

Uitwerking 2: Trouwen in gemeenschap van goederen met gedeeltelijke overgang EWS verleden

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

Verkoopoverzicht		M	A
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

Verkoopoverzicht	M
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 trekt bij Veronique in en zij besluiten te trouwen in Gemeenschap van Goederen. Hierna wordt een week later de woning verkocht en een nieuwe woning aangekocht.

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 (en M) 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

Verkoopoverzicht	V
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 verkopen de woning als zij zijn getrouwd in de Gemeenschap van Goederen) Hoeveel is de EWS van M en V met daarbij de looptijd als zij een nieuwe woning aankopen:

1: Uitwerking wettelijke regeling:

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 -/-	75.000 -/-	15.000 -/-
Schenking	<u>50.000</u> -/-	<u>25.000</u> -/-	<u>25.000</u> -/-
Totaal	410.000	175.000	235.000

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

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

M heeft een NEWS van € 25.000 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 €135.000 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 euro met een looptijd van 30 jaar.

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

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 € 5.000 | aflosschema 360 maanden max 324

M heeft een box 3 schuld van € 30.000 | EWS maximaal 175.000

M heeft een aflosstand van €100.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar.

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 30 jaar renteaftrek voor €100.000 | NEWS 324 maanden max 360

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

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

- annuïteiten hypothec van €140.000 met een looptijd van 25 jaar
- annuïteiten hypothec van €210.000 met een looptijd van 27 jaar
- annuïteiten hypothec van € 60.000 met een looptijd van 30 jaar

Overzicht wettelijke regeling na optimalisatie renteaftrek:

M heeft een annuïteitenhypothec van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. M heeft een annuïteitenhypothec van €105.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteitenhypothec van €30.000 euro met een looptijd van 30 jaar.

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

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

M heeft 27 jaar renteaftrek voor € 25.000 | NEWS max 324 maanden

M heeft een box 3 schuld van € 30.000 | EWS maximaal 175.000

M heeft een aflosstand van €95.000 met een looptijd en renteaftrek van 27 jaar.

V heeft een annuïteitenhypothec van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. V heeft een annuïteitenhypothec van €105.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteitenhypothec van €30.000 met een looptijd van 30 jaar.

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

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €105.000 | NEWS 324 maanden max 360

V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 30.000 | NEWS max 360 maanden.

2: Uitwerking o.b.v. de goedkeuring

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 -/-	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 renteaftrek 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 annuïteitenhypotheek van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. M heeft een annuïteitenhypotheek van €100.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteiten hypotheek 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

V heeft een annuïteitenhypotheek van €70.000 met een looptijd van 25 jaar. V heeft een annuïteitenhypotheek van €100.000 met een looptijd van 27 jaar. En een annuïteitenhypotheek 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

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

Overzicht interne draagplicht overeenkomst:

Uitwerking is alleen mogelijk bij andere huwelijkse voorwaarden