

Toelichting gebruik besluit 30 januari 2018 staatssecretaris van Financiën

Op 30 januari jl. heeft de staatssecretaris van Financiën Menno Snel een goedkeurend besluit inzake het vaststellen van het aandeel in de eigenwoningschuld gepubliceerd.¹ Hiermee komt een einde aan een lange periode van onzekerheid ten aanzien van het vaststellen van de eigenwoningschuld tussen partners. Omdat veel hypotheekadviezen niet zijn afgestemd op de nu bekende standaard zienswijze van de staatssecretaris, is dit besluit zeer relevant voor de financiële adviespraktijk. Bepaalde onvoorziene fiscale knelpunten kunnen, door een beroep te doen op het besluit, worden weggenomen. Belastingplichtigen dienen in de belastingaangifte over het belastingjaar 2017, een keuze te maken of zij wel of geen gebruik willen maken van dit goedkeurende besluit. Omdat er voor en nadelen kleven aan het gebruiken van het besluit is het van groot belang dat cliënten goed worden voorgelicht over de mogelijke keuzes en de gevolgen hiervan.

De NVHP heeft in samenwerking met Rob Timmermans en Jasper Horsthuis deze factsheet ontwikkeld om u als hypothecair planner te ondersteunen in uw beroepspraktijk.

In deze factsheet wordt eerst stilgestaan bij de vastgestelde knelpunten en de inhoud van het besluit. In het verlengde hiervan wordt stilgestaan bij de gevolgen voor de adviespraktijk. Er is ook een stroomschema voor u ontwikkeld zodat u handvaten heeft voor een eventuele keuze.

Wat was er ook alweer aan de hand?

Op 14 april 2017 heeft de toenmalig staatssecretaris van Financiën Eric Wiebes [in zijn Kamerbrief](#)² een aantal aannames gedaan die van invloed zijn op het vaststellen van de hoogte van de eigenwoningschuld, in de situatie waarin sprake is van een eenvoudige gemeenschap.³ Indien één van beide deelgenoten bij de verwerving van een woning eigen middelen inbrengt, zou er volgens hem altijd sprake zijn van een vergoedingsrecht. Deze veronderstelling, in samenhang met zijn zienswijze, zorgen voor diverse fiscale problemen die in de Kamerbrief uiteen zijn gezet⁴.

Staatssecretaris van Financiën Menno Snel, geeft nu eindelijk duidelijkheid en bevestigt de zienswijze uit de Kamerbrief van 14 april 2017. Aan de hand van de volgende casus worden de knelpunten uiteengezet.⁵

Danny heeft in 2016 een eigen woning verkocht waarvoor hij vijf jaar aftrek van eigenwoningrente heeft genoten. Op de eigen woning rustte een Bestaande Eigenwoningschuld (BEWS)⁶ van € 100.000. Bij verkoop is een Eigenwoningreserve (EWR) van € 50.000 gerealiseerd. Mirjam heeft geen eigenwoningverleden. Danny en Mirjam kopen in 2017 samen een woning van € 200.000 en financieren de aankoop met een gezamenlijke annuïteitenhypotheek van € 50.000, een gezamenlijke aflossingsvrije hypotheek van € 100.000 en € 50.000 eigen vermogen van Danny. Het investeren van het eigen vermogen van Danny ad. € 50.000 in de gezamenlijke woning leidt tot een vergoedingsrecht van € 25.000 op Mirjam.⁷ Danny en Mirjam zijn elkaars fiscale partner. Zowel Danny als Mirjam hebben een aandeel van 50% in de woning. De verwervingskosten voor de eigen woning bedragen voor zowel Danny als Mirjam € 100.000. Daar staat tegenover dat beiden een aandeel van 50% hebben in de annuïteitenhypotheek van € 50.000 en de aflossingsvrije hypotheek van € 100.000.⁸

¹ Staatscourant 2018 nr. 5946, Besluit 30 januari 2018 (kenmerk 2018-0000015811)

² Kamerbrief 14 april 2017 Staatssecretaris Wiebes (kenmerk 2017-51053)

³ Gemeenschap tussen samenwoners of gehuwden met huwelijkse voorwaarden zonder beperkte gemeenschap van woning

⁴ Knelpunten manifesteren zich ook bij partners die na 1 januari 2018 gehuwd zijn onder de Wet Beperking gemeenschap van goederen.

⁵ Gebaseerd op Staatscourant 2018 nr. 5946, 30 januari 2018, pagina 2

⁶ Art. 10bis. 1 Wet IB 2001

⁷ HR 12 juni 1987, NJ 1988, 150, HR 21 april 2006, NJ 2007, 395, HR 10 januari 1992, NJ 1992, 651

⁸ Hier doet de staatssecretaris de aanname dat Danny en Mirjam geen specifieke afspraken hebben gemaakt inzake de interne draagplicht.

Uitwerking op basis van de huidige wettelijke regeling:

Danny heeft een EWR van € 50.000, voor hem is het overgangsrecht van toepassing. Danny heeft, rekening houdend met € 100.000 verwervingskosten en zijn EWR van € 50.000, nog een BEWS van € 50.000, waarover nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat en waarop (fiscaal) de aflossingseis niet geldt. Voor Mirjam geldt dat alleen renteaftrek kan worden verkregen indien haar schuld voldoet aan de sinds 1 januari 2013 geldende aflossingseis.

Voor Danny geldt:

- *Van zijn hypotheek van € 75.000 (50% van de totale schuld) wordt slechts € 50.000 aangemerkt als BEWS, waarover Danny nog 25 jaar recht heeft op renteaftrek.*
- *€ 25.000 valt in box 3 vanwege zijn EWR (maximale EWS bedraagt⁹ € 100.000 – € 50.000 (EWR) = € 50.000).*

Voor Mirjam geldt:

- *Van haar hypotheek van € 75.000 wordt slechts € 25.000 aangemerkt als EWS. Het aflossingsvrije deel van € 50.000 voldoet niet aan de aflossingseis en valt in box 3.*
- *Mirjam heeft 30 jaar recht op renteaftrek over haar aandeel in de annuïtaire schuld van € 25.000.*

De staatssecretaris stelt in zijn besluit vast dat de hierboven beschreven standaardvisie niet in alle gevallen tot de gewenste uitkomst zal leiden.¹⁰ Hij geeft hierbij aan dat partners geen afdoende afspraken hebben gemaakt om deze niet gewenste uitkomsten te voorkomen. Hierbij staat de staatssecretaris specifiek stil bij het ontbreken van afspraken over de interne draagplicht.¹¹

Voor deze groep wordt het goedgekeurd dat partners op verzoek hun eigenwoningverleden bij helfte verdelen. Vervolgens kan per deelgenoot de eigenwoningsschuld worden vastgesteld.

Op basis van deze goedkeuring ziet de casus van Danny en Mirjam er als volgt uit:

Omdat Danny en Mirjam een beroep doen op de goedkeuring gaat het eigenwoningverleden van Danny voor de helft over op Mirjam. Het eigenwoningverleden van Danny bestaat uit een EWR van € 50.000 en het recht op overgangsrecht voor € 100.000 waarover nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat. Voor Danny en Mirjam geldt dan:

- *Het gehele bedrag van hun hypotheek van € 75.000 per persoon wordt aangemerkt als EWS.*
- *De EWR van zowel Danny als Mirjam (ieder € 25.000) wordt volledig in mindering gebracht op de verwervingskosten van € 100.000 van zowel Danny als Mirjam.*
- *Van de schuld van € 75.000 per persoon wordt € 50.000 aangemerkt als BEWS. Daarvoor hebben Danny en Mirjam beiden nog 25 jaar recht op renteaftrek.*
- *De resterende € 25.000 per persoon wordt aangemerkt als EWS. Hiervoor geldt voor Danny en Mirjam een nieuwe aflossingstermijn van maximaal 360 maanden met renteaftrek.*

Danny 'verliest' € 50.000 overgangsrecht maar raakt daardoor ook over deze € 50.000 het renteaftrekverleden kwijt. Hij kan voor dat bedrag weer 360 maanden renteaftrek krijgen. Ook halveert de EWR van Danny tot € 25.000. Mirjam 'krijgt' een EWR van € 25.000 en een BEWS van € 50.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat. Maar ze 'verliest' € 50.000 eigenwoningsschuld waarover nog 360 maanden recht op renteaftrek bestond en waarop de aflossingseis zou gelden. Als Danny en Mirjam gezamenlijk een beroep doen op de goedkeuring van dit beleidsbesluit wordt de

⁹ Art. 3.119a Wet IB 2001

¹⁰ Kamerstukken II 2016/17, 33 987, nr. 29

¹¹ Draagplicht gaat over de vraag in welke onderlinge verhouding de schuld partijen aangaat.

gehele gezamenlijke schuld van € 150.000 aangemerkt als eigenwoningsschuld terwijl, op basis van de wettelijke regeling, van de gezamenlijke schuld van € 150.000 slechts € 75.000 zou worden aangemerkt als eigenwoningsschuld.

Aan welke voorwaarden ten aanzien van deze goedkeuring dienen Danny en Mirjam te voldoen?¹²

1. 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.
2. Beide partners doen een beroep op deze goedkeuring door de eigenwoningreserve en de eigenwoningrente op deze manier in de aangifte(n) op te nemen.
3. 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.

Voor situaties waarbij cliënten een andere eigendoms- en schuldverhouding hebben dan 50%/50%, kunnen partners zich gezamenlijk wenden tot de Belastingdienst. Als zich soortgelijke knelpunten manifesteren kan mogelijk een tegemoetkoming worden verleend.

Door gebruik te maken van dit besluit kunnen uw cliënten hun fiscale situatie 'optimaliseren'. Dit is tijdens de relatie misschien een voor de hand liggende keuze. Toch kleven er een aantal nadelen aan het (lichtvaardig) gebruiken van dit besluit. Hieronder zetten wij aan de hand van de bovengenoemde casus onze signaleringen uiteen:

- Danny en Mirjam kiezen ervoor het besluit te gebruiken. Dit levert op korte termijn immers een fiscaal voordeel op. Danny en Mirjam gaan na een aantal jaren uit elkaar. De woning wordt voor € 200.000 verkocht. De resterende hypothecaire geldlening (EWS) bedraagt op dat moment € 100.000. Danny en Mirjam realiseren dan ieder een eigenwoningreserve van € 50.000. Mirjam zal echter in verband met een vergoedingsrecht € 25.000 van haar verkoopopbrengst aan Danny moeten voldoen. Hierdoor sluit haar EWR niet meer aan op haar daadwerkelijke financiële situatie. Als zij een andere woning wil aankopen zal zij deze € 25.000 waarschijnlijk moeten financieren. Dit deel van de lening kwalificeert dan niet als eigenwoningsschuld. Hierdoor heeft zij minder fiscaal voordeel. Ook zal haar maximale financiering op basis van haar inkomen lager uitvallen. Dit knelpunt manifesteert zich overigens ook als Mirjam de woning van Danny wil overnemen in verband met een scheiding.
- Danny heeft een lange periode van renteaftrek gebruikt waarna hij samen met Mirjam (die nog geen eigenwoningverleden heeft) een woning koopt. Hierbij kiezen zij dan voor de 'fiscale optimalisatie' op basis van de goedkeuring in het besluit. Bij een eventuele scheiding heeft Mirjam, die een 'schoon verleden' had, ineens een lang eigenwoningverleden hetgeen haar fiscale positie verslechtert. Andersom kan het ook voorkomen dat Danny bij een scheiding een deel van zijn overgangsrecht verliest. Dit probleem is op dit moment al aanwezig bij mensen die trouwen en waarbij de woning en schuld onderdeel worden van een huwelijksgemeenschap. Bij samenwoners is het maar de vraag of zij hun fiscale positie, in tegenstelling tot hun gescheiden vermogensrechtelijke positie, 'gezamenlijk' willen maken.

Conclusie

Het is, voor wat betreft de NVHP, positief dat de staatssecretaris met het besluit belastingplichtigen tegemoet komt met de mogelijkheid hun fiscale situatie te optimaliseren. Hierdoor kan het probleem

¹² De goedkeuring geldt met ingang van het belastingjaar 2013

dat veel van onze hypotheekadviezen niet in lijn zijn met de zienswijze van de staatssecretaris worden weggenomen. In de praktijk zal onderzocht moeten worden of het voor cliënten verstandig is gebruik te maken van het besluit. Het standaard gebruiken van het besluit in de geschetste situatie is in onze ogen zeer onverantwoord. Op het moment dat u als adviseur cliënten informeert over het bestaan van dit besluit is het wenselijk dat zij over alle informatie kunnen beschikken (gevolgen en de voor- en nadelen hiervan). Op basis hiervan kunnen zij goed geïnformeerd en weloverwogen een keuze maken ten aanzien van het eventueel gebruiken van dit besluit (informed consent). Dit kan toekomstige teleurstellingen bij uw cliënten voorkomen. Ook beperkt u hiermee mogelijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit uw advisering.

Om u te helpen bij het informeren van uw cliënten over de mogelijkheden van het besluit, heeft de NVHP een consumentenbrief opgesteld, die u kunt gebruiken in uw beroepspraktijk.

Stroomschema

Wij hebben een stroomschema ontwikkeld, waarmee vastgesteld kan worden of het besluit wel of niet kan worden gebruikt. Als het besluit gebruikt kan worden dienen alle voor- en nadelen goed afgewogen te worden. Deze voor- en nadelen zijn eerder in dit document uiteengezet. Als u uw cliënten volledig en zorgvuldig hebt geïnformeerd kunnen zij vervolgens zelf een keuze maken.

Het is op dit moment (1 maart 2018) nog onduidelijk over hoe belastingplichtigen een keuze kunnen maken om een beroep te doen op het besluit. De aangifte programmatuur van de belastingdienst geeft hier geen specifieke mogelijkheid voor. Wij kunnen het ons niet voorstellen dat partners automatisch en ongemerkt een onherroepelijk beroep doen op het besluit. Over deze vreemde situatie zijn inmiddels vragen gesteld aan het ministerie en aan de kennisgroep onroerende zaken van de belastingdienst.

Wij hopen met deze toelichting (factsheet) een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van uw dienstverlening.

Auteurs:

Drs. J.O. Horsthuis MFP RFEA (Jasper), eigenaar van de ScheidingsDeskundige
Rob Timmermans MFP, directeur Impact Opleiding & Training

Bijlage 1:

Stroomdiagram toepassen besluit 30 januari 2018

