

Diverse info op diverse sites van de belastingdienst:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/inkomstenbelasting/afrekkosten/hypotheekrenteafrek/hypotheekrenteafrek>

[belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/inkomstenbelasting/afrekkosten/hypotheekrenteafrek/hypotheekrenteafrek](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/inkomstenbelasting/afrekkosten/hypotheekrenteafrek/hypotheekrenteafrek)



Belastingdienst

[Home](#) [Menu](#)

Waar bent u naar op zoek?

[Home](#) > [Inkomstenbelasting](#) > [Afrekkosten](#) > [Hypotheekrenteafrek](#)

▼ Inkomstenbelasting

- > Hoe werkt inkomstenbelasting?
- > Belasting betalen of terugvragen

▼ Afrekkosten

▼ Hypotheekrenteafrek

- > Persoonsgebonden aftrek
- > Reiskosten openbaar vervoer
- > Lijfrente
- > Heffingskortingen, boxen en tarieven

Lees voor

## Hypotheekrenteafrek

U mag bepaalde kosten aftrekken van uw inkomen in box 1 (inkomen uit werk en woning). Het gaat om de volgende kosten:

- > (hypotheek)rente over de eigenwoningsschuld
- > eenmalige financieringskosten
- > periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming

### Heeft deze informatie u geholpen?

Ja

Nee

- > Nieuws
- > Belangrijke datums
- > Programma's en formulieren
- > Brochures en publicaties
- > Rekenhulpen
- > Fiscale documenten
- > Verstoringen

Na klik op '(hypotheek)rente over de eigenwoningschuld:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftekbare-kosten>

belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigen-woning-aftekbare-kosten



Belastingdienst


[Home](#) [Menu](#)

Waar bent u naar op zoek

[Home](#) > [Koopwoning](#) > Eigen woning - welke kosten mag ik aftrekken en welke kosten niet?

[Lees voor](#)

## Eigen woning - welke kosten mag ik aftrekken?

[Kosten voor afsluiten hypotheek](#) 

[Rente over hypotheek of lening](#) 

U mag de rente over uw hypotheek of lening aftrekken als u voldoet aan een aantal voorwaarden. Meer weten? Lees dan: [Mag ik mijn hypotheekrente altijd aftrekken?](#)

[Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming](#) 

[Kosten voor uw eigen woning die niet aftrekbaar zijn](#) 



## Beperking hypotheekrenteaf trek als u een hoog inkomen hebt

Is uw [inkomen uit werk en woning](#) zonder uw aftrekposten in 2025 hoger dan € 76.817? Of in 2024 hoger dan € 75.518? Dan krijgt u minder aftrek voor de rente en kosten van uw eigen woning. Dat komt door de 'tariefsaanpassing' in de hoogste belastingschijf.

Het percentage van de tariefsaanpassing is in 2025 12,02%. Door de aanpassing wordt in 2025 in de hoogste belastingschijf de aftrek van de hypotheekrente beperkt tot 37,48%. Hiermee is het aftrektarief gelijk aan de 1<sup>e</sup> belastingschijf. In 2024 was de aftrek beperkt tot 36,97%.

De tariefsaanpassing geldt niet alleen voor de hypotheekrente. Maar ook voor alle andere aftrekbare kosten voor uw eigen woning. Zoals periodieke betalingen voor erfpacht en notaris- en advieskosten voor het afsluiten van de hypotheek.

### Uw belastingaftrek wordt vanzelf berekend

Bij het invullen van uw belastingaangifte wordt automatisch berekend wat uw aftrek is, en wat de correctie daarop is. Dat hoeft u niet zelf te doen.

Ook op uw aanslag ziet u bij 'tariefsaanpassing' hoeveel minder aftrek u krijgt.

(2024 opengeklapt)

[belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoe-werkt-eigenwoningforfait](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hoe-werkt-eigenwoningforfait)

ne  Menu

[Koopwoning](#) > [Eigenwoningforfait - wat is het en hoe moet ik het berekenen?](#)



## Eigenwoningforfait - wat is het en hoe bereken ik het?

Het eigenwoningforfait is een bedrag dat wij in uw belastingaangifte bij uw inkomen tellen. Maar alleen als u een koopwoning hebt die uw hoofdverblijf is. Wij berekenen dit bedrag voor u.

### Wilt u het bedrag zelf berekenen?

Kies voor welk belastingjaar u het wilt berekenen:

[Eigenwoningforfait 2025](#) 

[Eigenwoningforfait 2024](#) 

Het eigenwoningforfait is een percentage van de [WOZ-waarde](#) van de eigen woning die uw hoofdverblijf is.

1. Kies in de tabel het percentage eigenwoningforfait dat hoort bij de WOZ-waarde van uw eigen woning.
2. Vermenigvuldig de WOZ-waarde van uw eigen woning met dit percentage.
3. De uitkomst is het bedrag aan eigenwoningforfait dat u bij uw inkomen moet tellen.

### Voorbeeld

De WOZ-waarde van uw eigen woning is: € 280.000. Het percentage waarmee u het eigenwoningforfait berekent is: 0,35%. De berekening van uw eigenwoningforfait is dan als volgt: € 280.000 x 0,0035 = € 980.

Tabel eigenwoningforfait 2024

<b>WOZ-waarde meer dan</b>	<b>WOZ-waarde niet meer dan</b>	<b>Eigenwoningforfait</b>
-	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,10%
€ 25.000	€ 50.000	0,20%
€ 50.000	€ 75.000	0,25%
€ 75.000	€ 1.310.000	0,35%
€ 1.310.000	-	€ 4.585 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.310.000

## Hebt u geen of een kleine eigenwoningschuld? Dan krijgt u een aftrek op uw eigenwoningforfait

Bij geen of weinig eigenwoningschuld betaalt u ook geen of weinig hypotheekrente. Meestal is uw eigenwoningforfait dan hoger dan uw aftrekbare kosten. Wij geven u dan een aftrek op uw eigenwoningforfait.

U krijgt deze aftrek mogelijk niet als u:

- › (hypotheek)rente en kosten vooruit- of achteraf betaalde
- › een lening hebt bij uw werkgever

## Afbouw aftrek 'geen of kleine eigenwoningschuld'

Voor 2024 betekent dit dat nog 80% van het verschil tussen uw eigenwoningforfait en uw aftrekbare kosten in aanmerking wordt genomen. Voor 2025 is dat 76,667%.

Tot 2048 wordt uw aftrek ieder jaar 3,33% lager. Daarna vervalt uw aftrek helemaal.

### Voorbeeld 2024

In 2024 moet u voor uw eigen woning € 1.200 eigenwoningforfait aangeven. Aan rente en aftrekbare kosten hebt u € 1.000 betaald. Per saldo is uw eigenwoningforfait dan € 200.

Uw aftrek voor geen of een kleine eigenwoningschuld is € 160 (= € 200 x 80%). Dat betekent dat we het verschil van € 40 bij uw 'inkomen uit werk en woning' optellen.

(2025 opengeklapt)



## Eigenwoningforfait - wat is het en hoe bereken ik het?

Het eigenwoningforfait is een bedrag dat wij in uw belastingaangifte bij uw inkomen tellen. Maar alleen als u een koopwoning hebt die uw hoofdverblijf is. Wij berekenen dit bedrag voor u.

### Wilt u het bedrag zelf berekenen?

Kies voor welk belastingjaar u het wilt berekenen:

[Eigenwoningforfait 2025](#) 

Het eigenwoningforfait is een percentage van de [WOZ-waarde](#) van de eigen woning die uw hoofdverblijf is.

1. Kies in de tabel het percentage eigenwoningforfait dat hoort bij de WOZ-waarde van uw eigen woning.
2. Vermenigvuldig de WOZ-waarde van uw eigen woning met dit percentage.
3. De uitkomst is het bedrag aan eigenwoningforfait dat u bij uw inkomen moet tellen.

### Voorbeeld

De WOZ-waarde van uw eigen woning is: € 280.000. Het percentage waarmee u het eigenwoningforfait berekent is: 0,35%. De berekening van uw eigenwoningforfait is dan als volgt: € 280.000 x 0,0035 = € 980.

Tabel eigenwoningforfait 2025

<b>WOZ-waarde meer dan</b>	<b>WOZ-waarde niet meer dan</b>	<b>Eigenwoningforfait</b>
-	<b>€ 12.500</b>	0%
<b>€ 12.500</b>	<b>€ 25.000</b>	0,10%
<b>€ 25.000</b>	<b>€ 50.000</b>	0,20%
<b>€ 50.000</b>	<b>€ 75.000</b>	0,25%
<b>€ 75.000</b>	<b>€ 1.330.000</b>	0,35%
<b>€ 1.330.000</b>	-	€ 4.655 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.330.000

## Hebt u geen of een kleine eigenwoningschuld? Dan krijgt u een aftrek op uw eigenwoningforfait

Bij geen of weinig eigenwoningschuld betaalt u ook geen of weinig hypotheekrente. Meestal is uw eigenwoningforfait dan hoger dan uw aftrekbare kosten. Wij geven u dan een aftrek op uw eigenwoningforfait.

U krijgt deze aftrek mogelijk niet als u:

- › (hypotheek)rente en kosten vooruit- of achteraf betaalde
- › een lening hebt bij uw werkgever

## Afbouw aftrek 'geen of kleine eigenwoningschuld'

Voor 2024 betekent dit dat nog 80% van het verschil tussen uw eigenwoningforfait en uw aftrekbare kosten in aanmerking wordt genomen. Voor 2025 is dat 76,667%.

Tot 2048 wordt uw aftrek ieder jaar 3,33% lager. Daarna vervalt uw aftrek helemaal.

### Voorbeeld 2024

In 2024 moet u voor uw eigen woning € 1.200 eigenwoningforfait aangeven. Aan rente en aftrekbare kosten hebt u € 1.000 betaald. Per saldo is uw eigenwoningforfait dan € 200.

Uw aftrek voor geen of een kleine eigenwoningschuld is € 160 (= € 200 x 80%). Dat betekent dat we het verschil van € 40 bij uw 'inkomen uit werk en woning' optellen.



- > Eigen woning
- > Uw hypotheek of lening
- > Tijdelijk 2 woningen
- > Eigenwoningforfait
  - > Deel van het jaar woning
  - > Verschillende woningen
- > **Geen of een kleine eigenwoningschuld**
  - > Vooruit- en achterafbetaalde rente
  - > Zakelijk gebruik woning
  - > Tijdelijke uitzending of overplaatsing
  - > Overdrachtsbelasting
  - > Bijzondere situaties

- > Nieuws
- > Belangrijke datums
- > Programma's en formulieren
- > Brochures en publicaties
- > Rekenhulp
- > Fiscale documenten
- > Verstoringen

## Geen of een kleine eigenwoningschuld (Wet Hillen)

Betaalt u geen of weinig rente omdat u geen of een kleine eigenwoningschuld hebt? Dan is uw eigenwoningforfait meestal hoger dan de aftrekbare kosten voor uw eigen woning. U hebt dan recht op een aftrek omdat u geen of een kleine eigenwoningschuld hebt. Dit wordt ook wel de Wet Hillen genoemd.

Vanaf 1 januari 2019 wordt de aftrek voor de kleine woningschuld over 30 jaar afgebouwd. Het percentage neemt ieder jaar af met 3,33%. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal. Dit betekent dat u in 2024 80% en in 2025 nog maar 76,67% van het verschil tussen uw eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten voor uw eigen woning als aftrek krijgt.

U hebt mogelijk geen recht op de aftrek als u:

- > (hypotheek)rente en kosten vooruit- of achteraf betaalde
- > een lening hebt bij uw werkgever

### Hoe werkt de aftrek?

De aftrek is meestal gelijk aan het verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten zoals de rente. Dit wordt verrekend bij uw aangifte, zodat u per saldo geen belasting over het eigenwoningforfait van de eigen woning betaalt.

- > Fiscale documenten
- > Verstoringen

### Voorbeeld 2018

In 2018 moest u voor uw eigen woning € 1.200 eigenwoningforfait aangeven. Aan rente en aftrekbare kosten betaalde u € 1.000. Per saldo is uw eigenwoningforfait dan € 200. U krijgt dan een aftrek vanwege geen of een kleine eigenwoningschuld van € 200.

### Voorbeeld 2025

In 2025 moet u voor uw eigen woning € 1.200 eigenwoningforfait aangeven. Aan rente en aftrekbare kosten hebt u € 1.000 betaald. Per saldo is uw eigenwoningforfait dan € 200. Uw aftrek voor geen of een kleine eigenwoningschuld is € 154 (= € 200 x 76,67%). Dat betekent dat we het verschil van € 46 bij uw 'inkomen uit werk en woning' optellen.

### ! Let op!

Hebt u meer dan 1 eigen woning? Dan worden voor de toepassing van de regeling 'geen of een kleine eigenwoningschuld' de inkomsten en uitgaven van alle woningen samen bekeken.

### Minder aftrek bij hoog inkomen

Is uw inkomen uit werk en woning in 2025 hoger dan € 76.817 (in 2024: hoger dan € 75.518)? Dan kunt u te maken krijgen met een samenloop van de regeling 'geen of een kleine eigenwoningschuld' en de [tariefsaanpassing voor de aftrek eigen woning](#) in de hoogste belastingsschijf. Dat kan betekenen dat u minder aftrek hebt.

### Voorbeeld

In 2025 moet u voor uw eigen woning € 4.000 eigenwoningforfait aangeven. Aan rente en aftrekbare kosten hebt u € 3.500 betaald. Per saldo is uw eigen woningforfait € 500.

Uw aftrek voor geen of een kleine eigenwoningschuld is:  $€ 500 \times 76,67\% = € 384$ . Dat betekent dat we het verschil van € 116 bij uw 'inkomen uit werk en woning' optellen.

U hebt een inkomen van € 75.000. Uw totale inkomen uit werk en woning is dan:  $€ 75.000 + € 116 = € 75.116$ .

Om te bepalen of u tegen de tariefsaanpassing eigen woning aan loopt, moet u de volgende berekening maken:

- Uw belastbaar inkomen uit werk en woning; € 75.116
- Plus de afgetrokken rente en kosten eigen woning; € 3.500
- Min het drempelbedrag van de hoogste schijf; € 76.817

De berekening is dus:  $€ 75.116 + € 3.500 - € 76.817 = € 1.799$ .

De tariefsaanpassing vindt plaats over € 1.799. De aftrek over € 1.799 gaat tegen 37,48% in plaats van 49,50%.

Er zijn geen rekenvoorbeelden in samenhang met eigenwoning forfait.

De genoemde voorbeelden zijn redelijk onduidelijk.

De berekening in [hoeveelgeldkrijgik.nl](https://hoeveelgeldkrijgik.nl) wordt als volgt gedaan:

Als het eigenwoning forfait hoger is dan de hypotheekrente, verlaag dan het eigenwoningforfait met het verschil tussen beide. Dat verschil mocht door de Wet Hillen 100% van het eigenwoningforfait worden afgetrokken, maar door de afbouw van Wet Hillen wordt dit percentage jaarlijks verlaagd. In 2025 is dat 76,67%.

Voorbeeld: 4.000 eigenwoning forfait, 3.500 rente. Verschil: 500. Maal het percentage van 76,67% is 384. Eigenwoning forfait wordt dus  $4.000 - 384 = 3.616$ .

Belastbaar inkomen = bruto salaris etc. + eigenwoning forfait – hypotheekrente.

Inkomstenbelasting tarief wordt berekend over het belastbare inkomen, via schijven systeem.

Als het bruto salaris etc. + eigenwoning forfait hoger is dan het maximale bedrag (2025: 76.817):

- Bereken dit 'verschil'.
- Als dit 'verschil' hoger is dan de hypotheekrente, vervang het 'verschil' dan door de hypotheekrente.
- Bereken het correctie percentage, is het verschil tussen hoogste tarief en het maximale tarief (2025:  $49,50\% - 37,48\% = 12,02\%$ ), 'correctie percentage' genoemd.
- Bereken bedrag dat bij het inkomensbelasting tarief moet worden opgeteld ('correctie bedrag') door het 'correctie percentage' los te laten op het 'te hoog afgetrokken bedrag'.

Voorbeeld:

Bruto salaris etc: 80.000

Eigenwoning forfait: 2.000

Hypotheekrente: 10.000

Te betalen belasting: 26.253

$80.000 + 2.000 = 82.000$ , is boven de 76.817, dus:

- Verschil: 5.183
- Is lager dan de 10.000 hypotheekrente, dus geen correctie nodig
- Correctie percentage:  $49,50\% - 37,48\% = 12,02\%$
- Correctie bedrag:  $12,02\%$  van 5.183 = 623

Te betalen belasting:  $26.253 + 623 = 26.876$