

Beschrijving validatie- en rekenregels Vervallen Hypotheek Rente Aftrek (HRA)

Versie 0.3, **November** 2021

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT
Telefoon: (079) 368 28 66

Utrecht, **November** 2021

Inhoudsopgave

VERSIES VAN DIT DOCUMENT	3
1 INLEIDING.....	4
2 VALIDATIE- EN REKENREGELS HRA.....	4
3 FORMULES VOOR VOLLEDIG IN BOX 3 BEREKENEN VAN DE MAANDLAST.....	5

Versies van dit document

- Versie 0.1, 22 april 2021, initiële versie
- Versie 0.2 8 juni 2021, 'aanvraagdatum' vervangen door 'datum bindend aanbod'
- **Versie 0.3, 01-11-2021, 'Einddatum Renteaftrek' ook verplicht bij bestaande leningdelen**

1 Inleiding

In dit document worden validatie- en rekenregels HRA beschreven zoals deze zijn geïmplementeerd in de toetssoftware van NHG. Deze validatie- en rekenregels gelden voor aanvragen met een 'datum bindend aanbod' vanaf 1-7-2021.

Als een aanvrager geen recht (meer) heeft op renteaftrek op (een deel van) zijn lening, moet daar rekening mee worden gehouden bij het uitrekenen van de maandlast, door de maandlast van het betreffende leningdeel volledig (voor 100%) in box 3 uit te rekenen. Hierdoor gaat de maandlast omhoog, wat het effect van niet-afrekbaarheid weerspiegelt.

2 Validatie- en rekenregels HRA

1. Entiteit Leningdeel wordt uitgebreid met 'Einddatum Renteaftrek';
2. Einddatum renteaftrek moet verplicht worden opgegeven voor aanvragen met een Datum Bindend Aanbod vanaf 1-7-2021.

Deze verplichting geldt **niet** in de volgende gevallen:

- **Vervalt bij Datum Bindend Aanbod 01-01-2022: Bij aanvraagsoort 'Aanvullende Lening', als het om een bestaand leningdeel gaat;**
- Als het leningdeel volledig (voor 100%) in box 3 is;
- Als voor de geldnemer met het hoogste toetsinkomen sprake is van 'belastingplichtig in buitenland' (in dit geval wordt namelijk de gehele lening in box 3 getoetst);

PS. in de gevallen dat einddatum renteaftrek niet verplicht is, mag het wél ingevuld zijn, daar zit geen validatie op.

- Indien ingevuld bij een bestaand leningdeel van een aanvullende lening, dan gelden de validatie- en rekenregels van 'vervallen renteaftrek' ook voor dit leningdeel;
 - Indien ingevuld bij volledig box 3 en bij belastingplicht buitenland, dan wordt gevalideerd op een correcte datum, maar de einddatum renteaftrek heeft verder geen effect op de berekening van de maandlast, de bestaande berekening van de maandlast* blijft gehandhaafd.
3. Einddatum renteaftrek mag niet vóór Datum Bindend Aanbod van de lening liggen;
 4. Einddatum renteaftrek mag niet ná de Einddatum van leningdeel liggen (einddatum leningdeel = datum bindend aanbod + looptijd van leningdeel);
 5. Als Einddatum renteaftrek is ingevuld bij een leningdeel:
(deze regels zijn dus niet toepassing bij volledig box 3 en belastingplicht buitenland)
 - a. Bepaal de startmaand van Einddatum renteaftrek, gerekend vanaf Datum Bindend Aanbod (conform regels startmaand AOW-datum)
 - b. Is de startmaand van Einddatum renteaftrek groter dan 120: bestaande berekening van de maandlast* aanhouden
 - c. Is de startmaand van Einddatum renteaftrek kleiner dan of gelijk aan 120:
 - i. Bereken de maandlast van leningdeel, tot de startmaand van Einddatum renteaftrek, conform de bestaande berekening van de maandlast*;
 - ii. Bereken de maandlast van het leningdeel, vanaf de startmaand van Einddatum renteaftrek tot de einddatum van het leningdeel, volledig (voor 100%) in box 3.

*bestaande berekening van de maandlast is te vinden in het document 'Beschrijving berekeningen NHG Toets'

3 Formules voor volledig in box 3 berekenen van de maandlast

Maandlast box 3 deel (regulier annuitair):

Maandlast box 3 deel (per leningdeel) = $\text{Bedrag box 3 deel} / \text{Annuïteitenfactor} * \text{Woonquote} / \text{Woonquote box 3 deel}$

Maandlast box 3 deel (werkelijke last bij aflosvrij, indien van toepassing):

Maandlast box 3 deel (per leningdeel) = $\text{Bedrag box 3 deel} * \text{Rente\%} / 12 * \text{Woonquote} / \text{Woonquote box 3 deel}$