning, valt de oude woning nog maximaal twee jaar na het kalenderjaar waarin u de woning heeft verlaten onder de eigenwoningregeling. U hoeft de waarde van de oude woning en de eigenwoningschuld dan niet aan te geven in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. U moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De oude woning was tot de verhuizing uw hoofdverblijf.
- De oude woning stond vanaf de verhuizing leeg.
- U bood de oude woning daadwerkelijk te koop aan.

Let op!

U hoeft voor uw oude woning geen eigenwoningforfait aan te geven over de periode dat u er niet in woonde. Voor uw nieuwe woning moet u wel het eigenwoningforfait aangeven over de periode dat u in die woning woonde. De rente over en kosten van de eigenwoningschuld en de periodieke betalingen voor bijvoorbeeld erfpacht mag u voor beide woningen aftrekken.

Andere woning leeg of in aanbouw

Als u een andere woning had die leeg stond of in aanbouw was, valt de andere woning onder bepaalde voorwaarden onder de eigenwoningregeling. U hoeft de waarde van de woning dan niet aan te geven in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. U moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De andere woning was in aanbouw of stond leeg in de periode dat u er nog niet in woonde.
- U bent inmiddels in de andere woning gaan wonen of u bent van plan in 2007 of 2008 in die woning te gaan wonen.

Let op!

U hoeft voor uw andere woning geen eigenwoningforfait aan te geven over de periode dat u er niet in woonde. Voor uw oude woning moet u wel het eigenwoningforfait aangeven over de periode dat u in die woning woonde. De rente over en kosten van de eigenwoningschuld en de periodieke betalingen voor bijvoorbeeld erfpacht mag u voor beide woningen aftrekken.

Uitzondering

Als u een woning heeft gekocht waar u bijvoorbeeld door een ingrijpende verbouwing pas na 2008 in kunt gaan wonen, is de eigenwoningregeling niet van toepassing. In dat geval valt de woning (en de bijbehorende schuld) in box 3. Dit geldt ook als u in 2006 redelijkerwijs had kunnen voorzien dat de nieuwbouw of verbouwing zoveel hindernissen zou ondervinden, dat u er pas na 2008 in kunt gaan wonen.

Vertrek uit eigen woning

Voormalige fiscale partner blijft in woning

Als uw voormalige fiscale partner in de woning blijft wonen, dan valt de woning onder bepaalde voorwaarden nog maximaal twee jaar nadat u de woning heeft verlaten onder de eigenwoningregeling. Dit geldt als u getrouwd was of als ongehuwde voor fiscaal partnerschap heeft gekozen. U hoeft de waarde van de woning en de eigenwoningschuld dan niet aan te geven in box 3: voordeel uit sparen en beleggen.

U mag de eigenwoningregeling in die twee jaar alleen toepassen zolang de woning het hoofdverblijf is van uw voormalige fiscale partner. Als uw voormalige fiscale partner in die periode alsnog de woning verliet en aansluitend de woning leeg te koop werd gezet, blijft de eigenwoningregeling gelden tot uiterlijk twee jaar na het kalenderjaar waarin u zelf de woning verliet.

Let op!

Het deel van de (hypotheek)rente dat u betaalde na uw vertrek, mag u nog twee jaar aftrekken. De termijn van twee jaar begint op het moment dat u de woning verliet. Betaalde u alle (hypotheek)rente, maar is de woning maar voor de helft van u? Dan kunt u de helft bij de vraag *Betaalde rente en kosten eigenwoningschuld* als (hypotheek)rente voor de eigen woning aftrekken. De andere helft kunt u als alimentatie bij de vraag *Aftrek betaalde alimentatie of andere onderhoudsverplichtingen* aftrekken. U moet uw deel van het eigenwoningforfait aangeven. Dit bedrag kunt u vervolgens ook aftrekken als alimentatie bij de vraag *Aftrek betaalde alimentatie of andere onderhoudsverplichtingen*.

U blijft in eigen woning

Als u in de woning blijft wonen, moet u uw deel van het eigenwoningforfait aangeven. Het deel dat betrekking heeft op uw voormalige fiscale partner geeft u aan als ontvangen alimentatie. Als uw voormalige fiscale partner de rente betaalde over uw deel van de eigenwoningschuld, dan kunt u dit bedrag aftrekken als (hypotheek)rente voor de eigen woning. Hetzelfde bedrag moet u ook aangeven als ontvangen alimentatie.

2006

Opgenomen in een AWBZ-instelling

Als u was opgenomen in een AWBZ-instelling (zoals een verzorgingshuis of een verpleeghuis), is uw woning niet langer uw hoofdverblijf. De eigen woning valt dan toch nog twee jaar na de datum dat u was opgenomen onder de eigenwoningregeling. U hoeft de waarde van de woning dan niet aan te geven in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. De termijn van twee jaar begint op het moment dat u de woning verliet.

Let op!

Wordt uw echtgenoot beschouwd als uw fiscale partner en had hij gedurende uw opname in de AWBZ-instelling een eigen woning? Dan mag u deze woning aanmerken als uw eigen woning die uw hoofdverblijf was. Dit geldt ook als uw opname in de AWBZ-instelling langer duurde dan twee jaar.

Leegstand eigen woning door tijdelijke uitzending of overplaatsing

Als u tijdelijk was uitgezonden of overgeplaatst, valt uw eigen woning onder bepaalde voorwaarden toch onder de eigenwoningregeling. U hoeft de waarde van de woning dan niet aan te geven in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. U moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De woning was vóór uw uitzending of overplaatsing minimaal één jaar uw eigen woning en hoofdverblijf.
- In de uitzend- of overplaatsperiode heeft u de woning niet aan derden ter beschikking gesteld.
- De woning was slechts tijdelijk niet uw hoofdverblijf. Als de uitzending of overplaatsing in 2006 nog niet was beëindigd, moet u ook voldoen aan de voorwaarde dat u na de uitzending of overplaatsing zal terugkeren in de woning.
- U en uw fiscale partner hadden geen belastbare inkomsten uit een andere eigen woning. Een huurwoning geldt niet als eigen woning.

Let op!

Het eigenwoningforfait is in deze situatie 1,0% van de WOZ-waarde tot maximaal € 8.900.

Kapitaalverzekering eigen woning

Een kapitaalverzekering van een spaarhypothec, leenhypothec of beleggingshypothec die aan bepaalde voorwaarden voldoet, wordt een kapitaalverzekering eigen woning genoemd. Een kapitaalverzekering eigen woning valt in box 1; u geeft de waarde ervan dus niet aan in box 3. Als u in 2006 een uitkering heeft ontvangen uit een kapitaalverzekering eigen woning, dan moet u het belaste deel van de uitkering aangeven. Een overlijdensuitkering hoeft u niet aan te geven. Deze uitkering moet eventueel worden aangegeven door de erfgenamen.

Vrijstelling bij uitkering kapitaalverzekering

Als u in 2006 een uitkering heeft ontvangen, gelden per persoon onder bepaalde voorwaarden de volgende vrijstellingen:

- Bij 15 tot en met 19 jaar premiebetaling is de vrijstelling € 31.900.
- Bij minimaal 20 jaar premiebetaling is de vrijstelling € 140.500.

Verder geldt het volgende:

- De vrijstelling is nooit hoger dan de eigenwoningschuld voor de eigen woning op het tijdstip van de uitkering.
- Uw totale vrijstelling is nooit meer dan € 140.500.
- De vrijstelling geldt voor de hele uitkering, dus voor de premies én het rendement samen.
- U heeft in uw leven eenmaal recht op een vrijstelling van € 140.500. Als u deze vrijstelling niet helemaal kunt gebruiken, omdat de kapitaalsuitkering of de schuld bijvoorbeeld maar € 100.000 was, dan heeft u nog € 40.500 over voor een volgende keer. Het bedrag van de vrijstelling wordt jaarlijks verhoogd door de inflatie.

Als u een huis met uw fiscale partner kocht, heeft u allebei recht op de vrijstelling. Bij minimaal 20 jaar premiebetaling heeft u samen dus maximaal recht op $2 \times € 140.500 = € 281.000$. U moet dan wel beiden voor de helft begunstigde zijn van de uitkering. Was de uitkering hoger dan het bedrag van de vrijstelling? Dan wordt van het deel van de uitkering dat boven de vrijstelling uitkomt, het rentebestanddeel belast.

Als de kapitaalverzekering uitkeert bij overlijden van de fiscale partner, wordt de vrijstelling van de langstlevende fiscale partner verhoogd met het bedrag dat zijn overleden fiscale partner tijdens zijn leven nog niet in aanmerking heeft kunnen nemen. De verhoging is echter nooit meer dan het bedrag dat wordt uitgekeerd.

Let op!

Had u een kapitaalverzekering die is afgesloten vóór 1 januari 1992 waarvan u het verzekerde kapitaal na 31 december 1991 niet heeft verhoogd, en u heeft deze verzekering per 1 januari 2001 omgezet in een kapitaalverzekering eigen woning? Het bedrag van uw maximumvrijstelling in box 1 (€ 140.500) wordt dan verhoogd met de waarde die uw kapitaalverzekering op 1 januari 2001 had. De totale vrijstelling is echter nooit meer dan het bedrag van de eigenwoningschuld.

Voorwaarden kapitaalverzekering

Als u in aanmerking wilt komen voor de vrijstelling, moet een kapitaalverzekering eigen woning aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De verzekering is afgesloten bij een levensverzekeringsmaatschappij, dus niet bijvoorbeeld bij een eigen B.V. of bij een particulier.
- In de polis van de verzekering staat dat de uitkering gebruikt zal worden om de eigenwoningschuld van de eigen woning af te lossen.
- De verzekering heeft een looptijd van minimaal 15 jaar of tot het overlijden van de verzekerde.
- De premies worden ieder jaar betaald. De hoogste premie op jaarbasis mag niet meer zijn dan tienmaal de laagste premie op jaarbasis.
- De verzekering geeft recht op een eenmalige kapitaalsuitkering bij leven of overlijden van de verzekeringnemer, zijn echtgenote of degene met wie hij duurzaam een gezamenlijke huishouding voert. Een uitkering bij leven tot het bedrag van de vrijstelling van € 31.900 in combinatie met een tweede uitkering na 20 jaar premiebetaling is echter toegestaan.
- De eigen woning is eigendom van de verzekeringnemer, zijn echtgenote of degene met wie hij duurzaam een gezamenlijke huishouding voert.

2006

Verkoop woning

Had u een kapitaalverzekering eigen woning en heeft u uw woning verkocht? Dan kan dit gevolgen hebben voor uw belasting. Daarbij is het van belang of u bent verhuisd naar een andere eigen woning of naar een huurwoning.

Verhuizing naar andere eigen woning

Als u de kapitaalverzekering niet heeft afgekocht maar als kapitaalverzekering eigen woning heeft laten voortbestaan, heeft dat in het algemeen geen gevolgen voor uw belasting. De bestaande kapitaalverzekering geldt dan ook voor de nieuwe woning als kapitaalverzekering eigen woning.

Als u de kapitaalverzekering bij de verhuizing rechtstreeks heeft omgezet in een andere kapitaalverzekering eigen woning, heeft dat in het algemeen ook geen gevolgen voor uw belasting.

Voorbeeld

U wilt in de toekomst een hogere uitkering, omdat de nieuwe geldlening voor de eigen woning hoger is dan de vorige geldlening. De nieuwe kapitaalverzekering wordt dan aangemerkt als een voortzetting van de oude verzekering. Dit betekent dat de looptijd en de premies van de oude kapitaalverzekering meetellen bij de beoordeling of de nieuwe kapitaalverzekering voldoet aan de eisen voor een kapitaalverzekering eigen woning.

Let op!

Had u een kapitaalverzekering die is afgesloten vóór 1 januari 1992 waarvan u het verzekerde kapitaal na 31 december 1991 niet heeft verhoogd, en u heeft deze verzekering per 1 januari 2001 omgezet in een kapitaalverzekering eigen woning? Het bedrag van uw maximum vrijstelling in box 1 (€ 140.500) is dan verhoogd met de waarde die uw kapitaalverzekering op 1 januari 2001 had. Als u de looptijd van deze kapitaalverzekering verlengt of de premies verhoogd, dan vervalt de verhoging van de vrijstelling.

Als u de verzekering wel heeft afgekocht, is het rentebestanddeel in de uitkering belast. Er kan echter een vrijstelling van toepassing zijn. Zie hiervoor bij *Vrijstelling bij uitkering kapitaalverzekering*.

Verhuizing naar huurwoning

Vanaf het moment dat u de eigen woning heeft verkocht, voldeed uw kapitaalverzekering niet meer aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning. Het maakt hierbij niet uit of u de verzekering heeft afgekocht of laten voortbestaan. Het rentebestanddeel in de waarde van de verzekering is dan belast. Er kan echter een vrijstelling van toepassing zijn, zie *Vrijstelling bij uitkering kapitaalverzekering*. Het aantal jaren dat u premies heeft betaald, is hierbij niet van belang. Bovendien is niet vereist dat u de schulden voor de eigen woning heeft afgelost.

Doordat u geen eigen woning meer heeft, valt het bedrag van de niet-afgeloste schulden in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. De rente over die schulden kunt u dan niet meer aftrekken.

Als u de kapitaalverzekering niet heeft afgekocht, valt de waarde van die verzekering als bezitting in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. Hierop is mogelijk een vrijstelling van toepassing, zie in de aangifte bij de vraag *Bezittingen in 2006*.

Tijdelijke verhuizing naar huurwoning

Bent u tijdelijk in een huurwoning gaan wonen en heeft u geen andere eigen woning gekocht of in aanbouw? Dan heeft u de mogelijkheid die kapitaalverzekering weer te laten voldoen aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning. Dan moet u wel binnen drie jaren na de verkoop van de oude woning een andere eigen woning kopen. Bovendien moet de kapitaalverzekering dan nog steeds bestaan. Er wordt dan van uitgegaan dat u bij de afrekening over de oude kapitaalverzekering eigen woning geen gebruik heeft gemaakt van de vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning. Het gebruikte vrijstellingsbedrag wordt dan weer geteld bij het vrijstellingsbedrag dat voor u nog resteerde na de afrekening van de oude kapitaalverzekering.

Verhuur deel eigen woning

Als u een deel van uw woning verhuurde (bijvoorbeeld een kamer) dan is het eigenwoningforfait van toepassing op de hele woning als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Het in 2006 ontvangen huurbedrag was niet hoger dan € 3.902. Het gaat om de huur inclusief een eventuele vergoeding voor het gebruik van meubilair, energie en dergelijke.
- Het gedeelte dat u verhuurde, vormde geen zelfstandige woning.
- U en de huurder waren tijdens de hele huurperiode ingeschreven bij de gemeente op het adres van de woning.
- De verhuur was niet van korte duur.
- Het gedeelte dat u verhuurde, maakte deel uit van uw woning.

U kunt de (hypotheek)rente voor de eigenwoningschuld van de hele woning aftrekken. De huurinkomsten hoeft u niet aan te geven.

Let op!

Voldeet u niet aan de voorwaarden, dan moet u de waarde van het gedeelte dat u verhuurde en een evenredig deel van de eigenwoningschuld hiervoor aangeven in box 3: voordeel uit sparen en beleggen. De (hypotheek)rente voor het verhuurde deel kunt u dan niet aftrekken.

Tijdelijke verhuur eigen woning

Als u uw eigen woning in 2006 tijdelijk verhuurde, bijvoorbeeld tijdens vakanties of kort verblijf in het buitenland, hoeft u over de verhuurperiode het eigenwoningforfait niet aan te geven. Over de verhuurperiode moet u driekwart van de ontvangen huur voor uitsluitend de woning aangeven als inkomsten uit tijdelijke verhuur van de woning. Over de verhuurperiode kunt u rente voor de eigenwoningschuld en betalingen voor erfpacht voor de eigen woning aftrekken.

U kunt daarnaast de kosten aftrekken die rechtstreeks samenhangen met de tijdelijke verhuur. Het gaat bijvoorbeeld om de kosten van:

- gas- en elektriciteitsverbruik door de huurder;

2006

- aan de huurder verleende service, zoals schoonmaken en wassen;
- advertenties en provisie.

U moet die kosten verminderen met een eventuele vergoeding die u hiervoor heeft ontvangen.

Deze regeling geldt alleen als u tijdens de verhuurperiode niet ergens anders woonde (bijvoorbeeld bij tijdelijke uitzending of overplaatsing).

Let op!

Bij inkomsten uit tijdelijke verhuur gaat het niet om:

- de huur die u ontving bij verhuur van een deel van uw eigen woning (bijvoorbeeld een kamer); zie hiervoor onder *Verhuur deel eigen woning*.
- de vergoeding die u ontving van kostgangers voor het schoonmaken en de maaltijden. Deze vergoeding geeft u aan bij de vraag *Opbrengsten uit overige werkzaamheden*.

Nog geen WOZ-beschikking

Als u een nieuwbouwwoning heeft gekocht waarvoor de gemeente nog geen WOZ-beschikking heeft afgegeven, moet u zelf de waarde van de woning (laten) schatten. U moet hierbij uitgaan van de waarde die de woning op 1 januari 2003 zou hebben gehad. Deze waarde kunt u vaststellen door te kijken naar de waarde van soortgelijke woningen. U kunt dus niet de waarde overnemen van een WOZ-beschikking die alleen betrekking heeft op de grond of een gedeeltelijk afgebouwde woning. Als u later wel een WOZ-beschikking krijgt voor de afgebouwde woning en hieruit blijkt dat u de waarde te hoog of te laag heeft ingeschat, neem dan contact op met de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

Als u een bestaande woning heeft gekocht en van die woning nog geen WOZ-beschikking heeft, kunt u om zo'n beschikking vragen bij de gemeente.

Bezwaar tegen WOZ-beschikking

Het kan zijn dat u bij de gemeente een bezwaarschrift heeft ingediend omdat u het niet eens was met de vastgestelde WOZ-waarde. Als uw bezwaar is toegewezen, mag u uitgaan van de nieuw vastgestelde WOZ-waarde.

Heeft de gemeente nog geen uitspraak gedaan, dan moet u uitgaan van de WOZ-waarde die op de beschikking staat. Als de gemeente later uw bezwaar toewijst en de WOZ-waarde lager vaststelt, neem dan contact op met de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

Geen WOZ-beschikking

In bepaalde gevallen krijgt u geen WOZ-beschikking, bijvoorbeeld als het om een woning in het buitenland gaat of als u een woonboot heeft. Dan moet u uitgaan van de waarde van de woning in het economische verkeer op 1 januari 2003. Woonde u in een woonboot en heeft u een beschikking van de gemeente ontvangen voor de roerendwoonruimtebelasting, dan kunt u de waarde gebruiken die op deze beschikking staat.