

# Fiscale lotgevallen van de eigenwoningbezitter

RB KRING ROTTERDAM 9 JANUARI 2018

JAN WILLEM KEMPER RB

## Het huis



## De relatie



3

## De Aangifte

A screenshot of the Dutch tax authority website (Belastingdienst) for the 2017 tax return. The page features a blue header with navigation links for Home, Menu, Zoeken, and Inloggen. The main content area is titled "Belastingaangifte 2017" and includes four key sections: "01 Vanaf 1 maart kunt u aangifte doen", "Kan ik hulp krijgen bij mijn aangifte?", "Welke gegevens heb ik nodig voor mijn belastingaangifte?", and "Activeer nu alvast uw Berichtenbox". Each section provides brief information and links to more detailed guides. At the bottom, there is a "Snel naar" section with links to "Waarom nu? 2017", "Hoe te aanpakken", "Maak de aangifte doen?", and "Hoe kan mijn belastingdienst".

4

**Belastingaangifte 2017**

**01**  
MRT **Vanaf 1 maart kunt u aangifte doen**

Doet u vóór 1 april aangifte, dan krijgt u vóór 1 juli bericht.

Online aangifte doet u dan via Mijn Belastingdienst of met de aangifte-app.

**Kan ik hulp krijgen bij mijn aangifte?**

Ja, dat kan. Want we begrijpen dat u soms hulp kunt gebruiken bij het invullen van uw aangifte.

> Lees of u hulp kunt krijgen, van wie en vanaf wanneer

5

## 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?

6

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

7

## Positie vertrekkers 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

8

## 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



9

## 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

10

## 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:

11

## Alimentatie PGA

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

- Periodieke uitkering
- Verplichting
- Rechtstreeks voortvloeiend uit het **familierecht**
- Niet aan bloed- aanverwanten rechte lijn, 2<sup>e</sup> graad zijlijn

Of afkoopsommen daarvan

**Familierecht:** regeling partneralimentatie (Art 1:157 BW)

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

12

## Alimentatie PGA

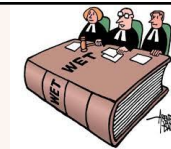
**Ongehuwden:** (art 6.3, lid 1 onder f Wet IB2001)

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

**NIET:** afkoopsommen daarvan!

13

## 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

14

## 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

15

## Geen alimentatie?

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

16



## Floor en David

gehuwd in gemeenschap van goederen, eigen woning met EWS

1 november 2016: David vertrekt

31 december 2016: Advocaat bevestigt per brief:

- alle lasten woning voor Floor,
- zij krijgt exclusief gebruiksrecht;
- verdeling waarde naar stand op 1-1-2017

2017: Floor betaalt rente en alle lasten woning

Trekt alle rente af, geeft ewf geheel aan

(2018: *verdeling huwelijkgoederengemeenschap*)

Kan Floor wel alle rente aftrekken?

17

## Floor en David

Eisen eigen woning (art 3.111 lid 1 Wet IB 2001)

Gebouw of:

- Duurzaam aan een plaats gebonden schip of:
- Woonwagen in de zin van art. 1 Woningwet

Met daartoe behorende **aanhorigheden**;

Dat de belastingplichtige en de tot zijn huishouden behorende personen **anders dan tijdelijk** als **hoofdverblijf** ter beschikking staat

18

## Floor en David

Eisen eigen woning (art 3.111 lid 1 Wet IB 2001)

Ter beschikking op grond van:

- Eigendom, ook economische eigendom
- Lusten en lasten voor belastingplichtige of zijn partner
- Waardeverandering gaat belastingplichtige of partner grotendeels aan
- genotsrecht krachtens erfrecht verkregen

19

## Floor en David

Eisen eigen woning (art 3.111 lid 1 Wet IB 2001)

Ter beschikking op grond van:

- Eigendom, ook economische eigendom
- Lusten en lasten voor belastingplichtige of zijn partner
- Waardeverandering gaat belastingplichtige of partner grotendeels aan
- genotsrecht krachtens erfrecht verkregen

20

## Floor

Per 1 januari 2017:

- heeft zij exclusief recht van gebruik (alle lusten)
- betaalt zij alle kosten
- gaat de waardeverandering uitsluitend haar aan

Zij heeft dus het economische eigendom:

- Bijtelling gehele EWF, aftrek volledige hypotheekrente

Gerechtshof Amsterdam ECLI:NL:GHAMS:2012:BW0614

21

## Eigenwoningschuld/ -reserve

**ALSOF JE  
DE TOEKOMST  
VERANDERT**

**DOOR  
DE GESCHIEDENIS  
TE VERVALSEN**

*Loesje*

Publicatie: 04/02  
©2012 EA, Amsterdam  
www.loesje.nl

22

## Frits en Thea

- Thea kocht op 1 januari 2011 een woning voor € 200.000
- Financiering: € 200.000 aflossingsvrij
- In 2016 trouwt zij in gemeenschap van goederen met Frits.
- De woning is dan € 250.000 waard.
- Op 1 juli 2018 gaan zij uit elkaar. Waarde woning € 300.000
- Thea neemt het aandeel van Frits over voor € 150.000.
- Zij leent daarvoor € 150.000

Wat is de schuld van Thea na de overname?

23

## Thea

Wat is de schuld van Thea na de overname?

- Bij aankoop: € 200.000
- Bij huwelijk: 50% van € 200.000 = € 100.000
- Bij overname: verhoging met € 150.000 = **€ 250.000**

Hoe moet de schuld zijn samengesteld?

- € 100.000 is aflossingsvrij en blijft dat
- € 150.000 moet voldoen aan de eisen vanaf 2013: annuïtair, 360 maanden

24

## Thea

Hoe lang heeft Thea nog renteaftrek vanaf 1 juli 2018?

€ 100.000 is aflossingsvrij:

- aangegaan 1 januari 2011
- tot overname 7,5 jaar aftrek genoten
- nog **22,5 jaar** recht op aftrek

€ 150.000 annuïtair

- **nog 360 maanden** recht op aftrek

25

## Thea

We veranderen de casus:

Vanaf 1 januari 2011 wonen ze samen in het huis van Thea, met samenlevingscontract.

Frits heeft hoger inkomen en trekt de rente af.

Wat verandert in de uitwerking?

- Thea is de rente verschuldigd en ze is eigenaar
- Frits trok rente af ogv partnerregeling
- De aftrekbeperking geldt voor degene die **recht** heeft op aftrek
- In de uitwerking: **geen verandering!**
- resterende aftrekjaren voor Thea: 22,5

26

## Frits

Frits koopt op 1 juli 2019 een woning voor € 200.000.

- Wat is zijn maximale eigenwoningsschuld (EWS)?
- Wat is de optimale samenstelling van de lening(en)?
- Hoe lang mag hij de rente nog aftrekken?

27

## Frits

Frits, maximale EWS	
Verkoop woning voor	150.000
zijn deel lening (50% van 200.000)	100.000
vervreemdingsaldo	<u>50.000</u>
Verwerving nieuwe	200.000
af: eigenwoningreserve	50.000
Maximale EWS	<u>150.000</u>

28

## Frits

Frits, samenstelling lening	
Maximale EWS	150.000
eigen EWS per 31 -12- 2012	0
'verkregen' door huwelijk igvg (aflossingsvrij!)	100.000
<b>Te lenen (nieuw)</b>	<b>50.000</b>
annuïteit in 360 maanden	

29

## Frits

Frits, looptijd renteaftrek		
Lening 1 aflossingsvrij, 7,5	100.000	22,5 jaar
Lening 2 annuïtair	50.000	360 mnd

NB:

Vanaf 2013 geldt de 'economische benadering' (vlgs Stas):

- bij huwelijk igvg gaat 50% over naar de ander.

Vóór 2013: ieder neemt eigen verleden mee

- Thea: € 200.000 aflossingsvrij, verbruikt eigen 'rentejaren'
- Frits: verbruik rentejaren vanaf huwelijk. Geen aflossingsvrije lening

30

## Frits

Stel: Frits koopt nieuwe woning niet in 2019, maar in 2020:

- EWR: 3 jaarstermijn begint op 1 juli 2018, eindigt 30 juni 2021:
- EWR dus niet vervallen
- Maximale EWS blijft € 150.000
- Geen eerbiedigende werking aflossingsvrijheid
- (te laat: had uiterlijk 31-11-2019 moeten gebeuren)
- Hele lening moet annuïtair zijn
- Renteaftrek: 360 maanden

(Het 'verbruik' van de eerste 7,5 jaar wordt aan Thea toegerekend)

31

## Harry en Sjaan

- Sjaan heeft sinds 2010 een eigen woning
- Gefinancierd met aflossingsvrije lening van € 100.000
- Sjaan komt Harry tegen, die nog bij zijn moeder woont
- Zij verkoopt haar woning voor € 150.000, EWR dus € 50.000

**Gezamenlijk** kopen zij een nieuwe woning voor € 200.000:

- Sjaan betaalt € 50.000 uit eigen middelen
- Gezamenlijke lenen ze € 50.000 aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair

Fiscale gevolgen?

32



Harry en Sjaan, financiering			
	Sjaan	Harry	totaal
eigendom woning, ieder de helft	100.000	100.000	200.000
aandeel financiering:			
- annuïteit	50.000	50.000	100.000
- aflossingsvrij	25.000	25.000	50.000
- eigen geld	50.000		50.000
	125.000	75.000	200.000

33

Harry en Sjaan max EWS		
	Sjaan	Harry
verwerving	100.000	100.000
af: eigenwoningreserve EWR	50.000	
max EWS	50.000	100.000


verdeling schulden			totaal
- aflossingsvrij	25.000	25.000	50.000
- annuïteit	50.000	50.000	100.000
	75.000	75.000	150.000

34

Harry en Sjaan max EWS		
	Sjaan	Harry
verwerving	100.000	100.000
af: eigenwoningreser...		
max EWS		

verdeling schulden		
- aflossingsvrij		.000
- annuïteit		.000
		.000



35

## Harry en Sjaan

- Woning is gezamenlijk eigendom
- Aandeel financiering Harry is € 75.000
- Aandeel financiering Sjaan is € 125.000
- Sjaan heeft een vergoedingsrecht op Harry van € 25.000
- Harry heeft een schuld van € 25.000 aan Sjaan

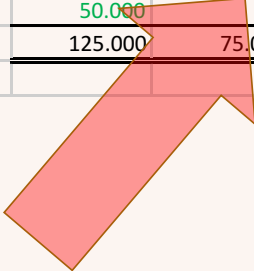
Schuld aan partner is geen EWS (art 3.119a lid 6 onder d Wet IB2001)

Vordering/schuld naar box 3

(Aldus de Staatssecretaris in brief aan TK dd 14 april 2017)

36

Harry en Sjaan, financiering			
	Sjaan	Harry	totaal
eigendom woning, ieder de helft	100.000	100.000	200.000
aandeel financiering:			
- annuïteit	50.000	50.000	100.000
- aflossingsvrij	25.000	25.000	50.000
- eigen geld	50.000		50.000
	125.000	75.000	200.000



37

Harry en Sjaan	
<b>Sjaan</b> heeft schuld van € 75.000:	
• in box 1: verwerving € 100.000 - € 50.000 EWR = € 50.000	
• in box 3: € 25.000 niet kwalificerend als EWS in Box 3	
• (en in box 3: <b>vordering</b> op Harry van € 25.000 (vergoedingsrecht))	
<b>Harry</b> heeft schuld van € 100.000	
• in box 1: 50% annuitair € 50.000	
• in box 3: 50% aflossingsvrij € 25.000	
• in box 3: <b>schuld</b> aan Sjaan € 25.000	

38

## Vergoedingsrechten

Wanneer bestaat een **vergoedingsrecht**?

Gehuwden: op grond van art 1:87 BW

Ongehuwd samenwonenden: zou blijken uit jurisprudentie

Staatssecretaris:

Verlies aftrekrechten is niet in lijn met de bedoeling van de bijleenregeling. Bekijkt of aanpassing nodig is (hij kijkt nog...)

Intussen...

39

## Mogelijke oplossing

De draagplicht voor gezamenlijke schulden intern aanpassen:

Kom intern (binnen de gemeenschap) andere draagplicht overeen:

- De een neemt de annuïteit voor zijn rekening, de ander het aflossingsvrije
- Bij (onderhandse) akte vast te leggen
- En uitvoeren!

40

## Dirk en Truus

- Truus heeft sinds 2010 een eigen woning
- Gefinancierd met aflossingsvrije lening van € 100.000
- Truus komt Dirk tegen
- Zij verkoopt haar woning voor € 150.000, EWR dus € 50.000
- Zij treden dan in het huwelijk, in gemeenschap van goederen

Zij kopen een nieuwe woning € 200.000:

- Truus betaalt € 50.000 uit eigen middelen
- Gezamenlijke lenen ze € 50.000 aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair

Fiscale gevolgen?

41

## Dirk en Truus

Dirk neemt de geschiedenis van Truus over, behalve EWR:

50% van de BEWS (bestaande eigenwoningsschuld)

Gezamenlijk hebben zij een schuld van € 150.000:

- box 1 (via Truus) € 50.000 (BEWS) aflossingsvrij
- box 3 (via Truus) € 25.000 niet kwalificerend deel na vrijval EWR
- box 1 (via Dirk) € 75.000 (€ 50.000 BEWS, 25.000 nieuw)

42

## Dirk en Truus

Dirk neemt de geschiedenis van Truus over met de EWR:  
50% van de BEWS (bestaande eigen woning) (nuld)

Gezamenlijk hebben zij een woning van € 150.000

- box 1 (via Truus) aflossingsvrij (BEWS)
- box 3 (via Truus) niet kwalificerend deel na vrijval EWR
- box 1 (via Dirk) € 150.000 (€ 50.000 BEWS, 25.000 nieuw)

**ZOON 2017!**

43

## Dirk en Truus 2018

- Truus heeft sinds 2010 een eigen woning
- Gefinancierd met aflossingsvrije lening van € 100.000
- Truus komt Dirk tegen
- Zij verkoopt haar woning voor € 150.000, EWR dus € 50.000
- Zij treden dan in het huwelijk, zonder huwelijkse voorwaarden

Zij kopen een nieuwe woning in 2018 € 200.000:

- Truus betaalt € 50.000 uit eigen middelen
- Gezamenlijke lenen ze € 50.000 aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair

Fiscale gevolgen?

44

## Dirk en Truus 2018

Nieuw huwelijksgoederenregime:

- voorhuwelijks blijft privé
- nahuwelijks wordt gemeenschappelijk

Gezamenlijk hebben zij nog steeds een schuld van € 150.000, die in de gemeenschap valt:

- box 1 (Truus) € 50.000 (BEWS) aflossingsvrij
- box 3 (Truus) € 25.000 niet kwalificerend deel na vrijval EWR
- box 3 vordering Truus /Dirk € 25.000, -/- € 25.000
- box 1 (via Dirk) € 50.000 annuïtair
- box 3 (Dirk) € 25.000 niet kwalificerend

45



46

## 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?

47

## Ronald gaat verhuizen

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

Hoe verloopt de EWS ?

48



## 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)
- $\text{verwachte opbrengst} - \text{schuld} = 230.000 - 160.500 = 69.500 = \text{VVVS}$

49

## Verloop schuld bij verhuizing

Per 1 april 2022		
	<b>nieuw</b>	<b>oud</b>
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		

50

## 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)		
<b>EWS</b>	<b>224.700</b>	

51

## 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	
<b>EWS</b>	<b>194.700</b>	
(geen herziening renteaftrek)		

52

## Verkoop en herrekening

Op welk leningdeel komt de EWR in mindering?

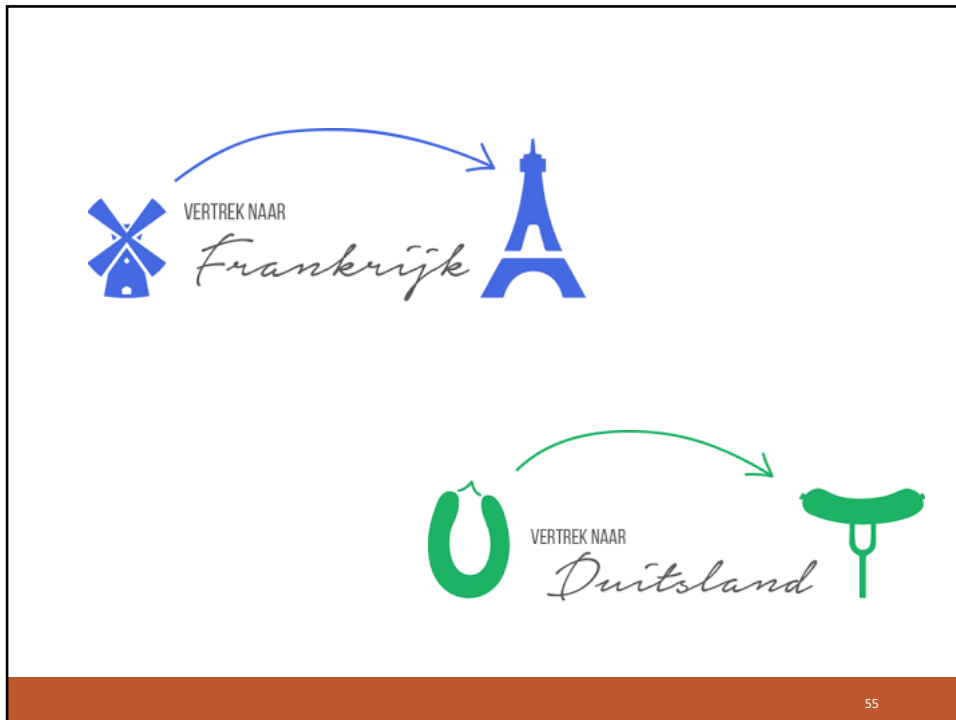
1. De oudste lening?
2. De jongste lening
3. Naar evenredigheid?
4. Naar eigen inzicht?

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

53



54



**Dank voor uw aandacht!**

---

MEER VRAGEN? MAIL NAAR

JWK@JWKEMPER.NL

## Zoek het (fiscale) verschil

P&J gehuwd huwelijkse voorwaarden	Q&S ongehuwd samenlevingsovereenkomst met verblijvingsbededing
<ul style="list-style-type: none"> <li>- woning: 1-7-2013 samen</li> <li>- aflossingsvrij: 200.000</li> <li>- per 1-7-2017: 200.000</li> <li>- P overlijdt</li> <li>- Testament:</li> <li>- Woning en schuld naar J</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woning: 1-7-2013 samen</li> <li>- aflossingsvrij: 200.000</li> <li>- per 1-7-2017: 200.000</li> <li>- Q overlijdt</li> <li>- Verblijvingsbeding</li> <li>- Woning en schuld naar S</li> </ul>

## Zoek het (fiscale) verschil

P&J gehuwd huwelijkse voorwaarden	Q&S ongehuwd samenlevingsovereenkomst met verblijvingsbededing
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning en schuld naar J</li> </ul> <p>Krachtens erfrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen aanpassing schuld</li> <li>- blijft aflossingsvrij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woning en schuld naar S</li> </ul> <p>Krachtens verblijvingsbeding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verkregen deel lening is nieuw</li> <li>- annuïtair</li> <li>- in 360 mnd af te lossen!</li> </ul>