

Reparatiewetgeving eigenwoningregeling noodzakelijk?

In 2022 is de eigenwoningregeling gewijzigd bij gezamenlijke aankoop en overlijden. Met de wetwijziging is het besluit van 30 januari 2018 omgezet in wetgeving, maar wel in aangepaste vorm. In het besluit konden fiscaal partners kiezen voor het gelijkmatig verdelen van het gehele eigenwoningverleden. De nieuwe wet splitst het eigenwoningverleden op in de eigenwoningreserve, aflossingsstand en recht op overgangsrecht. De wijzigingen moet de eigenwoningregeling rechtvaardiger maken en onduidelijkheden wegnemen. Is dit in alle situaties gelukt?

In het IEX artikel wordt in voorbeeld twee een situatie genomen waarbij de vrouw eigenaar is van de huidige woning en de nieuwe woning door haar en haar vriend (starter) wordt gekocht. Er wordt dus eerst een andere woning gekocht en daarna pas de huidige woning van de vrouw verkocht. Deze situatie komt in de praktijk regelmatig voor.

Wanneer voorbeeld twee uitgewerkt wordt op basis van de huidige wettekst, artikel 3.119f. Wet IB (verhuisregeling), dan is de conclusie dat de eigenwoningregeling niet in alle situaties rechtvaardiger is geworden en alle onduidelijkheden zijn weggenomen.

Uitwerking op grond van artikel 3.119f. Wet IB 2001 - Verhuisregeling

Huidige situatie:

Lopende hypotheek vanaf 1 juli 2019 tot 1 juli 2049

Annuïteiten hypotheek, hypotheekbedrag €170.000

Overbruggingshypotheek

Taxatiewaarde woning		250.000	
90% van waarde is	225.000		
Lopende hypotheek	<u>155.000</u>		aflosstand per 1-2-2023
Max. overbrugging	70.000		

Andere koopwoning per 1 februari 2023 (koopsom 450.000)

Totaal benodigd	465.000
Overbruggingshypotheek	65.000
Nieuwe hypotheek	400.000

Uitwerking wettelijke regeling

Situatie: aankoop woning per 1 februari 2023

	Gezamenlijk	V	M
Koopsom woning	€465.000	€232.500	€232.500
Overbruggingshypotheek	€ 65.000	€ 32.500	€ 32.500
Hypotheek	€400.000	€200.000	€200.000
Per persoon	€465.000	€232.500	€232.500

Nieuwe hypotheek

1. Annuïteiten hypotheek	155.000 einddatum juli 2049	vrouw
2. Annuïteiten hypotheek	45.000 duur 30 jaar	vrouw
3. Annuïteiten hypotheek	200.000 duur 30 jaar	man
4. Overbruggingshypotheek	65.000	

Individueel fiscaal overzicht eigenwoningschuld

V:

- Eigenwoningschuld	€ 155.000	looptijd en renteaftrek juli 2049
- Eigenwoningschuld	€ 45.000	looptijd en renteaftrek 30 jaar
- Overbruggingshypotheek	€ 32.500	

M (starter):

- Eigenwoningschuld van	€ 200.000	looptijd en renteaftrek van 30 jaar
- Overbruggingshypotheek	€ 32.500	

Individueel vaststellen eigenwoningschuld/box 3 bedragen per leningdeel

V en M (starter) hebben ieder een:

1. Annuïteiten hypotheek	€ 77.500	einddatum juli 2049
2. Annuïteiten hypotheek	€ 22.500	looptijd 30 jaar
3. Annuïteiten hypotheek	€ 100.000	looptijd 30 jaar.
4. Aflosvrije hypotheek	€ 32.500	overbruggingshypotheek

Totaal € 465.000 – V € 232.500 - M € 232.500

Renteaftrek per leningdelen V:

1. Juli 2049	€ 77.500	(Box 1)
2.	€ 22.500	(Box 3)
3.	€ 100.000	(Box 3)
4. Jan 2027	€ 32.500	(Box 1)

Toelichting:

- Het aflossingsschema van V op haar huidige woning verhuist o.g.v. artikel 3.119f. lid 1 Wet IB 2001 voor een deel van € 77.500 naar de nieuwe woning.
- Leningdelen 2 en 3 voldoen vanwege een looptijd van 30 jaar niet aan de aflossingseis van de Wet IB 2001. In artikel 3.119f. Wet IB 2001 ontbreekt **(Vergeten? Reparatiwetgeving noodzakelijk? Of moet men artikel 3.119d leden 4 en 2 Wet IB 2001 (aflosstand) analoog toepassen?)** een wetsartikel, waardoor het aflossingsschema van V voor de helft in aanmerking wordt genomen bij M.
- De aflosvrije overbruggingshypotheek valt voor V in box 1.

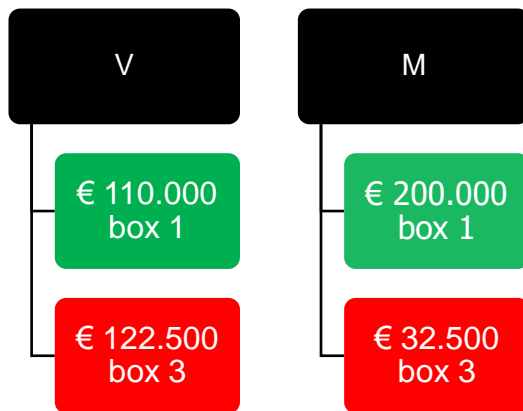
- Opmerking: o.g.v. artikel 3.119f. lid 2 Wet IB hoeft de schuld, die dient ter voorfinanciering van een toekomstig vervreemdingssaldo eigen woning niet te voldoen aan de aflossingseis. Met gevolg (voordeel) dat een deel (€ 64.500) van de annuïteit(en) hypotheek in box 3, kwalificeert als eigenwoningsschuld.
- V heeft een aflosstand (artikel 3.119d. Wet IB 2001) van € 77.500.

Renteaftrek per leningdelen M (starter):

1. 30 jaar	€ 77.500	(Box 1)
2. 30 jaar	€ 22.500	(Box 1)
3. 30 jaar	€ 100.000	(Box 1)
4.	€ 32.500	(Box 3)

Toelichting:

- De aflosvrij overbruggingshypotheek valt voor M in box 3 omdat M als starter moet voldoen aan de aflossingseis van artikel 3.119a lid 1 Wet IB 2001 juncto artikel 3.119c. lid 1 Wet IB 2001 (**Vergeeten - Analoog toepassen?**).



De huidige woning is definitief verkocht per 1 mei 2023.

Verkoop woning	255.000
Makelaarskosten	4.000 -/-
Lopende hypotheek	154.000 -/- (aflosstand per 1 mei 2023)
Overbruggingshypotheek	65.000 -/-
Extra verkoopwinst	32.000
Nieuwe vloer	<u>8.000</u> -/-
Winst	24.000 (Eigen Woning Reserve)

Verkoop huidige woning in kaart brengen

Koopprijs	450.000
Kosten koper	15.000
Verbouwen	<u>8.000</u>
Totaal benodigd	473.000
Eigenwoningreserve	<u>97.000</u> -/-
Box 1 hypotheek	376.000

Situatie: verkoop woning en verbouwing per 1 mei 2023

	Gezamenlijk	V	M
Koopsom woning	€473.000	€236.500	€236.500
Eigenwoningreserve	€ 97.000	€ 48.500	€ 48.500
Eigenwoningschuld	€376.000	€188.000	€188.000
Per persoon	€376.000	€188.000	€188.000

Nieuwe hypotheek (aanpassen)

Annuïteiten hypotheek	155.000 einddatum juli 2049	vrouw
Annuïteiten hypotheek	33.000 duur 30 jaar	vrouw
Annuïteiten hypotheek	188.000 duur 30 jaar	man

Toelichting:

De overbruggingshypotheek is afgelost met de overwaarde verkochte woning. Het restant wordt afgelost op de annuïteiten hypotheeken met een originele looptijd van 30 jaar.

Individueel fiscaal overzicht eigenwoningschuld

V:

- Eigenwoningschuld € 155.000 einddatum juli 2049
- Eigenwoningschuld € 33.000 looptijd en renteaftrek van 30 jaar

M (starter):

- Eigenwoningschuld van € 188.000 looptijd en renteaftrek van 30 jaar

Individueel vaststellen eigenwoningschuld/box 3 bedragen per leningdeel

V en M hebben ieder een:

1. Annuïteiten hypotheek € 77.500 einddatum juli 2049
2. Annuïteiten hypotheek € 16.500 looptijd 30 jaar
3. Annuïteiten hypotheek € 94.000 looptijd 30 jaar.

Totaal € 376.000 – V € 188.000 - M € 188.000

Renteaftrek per leningdelen V:

1. Juli 2049 € 77.500 (Box 1)
2. € 16.500 (Box 3)
3. € 94.000 (Box 3)

Toelichting:

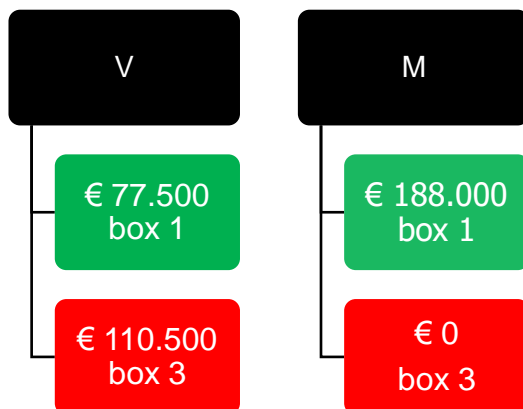
- Het aflossingsschema van V op de oude woning verhuist o.g.v. artikel 3.119f. lid 1 Wet IB 2001 voor een deel van € 77.500 naar de nieuwe woning.
- Leningdelen 2 en 3 voldoen niet aan de aflossingseis van artikel 3.119a lid 1 onderdeel c Wet IB 2001. In artikel 3.119f. Wet IB 2001 ontbreekt een wetsartikel, waardoor het aflossingsschema van V voor de helft in aanmerking wordt genomen bij M.
- De eigenwoningreserve is in beginsel een individueel gegeven, echter kunnen partners o.g.v. artikel 3.119a. lid 10 Wet IB 2001 gebruik maken van de 'ruimte' die de ander nog heeft als ze samen een woning kopen. De situatie bij aankoop door partners met een verschillend eigenwoningreserve wordt meer vanuit een gezamenlijk oogpunt gezien. De volledige individuele eigenwoningsschuld van V valt hierdoor (in beginsel) in box 1.
- V heeft een aflosstand (artikel 3.119d. Wet IB 2001 van € 77.500.

Renteaftrek per leningdelen M (starter):

1. 30 jaar	€ 77.500	(Box 1)
2. 30 jaar	€ 16.500	(Box 1)
3. 30 jaar	€ 94.000	(Box 1)

Toelichting:

- De hypotheek valt voor M in box 1, omdat M als starter voldoet aan de aflossingseis van artikel 3.119a lid 1 Wet IB 2001 juncto artikel 3.119c. lid 1 Wet IB 2001.



Oplossing:

In deze situatie kunnen V en M (samenwoners) gelukkig een interne draagplicht overeenkomst opstellen, hierdoor valt de volledige hypotheek vanaf 1 februari 2023 in box 1. Maar stel nu eens voor dat V en M besluiten om in januari 2023 te trouwen in de wettelijke gemeenschap van goederen, dan is er geen wettelijke regeling om dit probleem op te lossen.

Deze informatie mag niet worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden door middel van een druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.