

Uitwerking Casus 1

Uitgangspunten situatie 1:

- M heeft een woning gekocht in 2015 voor €220.000
- M heeft een annuïteitenhypothec genomen van €220.000
- M verkoopt de woning in 2018 voor €200.000 (geen EWR)
- M heeft een aflossingsstand van €200.000 (nog 27 jaar)

Mark en Veronique gaan samenwonen (na verkoop van de woning van M in een huurwoning, duur paar maanden)



Mark en Veronique kopen een nieuwe woning voor €300.000

Veronique is starter

Mark (M) en Veronique (V) nemen een nieuwe annuïteitenhypothec van €150.000 met een looptijd van 27 jaar en een annuïteitenhypothec van €150.000 met een looptijd van 30 jaar.

Berekening 1

Maak de volgende berekeningen (M en V **Wonen Samen en gaan samen een nieuwe woning kopen). Hoeveel is de EWS van M en V met daarbij de looptijd na aankoop van de nieuwe woning volgens de:**

1: Uitwerking wettelijke regeling

Stap 1: *vaststellen eigenwoningschuld*

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€300.000	€150.000	€150.000
Eigenwoningschuld	€300.000	€150.000	€150.000
Hypothec	€300.000	€150.000	€150.000

Stap 2: *individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypothecvorm en looptijd)*

Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

Mark:

- NEWS van € 150.000 met een looptijd en rentaftrek van 27 jaar
- AFLS van € 50.000 met een looptijd en renteftrek van 27 jaar

Veronique:

- NEWS van €150.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Stap 3: *individueel vaststellen eigenwoningsschuld/Box 3 bedragen per leningdeel*

Overzicht wettelijke regeling:

M heeft een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 27 jaar. M heeft een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

M heeft 27 jaar renteaftrek voor €75.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft een box-3 schuld voor €75.000 | aflosschema 360 maanden max 324

M heeft een aflosstand van €125.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar.

V heeft een annuïteiten hypothec van €75.000 met een looptijd van 27 jaar. V heeft een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €75.000 | NEWS 324 maanden max 360

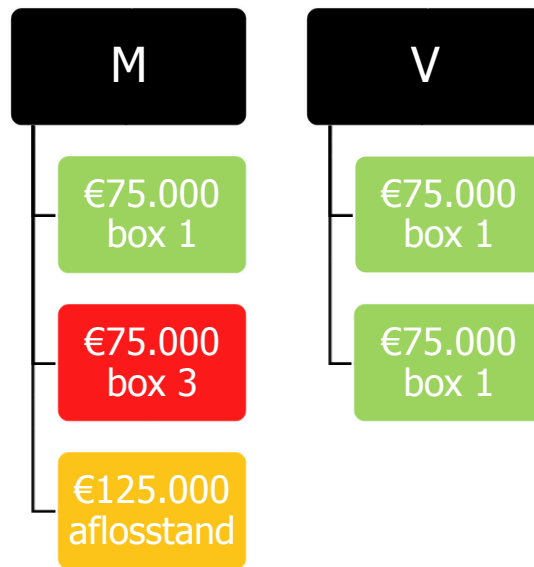
V heeft 30 jaar renteaftrek voor €75.000 | NEWS max 360 maanden

Overzicht periode renteaftrek per leningdeel

Wettelijke regeling	lpt	Gezamenlijk	lpt	prra	M	lpt	prra	V
Annuïtaire lening 1	27	€ 150.000	27	27	€ 75.000	27	30	€ 75.000
Annuïtaire lening 2	30	€ 150.000	30	00	€ 75.000	30	30	€ 75.000

Lpt: looptijd
Prra: periode renteaftrek

Stoplicht overzicht:



Stap 4: optimaliseren renteaftrek door aanpassen hypotheekvorm en looptijd

Het ligt meer voor de hand dat Mark en Veronique hun annuïteiten hypotheek aanpassen naar een:

- annuïteiten hypotheek van €300.000 met een looptijd van 27 jaar

Overzicht na optimaliseren rentaftrek o.b.v. de wet:

M heeft een annuïteitenhypotheek van €150.000 met een looptijd van 27 jaar. Totaal €150.000

M heeft 27 jaar renteaftrek voor €150.000 | NEWS max 324 maanden.

M heeft een aflosstand van €50.000 met een looptijd en renteaftrek 27 jaar.

V heeft een annuïteitenhypotheek van €150.000 met een looptijd van 27 jaar. Totaal €150.000

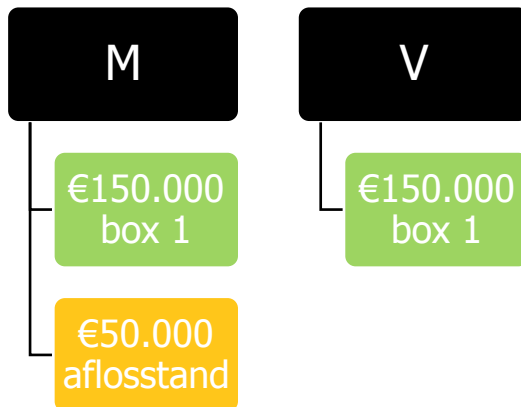
V heeft 30 jaar renteaftrek voor €150.000 | NEWS 324 maanden max 360

Overzicht periode renteaftrek per leningdeel

Wettelijke regeling	lpt	Gezamenlijk	lpt	prra	M	lpt	prra	V
Annuïtaire lening 1	27	€ 300.000	27	27	€150.000	27	30	€150.000

Lpt: looptijd
Prora: periode renteaftrek

Stoplicht overzicht:



2: Uitwerking o.b.v. het Goedkeurend Besluit

Stap 1: vaststellen eigenwoningschuld

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€300.000	€150.000	€150.000
Eigenwoningschuld	€300.000	€150.000	€150.000
Hypotheek	€300.000	€150.000	€150.000

Stap 2: individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypotheekvorm en looptijd)

Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

Mark:

- NEWS van € 100.000 met een looptijd en rentaftrek van 27 jaar
- NEWS van € 50.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Veronique:

- NEWS van € 100.000 met een looptijd en rentaftrek van 27 jaar
- NEWS van € 50.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Stap 3: individueel vaststellen eigenwoningsschuld/Box 3 bedragen per leningdeel

Overzicht goedkeurend besluit:

M heeft een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 27 jaar en een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

M heeft 27 jaar renteaftrek voor €75.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft een box-3 schuld voor €25.000 | aflosschema 360 maanden max 324

M heeft een box-3 schuld voor €50.000 | twee aflosschema's 324 en 360 maanden

M heeft een aflosstand van €25.000 met een looptijd en renteaftrek 27 jaar

V heeft een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 27 jaar en een annuïteitenhypothec van €75.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

V heeft 27 jaar renteaftrek voor €75.000 | NEWS max 324 maanden

V heeft een box-3 schuld voor €25.000 | aflosschema 360 maanden max 324

V heeft een box-3 schuld voor €50.000 | twee aflosschema's 324 en 360 maanden

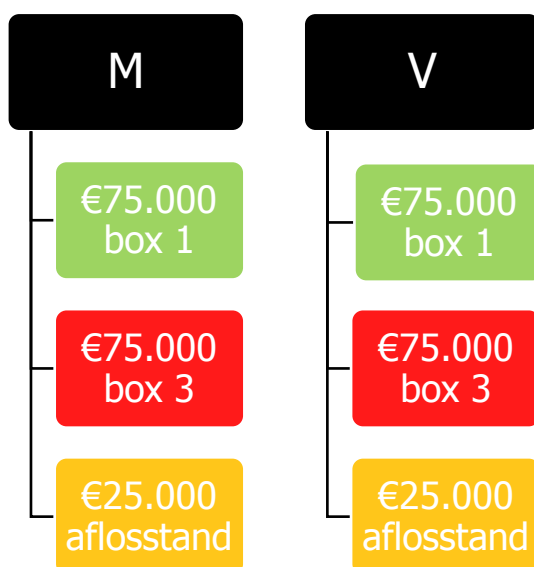
V heeft een aflosstand van €25.000 met een looptijd en renteaftrek 27 jaar

Overzicht periode renteaftrek per leningdeel

Goedkeurend besluit	lpt	Gezamenlijk	lpt	prra	M	lpt	prra	V
Annuïtaire lening 1	27	€ 150.000	27	27	€ 75.000	27	27	€ 75.000
Annuïtaire lening 2	30	€ 150.000	30	00	€ 75.000	30	00	€ 75.000

Lpt: looptijd
Prora: periode renteaftrek

Stoplicht overzicht:



Stap 4: optimaliseren renteaftrek door aanpassen hypotheekvorm en looptijd

Het ligt meer voor de hand dat Mark en Veronique hun annuïteitenhypotheeken aanpassen naar een:

- annuïteiten hypotheek van €200.000 met een looptijd van 27 jaar
- annuïteiten hypotheek van €100.000 met een looptijd van 30 jaar

Overzicht na optimaliseren rentaftrek o.b.v. het Goedkeurend Besluit

M heeft een annuïteitenhypotheek van €100.000 met een looptijd van 27 jaar en een annuïteitenhypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

M heeft 27 jaar renteaftrek voor €100.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 30 jaar renteaftrek voor € 50.000 | NEWS max 360 maanden

V heeft een annuïteitenhypotheek van €100.000 met een looptijd van 27 jaar en een annuïteitenhypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

V heeft 27 jaar renteaftrek voor €100.000 | NEWS max 324 maanden

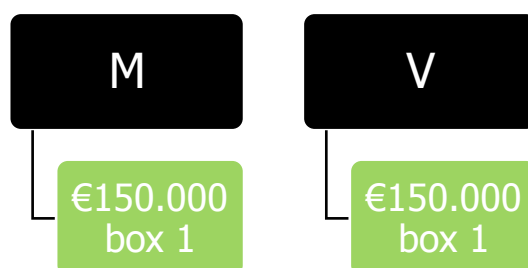
V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 50.000 | NEWS max 360 maanden

Overzicht periode renteaftrek per leningdeel

Goedkeurend besluit	lpt	Gezamenlijk	lpt	prra	M	lpt	prra	V
Annuïtaire lening 1	27	€ 200.000	27	27	€100.000	27	27	€100.000
Annuïtaire lening 2	30	€ 100.000	30	30	€ 50.000	30	30	€ 50.000

Lpt: looptijd
Prra: periode renteaftrek

Stoplicht overzicht:



3: Uitwerking o.b.v. interne draagplicht overeenkomst:

Stap 1: vaststellen eigenwoningschuld

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€300.000	€150.000	€150.000
Eigenwoningschuld	€300.000	€150.000	€150.000
Hypotheek	€300.000	€150.000	€150.000

Stap 2: individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypotheekvorm en looptijd)

Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

Mark:

- NEWS van € 150.000 met een looptijd en rentaftrek van 27 jaar
- AFLS van € 50.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar

Veronique:

- NEWS van € 150.000 met een looptijd en rentaftrek van 30 jaar

Stap 3: individueel vaststellen eigenwoningschuld/Box 3 bedragen per leningdeel

Overzicht interne draagplicht overeenkomst:

M heeft een annuïteitenhypotheek van €150.000 met een looptijd van 27 jaar. Totaal €150.000

M heeft 27 jaar renteaftrek voor €150.000 | NEWS max 324 maanden.
M heeft een aflosstand van €50.000 met renteaftrek van 27 jaar.

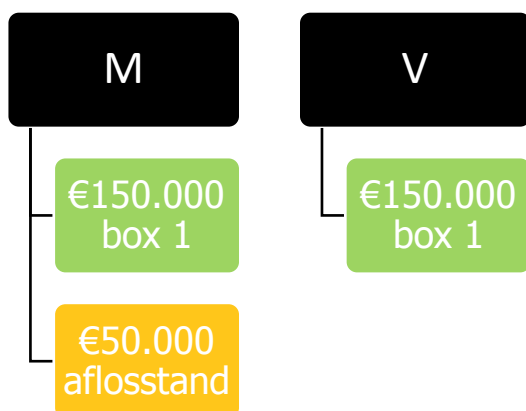
V heeft een annuïteitenhypotheek van €150.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €150.000

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €150.000 | NEWS max 360 maanden

Overzicht periode renteaftrek per leningdeel

Interne draagplicht	lpt	Gezamenlijk	lpt	prra	M	lpt	prra	V
Annuitaire lening 1	27	Nihil	27	27	€150.000			
Annuitaire lening 2	30	Nihil				30	30	€150.000

Stoplicht overzicht:



Stap 4: optimaliseren renteaftrek door aanpassen hypotheekvorm en looptijd (overbodig)

Afkortingen:

AFLS = aflosstand

BEWS = bestaande eigenwoningschuld

EWR = eigenwoningreserve

EWS = eigenwoningschuld

NEWS = nieuw recht eigenwoningschuld

OEWS = oude recht eigenwoningschuld

LPT = looptijd

PRRA = periode renteaftrek