

IEX Casus

Uitgangspunten:

M heeft een woning gekocht in 2010 voor €220.000
M heeft een aflossingsvrije hypotheek genomen van €100.000
M heeft een bankspaarhypotheek genomen van €120.000
M verkoopt de woning in 2022 voor €290.000
M heeft een Eigen Woning Reserve van €70.000

Verkoopoverzicht

M

Verkoopopbrengst	€ 290.000
EWS	€ <u>220.000</u> -/-
EWR	€ 70.000

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

Verkopen

Huren

Kopen

Mark en Veronique kopen een nieuwe woning voor €400.000

V is starter

Mark (M) en Veronique (V) nemen een nieuwe hypotheek van €330.000 die bestaat uit een Bankspaarhypotheek van €120.000 (saldo spaarwaarde €20.000), een annuïteitenhypotheek van €110.000 en een aflosvrije hypotheek van €100.000

Berekening 1: Wettelijke regeling 2021

Berekening 2: Wettelijke regeling 2021 geoptimaliseerd

Berekening 3: Wettelijke regeling 2022

Berekening 4: Wettelijke regeling 2022 geoptimaliseerd

Berekening 5: Wettelijke regeling 2022 (kan bepaling)

Berekening 6: Draagplicht overeenkomst

Berekening 1: Wettelijke Regeling 2021

Stap 1: vaststellen eigenwoningschuld

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€400.000	€200.000	€200.000
Eigenwoning reserves	€ 70.000	€ 70.000	
Eigenwoningschuld	€330.000	€130.000	€200.000
Hypotheek	€330.000	€165.000	€165.000

Stap 2: individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypotheekvorm en looptijd)

Mark:

- BEWS van € 130.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- **Box 3 schuld van € 35.000**
- OEWS van € 90.000 met een renteaftrek van 18 jaar

Veronique:

- NEWS van € 165.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

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

Overzicht renteaftrek o.b.v. de wet 2021:

M heeft een bankspaarhypotheek van €60.000 met een looptijd van 18 jaar. M heeft een aflossingsvrije hypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. M heeft een annuïteitenhypotheek van €55.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €165.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 60.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 50.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 20.000 | BEWS

M heeft een box 3 schuld van € 35.000 | EWS is maximaal € 130.000

M heeft een OEWS van €90.000 met een renteaftrek van 18 jaar

M heeft een vergoedingsrecht van €35.000 op V.

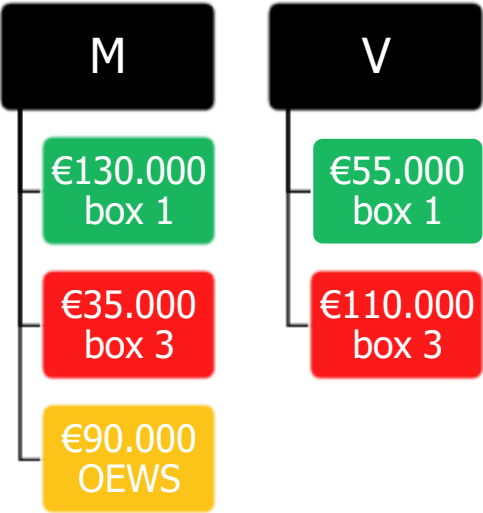
V heeft een bankspaarhypotheek van €60.000 met een looptijd van 18 jaar. V heeft een aflossingsvrije hypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. V heeft een annuïteitenhypotheek van €55.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €165.000

V heeft een **box 3** schuld van €110.000 | aflosverplichting - NEWS max 360 maanden

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

V heeft een schuld van €35.000 aan M

Stoplicht overzicht:



Berekening 2: Wettelijke regeling 2021 geoptimaliseerd

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

- annuïteiten hypotheek van € 310.000 met een looptijd van 30 jaar
 - Bankspaarrekening afkopen t.w.v. €20.000, hypotheek verlagen met €20.000
- Totaal €310.000**

Overzicht na optimalisatie o.b.v. de wettelijk regeling 2021:

M heeft een annuïteitenhypotheek van €155.000 met een looptijd van 30 jaar.
Totaal €155.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €130.000 | BEWS

M heeft een box 3 schuld van € 25.000 | EWS is maximaal € 130.000

M heeft een OEWS van €90.000 met een renteaftrek van 18 jaar

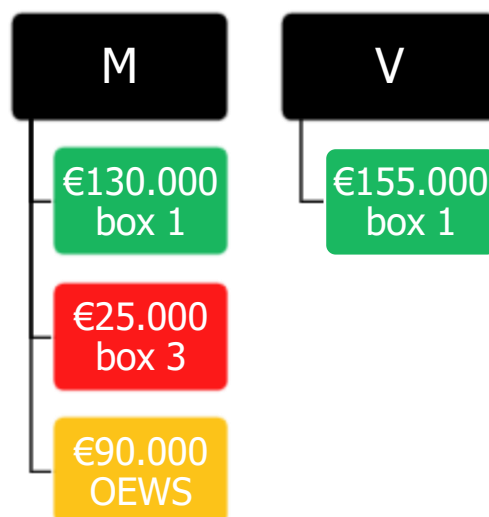
Mark heeft een vergoedingsrecht van €45.000 op Veronique.

V heeft een annuïteitenhypotheek van €155.000 met een looptijd van 30 jaar.
Totaal €155.000

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €155.000 | aflosschema 360 maanden

Veronique heeft een schuld van € 45.000 aan Mark.

Stoplicht overzicht:



Berekening 3: Wettelijke regeling 2022

Stap 1: vaststellen eigenwoningschuld

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€400.000	€200.000	€200.000
Eigenwoning reserves	€ 70.000	€ 35.000	€ 35.000
Eigenwoningschuld	€330.000	€165.000	€165.000
Hypotheek	€330.000	€165.000	€165.000

Stap 2: individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypotheekvorm en looptijd)

Mark:

- BEWS van € 165.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- OEWS van € 55.000 met een renteaftrek van 18 jaar

Veronique:

- NEWS van € 165.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

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

Overzicht wettelijke regeling:

M heeft een bankspaarhypotheek van €60.000 met een looptijd van 18 jaar. M heeft een aflossingsvrije hypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. M heeft een annuïteitenhypotheek van €55.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €165.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 60.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 50.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 55.000 | BEWS

M heeft een OEWS van €55.000 met een renteaftrek van 18 jaar

M heeft een vergoedingsrecht van €35.000 op V.

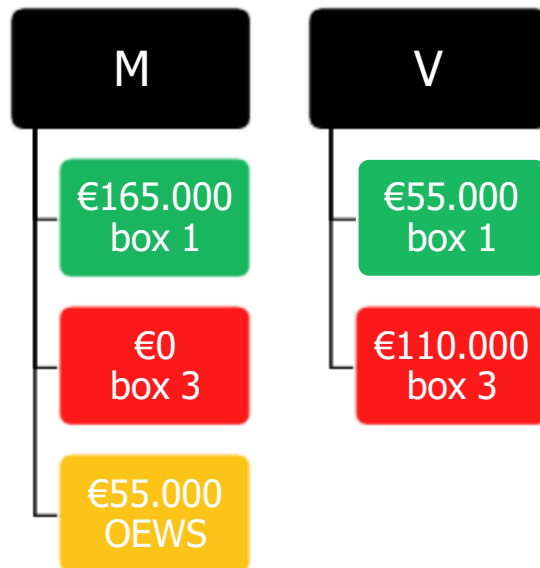
V heeft een bankspaarhypotheek van €60.000 met een looptijd van 18 jaar. V heeft een aflossingsvrije hypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. V heeft een annuïteitenhypotheek van €55.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €165.000

V heeft een **box 3** schuld van €110.000 | aflosverplichting - NEWS max 360 maanden

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

V heeft een schuld van €35.000 aan M

Stoplicht overzicht:



Berekening 4: Wettelijke regeling 2022 geoptimaliseerd

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

- annuïteiten hypotheek van € 310.000 met een looptijd van 30 jaar
 - Bankspaarrekening afkopen t.w.v. €20.000, hypotheek verlagen met €20.000
- Totaal €310.000**

Overzicht wettelijk regeling:

M heeft een annuïteitenhypotheek van €155.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €155.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €155.000 | BEWS

M heeft een OEWS van €65.000 met een renteaftrek van 18 jaar

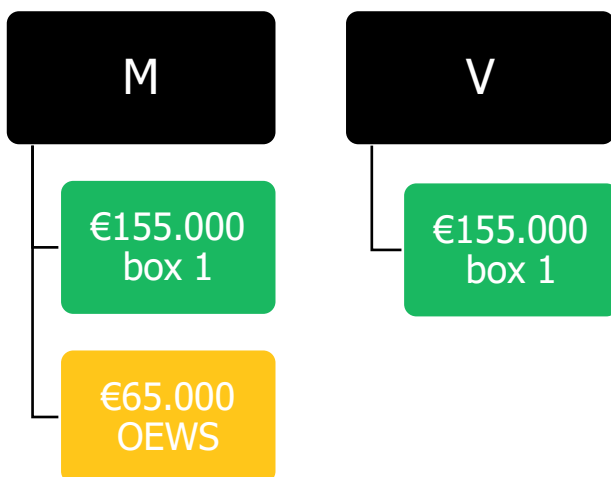
Mark heeft een vergoedingsrecht van €45.000 op Veronique.

V heeft een annuïteitenhypotheek van €155.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €155.000

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €155.000 | NEWS aflosschema 360 maanden

Veronique heeft een schuld van € 45.000 aan Mark.

Stoplicht overzicht:



Berekening 5: Wettelijke regeling 2022 (kan bepaling)

Stap 1: vaststellen eigenwoningschuld

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€400.000	€200.000	€200.000
Eigenwoning reserves	€ 70.000	€ 35.000	€ 35.000
Eigenwoningschuld	€330.000	€165.000	€165.000
Hypotheek	€330.000	€165.000	€165.000

Stap 2: individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypotheekvorm en looptijd)

Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

Mark:

- BEWS van € 110.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- NEWS van € 55.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Veronique:

- NEWS van € 110.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- NEWS van € 55.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

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

Overzicht Wettelijke Regeling Kan bepaling vanaf 2022

M heeft een bankspaarhypotheek van €60.000 met een looptijd van 18 jaar. M heeft een aflossingsvrije hypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. M heeft een annuïteitenhypotheek van €55.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €165.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €60.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €50.000 | BEWS

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

Mark heeft een vergoedingsrecht van €35.000 op Veronique.

V heeft een bankspaarhypotheek van €60.000 met een looptijd van 18 jaar. V heeft een aflossingsvrije hypotheek van €50.000 met een looptijd van 30 jaar. V heeft een annuïteitenhypotheek van €55.000 met een looptijd van 30 jaar. Totaal €165.000

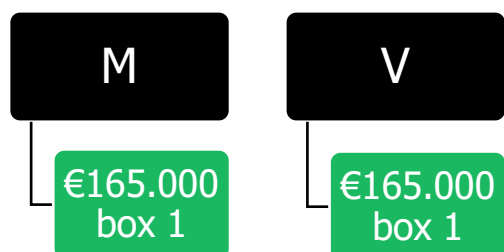
V heeft 18 jaar renteaftrek voor €60.000 | BEWS

V heeft 18 jaar renteaftrek voor €50.000 | BEWS

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

Veronique heeft een schuld van €35.000 aan Mark.

Stoplicht overzicht:



Stap 4: optimaliseren renteaftrek door aanpassen hypotheekvorm en looptijd

(Geen toegevoegde waarde)

Berekening 6: Draagplicht overeenkomst

Stap 1: vaststellen eigenwoningschuld

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€400.000	€200.000	€200.000
Eigenwoning reserves	€ 70.000	€ 70.000	
Eigenwoningschuld	€330.000	€130.000	€200.000
Hypotheek	€330.000	€130.000	€200.000

Stap 2: individueel vaststellen eigenwoningschuld (hypotheekvorm en looptijd)

Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

Mark:

- BEWS van € 130.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- OEWS van € 90.000 met een renteaftrek van 18 jaar

Veronique:

- NEWS van €200.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Mark en Veronique passen hun hypotheekconstructie aan

Mark neemt een spaarhypotheek van €120.000 en een aflossingsvrije hypotheek van €10.000. Veronique heeft een annuïteitenhypotheek van €200.000 met een looptijd van 30 jaar.

Totaal €330.000

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

Overzicht interne draagplicht overeenkomst

M heeft een bankspaarhypotheek van €120.000 met een looptijd van 18 jaar. M heeft een aflosvrije hypotheek van €10.000 met een looptijd van 30 jaar.

Totaal €130.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €120.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 10.000 | BEWS

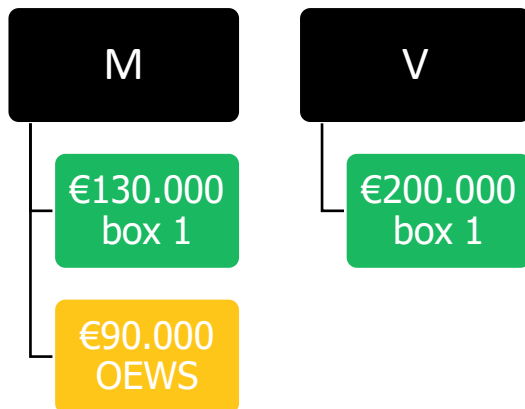
M heeft een OEWS van €90.000 met een renteaftrek van 18 jaar

V heeft een annuïteitenhypotheek van €200.000 met een looptijd van 30 jaar.

Totaal €200.000

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €200.000 | NEWS max 360 maanden

Stoplicht overzicht:



Stap 4: optimaliseren renteaftrek door aanpassen hypotheekvorm en looptijd

(Geen toegevoegde waarde)

Afkortingen:

AFLS = aflosstand

BEWS = bestaande eigenwoningschuld

EWR = eigenwoningreserve

EWS = eigenwoningschuld

NEWS = nieuw recht eigenwoningschuld

OEWS = oude recht eigenwoningschuld