

# Casus IEX

---

## Uitgangspunten: Samen wonen

M heeft een woning gekocht in 2011 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 2023 voor €290.000  
M heeft een Eigen Woning Reserve van €70.000

## Verkoopoverzicht woning Mark in 2023

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

**Mark en Veronique gaan samenwonen in de woning van M in 2023. Hierna kopen zij beiden een nieuwe woning en wordt de woning van M verkocht.**

Veronique is bij Mark gaan wonen in 2023. *Mark en Veronique kopen een nieuwe woning voor € 400.000*

*Mark brengt € 20.000 van zijn EWR in. De overige € 50.000 wordt als spaargeld achter de hand gehouden. Een gedeelte is voor de trouwerij in 2024 (beperkte gemeenschap van goederen).*

*V is starter*

*Mark (M) en Veronique (V) nemen een nieuwe hypotheek van €380.000 die bestaat uit een Bankspaarhypotheek van € 120.000 (saldo spaarwaarde €30.000), een aflossingsvrije hypotheek van € 100.000 een annuïteitenhypotheek van € 160.000*

## Berekening 1: Uitwerking Wettelijke Regeling

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
<b>Koopsom woning</b>	€400.000	€200.000	€200.000
<b>Eigenwoning reserves</b>	€ 70.000	€ 70.000	€ 0
<b>Eigenwoningschuld p/p</b>	€330.000	€130.000	€200.000
<b>Eigenwoningschuld samen</b>	€330.000	€140.000	€190.000
<b>Box 3 niet ingebrachte EWR</b>	€ 50.000	€ 50.000	€ 0
<b>Hypotheek</b>	€380.000	€190.000	€190.000

### Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

Mark:

- BEWS van € 140.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- **Box 3 schuld** van € 50.000
- OEWS van € 80.000 met een renteaftrek van 18 jaar

Veronique:

- NEWS van €190.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

### Overzicht renteaftrek o.b.v. de wettelijke regeling:

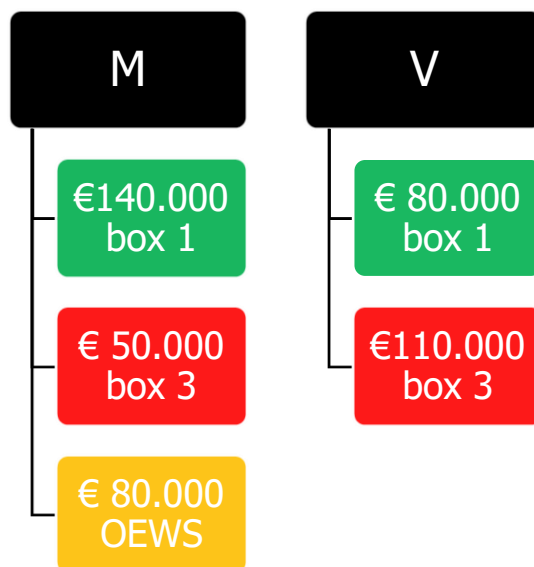
M heeft een bankspaarhypothec van € 60.000 met een looptijd van 18 jaar.  
M heeft een aflossingsvrije hypothec van € 50.000 met een looptijd van 30 jaar.  
M heeft een annuïteitenhypothec van € 80.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €190.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 60.000 | BEWS  
M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 50.000 | BEWS  
M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 30.000 | BEWS  
M heeft een **box 3** schuld van € 50.000 | **box 3 max 360 mnd**  
M heeft een OEWS van € 80.000 met een renteaftrek van 18 jaar  
M heeft een vergoedingsrecht van € 10.000 op V

V heeft een bankspaarhypothec van € 60.000 met een looptijd van 18 jaar.  
V heeft een aflossingsvrije hypothec van € 50.000 met een looptijd van 30 jaar.  
V heeft een annuïteitenhypothec van € 80.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €190.000

V heeft een **box 3** schuld van € 60.000 | aflosverplichting  
V heeft een **box 3** schuld van € 50.000 | aflosverplichting  
V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 80.000 | NEWS max 360 maanden  
V heeft een schuld van €10.000 aan M

### Stoplicht overzicht:



## Berekening 2: Uitwerking wettelijke regeling (aanpassen leningsdelen)

Om geen box 3 bedrag te hebben van 110.000 euro is het verstandig om de hypotheek aan te passen naar een volledige annuïteiten hypotheek. De lopende spaarhypotheek wordt dan afgekocht en de spaarwaarde wordt gebruikt om de hypotheek te verlagen.

- annuïteiten hypotheek van € 350.000 met een looptijd van 30 jaar
- Bankspaarrekening afkopen t.w.v. € 30.000, hypotheek verlagen met € 30.000

**Totaal nieuwe hypotheek € 350.000**

Berekenen	Gezamenlijk	M	V
<b>Eigenwoningschuld</b>			
Koopsom woning	€400.000	€200.000	€200.000
Afkoop spaarpolis	€ 30.000	€ 30.000	€ 0
Eigenwoning reserves	€ 70.000	€ 70.000	€ 0
<b>Eigenwoningschuld p/p</b>	<b>€300.000</b>	<b>€100.000</b>	<b>€200.000</b>
<b>Eigenwoningschuld samen</b>	<b>€300.000</b>	<b>€125.000</b>	<b>€175.000</b>
<b>Box 3 niet ingebrachte EWR</b>	<b>€ 50.000</b>	<b>€ 50.000</b>	<b>€ 0</b>
<b>Hypotheek</b>	<b>€350.000</b>	<b>€175.000</b>	<b>€175.000</b>

### Individueel Fiscaal overzicht Eigenwoningschuld:

#### Mark:

- BEWS van € 125.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- **Box 3 schuld** van € 50.000
- OEWS van € 95.000 met een renteaftrek van 18 jaar

#### Veronique:

- NEWS van €175.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

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

M heeft een annuïteitenhypothec van €175.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €175.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €125.000 | BEWS

M heeft een **box 3** schuld van € 50.000 | **box 3 max 360 mnd**

M heeft een OEWS van € 95.000 met een renteaftrek van 18 jaar

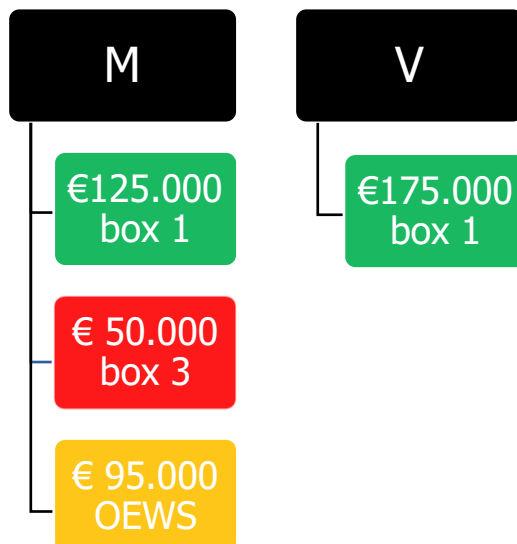
Mark heeft een vergoedingsrecht van € 25.000 op Veronique

V heeft een annuïteitenhypothec van €175.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €175.000

V heeft 30 jaar renteaftrek voor €175.000 | aflosschema 360 maanden

Veronique heeft een schuld van € 25.000 aan Mark

### Stoplicht overzicht:



### Berekening 3: Uitwerking wettelijke regeling (Kan Bepaling)

**Mark en Veronique kunnen ook kiezen voor de Kan Bepaling. Bij deze keuze blijft de spaarhypothec en de aflossingsvrije hypothec volledig in box 1. Het nadeel is dat Veronique eerder renteaftrek heeft genoten als starter!**

#### Mark:

- BEWS van € 110.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- **Box 3 schuld** van € 50.000
- NEWS van € 30.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

#### Veronique:

- BEWS van € 110.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- NEWS van € 80.000 met een looptijd en renteaftrek van 30 jaar

### Overzicht renteaftrek o.b.v. de wettelijke regeling **Kan Bepaling:**

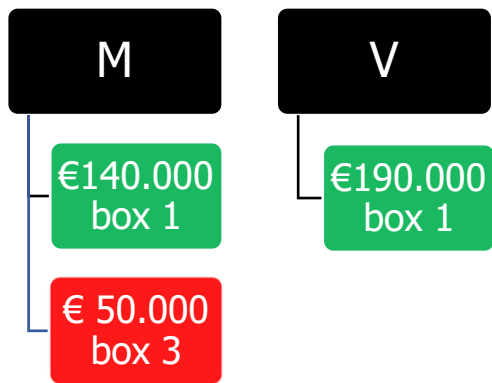
M heeft een bankspaarhypothec van € 60.000 met een looptijd van 18 jaar.  
M heeft een aflossingsvrije hypothec van € 50.000 met een looptijd van 30 jaar.  
M heeft een annuïteitenhypothec van € 80.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €190.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 60.000 | BEWS  
M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 50.000 | BEWS  
M heeft 30 jaar renteaftrek voor € 30.000 | NEWS max 360 maanden  
M heeft een **box 3** schuld van € 50.000 | **box 3 max 360 mnd**  
Mark heeft een vergoedingsrecht van €10.000 op Veronique.

V heeft een bankspaarhypothec van € 60.000 met een looptijd van 18 jaar.  
V heeft een aflossingsvrije hypothec van € 50.000 met een looptijd van 30 jaar.  
V heeft een annuïteitenhypothec van € 80.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €190.000

V heeft 18 jaar renteaftrek voor € 60.000 | BEWS  
V heeft 18 jaar renteaftrek voor € 50.000 | BEWS  
V heeft 30 jaar renteaftrek voor € 80.000 | NEWS max 360 maanden  
Veronique heeft een schuld van € 10.000 aan Mark

**Stoplicht overzicht:**



## Berekening 4: Interne draagplicht overeenkomst

Interne draagplicht heeft geen zin omdat Mark en Veronique in 2024 gaan trouwen in de beperkte gemeenschap van goederen. Hieronder toch de berekening:

Berekenen Eigenwoningschuld	Gezamenlijk	M	V
Koopsom woning	€400.000	€200.000	€200.000
Eigenwoning reserves	€ 70.000	€ 70.000	€ 0
Eigenwoningschuld p/p	€330.000	€130.000	€200.000
Box 3	€ 50.000	€ 50.000	€ 0
Hypotheek	€380.000	€180.000	€200.000

### Mark:

- BEWS van € 130.000 met een renteaftrek van 18 jaar
- **Box 3 schuld** van € 50.000
- 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 € 60.000

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

**Totaal €330.000**



## Overzicht interne draagplicht overeenkomst

M heeft een bankspaarhypothec van €120.000 met een looptijd van 18 jaar.  
M heeft een aflosvrije hypothec van € 60.000 met een looptijd van 30 jaar.  
Totaal €180.000

M heeft 18 jaar renteaftrek voor €120.000 | BEWS

M heeft 18 jaar renteaftrek voor € 10.000 | BEWS

M heeft een **box 3** schuld van € 50.000 | **box 3 max 360 mnd**

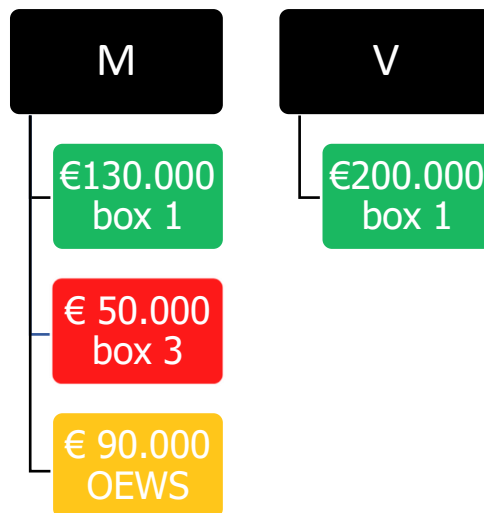
M heeft een OEWS van €90.000 met een renteaftrek van 18 jaar

V heeft een annuïteitenhypothec 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:



***Na het trouwen in de beperkte gemeenschap van goederen gaan de leningsdelen voor 50% over naar elkaar. Hierdoor heeft Veronique weer eerder renteaftrek genoten.***