

RB Studiekring Rotterdam 13 november 2018

Praktijkvragen eigen woning

Partnerschap

De vraag of iemand een eigen woning in fiscale zin heeft wordt in belangrijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van fiscaal partnerschap. Daarover gaan de eerste drie vragen

Vraag 1

Marcel en Ellen zijn gehuwd in 2009. In 2018 besluiten ze te gaan scheiden. De verstandhouding is nog wel zo dat Marcel in de gezamenlijke woning blijft wonen totdat hij een andere woonruimte heeft gevonden. Hij slaapt op zolder. Op 4 april 2018 wordt het echtscheidingsverzoek ingediend. In 2019 schrijft hij zich in op zijn nieuwe adres.

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.

Antwoord 1

B is juist.

Artikel 5a Algemene Wet rijksbelastingen:

Gehuwden en geregistreerde partners zijn elkaars fiscale partner, tenzij niet meer ingeschreven op hetzelfde adres EN een verzoek om echtscheiding is ingediend.

D en E zijn niet juist. De partnerregeling biedt geen keuze: het partnerschap vloeit voort uit objectieve vast te stellen feiten. In een jaar waarin op grond van die wettelijke criteria een periode met een een periode zonder partnerschap is kan worden gekozen om aangifte te doen alsof het partnerschap het hele jaar duurde. Deze keuze bepaalt niet het partnerschap, hoogstens de verdeling van de inkomsten. *Artikel 2.17 lid 7 Wet IB2001.*

Vraag 2

Saskia en Jeroen wonen samen. Ze hebben een notariële samenlevingsovereenkomst. In augustus 2018 wordt hun dochter Janneke geboren. Jeroen trekt het slaapgebrek niet. In november 2018 trekt hij in bij zijn broer. In maart 2020 verhuist hij samen met zijn nieuwe vriendin naar een andere woning. Met haar sluit hij, eveneens in maart 2020, een notariële samenlevingsovereenkomst. Pas in juni 2020 geeft hij zijn nieuwe adres door aan de gemeente.

In welke periode, te rekenen vanaf 2018, zijn Saskia en Jeroen elkaars fiscale partner?

- 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.

Antwoord 2

D is juist.

Zo lang de inschrijving op hetzelfde adres bestaat zijn zij partners. *Artikel 1.2 lid 1a Wet IB2001*

De verhuisdatum is niet bepalend, ook niet als de inschrijving in het bevolkingsregister ten onrechte niet is aangepast.

Vraag 3

Joris en Johan zijn in 2014 getrouwd in gemeenschap van goederen. Zij hebben sinds 2015 een eigen woning. Op de kwade dag 1 september 2018 zet Joris zijn echtgenoot buiten de deur. Die zoekt zijn toevlucht in een gehuurde stacaravan op een treurig stemmend recreatiepark. Hij kan zich daar niet inschrijven omdat permanente bewoning niet is toegestaan. Uiteindelijk weet hij een huurwoning te bemachtigen waar hij zich op 1 februari 2019 inschrijft.

Welke van de volgende beweringen is of zijn juist?

- A. Hun fiscale partnerschap eindigt op 1 september 2018, omdat ze op die datum van tafel en bed zijn gescheiden.
- B. Hun fiscale partnerschap eindigt niet voordat een verzoek om echtscheiding is ingediend.
- C. Vanaf de datum dat Johan vertrekt treedt de toestand van duurzaam gescheiden leven in, maar het fiscale partnerschap blijft bestaan.
- D. Zij kunnen kiezen voor een heel jaar partnerschap in 2018 omdat hun samenwoning meer dan zes maanden heeft geduurd.

Antwoord 3

B en C zijn juist.

Duurzaam gescheiden leven heeft niets te maken met partnerschap, maar alleen met de periode waarin een woning na einde van samenwonen nog een eigen woning in fiscale zin kan zijn. *Artikel 3.111 lid 4 Wet IB2001.*

Is er een eigen woning in fiscale zin?

Vraag 4

Claudia heeft een eigen woning, met een eigenwoningschuld van € 100.000. Haar zus Karla is bij haar ingetrokken. Zij regelen verder niets. Voor de verbouwing van het huis lenen zij samen € 50.000, annuïtair in 360 maanden af te lossen, voor welke schuld zij hoofdelijk aansprakelijk zijn. Karla betaalt een woonvergoeding aan haar zus, die zelf alle rente voldoet aan de bank.

Welke van de onderstaande uitwerkingen komt het dichtst bij een juiste?

- A. Claudia heeft een eigen woning, de oude en de nieuwe schuld gaan uitsluitend haar aan. Het totaalbedrag is haar eigenwoningschuld. Karla heeft geen eigen woning en geen eigenwoningschuld.
- B. Claudia heeft een eigen woning, de oude schuld drukt alleen op haar, de nieuwe schuld voor 50%. Karla heeft geen eigen woning en dus geen eigenwoningschuld.
- C. Zowel Claudia als Karla hebben een eigen woning. Beide schulden zijn hun eigenwoningschulden.
- D. De nieuwe schuld is voor Karla geen eigenwoningschuld. Het bedrag is niet aangewend voor een eigen woning, want die heeft zij niet. Zij heeft wel een vordering in box 3 op Claudia omdat zij een deel van de verbouwingkosten van haar zus heeft betaald. De rente die Claudia betaalt is geheel aftrekbaar.

Antwoord 4

Claudia heeft een eigen woning, Karla niet. Zij is geen eigenaar, lasten en waardeontwikkeling gaan haar niet aan. Claudia is niet haar fiscale partner.

A is niet juist, omdat de nieuwe schuld voor 50% Karla en niet Claudia aangaat. Het deel van Karla is dus niet zonder meer een eigenwoningschuld voor Karla.

C is onjuist. Karla voldoet niet aan de eis dat zij eigenaar is en dat zij deelt in de waardeontwikkeling van de woning.

B is op zichzelf juist,

maar D is completer. Claudia betaalt de rente die haar zus verschuldigd is ook aan de bank. Gesteld kan worden dat Karla haar deel van de lening doorleent aan Claudia. Dat deel kan voor haar een eigenwoningschuld zijn. De uitzondering van *artikel 3.119a lid 6d Wet IB2001* is niet van toepassing. Karla is niet de partner van Claudia. Het is dan wel gewenst om die onderlinge afspraken schriftelijk vast te leggen.

Vraag 5

Erwin heeft een eigen woning gekocht in 2011. In 2018 trouwt hij met Dorien zonder het maken van huwelijkse voorwaarden. Zij wonen sindsdien in Erwin's woning. Op 1 april 2020 vertrekt Erwin. Hij schrijft zich op een ander adres in. De woning wordt direct te koop gezet (op 1 april). Na een jaar is de woning verkocht. Kort daarvoor is Dorien vertrokken naar haar nieuwe woning. Na indiening van een verzoek om echtscheiding in mei 2021 wordt het huwelijk in 2022 ontbonden.

Drie beweringen:

1. Op 1 januari 2019 heeft Erwin op grond van art 3.111 lid 1 onder a Wet IB 2001 een eigen woning.
2. Op 1 januari 2019 heeft Dorien op grond van art. 3.111 lid 1 onder a Wet IB2001 een eigen woning.
3. Vanaf 1 april 2020 leven zij duurzaam gescheiden. Erwin heeft vanaf dat moment een eigen woning op grond van art. 3.111 vierde lid Wet IB2001. Dorien heeft vanaf dat moment geen eigen woning.

Wat is van toepassing?

- A. alle beweringen zijn juist
- B. alle beweringen zijn onjuist
- C. 1 en 3 zijn juist, 2 is onjuist
- D. 1 en 2 zijn juist, 3 is onjuist

Antwoord 5

D is juist.

1) en 2) Beiden hebben op 1 januari 2019 een eigen woning in fiscale zin, ook al is Erwin de enige eigenaar. Ook de partner die geen eigenaar is heeft volgens *art. 3.111 lid 1 onder a Wet IB2001* een eigen woning. Zie ook de tekst op de website van de Belastingdienst.

NB: Het ontbreken van huwelijkse voorwaarden leidt in 2018 niet tot mede-eigendom van de echtgenoot. Bezittingen verkregen voor het huwelijk blijven eigendom van die verkrijger.

3) Erwin en Dorien zijn op 1 april 2020 nog gehuwd. Een verzoek om echtscheiding is op dat moment niet ingediend. Ze zijn dus elkaars partner. De woning dient Dorien wel, maar Erwin niet tot hoofdverblijf. Zij heeft op grond van de hoofdregel wel een eigen woning. Voor Erwin geldt de echtscheidingsregeling: nog tot en met 24 maanden na vertrek een eigen woning.

Eigenwoningschuld en de eigenwoningreserve

Vraag 6

Justus neemt in 2018 het aandeel in de gezamenlijke woning over van Caro, zijn ex-vriendin. De woning kochten zij in 2010, ieder voor 50%. De aflossingsvrije schuld van € 100.000 is in dezelfde verhouding aangegaan. De woning wordt getaxeerd op € 350.000. Hij betaalt € 175.000 voor haar deel. Hij neemt ook haar deel van de schuld over (€ 50.000). Het restant van € 125.000 leent hij van zijn ouders. Een overeenkomst wordt niet opgesteld, omdat de ouders toch van plan zijn om hem in 2020 het hele bedrag te schenken.

Wat is na de transactie zijn eigenwoningschuld?

Antwoord 6

€ 50.000. Hij had een aandeel van € 50.000 in de gezamenlijke aflossingsvrije schuld. Voor dit deel geldt de eerbiedigende werking van *artikel 10bis 1 lid 1 Wet IB2001*. De aankoop van de helft van Caro is voor hem de verwerving van een nieuwe woning. De schuld wordt pas een eigenwoningschuld als wordt voldaan aan de eis dat in tenminste 360 maanden volgens een contractueel overeengekomen annuïtair schema wordt afgelost tot nihil. Een contract is er niet en een aflossingsverplichting evenmin. Als wordt geleend van een niet-rentseigneringplichtige partij moeten de gegevens van de lening in de aangifte worden opgenomen. Zo lang dat niet is gebeurd kwalificeert de schuld niet als eigenwoningschuld.

Merk op dat de verhoogde schenkingsvrijstelling voor de eigen woning niet van toepassing is op de nieuwe schuld. Die is immers geen eigenwoningschuld. Bij kwijtschelding van een andere dan een eigenwoningschuld bestaat geen recht op de verhoogde vrijstelling.

Vraag 7

Sybrand woont sinds 2010 in een eigen appartement. De aflossingsvrije schuld is € 185.000. In mei 2013 kocht hij samen met zijn vriendin Lilian een nieuwe woning voor € 220.000, ieder voor 50%. De schuld is € 200.000, annuïtair in 30 jaar af te lossen, eveneens ieder voor 50%. De nieuwe woning werd betrokken op 1 juli 2013. Het appartement werd eerst te koop gezet.

Op 31 december 2016 is het nog altijd niet verkocht. In februari 2017 neemt een huurder zijn intrek. Het pand wordt per 1 januari 2017 voor € 175.000 (WOZ-waarde) in box 3 aangegeven, samen met een schuld van € 185.000. In juli 2018 gaat het stel uit elkaar. Sybrand keert terug naar zijn oude appartement. De gezamenlijke woning wordt verkocht voor € 250.000.

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

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

Antwoorden 7

- A. De schuld die Sybrand heeft als hij na de verhuurperiode terugkeert naar zijn oude appartement is strikt genomen geen eigenwoningschuld. Op grond van het Besluit van de Minister van Financien 10 juni 2010, nr. DGB2010/921 is goedgekeurd dat een dergelijke schuld toch kan terugkeren naar de eigen woning in box 1. Voorwaarde is dat de schuld ooit is aangegaan voor dezelfde woning.
Hij moet wel de eigenwoningreserve afboeken. Zijn eigenwoningschuld is dan: $€ 185.000 - 25.000 = € 160.000$.

Lilian heeft na verkoop een EWR van $125.000 - 100.000 = 25.000$

- B. Op grond van de verhuisregeling blijft het appartement een eigen woning in het jaar waarin het wordt verlaten plus de volgende drie kalenderjaren. Voorwaarde is dat het pand leeg staat en te koop is gezet. De eigenwoningschuld van € 185.000 blijft staan. Een vervreemding in de zin van de eigenwoningregeling ontbreekt. De schuld voor de nieuwe woning verhoogt de bestaande met € 100.000 tot € 285.000.
- C. Lilian heeft wel een EWR van 25.000. De EWS van Sybrand is na afboeking van de EWR $185.000 - 25.000 = 160.000$.
- D. De verhuistermijn loopt af op 31 december 2016. Overgang naar box 3 per 1 januari 2016 is dus niet aan de orde.

Vraag 8

Midas is na zijn echtscheiding en de verkoop van de echtelijke woning met zijn vervreemdingssaldo van € 100.000 (gerealiseerd 30 mei 2015) ingetrokken bij zijn tante. Hij betaalt haar een woonbijdrage. Als tante op 2 juli 2018 overlijdt is hij haar enige erfgenaam. Op grond van het testament verkrijgt hij de woning (€ 300.000) en de bijbehorende schuld (€ 30.000 aflossingsvrij). Hij moet een aanslag erfbelasting betalen van € 50.000. Dat geldt heeft hij niet. Hij leent een totaalbedrag van € 120.000 dat hij voor € 50.000 gebruikt voor de erfbelasting en voor € 70.000 voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud en het aanbrengen van verbeteringen aan de woning. Hij beschikt over facturen tot een bedrag van € 60.000, de rest van de kosten maakte hij in eigen beheer.

Wat wordt de maximale eigenwoningschuld voor Midas?

Antwoord 8

Midas verkrijgt de woning uit de nalatenschap van zijn tante. Vanaf het moment van overlijden van zijn tante is hij eigenaar en bewoner. Hem gaan lusten, lasten en waardeontwikkeling volledig aan. Hij heeft dus een eigen woning

De schuld is als volgt onder te verdelen:

- 1) geërfde schuld € 30.000
- 2) nieuwe schuld: € 50.000 voor erfbelasting
- 3) nieuwe schuld: € 60.000 voor onderhoud en verbetering via aannemer
- 4) nieuwe schuld: € 10.000 doe-het-zelf

ad 1) Een geërfde schuld die causaal verband houdt met een geërfde woning kan een eigenwoningschuld zijn als aan de overige voorwaarden wordt voldaan. In dit geval is de lening aflossingsvrij. Uitsluitend leningen die contractueel in tenminste 360 maanden volgens een annuïtair schema geheel worden afgelost kunnen een eigenwoningschuld zijn. Dat geldt dus niet voor deze lening. De overgangsregeling biedt geen uitkomst. Midas heeft op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld. Aanpassing van de voorwaarden herstelt aftrekrecht.

ad 2) Een schuld die is aangegaan voor de betaling van erfbelasting heeft onvoldoende causaal verband met de woning. Het is geen eigenwoningschuld.

ad 3) Voorzover de schuld is aangegaan voor verbetering en onderhoud van de woning is het een eigenwoningschuld, mits de uitgaven met schriftelijke bewijzen kunnen worden gestaafd.

ad 4) Voor de € 10.000 die in eigen beheer zijn uitgegeven geldt ook de eis dat de uitgaven met schriftelijke bewijsstukken gestaafd moeten kunnen worden. Bij gebrek aan die bewijsstukken is de schuld geen eigenwoningschuld.

Eigenwoningreserve

Een ewr vervalt 3 jaren nadat hij is ontstaan (*art 3.119a lid 3 Wet IB2001*). Dat is dus op 30 mei 2018. De woning wordt in juli 2018 zijn eigen woning. De eigenwoningreserve is op dat moment vervallen.

De totale eigenwoningschuld is dus maximaal € 70.000 (3 + 4) gesteld dat alle facturen/bonnen voorhanden zijn). Zijn die voor de € 10.000 doe-het-zelfkosten niet aanwezig, dan gaat dit deel van de schuld naar box 3.

Het bedrag van de geërfde schuld kan na aanpassing van de geldlening aan de nu geldende fiscale vereisten alsnog als eigenwoningschuld kwalificeren.

Vraag 9a

Lea (20) en Geert (32) hebben al jaren verkering. Geert is tandarts in loondienst, Lea is na haar studie als verpleegkundige gaan werken. Lea woont nog bij haar ouders, en Geert woont in een huurwoning. Samen een huis kopen staat hoog op hun verlanglijst. In december 2018 kopen ze, ieder voor 50%, een woning. De verwervingskosten zijn € 550.000. Ze ontvangen allebei een jubelton van hun ouders. De resterende € 350.000 lenen zij bij een bank, ze zijn hoofdelijk aansprakelijk.

Als de opleveringsdatum in maart 2019 naderbij komt bedenkt Lea zich. Ze wil liever nog even bij pa en ma blijven wonen. Geert is zacht uitgedrukt 'not amused'. De veelbelovende relatie is ten einde. Geert wil Lea's aandeel in de woning overnemen. Hij dient een financieringsaanvraag in voor een bedrag van € 275.000, de helft van de waarde van de woning op dat moment. De bank weigert omdat zijn inkomen te laag is ten opzichte van de hoogte van de nieuwe schuld. Geert kan de lasten makkelijk betalen, vindt hij, mede omdat zijn ouders hebben toegezegd hem jaarlijks € 5.000 te gaan schenken.

In een publicatie van de Belastingdienst leest Geert iets wat zijn probleem wellicht kan oplossen. Wat heeft hij gelezen?

Antwoord 9a

Geert kan met Lea overeenkomen dat zij de economische eigendom van haar deel van de woning aan hem overdraagt. Economisch eigendom is voldoende, vol eigendom wordt niet geëist. Vereist is dat alle lusten en lasten, inclusief de waardeontwikkeling, uitsluitend en alleen Geert aangaan. Dan is voldaan aan de eisen geformuleerd in *artikel 3.111 lid 1 Wet IB2001*.

Vraag 9b

Als vraag 9a, met deze wijzigingen:

- de aankoop is in augustus 2012,
- de verwachte oplevering en het einde van de relatie vallen in 2013.
- de schuld is aflossingsvrij
- er is geen 'jubelton', maar eigen geld voor hetzelfde bedrag.

Verandert iets in de uitwerking?

Antwoord 9b

Zeker. Als de overeenkomst met de bank niet verandert, dan is de schuld die betrekking heeft op het overgenomen deel geen eigenwoningschuld. De geldlening voldoet tot dat bedrag niet aan de voorwaarde dat annuïtair moet worden afgelost.

Vraag 9c

Terug naar de gegevens van vraag 9a.

Wat zijn de fiscale gevolgen van de voorgenomen overname voor Lea?

Antwoord 9c

Schenkbelasting

De verhoogde vrijstelling voor schenkingen voor een eigen woning komt in gevaar. De verhoging geldt alleen maar als de schenking daadwerkelijk wordt aangewend voor de eigen woning (aanschaf, aflossing eigenwoningschuld, verbetering, onderhoud). Als de schenking in 2018 heeft plaatsgevonden moet het bedrag uiterlijk in 2020 zijn besteed. Is dat niet het geval, dan vervalt de vrijstelling alsnog.

Inkomstenbelasting: eigen woning?

De vraag is of Lea wel een eigen woning verkrijgt. Aan de hoofdregel wordt niet voldaan. Mogelijk wel aan de voorwaarden voor de verhuisregeling van *artikel 3.111 lid 3 Wet IB2001*. Een woning die bestemd is om in het kalenderjaar van aanschaf of de drie daarop volgende jaren te worden gebruikt als hoofdverblijf. Nu dat voornemen bij aankoop in december 2018 aanwezig was lijkt het gerechtvaardigd om aan te nemen dat zij inderdaad een eigen woning had vanaf dat moment.

Ontbreekt het voornemen tot zelfbewoning, of vervalt dat voornemen, dan is niet, of niet langer sprake van een eigen woning. In deze casus zal dat lastig te bepalen zijn

Inkomstenbelasting: eigenwoningreserve?

Het bedrag van de geschonken 'jubelton' verlaagt een maximale eigenwoningschuld, maar alleen voorzover het de verhoogde, verhoogde vrijstelling betreft. Kinderen hebben eerst recht op een jaarlijkse vrijstelling. Die kan eenmalig worden verhoogd, zonder voorwaarden, tot € 25.731, en nog eens tot € 100.800 onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de eis dat de schenking daadwerkelijk wordt aangewend voor verwerving, verbetering of onderhoud, of voor aflossing van de eigenwoningschuld. (art. 33 onder 5 en 7, art 33a SW, jo. art 5 en 6 UvR SW).

Maar eerst wordt de eigenwoningreserve in mindering gebracht op de maximale eigenwoningschuld. Omdat de schenking leidt tot een lagere eigenwoningschuld beperkt de bijleenregeling de aftrekmogelijkheid. Na verloop van drie jaar vervalt de eigenwoningreserve, maar de vermindering van de eigenwoningschuld met de verhoogde schenkingsvrijstelling vervalt niet na drie jaar!

Vraag 10

Tess en Armin zijn gehuwd. Zij wonen niet meer samen vanaf 2 januari 2018. Een verzoek om echtscheiding is nog niet ingediend. Dat gebeurt pas in 2019. Armin is in de gezamenlijke eigen woning blijven wonen. Tess laat er geen gras over groeien en koopt samen met haar nieuwe vriend een woning. Ze is voor 50% eigenaar en gaat voor haar deel van de koopprijs een schuld aan van € 150.000. De woning wordt in november 2018 betrokken.

Kan Tess de kosten van de financiering en de rente voor haar nieuwe woning aftrekken? En hoe zit dat met de oude woning?

Antwoord 10

Het aandeel van Tess in de oude woning is een eigen woning in fiscale zin. Voor haar vertrek op grond van *artikel 3.111 lid 1 Wet IB2001*, na haar vertrek op grond van het vierde lid van hetzelfde artikel. Met ingang van haar vertrek treedt de toestand 'duurzaam gescheiden levend' in. Haar deel van woning blijft 24 maanden na haar vertrek een eigen woning.

De nieuwe woning voldoet aan alle eisen die de Wet aan een eigen woning stelt: de woning is haar eigendom en hoofdverblijf, waardeontwikkeling, lusten en lasten gaan haar aan.

Op grond van *artikel 3.111 lid 8 Wet IB2001* kunnen *partners* maar 1 woning hebben. Zo bezien kan Tess niet zowel haar oude als haar nieuwe woning als eigen woning beschouwen.

Artikel 3.111 lid 4 laatste volzin Wet IB2001 biedt uitkomst. Daarin is bepaald dat de duurzaam gescheiden levende echtgenoot gelijk is aan een *gewezen partner*. Voor de toepassing van de eigenwoningregeling, **en alleen daarvoor**, is Armin dus niet langer haar partner vanaf het moment waarop duurzaam gescheiden wordt geleefd. Het fiscale partnerschap blijft overigens in stand.

Tess kan de betaalde rente en kosten van geldleningen voor de nieuwe woning dus in aftrek brengen, naast die voor de oude woning. Als die wordt verkocht, of als de termijn van 24 maanden is verlopen, moet een eventuele eigenwoningreserve worden afgetrokken van de maximale eigenwoningschuld.