

## Uitwerking 1: Samenwonen

### Uitgangspunten:

M heeft met A een woning gekocht in 2001 voor €180.000 (samenwonend)

M en A hebben in 2011 de woning verkocht voor €280.000

M en A hadden een aflossingsvrije hypotheek van €180.000

M heeft van 2011 tot aankoop 2015 in een huurwoning gewoond

<b>Verkoopoverzicht</b>		<b>M</b>	<b>A</b>
Verkoopsom woning	280.000	140.000	140.000
EWS	<u>180.000</u> -/-	<u>90.000</u> -/-	<u>90.000</u> -/-
EWR	100.000	50.000	50.000

Eigenwoningreserve (EWR) vervalt naar 3 jaar.

M heeft daarna een woning gekocht in 2015 voor €220.000

M heeft een annuïteitenhypotheek genomen van €220.000

M verkoopt de woning in 2018 voor €260.000

M heeft in 2018 (bij verkoop van de woning) nog een annuïteitenhypotheek van €200.000

M heeft een EWR van €60.000

<b>Verkoopoverzicht</b>	<b>M</b>
Verkoopsom woning	260.000
EWS	<u>200.000</u> -/-
EWR	60.000

### Toelichting:

M heeft in 2015 een NEWS (afloseis) van €90.000 met een maximale looptijd van 30 jaar en renteaftrek van 20 jaar. 40,9090% van €220.000.

M heeft in 2018 een NEWS (afloseis) van 81.818 met een maximale looptijd van 27 jaar en renteaftrek van 17 jaar. 40,9090% van €200.000. Voor de eenvoud in de casus afgerond naar beneden **€80.000**

M heeft NEWS (afloseis) van €130.000 met een maximale looptijd van 30 jaar en renteaftrek van 30 jaar. 59,0910% van €220.000.

M heeft NEWS van €118.182 met een maximale looptijd van 27 jaar en renteaftrek van 27 jaar. 59,0910% van €200.000. Voor de eenvoud in de casus afgerond naar boven **€120.000**.

**Mark (M) trekt na verkoop van zijn woning in bij V (die ook een koopwoning heeft).**

V heeft een woning gekocht in 2013 voor €170.000  
 V heeft een annuïteitenhypotheek genomen van €170.000  
 V (en M) verkopen de woning in 2018 voor €170.000  
 V heeft in 2018 (bij verkoop van de woning) nog een annuïteitenhypotheek van €140.000  
 V heeft een EWR van €30.000  
 V ontvangt een hoge vrijgestelde schenking van €50.000 die vooraf in mindering wordt gebracht om een lagere hypotheek af te kunnen sluiten  
 M en V gaan voor €50.000 verbouwen

<b>Verkoopoverzicht</b>	<b>V</b>
Verkoopsom woning	170.000
EWS	<u>140.000</u> -/-
EWR	30.000

**M en V kopen eind 2018 een nieuwe woning voor €500.000 en verbouwen de woning voor 50.000. M en V brengen €140.000 aan eigenmiddelen/schenking (storting bij de notaris) in bij aankoop van de woning.**

**M en V nemen een annuïteitenhypotheek van €200.000 met een looptijd van 27 jaar. Een annuïteitenhypotheek van €140.000 met een looptijd van 25 jaar. En een annuïteiten hypotheek van €70.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €410.000**

### **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:**

<b>Financieringsopzet</b>		<b>M</b>	<b>V</b>
Koopsom woning	500.000	250.000	250.000
Verbouwingskosten	<u>50.000</u> +	<u>25.000</u> +	<u>25.000</u> +
Totaal	550.000	275.000	275.000
EWR	90.000 -/-	60.000 -/-	30.000 -/-
Schenking	<u>50.000</u> -/-		<u>50.000</u> -/-
Totaal	410.000	215.000	195.000

M heeft een NEWS van € 80.000 met een looptijd van 27 jaar en renteaftrek van 17 jaar  
 M heeft een NEWS van €120.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar  
 M heeft een NEWS van € 5.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

V heeft een NEWS van €140.000 met een looptijd en renteaftrek van 25 jaar  
 V heeft een NEWS van € 55.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

### Overzicht wettelijke regeling:

M heeft een annuïteitenhypothec van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. M heeft een annuïteitenhypothec van €100.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteitenhypothec van €35.000 met een looptijd van 30 jaar.

M heeft 27 jaar renteaftrek voor € 70.000 | NEWS 300 maanden max 324

M heeft 17 jaar renteaftrek voor € 80.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 27 jaar renteaftrek voor € 20.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft een box 3 schuld van € 30.000 | aflosschema 360 maanden max 324

M heeft een box 3 schuld van € 5.000 | twee aflosschema's 324 en 360 maanden

M heeft een aflossingsstand van €30.000, looptijd en renteaftrek 27 jaar

M heeft een box 3 schuld aan V van €10.000

V heeft een annuïteitenhypothec van €70.000 met een looptijd van 25 jaar.

V heeft een annuïteitenhypothec van €100.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteiten hypothec van €35.000 met een looptijd van 30 jaar.

V heeft 25 jaar renteaftrek voor € 70.000 | NEWS max 300 maanden

V heeft een box 3 schuld van € 70.000 | aflosschema 324 maanden max 300

**V heeft een box 3 schuld van € 20.000 | twee aflosschema's 300 en 324 maanden**

V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 35.000 | NEWS max 360 maanden

V heeft een box 3 schuld van € 10.000 | EWS maximaal 195.000

V heeft een aflossingsstand van €70.000, looptijd en renteaftrek van 25 jaar

V heeft een vergoedingsrecht op M van €10.000

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

- annuïteiten hypothec van €280.000 met een looptijd van 25 jaar
- annuïteiten hypothec van €120.000 met een looptijd van 27 jaar
- annuïteiten hypothec van € 10.000 met een looptijd van 30 jaar

M en V nemen een annuïteitenhypothec van €280.000 met een looptijd van 25 jaar. Een annuïteitenhypothec van €120.000 met een looptijd van 27 jaar. Een. En een annuïteitenhypothec van €10.000 met een looptijd van 30 jaar.

### Overzicht wettelijke regeling na optimaliseren renteaftrek:

M heeft een annuïteitenhypothec van €140.000 met een looptijd van 25 jaar. M heeft een annuïteitenhypothec van €60.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteiten hypothec van €5.000 met een looptijd van 30 jaar.

M heeft 17 jaar renteaftrek voor € 80.000 | NEWS 300 maanden max 324

M heeft 27 jaar renteaftrek voor € 60.000 | NEWS 300 maanden max 324

M heeft 27 jaar renteaftrek voor € 60.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 30 jaar renteaftrek voor € 5.000 | NEWS max 360 maanden

M heeft een box 3 schuld van €10.000 aan V

V heeft een annuïteitenhypotheek van €140.000 met een looptijd van 25 jaar. V heeft een annuïteitenhypotheek van €60.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteiten hypotheek van €5.000 met een looptijd van 30 jaar.

V heeft 25 jaar renteaftrek voor €140.000 | NEWS max 300 maanden

V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 55.000 | NEWS 324 maanden max 360

V heeft een box 3 schuld van € 5.000 | EWS maximaal 195.000

V heeft een box 3 schuld van € 5.000 | EWS maximaal 195.000

V heeft een vergoedingsrecht van €10.000 op M

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

<b>Financieringsopzet</b>		<b>M</b>	<b>V</b>
Koopsom woning	500.000	250.000	250.000
Verbouwingskosten	<u>50.000</u> +	<u>25.000</u> +	<u>25.000</u> +
Totaal	550.000	275.000	275.000
EWR	90.000 -/-	45.000 -/-	45.000 -/-
Schenking	<u>50.000</u> -/-	<u>25.000</u> -/-	<u>25.000</u> -/-
Totaal	410.000	205.000	205.000

M heeft een NEWS van €40.000 met een looptijd van 27 jaar en renteaftrek van 17 jaar

M heeft een NEWS van €60.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar

M heeft een NEWS van €70.000 met een looptijd en renteaftrek van 25 jaar

M heeft een NEWS van €35.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

V heeft een NEWS van €40.000 met een looptijd van 27 jaar en renteaftrek van 17 jaar

V heeft een NEWS van €60.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar

V heeft een NEWS van €70.000 met een looptijd en renteaftrek van 25 jaar

V heeft een NEWS van €35.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Mark (M) en Veronique (V) doen een beroep op de goedkeuring. Omdat M en V een beroep doen op de goedkeuring gaat het eigenwoningverleden en de EWR van M voor de helft over op V en andersom.

Het eigenwoningverleden van M bestaat uit een NEWS voor €80.000 waarvoor de afloseis geldt met 17 jaar recht op renteaftrek en een maximale looptijd van 27 jaar.

Een NEWS van €120.000 met een recht op rentaftrek en een maximale looptijd van 27 jaar.

Het eigenwoningverleden van V bestaat uit een NEWS voor €140.000 waar voor de afloseis geldt en 25 jaar recht op renteaftrek.

M en V hebben een NEWS voor €70.000 waarvoor 30 jaar recht is op renteaftrek waar voor de afloseis geldt voor recht op renteaftrek.

M heeft een bestaande EWR van €60.000 en V heeft een bestaande EWR van €30.000.

### Overzicht goedkeurend besluit:

M heeft een annuïteitenhypothec van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. M heeft een annuïteitenhypothec van €100.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteitenhypothec van €35.000 met een looptijd van 30 jaar.

M heeft 25 jaar renteaftrek voor € 70.000 | NEWS max 300 maanden

M heeft 17 jaar renteaftrek voor € 40.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 27 jaar renteaftrek voor € 60.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 30 jaar renteaftrek voor € 35.000 | NEWS max 360 maanden

M heeft een box 3 schuld van €10.000 aan V

V heeft een annuïteitenhypothec van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. V heeft een annuïteitenhypothec van €100.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteitenhypothec van €35.000 met een looptijd van 30 jaar

V heeft 25 jaar renteaftrek voor € 70.000 | NEWS max 300 maanden

V heeft 17 jaar renteaftrek voor € 40.000 | NEWS max 324 maanden

V heeft 27 jaar renteaftrek voor € 60.000 | NEWS max 324 maanden

V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 35.000 | NEWS max 360 maanden

V heeft een vergoedingsrecht van €10.000 op M

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

Financieringsopzet		M	V
Koopsom woning	500.000	250.000	250.000
Verbouwingskosten	<u>50.000</u> +	<u>25.000</u> +	<u>25.000</u> +
Totaal	550.000	275.000	275.000
EWR	90.000 -/-	60.000 -/-	30.000 -/-
Schenking	<u>50.000</u> -/-	<u>          </u>	<u>50.000</u> -/-
Totaal	410.000	215.000	195.000

M heeft een NEWS van € 80.000 met een looptijd van 27 jaar en renteaftrek van 17 jaar

M heeft een NEWS van €120.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar

M heeft een NEWS van € 5.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

V heeft een NEWS van €140.000 met een looptijd en renteaftrek van 25 jaar

V heeft een NEWS van € 55.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Mark (M) en Veronique (V) stellen een interne draagplicht overeenkomst op. Hierdoor gaat het eigenwoningverleden van M niet voor de helft over op V en andersom. Het eigenwoningverleden van M bestaat uit een NEWS voor €80.000 waarvoor de afloseis geldt, waarvoor 17 jaar recht op renteaftrek en een maximale looptijd geldt van 27 jaar. M heeft een NEWS van €120.000 met een recht op renteaftrek en een maximale looptijd van 27 jaar. M heeft een NEWS van €5.000 met een recht op renteaftrek van 30 jaar en een maximale looptijd van 30 jaar. M heeft een bestaande EWR van €60.000 ingebracht bij aankoop van de woning. Het eigenwoningverleden van V bestaat uit een NEWS voor €140.000 waar voor de

afloseis geldt en 25 jaar recht op renteaftrek. V heeft een NEWS voor €55.000 waarvoor 30 jaar recht is op renteaftrek waar voor de afloseis geldt voor recht op renteaftrek. V heeft een bestaande EWR van €30.000 en een hoge schenking van €50.000 ingebracht bij aankoop van de woning.

### **Overzicht o.b.v. een interne draagplicht overeenkomst**

M heeft een annuïteitenhypothec van €200.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteiten hypothec van €15.000 voor een duur van 30 jaar.

M heeft 17 jaar renteaftrek voor € 80.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 27 jaar renteaftrek voor €120.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft 30 jaar renteaftrek voor € 15.000 | NEWS max 360 maanden

V heeft een annuïteitenhypothec van €140.000 met een looptijd van 25 jaar. En een annuïteiten hypothec van €55.000 met een looptijd van 30 jaar.

V heeft 25 jaar renteaftrek voor €140.000 | NEWS max 300 maanden

V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 55.000 | NEWS max 360 maanden