

## Bouwrente en renteverlies tijdens de bouw

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zijn de termen ‘bouwrente’ en ‘renteverlies tijdens de bouw’ van toepassing. De termen lijken veel op elkaar, maar de verschillen zijn groot. Het verschil is het eenvoudigst uit te leggen met een voorbeeld.

Voorbeeldsituatie:

- Een aannemer koopt op 1 januari de bouwgrond voor je nieuwbouwwoning.
- Je tekent op 1 mei de koop-/aanneemovereenkomst.
- Op 1 juli ga je naar de notaris (ingangsdatum hypotheek).
- Op 1 oktober is de woning klaar en ga je erin wonen.

In dit geval krijg je met het volgende te maken:

- Bouwrente ‘deel 1’<sup>1</sup>; dit is de rente die de aannemer rekent over het geld dat hij heeft uitgegeven voordat je de koop-/aanneemovereenkomst hebt getekend (dus alles voor 1 mei).
- Bouwrente ‘deel 2’; dit is de rente die de aannemer rekent over het geld dat hij heeft uitgegeven tussen 1 mei en 1 juli.
- Renteverlies tijdens de bouw; dit is de rente die je vanaf 1 juli moet betalen aan de hypotheekverstrekker omdat je hypotheek dan is ingegaan, terwijl je nog niet in de woning woont. Deze loopt tijdens de bouw op, omdat de bouwtermijnen betaald worden.

In onderstaand schema is aangegeven of het bedrag aan bouwrente of renteverlies tijdens de bouw aftrekbaar is. Als je deze rentekosten niet zelf betaalt maar meefinanciert, kun je hier ook zien of de rente aftrekbaar is.

Rente	Is het bedrag zelf aftrekbaar?	Indien meegefinancierd, is de rente over het ‘bijgeleende’ bedrag aftrekbaar?
Bouwrente berekend over de periode vóór het tekenen van de koopovereenkomst	Nee	Ja
Bouwrente berekend over de periode tussen koopovereenkomst en het ingaan van de hypotheek	Ja	Nee
Renteverlies tijdens de bouw	Ja	Nee

<sup>1</sup>

“Deel 1” en “Deel 2” zijn toevoegingen aan de term bouwrente die wij hebben gebruikt om de fiscale aftrekbaarheid ervan te kunnen aangeven. In de praktijk wordt echter alleen de term “bouwrente” gebruikt.