

Welkom!

Duidelijkheid vaststellen eigenwoningsschuld!

Agenda van de avond

- Introductie
- Relaties en gevolgen
- Civiele knelpunten
- Fiscale knelpunten
 - Besluit Staatssecretaris 30 januari 2018
- Afronding en Evaluatie

Relaties

- Het hebben en onderhouden van een relatie is niet eenvoudig.....

Gevolgen van een relatie

- Gezamenlijk aangaan van schulden
- Vermenging van geld tijdens de relatie
- Diverse knelpunten:
 - Civiel
 - Fiscaal

Inloggen

- www.socrative.com
- Student login
- Room/kamer: NVHP

Civiele knelpunten

- Gezamenlijk aangaan van schulden
 - Gevolgen voor?
 - Aansprakelijkheid
 - Draagplicht
 - Verhaalsaansprakelijkheid
 - Welk gedeelte van de schuld gaat deelgenoten in hun onderlinge verhouding aan in de zin van art. 6:10 lid 1 BW? Dit hangt af van wat partijen (stilzwijgend) intern met elkaar zijn overeengekomen, met inachtneming van de Haviltex-formule.

Civiele knelpunten

- Onderlinge verwachtingen ten aanzien van incidentele inbreng privévermogen
 - Verwerving
 - Aflossing
 - Verbouwing
- Onderlinge verwachtingen ten aanzien van periodieke besparingen en aflossingen
 - Annuïteiten hypotheek
 - Spaarpolis

Status van deze investeringen

- Geldlening?
- Schenking?
- Voldoening aan een natuurlijke verbintenis?

- Van bovenstaande geen sprake?
 - Vergoedingsrechten.

Status van deze investeringen

- Een overeenkomst tussen partijen prevaleert boven de wettelijke regeling van vergoedingsrechten

(HR 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1871)

Civiele knelpunten

- Betaling hypotheeklasten uit inkomen
 - Rentetermijnen zijn kosten van huishouding (HR 29 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW9769 huisvestingskosten)
 - Aflossingen/besparingen zijn investeringen (HR 27 januari 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU:5698 Schwanen/Hundscheid II)

Vergoedingsrechten (art. 1:95/96 BW jo. 1:87 BW)

- Nominaliteitsleer vs. evenredigheidsleer
 - Investering of verwerving vóór 01-01-2012 => nominaliteitsleer
 - Investering of verwerving ná 01-01-2012 => evenredigheidsleer

– Stellen kunnen hiervan afwijken

– Samenwoners niet geregeld in BW

HR 12 juni 1987, NJ 1988, 150 (Kriek-Smit) of toch de wettelijke regeling?

Vergoedingsrechten (art. 1:95/96 BW jo. 1:87 BW)

- Afwijking hoofdregel (dan nominaal):
 - Als een echtgenoot het privévermogen van de andere echtgenoot investeert in zijn eigen vermogen of gemeenschapsvermogen, zonder toestemming
 - Als er geïnvesteerd wordt in goederen die naar hun aard bedoeld zijn om te worden verbruikt
 - Als partijen andere afspraken hebben gemaakt (geen vormvereiste voor overeenkomst)

Fiscale knelpunten

Vergoedingsrecht of leer van de interne draagplicht?

- Standaardvisie inzake eenvoudige gemeenschappen en een “gezamenlijke schuld”
- Uitleg beleidsbepalers
 - Brief Staatssecretaris Financiën 14 april 2017
 - Kennisgroep Onroerende Zaken Belastingdienst 8 september 2017
 - Besluit 30 januari 2018

Knelpunten

- Diverse knelpunten in verband met uitleg beleidsbepalers (leer van vergoedingsrechten)
 - Fiscaal

Knelpunten

- Maarten en Vera kopen een woning van 200.000. Maarten heeft een EWR van 50.000 en voor 50.000 recht op overgangsrecht (art. 10bis 1 Wet IB 2001). Hij heeft 10 jaar in zijn voormalige koopwoning gewoond. Vera heeft geen eigenwoning verleden.
- Hoe werkt e.e.a. nu uit op basis van de wettelijke regeling?

Fiscale knelpunten

- Aanwezige EWR wordt niet in mindering gebracht op eigen aandeel in de EWS
- Omdat partners de schuld gelijkelijk dragen hebben zij beiden een deel aflossingsvrij terwijl er geen overgangsrecht is.
- Een vergoedingsverplichting kwalificeert niet als EWS
- Bij einde relatie kwalificeren bedragen die worden geleend inzake het aflossen van de vergoedingsrechten niet als een EWS
- Bij vervreemding realiseren beide deelgenoten een gelijke EWR terwijl de feitelijke opbrengst daar niet op aansluit

Toepassing besluit 30 januari 2018

- Mengen fiscaal verleden
 - Juiste toepassing EWR
 - Juiste toepassing overgangsrecht
- Overige voordelen (andere casuspositie)
 - Maximaal gebruik overgangsrecht bij goedkoper wonen (terugwerkende kracht?)
 - Geen overcreditering meer?

Voorwaarden?

- De partners kopen de eigen woning aan in een 50%-50%-verhouding en gaan de schuld voor financiering van de woning eveneens in die verhouding aan.
- Beide partners doen een beroep op deze goedkeuring door de eigenwoningreserve en de eigenwoningrente op deze manier in de aangifte(n) op te nemen.
- Beide partners zijn akkoord met de volgende consequentie: toepassing van de goedkeuring door het zodanig opnemen van de eigenwoningreserve en de eigenwoningrente in de aangifte(-n) geldt ook voor latere jaren. **De verdeling bij helfte van het eigenwoningverleden van één of beide partners kan daardoor niet meer worden herzien of teruggedraaid in een later belastingjaar.**

Scenario scheiden

Maarten en Vera gaan na een korte periode scheiden en verkopen de woning voor 200.000. Wat zijn de consequenties?

- Maarten is een deel van zijn overgangsrecht kwijt
- Maarten is een deel van zijn gebruikte aftrekverleden kwijt
- Vera heeft recht op overgangsrecht
- Vera heeft een aantal jaren renteaftrek verbruikt waar zij geen voordeel van heeft gehad
- Vera heeft een EWR maar geen geld (vergoedingsrecht)

Alternatieven?

Zijn er nog alternatieven ten opzichte van het gebruiken van het besluit?

Besluit 30 januari 2018

“In de bedoelde situaties hebben de partners **geen afdoende afspraken gemaakt** om die niet-gewenste uitkomsten te voorkomen. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken waarbij bijvoorbeeld de woning in een afwijkende eigendomsverhouding wordt aangekocht door de partners of **afspraken over de interne draagplicht van de schulden die zij gezamenlijk zijn aangegaan**”

Oplossing fiscale problematiek?

- **Interne draagplicht dient vastgelegd te worden**
 - Een overeenkomst tussen partijen prevaleert boven de wettelijke regeling van vergoedingsrechten HR 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1871, r.o.3.4.2)
 - Uitsluitend ten aanzien van de schuld zelf (geen draagplicht voor periodieke betalingen, rente en aflossingen)
 - Vastleggen draagplicht dient ook te zien op het soort lening (aflossingsvrij of annuïtair)

Oplossing fiscale problematiek?

- Fiscale problemen worden hiermee opgelost
 - EWR wordt nu goed toegepast
 - Juiste fiscale redactie (overgangsrecht volledig bij diegene die daar recht op heeft)
 - Geen vergoedingsrecht meer
 - Geen “schuldverhouding” tussen partners
 - Geen problemen meer bij vervreemding (EWR sluit niet aan op opbrengst)
 - Geen overgangsrecht voor diegene die geen overgangsrecht heeft
 - Let op: door goedkoper wonen Maarten verlies deel van het overgangsrecht

Verleden en toekomst

- Keuze maken gebruik besluit of (alsnog) vastleggen interne draagplicht
- Maatwerk
 - Gevolgen van het kiezen voor gebruik besluit
 - Voor en nadelen hiervan (risico's)
- **Geen** gebruik besluit tenzij....

Oplossing civiele problematiek?

- Civiele knelpunten worden slechts ten dele opgelost
 - Het is duidelijk wat de status van iemands éénmalige inbreng is.
 - Maar hoe om te gaan met reguliere aflossingen of besparingen in een polis (kosten van de huishouding of niet)?

Voorbeeld

Maarten en Vera (ongehuwd, geen samenlevingscontract) hebben een woning gekocht voor € 200.000. Maarten heeft € 50.000 eigen middelen ingebracht. Ze hebben afgesproken dat ze de schuld (€ 100.000 annuïtair en € 50.000 aflossingsvrij) dragen in een onderlinge verhouding van € 50.000 (aflossingsvrij voor Maarten) en € 100.000 (annuïtair voor Vera). Ze gaan na 30 jaar uit elkaar. Maarten heeft tijdens de relatie het volledige inkomen verdiend. Vera zorgde voor hun 4 kinderen.

De woning wordt verkocht voor € 200.000.

Voorbeeld

Maarten vervreemd € 100.000 en heeft nog een draagplicht van € 50.000 (aflossingsvrije lening).

Vera vervreemd voor € 100.000 en heeft geen schuld meer (30 jaar annuïtair).

Maarten stelt dat de volledige € 100.000 door hem is afgelost en dat hierdoor een vergoedingsrecht is ontstaan. Maarten: “Aflossingen vallen niet onder de kosten van de huishouding”

Civiele knelpunten

- Betaling hypotheeklasten uit inkomen
 - Rentetermijnen zijn kosten van huishouding (HR 29 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW9769 huisvestingskosten)
 - Aflossingen/besparingen zijn investeringen (HR 27 januari 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU:5698 Schwanen/Hundscheid II)

Voorbeeld

Positie Vera:

- EWR van € 100.000
- Geld op de bank na afwikkeling vergoedingsrecht = mogelijk € 0

Oplossing?

- Reguliere aflossingen (annuïteit) onder de kosten van de huishouding laten vallen?
- Dan sluit de feitelijke opbrengst van de vervreemding weer aan op de EWR

Oplossing?

- In casu geen goede oplossing:
 - Alle aflossingen komen nu ten goede aan Vera
 - Civiele belang van Maarten weegt waarschijnlijk zwaarder dan het fiscale belang van Vera
- Mogelijk wel een oplossing indien de totale draagplicht gelijk was geweest en de volledige hypotheek annuïtair gesloten

Oplossing

Maarten en Vera kunnen de periodieke aflossingen aanmerken als kosten van de huishouding. Zij kunnen gezien het belang van Maarten een verrekenbeding overeenkomen.

Aan het einde heeft Maarten recht op 50%* (€ 200.000 – €50.000 (oorspronkelijke inbreng) – € 50.000 (restant hypotheek))

Vera heeft na verkoop in die situatie een EWR van € 100.000. Zij heeft € 50.000 op de bank.

Geen perfecte oplossing maar een stuk beter dan niets regelen. Hier weegt het civiele belang van Maarten waarschijnlijk zwaarder dan het fiscale belang van Vera.

Afronding en evaluatie

- Vragen?