



WestlandUtrecht

Maatwerk in hypotheek en effecten

Toelichting bij de fiscale jaaropgave 2009

Toelichting bij de fiscale jaaropgave 2009

U hebt de fiscale jaaropgave van uw WestlandUtrecht-hypothek ontvangen. Deze opgave hebt u nodig voor uw belastingaangifte 2009. Om het invullen makkelijker te maken, hebben we de belangrijkste informatie* voor u op een rij gezet.

Uw hypotheek

In deze toelichting gaan wij ervan uit dat uw hypotheek is afgesloten voor de aanschaf, de verbetering of het onderhoud van uw eigen woning die uw hoofdverblijf is, en dat er geen sprake is van aftrekbeperking op grond van de bijleenregeling. De fiscale gegevens van uw lening staan in bijgaande brief.

Wat houdt de bijleenregeling in?

Sinds 2004 is de bijleenregeling van kracht. Deze regeling heeft mogelijk gevolgen voor uw (hypotheek)renteafrek als u uw eigen woning verkoopt en een andere (voor u nieuwe) woning aankoopt. U moet voor de berekening van de eigenwoningschuld - het bedrag waarover de rente aftrekbaar is - van de nieuwe woning namelijk rekening houden met de overwaarde op de verkochte eigen woning. De overwaarde is het verschil tussen de verkoopopbrengst en de eigenwoningschuld van de verkochte eigen woning. Dit vormt de zogenoemde eigenwoningreserve. De eigenwoningschuld van de nieuwe woning kan niet meer bedragen dan de aankoopprijs van de nieuwe eigen woning verminderd met de eigenwoningreserve. De Belastingdienst heeft voor de berekening "Het Rekenprogramma Bijleenregeling" beschikbaar gesteld via de website van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl

Welke kosten zijn aftrekbaar?

Als u in 2009 een hypotheek had lopen of hebt afgesloten, zijn de rente en kosten van de eigenwoningschuld en periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming die u hiervoor in 2009 hebt betaald aftrekbaar volgens onderstaand schema.

Let op: Uitgangspunt is dat er geen sprake is van aftrekbepanking op grond van de bijleenregeling.

Kosten	Aftrekbaar	Rente over financiering van deze kosten aftrekbaar bij:	
		Aankoop	Oversluiting
Kosten hypotheekakte	Ja	Ja	Nee ²
Kadastrale rechten hypotheekakte	Ja	Ja	Nee ²
Taxatiekosten	Ja	Ja	Nee ²
Kosten Nationale Hypotheek Garantie waaronder kosten bouwkundig rapport en borgtochtprovisie	Ja	Ja	Nee ²
Afsluitprovisie ³ /bemiddelingskosten	Ja	Ja	Nee ²
Bereidstellingsprovisie	Ja	Ja	Nee ²
Administratiekosten	Ja	Ja	Nee ²
Jaarlijkse erfpachtscanon	Ja	Ja	Ja
Afkoopsom erfpacht	Nee	Ja	Ja
Royementskosten algehele aflossing	Ja	Ja	Nee ²
Vergoeding voor vervroegde aflossing	Ja	Nee	Nee
Overdrachtsbelasting	Nee	Ja	N.v.t.
Omzetbelasting wegens levering van de woning	Nee	Ja	N.v.t.
Rente tijdens de bouw (nieuwbouw)	Ja	Nee ¹	N.v.t.

¹ tenzij u de nieuwbouwwoning heeft gekocht voor 01.01.2001

² tenzij de schuld is aangegaan voor 01.01.2001

³ in 2009 niet meer dan 1,5% van de in 2009 aangegane eigenwoningschuld met een maximum van € 3.630,=



Annuititeiten/Lineaire Hypotheken

Hebt u een hypotheek waarbij u op basis van een annuïteit of lineair aflost én bestaat uw leningnummer uit elf cijfers, dan worden de aflossingen op de jaarlijkse vervaldatum in mindering gebracht op de hoofdsom. Op de fiscale opgave wordt uitgegaan van de hoofdsom per de **laatste jaarvervaldag**. Hierbij is dus geen rekening gehouden met de aflossingen die na deze datum zijn gedaan. Voor het invullen van uw aangifte kunt u de opgegeven hoofdsom echter wel hanteren.

De Flexibel Krediet Hypotheek

Hebt u een Flexibel Krediet Hypotheek, dan is op de fiscale opgave de verschuldigde rente vermeld over de opgenomen bedragen. Ook vermelden wij de bruto restantschuld per 31 december van vorig jaar en per 31 december van het jaar daarvoor, zodat u voor box 3 de gemiddelde schuld kunt bepalen.

De aftrekbaarheid van de rente in box 1 of de aftrekbaarheid van de gemiddelde schuld in box 3 is afhankelijk van uw persoonlijke bestedingsdoelen van de opgenomen bedragen.

Lage Lasten Hypotheek/SpaarXtra Hypotheek - box 1 of box 3?

Indien u er **niet** voor gekozen hebt uw levensverzekering aan te merken als “Kapitaalverzekering Eigen Woning” valt deze in box 3. In dat geval dient u het eventueel niet-vrijgestelde deel van de waarde van de verzekering op te geven bij uw belastingaangifte. Voor informatie hierover verwijzen wij u naar uw (financieel of fiscaal) adviseur of www.belastingdienst.nl

Indien u uw verzekering hebt gesloten na 31 december 2000 en deze hebt ondergebracht in box 3 willen wij u erop wijzen dat het mogelijk is deze polis alsnog om te zetten in een Kapitaalverzekering Eigen Woning (box 1). Door tijdige omzetting van de verzekering naar box 1 kunt u voorkomen dat u over (een gedeelte van) de waarde van de polis in box 3 belasting moet betalen. Raadpleeg hiervoor uw adviseur.

Lage Lasten Hypotheek met lijfrente

Oudedagslijfrente en Nabestaandenlijfrente

Indien u een lijfrenteverzekering hebt afgesloten, kunt u in geval van een aantoonbaar pensioentekort een bedrag aan in 2009 betaalde premies voor lijfrenten op uw inkomen over 2009 in mindering brengen. U dient hiervoor een berekening te maken van uw jaarruimte (indien u in 2008 geen of te weinig pensioen hebt opgebouwd) en onbenutte jaarruimte over de jaren 2002 tot en met 2008. De belastingdienst heeft hiervoor het programma “Rekenhulp lijfrentepremie” beschikbaar gesteld via internet. Premies die voor 1 april 2010 zijn verschuldigd en betaald, kunt u op uw inkomen over 2009 in mindering brengen.

Voor meer informatie betreffende de aftrekbaarheid van lijfrentepremies verwijzen wij u naar de website van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl

No Risk Spaarhypotheek, Leven Hypotheek, Personal Life Hypotheek, Balanced Life Hypotheek

De fiscale gegevens met betrekking tot uw polis ontvangt u van de verzekeringsmaatschappij.

Beleggingsfonds Hypotheek, Flexfund Hypotheek, Bestfund Hypotheek, SelectFund Hypotheek, Vermogens Advies Hypotheek, Vermogens Beheer Hypotheek

De fiscale gegevens met betrekking tot uw effecten ontvangt u van de effecten-bewaarinstantie.

Het bouwdepot – box 1 of box 3?

In principe behoort het bouwdepot en de daarmee samenhangende schuld tot de grondslag van box 3.

Voor depots die worden gevormd bij de financiering van nieuwbouwwoningen of voor onderhoud en/of verbouwing is bepaald dat u de rente die u over de lening verschuldigd bent gedurende twee jaar na de koop geheel in box 1 kunt aftrekken, mits u de rente die u op het depot ontvangt daarop in mindering brengt.

Het bijzonder depot

Het bijzonder depot en de daarmee samenhangende schuld behoren tot de grondslag van box 3.

Uw premiedepot/beleggingsrekening

De waarde van uw premiedepot en/of beleggingsrekening is een onderdeel van uw vermogen en behoort daarom tot de grondslag van box 3.

* De tekst van deze brochure is in november 2009 met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. De in deze brochure genoemde bedragen, percentages en fiscale voorwaarden kunnen echter door externe oorzaken wijzigen. Aan de in deze brochure genoemde bedragen, percentages en fiscale voorwaarden kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De fiscale opgave en brochure zijn beperkt van opzet en bedoeld als hulp voor het doen van aangifte. Meer informatie over de belastingaangifte kan verkregen worden bij de Belastingdienst of financieel adviseur.

WestlandUtrecht Hypotheekbank N.V.
Postbus 10394
1001 EJ Amsterdam
Telefoon (020) 591 38 89
Fax (020) 591 38 92
www.westlandutrecht.nl