

# Wijzigingen in de eigenwoningregeling *per 1 januari 2022*



*Rob Timmermans MFP*

## De eigenwoningregeling tot 1 januari 2022

### Wettelijke regeling (uitleg Eric Wiebes, Kamerbrief 14-4 2017)

- *“De (civiele) schuldverhouding volgt áltijd de eigendomsverhouding in de woning. Maar elke partner houdt zijn/haar eigen (fiscale) eigenwoningverleden.”*



### Goedkeurend besluit (Menno Snel, Besluit 30-1-2018)

- *“Als partners een beroep doen op de goedkeuring in het besluit, dan ontstaat volledige **fiscale** boedelmenging van het eigenwoningverleden voor zowel gehuwde als ongehuwde fiscale partners.”  
Hiermee volgt de fiscale verhouding de civiele schuldverhouding.*



### Andere interne draagplicht tussen partners (draagplichtovereenkomst)

- *Elke partner past op zijn/haar deel van de verwerving van de ‘eigen woning’ zijn/haar eigen (fiscale) eigenwoningverleden toe. De EWR, overgangsrecht en aflossingsstanden worden dus individueel per partner toegepast.*



## De eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022

Er zijn vanaf nu nog maar twee adviesopties (!)

1. De nieuwe wettelijke regeling\* (*Hans Vijlbrief, Kamerbrief 31-8-2020*)
2. Een andere interne draagplicht tussen partners  
(*draagplichtovereenkomst*) → alléén in eenvoudige gemeenschappen!



*\*De nieuwe wettelijke regeling is een 'tussenvorm' van de reparatie van de oude wettelijke regeling en (codificering van) het Goedkeurend besluit.*



## Vergeet vanaf nú alles wat je de afgelopen jaren hebt geleerd over de wettelijke regeling en het Goedkeurend besluit!!!

Het besluit van 30 januari 2018 is per 1 januari 2022 gecodificeerd, maar...

Een aantal regelingen zijn niet langer onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld!

1. De toepassing van de *bijleenregeling* bij fiscaal partners;
2. De *aflossingsstand* in een situatie van fiscaal partnerschap; en
3. Het *overgangsrecht* voor bestaande eigenwoningsschulden bij fiscaal partners.

**Nieuw:** per aspect van het eigenwoningverleden wordt een regeling getroffen, waardoor deze regelingen los van elkaar toepasbaar zijn.

*Doel: “Betere aansluiting bij de economische gerechtigdheid van de partners”.*



## 1. De bijleenregeling (toepassing EWR)

*“De eigenwoningreserve die is ontstaan vóórdat boedelmenging heeft plaatsgevonden door:*

- a. voltrekking van een huwelijk in **algehele gemeenschap van goederen**; of*
- b. 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.”*

- Dus... een pré-boedelmenging EWR gaat uitsluitend (!) automatisch voor de helft over op de andere partner bij een huwelijk in **algehele gemeenschap van goederen**.
- In alle andere gevallen is de nieuwe wettelijke regeling van toepassing.

## Nieuw: de bijleenregeling (toepassing EWR bij partners)

- Uitgangspunt in de nieuwe wettelijke regeling is het *schuldaandeel* per partner.
- Deze volgt de eigendomsverhouding in de woning.

*“Als partners niet méér schuld aangaan dan het verschil tussen de kosten van verwerving van de eigen woning en de gezamenlijke EWR...*

*dan wordt de schuld die bij één van de partners niet tot de eigenwoningschuld zou worden gerekend tóch tot de eigenwoningschuld van die partner gerekend.”*



*Arie en Lonneke kopen samen (50%/50%) een woning voor € 420.000. Ze zijn ongehuwd. Arie heeft nog een EWR van € 70.000.*

*Ieder verwerft dus voor € 210.000. Arie brengt zijn overwaarde van € 70.000 in bij de aankoop, waardoor de gezamenlijke schuld € 350.000 bedraagt.*

- Feitelijk gaan Arie en Lonneke allebei een schuld aan van € 175.000\*. Dat betekent dat de schuld van Arie € 35.000 hoger is dan zijn maximale EWS (€ 140.000) en de schuld van Lonneke € 35.000 lager dan haar maximale EWS.*
- Arie mag nu de resterende ruimte van de maximale EWS van Lonneke benutten. Hierdoor hebben Arie en Lonneke allebei een eigenwoningsschuld van € 175.000.*
- De totale EWS komt in dat geval overeen met de maximale EWS die Arie en Lonneke samen mogen hebben, namelijk € 350.000.*

*\*Er ontstaat een vergoedingsrecht van € 35.000*

## 2. De aflossingsstand(en) in de nieuwe regeling

*“Bij het gezamenlijk met de partner aangaan van een eigenwoningsschuld wordt een aflossingsstand mede geacht geheel of gedeeltelijk te zijn toegepast voor zover de aflossingsstand voor ten minste het **schuldaandeel** van de belastingplichtige in die schuld bij de belastingplichtige of zijn partner is toegepast.”*

In de nieuwe eigenwoningregeling is het **schuldaandeel per partner** uitgangspunt!

### Toepassing aflossingsstanden

1. Per partner **individuele** toepassing van de aflossingsstand(en) op eigen schuldaandeel
2. In de (eigendoms)verhouding worden de leningdelen **gezamenlijke** leningdelen
3. De niet toegepaste aflossingsstanden blijven ieders individuele aflossingstanden



*Bert heeft van 1 juli 2015 tot 1 juli 2020 een eigen woning gehad. Bij de verkoop van zijn woning is een aflossingsstand ontstaan van € 250.000 met een resterende looptijd van maximaal 300 maanden (25 jaar).*

*Bert huwt op 1 juli 2022 in beperkte gemeenschap van goederen met Judith. Judith heeft niet eerder een eigen woning gehad. De helft van de aflossingsstand van Bert gaat nu niet (meer) over op Judith.*

*Op 1 oktober 2022 kopen ze een woning, de (EW)schuld bedraagt € 350.000.*

- Het schuldaandeel van Bert en Judith in de schuld bedraagt ieder € 175.000.*
- Bert past zijn aflossingsstand individueel toe tot € 175.000. Deze schuld dient afgelost te worden in maximaal 300 maanden (25 jaar). Zijn resterende aflossingsstand bedraagt € 75.000, met duur 300 maanden.*
- De EWS van Judith (€ 175.000) mag in max. 360 maanden worden afgelost.*

*Vanwege de beperkte gemeenschap worden déze schulden nu **gezamenlijke schulden** (dus gezamenlijk € 175.000 max. duur 25 jaar en € 175.000 max. duur 30 jaar).*

*Na 4 jaar besluiten Bert en Judith te scheiden. De woning wordt verkocht. De (gezamenlijke) aflossingsstanden bedragen op dat moment € 148.000 duur 21 jaar en € 160.000 duur 26 jaar.*

- Judith heeft nu de volgende aflossingsstanden: € 74.000 duur 21 jaar en € 80.000 duur 26 jaar.*
- Bert heeft eveneens deze aflossingsstanden: € 74.000 duur 21 jaar en € 80.000 duur 26 jaar, en ... daarbij óók de aflossingsstand van € 75.000, duur 25 jaar. (Dat was zijn resterende aflossingsstand na de aankoop van de woning).*

**Hans Vijlbrief:** *“De overgang wordt in de nieuwe regeling dus beperkt tot het aandeel in de totale schuld van degene die een aflossingsstand heeft.*

*Hiermee wordt mogelijk een beperkter deel van de aflossingsstand ingezet dan in de huidige regeling (noot: het Goedkeurend besluit geldend tot 1 januari 2022).*

*Daarbij werd een aflossingsstand immers volledig over beide partners verdeeld en moesten zij ieder een halve aflossingsstand tegen hun aandeel van de totale schuld afzetten waardoor volledige inzet sneller aan de orde is.*

*De beoogde regeling is overigens niet beperkt tot situaties waarin de eigen woning in een huwelijksgemeenschap valt, maar **geldt ook in andere situaties waarin partners gezamenlijk een woning aankopen en financieren.**”*



## Voorbeeld met verbouwing

Anne en Leo kopen samen (50%/50%) een woning. Hun EWS is gezamenlijk € 500.000.

Leo heeft de volgende aflossingsstanden:

- € 200.000 resterende duur 280 maanden
- € 80.000 resterende duur 320 maanden

Anne en Leo zijn samenwoners met een notarieel samenlevingscontract.

*“Hoe pakt dit in de nieuwe wettelijke regeling uit?”*

### 1. Eerst individuele toepassing aflossingstanden!

Leo heeft een schuldaandeel van € 250.000. Zijn EWS bestaat uit:

- € 200.000, resterende duur 280 maanden;
- € 50.000, resterende duur 320 maanden.

Anne heeft een EWS van € 250.000. Ze mag deze afsluiten met resterende duur 360 maanden.



## Voorbeeld met verbouwing

2. In de nieuwe wettelijke regeling worden dit weer gezamenlijke schulden, dus...

- € 200.000, resterende duur 280 maanden;
- € 50.000, resterende duur 320 maanden
- € 250.000, resterende duur 360 maanden.

3. Leo heeft daarna nog als aflossingsstand:

- € 30.000 resterende duur 320 maanden

In 2025 gaan Anne en Leo verbouwen voor € 40.000.

**“Hoe pakt dit in de nieuwe wettelijke regeling uit?”**

- € 20.000, resterende duur 320 maanden (gezamenlijk);
- € 20.000, resterende duur 360 maanden (gezamenlijk)

Voor Leo resteert dan nog als aflossingsstand:

- € 10.000 resterende duur 320 maanden



## De aflossingsstand bij overlijden van de partner

*“Bij het overlijden van een van de partners gaat de aflossingsstand van de overledene over op de langstlevende partner.”*

- Dit artikel komt te vervallen.
- Een aflossingsstand gaat bij overlijden *niet* meer over op de partner.

*“Wat is het verschil tussen een aflossingsstand en een aflossingsschema?”*



## Het aflossingsschema bij overlijden van de partner

*“Als een EWS bij overlijden van een belastingplichtige krachtens erfrecht overgaat op zijn partner, dan gaat ook het aflossingschema van die schuld over op die partner.*

*Voor het deel van de EWS van de overleden partner gaat géén nieuwe aflostermijn van (opnieuw) maximaal 360 maanden gelden.”*

*(noot: vrij vertaald)*

- Deze bepaling wordt *niet* herzien.
- Als een EWS bij overlijden krachtens erfrecht overgaat op de partner dan gaat ook het aflossingsschema van die schuld over op die partner.

*Olga heeft sinds 1 augustus 2017 een woning, met een lineaire EWS van € 300.000.*

*Op 1 augustus 2022 koopt Olga samen met Ed 50%/50% een woning voor € 480.000. Ze hebben een testament opgemaakt waarin ze elkaars erfgenaam zijn. De stand van de (vorige) EWS van Olga bedraagt op dat moment € 250.000.*

*Haar EWR bedraagt € 60.000 en deze brengt zij volledig in bij de koop van de woning.*

*Olga en Ed hebben samen een EWS van € 420.000. Olga's schuldaandeel bedraagt zodoende € 210.000 en wordt in 25 jaar afgelost. Voor Olga resteert nog aan aflossingsstand € 40.000. Ed heeft een EWS van € 210.000, die in 30 jaar wordt afgelost.*

*Het worden nu **gezamenlijke** eigenwoningsschulden.*

*Op 1 augustus 2023 overlijdt Olga.*

- Ed erft Olga's deel van de woning (en haar deel van de EWS).*
- Olga's aflossingsstand (€ 40.000) gaat niet over op Ed, maar haar deel van de aflossingsschema's wél.*



### 3. Overgangsrecht

*Indien op een bestaande eigenwoningschuld wordt afgelost, dan wordt deze bestaande eigenwoningschuld verlaagd met dit afgeloste bedrag.*

*Als voor het afgeloste bedrag uiterlijk in het volgende kalenderjaar weer een schuld in verband met de woning bestaat, dan herstelt het overgangsrecht.*

*\*Maakt één van beide partners aanspraak op overgangsrecht, dan kan deze aanspraak door beide partners ingezet kan worden naar rato van hun schuldaandeel in de nieuwe schuld.*

*(noot: vrij vertaald)*

- Als de partners hiervoor kiezen (*dit is een keuzeoptie!*), dan gaat ook het renteaftrekverleden mee over op de partner die het overgangsrecht toepast.



*Bart heeft (door verkoop vorige woning) een BEWS van € 250.000 (deze liep 14 jaar). Loes is een starter. Bart en Loes kopen samen (50%/50%) een woning voor € 500.000 en financieren deze met een aflossingsvrije hypotheek van € 250.000 en een annuïteitenlening van € 100.000.*

- Ze kiezen ervoor het overgangsrecht van Bart (én de verstreken periode van renteaftrek van 14 jaar) **wél** voor de helft over te laten gaan op Loes. Hierdoor heeft ieder een BEWS (aflossingsvrije) schuld van € 125.000 en een annuïteitenlening van € 50.000.*
- Zowel de schuld van Bart als de schuld van Loes kwalificeren nu volledig als BEWS.*

*Na één jaar besluiten Bart en Loes uit elkaar te gaan.*

- Als Loes uiterlijk in het volgende kalenderjaar een nieuwe woning koopt, moet zij rekening houden met de BEWS van € 125.000, met nog max. 15 jaar renteaftrek (én met de aflossingsstand van de annuïteitenlening).*

*Bart heeft (door verkoop vorige woning) een BEWS van € 250.000 (deze liep 14 jaar). Loes is een starter. Bart en Loes kopen samen (50%/50%) een woning voor € 500.000 en financieren deze met een aflossingsvrije hypotheek van € 250.000 en een annuïteitenlening van € 100.000.*

- Kiezen ze **niet** voor de gezamenlijke toepassing van het overgangsrecht van Bart, dan heeft Bart een BEWS (aflossingsvrije schuld) van € 125.000 en Loes een (aflossingsvrije) box 3 lening € 125.000.*
- Ieder heeft een annuïteitenlening van € 50.000. Voor Bart geldt hierover een beperkte duur van aftrekperiode van 16 jaar. Immers behoudt hij zelf zijn overgangsrecht en heeft hij eerder 14 jaar aftrek genoten over € 250.000.*
- Alle leningdelen worden nu weer gezamenlijke leningdelen. Deze gezamenlijke (civiele) schulden worden hierdoor dus ook een 50%/50% lening.*

## Overlijden kwalificatie bestaande EWS en de aftrektermijn

*Art. 10bis.1 lid 7 eerste zin, Wet IB2001*

Als krachtens erfrecht een bestaande eigenwoningschuld van een van de partners overgaat op de andere partner, is deze schuld tot uiterlijk het einde waarop de 30-jaarstermijn bij de overleden partner zou verstrijken, bij die andere partner een bestaande eigenwoningschuld.

*(noot: vrij vertaald)*

Artikel 10bis.1, zevende lid, eerste zin, Wet IB 2001 blijft ongewijzigd.



## We hebben dus twee adviesopties bij eenvoudige gemeenschappen

- De nieuwe wettelijke regeling: uitgangspunt is het *schuldaandeel* per partner.
- De draagplichtovereenkomst: uitgangspunt is ieders deel van de *verwerving*.

*De draagplichtovereenkomst lijkt vaak de meest voor de hand liggende adviesoptie, maar hoeft niet altijd het meest passende advies te zijn bij de situatie en de doelstellingen van de klant!*

Een voorbeeld...

Ali en Sarine kopen (50%/50%) een woning voor € 600.000. Ze zijn ongehuwd. Ali heeft een bestaande EWS van € 300.000 en een EWR van € 80.000. Sarine heeft een aflossingsstand van € 120.000 (nog 23 jaar) en een EWR van € 20.000.

Ali en Sarine brengen beiden hun overwaarde volledig in. Ze willen samen zoveel mogelijk aflossingsvrij (€ 300.000) en de schuld volledig in box 1.

### Nieuwe wettelijke regeling

De gezamenlijke schuld bedraagt € 500.000. Ieders schuldaandeel bedraagt in deze schuld € 250.000. Ze kunnen het overgangsrecht van Ali samen toepassen. De aflossingsstand van Sarine wordt op haar resterend schuldaandeel toegepast.

- Gezamenlijk € 300.000 aflossingsvrij
- Gezamenlijk € 100.000 aflossingsschema (23 jaar)
- Gezamenlijk € 100.000 aflossingsschema (30 Jaar)

Er ontstaat een (nominaal) vergoedingsrecht van € 30.000.

Sarine heeft nog een resterende aflossingsstand van € 20.000 met duur 23 jaar.

Ali en Sarine kopen (50%/50%) een woning voor € 600.000. Ze zijn ongehuwd. Ali heeft een bestaande EWS van € 300.000 en een EWR van € 80.000. Sarine heeft een aflossingsstand van € 120.000 (nog 23 jaar) en een EWR van € 20.000.

Ali en Sarine brengen beiden hun overwaarde volledig in. Ze willen samen zoveel mogelijk aflossingsvrij (€ 300.000) en de schuld volledig in box 1.

### Draagplichtovereenkomst

Ieder verwerft voor € 300.000. Ali's schuld bedraagt € 220.000. Sarines schuld bedraagt € 280.000. Ali kan zijn schuld onder het overgangsrecht aflossingsvrij afsluiten. De aflossingsstand van Sarine wordt op haar schuld toegepast. Als ze samen € 300.000 aflossingsvrij willen, valt voor Sarine € 80.000 in box 3.

- Ali € 220.000 aflossingsvrij
- Sarine € 80.000 aflossingsvrij box 3
- Sarine € 120.000 aflosschema (23 jaar) en € 80.000 aflosschema (30 jaar)

Er ontstaat géén vergoedingsrecht.



## Wijzigingen in de eigenwoningregeling *per 1 januari 2022*

*Wil jij meer weten over de wijzigingen in de eigenwoningregeling?*

*Boek nu jouw (PE) bijeenkomst 'De nieuwe eigenwoningregeling per 1 januari 2022'*

*op: [www.impact.nu](http://www.impact.nu)*

- *PE SEH (6A punten)*
- *NVHP masterclass (2 MC punten)*
- *PE FFP (6 K&A punten)*

*Rob Timmermans MFP*