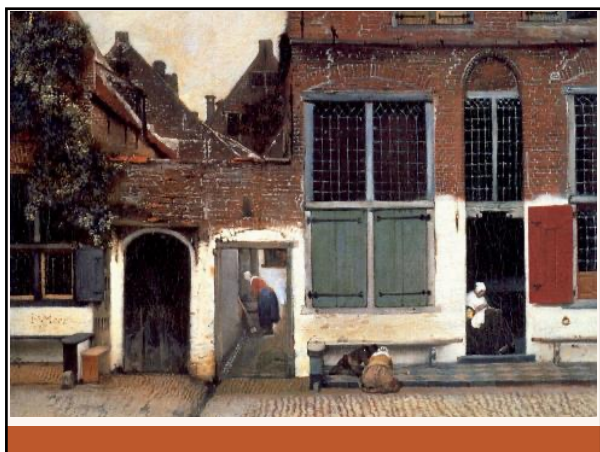


Eigen woning
nieuwe complicaties?

RB KRING ROTTERDAM 15 MAART 2022

JAN WILLEM KEMPER RB

1



2

Bijlagen. [18. 3.] Tweede Kamer. 9

Heffing eener inkomstenbelasting.

(18. 3.)

ONTWERP VAN WET,
waarin de wijzigingen, aangebracht bij Nota van
Wijziging (Zitting 1912—1913, 44, n^o. 2) in
zwarten inkt en bij Nota van Wijziging (Zitting
1913—1914, 18, n^o. 1) in rooden inkt aan-
den kant zijn gedrukt.

WIJ WILHELMINA, BIJ DE GRACIE GODS, KONINKIN DER
NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ESK., ESK., ENZ.:

Allen, die deze zullen zien of hooren lezen, saluut! doen te
weten:

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het noodig
is eene algemeene inkomstenbelasting te heffen;

Zoo is het, dat Wij, den Raad van State gehoord en met
gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en
verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

HOOFDSTUK I.

3

Artikel 5.

Als opbrengst van onroerende goederen worden beschouwd de voordeelen die, anders dan door de uitoefening van een bedrijf of beroep, van gebouwen en gronden worden getrokken, zooals:

- huur- of pachtsummen en verdere praestatiën van huurders of pachters; vruchten waarvan het genot bij verhuuring of verpachting is voorbehouden;
- de huurwaarde van gebouwen, gedeelten van gebouwen of gronden bij eigen gebruik voor woning of tot huishoudelijke doeleinden;
- uitkeeringen ter zake van opstal, erfpacht, beklemming of vaste huur;
- uitkeeringen ter zake van grondrente of andere op onroerend goed gevestigde schuldplichtigheid.

4

Artikel 10.

De opbrengst eener bron van inkomen wordt, ter berekening van haar zuiver bedrag, verminderd met de kosten tot verwerving, inning en behoud der opbrengst en met de op de opbrengst rustende lasten, zooals:

- de bedrijfs- en beroepskosten, waaronder worden verstaan de kosten noodig voor de uitoefening van een bedrijf of beroep of rechtstreeks daartoe betrekking hebbende, met inbegrip van kosten van onderhoud, verschuldigde renten en belastingen die op het bedrijf of beroep drukken;
- de volgende kosten, voor zoover zij niet reeds als bedrijfs- of beroepskosten in aanmerking komen: kosten van verzekering en onderhoud van onroerende goederen, uitkeeringen wegens opstal of ander zakelijk recht krachtens hetwelk de belastingplichtige het genot van onroerend goed heeft, op onroerende goederen rustende belastingen en uitkeeringen wegens daarop gevestigde schuldplichtigheid, kosten van verhuuring of verpachting van onroerende goederen, kosten vallende op de verzilvering van coupons, kosten van beheer.

5

Hoe is het zo gekomen?

1914: belasting op woning, woongenot eigen huis = inkomen

1971: huurwaardeforfait ingevoerd. Alleen rente aftrekbaar

1997: forfait = percentage WOZ-waarde

2001: eigenwoningrente maximaal 30 jaar aftrekbaar

2004: bijleenregeling

2010: afschaffing 'goedkoper wonenregeling'

6

Hoe is het zo gekomen? II

- 2012: herziening begrip 'eigenwoningschuld – annuïteit
- 2013: verdeling EWR: op verzoek naar rato gerechtigheid VVS (3.119b lid 2 Wet IB2001))
- 2018: nieuw huwelijksgoederenrecht
- 2022: codificatie Besluit 2018

7

2018

Invoering nieuw huwelijksgoederenrecht:
"geen fiscale gevolgen"

- 14 april 2017: Kamerbrief Wiebes
- 30 januari 2018: **Besluit nr. 2018-1511**

Reparatie ongewenste beperking rente-aftek...

8

Linda en Pieter

- Linda heeft sinds 2005 een eigen woning
- Aflossingsvrije lening van € 100.000
- Pieter woont in een huurhuis
- Zij verkoopt haar woning voor € 150.000, EWR = € 50.000

Gezamenlijk kopen zij een nieuwe woning voor € 200.000:

- Linda betaalt € 50.000 uit eigen middelen
- Gezamenlijk lenen ze € 50.000 aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair, hoofdelijk aansprakelijk

Fiscale gevolgen?

9

Linda en Pieter, financiering			
	Linda	Pieter	totaal
eigendom woning, ieder de helft	100.000	100.000	200.000
aandeel financiering:			
- annuïteit (nieuw)	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

10

Linda en Pieter, max EWS		
	Linda	Pieter
verwerving	100.000	100.000
af: eigenwoningreserve EWR	50.000	
max EWS	50.000	100.000

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

11

Linda en Pieter

- Woning is gezamenlijk eigendom
- Aandeel financiering Pieter is € 75.000
- Aandeel financiering Linda is € 125.000
- Linda heeft **een vergoedingsrecht *** op Pieter van € 25.000
- Pieter heeft **een schuld** van € 25.000 aan Linda

Schuld aan partner is geen EWS (art 3.119a lid 6 onder d
Vordering/schuld naar box 3

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

12

Vergoedingsrecht?

- C en D kopen samen een vakantiewoning voor € 100.000
- Ieder wordt voor 50% eigenaar
- C betaalt € 80.000
- D betaalt € 20.000

Heeft C nu een vergoedingsrecht op D van € 30.000?

- Indien geen banden: niet automatisch > overeenkomst
- Bij fiscale partners??
- Bij huwelijk iggv: nee
- Bij gebrek aan gemeenschappelijk vermogen:
 - Afhankelijk van afspraken, en bij gehuwden: de hvw.

13

Vergoedingsrechten

Wanneer bestaat een vergoedingsrecht (volgens Kamerbrief)?

Gehuwden: op grond van art 1:87 BW

Ongehuwd samenwonend: zou blijken uit jurisprudentie, maar in ieder geval indien overeengekomen

Staatssecretaris:

Verlies aftrekrechten is niet in lijn met de bedoeling van de bijleenregeling. Besluit...

Eigenwoningschuld mag worden verdeeld: 50/50

14

Linda en Pieter

Linda heeft schuld van € 75.000:

- in box 1: verw. € 100.000 - € 50.000 EWR = MEWS € 50.000
- in box 3: € 25.000 **niet kwalificerend** als EWS > in Box 3
- (en in box 3: **vordering** op Pieter van € 25.000 (vergoedingsrecht))

Pieter heeft schuld van € 100.000:

- in box 1: 50% annuïtair € 50.000
- in box 3: 50% aflossingsvrij € 25.000
- in box 3: **schuld** aan Linda € 25.000

15

Linda en Pieter, feitelijke EWS			
	Linda	Pieter	totaal
eigendom woning, ieder de helft	100.000	100.000	200.000
- annuïteit	50.000	50.000	100.000
- aflossingsvrij	25.000	25.000	50.000
- eigen geld	50.000		50.000
- geleend aan/van; vergoedingsrecht	-25.000	25.000	0
	100.000	100.000	200.000
Schuld, in principe kwalificerend	75.000	50.000	125.000
Af: Eigenwoningreserve	-25.000		-25.000
Feitelijke eigenwoningsschuld	50.000	50.000	100.000

16

Linda en Pieter

Lopen aftrek mis:

Theoretische max EWS = € 150.000
 Feitelijke EWS = € 100.000

Besluit staatssecretaris biedt oplossing

17

Besluit 30-1-2018

Oplossing: verdelen eigenwoningverleden

Voorwaarden:

- Aankoop en schulden 50/50%
- Beroep op goedkeuring in aangifte
- Geldt ook voor latere jaren, wordt niet teruggenomen

18

Linda en Pieter, zonder Besluit			
	Linda	Pieter	totaal
Feitelijke schuld:			
- annuïteit	50.000	50.000	100.000
- aflossingsvrij	25.000	25.000	50.000
	75.000	75.000	150.000
Feitelijke max eigenwoningsschuld	50.000	50.000	100.000
Linda en Pieter, met Besluit			
	Linda	Pieter	totaal
Verwerving	100.000	100.000	200.000
af: eigenwoningreserve	25.000	25.000	50.000
Feitelijke max eigenwoningsschuld	75.000	75.000	150.000
Volledige EWR Linda 'benut': aflossingsvrije deel Pieter kwalificeert wel			

19

Nadelen Besluit

Geldt voor:

- Eigenwoningreserve
- Verbruikte rente-afrekkjaren (oud)
- Behoud rente-afrekk aflossingsvrije lening van voor 2013
- Aantal gebruikte afrekk maanden annuïteit (nieuw)

Alles of niets!

Pieter heeft 11 jaar recht op afrekk ipv 30 (aflossingsvrije deel)

Bij einde relatie/verkoop woning: ook EWR delen, naar rato gerechtigheid in VVS

20

Anders..

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!

Bij Linda en Pieter:

21

Linda en Pieter, draagplichtovereenkomst

	Linda	Pieter	totaal
Feitelijke schuld:			
- annuïteit	50.000	50.000	100.000
- aflossingsvrij	25.000	25.000	50.000
	75.000	75.000	150.000
Na afspraak:			
- annuïteit	0	100.000	30 jaar
- aflossingsvrij	50.000	0	11 jaar
- eigen geld	50.000		
	100.000	100.000	

22

Codificatie 2022

WORDT HET NU BETER?

23

- OFM 2022 eigen woning**
- Per element:
- Eigenwoningreserve
 - Eigenwoningreserve bij overlijden
 - Overnemen overgangsrecht
 - Aflossingsstand

24

Paul en Ria (vb 1a)

- Gezamenlijke aankoop woning, 50/50%
- Voor € 320.000
- Financiering € 120.000
- EWR Paul € 200.000
- EWR Ria € 40.000
- Ongehuwd
- Niet eerder samengewoond

25

25

Vb 1a eigenwoningreserve (3.119a lid 10)

Paul en Ria kopen woning (niet eerder samengewoond)

	Paul	Ria	samen
Verwervingskosten	160.000	160.000	320.000
eigenwoningreserve	200.000	40.000	240.000
max EWS	0	120.000	120.000
geleend	60.000	60.000	120.000
Feitelijke EWS	0	60.000	60.000
Toepassing 3.119a lid 10:			
Gezamenlijke max EWS	60.000	60.000	120.000
Eigenwoningreserve (niet gebruikt!)	100.000	0	

26

26

Paul en Ria (vb 1b)

- Gezamenlijke aankoop woning, 50/50%
- Voor € 320.000
- Financiering € 120.000
- EWR Paul € 200.000
- EWR Ria € 40.000
- Ongehuwd
- Wel eerder samengewoond

27

27

Vb 1b eigenwoningreserve (3.119a lid 10)

Paul en Ria kopen woning (WEL eerder samengewoond)

	Paul	Ria	samen
Verwervingskosten	160.000	160.000	320.000
eigenwoningreserve	-160.000	-40.000	-200.000
Ria 'krijgt' EWR Paul		-40.000	-40.000
max EWS	0	80.000	80.000
geleend	60.000	60.000	120.000
Feitelijke EWS	0	60.000	60.000
Toepassing 3.119a lid 10:			
Gezamenlijke max EWS	20.000	60.000	80.000
Box 3	40.000	0	0
Eigenwoningreserve (3 jaar)	100.000	0	0

28

Toerekening EWR partners

3.119a lid 6 (tot en met 2021)

De eigenwoningreserve wordt aan elk van de partners toegerekend naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap. Bij het overlijden van een belastingplichtige die een partner heeft, gaat de eigenwoningreserve van de overledene over op de langstlevende partner.

3.119a lid 6 (vanaf 2022)

De eigenwoningreserve die is ontstaan voordat boedelmenging heeft plaatsgevonden door:

- voltrekking van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen; of
- wijziging van huwelijkse voorwaarden waardoor een gemeenschap als bedoeld in onderdeel a ontstaat;

wordt bij die boedelmenging bij helfte toegerekend aan elk van de partners.

29

Toerekening EWR bij boedelmenging

Nieuw artikel 3.119aa lid 6:

Boedelmenging van VOOR dat moment bestaande EWR

- Bij voltrekking huwelijk in algemene gvg goederen
- Bij wijziging huwelijkse voorwaarden waardoor gvg ontstaat

wordt bij helfte toegerekend aan elk van de partners.
(voor 2022: ieder houdt eigen EWR)

30

Toerekening bij overlijden

Vanaf 2022: Terug naar voor 2013:

- EWR en aflossingsstand zijn gekoppeld aan individu

Bij overlijden:

- gaan EWR en aflossingsstand niet over naar langstlevende
- EWR en aflossingsstand vervallen van rechtswege.

Geen verplichte overname overgangsrecht BEWS overledene.
(overname was dwingend voorgeschreven)

31

31

Schenking tzv woning

- Joan kocht in 2020 een woning voor € 320.000
- Lening € 270.000
- Schenking € 50.000 (vrijgesteld, koude uitsluiting)

In 2022:

- verkoopt zij de woning voor € 450.000
- Samen met Koos: nieuwe woning voor € 650.000, 50/50%
- Daarna, in december trouwen zij (zonder hww)

32

32

Joan aankoop en verkoop

Joan 2020			
	Joan		
Verwervingskosten	320.000		
Af: vrijgestelde schenking	50.000		
max EWS	270.000		

Joan 2022 verkoop			
	Joan		
	450.000		
af te lossen	270.000		
EWR	180.000		

33

33

Joan en Koos aankoop

Joan en Koos aankoop gezamenlijk (na huwelijk)			
	Joan	Koos	samen
verwervingskosten	325.000	325.000	650.000
eigenwoningreserve	90.000	90.000	180.000
Max EWS	235.000	235.000	470.000

Schenking verlaagt EWS, verhoogt EWR Joan, maar gaat niet over op Koos. Hij krijgt wel hogere EWR, maar geen recht op aandeel in de schenking.

34

34

Joan en Koos aankoop zonder huwelijk

Joan en Koos aankoop gezamenlijk (na huwelijk)			
	Joan	Koos	samen
verwervingskosten	325.000	325.000	650.000
eigenwoningreserve	90.000	90.000	180.000
Max EWS	235.000	235.000	470.000

Joan en Koos aankoop gezamenlijk (zonder huwelijk)			
	Joan	Koos	samen
verwervingskosten	325.000	325.000	650.000
eigenwoningreserve	180.000	0	180.000
Max EWS	145.000	325.000	470.000

35

35

Uitsluiting vb 1 (1)

- A en B trouwen in 2022
- A had al een woning, lening € 100.000
- B verkocht woning voor huwelijk (EWR € 30.000), en trekt na huwelijk bij A in.
- Na huwelijk krijgt B een vrijgestelde schenking van € 50.000, onder uitsluiting

Hoe werkt dit uit?

36

36

Uitsluiting vb 1 ⁽²⁾

- A en B krijgen door boedelmenging ieder een EWR van € 15.000
- EWR neemt af met kosten verbouwing (art 3.119aa lid 2c)
- Woning blijft van A
- Schenking blijft van B

- Moet EWS van A worden herrekend? (art 3.119a lid 3)
- (ja, bij verbouwing etc, nee indien geen ew of verbouwing)

37

37

Aflossingsstand (3.119d)

Aflossingsstand: Restschuld en aantal verstreken maanden.

Rob:

- heeft een aflossingsstand van € 100.000
- Resterend aantal maanden: 200
- Trouwt met Hilda, aflossingsstand blijft van Rob
- Gezamenlijke aankoop/financiering € 160.000
- 80.000 nieuw: 360 mnd
- 80.000 oud: 200 mnd
- De helft wordt toegerekend aan beiden (tot en met 2021):

38

38

Aflossingsstand (3.119d)

Rob en Hilda			
	Rob	Hilda	
leningdeel 1 200 maanden	40.000	40.000	80.000
leningdeel 2 360 maanden	40.000	40.000	40.000
			120.000

Rob past voor 40.000 aflossingsstand niet toe > box 3
 Leningdeel 1 kwalificeert voor beiden, voor Hilda haar aandeel in leningdeel 1

Vanaf 2022:

39

39

Aflossingsstand (3.119d)

Rob en Hilda, vanaf 2022			
	Rob	Hilda	Samen
leningdeel 1 200 maanden			80.000
leningdeel 2 360 maanden			80.000
Aflossingsstand Rob: $100.000 - 80.000 = 20.000$ blijft van Rob			
Nu geen gevolgen: het hele aandeel van Rob valt binnen de aflossingsstand, geen gevolgen voor Hilda			

40

40

Aflossingsstand (3.119d)

Rob en Hilda, uit elkaar en/of vervreemding na 10 jaar			
	Rob	Hilda	Totaal
leningdeel 1 80 maanden	16.000	16.000	32.000
leningdeel 2 240 maanden	32.000	32.000	64.000

Hilda ziet haar afreftermijn bekort met het deel van de aan Rob gegeven aflossingsstand.

Rob heeft nog (ook na tien jaar) een aflossingsstand van € 20.000 voor 200 maanden

41

41

Bekende en minder bekende knelpunten

42

42

Echtscheidingsregeling (vb1)

Volgens concept-convenant Ad en Els:

- Gehuwd iggv
- 2020: nog samenwonend
- 2020: echtscheidingsverzoek bij rechtbank ingediend
- 2021: Ad vertrekt naar nieuw adres per 1 juli
- Partneralimentatie € 1.500 per maand, afkopen voor € 90.000
- Uit vermogensverdeling volgt overbedeling van € 45.000 ten voordele van Els

Advocaat mediator stelt voor: afkoop € 135.000 netto

43

Echtscheidingsregeling (vb 2)

Sofie en Mark

- Zijn gehuwd, wonen in gezamenlijke woning
- Mark vertrekt per 1 juli 2020, schrijft zich elders in
- Verzoek om echtscheiding december 2020 ingediend
- Sofie blijft op oude adres wonen
- Mark blijft alle rente betalen
- Eigenwoningforfait € 2.000
- Rente per jaar € 10.000

Wat aan te geven in 2021, en indien ongewijzigd: 2022

44

Sofie en Mark

Sofie en Mark, 2021, eerste volledige jaar gescheiden

	Sofie	Mark
Eigenwoningforfait 50%	1.000	1.000
Rente 50% van 10.000	-5.000	-5.000
	-4.000	-4.000
Verschaffen woongenot = alimentatie	1.000	-1.000
Alimentatie in de vorm van rente	5.000	-5.000
	6.000	-6.000
- voor vertrekker Mark: art 3.111 lid 4: voor 24 maanden, vanaf vertrek		
- mits Sofie in de woning blijft wonen		
- woongenot = alimentatie = EWF (art 3.101 lid 2; 6.3 lid 2)		

45

Sofie en Mark

Sofie en Mark, 2022, einde echtscheidingsregeling 1-7			
	Sofie	Mark	
Eigenwoningforfait 50%	1.000	500	
Rente 50% van 10.000	-5.000	-2.500	
	-4.000	-2.000	
Verschaffen woongenot = alimentatie	1.000	-1.000	
Alimentatie in de vorm van rente	5.000	-5.000	
	6.000	-6.000	
- voor vertrekkers Mark: per 1-7 niet langer EW			
- EWR vaststellen			
- alimentatie woongenot onveranderd			

46

Alimentatie of niet?

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 inredelijkheid kan verwerven"

47

Alimentatie of niet?

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

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

NIET: afkoopsommen daarvan!

48

Alimentatie of niet? Rechtspraak

Volgt bepalingen convenant strikt:

- Ontbindende voorwaarde beëindigt betaling
- Genieter is niet ,behoefstig'
- Alimentatie zou hoger zijn geweest als...
- Rente (die voor rekening van de ander is) wordt alleen onder voorwaarde van bewoning betaald.
- Minder alimentatie omdat hij de rente betaalt. Niet rechtstreeks ogv familierecht

49

Geen alimentatie, wat dan?

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

50

Afkoop Els en Ad (vb1)

Afkoop fiscaal neutraliseren kan, mits:

- Afkoop van periodieke verplichting
- Aftrekpost betaler toerekenen aan ontvanger

Let op 1:

- Partnerschap bestaat nog ten tijde van betaling of verrekening
- Uiterlijk in jaar waarin artikel 2.17 lid 7 nog kan worden toegepast
- Gemeenschappelijk verzoek!

Let op 2: beperking verzilvering en premie ZvW

51

Dank voor uw aandacht!

MEER VRAGEN? MAIL NAAR

JW.KEMPER@EXTENDUM.NL
