



MKB Benefits

# Dossier

## Eigen woning en de bijleenregeling

Bijleenregeling – de begrippen [4] • De eigenwoningreserve [5]

- De werking van de bijleenregeling [9] • Bijleenregeling en partners [13]
- De bijleenregeling in de praktijk [13]



M K B Benefits

# Inhoud

Inleiding	3	5 Bijleenregeling en partners	13
1 Historie van de rente-af trek	4	• Gezamenlijk eigendom	13
2 Bijleenregeling – de begrippen	5	• Verkoop eerste eigen woning	13
• Eigenwoningschuld	5	• De partnerregeling	13
• Vervreemdingssaldo	5	• Partnerregeling bij goedkoper wonen	14
• Eigenwoningsreserve	5	• Partnerregeling en verbouwing	15
• Partnerbegrip	5	• Voorkomen van dubbeltelling	16
• Vervreemding van de eigen woning	5	• Eigenwoningreserve en aangaan huwelijk	16
• Verwerving van de eigen woning	5	• Vervallen partnerregeling	17
• Verwervings- en vervreemdingkosten	6	• Gevolgen echtscheiding	17
• Anti-speculatiebeding en vervreemdingssaldo	6	• Meer informatie	17
3 De eigenwoningreserve	7	6 De bijleenregeling in de praktijk	18
• Vorming van de eigenwoningreserve	7	• Case 1	18
• Vervreemdingssaldo	7	• Case 2	18
• Afneming eigenwoningreserve	7	• Veelgestelde vragen en de antwoorden	20
• Investering eigen geld	7	• Hoe zit de bijleenregeling in elkaar?	20
• Aflossing eigenwoningschuld	7	• Waarom is deze maatregel volgens het kabinet nodig?	20
• Kosten van verbetering	8	• Wie merken er iets van de bijleenregeling?	20
• Vijfjaarstermijn	8	• Wat gebeurt er bij goedkoper wonen?	21
• Overlijden	8	• Wat gebeurt er bij het tijdelijk betrekken van een huurwoning of bij vertrek naar het buitenland?	21
• De Belastingdienst	8	• Wat zijn de gevolgen bij een huwelijk, samenwonen en echtscheiding?	21
4 De werking van de bijleenregeling	9	• Is de rente aftrekbaar van schulden die zijn aangegaan voor onderhoud of verbetering van de woning?	22
• Verhuizen naar een duurdere woning	9	• Wat gebeurt er als de oude woning met verlies wordt verkocht?	22
• Verhuizen naar een goedkopere woning	9		
• Woning met verlies verkocht	9		
• Tijdelijk twee eigen woningen: de verhuisregeling	10		
• Verhoging eigenwoningschuld voor verbouwing	11		
• Verschillende rentepercentages	11		
• Meefinancieren van kosten en de bijleenregeling	11		



M K B Benefits

In augustus 2006 verscheen het eerste Dossier over de bijleenregeling. Naar aanleiding van enkele Besluiten van de Belastingdienst is de tekst van dat Dossier aangepast. De indeling is zoveel mogelijk hetzelfde gehouden.

Sinds 2004 moet iedere huizenbezitter bij aankoop van een nieuwe woning rekening houden met de bijleenregeling. Het uitgangspunt van deze regeling is eenvoudig. Als de eigenwoningbezitter een andere woning koopt, moet hij de 'verkoopwinst' volledig herinvesteren in de eigen woning. Alleen van het bedrag dat hij boven de verkoopwinst moet bijlenen is de rente aftrekbaar. Leent hij meer, dan is de rente over dit hogere deel van de lening niet aftrekbaar.

In de praktijk blijkt deze regeling niet zo eenvoudig. Onder meer verhuizing naar een goedkopere woning, samenwonen en een echtscheiding kunnen ingewikkelde situaties opleveren. De Belastingdienst heeft deze ingewikkelde situaties verduidelijkt door enkele besluiten te publiceren. Dit is gebeurd na de uitgave van eerste editie van het Dossier Eigen woning en de bijleenregeling. Reden genoeg om een tweede editie van dit Dossier uit te brengen!

In dit Dossier wordt onder meer aandacht besteed aan één van de opmerkelijkste standpunten van de Belastingdienst, namelijk het meefinancieren van de kosten van geldleningen en de gevolgen daarvan voor de bijleenregeling. Ook is er aandacht voor de gevolgen van de uitwerking van de bijleenregeling bij bijvoorbeeld verhuizen naar een duurdere of een goedkopere woning of bij het aangaan en het verbreken van relaties. Het Dossier sluit af met twee uitgebreide cases en de beantwoording van een aantal veelgestelde vragen over de bijleenregeling in de praktijk.

Met deze laatste editie van het Dossier Eigen woning en bijleenregeling bent u weer volledig op de hoogte van alle voetangels en klemmen op het lastige gebied van de bijleenregeling.



#### Auteur

Drs. E.A.P. (Erik) Schouten (1969) studeerde bedrijfseconomie aan de Universiteit van Amsterdam, met als specialisatie marketing en communicatie. Na zijn studie heeft hij enkele jaren als adviseur bij een assurantie-tussenpersoon gewerkt en heeft hij de postdoctorale opleiding Belastingrecht aan de Erasmus Universiteit gevolgd.

Momenteel is hij als fiscaal beleidsadviseur werkzaam bij het Fortis ASR Adviesbureau Fiscale en Juridische Zaken. In deze functie adviseert hij over ontwikkelingen in fiscale wet- en regelgeving. Hij richt zich op de specifieke onderwerpen: kapitaal- en lijfrenteverzekeringen, pensioenen, de levensloopregeling en de eigen woning.

Hij is lid van de Technische Commissie Fiscaliteit en van de Commissie Internationale Zaken Leven van het Verbond van Verzekeraars. Hij geeft zowel binnen als buiten Fortis ASR opleidingen en presentaties en schrijft regelmatig vakartikelen.

Erik Schouten werkt aan een proefschrift op het gebied van oplossingen voor pensioenproblemen in de Europese Unie. Hij is verbonden aan het CompetenceCenter for Pensionresearch (CCP) van de Universiteit van Tilburg.



M K B Benefits

# 1 Historie van de rente-aftrek

De aftrekbaarheid van betaalde rente is in de afgelopen tien jaar steeds meer ingeperkt. Tot 1 januari 1997 was betaalde rente in de particuliere sfeer in alle gevallen aftrekbaar. Vanaf 1997 is de aftrekbaarheid van rente op consumptief krediet gefaseerd afgebouwd.

De renteaftrek van leningen die zijn aangegaan voor beleggingen is in 1999 beperkt tot het bedrag dat de beleggingen als belaste inkomsten opleverden (dividend).

Met ingang van 1 januari 2001 mogen huiseigenaren de rente die ze betalen over een verhoging van een schuld, alleen aftrekken wanneer ze deze extra lening gebruiken voor de verbetering of het onderhoud van de eigen woning. Als ze de schuld verhogen voor een ander doel, komt het bedrag van deze verhoging in box 3 en is de rente niet aftrekbaar.

Op deze manier ontstond er ongelijkheid tussen zittende huiseigenaren en verhuizende huiseigenaren. De laatste groep had de mogelijkheid om de aankoop van een nieuwe woning geheel te financieren met een lening waarvan de rente in box 1 aftrekbaar was. Ook als de vorige eigen woning met flinke winst verkocht was. Het verschil tussen de opbrengst en de lening die op de verkochte woning drukte, kon deze groep consumptief of voor beleggingen gebruiken. Op deze manier was het mogelijk consumptieve bestedingen of beleggingen indirect te financieren met vreemd vermogen waarvan de rente aftrekbaar was, zo meende het kabinet. Met ingang van 1 januari 2004 is aan deze ongelijkheid een einde gemaakt, met de introductie van de bijeenregeling.

De rente is alleen nog aftrekbaar over de lening, voor zover die nodig is, als de aankoopprijs van de nieuwe woning niet kan worden betaald uit de netto-opbrengst van de oude woning. Hiermee is een einde gekomen aan de mogelijkheid om zonder noodzaak voor de financiering van de nieuwe woning fiscaal gefaciliteerd geld vrij te maken voor consumptie of andere doelen.

## 2 Bijleenregeling – de begrippen



M K B B e n e f i t s

De invoering van de bijleenregeling heeft geleid tot enkele nieuwe begrippen in de Wet inkomstenbelasting 2001. Dit hoofdstuk geeft een overzicht.

### Eigenwoningschuld

Het totale bedrag van de schulden aangegaan voor de aankoop van de eigen woning. Maximaal een bedrag ter grootte van de verwervingskosten van de eigen woning, onder aftrek van de eigenwoningreserve. Ofwel de schuld waarvan de rente in box 1 aftrekbaar is.

### Vervreemdingssaldo

De verkoopopbrengst van de eigen woning onder aftrek van de verkoopkosten, bijvoorbeeld makelaarscourtage, verminderd met de op de verkochte woning gevestigde eigenwoningschuld (zie pagina 7).

### Eigenwoningsreserve

Na verkoop van de woning: dat deel van de opbrengst dat fiscaal gezien gebruikt moet worden voor de aankoop van een nieuwe woning. Is de nieuwe woning duurder, dan kan de eigenaar voor dit hogere bedrag een nieuwe eigenwoningschuld aangaan waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.

### Partnerbegrip

Het partnerbegrip voor de bijleenregeling is ruimer dan het algemene partnerbegrip in de Wet inkomstenbelasting 2001. De partner is, naast fiscale partner, ook diegene met wie de belastingplichtige duurzaam een gezamenlijke huishouding voert. Door deze kwalificatie kunnen kinderen jonger dan 27 jaar ook onder het bereik van het partnerbegrip bij de bijleenregeling vallen. Inwonende kinderen kunnen ook duurzaam een gezamenlijke huishouding met hun ouders voeren, terwijl er geen sprake is van fiscaal partnerschap. De ruime formulering van het partnerbegrip voor de bijleenregeling voorkomt misbruik.

### Vervreemding van de eigen woning

Het begrip vervreemding heeft in de bijleenregeling een ruime opvatting. Van vervreemding van een eigen woning is sprake in de volgende gevallen:

- Bij verkoop van de woning.
- Bij verhuur, ruil of schenking van de woning.
- Bij overschrijding van de maximale termijn waarin twee woningen als eigen woning gelden. Dit speelt bij aankoop van een nieuwbouwwoning en bij verkoop van de oude woning, zie ook pagina 10 'Tijdelijk twee eigen woningen: de verhuisregeling'.
- Als een deel van de woning niet meer als eigen woning wordt aangemerkt. Er is dan sprake van gedeeltelijke vervreemding.

Bij vervreemding van een woning is de notariële akte van levering bepalend en niet de voorlopige koopovereenkomst. Bij vervreemding van een deel van de woning wordt alleen voor dat deel een eigenwoningreserve gevormd.

### Verwerving van de eigen woning

Van verwerving is sprake als een woning door een belastingplichtige voor het eerst als een eigen woning wordt aangemerkt. Dit kan zijn bij aankoop van de woning, bij schenking of bij vererving.

Er is in veel gevallen sprake van verwerving van de eigen woning wanneer de woning van box 3 naar box 1 gaat, bijvoorbeeld als huurders de verhuurde woning kopen. Of als een bedrijfswoning niet langer tot het ondernemingsvermogen behoort. Ontbreekt een zakelijke prijs of is de verwerving bedongen onder een overeenkomst die niet onder normale omstandigheden is gesloten, dan geldt als waarde de waarde in het economische verkeer. De schuld bij verwerving kan alleen de schuld zijn die de koper aangaat op het moment van aankoop. Bij verwerving van een nieuw te bouwen woning gaat het om de koop-/aannemingsovereenkomst.

Verwerving door boedelmenging wordt in de volgende situaties niet als verwerving beschouwd:

- Bij een huwelijk
- Bij een wijziging van de huwelijksvoorwaarden, bij de overgang van uitsluiting van gemeenschap naar algemene gemeenschap van goederen.



M K B Benefits

### Verwervings- en vervreemdingskosten

Tot de kosten van verwerving behoren de kosten die verband houden met de aankoop van een woning, zoals de makelaarskosten, notariskosten in verband met de verwerving, inschrijving van de woning in het kadaster, overdrachtsbelasting en taxatiekosten (voor zover die geen verband houden met het verkrijgen van een hypotheek). Kosten die verband houden met het afsluiten van de hypotheek zijn geen kosten ter verwerving van de woning. Alleen als er sprake is van eigenwoningschuld, zijn de genoemde kosten aftrekbaar.

### Anti-speculatiebeding en vervreemdingssaldo

Belastingplichtigen die een eigen woning kopen in een nieuwbouwproject, kunnen te maken krijgen met een zogenoemd anti-speculatiebeding. In veel gemeenten bestaat een tekort aan koopwoningen in de lagere prijsklassen. Om goedkopere woningen te kunnen (laten) bouwen, moet een gemeente de grond goedkoper aanbieden of afspraken maken met de aannemer of de project-ontwikkelaar om lagere koopprijzen te realiseren. Op deze 'gesubsidieerde' koopwoningen legt de gemeente vaak een anti-speculatiebeding. De inhoud van het anti-speculatiebeding kan verschillen. Zo is het mogelijk dat bij doorverkoop van de woning de verkoper een deel van de winst aan de gemeente moet afdragen. Ook geldt er soms een plicht tot zelfbewoning of een verbod op doorverkoop. Gemeenten willen hiermee bereiken dat de woning gedurende ten minste enkele jaren bewoond wordt en beschikbaar blijft voor een bepaalde inkomensgroep.

Het is toegestaan om betalingen in het kader van een anti-speculatiebeding in mindering te brengen op het behaalde vervreemdingssaldo. Dit voorkomt dat een belastingplichtige na de verkoop van zijn oude woning meer eigen vermogen moet inbrengen voor zijn nieuwe woning dan waarover hij feitelijk beschikt. De vermindering van het vervreemdingssaldo geldt alleen voor anti-speculatiebedingen die in het kader van het huisvestingsbeleid zijn opgelegd door het Rijk of een gemeente. Zo voorkomt de overheid dat andere partijen het anti-speculatiebeding inzetten om de bijleenregeling te omzeilen. Immers, een lagere verkoopprijs drukt het vervreemdingssaldo en dus de eigenwoningreserve.



M K B Benefits

## 3 De eigenwoningreserve

### Vorming van de eigenwoningreserve

Bij verkoop van een eigen woning wordt het vervreemdingssaldo eigen woning opgenomen in de eigenwoningreserve.

#### Vervreemdingssaldo

Het vervreemdingssaldo is de verkoop-opbrengst verminderd met de verkoop-kosten en verminderd met de eigenwoning-schuld van de verkochte woning.

### Afneming eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve kan door verschillende oorzaken en met verschillende bedragen afnemen:

- Met het bedrag van de aankoopprijs van de nieuwe woning minus de eigenwoningschuld van die woning, dus met het eigen geld dat in de nieuwe woning is geïnvesteerd.
- Met het bedrag van de aflossingen op de eigenwoning-schuld.
- Met een bedrag ter grootte van de kosten van verbetering en onderhoud van de woning, of afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming.
- Met het bedrag dat is toe te rekenen aan een vervreemdingssaldo dat langer dan vijf jaar geleden aan de reserve is toegevoegd.
- Bij het overlijden van de belastingplichtige.

De uitwerking van deze situaties volgt hieronder.

#### Investing eigen geld

Bij de aankoop van een duurdere woning is de maximale eigenwoningschuld gelijk aan de aankoopprijs van de nieuwe woning minus het vervreemdingssaldo van de oude woning. De reserve neemt dan af tot nul.

#### Voorbeeld 1

Een nieuwe woning wordt gekocht voor € 400.000. De oude woning, waarop een hypothecaire lening rustte van € 200.000, wordt verkocht voor € 300.000. Het vervreemdingssaldo bedraagt dan € 100.000. Dit bedrag wordt opgenomen in de eigenwoningreserve. De maximale eigenwoningschuld is € 300.000 (€ 400.000 aankoopbedrag - € 100.000

eigenwoningreserve). Bij aankoop wordt € 100.000 eigen geld in de woning gestoken zodat de eigenwoningreserve afneemt tot nul. Als de koopsom van de nieuwe woning lager is dan de opbrengst van de oude woning, maar hoger dan de eigenwoningschuld van de oude woning, is de hoogst mogelijke eigenwoningschuld gelijk aan die oude eigenwoningschuld.

De eigenwoningreserve neemt niet af tot nul. Zie verder paragraaf 'Verhuizen naar een goedkopere woning' op pagina 9.

#### Voorbeeld 2

De koopsom van een nieuwe woning is € 125.000, de verkoop-opbrengst van de oude woning is € 150.000. De eigenwoningschuld voor de oude woning is € 100.000. De maximale eigenwoningschuld voor de nieuwe woning is dan ook € 100.000.

De resterende eigenwoningreserve bedraagt € 25.000 (€ 150.000 verkoopopbrengst oude woning - € 100.000 eigenwoningschuld oude woning - € 25.000 investering eigen geld).

Als de koopsom van de nieuwe woning lager is dan de oude eigenwoningschuld, is de hoogst mogelijke schuld het bedrag gelijk aan de koopsom van de nieuwe eigen woning. Ook in deze situatie neemt de reserve niet af tot nul.

#### Voorbeeld 3

De koopsom van de nieuwe woning is € 125.000 en de verkoopopbrengst van de oude woning is € 200.000. De eigenwoningschuld voor de oude woning is € 150.000. De maximale eigenwoningschuld voor de nieuwe woning bedraagt dan € 125.000.

De resterende eigenwoningreserve bedraagt € 50.000 (€ 200.000 verkoopopbrengst oude woning - € 150.000 eigenwoningschuld oude woning). In deze situatie is dus geen sprake van investering van eigen geld.

#### Aflossing eigenwoningschuld

Aflossing is in feite een verlate aanwending van de te investeren eigen middelen. Daarom wordt het bedrag van de aflossingen op de eigenwoningschuld afgeboekt van de eigenwoningreserve.





M K B B e n e f i t s

#### Voorbeeld 4

Jan heeft een spaarsaldo in box 3 van € 190.000. Dit bedrag is de opbrengst van de verkoop van een eigen woning voor € 400.000 minus € 210.000, het aankoopbedrag van een goedkopere woning.

Hij heeft een eigenwoningschuld van € 180.000. Hierop lost hij € 80.000 af. Zijn spaarsaldo in box 3 neemt door de schuldaflossing af van € 190.000 tot € 110.000. Enkele jaren later verkoopt hij zijn woning voor € 230.000 en Jan gaat huren.

Bij de verkoop van zijn woning ontstaat een vervreemdingssaldo van € 130.000 (€ 230.000 verkoopopbrengst - € 100.000 eigenwoningschuld). Volgens de hoofdregel bedraagt de eigenwoningreserve van Jan na de verkoop van zijn woning € 320.000 (€ 190.000 eigenwoningreserve na verkoop eerste eigen woning + € 130.000 vervreemdingssaldo huidige eigen woning). Het vermogen van Jan bedraagt € 240.000 (€ 110.000 spaarsaldo box 3 + € 130.000 verkoopopbrengst woning minus eigenwoningschuld). Voor de eventuele aankoop van een nieuwe eigen woning moet hij een eigenwoningreserve van € 320.000 in aanmerking nemen, terwijl zijn beschikbare middelen maar € 240.000 bedragen.

Deze niet gewenste situatie is te voorkomen door aflossingen af te boeken van de eigenwoningreserve.

De eigenwoningreserve van Jan vermindert dan als volgt: € 320.000 - € 80.000 = € 240.000. Dit is het bedrag van de beschikbare eigen middelen.

#### Kosten van verbetering

Als een belastingplichtige een eigenwoningreserve heeft, zal hij de kosten voor verbetering of onderhoud van de eigen woning of voor de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming moeten financieren uit eigen middelen. Ook als hij hiervoor leent. Door de eigenwoningreserve geldt de lening niet als eigenwoningschuld. Wordt er toch geleend, dan gaat de lening geheel of gedeeltelijk naar box 3. In de wet is een doelmatigheidsdrempel van € 5.000.

Door de € 5.000-grens kan onderhoud worden uitgesteld of kan er discussie ontstaan over het jaar waarin kosten zijn gemaakt. Dit vindt de staatssecretaris van Financiën ongewenst en keurt daarom goed dat de € 5.000-grens niet hoeft te worden toegepast.

#### Vijfjaarstermijn

De eigenwoningreserve vervalt na vijf jaar. De wetgever is van mening dat de eigenwoningreserve dan in een te ver verwijderd verband staat met de verwerving van de nieuwe eigen woning. In de meeste situaties staat de eigenwoningreserve na aankoop van een woning weer op nul. De reserve staat niet op nul wanneer de belastingplichtige een goedkopere woning koopt of wanneer de belastingplichtige (tijdelijk) door huur, inwoning of emigratie de koopwoningmarkt heeft verlaten.

#### Overlijden

Bij overlijden is sprake van vervreemding van de eigen woning van de overledene. Volgens de hoofdregel wordt dan een vervreemdingssaldo aan de eigenwoningreserve toegevoegd. Bij overlijden vervalt echter de eigenwoningreserve van de overledene.

#### De Belastingdienst

Aan de hand van de gegevens die de belastingplichtige op het aangiftebiljet verstrekt, registreert de Belastingdienst de stand van de eigenwoningreserve. Om discussies over de omvang van de eigenwoningreserve uit te sluiten, kan de inspecteur – al dan niet op verzoek van de belastingplichtige – de eigenwoningreserve bij beschikking vaststellen. Verzoeken om afboeking van de eigenwoningreserve, moet de huiseigenaar ook aan de Belastingdienst richten. Dat is bijvoorbeeld bij aflossing van de eigenwoningschuld of bij verbetering van de eigen woning het geval.





M K B Benefits

## 4 De werking van de bijleenregeling

### Verhuizen naar een duurdere woning

Bij aankoop van een duurdere woning mag de eigenwoningsschuld niet meer bedragen dan de aankoopprijs – inclusief de aankoopkosten – verminderd met het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning en de eigenwoningsschuld van die woning. Is er sprake van waardestijging van een eigen woning, dan is er geen (hypotheek)rente-aftrek meer mogelijk over de 'overwaarde' die hierdoor is ontstaan.

#### Voorbeeld 1

In 2004 koopt Jan een eigen woning voor € 250.000, inclusief kosten. De aankoop financiert hij volledig met een aflossingsvrije hypotheek. In 2010 verkoopt hij de oude woning voor € 300.000. De courtage van de makelaar bedraagt € 3.000. Jan koopt vervolgens een eigen woning voor € 350.000.

Ook deze eigen woning financiert hij volledig. De eigenwoningsschuld bedraagt van 2004 tot en met 2010 € 250.000. De verschuldigde rente over dit bedrag is aftrekbaar in box 1. Bij verkoop van de oude woning in 2010 is het vervreemdingssaldo € 47.000 (€ 300.000 verkoopopbrengst - € 3.000 courtage - € 250.000 schuld oude woning). Dit bedrag wordt opgenomen in de eigenwoningreserve. Na de verkoop van de eigen woning en de aankoop van de volgende eigen woning bedraagt de eigenwoningsschuld € 303.000 (€ 350.000 schuld nieuwe woning - € 47.000 eigenwoningreserve). De eigenwoningreserve is hierna nihil.

De betaalde rente over de eigenwoningsschuld van € 303.000 is aftrekbaar in box 1. Van de schuld gaat een bedrag ter grootte van de eigenwoningreserve (€ 47.000) naar box 3, waardoor de rente over dit gedeelte van de schuld niet meer aftrekbaar is.

### Verhuizen naar een goedkopere woning

Bij verhuizing naar een goedkopere woning is er volgens de hoofdregel geen renteaftrek meer mogelijk voor zover het vervreemdingssaldo niet volledig in de nieuwe woning wordt geïnvesteerd. De bijleenregeling is bedoeld om onnodige schuldverhoging te voorkomen en niet om de eigenwoningsschuld te verlagen. Bij verhuizing naar een goedkopere woning mag de koper de eigenwoningsschuld op het oude niveau handhaven. Uiteraard geldt dit niet wanneer de aankoopprijs

van de goedkopere woning lager is dan de oorspronkelijke schuld. Renteaftrek blijft dus mogelijk over de oude eigenwoningsschuld of, als dit bedrag lager ligt, de aankoopprijs van de nieuwe woning. De opbrengst van de oude woning, voor zover die meer bedraagt dan de op die woning betrekking hebbende schuld, hoeft niet of niet volledig te worden gebruikt voor de financiering van de volgende goedkopere woning. Om oneigenlijk gebruik te voorkomen, zoals een tijdelijke verhuizing naar een veel duurdere woning om de toekomstige eigenwoningsschuld zoveel mogelijk te verhogen, moet de verkochte woning minstens zes maanden als eigen woning hebben gediend.

#### Voorbeeld 2

Jessie bezit een eigen woning waarop een eigenwoninglening rust van € 260.000. Zij verkoopt deze woning voor € 400.000 en koopt een nieuwe eigen woning voor € 300.000. Deze aankoop financiert ze geheel met een lening. Jessie's vervreemdingssaldo van de oude woning bedraagt € 140.000 (€ 400.000 verkoopopbrengst - € 260.000 eigenwoningsschuld). Dit bedrag wordt opgenomen in haar eigenwoningreserve. De maximale eigenwoningsschuld bedraagt in dit geval € 160.000 (€ 300.000 aankoopbedrag - € 140.000 eigenwoningreserve). Op grond van de tegemoetkomingsbepaling voor wat betreft de aankoop van een goedkopere woning, blijft de eigenwoningsschuld echter gehandhaafd op € 260.000.

Van de lening van € 300.000 gaat € 40.000 naar box 3. De eigenwoningreserve bedraagt nu € 100.000 (€ 140.000 eigenwoningreserve na verkoop oude woning - € 40.000 (€ 300.000 aankoop eigen woning - € 260.000 oude eigenwoningsschuld)).

### Woning met verlies verkocht

Wanneer de belastingplichtige bij de verkoop van een eigen woning een restschuld overhoudt, is er sprake van een negatief vervreemdingssaldo. Met andere woorden: de opbrengst bij verkoop is niet toereikend om de schuld die op de woning rust volledig af te lossen. Als de eigenwoningreserve negatief is, wordt dit negatieve bedrag verrekend met een eventueel positief vervreemdingssaldo van de eigen woning in de toekomst, binnen vijf jaar. De rente van de restschuld is overigens niet aftrekbaar.



M K B B e n e f i t s

### Voorbeeld 3

Suzanne bezit een eigen woning waarop een eigenwoningsschuld rust van € 600.000. Zij is gedwongen om deze woning te verkopen voor € 500.000. Haar vervreemdingssaldo bedraagt - € 100.000 (€ 500.000 verkoopopbrengst - € 600.000 eigenwoningsschuld). Dit bedrag wordt opgenomen in haar eigenwoningreserve, die daardoor negatief wordt. Wanneer Suzanne een nieuwe woning koopt, kan zij deze volledig financieren. De negatieve eigenwoningreserve blijft vijf jaar staan. Als zij binnen deze periode haar tweede woning verkoopt met een vervreemdingssaldo van € 110.000, wordt dit verrekend met de negatieve eigenwoningreserve. Per saldo houdt zij dan een eigenwoningreserve over van € 10.000.

### Tijdelijk twee eigen woningen: de verhuisregeling

Een van de kenmerken van een eigen woning is dat de woning 'anders dan als tijdelijk hoofdverblijf' van de belastingplichtige – of personen die tot zijn huishouden behoren – bestempeld moet zijn.

Het gaat hierbij om duurzaam eigen gebruik van de woning. Een belastingplichtige kan slechts één woning als fiscale eigen woning aanmerken. In drie situaties kan een belastingplichtige echter twee fiscale eigen woningen hebben:

- De voormalige eigen woning staat leeg in afwachting van verkoop.
- De huidige woning wordt bewoond in afwachting van oplevering van een nieuwbouwwoning.
- De woning wordt bewoond door de gewezen partner.

Op de eerste twee situaties is de zogenaamde verhuisregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat de huiseigenaar de rente van zowel de schuld voor de oude als de nieuwe eigen woning tijdelijk in aftrek kan brengen. De duur daarvan is beperkt tot het lopende kalenderjaar plus maximaal de volgende twee jaar.

In veel gevallen kopen mensen eerst een nieuwe woning, waarna de oude woning in de verkoop gaat. Voor de financiering van de nieuwe woning moet een schatting worden gemaakt van de verkoopprijs van de oude woning. Zolang de oude woning nog niet is verkocht, zal deze meestal worden gefinancierd met een overbruggingskrediet dat in de toekomst wordt afgelost met de opbrengst van de oude woning.

Na verkoop van de oude woning is de eigenwoningsschuld maximaal gelijk aan de verwervingskosten van de nieuwe woning minus de eigenwoningreserve. Die eigenwoningreserve is op voorhand moeilijk in te schatten. Hierdoor kan de lening voor de nieuwe woning een 'gemengde' lening worden, dat wil zeggen een lening met een box 1 en een box 3-gedeelte. Bijvoorbeeld als de verkoop-opbrengst van de oude woning hoger is dan geschat.

Fiscaaltheoretisch wordt de aflossing van een gemengde lening pro rata toegerekend aan de eigenwoningsschuld en de box 3-lening. De Belastingdienst keurt ook goed dat (directe) aflossingen op een dergelijke gemengde lening zoveel mogelijk mogen worden toegerekend aan het leningdeel dat betrekking heeft op het box 3-gedeelte.

### Voorbeeld 4

De geschatte verkoopwaarde van de oude woning van Peter is € 200.000, de eigenwoningsschuld is € 100.000. De verwervingskosten van de nieuwe woning bedragen € 300.000. Voor de aankoop van de nieuwe woning gaat Peter een lening aan van € 200.000, alsmede een overbruggingskrediet van € 100.000. De oude woning verkoopt hij uiteindelijk voor € 220.000. De eigenwoningreserve komt daarmee op € 120.000. De eigenwoningsschuld van de nieuwe woning is daardoor maximaal € 180.000. Het overbruggingskrediet wordt afgelost. De lening van € 200.000 krijgt een gemengd karakter omdat € 20.000 verhuist naar box 3. Peter wil de extra verkoopopbrengst van zijn oude woning gebruiken voor aflossing van zijn box 3-lening. De Belastingdienst keurt dit goed. Na aflossing blijft een box 1-lening bestaan van € 180.000. Een vergelijkbare situatie ontstaat wanneer Peter geen aparte overbruggingslening afsluit, bijvoorbeeld wanneer hij voor de nieuwe woning in één hypothecaire lening € 300.000 leent, waarvan hij na verkoop van de woning € 120.000 aflost.

### Voorbeeld 5

De oude woning in voorbeeld 4 wordt verkocht voor € 190.000. De eigenwoningreserve van Peter is dan € 90.000. Het overbruggingskrediet kan Peter slechts gedeeltelijk aflossen omdat hij € 10.000 extra nodig heeft voor de lening van zijn nieuwe huis. Uiteraard is de rente over deze € 10.000 aftrekbaar.



M K B Benefits

### Verhoging eigenwoningschuld voor verbouwing

Een belastingplichtige die naast de lening voor de aankoop van een nieuwe woning ook een lening aangaat voor verbetering of onderhoud van die woning, mag bij de vaststelling van de eigenwoningschuld deze laatste lening in eerste instantie niet meenemen. De eigenwoningschuld wordt bepaald na vervreemding van de oude woning. Vaststellen of de verbouwingslening ook kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld, gebeurt daarna pas. Is er een eigenwoningreserve, dan moet de huiseigenaar de kosten voor verbetering of onderhoud eerst voldoen uit die eigenwoningreserve. Deze situatie doet zich onder meer voor als de belastingplichtige goedkoper gaat wonen.

#### Voorbeeld 6

Jessie uit voorbeeld 2 bezit een eigen woning waarop een box 1-lening rust van € 260.000. Zij verkoopt deze woning voor € 400.000 en koopt een nieuwe woning voor € 300.000. Deze aankoop financiert ze geheel met een lening van € 390.000. In deze lening zit een bedrag van € 90.000 voor verbouwingkosten. Bij de verkoop van de oude woning realiseert ze een vervreemdingswinst van € 140.000 (verkoopopbrengst € 400.000 -/- eigenwoningschuld € 260.000). Op grond van de tegemoet-komingsbepaling betreffende de aankoop van een goedkopere woning blijft de eigenwoningschuld gehandhaafd op € 260.000. Van de lening van € 300.000 gaat € 40.000 naar box 3. De eigen woningreserve bedraagt nu € 100.000 (€ 140.000 eigenwoningreserve na verkoop oude woning - € 40.000 (€ 300.000 aankoop eigen woning - € 260.000 oude eigenwoningschuld)). Omdat de eigenwoningreserve € 100.000 is, valt de lening voor de verbouwing van € 90.000 geheel in box 3. Haar eigenwoningreserve is verminderd tot € 10.000. Als Jessie binnen vijf jaar opnieuw gaat verbouwen, zal zij de eerste € 10.000 zelf moeten financieren.

Stel, de verbouwingkosten en lening bedragen niet € 90.000 maar € 110.000. De eigenwoningschuld van Jessie bedraagt dan na verbouwing € 270.000 en de box 3-lening € 140.000. De eigenwoningreserve is nihil.

### Verschillende rentepercentages

De Belastingdienst accepteert geen volledige renteaftrek als er een verband bestaat tussen de verschillende leningen, in de situatie dat is overeengekomen dat de lening met de hoogste rente zoveel mogelijk wordt toegerekend aan de eigen woning.

#### Voorbeeld 7

Pascal heeft twee leningen. Op de eerste lening – aangegaan voor de eigen woning – is hij een hoge rente verschuldigd waardoor hij voor de tweede lening, deels aangegaan voor consumptieve bestedingen, een lagere rente heeft kunnen bedingen. Het rentepercentage van de eerste lening, voor zover die hoger is dan wanneer er geen tweede lening was, geldt niet als een vergoeding voor de terbeschikkingstelling van de hoofdsom van de eigenwoningschuld. Deze rente houdt verband met de lage rente op de tweede lening. De 'extra' rente van de eerste lening is daardoor niet aftrekbaar.

### Meefinancieren van kosten en de bijleenregeling

Alleen rente en kosten van schulden in verband met aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning, worden aangemerkt als aftrekbare eigenwoningrente. Rente over schulden voor de financiering van eigenwoningrente is niet aftrekbaar. Tijdens de parlementaire behandeling van de Wet inkomstenbelasting 2001 is aangegeven dat er echter geen bezwaar tegen bestaat om kosten, die direct verband houden met het aangaan van deze schulden, mee te financieren.

Bij financiering van de hieronder genoemde kosten is de rente aftrekbaar:

- taxatiekosten
- afsluitprovisie
- notariskosten (kosten hypotheekakte)
- makelaarskosten
- overdrachtsbelasting (bij bestaande woningen)
- BTW (bij nieuwbouwwoningen)



M K B **B e n e f i t s**

Volgens de staatssecretaris van Financiën is deze ruime uitleg niet voor de bijleenregeling van toepassing, en heeft dit in een Besluit vastgelegd. Kosten die verband houden met de voor de woning benodigde hypotheek (zoals afsluitprovisie en kosten hypotheekakte) zijn géén kosten ter verwerving van de woning. Voor de bijleenregeling betekent dit dat de lening voor deze meegefinancierde kosten niet behoort tot de eigenwoningsschuld. Renteaftrek is in die gevallen niet mogelijk. Er is dus een verschil in behandeling tussen de gevallen waarin de bijleenregeling wel wordt toegepast en gevallen waarin de bijleenregeling niet wordt toegepast (bijvoorbeeld bij starters). Starters kunnen de rente die wordt betaald over de hiervoor bedoelde, bij aankoop meegefinancierde kosten bij de eigen woning in aftrek brengen.

Het gevolg van het standpunt van de staatssecretaris is dat de rente over de meegefinancierde financieringskosten niet meer aftrekbaar is als er sprake is van een eigenwoningreserve.

#### **Voorbeeld 8**

Jolanda heeft een eigenwoningreserve van € 30.000 en wil een nieuwe woning kopen voor € 200.000. In de praktijk werd bij de bepaling van de maximaal aftrekbare rente de aankoopssom veelal verhoogd met de financieringskosten. In dit voorbeeld een bedrag van € 2.500. Het maximale bedrag aan eigenwoningsschuld zou € 172.500 (€ 202.500 - € 30.000) bedragen. Na de publicatie van het besluit kunnen deze kosten niet meer worden meegenomen bij de bepaling van de totale aankoopssom van de eigen woning. De maximale eigenwoningsschuld bedraagt dan € 170.000. Dit betekent dat een starter, die de kosten koper wel mag meefinancieren, extra gestimuleerd zal zijn om de aankoopssom volledig te financieren. Hoe lager de eigenwoningreserve in de toekomst is, hoe beter! Dit past niet in het streven van de overheid om de financiering van de eigen woning terug te dringen.



M K B Benefits

## 5 Bijleenregeling en partners

### Gezamenlijk eigendom

Als de partners in gemeenschap van goederen zijn getrouwd, zijn ze allebei 50% eigenaar van de woning. Bij een huwelijk op huwelijkse voorwaarden of wanneer de partners ongehuwd samenwonen, kan de eigendomsverhouding tussen de partners variëren. De bijleenregeling wordt bij gezamenlijke eigendom altijd per individu toegepast.

#### Voorbeeld 1

Jan en Marie zijn getrouwd op huwelijkse voorwaarden en bezitten een eigen woning. Deze woning hebben ze ieder voor 50% gekocht voor € 240.000. Jan heeft zijn deel van de woning niet gefinancierd. Marie heeft haar deel volledig gefinancierd. In 2010 kopen Jan en Marie een nieuwe woning voor € 350.000. Deze financieren zij volledig. Gelijktijdig verkopen zij hun eerste eigen woning voor € 300.000.

#### Verkoop eerste eigen woning:

	Jan	Marie
Verkoopbedrag: (300.000/2)	€ 150.000	€ 150.000
Eigenwoningschuld:	€ 0 –	€ 120.000 –
Vervreemdingssaldo = eigenwoningreserve	€ 150.000	€ 30.000

Voor de berekening van de maximale eigenwoningschuld bij de aankoop van de nieuwe woning geldt dat Jan en Marie beiden duurder gaan wonen.

	Jan	Marie
Verwervingsbedrag:	€ 175.000	€ 175.000
Eigenwoningreserve:	€ 150.000 –	€ 30.000 –
Eigenwoningschuld:	€ 25.000	€ 145.000

De betaalde rente over de gezamenlijke eigenwoningschuld € 170.000 van Jan en Marie is aftrekbaar in box 1. Een bedrag van de schuld ter grootte van de eigenwoningreserves van Jan en Marie (in totaal € 180.000) gaat naar box 3, waardoor de rente over dit gedeelte van de schuld niet meer aftrekbaar is. De eigenwoningreserves van Jan en Marie zijn na de aankoop van de nieuwe woning nihil.

### De partnerregeling

Partners kunnen proberen onder de beperkingen van de bijleenregeling uit te komen door in opvolgende eigen woningen een andere eigendomsverhouding te kiezen. Om dit te voorkomen moet een belastingplichtige rekening houden met de eigenwoningreserve van de partner.

Deze anti-misbruikbepaling is alleen van toepassing op partners die eerst hebben samengewoond in een eigen woning (dus niet een huurwoning) en die vervolgens een nieuwe eigen woning kopen. Het vervreemdingssaldo dat deze partners behalen bij verkoop van de eerste woning, moeten zij aanwenden voor de nieuwe woning, ongeacht de eigendomsverhouding in de nieuwe woning. Er is een uitzondering: de partner die een eigenwoningreserve heeft, maar die geen eigenaar is van de oude woning en die ook geen (mede)eigenaar wordt van de nieuwe woning. De partnerregeling geldt alleen voor het berekenen van de eigenwoningschuld.

De bepaling heeft dus geen invloed op de stand van de eigenwoningreserve. De eigenwoningreserve wordt individueel bepaald en bijgehouden.

#### Voorbeeld 2

Alex woont in eigen woning 1. Britt komt bij hem wonen. Zij hebben niet eerder samengewoond. Alex verkoopt 50% van de woning aan Britt. Door de verkoop zal bij Alex een eigenwoningreserve ontstaan. Deze heeft echter geen invloed op de maximale eigenwoningschuld van Britt. De partnerregeling is hierop niet van toepassing omdat de eigenwoningreserve van Alex niet is ontstaan uit een vorige woning waarin hij met Britt woonde.

#### Voorbeeld 3

Anton woonde alleen in een eigen woning 1. Bij verkoop krijgt hij een eigenwoningreserve. Anton gaat samenwonen met Barend in eigen woning 2 die zij gezamenlijk aanschaffen. De partnerregeling is niet van toepassing omdat de partners niet gezamenlijk in eigen woning 1 hebben gewoond. De bijleenregeling wordt alleen bij Anton toegepast.



M K B B e n e f i t s

#### Voorbeeld 4

Ab en Bea woonden in eigen woning 1 waarvan Ab 100% eigenaar was. Bij de verkoop heeft Ab een eigenwoningreserve behaald. Ab en Bea hebben vervolgens een jaar in een huurwoning gewoond en zijn daarna verhuisd naar eigen woning 2. Bea is 100% eigenaar van woning 2. De partnerregeling is van toepassing. De eigenwoningreserve van Ab beïnvloedt de maximale eigenwoningschuld van Bea.

#### Voorbeeld 5

Fiscale partners Jan en Ans hebben samen een eigen woning. Jan bezit 75%, hij heeft een eigenwoningschuld van € 50.000. Ans bezit 25% en heeft geen lening. Ze verkopen de woning voor € 200.000 en kopen vervolgens een nieuwe eigen woning voor € 300.000. Jan wordt nu voor 25% eigenaar, Ans voor 75%. Het maximaal aftrekbare bedrag aan eigenwoningreserve wordt als volgt berekend:

Het vervreemdingssaldo van Jan bedraagt € 100.000 (€ 150.000 verkoopopbrengst - € 50.000 eigenwoningschuld).  
 Het vervreemdingssaldo van Ans bedraagt € 50.000 (€ 50.000 verkoopopbrengst, geen eigen-woningschuld).  
 Het gezamenlijke vervreemdingssaldo bedraagt € 150.000. In verband met de verhuizing naar een goedkopere woning, kan € 50.000 worden aangemerkt als eigenwoningschuld van Jan. Zijn eigenwoningreserve bedraagt € 75.000 (€ 100.000 – € 25.000 investering eigen geld). Het aandeel van Ans in de nieuwe woning bedraagt € 225.000. Hierop komt in mindering haar eigenwoningreserve van € 50.000 én de eigenwoningreserve van Jan van € 75.000. Er resteert een maximale eigenwoningschuld voor Ans van € 100.000. Jan en Ans mogen samen de rente aftrekken in box 1 over een lening van € 150.000. Dit is precies het bedrag dat ze bijlenen (aankoop woning € 300.000 - netto-opbrengst oude woning € 150.000).

#### Partnerregeling bij goedkoper wonen

De partnerregeling wordt beperkt door de goedkoperwonenregeling (zie hoofdstuk 4).

#### Voorbeeld 6

Partners Arie en Carel hebben ieder de helft van een woning en schuld. De gezamenlijke schuld is € 160.000 (ieder € 80.000). Ze verkopen hun woning voor € 200.000. Beiden hebben hierdoor een eigenwoningreserve van € 20.000. Ze kopen een

nieuwe woning voor € 160.000. Arie en Carel zijn goedkoper gaan wonen. Door toepassing van de goedkoperwonenregeling houden zij allebei een eigenwoningreserve van € 20.000. De partnerregeling wordt niet toegepast als beide partners goedkoper zijn gaan wonen. De maximale eigenwoningschuld van Arie en Carel voor de nieuwe woning is voor ieder € 80.000.

#### Voorbeeld 7

Mark en Suzanne zijn fiscale partners en hebben ieder de helft van een woning en schuld. De totale schuld is € 160.000 (ieder € 80.000). Ze verkopen hun woning voor € 200.000. Beiden hebben hierdoor een eigenwoningreserve van € 20.000. Ze kopen een nieuwe woning voor € 200.000. Het aandeel van Mark in de nieuwe woning is 35% (€ 70.000), dat van Suzanne 65% (€ 130.000). Mark is goedkoper gaan wonen, zijn maximale eigenwoningschuld is € 70.000, waardoor hij een eigenwoningreserve overhoudt van € 20.000. Suzanne is duurder gaan wonen. Haar oude eigenwoningschuld was € 80.000. Zij heeft een eigenwoningreserve van € 20.000. Haar aandeel in de nieuwe woning is € 130.000. Rekeninghoudend met haar eigen eigenwoningreserve is haar maximale eigenwoningschuld € 110.000. Door toepassing van de partnerregeling is haar maximale eigenwoningschuld € 90.000.

#### Voorbeeld 8

Richard en Silvia zijn niet getrouwd. Voordat Silvia bij Richard introk, had zij haar eigen woning verkocht. Hierdoor heeft zij een eigenwoningreserve van € 50.000. Richard heeft zijn woning (woning 1) voor € 50.000 gefinancierd. Richard en Silvia besluiten een nieuwe woning (woning 2) te kopen. Woning 2 zal volledig het eigendom zijn van Richard. De aankoop prijs van woning 2 bedraagt € 200.000 en de verkoopprijs van woning 1 bedraagt € 125.000. Richard en Silvia wonen samen in zowel woning 1 als 2.

Omdat Richard de volledige eigenaar is van zowel woning 1 als 2, is de partnerregeling op hen niet van toepassing.

Na aankoop van woning 2 bedraagt de eigenwoningschuld van Richard € 125.000: (€ 200.000 aankoop prijs woning 2 - € 75.000 eigenwoningreserve (€ 125.000 (verkoopprijs woning 1) - € 50.000 (eigenwoningschuld woning 1))). Silvia heeft een eigenwoningreserve van € 50.000.





M K B Benefits

## Partnerregeling en verbouwing

De partnerregeling geldt alleen bij aankoop van de woning. Stel, er is een goedkopere woning gekocht en een van beide partners heeft een eigenwoningreserve. Als deze partners besluiten tot een verbouwing, hoeft alleen de partner die de eigenwoningreserve heeft rekening te houden met deze reserve. De andere partner kan voor zijn deel van de verbouwkosten een lening aangaan die geldt als eigenwoningsschuld. Hierbij maakt het niet uit of er sprake is van gehuwden of ongehuwd samenwonenden.

De partnerregeling heeft geen invloed op de eigenwoningreserve van de partner/huisgenoot zelf. De eigenwoningreserve van de partner/huisgenoot die is gebruikt voor de verlaging, blijft in stand. Dit zou er toe kunnen leiden dat bij een verbouwing de voor de partnerregeling gebruikte eigenwoningreserve dubbel wordt ingezet. De staatssecretaris van Financiën heeft daarom goedgekeurd dat de eigenwoningreserve van een partner/huisgenoot die door de partnerregeling de eigenwoningsschuld van zijn partner heeft verlaagd, niet in aanmerking wordt genomen zolang de partnerregeling van toepassing is. Dat deel van de eigenwoningreserve van de partner/huisgenoot is dus (tijdelijk) niet "actief". Dit deel van de eigenwoningreserve "herleeft" wanneer de partnerregeling niet langer van toepassing is. De vijfjaarstermijn (zie hoofdstuk 3) blijft ten tijde van het niet "actief" zijn van de eigenwoningreserve echter gewoon doorlopen. "Herleving" van de eigenwoningreserve bij beëindiging van de partnerregeling is dus alleen aan de orde wanneer de vijfjaarstermijn intussen niet is verstreken.

### Voorbeeld 9

Theo en Thea woonden in de woning van Theo die is verkocht voor € 200.000. Zijn eigenwoningsschuld was € 150.000. De eigenwoningreserve van Theo is € 50.000. Theo en Thea kopen een nieuwe woning voor € 320.000, allebei voor 50%.

#### Positie Theo

Aankoop woning	€ 160.000
Af: Eigenwoningreserve	€ 50.000 –
Maximale eigenwoningsschuld zou zijn	€ 110.000
Maar door goedkoperwonenregeling is de maximale eigenwoningsschuld	€ 150.000
Het verschil is het restant eigenwoningreserve	€ 40.000

#### Positie Thea

Aankoop	€ 160.000
Af: Beperking eigenwoningsschuld door eigenwoningreserve van Theo	€ 40.000 –
Maximale eigenwoningsschuld	€ 120.000

De totale aankoopprijs is € 320.000. De maximale eigenwoningsschuld is gezamenlijk € 150.000 + € 120.000 = € 270.000. Dit is in dit geval gelijk aan de gezamenlijke aankoopprijs (€ 320.000) minus de eigenwoningreserve van Theo (€ 50.000).

Theo en Thea verbouwen samen voor € 50.000. Dat is ieder voor € 25.000. De lening voor de verbouwing is volledig een eigenwoningsschuld. Zolang de partnerregeling geldt heeft Theo immers geen actieve eigenwoningreserve meer. Als Theo en Thea de verbouwing geheel financieren wordt de eigenwoningsschuld van Theo: € 150.000 + € 25.000 = € 175.000. De eigenwoningsschuld van Thea wordt € 120.000 + € 25.000 = € 145.000.

Theo en Thea gaan binnen 5 jaar uit elkaar. Stel de waarde van de woning is op dat moment € 370.000. Theo neemt het aandeel van Thea over.

Theo heeft deel 1 van de woning gekocht voor € 160.000, deel 2 voor € 185.000. Hij heeft voor € 25.000 verbouwd. Zijn kosten van verwerving en onderhoud en verbetering zijn in totaal € 160.000 + € 185.000 + € 25.000 = € 370.000. Hij had een eigenwoningreserve van € 50.000. Het verschil is € 320.000 (de maximale eigenwoningsschuld).

De eigenwoningsschuld van Theo was € 175.000. Hij verwerft het deel van Thea voor € 185.000. Hij heeft een eigenwoningreserve van € 40.000, zodat hij het deel van Thea voor





M K B Benefits

€ 145.000 fiscaal gefaciliteerd kan financieren. Zijn totale eigenwoningsschuld bedraagt na de verwerving € 175.000 + € 145.000 = € 320.000. Zijn eigenwoningreserve is nihil.

De eigenwoningsschuld van Theo was	€ 175.000
Bij: Overname aandeel van Thea	€ 185.000 +
Financieringsbehoefte van Theo wordt	€ 360.000
Af: De eigenwoningreserve van Theo die door het vertrek van Thea weer actief is geworden	€ 40.000 –
De maximale eigenwoningsschuld van Theo	€ 320.000
De stand van de eigenwoningreserve van Theo	€ 0

Als Theo en Thea ná 5 jaar uit elkaar gaan is het verschil dat Theo op dat moment geen eigenwoningreserve meer heeft. Zijn maximale eigenwoningsschuld is dan € 360.000.

### Voorkomen van dubbeltelling

Twee partners (A en B) die in woning 1 hebben samengewoond en overgaan tot de aankoop van woning 2, moeten bij de vaststelling van de eigenwoningsschuld rekening houden met elkaars eigenwoningreserve. Stel, B heeft bij de vaststelling van de eigenwoningsschuld voor woning 2 rekening moeten houden met de eigenwoningreserve van A. Gaan A en B vervolgens, na verkoop van woning 2, over tot aankoop van woning 3, dan moeten ze weer rekening houden met de eigenwoningreserve van beide partners. Maar bij de vaststelling van de eigenwoningsschuld van woning 2 heeft B al rekening gehouden met de eigenwoningreserve van A. Na verkoop van woning 2 wordt de eigenwoningreserve van A opgenomen in de eigenwoningreserve van B. Om de maximale eigenwoningsschuld van woning 3 vast te stellen moet, op grond van de partnerregeling, weer rekening gehouden worden met de eigenwoningreserve van A en B. Dit heeft tot gevolg dat dit stel twee keer rekening moet houden met de eigenwoningreserve van A. Dat hoeft niet. Bij de berekening van het vervreemdingssaldo van woning 2, mogen deze partners de verlaging op grond van de anti-misbruikbepaling buiten beschouwing laten. Hierdoor daalt het vervreemdingssaldo van B.

#### Voorbeeld 10

Kees en Joke zijn niet getrouwd. Joke is eigenaar van woning 1. Zij heeft € 90.000 geleend voor de woning. Ze besluiten een nieuwe woning (woning 2) te kopen, die volledig eigendom

wordt van Kees. Woning 1 brengt € 200.000 op en Joke en Kees kopen woning 2 voor € 300.000. Kees financiert woning 2 volledig met een geldlening. Enige jaren later verhuizen ze weer. Ook deze nieuwe woning, nummer 3, is eigendom van Kees.

De opbrengst van woning 2 is € 350.000. Woning 3 kost € 400.000. Joke behaalt bij de verkoop van woning 1 een vervreemdingssaldo van € 110.000 (€ 200.000 verkoopopbrengst woning 1 - € 90.000 eigenwoningsschuld). Bij het bepalen van de maximale eigenwoningsschuld van Kees voor woning 2, moeten ze rekening houden met de eigenwoningreserve van zowel Kees als Joke, omdat ze samengewoond hebben in woning 1. Kees kan de rente over maximaal € 190.000 (€ 300.000 koopsom woning 2 - € 110.000 eigenwoningreserve Joke) in aftrek brengen. Een deel van de lening van € 300.000, te weten € 110.000, is een box 3-schuld. Bij aankoop van woning 3 is het vervreemdingssaldo van Kees op grond van de hoofdregel € 160.000 (€ 350.000 verkoopopbrengst woning 2 - € 190.000 eigenwoningsschuld woning 2, waarvan € 110.000 de eigenwoningreserve van Joke). Bij aankoop van woning 3 zou hij een maximale eigenwoningsschuld kunnen aangaan van € 130.000 (€ 400.000 koopsom woning 3 - € 160.000 eigenwoningreserve Kees - € 110.000 eigenwoningreserve Joke). De eigenwoningreserve van Joke werkt dan tweemaal door. Om deze dubbeling te voorkomen wordt bij de bepaling van het vervreemdingssaldo van woning 2 de vermindering met de reserve van Joke buiten beschouwing gelaten. Het vervreemdingssaldo is dan € 50.000 (€ 350.000 verkoopopbrengst woning 2 - € 300.000 (€ 190.000 eigenwoningsschuld woning 2 + € 110.000 correctie eigenwoningreserve Joke)). De maximale eigenwoningsschuld is dan € 240.000 (400.000 koopsom woning 3 - 50.000 vervreemdingssaldo woning 2 - 110.000 eigenwoningreserve Joke). Kees kan dus € 50.000 (240.000 maximale eigenwoningsschuld - 190.000 eigenwoningsschuld woning 2) bijlenen. Dat is precies het verschil tussen de aankoopprijs van woning 3 en de opbrengst van woning 2.

### Eigenwoningreserve en aangaan huwelijk

De verwerving van een eigen woning door boedelmenging, bijvoorbeeld door een huwelijk of door wijziging van de huwelijkse voorwaarden, is geen verwerving in de zin van de bijleen-



## M K B Benefits

regeling. Dit geldt niet alleen voor een algehele gemeenschap van goederen, maar ook voor een bij huwelijkse voorwaarden ingestelde huwelijksgemeenschap van onroerende zaken. Als er in een huwelijk een overgang is van uitsluiting van gemeenschap naar algemene gemeenschap, dan is er geen sprake van verwerving in de zin van de bijleenregeling. Door het aangaan van een algehele huwelijksgemeenschap vloeien de vermogens van beide echtgenoten samen. Hoewel een huwelijksgemeenschap civiel-juridisch geen aandelen kent, betekent dit materieel gezien dat de onverdeelde helft van het eigen vermogen overgaat naar de echtgenoot. Wanneer partner A een eigenwoningreserve heeft opgebouwd vóór het huwelijk, blijft deze eigenwoningreserve ook na het huwelijk toebedeeld aan partner A. Een al bestaande eigenwoningreserve wordt dus niet automatisch verdeeld zodra er een huwelijksgemeenschap ontstaat. Gaan de echtgenoten uit elkaar binnen vijf jaar na het ontstaan van de eigenwoningreserve en willen ze de eigenwoningreserve verdelen, dan moeten ze samen een verzoek hiertoe indienen bij de Belastingdienst. De belastinginspecteur kan dan een beschikking afgeven.

### Voorbeeld 11

Jack verkoopt zijn eigen woning voor € 200.000. De eigenwoningsschuld die op deze woning rust, bedraagt op het moment van verkoop € 150.000. Het vervreemdingssaldo bedraagt € 50.000. Vervolgens betreft hij de huurwoning van Kim. Een jaar later trouwen Jack en Kim in algehele gemeenschap van goederen. Naast het bedrag van € 50.000 dat bij de verkoop van de woning is vrijgekomen, beschikt Jack noch Kim over enig vermogen. Weer een jaar later loopt het huwelijk op de klippen. De huwelijksgemeenschap wordt ontbonden en gelijk verdeeld over de voormalige echtgenoten. Jack en Kim kunnen een gezamenlijk verzoek doen om de eigenwoningreserve eveneens gelijk te verdelen.

### Vervallen partnerregeling

Na beëindiging van het partnerschap wordt de bijleenregeling weer toegepast alsof het partnerschap niet heeft bestaan. De verlaging van de eigenwoningsschuld met de eigenwoningreserve van de partner geldt alleen gedurende de periode waarin een gemeenschappelijke huishouding wordt gevoerd in de nieuwe woning. Bij vertrek van de partner hoeft de achterblijver geen rekening meer te houden met diens eigenwoningreserve.

Dit betekent dat de maximale eigenwoningsschuld voor die partner kan toenemen.

### Gevolgen echtscheiding

Bij een echtscheiding moet worden vastgesteld of de eigen woning al dan niet tot de huwelijksgemeenschap behoort. Als de woning tot de huwelijksgemeenschap behoort, behalen beide echtgenoten bij verkoop een vervreemdingssaldo. Is de woning eigendom van één van de echtgenoten, dan kan bij verkoop alleen die echtgenoot een vervreemdingssaldo behalen. In de huwelijksvoorwaarden kan een verrekeningsbeding zijn opgenomen op grond waarvan de meerwaarde van de woning bij echtscheiding toekomt aan degene die geen eigenaar is. De echtgenoten kunnen op gezamenlijk verzoek de eigenwoningreserve verdelen naar de mate waarin zij feitelijk gerechtigd waren tot het vervreemdingssaldo. Als een van beide partners in de eigen woning achterblijft, behaalt hij of zij geen vervreemdingssaldo. Voor het deel dat hij van de vertrekkende partner koopt, kan hij een eigenwoningsschuld aangaan. De rente daarvan is geheel aftrekbaar. De vertrekkende partner behaalt een vervreemdingssaldo tot het bedrag van zijn aandeel in de woning, verminderd met zijn aandeel in de schuld.

### Voorbeeld 12

Cor en Rita, niet-gehuwde partners, hebben samen een woning met een waarde van € 200.000. Zij zijn elk voor 50% eigenaar en niet hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de ander. Cor heeft zijn deel gefinancierd met een geldlening van € 50.000, Rita haar deel met een lening van € 100.000. Cor en Rita gaan uit elkaar. Rita verlaat de woning en verkoopt haar aandeel aan Cor voor € 125.000. Dat is de helft van de waarde in het economische verkeer. Het vervreemdingssaldo van Rita bedraagt € 25.000 (€ 125.000 waarde woning - € 100.000 eigenwoningsschuld). Dit vervreemdingssaldo wordt opgenomen in haar eigenwoningreserve. Cor verkoopt niets en behaalt dus geen vervreemdingssaldo. Hij kan de aankoopssom van € 125.000 volledig financieren. Zijn totale eigenwoningsschuld bedraagt dan € 175.000.

### Meer informatie

Meer informatie over echtscheiding en de gevolgen voor de eigen woning, de rente-aftrek en de Kapitaalverzekering Eigen Woning is te vinden in het Dossier Eigen woning en echtscheiding.



## 6 De bijleenregeling in de praktijk

In dit hoofdstuk staat de praktijk van de bijleenregeling centraal. Hiervoor zijn twee uitgebreide cases uitgewerkt, gevolgd door enkele veelgestelde vragen en de antwoorden daarop.

### Case 1

#### Situatie

De heer De Wit koopt in 2006 een nieuwe woning voor € 250.000. De aankoopkosten bedragen in totaal € 17.500. De aankoop van de nieuwe woning financiert hij met een spaarhypotheek. Na deze aankoop zet hij zijn oude woning te koop. Deze woning verkoopt hij na 1,5 jaar (eind 2007) voor € 400.000. Er rustte nog een hypotheek op dit huis van € 155.000. De kosten voor de verkoop bedragen € 7.500. Over welk bedrag aan schulden is de rente in 2006 en 2007 in box 1 aftrekbaar, en hoeveel bedraagt de eigenwoningreserve aan het eind van 2007?

#### Uitwerking

Na de aankoop van de tweede woning beschikt de heer De Wit over twee eigen woningen. Zolang beide woningen in zijn bezit zijn, maar uiterlijk tot eind 2008, mag hij voor beide woningen de rente voor de eigenwoningschuld in aftrek brengen. Het eigenwoningforfait voor de leegstaande woning wordt op nihil gesteld, het eigenwoningforfait voor de bewoonde woning op het werkelijke bedrag. De rente over een bedrag van € 422.500 kan hij in aftrek brengen in box 1. Dat mag tot uiterlijk 31 december 2008, of tot het moment van verkoop van de woning. Voor de heer De Wit is dat dus eind 2007. Bij de verkoop van de woning in 2007 ontstaat een eigenwoningreserve.

Opbrengst woning	€ 400.000
Kosten verkoop	€ 7.500
Eigenwoningschuld	€ 155.000 –
Vervreemdingsaldo	€ 237.500

Dit vervreemdingsaldo wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve die tot dat moment op nihil stond.

De aankoopprijs van de nieuwe woning was inclusief kosten € 267.500. Deze kosten hebben geen betrekking op de financiering. Zie pagina 11 voor de gevolgen als dit wel het

geval is. Volgens de hoofdregel van de bijleenregeling bedraagt de maximale eigenwoningschuld:

Verwervingskosten	
nieuwe woning	€ 267.500
Eigenwoningreserve	€ 237.500 –
Maximale eigenwoningschuld	€ 30.000

Omdat de heer De Wit naar een goedkopere woning verhuist, geldt het uitgangspunt dat de eigenwoningschuld maximaal het laagste van de volgende twee bedragen mag zijn:

- De vorige eigenwoningschuld
- De kosten ter verwerving van de nieuwe woning

Aan het eind van 2007 is de rente nog aftrekbaar over een eigenwoningschuld van € 155.000 (het bedrag van de vorige eigenwoningschuld). Dat wil zeggen dat van de eigenwoningreserve € 112.500 (€ 267.500 -/- € 155.000) is gebruikt.

Aan het eind van 2007 bedraagt de eigenwoningreserve:

Stand eigenwoningreserve	
na verkoop woning	€ 237.500
Investering eigen geld	€ 112.500 –
Restant eigenwoningreserve	€ 125.000

Dit bedrag vervalt na vijf jaar.

### Case 2

#### Situatie

André woont in een appartement in de binnenstad van Utrecht. Hij heeft deze woning een aantal jaren geleden gekocht voor € 175.000 en volledig gefinancierd. Vorig jaar heeft hij Ellen leren kennen. Zij bezit een etage in Den Helder, destijds gekocht voor € 150.000 en volledig gefinancierd.

André en Ellen besluiten in 2006 om samen te gaan wonen in het appartement in Utrecht. Ellen wordt geen mede-eigenaar van het appartement. Ze verkoopt vlak daarna haar etage voor € 180.000. Zij heeft € 1.200 makelaarskosten gemaakt.

1. Wat zijn de fiscale gevolgen van het samenwonen van André en Ellen en de verkoop van het appartement van Ellen? In 2007 besluit het stel een nieuwe woning te kopen omdat



## MKB Benefits

het appartement toch wat klein is. Ze kunnen een nieuwbouwwoning kopen waarvan ze samen eigenaar worden. Deze woning kost € 380.000. Zij financieren deze woning, die in 2008 wordt opgeleverd, volledig. André heeft zijn appartement tijdig te koop gezet en verkoopt het na de oplevering van de nieuwe woning voor een bedrag van € 250.000. Hij heeft geen makelaarskosten betaald.

2. Over welk hypotheekbedrag kan in 2007 en 2008 renteaftrek worden geclaimd?
3. Wat zijn de fiscale gevolgen van de verkoop van het appartement van André?
4. Hoeveel bedraagt de eigenwoningreserve van André en Ellen in 2008?
5. Hoeveel rente kan André respectievelijk Ellen in aftrek brengen?

### Uitwerking

Vraag 1: Gevolgen samenwonen

Ellen trekt bij André in, zonder mede-eigenaar te worden van het appartement. Fiscaal heeft dat op dit moment geen gevolgen.

Ellen verkoopt haar appartement in 2006 voor € 180.000. De bijleenregeling is van toepassing.

Verkoopopbrengst	€ 180.000
Makelaarskosten	€ 1.200
Eigenwoningsschuld	€ 150.000 –
Vervreemdingssaldo	€ 28.800

Ze koopt geen nieuwe eigen woning, waardoor haar eigenwoningreserve van € 28.800 voor maximaal vijf jaar blijft staan.

Vraag 2: Maximale renteaftrek 2007 en 2008

André bezit in deze jaren twee woningen: zijn appartement in Utrecht en de in aanbouw zijnde nieuwbouwwoning. Beide woningen gelden als eigen woning, waardoor de rente over de schuld voor beide woningen in principe aftrekbaar is tot eind 2009. De rente op de eigenwoningsschuld van André's appartement is aftrekbaar. De rente op eigenwoningsschuld van de nieuwe woning is niet zonder meer aftrekbaar. Hier moeten André en Ellen rekening houden met de eigenwoningreserve van Ellen.

André en Ellen worden gezamenlijk eigenaar van de nieuwe woning. De bijleenregeling gaat uit van een verwervingsbedrag van € 190.000 per persoon. Ellen moet voor de bepaling van de maximale eigenwoningsschuld rekening houden met haar eigenwoningreserve van € 28.800. De maximale eigenwoningsschuld bedraagt voor Ellen:

Verwervingskosten	€ 190.000
Eigenwoningreserve	€ 28.800 –
Maximale eigenwoningsschuld	€ 161.200

André heeft geen eigenwoningreserve. Voor hem geldt dat het gehele bedrag van € 190.000 als eigenwoningsschuld geldt.

In 2007 en 2008 is de rente dus aftrekbaar over:

Bestaande eigenwoningsschuld André	€ 175.000
Eigenwoningsschuld André nieuwbouw	€ 190.000
Eigenwoningsschuld Ellen nieuwbouw	€ 161.200 +
Totaal	€ 526.200

Vraag 3: Gevolgen verkoop woning André

Bij de verkoop van zijn woning behaalt André een vervreemdingssaldo. Dit saldo wordt meegenomen bij de vaststelling van de maximale eigenwoningsschuld voor de nieuwe woning. Het vervreemdingssaldo bedraagt:

Vervreemdingsopbrengst	€ 250.000
Verkoopkosten	n.v.t.
Eigenwoningsschuld	€ 175.000 –
Vervreemdingssaldo	€ 75.000

Volgens de hoofdregel van de bijleenregeling bedraagt zijn maximale eigenwoningsschuld:

Verwervingskosten	€ 190.000
Eigenwoningreserve	€ 75.000 –
Maximale eigenwoningsschuld	€ 115.000

André verhuist naar een goedkopere woning (van € 250.000 naar € 190.000). Dit betekent dat hij zijn oude eigenwoningsschuld van € 175.000 mag meenemen. De verwervingskosten zijn € 190.000, zijn eigenwoningsschuld is € 175.000. Hij inves-



## MKB Benefits

teert dus € 15.000 aan eigen geld waardoor zijn eigenwoningreserve vermindert, van € 75.000 naar € 60.000.

Omdat Ellen in de vorige eigen woning heeft samengewoond met André, wordt de resterende eigenwoningreserve van André bij Ellen in aanmerking genomen. Haar eigenwoningsschuld gaat daardoor met € 60.000 omlaag, van € 161.200 naar € 101.200.

De maximale eigenwoningsschuld op de nieuwe woning bedraagt:

André	€ 175.000
Ellen	€ 101.200 +
Totaal	€ 276.200

De totale financiering bedraagt € 380.000. Door de werking van de bijleenregeling valt een gedeelte van € 103.800 in box 3. Over dit gedeelte van de schuld is de rente uiteraard niet aftrekbaar.

Vraag 4: Hoogte eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve van André en Ellen is volledig gebruikt. Het saldo is dus nihil.

Vraag 5: Aftrek rente

Voor de aftrek van de rente zijn André en Ellen niet gehouden aan de verdeling van de eigenwoningsschuld zoals hierboven vermeld. Kiezen zij voor het fiscaal partnerschap, dan is iedere gewenste verdeling van eigenwoningssaldo (eigenwoningforfait – eigenwoningrente) mogelijk.

## Veelgestelde vragen en de antwoorden

### Hoe zit de bijleenregeling in elkaar?

Wie een duurdere woning koopt, krijgt waarschijnlijk te maken met een hogere hypotheeksschuld. Aftrek van de hypotheekrente is alleen toegestaan wanneer de hypotheekverhoging nodig is om het verschil te financieren tussen de aankoopprijs van de nieuwe woning, inclusief kosten koper, en de opbrengst van de oude, na aftrek van kosten. Ook een koper die de gemaakte winst over zijn oude huis voor andere zaken dan de eigen woning benut, kan nog steeds een hogere hypotheek

afsluiten op zijn nieuwe huis. Hij krijgt dan wel te maken met een beperkte hypotheekrenteafrek omdat de rente over dat hogere deel – dat deel van de hypotheek dat nodig is omdat de winst over zijn oude huis voor andere zaken is gebruikt – niet aftrekbaar is.

### Waarom is deze maatregel volgens het kabinet nodig?

De hypotheekrenteafrek is bedoeld om het eigenwoningbezit te stimuleren en de vermogensvorming in de eigen woning te bevorderen. De bijleenregeling maakt een einde aan de ongelijke behandeling van eigenaar-bewoners. Woningbezitters die niet verhuisden, konden in de oude situatie de rente over een extra hypotheek niet aftrekken. Wie wel verhuisde, kon na de verkoop van de oude woning de overwaarde benutten voor andere doeleinden. Voor de nieuwe woning sloot deze groep een nieuwe hypotheek, waarvan de rente gewoon weer aftrekbaar was. Daarnaast wilde het kabinet iets doen om de hypotheekrenteafrek betaalbaar en houdbaar te houden. Het aangaan van een hypotheeksschuld moet daarom in de nieuwe situatie specifiek gericht zijn op de financiering van de eigen woning. De beperking van de hypotheekrenteafrek draagt dus ook bij aan de budgettaire houdbaarheid van deze fiscale regeling. Het is overigens de vraag of de bijleenregeling voldoende is om verder ingrijpen in de systematiek van de hypotheekrenteafrek tegen te gaan.

### Wie merken er iets van de bijleenregeling?

De regeling heeft alleen betrekking op eigenaar-bewoners die na 1 januari 2004 een andere woning kopen en hun oude woning verkopen. En dan nog alleen de groep die verhuist en die het verschil tussen de opbrengst van de oude woning en de oude hypotheeksschuld niet volledig wil besteden aan de aanschaf van de nieuwe woning. Het blijft overigens wel mogelijk om leningen af te sluiten ter financiering van consumptieve bestedingen of beleggingen met de eigen woning als onderpand. Door deze zekerheid kunnen huiseigenaren doorgaans een lagere rente krijgen. Starters worden dus niet met de wijziging geconfronteerd omdat zij geen verkoopopbrengst van een oude woning hebben. Mensen die de woningmarkt definitief verlaten, worden ook niet getroffen door deze regeling omdat zij geen nieuwe hypotheeksschuld aangaan.





M K B B e n e f i t s

### Wat gebeurt er bij goedkoper wonen?

De maatregel heeft alleen betrekking op hypotheekverhogingen. Bij verhuizing naar een goedkopere woning mag de renteaftrek over de bestaande schuld gehandhaafd blijven, mits de waarde van de nieuwe woning gelijk is aan of hoger dan de schuld.

#### Voorbeeld 2

Stel, iemand verkoopt zijn huis voor € 250.000 en het restant van zijn hypotheekschuld bedraagt € 150.000. Hij koopt een nieuwe woning voor € 200.000. Volgens de hoofdregel wordt slechts renteaftrek verleend over een schuld van € 100.000. Dit is de koopsom van de nieuwe woning (€ 200.000) verminderd met het verschil (het vervreemdingssaldo) tussen de opbrengst van de oude woning (€ 250.000) en de bestaande hypotheekschuld (€ 150.000). Omdat hij goedkoper gaat wonen, mag hij voor de renteaftrek een schuld van € 150.000 in aanmerking nemen. Dat bedrag is immers gelijk aan de oude hypotheekschuld en is ook minder dan de koopsom van de nieuwe woning. Zijn eigenwoningreserve van € 100.000 (het bedrag van het vervreemdingssaldo van zijn oude woning), neemt af met € 50.000. Immers, doordat hij een schuld in aanmerking mag nemen van € 150.000, heeft hij € 50.000 in zijn nieuwe woning gestopt.

### Wat gebeurt er bij het tijdelijk betrekken van een huurwoning of bij vertrek naar het buitenland?

Bij de verkoop van de eigen woning en het betrekken van een huurwoning of vertrek naar het buitenland is niet langer sprake van een eigenwoningsschuld. Het vervreemdingssaldo wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Na een periode van vijf jaar vervalt deze eigenwoningreserve. Wanneer de ex-eigenaar binnen deze termijn opnieuw een woning koopt, moet hij er rekening mee houden dat de eigenwoningreserve van de oude woning wordt meegenomen bij het bepalen van de maximale renteaftrek. Deze maatregel is noodzakelijk om te voorkomen dat mensen de regeling proberen te ontwijken, bijvoorbeeld door de oude woning te verkopen, tijdelijk te huren en dan weer een nieuwe woning te kopen.

### Wat zijn de gevolgen bij een huwelijk, samenwonen en echtscheiding?

Voor twee mensen die gaan samenwonen zonder dat er een overdracht van woning plaatsvindt, heeft de nieuwe regeling geen gevolgen. Wanneer een van de partners zijn of haar woning verkoopt en de opbrengst hoger is dan de hypotheekschuld, ontstaat daardoor eigenwoningreserve. Die eigenwoningreserve speelt wel een rol wanneer zij samen een ander huis kopen.

Wanneer twee mensen besluiten te trouwen in gemeenschap van goederen, is er juridisch sprake van een verschuiving van de helft van het eigendom naar de partner. In de nieuwe fiscale regeling worden deze mensen niet geconfronteerd met een beperking van de renteaftrek. Deze verschuiving van het eigendom kan wel een rol spelen op het moment dat ze besluiten te scheiden, en de vertrekkende partner wordt uitgekocht.

De vertrekkende partner behaalt dan een vervreemdingssaldo dat een rol kan spelen bij de aankoop van een nieuwe woning.

#### Voorbeeld 3

Stel dat iemand een woning heeft ter waarde van € 200.000, een hypotheeklening van € 100.000 en getrouwd is in gemeenschap van goederen. Als op enig tijdstip het huwelijk ontbonden wordt, waarna de partner wordt uitgekocht, is de uitwerking als volgt: degene die in de woning blijft wonen, betaalt per saldo € 50.000 aan de partner (€ 100.000 voor de helft van de woning minus € 50.000 voor de overname van de helft van de schuld). Heeft hij geen eigenwoningreserve, dan bedraagt zijn eigenwoningsschuld in totaal € 150.000.

De uitgekochte partner behaalt een vervreemdingssaldo van € 50.000. Dat bedrag wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve en wordt bij een eventuele aankoop van een volgende woning in aanmerking genomen.



M K B B e n e f i t s

### **Is de rente aftrekbaar van schulden die zijn aangegaan voor onderhoud of verbetering van de woning?**

Rente op schulden gemaakt voor onderhoud of verbetering van de woning, zijn normaal gesproken gewoon aftrekbaar. Alleen als er nog een eigenwoningreserve is, bijvoorbeeld omdat men goedkoper is gaan wonen ligt dat anders. In dat geval worden de kosten eerst afgetrokken van de eigenwoningreserve. Zodra de kosten de eigenwoningreserve overtreffen en er een schuld is aangegaan, is de rente over dit deel van de schuld aftrekbaar.

### **Wat gebeurt er als de oude woning met verlies wordt verkocht?**

Als er na de verkoop van de woning nog een restschuld overblijft, is de verschuldigde rente over een dergelijke restschuld niet aftrekbaar in box 1 als rente van een eigenwoningsschuld. Wordt de nieuwe woning bij een volgende verhuizing – binnen vijf jaar – wel met winst verkocht, dan wordt het positieve vervreemdingssaldo aan de in dit geval negatieve eigenwoningreserve toegevoegd. Op deze wijze kan een verlies op de eigen woning verrekend worden met de eventuele winst op een volgende woning.





M K B Benefits

### **Disclaimer**

Dit is een uitgave van Fortis ASR Adviesbureau Fiscale en Juridische Zaken.

Het Adviesbureau is onderdeel van Fortis ASR N.V. en ondersteunt Fortis ASR N.V. en haar intermediair op de gebieden leven, pensioen en sociale zekerheid.

Hoewel Fortis ASR aan de inhoud van dit Dossier de uiterste zorg heeft besteed, aanvaardt Fortis ASR N.V. geen aansprakelijkheid voor de onvolledigheid of onjuistheid ervan of de gevolgen daarvan.

Overname met bronvermelding is toegestaan.

Alle verstrekte informatie is gebaseerd op de wet- en regelgeving, zoals deze van kracht was op het moment dat de informatie in dit Dossier werd samengesteld. Fortis ASR N.V. is niet aansprakelijk voor de directe of indirecte schade die voortvloeit uit nadien veranderde wet- en regelgeving.

April 2007

## Dossier Eigen woning en de bijleenregeling

Sinds 2004 moet iedere huizenbezitter bij aankoop van een nieuwe woning rekening houden met de bijleenregeling. Het uitgangspunt van deze regeling is eenvoudig. Als de eigenwoningbezitter een andere woning koopt, moet hij de 'verkoopwinst' - het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst en de eigen-woningschuld - volledig herinvesteren in de eigen woning. Alleen het bedrag dat hij boven de verkoopwinst moet bijlenen, is de eigenwoningschuld en alleen daarvan is de rente aftrekbaar. Leent hij meer, dan is de rente over dit hogere deel van de lening niet aftrekbaar.

In de praktijk blijkt deze regeling niet zo eenvoudig. Onder meer het verhuizen naar een goedkopere woning, samenwonen en een echtscheiding kunnen ingewikkelde situaties opleveren. De Belastingdienst heeft deze ingewikkelde situaties verduidelijkt door de publicatie van een aantal besluiten. Deze besluiten zijn gepubliceerd nadat de eerste editie van het Dossier eigen woning en de bijleenregeling was uitgekomen. Reden genoeg om een tweede editie van dit Dossier uit te brengen!

In dit Dossier wordt onder meer aandacht besteed aan één van de opmerkelijkste standpunten van de Belastingdienst: het meefinancieren van de kosten van geldleningen en de gevolgen daarvan voor de bijleenregeling. Ook is er aandacht voor de gevolgen van de uitwerking van de bijleenregeling bij bijvoorbeeld verhuizen naar een duurdere of een goedkopere woning of bij het aangaan en het verbreken van relaties. Het Dossier sluit af met twee uitgebreide cases en de beantwoording van een aantal veelgestelde vragen uit de praktijk.

Met deze nieuwe editie van het Dossier Eigen woning en de bijleenregeling bent u weer volledig op de hoogte van alle voetangels en klemmen op het lastige gebied in de bijleenregeling.

