



Belastingdienst



Eigen Woning Woordenboek

Helpt jou als woningeigenaar op weg
bij het regelen van je belastingzaken.

Als je een woning koopt, verkoopt of verbouwt, heeft dat invloed op je belastingzaken. Bij het invullen van je belastingaangifte kom je dan misschien nieuwe fiscale begrippen tegen.

In dit Eigen Woning Woordenboek staan deze begrippen op alfabetische volgorde uitgelegd.

Disclaimer

In dit Eigen Woning Woordenboek vind je een vereenvoudigde weergave van fiscale begrippen, gemaakt in opdracht van de Belastingdienst in 2025.

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Ga naar **belastingdienst.nl/eigenwoning** voor een volledige omschrijving van de begrippen en alle voorwaarden.

Begrippenlijst Eigen Woning

Aankoopkosten

Kosten die je maakt bij het kopen van een woning, zoals notariskosten en makelaarskosten.

Advies- en bemiddelingskosten · hypotheekadviseur

Kosten die je maakt bij je hypotheekadviseur voor advies over de samenstelling van een nieuwe of aangepaste hypotheek. Bijvoorbeeld of een annuïtaire, lineaire of aflossingsvrije hypotheek mogelijk is. Advies- en bemiddelingskosten mag je onder voorwaarden aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt. *Let op: dit kan alleen als je de hypotheek ook echt afsluit.*

Afsluitkosten

Kosten die je betaalt voor het afsluiten van je hypotheek. Afsluitkosten mag je onder voorwaarden aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Belastbaar inkomen

Het deel van je inkomen waarover je inkomstenbelasting moet betalen. Dit is je inkomen min bepaalde kosten die aftrekbaar zijn, zoals je hypotheekrente.

Belastingaangifte

Ook wel de aangifte inkomstenbelasting genoemd. In je belastingaangifte geef je elk jaar je inkomsten en mogelijk aftrekbare kosten (over het jaar daarvoor) op bij de Belastingdienst. De Belastingdienst berekent op basis van deze gegevens hoeveel je moet betalen of terugkrijgt.

Belastingaftrek

Je mag bepaalde kosten van je inkomsten aftrekken voordat je er belasting over betaalt. Bij een koopwoning kun je bijvoorbeeld onder voorwaarden hypotheekrente aftrekken.

Bereidstellingsprovisie

Het bedrag dat je betaalt aan de hypotheekverstrekker als je het renteaanbod en andere voorwaarden in je hypotheekofferte wilt verlengen. Een offerte is meestal een paar maanden geldig, en als je pas later de leveringsakte bij de notaris ondertekent, kun je de periode dat de offerte geldig is, verlengen. Daar zijn dan wel kosten aan verbonden. Deze kosten mag je onder voorwaarden aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Bijleenregeling

De bijleenregeling geldt als je jouw woning verkoopt en geld overhoudt nadat je de eigenwoningschuld hebt afgelost. Er is dan sprake van overwaarde. De bijleenregeling houdt in dat je voor het bedrag aan overwaarde niet opnieuw een lening mag aangaan waarover je de rente mag aftrekken. Met de Rekenhulp Bijleenregeling zie je wat in jouw situatie de fiscale gevolgen zijn. De Rekenhulp vind je op **belastingdienst.nl/rekenhulpen/bijleenregeling**

Boeterente

Kosten die je moet betalen als je je hypotheek aflost of oversluit voordat je rentevaste periode afloopt. Gemiddeld mag je 10% tot 20% van je hypotheekschuld extra aflossen zonder een boete te krijgen. De boeterente mag je onder voorwaarden in één keer aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Box 1

Inkomen uit werk en woning, zoals je salaris en eigenwoningforfait.

Box 3

Inkomen uit bank- en spaartegoeden, contant geld en beleggingen, zoals een tweede huis en crypto's.

Courtage

Ook wel makelaarscourtage genoemd. Dit is geld dat je betaalt aan een makelaar voor zijn diensten bij het kopen of verkopen van je koopwoning. Dit is meestal een percentage van de verkoopprijs.

De courtage is niet aftrekbaar bij je belastingaangifte. Bij de verkoop van je woning mag je de courtage wel aftrekken van de verkoopprijs voor het bepalen van je eigenwoningreserve.



Eigen woning

Je hebt een eigen woning als je eigenaar bent van de woning én deze woning je hoofdverblijf is. Je kunt maar één woning als hoofdverblijf hebben. In specifieke situaties kan je wel meerdere eigen woningen hebben, zoals in de situatie dat je oude woning leeg te koop staat na verhuizing en je al in je nieuwe woning woont.

Eigenwoningforfait

Een bedrag dat de Belastingdienst bij je inkomen optelt als je een koopwoning hebt. Je betaalt hierover belasting.

Eigenwoningreserve

Het bedrag dat overblijft als je je huis verkoopt en daar de eigenwoningschuld en verkoopkosten, zoals makelaarskosten, vanaf haalt. Als je voor het eerst je huis verkoopt, is dit de overwaarde. Als je al eerder een huis hebt verkocht, wordt de eigenwoningreserve van die verkoop bij de overwaarde opgeteld.

Eigenwoningschuld

De hypotheek of de lening die je hebt gebruikt om je woning te kopen, te verbeteren of te onderhouden.

Daarnaast moet de hypotheek of lening aan de voorwaarden voor hypotheekrenteaftrek voldoen. Heb je al eerder een woning met overwaarde verkocht? Dan moet je ook rekening houden met de bijleenregeling.

Erfpachtcanon

Geld dat je periodiek (bijvoorbeeld per jaar) betaalt voor het gebruik van grond die niet van jou is, maar waar wel je koopwoning op staat. De betaalde erfpachtcanon mag je onder voorwaarden jaarlijks aftrekken in je belastingaangifte.

Financieringskosten

Kosten die je maakt voor het afsluiten van een hypotheek, zoals afsluitkosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheekakte. Deze kosten mag je onder voorwaarden in één keer aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Fiscale partner

De persoon waarmee je samen belastingaangifte kan doen en inkomsten en aftrekposten kan verdelen. Als je bent getrouwd of een geregistreerd partnerschap bent aangegaan, is deze persoon jouw fiscale partner. Als je met iemand anders op hetzelfde woonadres staat ingeschreven, is diegene jouw fiscale partner als je aan één van de voorwaarden voldoet.

Hoofdverblijf

Dit is de woning waar je het meeste woont. Het is de plek waar je slaapt, eet en waar je spullen liggen. Als je meerdere woningen hebt, is je hoofdverblijf de woning waar je het vaakst bent. Je kunt maar één woning als hoofdverblijf hebben.

Hypotheekakte

Een officieel document dat je krijgt als je geld leent om een woning te kopen. In dit document staat hoeveel geld je leent, hoe lang je erover mag doen om het terug te betalen, en hoeveel rente je moet betalen. Het laat ook zien dat de



bank jouw woning mag verkopen als je je lening niet kunt terugbetalen. De hypotheekakte wordt gemaakt door een notaris. De notariskosten mag je onder voorwaarden in één keer aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Hypotheekrenteaf trek

De rente die je betaalt over je hypotheek mag je jaarlijks onder voorwaarden aftrekken in je belastingaangifte.

Kosten koper

Kosten die je betaalt als je een bestaand huis koopt. Deze kosten komen bovenop de aankoop prijs van je woning. Dit kunnen bijvoorbeeld overdrachtsbelasting en de kosten van de leveringsakte bij de notaris zijn. Deze kosten zijn niet aftrekbaar.

Leveringsakte

Een officieel document dat de notaris maakt als je een woning koopt. In dit document staat dat jij de nieuwe eigenaar bent van de woning. Het bevat belangrijke informatie zoals de prijs, het adres van je woning en afspraken tussen koper en verkoper. De kosten voor de leveringsakte zijn niet aftrekbaar.

Nationale Hypotheek Garantie

Een garantie voor mensen die een woning tot een bepaalde waarde kopen. Als je een NHG-hypotheek hebt, betaal je minder rente en krijg je hulp als je de hypotheek niet meer kunt betalen, bijvoorbeeld door werkloosheid. Je mag de kosten voor de aanvraag van de Nationale

Hypotheek Garantie onder voorwaarden in één keer aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Nieuwbouwdepot

Geleend geld dat de hypotheekverstrekker op een geblokkeerde rekening bij je hypotheek bewaart voor de financiering van de bouw van je woning. Uit het depot betaal je de bouwkosten van je nieuwbouwwoning. Je mag twee jaar lang de rente die je betaalt aftrekken in je belastingaangifte. *Maar let op: de rente die je ontvangt op het geld in het depot, gaat hiervan af.*

Notariskosten

De kosten die je betaalt aan de notaris bij de aankoop van je woning. De notaris zorgt ervoor dat alles goed en officieel wordt geregeld, zoals het opstellen van de leveringsakte en de hypotheekakte. De notariskosten voor de leveringsakte zijn niet aftrekbaar in je belastingaangifte en de notariskosten voor de hypotheekakte mag je onder voorwaarden in één keer aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.



Onroerendezaakbelasting

Belasting die je aan de gemeente betaalt als je een woning of bedrijfspand bezit. De waarde van je woning (WOZ-waarde) bepaalt hoeveel je betaalt.

Overbruggingshypotheek

Dit is een tijdelijke lening die je kunt krijgen als je een nieuwe woning koopt voordat je oude woning is verkocht. Dit helpt je om een nieuwe woning te kopen zonder te wachten tot je oude woning is verkocht. De rente die je betaalt over deze lening mag je onder voorwaarden jaarlijks aftrekken in je belastingaangifte.

Overdrachtsbelasting

Dit is een belasting die je moet betalen aan de Belastingdienst als je een woning koopt in Nederland. Meestal betaal je 2% van de waarde van de woning. Als je tussen de 18 en 35 jaar bent, voor het eerst een huis koopt, er zelf gaat wonen en de aankoopprijs maximaal een bepaalde waarde heeft, hoef je deze belasting vaak niet te betalen.

Overwaarde

Als de verkoopprijs van je woning hoger is dan je eigenwoningschuld, heb je overwaarde. Bijvoorbeeld: de verkoopprijs van je woning is € 200.000, maar je eigenwoningschuld is nog maar € 150.000. Dan heb je € 50.000 overwaarde.

Oversluiten

Als je je hypotheek aflost met een andere hypotheek. Meestal sluit je die af bij een andere geldverstrekker.

Oversluitkosten

De kosten die je betaalt als je je hypotheek wilt oversluiten, vaak om een lagere rente te krijgen. Oversluitkosten kunnen bestaan uit een boete voor het eerder aflossen van je oude hypotheek, notariskosten voor het maken van een nieuwe hypotheekakte, taxatiekosten voor je woning en advieskosten van een hypotheekadviseur. Je moet deze kosten zelf betalen. Deze kosten mag je onder voorwaarden in één keer aftrekken in je belastingaangifte over het jaar waarin je de kosten hebt gemaakt.

Renteschuld

Het bedrag aan rente dat je nog moet betalen over je hypotheek. Als je een huis koopt met een lening, betaal je elke maand een deel van de lening terug, plus rente. De rente die je nog moet betalen over de hele looptijd van je hypotheek, noemen we renteschuld.

Restschuld

De schuld die overblijft als je eigenwoningschuld hoger is dan de prijs waarvoor je de woning hebt verkocht.

Verbouwingsdepot

Geleend geld dat de hypotheekverstrekker op een geblokkeerde rekening bij je hypotheek bewaart voor het verbouwen van je woning. Hiermee betaal je de kosten van de verbouwing. In de eerste zes maanden mag je de rente die je over je verbouwingslening betaalt onder voorwaarden aftrekken in je belastingaangifte. De 18 maanden daarna mag je de rente die je over je verbouwingslening betaalt onder voorwaarden ook aftrekken. Daar gaat dan wel eerst de ontvangen rente over het verbouwingsdepot vanaf.

Verbouwingslening

Een verbouwingslening is geld dat je leent om je woning te verbouwen. De rente van de verbouwingslening mag je onder voorwaarden jaarlijks aftrekken in je belastingaangifte.

Voorlopige aanslag

Een schatting hoeveel belasting je moet betalen of terugkrijgt. De Belastingdienst maakt deze schatting voordat je je jaarlijkse belastingaangifte doet. Op deze manier weet je eerder waar je aan toe bent. Een voorlopige aanslag stuurt de Belastingdienst of vraag je zelf aan.

WOZ-waarde

De waarde die je woning zou opbrengen op een vast bepaalde datum. Jouw gemeente bepaalt deze waarde elk jaar. De WOZ-waarde is belangrijk voor verschillende belastingen, zoals de belasting op je woning. Als je belastingaangifte doet staat de WOZ-waarde vaak al ingevuld. Je gebruikt de waarde van het jaar vóór het jaar waarover je belastingaangifte doet.



Ga voor meer informatie over
belastingzaken en je eigen woning naar
belastingdienst.nl/eigenwoning
of scan de QR-code.



Kom je er niet uit?

Wij zitten klaar om je te helpen. Op kantoor, bij onze
steunpunten en balies, aan de telefoon én online.

Ga naar **belastingdienst.nl/contact** voor meer informatie
of het maken van een afspraak.