



FISCAAL EN MEER

Practice Note Eigen woning en renteaftrek

www.sdu.nl/fiscaal-en-meer

Sdu

oprecht
de beste
keuze

Fiscaal en meer wordt vernieuwd

Volledig thematisch opgebouwd, met nog meer tools die uw dagelijkse werkprijktijk ondersteunen. Onze fiscale experts geven u concrete adviezen en tips, u blijft op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen en kunt gebruik maken van onze Practice Notes. Het hart van het nieuwe *Fiscaal en meer*.

Deze Practice Note over het thema 'eigen woning' is afkomstig uit *Fiscaal en meer*. De Practice Note biedt de eerste ingang tot een thema zoals bijvoorbeeld 'lenen aan of van een bv'.

De Practice Note omschrijft de basis:

- Wat speelt er in de praktijk?
- Welke wet- en regelgeving is relevant?
- Wat zijn de meest voorkomende problemen?
- Welke praktische oplossingen passen hierbij?

Daardoor heb je in één oogopslag een totaaloverzicht per fiscaal thema.

Aan elk thema zijn relevante rekentools, modelovereenkomsten, stroomschema's, adviezen en klantteksten gekoppeld. U kunt zelf kiezen hoe diep u in de materie wil duiken; u kunt de wet uitpluizen, maar ook één van onze kant en klare oplossingen kiezen. Waar *Fiscaal en meer* zich in onderscheidt is dat elk thema ook aanpalende wetsgebieden aanstipt zoals het arbeidsrecht, familierecht en het ondernemingsrecht.

Wilt u weten wat het vernieuwde *Fiscaal en meer* voor uw adviespraktijk kan betekenen? Meld u vrijblijvend aan voor onze nieuwsbrief of reserveer alvast een productdemo.

Verwachte
livegang
Fiscaal en meer:
voorjaar 2019

Practice Note Eigen woning en renteaftrek

Aan de fiscale renteaftrek voor de eigen woning in box 1 zijn de laatste jaren steeds meer voorwaarden gesteld. Denk bijvoorbeeld aan de maximale duur van de renteaftrek, de bijleenregeling, de aflossingsverplichting en de afbouw van het percentage waartegen de (hypotheek)rente aftrekbaar is in de hoogste belastingschijf. Bij echtscheiding is de renteaftrek voor de eigen woning een belangrijk aandachtspunt.

Recentelijk opgenomen

Opsomming van wat de meest recente aanpassingen in deze Practice note zijn.

Aandachtspunten

Alleen als een woning kwalificeert als eigen woning, opent dat de mogelijkheid tot aftrek van rente, meestal hypotheekrente. De eigen woning is ondergebracht in box 1. Als er geen sprake is van een eigen woning, dan behoren de bezittingen en de bijbehorende schulden in box 3. In de praktijk is het praktische belang vaak de renteaftrek, die immers in box 1 wel en in box 3 niet mogelijk is.

Bij een eigen woning is het eigenwoningforfait van toepassing. Er wordt een vast bedrag bijgeteld bij het belastbaar inkomen. De werkelijke inkomsten blijven buiten beeld. Net zoals de werkelijke kosten. Op dit laatste geldt een uitzondering voor de kosten van financiering (eigenwoningschuld). Deze kosten zijn onder voorwaarden wel aftrekbaar.

Sinds 1 januari 2001 geldt dat de rente van een eigenwoningschuld maximaal gedurende 30 jaar aftrekbaar is.

Op 1 januari 2004 is de bijleenregeling ingevoerd. Voor zover een verkochte woning een overwaarde oplevert, beperkt dit de ruimte voor het aangaan van een nieuwe eigenwoningschuld. Op 1 januari 2013 is de eigenwoningregeling wederom ingrijpend aangepast. De systematiek van de bijleenregeling bleef bestaan. Er kwam een aflossingseis, ten minste annuïtair binnen een termijn van maximaal 30 jaar.

Voor de praktijk is het overgangsrecht van groot belang. Ga altijd na wanneer een eigenwoningschuld is ontstaan en welke wettelijke regels er van toepassing zijn.

Eigen woning en renteaftrek

Wat is een 'eigen woning'?

Om als eigen woning aangemerkt te kunnen worden, moet de woning bedoeld zijn om in te wonen voor een lange periode op dezelfde plaats. Een woning is pas een eigen woning als deze aan de hiernavolgende cumulatieve vereisten voldoet.

- De woning is aan te merken als een gebouw, woonboot of woonwagen.
- De woning staat als hoofdverblijf ter beschikking aan de belastingplichtige of zijn gezin, op grond van:
 - eigendom, indien met betrekking tot die woning:
 - de eigenaar of zijn fiscaal partner de voordelen geniet;
 - de kosten en lasten op de eigenaar of zijn fiscaal partner drukken; en
 - de waardeverandering van de woning de eigenaar of zijn fiscaal partner voor ten minste 50% aangaat;
 - een recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of een recht van gebruik dat de rechthebbende krachtens erfrecht heeft verkregen, indien met betrekking tot die woning:
 - de rechthebbende de voordelen geniet;
 - de kosten en lasten op de rechthebbende drukken.

Artikel 3.111 Wet IB 2001 / I 7210, Toelichting inkomstenbelasting

Wat geldt als gebouw?

Een eigen woning is een gebouw of een gedeelte van een gebouw. Een gebouw is in het algemeen te herkennen aan:

- een vaste constructie, duurzaam verbonden met de grond;
- het niet eenvoudig verplaatsbaar of demonteerbaar zijn; en
- de aanwezigheid van wanden en een dak of andere bescherming tegen wind en neerslag.

I 3640, Toelichting inkomstenbelasting

Aanhorigheden

Ook aanhorigheden kunnen tot een eigen woning behoren. Aanhorigheden zijn zaken die tot een gebouw behoren en eraan dienstbaar zijn. Ze laten de hoofdzaak beter functioneren of vullen de hoofdzaak aan. Aanhorigheden hoeven niet fysiek verbonden te zijn met een gebouw. Voorbeelden van aanhorigheden zijn:

- de omliggende tuin en het parkeerterrein;
- bouwkundige werken, zoals de fundering, het skelet, het dak, de gevel, de binnenwanden, de vloeren, de trappen en de plafonds; en
- installaties, zoals liften en verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties.

ECLI:NL:HR:1993:ZC5412 / KST-30572-3 onderdeel II art. I D

I 3650, Toelichting inkomstenbelasting

Hoofdverblijf

De eigenaar en de leden van zijn huishouden moeten de woning als hoofdverblijf bewonen. Dit betekent dat het centrum van hun maatschappelijke en sociale leven zich afspeelt in de betreffende woning. Als iemand bijvoorbeeld naast zijn reguliere woning een vakantiewoning heeft en daar de weekenden doorbrengt, is dit niet zijn eigen woning maar zijn tweede woning. De tweede woning valt in box 3.

Artikel 3.111 Wet IB 2001 / I 7240, Toelichting inkomstenbelasting

Eigendom van de woning

Van eigendom is er sprake als het juridisch of economisch eigendom van de woning in bezit is.

Artikel 3.111 Wet IB 2001 / I 7280, Toelichting inkomstenbelasting

Eigen woning en renteaftrek

Economisch eigendom

Wat is het 'economisch eigendom'?

Hieronder wordt verstaan de gevallen waarin de eigenaar alle risico's loopt en de kosten voor zijn rekening neemt, maar waarbij hij niet het juridisch eigendom bezit. Het huwelijksgoederenregime is overigens niet van invloed op de vraag of iemand het economisch eigendom bezit. Bij iemand die getrouwd is buiten gemeenschap van goederen, zelf de geldlening heeft en een partner heeft die de eigenaar van de woning is, kan er toch sprake zijn van een eigen woning. De partners kunnen de renteaftrek in dat geval vrij toerekenen in de aangifte inkomstenbelasting.

Let op. De keuzevrijheid geldt alleen voor het saldo van het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten van de eigen woning. Hiermee wordt voorkomen dat partners hun vrijheid benutten door het eigenwoningforfait bij de minstverdiener in aanmerking te nemen, en de aftrekbare kosten die verband houden met de eigen woning in aanmerking te nemen bij de meestverdiener.

Tip. Het is meestal gunstig om het negatieve saldo van de inkomsten en aftrekposten eigen woning toe te rekenen aan degene die dat jaar het hoogste inkomen heeft.

Voordelen en kosten/lasten

Voordelen uit de woning moeten aan de eigenaar of zijn fiscaal partner toekomen. Ook de kosten en lasten moeten op hen drukken. Het 'drukken van kosten en lasten' betekent dat de eigenaar degene is die betaalt voor bijvoorbeeld het onderhoud van de woning.

Waardeontwikkeling

De eigenaar of zijn fiscaal partner moet een economisch belang bij de waardeontwikkeling van de woning hebben, in zowel positieve als negatieve zin. Deze waardeontwikkeling moet hen voor ten minste 50% aangaan. Dit (economisch) eigendom mag niet enkel op basis van contractuele afspraken

bestaan als de eigenaar niet feitelijk het (economisch) eigendom bezit. Maakt men bijvoorbeeld contractuele afspraken met derden over het eigendom van de woning, dan kan er geen sprake meer zijn van een eigen woning als de eigenaar meer dan 50% van het eigendom verliest.

Voorbeeld

Emma koopt een woning van een woningcorporatie. De woningcorporatie heeft 50% van de waardeverandering voorbehouden. Emma heeft dus recht op de andere 50% van de waardeontwikkeling. Omdat zij eigenaar van de woning is en voldoende belang bij de waardeontwikkeling heeft, is de woning in fiscale zin een eigen woning voor Emma.

Appartementsrecht

Appartements- of lidmaatschapsrecht

Onder 'eigendom' wordt ook verstaan het hebben van een appartementsrecht of een recht van lidmaatschap van een coöperatieve woonvereniging.

Let op. Bij het bezitten van een appartementsrecht kan het zijn dat er door bijdragen aan de kas van de Vereniging van Eigenaars een positief saldo bij deze vereniging ontstaat. Het deel van deze positieve kasstand is een bezitting in box 3.

KST-26727-3

Kwalificerend recht

De eigenwoningregeling is ook van toepassing als een recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of een recht van gebruik door erfenis is verkregen.

De woning moet dan wel als een gebouw worden aangemerkt en het hoofdverblijf zijn.

Artikel 3.111 lid 1b Wet IB 2001

Toerekenen

Eigen woning en renteaftrek

Eigenwoningforfait

WOZ-waarde

Inkomsten uit de eigen woning zijn belast via het eigenwoningforfait. Dit is een percentage van de WOZ-waarde (WOZ = Wet waardering onroerende zaken) van de woning. Dit forfait is een nettobedrag, wat betekent dat het forfait al rekening houdt met kosten van bijvoorbeeld onderhoud en dat deze niet afzonderlijk aftrekbaar zijn.

WOZ-waarde

Percentage

Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de eigen woning. De WOZ-waarde wordt bepaald naar het prijspeil op de peildatum 1 januari een jaar eerder. De WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2019 is dus vastgesteld naar de waarde op de peildatum 1 januari 2018. Als de eigen woning niet het gehele jaar in bezit is geweest, wordt het eigenwoningforfait naar rato toegepast.

De berekening van de hoogte van het eigenwoningforfait kan uit de tabel worden afgelezen.

Tussen	2019	2018	2017	2016	2015	2014
€ 0 en € 12.500	0%	0%	0%	0%	0%	0%
€ 12.500 en € 25.000	0,25%	0,25%	0,30%	0,30%	0,30%	0,25%
€ 25.000 en € 50.000	0,35%	0,40%	0,45%	0,45%	0,45%	0,40%
€ 50.000 en € 75.000	0,50%	0,55%	0,60%	0,60%	0,60%	0,55%
€ 75.000 en hoger	0,65%	0,70%	0,75%	0,75%	0,75%	0,70%
Voor zover waarde boven	€ 1.080.000	€ 1.060.000	€ 1.060.000	€ 1.050.000	€ 1.050.000	€ 1.040.000
Forfait	€ 7.020 + 2,35%	€ 7.420 + 2,35%	€ 7.950 + 2,35%	€ 7.875 + 2,35%	€ 7.875 + 2,05%	€ 7.350 + 1,80%

Artikel 3.112 Wet IB 2001 / I 7450, Toelichting inkomstenbelasting
Artikel 2.17 Wet inkomstenbelasting 2001



Aftrek geen of lage eigenwoningschuld

Hillen-aftrek

De aftrek wegens geen of een lage eigenwoningschuld (ook wel bekend als de ‘Wet Hillen’) is een tegemoetkoming voor mensen waarbij de opbrengst van de eigen woning (hoogte eigenwoningforfait) hoger is dan de aftrekbare kosten (de rentelasten). Deze regeling voorkomt dat zij moeten betalen voor hun eigen woning.

Voorbeeld

Theo heeft een eigen woning. Hij heeft de hypotheek bijna afgelost. Hij betaalt nog maar € 500 per jaar aan rente. De WOZ-waarde van het huis van Theo is € 200.000. Het eigenwoningforfait van zijn woning bedraagt in 2019 dan 0,65% van € 200.000 = € 1.300. Eigenlijk zou Theo dus een belast resultaat uit zijn eigen woning halen van € 1.300 -/- € 500 = € 800. Door de werking van de regeling wegens geen of een lage eigenwoningschuld, wordt de te betalen rente fictief aangevuld met € 800. Per saldo hoeft Theo dan geen eigenwoningforfait aan te geven en niets te betalen.

Eigen woning en renteaftrek

Afbouw

Geleidelijke afschaffing Hillen-aftrek

De Hillen-aftrek is destijds ingevoerd om eigenwoningbezitters te stimuleren hun eigenwoningschuld af te lossen. De in 2013 ingevoerde aflossingseis voor eigenwoningschulden is volgens het nieuwe kabinet eveneens een stimulans om de eigenwoningschuld (versneld) af te lossen. De Hillen-aftrek is hierdoor eigenlijk niet meer nodig. Tevens komen door de aflossingseis steeds meer eigenwoningbezitters in aanmerking voor de Hillen-aftrek. Hierdoor is de aftrek op termijn financieel onhoudbaar. De afschaffing van de Hillen-aftrek gaat zeer geleidelijk. De aftrek wordt namelijk met ingang van 1 januari 2019 in gelijke stappen gedurende 30 jaar uitgefaseerd. De aftrekpost wordt dan jaarlijks met 3,33% verlaagd. Dit betekent dat men in 2019 nog 96,66% van het verschil tussen het eigenwoningforfait en de betaalde hypotheekrente in aanmerking kan nemen, in 2020 nog 93,33% van het verschil, enzovoort tot de aftrek op 1 januari 2048 volledig is vervallen.

Artikel 3.123a Wet IB 2001 / I 8370, Toelichting inkomstenbelasting

*Hypotheek niet
vereist*

Eigenwoningschuld

Lening

Een lening voor aanschaf, onderhoud of verbetering van de eigen woning wordt fiscaal aangemerkt als eigenwoningschuld. De op de eigenwoningschuld betaalde rente is aftrekbaar in box 1.

Tip. Voor de kwalificatie van eigenwoningschuld is het hebben van een hypotheek niet vereist. Een lening van bijvoorbeeld een familielid of van de eigen BV kan ook als eigenwoningschuld worden aangemerkt. Deze lening moet dan wel voldoen aan de voorwaarden voor een eigenwoningschuld.

Artikel 3.119a Wet IB 2001 / I 7360, Toelichting inkomstenbelasting

Verlaging maximale aftrektarief

Voor eigenwoningschulden vanaf 1 januari 2014 wordt het maximale aftrektarief in stappen verlaagd naar 37,05% in 2023. Deze verlaging begint bij het toptarief (vierde schijf) en eindigt wanneer het niveau van de derde schijf wordt bereikt. De opbrengst wordt op twee manieren teruggesluisd naar de markt. Het toptarief (in 2019: 51,75%) zal worden verlaagd en de derde belastingschijf (in 2019: 38,10%) krijgt een groter bereik, zodat hogere inkomens minder snel onder het toptarief zullen vallen. Voor het jaar 2018 bedraagt het maximale aftrektarief 49,5%. Voor het jaar 2019 bedraagt dit 49%.

Artikel 2.10 lid 2 Wet IB 2001 / I 12580, Toelichting inkomstenbelasting

Rentekosten bij nieuwbouw

Bouwrente, grondrente en reserveringsrente zijn termen voor rentekosten in verband met de aankoop van een nieuwbouwwoning. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen twee situaties, waarbij in één situatie de rente aftrekbaar is en in de andere niet.

Eigenwoningschuld

Periode voor

Periode voor totstandkoming koop-/aannemingsovereenkomst

Zijn de rentekosten betaald voor de periode van totstandkoming van de koop-/aannemingsovereenkomst? Zo ja, dan zijn de kosten onderdeel van de aankoopsom van de eigen woning. De kosten zijn niet aftrekbaar. De kosten mogen wel worden meegefinancierd en dan is de hierover betaalde rente aftrekbaar.

Periode na

Periode na totstandkoming koop-/aannemingsovereenkomst

Zijn de rentekosten betaald na de periode van totstandkoming van de koop-/aannemingsovereenkomst? Zo ja, dan kunnen de kosten aftrekbaar zijn. Wel moet de woning in het kalenderjaar zelf, of binnen de daaropvolgende twee jaar als eigen woning gaan dienen. Als deze kosten worden meegefinancierd, dan is de rente over dat deel van de lening niet aftrekbaar.

I 8360, Toelichting inkomstenbelasting

30-jaarstermijn

Rente maximaal 30 jaar aftrekbaar

Sinds 1 januari 2001 geldt de beperking dat de rente van een eigenwoningschuld voor een periode van maximaal 30 jaar aftrekbaar is. Dit geldt per belastingplichtige en per schuld.

Voorbeeld

Birgit is in 2002 een eigenwoningschuld aangegaan. De rente is tot 2032 aftrekbaar. Stel dat Birgit in 2010 op haar eigen woning een dakkapel heeft laten plaatsen, dan geldt dit als een verbetering van de eigen woning. Als zij hiervoor een lening heeft opgenomen, dan is de rente van deze lening tot 2040 aftrekbaar. Birgit heeft dan dus twee eigenwoningschulden met afwijkende 30-jaarstermijnen.

Let op. Een heersend misverstand is dat de onderlinge toerekening van de renteaftrek tussen fiscaal partners, de 30-jaarstermijn kan oprekken door elk jaar tussen de fiscale partners te wisselen met de betaling van de rente. Dit rekt de 30-jaarstermijn echter niet op, omdat de schuld individueel is aangegaan. De renteaftrek geldt persoonlijk maximaal 30 jaar. De onderlinge toerekening is alleen een zaak tussen de partners.

Overgangsregeling eigenwoningschulden voor 2001

Teller begint te lopen vanaf 1 januari 2001

De 30-jaarstermijn geldt vanaf 1 januari 2001. Voor eigenwoningschulden die zijn aangegaan voor die datum, geldt het overgangsrecht. De 30-jaarstermijn voor die schulden begint pas te lopen vanaf 1 januari 2001. De jaren voor deze datum tellen dus niet mee.

Artikel 10bis.10 lid 1 Wet IB 2001

Volledig afgelost

Schuld ‘gestuit’

Bij volledige aflossing van de eigenwoningschuld treedt er een bijzondere werking op van de 30-jaarstermijn. De schuld wordt dan zogenaamd ‘gestuit’.

Voorbeeld

Stel, de eigenwoningschuld van Carel heeft tien jaar gelopen en hij lost deze volledig af. De lening wordt dan gestuit. Als Carel na bijvoorbeeld vijf jaar weer een eigen woning koopt, begint de looptijd van zijn nieuwe eigenwoningschuld niet opnieuw met een 30-jaarstermijn. Voor zover hij al een eigenwoningschuld heeft gehad, herleeft de 30-jaarstermijn van zijn al eerder afgesloten eigenwoningschuld. Voor dit deel van de schuld zal hij dus nog 20 jaar renteaftrek hebben. Als Carel een hogere eigenwoningschuld is aangegaan omdat hij bijvoorbeeld een duurdere woning heeft gekocht, kan voor het deel van de eigenwoningschuld dat uitstijgt boven de oude eigenwoningschuld, wel een nieuwe 30-jaarstermijn gaan lopen.

Eigenwoningschuld

Let op. Als Carel niet de hele schuld aflost maar slechts een gedeelte, dan wordt de eigenwoningschuld niet gestuit. De oorspronkelijke einddatum (30 jaar na het aangaan van de lening) blijft gelden. Het opschuiven van de einddatum gebeurt dus alleen bij algehele aflossing.

Artikel 10bis.10 lid 2 Wet IB 2001

Bouwdepot

Voor de verbouwing van een eigen woning wordt vaak een bouwdepot afgesloten. Een bouwdepot is een aparte rekening die alleen bedoeld is om (ver)bouwkosten van de woning te betalen. Net als bij de hypotheekrente van een gewone hypotheek, geldt er ook hypotheekrenteaftrek voor het bouwdepot. De geldverstrekker vergoedt een bepaald rentepercentage over het openstaande bedrag in het bouwdepot.

Let op. Dit percentage verschilt per geldverstrekker.

Renteaftrek bouwdepot

Goedkeuring Belastingdienst

Om ingewikkelde rekensommen bij gebruikmaking van het bouwdepot te voorkomen, is het hiernavolgende door de Belastingdienst goedgekeurd.

- De eerste zes maanden is alle betaalde rente van het bouwdepot volledig aftrekbaar in box 1. Het is dan niet nodig de betaalde rente te salderen met eventueel ontvangen rente.
- Na de eerste zes maanden is de rente niet meer volledig aftrekbaar. Op de in box 1 aftrekbare rente komt dan de rente in mindering die wordt ontvangen op het depot. Let op. Als binnen de termijn van twee jaar het bouwdepot niet meer is bestemd voor de betalingen voor de eigen woning, valt het depot niet meer in box 1 maar in box 3.
- Een eventueel restant van de lening behoort na de verbouwingsperiode, of na twee jaar tot box 3.

Voorbeeld

Dorien heeft op 1 maart 2017 € 150.000 geleend om haar woning te verbouwen. Omdat de bouw vertraging oploopt, staat er op 1 maart 2019 nog € 75.000 in het bouwdepot. Dit bedrag is vanaf 1 maart 2019 een schuld in box 3. Op 1 juli 2019 doet zij de laatste betaling voor de verbouwing. Dorien heeft voor de periode van 1 maart tot 1 juli 2019 over € 75.000 geen renteaftrek.

Stcrt. 2010-8462 § 3.2.1

Achteraf financieren

Als Dorien een verbouwing achteraf pas financiert door een lening, geldt het volgende: als zij de lening binnen zes maanden na aanvang van de verbouwing aangaat, is de rente over deze periode volledig aftrekbaar.

Nieuwbouwdepot

Een nieuwbouwdepot heeft dezelfde werking als een bouwdepot. Ook hier zouden ingewikkelde rekensommen gemaakt moeten worden over de vraag welk deel van de lening als box 1 is aan te merken tijdens de bouw. Gelukkig heeft de Belastingdienst het anders geregeld.

Goedkeuring

Eerste twee jaren

Voor een nieuwbouwdepot is goedgekeurd dat gedurende twee jaar na het afsluiten van de lening de betaalde en de ontvangen rente in box 1 mogen worden gesaldeerd. De tweejaarstermijn vangt aan op het moment van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst. De lening wordt echter vaak pas gesloten en uitbetaald bij levering van de grond bij de notaris. In dat geval begint de tweejaarstermijn op dat moment te lopen.

Eigenwoningschuld

Voorbeeld

Edward heeft op 1 januari 2017 een nieuwbouwwoning gekocht voor €400.000. Omdat de bouw vertraging oploopt, staat er op 1 januari 2019 nog € 75.000 in het nieuwbouwdepot. Dit bedrag is nu een schuld in box 3. Op 1 juli 2019 doet Edward de laatste betaling voor de woning. Hij heeft voor de periode van 1 januari tot 1 juli 2019 over € 75.000 geen renteaftrek.

Stcrt. 2010-8462 § 3.4

Herfinanciering

Als de eigenwoningbezitter zijn schuld aflost en enige tijd later weer een lening opneemt, houdt die lening geen causaal verband meer met de verwerving, het onderhoud of de verbetering van de eigen woning. Dit is anders als een eigenwoningschuld na verloop van tijd wordt vervangen door (of wordt omgezet in) een nieuwe lening. Er is dan sprake van herfinanciering van de lening. Die lening kan uiteraard ook bij een andere financier worden afgesloten. Bij herfinanciering is de nieuwe lening alleen ook een eigenwoningschuld als de oorspronkelijke lening wordt afgelost uit de nieuwe lening. Bij het vervangen van de lening is dat vanzelfsprekend. Bij het omzetten in een nieuwe lening (bij een andere financier) is er dus alleen sprake van herfinancieren als de oude lening direct wordt afgelost met de nieuwe lening. In dat geval is het causale verband met de oorspronkelijke kosten van verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning blijven bestaan.

Let op. Neem hier geen risico's en zorg dat er aangetoond kan worden dat de gelden van de nieuwe lening voor geen ander doel gebruikt zijn dan voor het aflossen van de oudere lening.

Stcrt. 2010-8462 § 3.5

Bijleenregeling

Overwaarde

Als bij verkoop van de eigen woning de opbrengst hoger is dan de eigenwoningschuld voor die woning is er sprake van overwaarde en ontstaat er een zogenaamde 'eigenwoningreserve'. Voor de berekening van de eigenwoningreserve moet eerst het vervreemdingssaldo worden bepaald, dit is de verkoopprijs minus de verkoopkosten minus de eigenwoningschuld van de verkochte woning. Bij aankoop van een nieuwe woning wordt de maximale eigenwoningschuld bepaald door de eigenwoningreserve af te boeken op het saldo van de aankoopprijs van de nieuwe woning plus de aankoopkosten.

Eigenwoningreserve

Artikel 3.119aa Wet IB 2001 / I 7710, Toelichting inkomstenbelasting

Berekening overwaarde

De eigenwoningreserve wordt als volgt berekend:

Berekening eigenwoningreserve	
Verkoopprijs	€
Minus de verkoopkosten	-/- €

Saldo	€
Minus de eigenwoningschuld verkochte woning	-/- €

Vervreemdingssaldo/beginstand eigen woningreserve voordat nieuwe woning is gekocht	€

Bijleenregeling

Berekening maximale eigenwoningschuld nieuwe woning

Het berekenen van de maximale eigenwoningschuld op de nieuwe eigen woning gaat als volgt:

Berekening maximale eigenwoningschuld	
Aankoopprijs nieuwe eigen woning	€
Plus de aankoopkosten	+ €

Saldo	€
Minus de eigenwoningreserve	-/- €

Maximale eigenwoningschuld	€

Voorbeeld

Francien heeft een eigen woning met een hypotheek van € 150.000. Zij koopt in 2019 een nieuwe woning voor € 350.000 (exclusief € 35.000 aankoopkosten). In dit jaar verkoopt zij ook de oude woning voor € 220.000. De makelaarskosten bedragen € 5.000. Voor welk bedrag mag Francien een lening voor de nieuwe woning aangaan waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is?



Rekenhulp

Wij hebben een handige rekenhulp in ontwikkeling om de werking van de bijleenregeling in een specifiek geval te berekenen.

Eerst moet de eigenwoningreserve van de verkochte (oude) eigen woning worden berekend.

Berekening eigenwoningreserve	
Verkoopprijs	€ 220.000
Minus de verkoopkosten	-/- € 5.000

Saldo	€ 215.000
Minus de eigenwoningschuld verkochte woning	-/- € 150.000

Eigenwoningreserve	€ 65.000

Vervolgens berekent Francien wat de maximale eigenwoningschuld is. Hiervan is de rente fiscaal aftrekbaar.

Berekening maximale eigenwoningschuld	
Aankoopprijs nieuwe eigen woning	€ 350.000
Plus de aankoopkosten	+ € 35.000

Saldo	€ 385.000
Minus de eigenwoningreserve	-/- € 65.000

Maximale eigenwoningschuld	€ 325.000

De maximale eigenwoningschuld voor Francien is € 325.000. Hierover is de rente fiscaal aftrekbaar in box 1. Het restant van de lening, € 60.000, komt in box 3 als schuld terecht.

Bijleenregeling

Driejaarstermijn

Een eigenwoningreserve bestaat voor hoogstens drie jaar. De bijleenregeling is niet meer van toepassing als iemand na het behalen van een eigenwoningreserve bijvoorbeeld drie jaar huurt en dan pas een nieuwe eigen woning koopt.

Let op. Alleen als de eigenwoningreserve positief is (oftewel: bij verkoop is er winst behaald), beïnvloedt de eigenwoningreserve de maximale eigenwoningschuld.

Onderhoud of verbouwing

Als er kosten gemaakt worden om de eigen woning te onderhouden of te verbouwen, dan neemt de eigenwoningreserve met dat bedrag af. Het maakt daarbij niet uit of de kosten zelf worden betaald of dat hiervoor een lening worden afgesloten.

Lening voor onderhoud en verbouwing

Als er een verbouwingslening voor de eigen woning is afgesloten en men nog niet begonnen is met de werkzaamheden, dan wordt het deel van de hypotheek of lening dat hoger is dan de eigenwoningreserve aangemerkt als eigenwoningschuld (box 1: werk en woning). Dit mag tot zes maanden nadat de lening is afgesloten. Zijn die zes maanden voorbij en is het geld nog niet gebruikt voor het onderhoud of de verbouwing, dan verhuist het geleende bedrag als schuld naar box 3 (sparen en beleggen).

Voorbeeld

Kees heeft een eigenwoningreserve van € 30.000. Hij gaat zijn woning verbouwen en sluit hiervoor een verbouwingslening af van € 50.000. Kees mag nu een bedrag van €20.000 optellen bij zijn eigenwoningschuld. Hij mag de hierover betaalde rente en kosten aftrekken. Het overige bedrag van € 30.000 valt als schuld in box 3. De rente en kosten hierover mag Kees niet aftrekken.

Verbouwingsdepot

Staat de lening voor het onderhoud of de verbouwing op een verbouwingsdepot, dan wordt het deel van de lening dat hoger is dan de eigenwoningreserve maximaal twee jaar als eigenwoningschuld (box 1) aangemerkt. Dit geldt alleen voor de periode waarin het onderhoud of de verbouwing plaatsvindt. Als het onderhoud of de verbouwing eerder eindigt, dan moet het restant van de schuld worden aangegeven in box 3.

Artikel 3.119a lid 3 Wet IB 2001 / I 7750, Toelichting inkomstenbelasting

Fiscale vervreemdingsmomenten

De bijleenregeling is van toepassing bij fiscale vervreemdingsmomenten. Deze momenten zijn er niet alleen bij verkoop van een eigen woning. Het is bijvoorbeeld ook mogelijk dat de woning geen eigen woning meer is, omdat de plaats van het hoofdverblijf wijzigt. De oude eigen woning verhuist dan naar box 3. Ook dan is de bijleenregeling van toepassing.

Artikel 3.119a lid 4 Wet IB 2001

Beschikking eigenwoningreserve

Indien gewenst is het mogelijk om bij de Belastingdienst de stand van de eigenwoningreserve op te vragen. Dit kan met een brief aan de inspecteur. De inspecteur stelt de eigenwoningreserve vast in een voor bezwaar vatbare beschikking.

Artikel 3.119b Wet IB 2001

Bijleenregeling

Partnerregeling en bijleenregeling

Een belangrijke regeling in de bijleenregeling is de zogenaamde ‘partnerregeling’. De wetgever was bang dat de werking van de bijleenregeling ontlopen kon worden bij opvolgende aankopen van eigen woningen en verschillende eigendomsverhoudingen.

Partnerregeling

Wat speelt er?

Stel dat de ene fiscaal partner de oude eigen woning volledig in eigendom had. Deze woning is verkocht, waarbij hij een eigenwoningreserve heeft gerealiseerd. Als vervolgens de andere partner de nieuwe eigen woning koopt en eigenaar wordt, zou de bijleenregeling niet werken.

Let op. Dit is overigens alleen mogelijk als de vermogens gescheiden zijn, zoals bij een huwelijk op basis van koude uitsluiting. Daarnaast moeten beide partners hebben samengewoond in de oude eigen woning en ook weer samenwonen in de nieuwe woning. De wetgever heeft daarom gesteld dat de eigenwoningreserve in deze situaties doorwerkt, ondanks de gescheiden vermogens.

Echtscheiding

Als het fiscaal partnerschap ophoudt (bijvoorbeeld door echtscheiding), wordt de werking van de partnerregeling teruggedraaid. Ieder kan dan weer een eigenwoningschuld aangaan ter grootte van de ‘vervallen’ eigenwoningreserve van de (ex-)fiscaal partner. Indien dit gebeurt binnen drie jaar na totstandkoming van de eigenwoningreserve, krijgt de (ex-)fiscaal partner zijn volledige eigenwoningreserve terug.

BWBR0028152 § 2

Renteaftrek vanaf 2013

In maximaal 360 maanden volledig aflossen

Ten minste annuïtair

Voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2013 geldt dat vanaf 1 januari 2013 geldt dat de rente alleen aftrekbaar is als een lening in maximaal 360 maanden, ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema, volledig wordt afgelost. Deze eis is een extra eis. Daarnaast geldt nog steeds de voorwaarde dat de schuld moet zijn aangegaan ter verwerving, voor onderhoud of voor verbetering van de eigen woning.

KST-33405-3 MvT Wet herziening fiscale behandeling eigen woning

I 7780, Toelichting inkomstenbelasting

Lineaire aflossing mag ook

Ten minste annuïtair

‘Ten minste annuïtair’ betekent dat er ook een sneller aflossingsschema mag worden gehanteerd, bijvoorbeeld lineaire aflossing. Van belang is dat het aflossingsschema bij aanvang schriftelijk overeengekomen moet zijn en dat er ook daadwerkelijk wordt afgelost. Als er twee leningdelen zijn, worden die afzonderlijk beoordeeld. Een voorbeeld kan dit verduidelijken.

Rekentool Aflossingsschema

Voorbeeld

Gerard heeft twee leningdelen binnen de hypotheek voor zijn eigen woning. De totale lening is € 200.000. € 150.000 daarvan is een leningdeel met een annuïtair aflossingsschema. De andere € 50.000 is aflossingsvrij. Het leningdeel van € 150.000 voldoet aan de eis voor renteaftrek. De andere € 50.000 niet, omdat deze lening niet ‘ten minste annuïtair’ volgens een aflossingsschema wordt afgelost. Er wordt echter per leningdeel beoordeeld of er recht op renteaftrek bestaat. Daarom beïnvloedt het aflossingsvrije leningdeel de renteaftrek van het annuïtaire leningdeel niet.

Renteaftrek vanaf 2013

Toets bij aanvang

Let op. Een lening moet bij aanvang voldoen aan de eis dat de lening in maximaal 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig wordt afgelost. Zo niet, dan bestaat er geen recht op fiscale renteaftrek. Ook niet als, na aanpassing van de leningsvoorwaarden, de lening op een later moment wel voldoet aan de aflossingseis (dat er ten minste annuïtair moet worden afgelost).

Toetsmomenten aflossingseis

Formule op annuïtaire grondslag

De eis dat de lening in 30 jaar volledig moet zijn afgelost, wordt gecontroleerd op zogenaamde 'toetsmomenten'. Het meest voorkomende toetsmoment is het einde van het belastingjaar, 31 december. Op dat moment mag de eigenwoningschuld, voor het betreffende leningdeel, niet meer bedragen dan volgt uit een formule op annuïtaire grondslag. Door deze eis wordt er alleen gekeken naar de toegestane maximale hoogte van de eigenwoningschuld na een bepaalde periode. In het begin sneller aflossen dan de gestelde eis en later minder aflossen mag dus ook.

Artikel 3.119c Wet IB 2001 / I 7790, Toelichting inkomstenbelasting

360 maanden

In maanden

De aflossingseis is in maanden vastgesteld. 360 maanden komt overeen met de 30-jaarstermijn van de renteaftrek. Er is gekozen voor maanden, omdat de aflossingseis ook op andere momenten getoetst moet kunnen worden.

Bijvoorbeeld bij verkoop van de woning in de loop van het jaar.

*Verkoop gedurende
het jaar*

Niet aan de aflossingseis voldaan

Niet voldoen aan de aflossingseis, heeft in eerste instantie gevolgen voor het recht op renteaftrek. Het recht op renteaftrek vervalt dan ter grootte van de lening of het betreffende leningdeel. Er zijn gelukkig wel mogelijkheden om deze achterstanden weg te werken.

Artikel 3.119e Wet IB 2001 / I 7830 e.v., Toelichting inkomstenbelasting

Tijdelijk geen eigen woning

Als er tijdelijk geen eigenwoningschuld is, dan wordt de aflossingseis gestuit. Dit werkt hetzelfde als bij de 30-jaarstermijn voor de renteaftrek. Zodra er later weer een eigenwoningschuld ontstaat, loopt de aflossingseis (en de renteaftrek) ook weer. De periode dat er geen eigenwoningschuld was, telt niet mee in de periode van 360 maanden van de aflossingseis.

Toetsmomenten

De andere toetsmomenten zijn, naast 31 december van het betreffende belastingjaar:

- het moment van vervreemding van de eigen woning;
- het moment van wijziging van de maandelijkse rentevoet;
- in geval van oversluiten van een eigenwoningschuld: het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond.

Op deze momenten moet de aflossingseis opnieuw berekend worden.

Artikel 3.119c lid 7 Wet IB 2001 / I 7790, Toelichting inkomstenbelasting

*Andere
toetsmomenten*

Renteaftrek vanaf 2013

Aflossingsstand

De wetgever heeft gewild dat een eenmaal gestart aflossingsschema bij degene blijft die in eerste instantie de eigenwoningschuld is aangegaan. In de situatie dat iemand tijdelijk een woning gaat huren of goedkoper gaat wonen, wordt een deel van het aflossingsschema niet voortgezet. Om te voorkomen dat diegene op een later moment weer voor een hoger bedrag een eigenwoningschuld aangaat en met een nieuwe termijn start, is de aflossingsstand in het leven geroepen.

Artikel 3.119d Wet IB 2001 / I 7820, Toelichting inkomstenbelasting

Hoe werkt dit?

Voorbeeld

Stel, Hanneke verkoopt haar oude eigen woning en gaat vervolgens tijdelijk huren. De stand van de oude eigenwoningschuld wordt bepaald, naast de eigenwoningreserve. De hoogte van de oude eigenwoningschuld inclusief de nog resterende looptijd van het aflossingsschema, bepalen de aflossingsstand. Als diegene vervolgens goedkoper gaat wonen, werkt de regeling hetzelfde, met dien verstande dat de aflossingsstand het verschil tussen de oude en nieuwe eigenwoningschuld omvat, waarbij een eventuele eigenwoningreserve is toegepast.

Voorbeeld

Stel, Hanneke gaat goedkoper wonen. Zij had een annuïtaire hypotheek op haar woning van € 200.000.

Situatie na vijf jaar

Na vijf jaar verkoopt Hanneke de woning voor € 220.000.

De eigenwoningschuld bedraagt nog € 180.000.

De eigenwoningreserve bedraagt € 220.000 minus € 180.000 = € 40.000.

Hanneke koopt aan het eind van jaar vijf een nieuwe woning voor € 150.000.

De maximale eigenwoningschuld voor Hanneke is € 150.000 minus € 40.000 = € 110.000 (bijleenregeling).

Hanneke had nog een schuld van € 180.000 van de oude woning, daarvan kan nu € 110.000 doorlopen voor een termijn van 25 jaar.

Het restbedrag van € 70.000 (€ 180.000 minus € 110.000) met nog een termijn van 25 jaar is de aflossingsstand.

Situatie na tien jaar

Hanneke verkoopt eind jaar tien de woning voor € 150.000.

De eigenwoningschuld bedroeg op dat moment € 100.000.

De eigenwoningreserve bedraagt € 150.000 minus € 100.000 = € 50.000 (bijleenregeling).

Hanneke koopt eind jaar tien een nieuwe woning voor € 250.000.

De eigenwoningschuld is € 250.000 minus € 50.000 = € 200.000.

De eigenwoningschuld valt uiteen in drie delen:

- deel één is de schuld die Hanneke nog had van € 100.000 met nog 20 jaar te gaan;*
- deel twee is de herleving van de aflossingsstand van € 70.000 met nog 25 jaar te gaan;*
- voor deel drie kan Hanneke nog € 30.000 opnemen met een nieuwe termijn van 30 jaar.*

Renteaftrek vanaf 2013

De inspecteur van de Belastingdienst kan op verzoek de aflossingsstand vastleggen in een zogenaamde ‘beschikking aflossingsstand’. Zo ontstaat er zekerheid over de belastingpositie.

Artikel 3.119d lid 1 Wet IB 2001

Beschikking aflossingsstand

Een aflossingsstand neemt af zodra iemand weer een eigen woning gaat verwerven na een periode van huur, of als diegene weer een duurdere eigen woning betreft. Als niet de gehele aflossingsstand kan worden toegepast, blijft het restant staan. Het is verstandig de inspecteur hiervan op de hoogte te stellen, zodat hij de beschikking kan aanpassen aan de afname. In tegenstelling tot de eigenwoningreserve heeft de aflossingsstand geen maximale termijn. Deze blijft levenslang van kracht. Een eigenwoningreserve vervalt na drie jaar.

Overgangsregeling

Bestaande eigenwoningschuld

Voor eigenwoningschulden die bestaan op of voor 31 december 2012 geldt er overgangsrecht. In het kort komt het erop neer dat er recht op renteaftrek blijft bestaan, ondanks het feit dat de leningsvorm niet voldoet aan het ten minste annuïtaire aflossingsschema. Een aflossingsvrije lening kan dus worden gehandhaafd en de rente hierop blijft aftrekbaar.

Let op. Elke aflossing op een bestaande eigenwoningschuld, vermindert het recht op overgangsrecht.

Artikel 10bis.1. (Bestaande eigenwoningschuld) Wet IB 2001

Termijn

Oversluiten lening

Oversluiten bestaande eigenwoningschuld

Het blijft mogelijk om een bestaande eigenwoningschuld over te sluiten zonder het overgangsrecht te verliezen. Een over te sluiten aflossingsvrije lening kan dus omgezet worden in een andere aflossingsvrije lening. Let op. Als de nieuwe lening hoger is dan de oude bestaande lening, dan geldt er voor het meerdere geen overgangsrecht. Hiervoor zal dan wel ten minste een annuïtaire lening moeten worden afgesloten. Is de nieuwe lening lager, dan geldt het overgangsrecht alleen voor deze lening.

Oversluiten van een bestaande eigenwoningschuld kan gedurende het kalenderjaar zelf en het daaropvolgende kalenderjaar. Na deze termijn vervalt het overgangsrecht bij oversluiting.

Voorbeeld

Menno heeft een eigenwoningschuld die al bestond voor 1 januari 2013. Hij heeft dus een bestaande eigenwoningschuld en recht op overgangsrecht. Menno verkoopt de woning in 2019. Op de dag van verkoop gaat hij huren tot halverwege 2020. Dan koopt hij een nieuwe eigen woning. De nieuwe eigenwoningschuld mag Menno tot het bedrag van de oude afgeloste eigenwoningschuld weer aanmerken als een bestaande eigenwoningschuld. Leent hij meer, dan valt het meerdere wel onder het nieuwe recht.

Impact nieuwe regels

Wat zijn de gevolgen van de regelgeving vanaf 2013 bij overlijden of echtscheiding?

Renteaftrek vanaf 2013

Overlijden

Door een overlijden ontstaat er ook geen vervreemdings- of verwervingsmoment. De bijleenregeling is dus niet van toepassing voor de fiscaal partner die erfgenaam is. Sowieso vervalt een eigenwoningreserve door overlijden.

De langstlevende partner treedt wel in de fiscale positie van de geërfde eigenwoningschuld. Is het een bestaande eigenwoningschuld, dan vererft deze onder overgangsrecht en als het een nieuwe eigenwoningschuld is, dan vererft deze met de actuele stand van de aflossingen en looptijd.

Echtscheiding

Bij echtscheiding treden er enkele nieuwe gevolgen op door de nieuwe regelgeving. Deze treden op als een van de fiscaal partners een bestaande eigenwoningschuld had, men gaat scheiden en de een de ander uitkoopt.

Voorbeeld

Klaas en Fleur waren getrouwd in gemeenschap van goederen en zijn in 2017 gescheiden. Ze hebben een aflossingsvrije lening van € 200.000. Deze lening is in oktober 2008 afgesloten en valt hiermee onder het overgangsrecht voor leningen die afgesloten zijn voor 1 januari 2013. De woning is op dat moment € 220.000 waard. Ieder heeft dus een schuld van € 100.000. Klaas blijft wonen en koopt Fleur per direct uit. De helft van de waarde van de woning is € 110.000. Hiervoor moet Klaas een lening aangaan onder de nieuwe regelgeving. Hij heeft dan een bestaande eigenwoningschuld van € 100.000 en een nieuwe eigenwoningschuld van € 110.000.

Fleur heeft een eigenwoningreserve van € 10.000 gerealiseerd (haar deel van de overwaarde). Stel dat Fleur binnen een jaar een woning koopt van € 150.000. Dan mag zij door de bijleenregeling € 140.000 financieren als eigenwoningschuld. Van deze € 140.000 valt € 100.000 onder het overgangsrecht en € 40.000 onder de nieuwe regelgeving.

Als zij later dan een kalenderjaar na het jaar van scheiding de woning koopt, voldoet zij niet aan de termijn voor het oversluiten van een bestaande lening. De gehele lening moet dan ten minste annuïtair worden afgesloten. Voor het deel van € 100.000 geldt dat de termijn dat de renteaftrek al gelopen heeft in mindering komt op de 30-jaarstermijn voor renteaftrek en de maximale annuïtaire looptijd. Alleen voor het deel van € 40.000 geldt dus: 30 jaar annuïtair met 30 jaar renteaftrek.

Als Fleur drie jaar na dato van de echtscheiding de woning koopt, dan is de eigenwoningreserve vervallen. In dat geval zijn de gevolgen verder hetzelfde voor het leningdeel van € 50.000.

Goedkeuring voor partners

Goedkeuring in besluit

De eigenwoningreserve en de wijze van toerekening van het overige eigenwoningverleden leidt echter niet in alle situaties tot een gewenste uitkomst. De staatssecretaris heeft dit in een besluit aan de hand van een cijfervoorbeeld verduidelijkt.

X 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) van € 100.000. Bij verkoop is er een eigenwoningreserve (EWR) van € 50.000 gerealiseerd. Y heeft geen eigenwoningverleden. X en Y kopen in 2017 samen een woning van € 200.000 en financieren de aankoop met een gezamenlijke annuïteitenhypothec van € 50.000, een gezamenlijke aflossingsvrije hypothec van € 100.000 en € 50.000 eigen vermogen van X. X en Y zijn elkaars partner. Zowel X als Y hebben een aandeel van 50% in de woning. De verwervingskosten eigen woning bedragen voor zowel X als Y € 100.000. Daartegenover staat dat beiden een aandeel van 50% hebben in de annuïteitenhypothec van € 50.000 en de aflossingsvrije hypothec van € 100.000.

Renteaftrek vanaf 2013

Uitwerking op basis van de huidige wettelijke regeling

X heeft een EWR van € 50.000 en voor X is het overgangsrecht van toepassing. X heeft rekening houdend met € 100.000 verwervingskosten en zijn EWR van € 50.000 nog een BEWS van € 50.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat en fiscaal de aflossingseis niet geldt. Y heeft alleen renteaftrek als zijn schuld voldoet aan de sinds 1 januari 2013 geldende aflossingseis.

Voor X geldt dat:

- van zijn hypotheek van € 75.000 slechts € 50.000 wordt aangemerkt als BEWS, daarvoor heeft X 25 jaar recht op renteaftrek;
- € 25.000 in box 3 valt vanwege zijn EWR.

Voor Y geldt dat:

- van zijn hypotheek van € 75.000 slechts € 25.000 wordt aangemerkt als EWS. Het aflossingsvrije deel van € 50.000 voldoet niet aan de aflossingseis en valt in box 3;
- hij 30 jaar recht op renteaftrek heeft over zijn aandeel in de annuïteitenhypotheek van € 25.000.

Uit dit voorbeeld volgt dat door de bestaande eigenwoningreserve en het niet volledig kunnen voortzetten van een bestaande eigenwoningschuld, de hypotheekrente niet volledig aftrekbaar is. Dat vindt de staatssecretaris een 'niet-beoogde beperking van de renteaftrek'. Daarom heeft hij goedgekeurd dat partners vanaf 2013 het persoonlijke eigenwoningverleden mogen verdelen. Aan deze goedkeuring zijn wel voorwaarden verbonden. Allereerst moeten de partners de woning en de financiering aangaan in een fiftyfiftyverhouding. Daarnaast moeten zij samen een beroep op deze goedkeuring doen door in de aangifte inkomstenbelasting de eigenwoningreserve en hypotheekrente overeenkomstig de goedkeuring op te nemen.

Let op. Deze goedkeuring geldt ook voor latere jaren en kan niet teruggedraaid worden.

Uitwerking op basis van de goedkeuring

X en Y doen een beroep op de goedkeuring. Dat wil zeggen dat ze beiden in hun aangifte inkomstenbelasting hun gezamenlijke eigenwoningreserves en eigenwoningschulden in een fiftyfiftyverhouding opnemen. Omdat X en Y een beroep doen op de goedkeuring gaat het eigenwoningverleden van X voor de helft over op Y. Het eigenwoningverleden van X bestaat uit een EWR van € 50.000 en het recht op overgangsrecht voor € 100.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat.

Voor X en Y geldt dat:

- het gehele bedrag van hun hypotheek van € 75.000 per persoon wordt aangemerkt als EWS. De EWR van zowel X als Y van € 25.000 wordt volledig in mindering gebracht op de verwervingskosten van zowel X als Y van € 100.000;
- van de hypotheek van € 75.000 per persoon € 50.000 wordt aangemerkt als BEWS. Daarvoor hebben X en Y beiden 25 jaar recht op renteaftrek;
- de resterende € 25.000 per persoon wordt aangemerkt als EWS en daarvoor geldt voor X en Y een nieuwe termijn van 360 maanden aflossen en renteaftrek.

X 'verliest' € 50.000 overgangsrecht, maar raakt daardoor ook € 50.000 renteaftrekverleden kwijt en kan voor dat bedrag weer 360 maanden renteaftrek krijgen. Ook halveert de EWR van X tot € 25.000. Y 'krijgt' een EWR van € 25.000 en een BEWS van € 50.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat, maar 'verliest' € 50.000 eigenwoningschuld waarvoor nog 360 maanden recht op renteaftrek bestond maar waarvoor wel de aflossingseis zou gelden. Als X en Y gezamenlijk een beroep doen op de goedkeuring van dit beleidsbesluit, wordt de gehele gezamenlijke schuld van € 150.000 aangemerkt als eigenwoningschuld, terwijl op basis van de wet van de gezamenlijke schuld van € 150.000 slechts € 75.000 zou worden aangemerkt als eigenwoningschuld.

Renteaftrek vanaf 2013

Ambtshalve vermindering

De goedkeuring geldt vanaf 2013. Als de definitieve aanslag over een voorgaand jaar al onherroepelijk vaststaat en de hiervoor opgenomen goedkeuring tot een lagere aanslag zou leiden, gelden de bijzondere regels voor ambtshalve vermindering. Partners kunnen gezamenlijk een verzoek om ambtshalve vermindering op basis van dit besluit doen als er minder dan vijf jaren zijn verlopen na het einde van het kalenderjaar waarop de belastingaanslag betrekking heeft.

Stcrt. 2018-5946

Verhuisregeling

Woning staat leeg te koop

Toch eigen woning

Het kan voorkomen dat na een verhuizing, de oude eigen woning te koop staat. Zolang deze nog niet is verkocht, lopen de kosten voor deze woning gewoon door. Hiervoor is er in de wet een tegemoetkoming opgenomen. Als de woning leegstaat en aantoonbaar te koop staat, dan mag deze woning aangemerkt worden als eigen woning.

Maximale termijn

De maximale termijn daarvoor is het kalenderjaar waarin de woning te koop werd gezet en de daaropvolgende drie kalenderjaren. Na die periode is het niet meer mogelijk de woning als eigen woning aan te merken.

Twee eigen woningen

Rente aftrekbaar

Deze regeling geldt ook als er al een nieuwe eigen woning is aangeschaft. In dat geval is er tijdelijk sprake van twee eigen woningen. De regeling geldt ook als er een nieuwe huurwoning is. Het eigenwoningforfait in die periode is €0 en de rente blijft aftrekbaar.

Tijdelijke verhuur

Tijdens de periode dat de woning als eigen woning wordt aangemerkt door deze fictiebepaling, mag de woning verhuurd worden. Tijdens de periode van verhuur valt de woning in box 3 en wordt daar belast. De werkelijke inkomsten zijn niet belast en de rente is niet aftrekbaar. Als de verhuur beëindigd wordt in de periode van drie jaar, dan is de woning weer een eigen woning op basis van deze fictiebepaling. De rente is dan weer aftrekbaar in box 1.

Artikel 3.111 lid 2 Wet IB 2001 / Artikel 3.112 lid 4 Wet IB 2001

I 8310, Toelichting inkomstenbelasting

Verhuisregeling

Woning in aanbouw of nieuwbouw

Het is mogelijk dat een belastingplichtige een nieuwe woning koopt, maar tijdelijk in zijn oude woning blijft wonen. Dit gebeurt vaak als de nieuwe woning wordt verbouwd of nog in aanbouw is. Tijdelijk kan dan zowel de oude als de nieuwe woning als eigen woning worden aangemerkt. De woning die leegstaat of in aanbouw is, moet dan wel als eigen woning gaan dienen in het kalenderjaar van aftrek, of in een van de drie daaropvolgende kalenderjaren.

Artikel 3.111 lid 3 Wet IB 2001 / I 8350, Toelichting inkomstenbelasting

Termijn

