

Diverse info op diverse sites van de belastingdienst:

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

belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/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 eigenwoningschuld
- > 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 2026 hoger dan € 78.426? Of in 2025 hoger dan € 76.817? 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 2026 11,94%. Door de aanpassing wordt in 2026 in de hoogste belastingschijf de aftrek van de hypotheekrente beperkt tot 37,56%. Hiermee is het aftrektarief gelijk aan de 1^e belastingschijf. In 2025 was de aftrek beperkt tot 37,48%.

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.

(2026 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 2026](#) 

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: $€ 280.000 \times 0,0035 = € 980$.

Tabel eigenwoningforfait 2026

WOZ-waarde meer dan	WOZ-waarde niet meer dan	Eigenwoningforfait
-	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,10%
€ 25.000	€ 50.000	0,20%
€ 50.000	€ 75.000	0,25%
€ 75.000	€ 1.350.000	0,35%
€ 1.350.000	-	€ 4.725 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.350.000

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 2025 betekent dit dat nog 76,667% van het verschil tussen uw eigenwoningforfait en uw aftrekbare kosten in aanmerking wordt genomen. Voor 2026 is dat 71,867%.

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 76,667%). Dat betekent dat we het verschil van € 46 bij uw 'inkomen uit werk en woning' optellen.

Afbouw Wet Hillen:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigenwoningforfait/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld

Geen voorbeeld 2026

belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigenwoningforfait/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld/geen_of_een_kleine_eigenwoningschuld

Home Menu Inloggen

Home > Woning > Eigenwoningforfait > Geen of een kleine eigenwoningschuld

- > 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
- > Rekenhulpen
- > Fiscale documenten
- > Verzoeken

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.

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 belastingschijf. 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 x 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 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. Maakt 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: $26.253 + 623 = 26.876$