



Krediethypotheek

Een krediethypotheek is een doorlopend krediet met uw eigen woning als onderpand. U spreekt van tevoren een kredietlimiet af met de geldverstrekker. Binnen deze kredietlimiet kunt u zo vaak als u wilt geld opnemen of aflossen, totdat de afgesproken limiet is bereikt. U betaalt alleen rente over het opgenomen geld in de hypotheek. Deze rente is altijd variabel.

De hoogte van de kredietlimiet is afhankelijk van uw inkomen en de waarde van uw woning. Een krediethypotheek werd vaak afgesloten door mensen die (tijdelijk) extra geld nodig hebben voor bijvoorbeeld een verbouwing, zorginkoop of aanvulling op pensioen. Werd, want de krediethypotheek wordt nauwelijks nog aangeboden door geldverstrekkers.

Fiscale regels

Onder de fiscale regels tot 1 januari 2013 was het nog gunstig om via een krediethypotheek extra geld op te nemen, bijvoorbeeld voor een verbouwing. De rente over het extra geleende gedeelte was dan namelijk aftrekbaar in box 1. Aan het type lening werden geen eisen gesteld.

Als u nu echter de eigenwoningschuld verhoogt, dan dient die verhoging minimaal annuïtair te worden afgelost om recht te hebben op renteaftrek voor dat gedeelte. Indien de verhoging namelijk niet annuïtair wordt afgelost, dan valt dit deel van de schuld [in box 3](#). Meer informatie over de fiscale regels vindt u [hier](#).

Aangezien een krediethypotheek geen hypotheek is die minimaal annuïtair wordt afgelost, valt slechts het tot 1 januari 2013 uit deze hypotheek opgenomen bedrag onder het overgangsrecht. Uiteraard is dit alleen het geval indien het geld ook is gebruikt in verband met de aanschaf, onderhoud of verbouwing van uw eigen woning. Gelden die u vanaf 1 januari 2013 extra heeft opgenomen uit een krediethypotheek zullen niet aan de nieuwe fiscale voorwaarden voldoen. De rente over dat bedrag is dan ook niet aftrekbaar. Een eventueel extra opgenomen deel geeft u als schuld op in box 3. Dit komt dan in mindering op uw bezittingen in box 3 waardoor het kan zijn dat u in box 3 minder belasting betaalt.

Indien u een bedrag aflost en ditzelfde (of lager) bedrag weer opneemt in verband met de aankoop of verbetering van de woning in datzelfde of het daaropvolgende jaar, dan is de rente over dit opgenomen bedrag wel aftrekbaar.

Voorbeeld:

Jan heeft een krediethypotheek met een ruimte van € 80.000. Tot 31 december 2012 heeft hij daarvan € 60.000 opgenomen voor zijn eerder gekochte eigen woning. In 2013 neemt hij nog eens € 5.000 op voor een kleine verbouwing aan zijn woning. Omdat hier is sprake van een krediethypotheek, hoeft het opgenomen gedeelte niet te worden afgelost. In de loop van 2013 lost hij toch € 20.000 af. In 2014 gaat hij een grondige verbouwing uitvoeren. Hiervoor leent hij € 30.000.

Uitwerking:

De stand van de eigenwoningschuld op 31 december 2012 is € 60.000. Dat is het maximumbedrag waarvoor geen aflossingseisen gelden. Het in 2013 opgenomen deel van € 5.000 valt in box 3. De rente hierover is niet aftrekbaar, omdat het totaal opgenomen bedrag nu hoger is dan de hoogte van de krediethypotheek op 31 december 2012. Na de extra aflossing in 2013 is de hoogte van de krediethypotheek € 45.000.



In 2014 neemt Jan een groot bedrag op waardoor de totale hypotheekschuld stijgt naar € 75.000. Dit is € 15.000 meer dan de hypotheekschuld op 31 december 2012. Dit gedeelte van de schuld valt in box 3, omdat de schuld niet annuïtair wordt afgelost. De rente hierover is niet aftrekbaar.

[Meer informatie over het fiscale overgangsrecht.](#)