Casus Weekers

X en Y zijn gehuwd in gemeenschap van goederen.

Tot de huwelijksgemeenschap behoren op 31 december 2012 een eigen woning en een aflossingsvrije hypotheek van € 200.000.   
X en Y hebben derhalve beiden een EWS van € 100.000.

In 2013 gaan X en Y scheiden.   
De eigen woning heeft op dat moment een waarde van € 220.000.   
De EWS bedraagt nog steeds € 200.000 (dus voor X en Y ieder € 100.000), er is dus niet afgelost.   
X blijft in de woning wonen, neemt het deel van de woning en de schuld dat gezien de

huwelijksgemeenschap toekomt aan Y over en betaalt een vergoeding voor de overwaarde van € 10.000 die hij financiert met een lening.

Fiscaal wordt aangesloten bij de economische gerechtigdheid die volgt uit het huwelijk. Economisch gezien koopt X voor € 110.000 de helft van de woning, een helft die op grond van zijn huwelijk met Y toekomt aan Y.

De situatie voor X wordt daarmee als volgt:

X heeft een bestaande aflossingsvrije lening van € 100.000 die ook na de echtscheiding blijft vallen onder het overgangsrecht (artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001). De lening die X in of na 2013 aangaat (dan wel overneemt) voor de aanschaf van de helft van de woning die toekomt aan Y (inclusief de waardestijging van € 10.000) van € 110.000 valt onder het voorgestelde, nieuwe recht en moet dus ten minste annuïtair volledig worden afgelost in maximaal 360 maanden om te kwalificeren als EWS waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.

Y realiseert bij de vervreemding van de helft van de woning waartoe zij economisch gerechtigd is aan X een verkoopwinst van € 10.000 (verkoopwaarde verminderd met de EWS). Die verkoopwinst wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve (artikel 3.119aa, eerste lid, van de Wet IB 2001).

Indien Y bijvoorbeeld binnen een jaar na vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning een nieuwe woning koopt van stel € 150.000 dan mag de EWS maximaal € 140.000 (aanschafprijs verminderd met de eigenwoningreserve) bedragen. Deze lening valt voor

€ 100.000 onder het overgangsrecht (geen aflossingseis op grond van artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001) en dient voor € 40.000 ten minste annuïtair volledig te worden afgelost in maximaal 360 maanden om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is.

Indien Y de nieuwe woning van € 150.000 koopt op een moment dat ligt na het jaar volgende op het jaar van vervreemding van de vorige eigen woning (in casu het moment van echtscheiding) maar nog binnen de termijn van de toepassing van de eigenwoningreserve (artikel 3.119aa, derde lid, van de Wet IB 2001) dan geldt dat over de gehele nieuwe

schuld van € 140.000 ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is (artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001).   
De periode waarover zij renteaftrek heeft genoten vanaf 2001 tot en met het moment van

vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning wordt in mindering gebracht op de maximale termijn van 360 maanden waarin de nieuwe lening ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost.

Indien Y de nieuwe woning van € 150.000 koopt na drie jaar na het moment van vervreemden van de vorige eigen woning (in casu het moment van echtscheiding) dan geldt dat de EWS maximaal € 150.000 bedraagt. De eigenwoningreserve is immers na drie jaar vervallen

(artikel 3.119aa, derde lid, van de Wet IB 2001). Over deze gehele nieuwe schuld van € 150.000 dient ten minste annuïtair volledig te worden afgelost om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is (artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001). De periode waarover zij renteaftrek heeft genoten vanaf 2001 tot en met het moment van vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning wordt in mindering gebracht op de maximale termijn van 360 maanden waarin de nieuwe lening ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost.

Overigens is de bovenstaande uitwerking gelijk indien X en Y niet gehuwde fiscale partners zouden zijn die gezamenlijk (ieder voor de helft) een eigen woning hebben en uit elkaar gaan.