

Fiscaal inzichtrapport berekenen eigenwoningschuld

Man en Vrouw kopen samen een woning aan (samenwonend)

Uitgangspunten: (voor definitieve verkoop woning)

Man en Vrouw wonen samen in de woning van de Vrouw. De woning van de Vrouw (gekocht in 2015, hoogte annuïteiten hypotheek € 230.000) is verkocht voor € 250.000. De annuïteiten hypotheek op passeerdatum eind juli 2020 is nog € 200.000. De verkoopwinst (EWR) van € 50.000 is meegefinancierd in de nieuwe hypotheek als overbruggingshypotheek. Bovendien heeft de Vrouw eerder een eigen woning gehad van 2001 – 2015 met een hypotheekbedrag van € 100.000 (aflossingsvrije hypotheek).

De Man heeft zijn eigen woning (gekocht in 2005 met een aflossingsvrij hypotheek van € 200.000) eind 2019 verkocht (netto verkoopprijs € 400.000). De verkoopwinst (EWR van € 200.000) wordt gebruikt ter aflossing van de nieuwe koopwoning waarvan de verkoopprijs € 600.000 is. Oplevering van de woning is begin juli 2020.

Financiële gegevens

Huidige situatie

	Man	Vrouw
Verkoopprijs (netto)	€ 400.000	€ 250.000
Bestaande EWS	€ 200.000	€ 100.000
Nieuwe EWS	€ 0	€ 100.000
EWR	€ 200.000	€ 50.000

EWS verleden Man

2005 - 2019 € 200.000 (jaar 2035) bestaande eigenwoningschuld

EWS verleden Vrouw

2001 - 2020 € 100.000 (jaar 2031) bestaande eigenwoningschuld

2015 - 2020 € 130.000 (aflosschema jaar 2045) nieuwe eigenwoningschuld

De aflosstand eind juli 2020 is € 100.000

Nieuwe situatie

	Gezamenlijk	Man	Vrouw
Aankoopprijs	€ 600.000	€ 300.000	€ 300.000
Overdrachtsbelasting	€ 12.000	€ 6.000	€ 6.000
Leveringsakte	€ 1.000	€ 500	€ 500
Aankoopkosten	€ 613.000	€ 306.500	€ 306.500
Fincancieringskosten	€ 7.000	€ 3.500	€ 3.500
Financieringsbehoefte	€ 620.000	€ 310.000	€ 310.000
Eigen geld	€ 200.000	€ 200.000	€ 0
Hypotheek totaal	€ 420.000	€ 110.000	€ 310.000
Overbruggingshypotheek	€ 50.000	€ 0	€ 50.000
Hypotheek na verkoop woning	€ 370.000	€ 110.000	€ 260.000

Wettelijke Regeling

Financieringsopzet		Man	Vrouw
Koopsom plus k.k. woning	620.000	310.000	310.000
EWR (overwaarde woning)	<u>250.000</u> -/-	<u>200.000</u> -/-	<u>50.000</u> -/-
EWS (maximaal)	370.000	110.000	260.000

Individueel fiscaal overzicht eigenwoningschuld:

Man:

- BEWS van € 110.000 met een rentaftrek tot 2035
- **BOX 3** van € 75.000 (maximale eigenwoningschuld = € 110.000)
- **BOX 3** van € 25.000 overbrugging (wordt afgelost bij verkoop woning)
- **Totale financiering € 210.000**

De man heeft een oude eigenwoningschuld van € 90.000 met een renteaftrek van 16 jaar.

Vrouw:

- BEWS van € 100.000 met een rentaftrek tot 2031
- NEWS van € 85.000 met een looptijd en renteaftrek tot 2045
- BOX 1 van € 25.000 overbrugging (wordt afgelost bij verkoop woning)
- **Totale financiering € 210.000**

De vrouw heeft een aflosstand van €15.000 met een looptijd en renteaftrek 25 jaar

Overzicht leningdelen gezamenlijk

- Aflosvrije hypotheek van € 200.000 met een looptijd van 30 jaar
- Annuïteiten hypotheek € 170.000 met een looptijd van 25 jaar
- Overbruggingshypotheek € 50.000

Hypotheek € 370.000 / € 420.000

Toelichting

Man en Vrouw kunnen fiscaal maximaal € 200.000 aflossingsvrij afsluiten. Daarnaast het advies voor het afsluiten van een annuïteiten hypotheek van € 170.000 met een looptijd van 25 jaar. De overbruggingsfinanciering van de man valt in **box 3** omdat deze financiering betrekking heeft op de overwaarde van de woning van de vrouw.

Man heeft na verkoop van de woning een vordering van € 75.000 op de Vrouw.

Goedkeurend Besluit

Financieringsopzet		Man	Vrouw
Koopsom plus k.k. woning	620.000	310.000	310.000
EWR (overwaarde woning)	<u>250.000</u> -/-	<u>125.000</u> -/-	<u>125.000</u> -/-
EWS (maximaal)	370.000	185.000	185.000

Individueel fiscaal overzicht eigenwoningschuld:

Man:

- BEWS van € 50.000 met een renteaftrek tot 2031
- BEWS van € 100.000 met een renteaftrek tot 2035
- NEWS van € 35.000 met een looptijd en renteaftrek tot 2045
- BOX 1 van € 25.000 overbrugging (wordt afgelost bij verkoop woning)
- **Totale financiering € 210.000**

Vrouw:

- BEWS van € 50.000 met een renteaftrek tot 2031
- BEWS van € 100.000 met een renteaftrek tot 2035
- NEWS van € 35.000 met een looptijd en renteaftrek tot 2045
- BOX 1 van € 25.000 overbrugging (wordt afgelost bij verkoop woning)
- **Totale financiering € 210.000**

Man en vrouw hebben ieders een aflosstand van € 15.000 met restant rentaftrek en looptijd van 25 jaar.

Overzicht leningdelen gezamenlijk

- Aflosvrije hypotheek van € 300.000 met een looptijd van 30 jaar
- Annuïteiten hypotheek € 70.000 met een looptijd van 25 jaar
- Overbruggingshypotheek € 50.000

Hypotheek € 370.000 / € 420.000

Toelichting:

Indien de Man en de Vrouw kiezen voor het Goedkeurend Besluit dan gaat het eigenwoningschuldverleden wederzijds naar elkaar over. De oudste eigenwoningschuld dient als eerst opgemaakt te worden in de nieuwe financieringsconstructie. Hierna blijft er een aflosstand over van € 30.000 (€15.000 P/P) met een renteaftrek en looptijd van 25 jaar.

De Man heeft na verkoop van de woning een vordering van € 75.000 op de Vrouw.

Interne Draagplicht overeenkomst

Financieringsopzet		M	V
Koopsom plus k.k. woning	620.000	310.000	310.000
EWR (overwaarde woning)	<u>250.000</u> -/-	<u>200.000</u> -/-	<u>50.000</u> -/-
EWS (maximaal)	370.000	110.000	260.000

Individueel fiscaal overzicht eigenwoningschuld:

Man:

- BEWS van € 110.000 met een rentaftrek tot 2035
- **Totale financiering € 110.000**

De man heeft een oude eigenwoningschuld van € 90.000 met een renteaftrek van 16 jaar.

Vrouw:

- BEWS van € 100.000 met een rentaftrek tot 2031
- NEWS van € 100.000 met een looptijd en renteaftrek tot 2045
- NEWS van € 60.000 met een looptijd en renteaftrek tot 2050
- BOX 1 van € 50.000 overbrugging (wordt afgelost bij verkoop woning)
- **Totale financiering € 310.000**

Overzicht leningdelen

Man

- Aflosvrije hypotheek van € 110.000 met een looptijd van 30 jaar

Hypotheek € 110.000

Vrouw

- Aflosvrije hypotheek van € 100.000 met een looptijd van 30 jaar
- Annuïteiten hypotheek van € 100.000 met een looptijd en renteaftrek van 25 jaar
- Annuïteiten hypotheek van € 60.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar
- Overbruggingshypotheek € 50.000

Hypotheek € 260.000 / € 310.000

Toelichting

- ⊙ Man en Vrouw maken onderling afwijkende afspraken
- ⊙ Schulden worden in een andere onderlinge verhouding gedragen
- ⊙ Het eigenwoningverleden blijft bij de Man en de Vrouw

De Man heeft na verkoop van de woning **GEEN** vordering op de Vrouw.

Conclusie:

In deze situatie lijkt de interne draagplicht overeenkomst de meest voor de hand liggende oplossing.

Let op! Dit is een eenvoudig (beperkte toelicht) uitgewerkt voorbeeld met afgeronde bedragen en perioden.

Afkortingen:

AFLS = aflosstand

BEWS = bestaande eigenwoningschuld

EWR = eigenwoningreserve

EWS = eigenwoningschuld

NEWS = nieuw recht eigenwoningschuld

OEWS = oude recht eigenwoningschuld

LPT = looptijd aflosschema

PRRA = periode renteaftrek

Adviesrapport

Dit advies is opgesteld op basis van de door u toegezonden informatie. Op al onze diensten en dit advies zijn de Algemene Voorwaarden van het Register Belastingadviseurs 2018 van toepassing. Een exemplaar van deze algemene voorwaarden is u reeds toegezonden en zenden wij u desgevraagd toe. Een exemplaar van deze algemene voorwaarden is te downloaden op onze website www.pmf.nl. Met het gebruik van dit advies, gaat u uitdrukkelijk akkoord met de toepasselijkheid van onze algemene voorwaarden en bevestigt u de kennisname, ontvangst en toepasselijkheid van onze algemene voorwaarden. U verplicht zich om de algemene voorwaarden ook in de relatie tot een afnemer van toepassing te verklaren en vrijwaart ons voor nalaten daarvan. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door onze beroepsaansprakelijkheid verzekering voor belastingadviseurs daadwerkelijk wordt uitgekeerd, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico. Als geen uitkering door de verzekeraar plaatsvindt, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot tweemaal het bedrag dat opdrachtgever als honorarium verschuldigd is ter zake van het betreffende uitgebrachte advies in het betreffende dossier. Op alle overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing en alleen de rechter van het arrondissement Gelderland, locatie Arnhem, is bevoegd tot kennisname van geschillen, waarbij wij ons wel het recht voorbehouden om aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar opdrachtgever woonplaats heeft het geschil voor te leggen.

Deze informatie mag niet worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden door middel van een druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.