

# Welkom

## *Het aandeel in de eigenwoningschuld in de praktijk*

Rob Timmermans MFP



## Programma

- Keuzemogelijkheden bij het kopen van een woning met een partner met een eigenwoningverleden in verschillende samenlevingsvormen
- Kenmerken van de wettelijke regeling, van het goedkeurend besluit en van een andere draagplicht in de eigenwoningschuld
- **Casus:** Een woning kopen met een partner met een eigenwoningverleden
- **Casus:** Een woning kopen door partners met ieder een eigenwoningverleden
- Vastleggen van de keuze van het advies in de adviesrapportage



## Een woning (en de EWS) in verschillende gemeenschappen

**1** Algehele  
gemeenschap  
van goederen

**2** Nieuwe  
(beperkte)  
gemeenschap

**3** Huwelijkse  
voorwaarden  
met beperkte  
gemeenschap

**4** Eenvoudige  
gemeenschap



# Een woning (en de EWS) in verschillende gemeenschappen

1

Algehele  
gemeenschap  
van goederen

- Woning en schuld vallen áltijd 50%/50% in de gemeenschap
- Volledige vermenging van het eigenwoningverleden (ook overgangsrecht en aflossingsverplichting/aflossingsstand)
- Géén andere eigendomsverdeling woning of draagplicht in de EWS mogelijk
- Door meebetalen uit privévermogen ontstaat een vordering van privé op de gemeenschap



## Een woning (en de EWS) in verschillende gemeenschappen

2

Nieuwe  
(beperkte)  
gemeenschap

- Voorhuwelijkse woning en schuld van één van de partners blijven 100% privé
- Voorhuwelijkse gezamenlijke woning (ongeacht de eigendomsverhouding) en schuld vallen 50%/50% in de gemeenschap
- Géén andere eigendomsverdeling woning of draagplicht in de EWS mogelijk
- Door meebetalen uit privévermogen ontstaat een vordering van privé op de gemeenschap



## Een woning (en de EWS) in verschillende gemeenschappen

- Indien de woning en schuld in de beperkte gemeenschap vallen, dan 50%/50%
- In een beperkte gemeenschap is géén andere eigendomsverdeling van de woning of draagplicht in de EWS mogelijk
- Volledige vermenging van het eigenwoningverleden (ook overgangsrecht en aflossingsverplichting/aflossingsstand)
- Door meebetalen uit privé ontstaat een vordering van privé op de gemeenschap

3

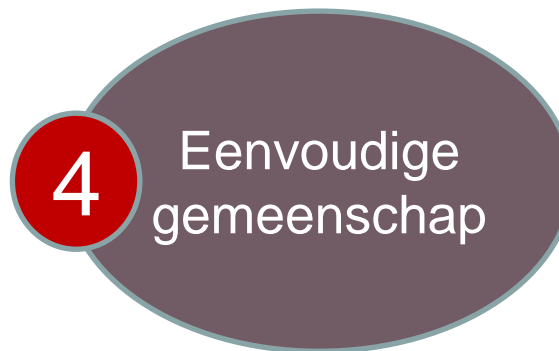
Huwelijkse  
voorwaarden  
met beperkte  
gemeenschap



## Een woning (en de EWS) in verschillende gemeenschappen

- Partners zijn onafhankelijke zelfstandige belastingplichtigen
- Andere eigendomsverhouding in de woning en andere verhouding in de draagplicht in de EWS mogelijk
- Géén vermenging van het eigenwoningverleden. Ieder houdt zijn/haar eigen eigenwoningverleden en fiscale situatie (de EWR is een privéstand)

- *Samenwoners*
- *Gehuwden met huwelijkse voorwaarden\**
- *Geregistreeerde partners met partnerschapsvoorwaarden\**



*\*waarbij de woning niet in een beperkte gemeenschap valt*



# Aandeel in de eigenwoningsschuld

## *Wettelijke regeling*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat vordering op de partner
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

## *Goedkeurend besluit*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat vordering op de partner
- Vermenging eigenwoningverleden (EWR, overgangsrecht, renteaftrek)
- Bij uit elkaar gaan houdt ieder de helft van het gezamenlijke verleden

## *Andere draagplicht*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen conform andere overeengekomen draagplicht
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

Brief 14-4-17 Kenmerk 2017-51053

Besluit 30-1-2018 Kenmerk 2018-1511

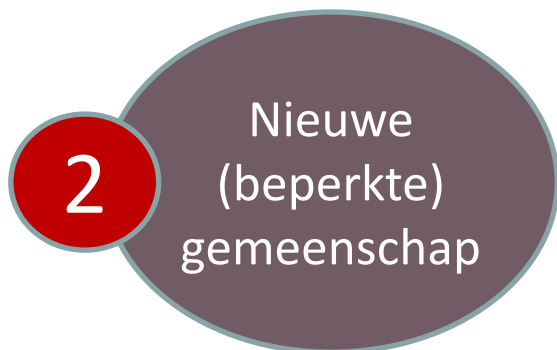




## Aandeel in de eigenwoningsschuld

### *Wettelijke regeling*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat een vordering op de partner
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand



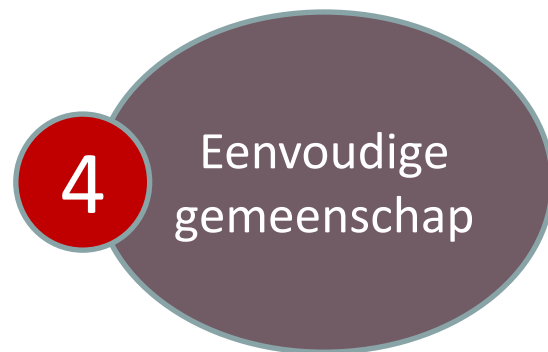
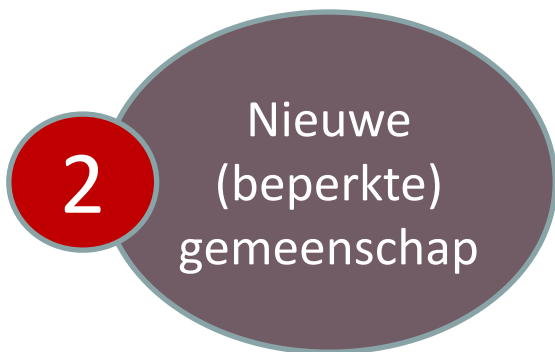
## Aandeel in de eigenwoningsschuld

### *Goedkeurend besluit*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat een vordering op de partner
- Vermenging eigenwoningverleden
- Bij uit elkaar gaan houdt ieder de helft van gezamenlijke verleden



*Hetzelfde (fiscale) gevolg als gehuwd in algehele gemeenschap van goederen!*



## Aandeel in de eigenwoningsschuld

### *Andere draagplicht*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen conform andere overeengekomen draagplicht
- Ieder houdt eigen fiscale eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

1

~~Algehele  
gemeenschap  
van goederen~~

n.v.t.

2

~~Nieuwe  
(beperkte)  
gemeenschap~~

3

~~Huwelijke  
voorwaarden  
met beperkte  
gemeenschap~~

4

Eenvoudige  
gemeenschap



## Casus

### Samen woning kopen met partner met eigenwoningverleden

Bas verkoopt in 2017 zijn eigen woning, over de EWS had hij 15 jaar renteaftrek. De bestaande EWS was € 100.000, de EWR bij verkoop € 50.000. Astrid gaat bij Bas wonen, ze is starter en heeft géén eigenwoningverleden. Bas en Astrid zijn (fiscale) partners.

Ze kopen in 2018 samen (50%/50%) woning, kosten verwerving € 200.000. Bas en Astrid financieren de aankoop met schuld van € 150.000.

#### Constructie:

- *annuïteitenhypotheek* € 50.000
- *aflossingsvrij deel* € 100.000
- *eigen vermogen man* € 50.000



## 1. Situatie volgens de (huidige) wettelijke regeling

<b>Schuld Bas</b>	€ 75.000	<b>Schuld Astrid</b>	€ 75.000
50% ann. hyp.	€ 25.000	50% ann. hyp.	€ 25.000
50% aflosvrij	€ 50.000	50% aflosvrij	€ 50.000
Verwerving	€ 100.000	Verwerving	€ 100.000
Af: EWR	<u>€ 50.000 -/-</u>		
EWS Bas	€ 50.000	EWS Astrid	€ 25.000 (!)
<i>(15 jaar aftrek)</i>			

- EWS samen € 75.000,-
- Bas heeft € 25.000,- in box 3, Astrid heeft € 50.000 in box 3,
- (Bas heeft een (nominale) vordering op Astrid van € 25.000,-)

### Wettelijke regeling

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat vordering op de partner
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand



## 2. Situatie op basis van goedkeurend besluit

Schuld Bas	€ 75.000	Schuld Astrid	€ 75.000
50% ann. hyp.	€ 25.000	50% ann. hyp.	€ 25.000
50% aflosvrij	€ 50.000	50% aflosvrij	€ 50.000
Verwerving	€ 100.000	Verwerving	€ 100.000
Af: EWR	<u>€ 25.000 -/-</u>	Af: EWR	<u>€ 25.000 -/-</u>
EWS Bas	€ 75.000	EWS Astrid	€ 75.000

- *EWS is samen € 150.000.*
- *Ieder heeft een bestaande EWS van € 50.000 met nog 15 jaar renteaftrek.*
- *(Bas heeft een (nominale) vordering op Astrid van € 25.000,-)*

### *Goedkeurend besluit*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat vordering op partner
- Vermenging eigenwoningverleden
- Bij uit elkaar gaan houdt ieder de helft van gezamenlijke verleden



### 3. Situatie op basis van een andere draagplicht

Schuld Bas	€ 50.000	Schuld Astrid	€ 100.000
Aflosvrij	€ 50.000	Annuïtair	€ 100.000
Verwerving	€ 100.000	Verwerving	€ 100.000
Af: EWR	<u>€ 50.000 -/-</u>		
EWS Bas	€ 50.000	EWS Astrid	€ 100.000

- *EWS samen € 150.000. Ieder heeft en houdt zijn/haar eigen eigenwoningverleden.*

#### *Andere draagplicht*

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen conform overeengekomen draagplicht
- Ieder houdt eigen fiscale eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand



## Casus

Een woning kopen door partners met ieder een eigenwoningverleden





## Casus: Overzicht eigenwoningverleden

### Jos

- € 260.000 'aflosvrij', 10 jaar aftrek genoten
- Overgangsrecht van toepassing
- EWR € 40.000
- KEW afgekocht met vrijstelling (art. 10bis.6 lid 2 Wet IB2001)

### Elly

- € 90.000 aflossingsstand, resterende duur 27 jaar
- EWR € 30.000,- (*vervallen na 3 jaar*)

### Nieuwe situatie

- Aankoop woning € 460.000 (50%/50%)
- EWS € 420.000,-



## Huwen in (beperkte) gemeenschap

### 2 mogelijkheden

1. Situatie volgens de wettelijke regeling
2. Situatie op basis van goedkeurend besluit

## Huwen met huwelijkse voorwaarden (koude uitsluiting)

### 3 mogelijkheden

1. Situatie volgens de wettelijke regeling
2. Situatie op basis van goedkeurend besluit
3. Op basis van een draagplichtovereenkomst tussen partners  
*(alléén mogelijk bij 'eenvoudige gemeenschap')*



# Huwen beperkte gemeenschap of huwelijkse voorwaarden

## 1. Situatie volgens huidige wettelijke regeling

<b>Jos</b>	€ 210.000	<b>Elly</b>	€ 210.000
50% ann.hyp	€ 5.000 (30 jr)	50% ann.hyp.	€ 5.000 (30 jr)
50% ann. hyp.	€ 90.000 (27 jr)	50% ann. hyp.	€ 90.000 (27 jr)
50% aflosvrij	€ 115.000 (30 jr)	50% aflosvrij	€ 115.000 (30 jr)
Verwerving	€ 230.000	Verwerving	€ 230.000
Af: EWR	<u>€ 40.000 -/-</u>		
Max EWS Jos	€ 190.000	Max EWS Elly	€ 95.000 (!)

*Omdat voor Elly het aflossingsvrije deel niet kwalificeert als EWS, bedraagt hun EWS gezamenlijk maximaal € 285.000,- (€ 135.000,- valt in box 3).*

*Voor Jos is de renteaftrek max. 20 jaar, voor Elly max. 27 jaar over € 90.000.*



# Huwen beperkte gemeenschap of huwelijkse voorwaarden

## 2. Situatie op basis van goedkeurend besluit

<b>Jos</b>	€ 210.000	<b>Elly</b>	€ 210.000
50% ann.hyp	€ 35.000 (30 jr)	50% ann.hyp.	€ 35.000 (30 jr)
50% ann. hyp.	€ 45.000 (27 jr)	50% ann. hyp.	€ 45.000 (27 jr)
50% ann. hyp.	€ 15.000 (30 jr)	50% ann. hyp.	€ 15.000 (30 jr)
50% aflosvrij	€ 115.000 (30 jr)	50% aflosvrij	€ 115.000 (30 jr)
Verwerving	€ 230.000	Verwerving	€ 230.000
Af: EWR	<u>€ 20.000 -/-</u>	Af: EWR	<u>€ 20.000 -/-</u>
Max. EWS Jos	€ 210.000	Max. EWS Elly	€ 210.000

*€ 260.000,- valt onder het overgangsrecht. De annuïteitenhypotheek is dus deels 'oud recht' en 'nieuw recht' (€ 90.000,- aflossen in 27 jaar vanwege aflossingsstand Elly). Gezamenlijke EWS € 420.000,- (fiscaal optimaal!). Renteaftrek voor ieder max. 20 jaar over € 130.000,-, max. 27 jaar over € 45.000,- en max. 30 jaar over 35.000,-.*



# Huwen beperkte gemeenschap of huwelijkse voorwaarden

## 3. Situatie volgens andere draagplicht (fiscaal optimale keuze)

<b>Jos</b>	€ 190.000	<b>Elly</b>	€ 230.000
Aflosvrij	€ 190.000 (30 jr)	Ann. hyp. Ann. hyp.	€ 90.000 (27 jr) € 140.000 (30 jr)
Verwerving	€ 230.000	Verwerving	€ 230.000
Af: EWR	<u>€ 40.000 -/-</u>		
Max EWS Jos	€ 190.000	Max EWS Elly	€ 230.000

*Ieder heeft en houdt het eigen eigenwoningverleden, ook bij scheiding.  
Gezamenlijke EWS € 420.000,- (fiscaal optimaal!).*

*Renteaftrek voor Jos max. 20 jaar, voor Elly resp. 27 en 30 jaar.*



## Het aandeel in de eigenwoningschuld



*“Hoe leg je de keuze vast in het adviesrapport?”*



## Goedkeurend besluit (30-1-2018, Menno Snel)

*“Ik heb jullie uitleg gegeven over de fiscale gevolgen voor de hypotheek, vanwege het feit dat Pieter al eerder een eigen woning en een eigenwoning-schuld heeft gehad en Nelleke een starter is.*

*Jullie willen in de nieuwe situatie de samenstelling van de hypotheek fiscaal optimaliseren. Daarnaast hebben jullie aangegeven dat jullie zoveel mogelijk gebruik willen maken van het overgangsrecht van Pieter (en zoveel mogelijk aflossingsvrij).*

*Om die reden is uitgangspunt van het advies gebruikmaking van het Goedkeurend besluit van 30 januari 2018.*

*Jullie begrijpen dat het gevolg van deze keuze is, dat het eigenwoning-verleden van Pieter vermengd wordt en dat bij een eventuele verbreking van jullie partnerschap Nelleke in de toekomst dan rekening dient te houden met de helft van het eigenwoningverleden van Pieter.”...*



## Afwijkende draagplicht (draagplichtovereenkomst)

*“Ik heb jullie uitleg gegeven over de fiscale gevolgen voor de hypotheek, vanwege het feit dat Pieter al eerder een eigen woning en een eigenwoning-schuld heeft gehad en Nelleke een starter is. Jullie hebben aangegeven dat jullie in de nieuwe hypotheekconstructie zoveel mogelijk jullie civiele en fiscale situatie gescheiden willen houden.*

*Pieter brengt € 30.000,- eigen geld in (de overwaarde van zijn verkochte woning). Jullie kiezen ervoor dat Pieter een (eigenwoning)schuld heeft, die € 30.000,- lager is dan die van Nelleke en dat de eerder genoten jaren van renteaftrek en het overgangsrecht alleen invloed hebben op Pieters deel van de schuld.*

*Om die reden is uitgangspunt van het advies een afwijkende verhouding in de draagplicht in de (eigenwoning)schuld, ten opzichte van de verhouding in het eigendom in de woning die jullie samen ieder voor de helft kopen.”...*





# Tot de volgende keer!

*Het aandeel in de eigenwoningsschuld  
in de praktijk*

Rob Timmermans MFP

  
Opleiding & Training

