

De eigen woning in tien vragen

RB KRING ROTTERDAM 13 NOVEMBER 2018

JAN WILLEM KEMPER RB

1 Marcel en Ellen

- 2009: - in het huwelijk getreden
2018: - besluit echtscheiding
4 april 2018: - verzoek om echtscheiding ingediend
2018: - Marcel blijft in de gezamenlijke woning wonen. Op zolder.
2019: - Marcel schrijft zich in op adres nieuwe woning

Zijn zij in 2018 elkaars fiscale partner?

- A. Ja, totdat het verzoek om echtscheiding is ingediend.
- B. Ja, het hele jaar.
- C. Nee.
- D. Naar keuze: niet of het hele jaar.
- E. Naar keuze: hele jaar of tot datum indiening echtscheidingsverzoek.

1 Marcel en Ellen

Artikel 5a Algemene Wet rijksbelastingen:

Partner is:

- echtgenoot/geregistreerd partner

Tenzij:

- verzoek om echtscheiding is ingediend en
- niet meer op hetzelfde adres ingeschreven

3

1 Marcel en Ellen

- | | |
|---------------|---|
| 2009: | - in het huwelijk getreden |
| 2018: | - besluit echtscheiding |
| 4 april 2018: | - verzoek om echtscheiding ingediend |
| 2018: | - Marcel blijft in de gezamenlijke woning wonen. Op zolder. |
| 2019: | - Marcel schrijft zich in op adres nieuwe woning |

Zijn zij in 2018 elkaars fiscale partner?

- ~~A. Ja, totdat het verzoek om echtscheiding is ingediend.~~
- B. Ja, het hele jaar. Niet voldaan aan eis 'elders ingeschreven'.
- ~~C. Nee.~~
- ~~D. Naar keuze: niet of het hele jaar.~~
- ~~E. Naar keuze: hele jaar of tot datum indiening echtscheidingsverzoek.~~

4

2 Saskia en Jeroen

- 2018: - wonen samen, met notariële samenlevingsovereenkomst
- geboorte dochter
- november 2018: - Jeroen verlaat de gezamenlijke woning, trekt bij broer in
- maart 2020: - met nieuwe vriendin naar andere woning, ze sluiten notariële
samenlevingsovereenkomst
- juni 2020: - wijziging inschrijving GBA (voor het eerst)

In welke periode bestaat fiscaal partnerschap (vanaf 2018)?

- A. Van september 2018 tot maart 2020.
- B. Van januari 2018 tot en met maart 2020.
- C. Van januari 2018 tot november 2018.
- D. Van januari 2018 tot juni 2020.

5

2 Saskia en Jeroen

- 2018: - wonen samen, met notariële samenlevingsovereenkomst
- geboorte dochter
- november 2018: - Jeroen verlaat de gezamenlijke woning, trekt bij broer in
- maart 2020: - met nieuwe vriendin naar andere woning, ze sluiten
notariële samenlevingsovereenkomst
- juni 2020: - wijziging inschrijving GBA (voor het eerst)

In welke periode bestaat fiscaal partnerschap (vanaf 2018)?

- ~~A. Van september 2018 tot maart 2020.~~
- ~~B. Van januari 2018 tot en met maart 2020.~~
- ~~C. Van januari 2018 tot november 2018.~~
- D. Van januari 2018 tot juni 2020.

6

2 Saskia en Jeroen

Artikel 5a Algemene Wet rijksbelastingen

Partner is:

- De echtgenoot/geregistreerd partner
- De **ongehuwde**, meerderjarige die met partner
 - staat ingeschreven op hetzelfde woonadres in GBA **en**
 - een notarieel samenlevingscontract heeft gesloten

Artikel 1.2 lid 1 a Wet IB 2001

Uitbreiding AWR:

- zelfde woonadres in basisregistratie personen
- uit wiens relatie met de belastingplichtige een kind is geboren

7

3 Joris en Johan

- 2014: - getrouwd in gemeenschap van goederen
- vanaf 2015: - eigen woning
- 1 sept 2018: - Joris zet Johan buiten de deur, Johan gaat naar caravanpark, inschrijven in basisregistratie is niet mogelijk.
- 1 februari 2019: - Johan verhuist naar huurwoning en schrijft zich daar in.

Welke bewering(en) is (zijn) juist?

- A. Einde partnerschap 01-09-2018: gescheiden van tafel en bed
- B. Geen einde partnerschap zo lang verzoek om echtscheiding niet is ingediend
- C. Duurzaam gescheiden leven vanaf vertrek Johan. Geen einde partnerschap.
- D. Zij kunnen in 2018 kiezen voor heel jaar partnerschap want samenwoning duurde langer dan 6 maanden.

8

3 Joris en Johan

- 2014: - getrouwd in gemeenschap van goederen
 vanaf 2015: - eigen woning
 1 sept 2018: - Joris zet Johan buiten de deur, Johan gaat naar caravanpark, inschrijven in basisregistratie is niet mogelijk.
 1 februari 2019: - Johan verhuist naar huurwoning en schrijft zich daar in.

Welke bewering(en) is (zijn) juist?

- ~~A. Einde partnerschap 01-09-2018: gescheiden van tafel en bed~~
 B. Geen einde partnerschap zo lang verzoek om echtscheiding niet is ingediend
 C. Duurzaam gescheiden leven vanaf vertrek Johan. Geen einde partnerschap.
~~D. Zij kunnen in 2018 kiezen voor heel jaar partnerschap want samenwoning duurde langer dan 6 maanden.~~

9

4 Claudia en Karla

- Claudia heeft eigen woning, EWS = 100.000.
- Zus Karla woont bij haar in, niets geregeld, Karla betaalt woonvergoeding.
- Verbouwing 50.000, Claudia en Karla lenen samen 50.000.
- Lening wordt contractueel in 360 annuïtaire termijnen afgelost.
- Claudia betaalt alle rente aan de bank.

Welke bewering is het meest juist?

- A. Claudia heeft EW, oude en nieuwe schuld gaan uitsluitend haar aan, Karla heeft geen EW en dus geen EWS.
 B. Claudia heeft EW, oude schuld drukt op haar, nieuwe schuld voor 50%. Karla heeft geen EW en dus geen EWS.
 C. Zowel Claudia als Karla heeft EW. Beide schulden zijn hun EWS.
 D. Nieuwe schuld is voor Karla geen EWS, niet gebruikt voor EW. Zij heeft een vordering in Box 3 op Claudia omdat zij de kosten voor haar zus betaalde. Voor Claudia is alle rente aftrekbaar.

10

4 Claudia en Karla

- Claudia heeft eigen woning, EWS = 100.000.
- Zus Karla woont bij haar in, niets geregeld, Karla betaalt woonvergoeding.
- Verbouwing 50.000, Claudia en Karla lenen samen 50.000.
- Lening wordt contractueel in 360 annuïtaire termijnen afgelost.
- Claudia betaalt alle rente aan de bank.

Welke bewering is het meest juist?

- ~~A. Claudia heeft EW, oude en nieuwe schuld gaan uitsluitend haar aan, Karla heeft geen EW en dus geen EWS.~~
- ~~B. Claudia heeft EW, oude schuld drukt op haar, nieuwe schuld voor 50%. Karla heeft geen EW en dus geen EWS.~~
- ~~C. Zowel Claudia als Karla heeft EW. Beide schulden zijn hun EWS.~~
- D. Nieuwe schuld is voor Karla geen EWS, niet gebruikt voor EW. Zij heeft een vordering in Box 3 op Claudia omdat zij de kosten voor haar zus betaalde.
Voor Claudia is alle rente aftrekbaar.

11

4 Claudia en Karla

Voor Claudia is alle rente aftrekbaar:

- rente oude schuld 100.000 geheel
- nieuwe schuld 50% = 25.000 geleend voor eigen woning, van de bank = EWS
- nieuwe schuld 50% = 25.000 geleend voor eigen woning van zus Karla = EWS
- (Karla heeft vordering in box 3 op zus Claudia)

Uitsluitingsbepalingen??

- Artikel 3.119a lid 6d Wet IB2001: schuld aan **partner** = geen EWS
- Zussen zijn geen fiscale partners, geen samenlevingsovereenkomst etc
- geen uitsluiting van toepassing

12

5 Erwin en Dorien

- 2011: - Erwin koopt een EW
- 2018: - Erwin en Dorien trouwen zonder huwelijkse voorwaarden
Dorien woont sindsdien bij Erwin
- 1 april 2020: - Erwin vertrekt, schrijft zich elders in
- 1 april 2020: - Woning te koop gezet, Dorien blijft hoofdbewoner
- 1 april 2021: - Woning verkocht, Dorien vertrekt kort daarvoor
- mei 2021: - Indiening verzoek om echtscheiding
- 2022: - Huwelijk ontbonden

Drie beweringen:

1. Op 1 januari 2019 heeft Erwin een EW ([art 3.111 lid 1a Wet IB2001](#))
2. Op 1 januari 2019 heeft Dorien een EW ([art 3.111 lid 1a Wet IB2001](#))
3. Vanaf 1 april 2020 leven zij duurzaam gescheiden. Erwin heeft vanaf dat moment een EW op grond van [art 3.111 lid 4 Wet IB2001](#). Dorien heeft vanaf dat moment geen eigen woning.

13

5 Erwin en Dorien

Dorien wordt door het huwelijk geen eigenaar.

Zij heeft wél een eigen woning op grond van partnerschap:



Home > Woning > Eigen woning > Wat is een eigen woning? > Eigenaar

Eigenaar

Lees voor

Een woning kan alleen een eigen woning zijn als u, uw fiscale partner of u beiden eigenaar bent van de woning. Of u hebt:

- het economisch eigendom
- een recht van lidmaatschap van een coöperatie of van een woonvereniging
- een appartementsrecht
- een recht van erfpacht of opstal

14

5 Erwin en Dorien

Dorien wordt door het huwelijk geen eigenaar.

Zij heeft wél een eigen woning op grond van partnerschap.

Beiden hebben dus per 1 januari 2019 een eigen woning.

1) en 2) zijn dus juist.

Erwin en Dorien zijn op 1 april 2020 nog gehuwd, nog geen verzoek om echtscheiding

Zij blijven dus fiscale partners

Dorien is hoofdbewoner, zij heeft een EW

Erwin is geen hoofdbewoner, in principe geen EW, maar:

Erwin maakt gebruik van de echtscheidingsregeling (24 maanden na vertrek)

3) is dus niet juist (Dorien heeft WEL een EW)

15

6 Justus

2010: - Justus en Caro hebben een EW, ieder 50%
aflossingsvrije schuld 100.000, waarvan ieder 50%

2018: - Justus neemt aandeel Caro over:
- tegen taxatiewaarde: $350.000 / 2 = 175.000$
- Justus neemt schuld Caro over (50.000)
- Justus leent het restant 125.000 van zijn ouders, die hem het bedrag in 2020 gaan schenken. Daarover sluitte zij geen overeenkomst.

Wat is na deze transactie de EWS van Justus?

16

6 Justus

Wat is na deze transactie de EWS van Justus?

- Oude schuld aangegaan in 2010, aflossingsvrij:
- Eerbiedigende werking ([art 10bis lid 1 Wet IB2001](#)): ook aflossingsvrije schuld blijft EWS :

€ 50.000 kwalificeert

Nieuwe schuld van 125.000 kwalificeert niet:

- geen contractuele verplichting tot annuïtaire aflossing in maximaal 360 maanden.

Het blijft dus bij € 50.000 EWS

en.....

17

6 Justus

en.....

Gaat dat wel goed met de voorgenomen Jubelton?

Voorwaarden verhoogde vrijstelling schenkbelasting:

- ✓ verkrijger tussen 18 en 40
- ✓ schenking "ten behoeve van een eigen woning" onder bij ministeriële regeling te stellen voorwaarden ([art. 33, onder 5c SW](#))

Schenking in 2020 is *ten behoeve van een eigen woning...*

18

6 Justus

Schenking in 2020 is *ten behoeve van een eigen woning...*

maar [art 33a lid 1e SW](#) definieert dit begrip nader:

”...voor de aflossing van een
eigenwoningschuld als bedoeld in art. 3.119a Wet IB2001...”

De schuld aan de ouder is [geen EWS](#),
dus geen recht op vrijstelling in 2020.

19

7 Sybrand en Lilian

- 2010: - Sybrand koopt appartement waarin hij gaat wonen
aflossingsvrije schuld: 185.000
- 1 juli 2013: - Samen met Lilian betreft hij een woning: 220.000, ieder 50%
schuld 200.000, annuïtair/360 maanden
- 1 juli 2013: - appartement leeg te koop gezet
- 31 dec 2016: - nog niet verkocht: pand in box 3 per 01-01-2017
WOZ = 175.000, schuld is 185.000
- 1 februari 2017: - verhuurd
- 2018: - Sybrand en Lilian uit elkaar,
Sybrand betreft oudeappartement
- gezamenlijke woning verkocht voor 250.000.

20

7 Sybrand en Lilian

Welke bewering(en) is (zijn) juist? (*abstraheer van de annuïtaire aflossingen*)

- A. Na de verkoop van de gezamenlijke woning:
 - heeft Lilian een EWR van € 25.000.
 - heeft Sybrand voor zijn oude appartement geen EWS en een EWR van € 25.000 als gevolg van de verkoop van de gezamenlijke woning
- B. Op 1 juli 2013 heeft Lilian een EWS van € 100.000, en Sybrand een van € 100.000
- C. Na de verkoop van de gezamenlijke woning:
 - heeft Lilian een EWR van € 25.000
 - heeft Sybrand een EWS van € 185.000
- D. Het is onjuist om het appartement per 1 januari 2017 naar box 3 te verhuizen. Dat had per 1 januari 2016 al moeten.

21

7 Sybrand en Lilian

Welke bewering(en) is (zijn) juist? (*abstraheer van de annuïtaire aflossingen*)

- ~~A. Na de verkoop van de gezamenlijke woning:

 - heeft Lilian een EWR van € 25.000.
 - heeft Sybrand voor zijn oude appartement geen EWS en een EWR van € 25.000 als gevolg van de verkoop van de gezamenlijke woning~~
- ~~B. Op 1 juli 2013 heeft Lilian een EWS van € 100.000, en Sybrand een van € 100.000~~
- ~~C. Na de verkoop van de gezamenlijke woning:

 - heeft Lilian een EWR van € 25.000
 - heeft Sybrand een EWS van € 185.000~~
- ~~D. Het is onjuist om het appartement per 1 januari 2017 naar box 3 te verhuizen. Dat had per 1 januari 2016 al moeten.~~

22

7 Sybrand en Lilian

Waarom zijn A) en C) niet juist:

- Sybrand: schuld na terugkeer is in principe geen EWS (niet aangewend voor EW)
- [Besluit MvF 10 juni 2010, nr DGB2010/921](#) bevat goedkeuring:
- Als de schuld ooit is aangegaan voor deze woning keert woning terug naar box 1 bij herbewoning
- Bij verkoop gezamenlijke woning loopt hij een EWR op van 25.000
- Die moet worden afgeboekt: $185.000 - 25.000 = 160.000 = \text{EWS}$
- Lilian heeft wel een EWR van € 25.000. Dat onderdeel van A) is dus juist. Het tweede onderdeel niet: zijn schuld transformeert in een EWS ogv het Besluit.
- C) is onjuist omdat Sybrand een EWS van 160.000 overhoudt, niet van 185.000

23

7 Sybrand en Lilian

Waarom zijn B) en D) onjuist?

- De EWS van Sybrand was 185.000, na aankoop komt daar 100.000 bij.
- Het appartement van Sybrand blijft gedurende de verhuisperiode een EW:
- Die begint in het kalenderjaar waarin de leegstand ontstaat
- en blijft drie jaren bestaan, 2013 + 3 jaar is uiterlijk tot en met 2016
- Het appartement moet dus per 1 januari 2017 in box 3 worden opgenomen.

24

8 Midas en tante

- 30 mei 2015: - Midas verkrijgt EWR 100.000 na verkoop; woont bij tante
- 2 juli 2018: - tante overlijdt, Midas is enig erfgenaam, verkrijgt haar woning, waarde 300.000, schuld 30.000 aflossingsvrij
- 2019: - aanslag erfbelasting 50.000
- 2019: - Midas leent 120.000: 50.000 voor erfbelasting, 70.000 voor verbouwing en onderhoud.
- 2019: - 60.000 verbouwing via aannemer, met facturen: 10.000 aan kosten van doe-het-zelven

Wat wordt de maximale eigenwoningschuld voor Midas?

25

8 Midas en tante

- Vanaf datum overlijden tante is Midas eigenaar (en schuldenaar).
- Lusten en lasten zijn voor hem, hij is hoofdbewoner en de waardeontwikkeling gaat hem volledig aan. Hij heeft een EW ([art. 3.111 lid 1 Wet IB2001](#))
- Zijn schuldpositie is als volgt te verdelen:
 - 1) geërfde schuld € 30.000
 - 2) nieuwe schuld: € 50.000 voor erfbelasting
 - 3) nieuwe schuld: € 60.000 voor onderhoud, verbetering via aannemer
 - 4) nieuwe schuld: € 10.000 voor DHZ bezigheden

26

8 Midas en tante

ad 1)

Geërfde schuld kan EWS zijn bij causaal verband tussen woning en schuld.
Mits aan de voorwaarden wordt voldaan, waaronder de aflossingseis.
Deze schuld is aflossingsvrij, **kwalificeert niet, overgangsregeling werkt niet.**

ad 2)

Schuld aangegaan ter financiering erf- of schenkbelasting heeft onvoldoende causaal verband. **Kwalificeert niet.**

ad 3) en 4)

EWS voorzover aangegaan ter betaling verbouwing, onderhoud, of verbetering

mits met schriftelijke bewijzen gestaafd:

60.000 aannemer: gestaafd met facturen

10.000 DHZ: alleen als de bonnen aanwezig zijn.

27

8 Midas en tante

Eigenwoningreserve

- vervalt 3 jaren na ontstaan ([art 3.119a lid 2 Wet IB2001](#))
- dat is op 30 mei 2018
- tante overlijdt later, dan is EWR van Midas al vervallen

Maximale EWS = 70.000 (die voor verbouwing etc)

Deel schuld voor erfbelasting:

- kan worden aangepast zodat hij wel kwalificeert

28

9a Lea en Geert

- 1 januari 2018: - Lea woont bij haar ouders.
- Geert woont in een huurwoning.
- december 2018: - aankoop gezamenlijke woning 550.000 (50%/50%).
- beiden ontvangen een jubelton van 100.000.
- restant 350.000 geleend van bank (50%/50%).
- januari 2019: - oplevering maart nadert; Lea wil bij ouders blijven.
- februari 2019: - Geert wil deel Lea overnemen (275.000).
- Hij krijg geen financiering, bank vindt inkomen te laag.
- Zijn ouders wensen hem jaarlijks 5.000 vrij van schenkbelasting te verstrekken. Voor Geert genoeg om lasten te kunnen betalen. Vindt hij.

Wat zou een oplossing kunnen zijn?

29

9a Lea en Geert

- Lea verkoopt het *economisch eigendom* van haar deel aan Geert.
- Geert neemt ook haar schuld over.

Art 3.111 lid 1 Wet IB2001:

gebouw:

- dat de belastingplichtige ter beschikking staat op grond van eigendom, *economisch eigendom daaronder begrepen*
 - dat de belastingplichtige, anders dan tijdelijk, tot hoofdverblijf dient
 - alle lusten en lasten voor de belastingplichtige
 - waardeverandering gaat de belastingplichtige voor > 50% aan.
- Aan deze voorwaarden wordt voldaan, hele woning is voor Geert een EW.
 - De schuld is een EWS, rente is aftrekbaar

30

9b Lea en Geert (alt)

- 1 januari 2012: - Lea woont bij haar ouders.
- Geert woont in een huurwoning.
- december 2012: - aankoop gezamenlijke woning 550.000 (50%/50%).
- beiden brengen 100.000 eigen geld in.
- restant 350.000 geleend van bank (50%/50%), aflossingsvrij
- januari 2013: - oplevering maart nadert; Lea wil bij ouders blijven.
- februari 2013: - Geert wil deel Lea overnemen (275.000).
- Hij krijg geen financiering, bank vindt inkomen te laag.
- Zijn ouders wensen hem jaarlijks 5.000 vrij van schenkbelasting te verstrekken. Voor Geert genoeg om lasten te kunnen betalen. Vindt hij.

Wat zou een oplossing kunnen zijn?

31

9b Lea en Geert (alt)

- Zelfde als 9a: - Lea verkoopt het *economisch eigendom* van haar deel aan Geert.
- Geert neemt ook haar schuld over.

Art 3.111 lid 1 Wet IB2001:

gebouw:

- dat de belastingplichtige ter beschikking staat op grond van eigendom, *economisch eigendom daaronder begrepen*
- dat tot belastingplichtige, anders dan tijdelijk, tot hoofdverblijf dient
- alle lusten en lasten voor de belastingplichtige
- waardeverandering gaat de belastingplichtige voor > 50% aan.

- Aan deze voorwaarden wordt voldaan, hele woning is voor Geert een EW.
- De schuld is geen EWS, rente niet aftrekbaar

32

9b Lea en Geert (alt)

- De schuld is geen EWS, rente niet aftrekbaar

Voorwaarden EWS (art 3.119a lid 1 Wet IB2001):

- (aangegaan ter verwerving etc. van eigen woning)
- contractuele verplichting tot aflossing
- in maximaal 360 maanden volgens een annuïtair schema

Overgangsregeling?

- Niet van toepassing: het gaat om een nieuwe verwerving, in 2013. Eind 2012 bestond de schuld nog niet.

33

9c Lea en Geert

- 1 januari 2018: - Lea woont bij haar ouders.
- Geert woont in een huurwoning.
- december 2018: - aankoop gezamenlijke woning 550.000 (50%/50%).
- beiden ontvangen een jubelton van 100.000.
- restant 350.000 geleend van bank (50%/50%).
- januari 2019: - oplevering maart nadert; Lea wil bij ouders blijven.
- februari 2019: - Geert wil deel Lea overnemen (275.000).
- Hij krijg geen financiering, bank vindt inkomen te laag.
- Zijn ouders wensen hem jaarlijks 5.000 vrij van schenkbelasting te verstrekken. Voor Geert genoeg om lasten te kunnen betalen. Vindt hij.

(Zelfde gegevens als bij 9a)

Wat zijn de gevolgen voor Lea?

34

9c Lea en Geert

Inkomstenbelasting

Heeft Lea wel een EW?

- volgens de hoofdregel: nee, geen zelfbewoning

Verhuisregeling (art 3.111 lid 3 Wet IB2001)?

- bestemd om te worden gebruikt als hoofdverblijf:
 - in het kalenderjaar van aanschaf
 - dan wel in de drie daarop volgende kalenderjaren
- Voornemen tot bewoning is in 2018 nog wel aanwezig: wel EW
 - In januari 2019 eindigt het voornemen: geen EW meer

Lastig te bepalen!

35

9c Lea en Geert

Inkomstenbelasting

Bij einde EW in 2019: wat dan?

Echtscheidingregeling (art 3.111 lid 4 Wet IB2001)?

- “niet langer als hoofdverblijf”
 - 24 maanden na vertrek
 - mits ‘gewezen partner’ bewoner blijft
- Woning is nooit hoofdverblijf geweest,
 - Geert is nooit partner geweest.
 - Geen toepassing verhuisregeling, vanaf 02-2019 geen EW

Praktisch: regelen bij overdracht aan Geert:

- Bijleenregeling toepassen: $275.000 - 175.000 = 100.000$ EWR voor Lea

36

9c Lea en Geert

Schenkbelasting

Had Lea wel recht op de verhoogde vrijstelling voor EW?

- voor aanschaf eigen woning als bedoeld in leden 1 en 3 art 3.111 Wet IB2001 (art 33a lid 1a en 1b SW)
- tussen 18 en 40
- betaald in 2018 aan Lea
- ouders hebben geen voorwaarden gesteld
- bedrag moet zijn *besteed*

1) bedrag was bestemd voor verwerving EW, maar is nooit daarvoor aangewend, dus niet *besteed*: **geen vrijstelling schenkbelasting.**

OF:

2) bedrag was bestemd voor verwerving, bij aankoop in 2018 is verplichting aangegaan die moest worden nagekomen. Verkoop aandeel aan Geert doet daar niets aan af: **wel vrijstelling schenkbelasting.**

37

9c Lea en Geert

Schenkbelasting

~~1) bedrag was bestemd voor verwerving EW, maar is nooit daarvoor aangewend: **geen vrijstelling schenkbelasting.**~~

OF:

2) bedrag was bestemd voor verwerving EW, bij aankoop in 2018 is verplichting aangegaan die moest worden nagekomen. Verkoop aandeel aan Geert doet daar niets aan af: **wel vrijstelling schenkbelasting.**

Zie art 33a lid 1a SW:

- schenking ten behoeve aanschaf EW **als bedoeld in art 3.111 lid 1 of lid 3**

Lid 3 = verhuisregeling: wel aangeschaft, nog niet bewoond: wel EW

38

9c Lea en Geert

Inkomstenbelasting: eigenwoningreserve

Stel: Lea vervreemde haar aandeel in eigen woning:

bijleenregeling:

- Waarde 275.000 – schuld 175.000 = 100.000 EWR
- Vervalt na drie jaar.

beperking EWS met vrijgestelde bedrag schenking EW
(art 3.119a lid 2b Wet IB2001)

- max EWS wordt verminderd met bedrag vrijgestelde schenking

Na vervallen EWR na drie jaar blijft verlaging max EWS met vrijgestelde schenking bestaan.

39

10 Tess en Armin

2 januari 2018: - na jaren huwelijk: einde samenwoning.
- Tess schrijft zich elders in, Armin blijft in de echtelijke woning

november 2018: - Tess trekt met nieuwe vriend in met hem gekochte woning
ieder voor 50% eigenaar en schuldenaar.
- Schuld Tess 150.000

2019: - verzoek om echtscheiding ingediend

Kan Tess de rente en de financieringskosten voor haar aandeel in de nieuwe woning aftrekken?

40

10 Tess

Gevolgen voor Tess:

- Aandeel oude woning is 'eigen woning' maar:
 - maximaal tot twee jaar na tijdstip duurzaam gescheiden leven
 - mits andere partner bewoner blijft
- Na twee jaar (of zoveel eerder als woning leeg komt te staan):
 - woning naar box 3
 - bijleenregeling toepassen

41

10 Tess

Is de nieuwe woning voor Tess een 'eigen woning'?

- hoofdverblijf? **Ja**
- eigendom? **Ja**
- lusten en lasten? **Ja**
- waardeverandering? **Ja**

MAAR (1): partners kunnen samen toch maar 1 woning hebben?

(art 3.111 lid 8 Wet IB2001)

MAAR (2): Voor lid 8 geldt: (art. 3.111 lid 4 laatste volzin, Wet IB2001)

- **duurzaam gescheiden echtgenoot = gewezen partner**

Conclusie: nieuwe woning van Tess is 'eigen woning', rente aftrekbaar

42



43

Dank voor uw aandacht!

MEER VRAGEN? MAIL NAAR

JWK@JWKEMPER.NL

Arend en Isabel

In gemeenschap van goederen gehuwd

- 1 juli 2017: Arend vertrekt, Isabel blijft, met de drie kinderen
- 1 augustus 2017: Arend schrijft zich in op adres nieuwe vlam
- 5 januari 2018: verzoek om echtscheiding bij rechtbank

Eigen woning:

- eigenwoningforfait 2017 € 4.000
- rente 2017 € 10.000
- eigenwoningschuld € 300.000
- WOZ € 500.000
- Arend betaalt de rente

aangifte 2017?

aangifte 2020?

45

Arend en Isabel 2017		
	Isabel	Arend
Eigenwoningforfait	2.000	2.000
Aftrek rente	5.000	5.000
Inkomsten uit eigen woning	-3.000	-3.000
Woongenot 1 - 7 / 31 - 12	1.000	-1.000
Alimentatie in de vorm van rente	5.000	-5.000

46

Positie vertrekker Arend

Voldoet niet meer aan eis 'hoofdverblijf' (*art 3.111 lid 1 Wet IB*)

Twee jaar de tijd om scheiding te regelen, te rekenen

- vanaf moment 'duurzaam gescheiden leven'
- totdat twee jaren na die datum zijn verlopen (*art 3.111 lid 4 Wet IB*)
- data in de praktijk moeilijk te bepalen
- loopt NIET gelijk met fiscaal partnerschap!

➤ In die periode blijft aandeel woning voor Arend een eigen woning, mits Isabel daar blijft wonen!

➤ Daarna: aandeel gaat naar box 3. Aftrek in box 1 vervalt, EWR

47

Positie zittenblijver Isabel

Voldoet wel aan eis 'hoofdverblijf', voor 50% (*art 3.111 lid 1 Wet IB*)

Eigen aandeel woning blijft voor haar een eigen woning



48

Arend en Isabel

Arend en Isabel 2020		
	Isabel	Arend
Eigenwoningforfait	2.000	0
Aftrek rente	5.000	0
Inkomsten uit eigen woning	-3.000	0
Woongenot	2.000	-2.000
Alimentatie in de vorm van rente	5.000	-5.000

Op 1 juli 2019 verliep de tweejaarstermijn voor Arend:

- woning en schuld naar box 3; vaststelling EWR

49

Alimentatie?



Persoonsgebonden aftrek, periodieke uitkering?

Niet zonder meer!

Wat zegt


 WIJ WILLEM-ALEXANDER,
 BIJ DE GRATIE GODS,
 KONING DER NEDERLANDEN,
 PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
 ENZ. ENZ. ENZ.

De Wet:

50

Alimentatie PGA

Gehuwden: (art 6.3, lid 1 onder a Wet IB2001)

- Periodieke uitkering
 - Verplichting
 - Rechtstreeks voortvloeiend uit het **familierecht**
 - Niet aan bloed- aanverwanten rechte lijn, 2^e graad zijlijn
- Of afkoopsommen daarvan

Familierecht: regeling partneralimentatie (Art 1:157 BW)

“niet-voldoende inkomsten tot zijn levensonderhoud, noch zich in redelijkheid kan verwerven”

51

Alimentatie PGA

Ongehuwden: (art 6.3, lid 1 onder f Wet IB2001)

- Periodieke uitkering of verstrekking
- In rechte vorderbaar
- ogv dringende morele verplichting van moraal en fatsoen

NIET: afkoopsommen daarvan!

52

Alimentatie? Rechtspraak



RB Haarlem ECLI:NL:RBAA:2009:BI3498

Convenant: als X rente niet meer kan aftrekken betaalt ieder eigen rente.

Hof Arnhem Leeuwarden: ECLI:NL:GHARL:2014:3923

Y maakt niet aannemelijk dat ex 'behoefstig' is

Hof Den Bosch: ECLI:NL:GHSHE:2017:1527

Z betaalt minder alimentatie omdat hij de rente betaalt. Niet rechtstreeks ogv familierecht

Hof Den Bosch: ECLI:NL:GHSHE:2017:3305

A betaalt alleen rente zo lang hij in de woning woont: geen levensonderhoud

53

Alimentatie PGA

Wel of geen aftrekbare/belaste alimentatie?

Criteria uit de rechtspraak:

- Verplichting
- Vastgelegd/aannemelijk te maken
- Ex kan niet voldoende voorzien in eigen levensonderhoud
- "Alimentatie lager omdat ik de rente voor haar betaal" telt niet
- Geen alimentatie indien overeenkomst dat uitsluit

54

Geen alimentatie?

- Vordering op de ander
- Als zittenblijver rente voor de ander betaalt: vergoeding woongenot/huur
- Schenking
 - Betaler verarmt
 - Ontvanger verrijkt
 - Bevoordeling is beoogd

55



56

Ronald gaat verhuizen

- 1 april 2017: woning gekocht in Haarlem
- Schuld (annuïtair) € 180.000 rente 3%
- 1 april 2022: nieuwe woning gekocht in Laren € 300.000
- lening loopt dan 60 maanden, stand (afgerond) € 160.500
- De gehele aankoopsom wordt geleend (overbruggingslening)
- 1 mei 2022: verhuisd naar nieuwe woning
- 1 juli 2022: woning Haarlem te koop: vraagprijs € 230.000
- 31 december 2022: woning nog niet verkocht

Wat is de eigenwoningschuld per 1 april 2022?

57

Ronald gaat verhuizen

EWS per 1 april 2022	
stand 31 maart 2022	160.500
geleend voor aankoop Laren	300.000
Totaal EWS	460.500

Hoe verloopt de EWS ?

58

Verloop schuld bij verhuizing

1 april 2022:

- De schuld oude woning wordt aflossingsvrij: € 160.500
- Nieuwe schuld krijgt aflossingsschema oude: nog 300 maanden.
- **Voorgefinancierd verwacht vervreemdingssaldo:** geen aflossingsverplichting (= overbruggingslening)
- $\text{verwachte opbrengst} - \text{schuld} = 230.000 - 160.500 = 69.500 = \text{VVVS}$

59

Verloop schuld bij verhuizing

Per 1 april 2022		
	nieuw	oud
aflossingsvrij		160.500
looptijd 300 mnd	160.500	
looptijd 360 mnd	70.000	
Voorfinanciering, aflossingsvrij	69.500	
		300.000
EWS		460.500
Na verhuisperiode jaar + 3 of bij verkoop: herrekening met EWR		

60

Verkoop en herrekening

1 april 2023: verkoopopbrengst oude woning € 230.000

$$\text{EWR} = 230.000 - 160.500 = 69.500$$

Per 1 april 2023		
	nieuw	oud
aflossingsvrij		0
looptijd 300 - 12 = 288 maanden	156.000	
looptijd 360 - 12 = 348 maanden	68.700	
Voorfinanciering, aflossingsvrij	0	
(valt weg tegen gelijke EWR)		
EWS	224.700	

61

Verkoop en herrekening

1 april 2023: verkoopopbrengst oude woning € 260.000

$$\text{EWR} = 260.000 - 160.500 = 99.500$$

Per 1 april 2023		
	nieuw	oud
aflossingsvrij		0
looptijd 300 - 12 = 288 maanden	156.000	
looptijd 360 - 12 = 348 maanden	68.700	
Voorfinanciering, aflossingsvrij	0	
EWR	-30.000	
EWS	194.700	
(geen herziening renteaftrek)		

62

Verkoop en herrekening

Op welk leningdeel komt de EWR in mindering?

1. De oudste lening?
2. De jongste lening
3. Naar evenredigheid?
4. Naar eigen inzicht?

Naar eigen inzicht, analoog aan de regels voor aflossing van gemengde schulden