



## Minder hypotheekrenteaftrek bij verhuur deel eigen woning?

30 oktober 2010

**Mijn vrouw en ik wonen in een veel te groot huis. Nu onze jongste telg ook 'de deur uit is' om te gaan studeren, willen we een gedeelte van onze woning gaan verhuren. Het gaat om een gedeelte dat geheel zelfstandig bewoond kan worden, kadastraal is het één pand. De WOZ-waarde van onze woning is € 800.000; het te verhuren gedeelte is afgerond een vierde gedeelte. Op de woning zit nog een hypotheek van € 500.000. Welke gevolgen heeft die verhuur voor de aftrek van hypotheekrente? Hoeveel aftrek verspeel ik door de verhuur?**

### Antwoord

Als u een – zelfstandig – gedeelte van uw woning gaat verhuren, is dat deel van de woning geen eigen woning meer in fiscale zin: het verhuurde gedeelte van de woning staat u en uw vrouw niet meer "als hoofdverblijf ter beschikking".

De verhuur heeft tot gevolg dat een deel van de hypotheek niet langer als eigenwoningschuld aangemerkt kan worden: de rente op het deel van de lening dat ziet op het verhuurde gedeelte van de woning is niet langer aftrekbaar.

De toerekening van de hypotheek aan het gedeelte van de woning dat u en uw vrouw als hoofdverblijf blijven bewonen én het gedeelte dat verhuurd gaat worden moet in beginsel pro rata plaatsvinden. Als een vierde gedeelte van de woning wordt verhuurd, moet een vierde van de hypotheek (ofwel € 125.000) daaraan toegerekend worden. De resterende eigenwoningschuld is dan € 375.000. Dat betekent dat u de aftrek van een kwart van de hypotheekrente verspeelt.

Maar gelukkig voor u heeft Financiën deze toerekening onlangs versoepeld. Goedgekeurd is dat de toerekening niet pro rata plaatsvindt, maar op basis van de koopsom van de woning. Stel dat u indertijd € 600.000 voor uw woning heeft betaald, dan mag u de resterende eigenwoningschuld stellen op drie kwart van € 600.000, ofwel op € 450.000. Voor het te verhuren gedeelte van de woning resteert dan aan hypotheek € 500.000 totale hypotheek minus € 450.000 resterende eigenwoningschuld = € 50.000. U verspeelt zodoende niet de renteaftrek over € 125.000, maar slechts over € 50.000.