

Aankoop – verkoop

De eigen woning

Diverse kosten, *wat moeten wij ermee*

Eigen woning: aankoop & verkoop-1

Kosten (1):

➤ **Aankoop- en verkoopkosten:**

- Makelaar:
 - bemiddeling aankoop, verkoop
- Overdrachtsbelasting (aankoop: 2%, 0,00%, 10++%, . . . ?)
- Notaris:
 - Afhandeling overdracht (aankoop, verkoop)
 - Kadaster registratie **koopakte** (aankoop)

Eigen woning: aankoop & verkoop-2

Kosten (2):

➤ **Financieringskosten:**

- Bemiddelingskosten tussenpersoon hypotheek
- Taxatiekosten i.v.m. het verkrijgen van hypotheek(en)
Ook de taxatiekosten (huidig pand) t.b.v. totaal financiering
- Kosten aanvraag van de Nationale Hypotheek Garantie
- Notaris: de financiële afwikkeling en
kadaster **hypotheekakte** en **doorhalen** oude hypotheek

Wel of niet aftrekbare kosten

Niet aftrekbaar: alle kosten m.b.t. de aankoop / verkoop.

- Aankoopkosten: tellen op bij de **aankoopprijs**: koopsom hoger.
- Verkoopkosten: in mindering op verkoopprijs: **opbrengst lager**.
- Verwerking in de eigenwoningreserve = **opbrengst – koopsom**.
- Kosten bankgarantie voor het betalen van een waarborgsom.

Deze kosten hebben **geen invloed** op de te betalen belasting.

Wel aftrekbaar: alle financieringskosten: zie voorgaande dia.

Tijdelijk 2 woningen

Wat gebeurt er met de **forfaitaire bijtelling**?

- Alleen de woning waar men **zelf** (echt) in **woont** telt mee.
- De andere woning, **leegstaand** en niet (tijdelijk) verhuurd: **niet**.
- De datum van **inschrijving gemeente** is leidend, tenzij . . . !

Alle **in het jaar** betaalde hypotheekrentes, en kosten m.b.t. de totale **financiering** tellen mee: aftrekpost dat jaar.

De datum van “**passeren akte**” bij de notaris is leidend.

Hypotheek oversluiten

Doel, bij gelijkblijvende schuld de maandelijkse rentelast verlagen.

Welke kosten zijn er?

- Financieel adviseur
- Notaris
- Kadaster, registratie hypotheekakte(s) en eventueel doorhalen
- Boeterente t.g.v. vervroegd aflossen

Wat is fiscaal aftrekbaar? **Alles!**

Gevolgen: laag of zelfs **negatief** verzamelinkomen.

Mogelijk vervolgeffect: **achterwaartse verliesverrekening.**

Pakt niet altijd gunstig uit. Gaat automatisch, geen bezwaar!