

# Fiscaal Rapport Eigenwoningschuld

## Klantsituatie:

- AA en BB kopen op 1 juli 2020 samen een woning aan
- AA is doorstromer en BB is een starter
- Samenlevingsvorm: samenwonend

## Huidige situatie

	AA	BB
Verkoopprijs	€ 380.000	€ -
Verkoopkosten	€ -	€ -
BEWS	€ 120.000	€ -
NEWS	€ 85.000	€ -
<b>EWB</b>	€ 175.000	€ -

## Toelichting:

AA heeft zijn huidige woning op 1 juli 2020 verkocht voor 380.000 euro. AA heeft een bestaande eigenwoningschuld (BEWS) uit juli 2010 met een bedrag van 120.000 euro en een nieuwe eigenwoningschuld (verbouwing) uit juli 2015 met een bedrag van 85.000 euro. Bij verkoop is er een eigenwoningreserve van 175.000 euro. De overwaarde brengt AA volledig in bij de aankoop van de nieuwe woning.

## Financieringsoverzicht

Nieuwe situatie	Gezamenlijk	AA	BB
Aankoopprijs	€ 800.000	€ 400.000	€ 400.000
<b>Verbouwing / verbetering</b>	€ -	€ -	€ -
Overdrachtsbelasting	€ -	€ -	€ -
Kosten bankgarantie	€ -	€ -	€ -
Leveringsakte	€ -	€ -	€ -
Aankoopkosten	€ 800.000	€ 400.000	€ 400.000
Financieringskosten	€ -	€ -	€ -
<b>Overigen kosten</b>	€ -	€ -	€ -
Financieringsbehoefte	€ 800.000	€ 400.000	€ 400.000
Eigen geld	€ 175.000	€ 175.000	€ -
Hypotheek	€ 625.000	€ 225.000	€ 400.000

## Financiering:

AA financiert zijn deel van de woning met een aflosvrije hypotheek van 120.000 euro, een annuïteiten hypotheek van 85.000 euro, looptijd van 25 jaar, een annuïteiten hypotheek van 20.000 euro, looptijd 30 jaar. BB financiert zijn deel van de woning met een annuïteiten hypotheek van 400.000 euro.

- Aflosvrije hypotheek 120.000 euro / looptijd 30 jaar
- Annuïteiten hypotheek 85.000 euro / looptijd 25 jaar
- Annuïteiten hypotheek 20.000 euro / looptijd 30 jaar
- Annuïteiten hypotheek 400.000 euro / looptijd 30 jaar

## Uitwerking Wettelijk Regeling

**Uitwerking Wettelijke Regeling**  
Onder 'bestaande eigenwoningsschuld' wordt verstaan het overgangrecht, zoals omschreven in Wet IB2001,

Ingebrachte liquiditeiten  
Aankoop

€ 175.000	O.a. verkoopwinst/spaargeld/schenking, etc.
€ 800.000	Incl. k.k. / fin.kosten
+ € 625.000	lening bij geldverstrekker
-/ € 120.000	Niet zijnde ann./lineair (vormvrij)
= € 505.000	Annuiteten/ Lineair (BP2013)

Relatie AA	
Eigenwoningreserve	€ 175.000 Enkel fiscale post, wel invullen
Bestaande eigenwoningsschuld	€ 120.000 BEWS, vormvrij
Reeds genoten hypotheek% aftrek	0 Jaar
Verwerving	50,0% € 400.000
Aandeel hypotheek gemeenschappelijk	
Maximaal box 1	€ 312.500
Box 3 lening	€ 225.000 Aankoop -/- EWR
	€ 87.500 Vormvrij...
Financieringsopzet: Relatie AA	
Niet verrekenende EWR / geen verwerving	€ 312.500
Onvoldoende 'vormvrij' beschikbaar	€ 87.500 Box 3
Vormvrij, rekening houdend met GHF	€ 60.000 Box 1
BP2013: ann./lineair	€ 165.000 Box 1
50% totale lening:	€ 312.500

Relatie BB	
Eigenwoningreserve	€ - Enkel fiscale post, wel invullen
Bestaande eigenwoningsschuld	€ - BEWS, vormvrij
Reeds genoten hypotheek% aftrek	0 Jaar
Verwerving	50,0% € 400.000
Aandeel hypotheek gemeenschappelijk	
Maximaal box 1	€ 312.500
Box 3 lening	€ 400.000 Aankoop -/- EWR
	€ - Vormvrij...
Financieringsopzet: Relatie BB	
Niet verrekenende EWR / geen verwerving	€ 312.500
Onvoldoende 'vormvrij' beschikbaar	€ - Box 3
Vormvrij, rekening houdend met GHF	€ 60.000 Box 1
BP2013: ann./lineair	€ 252.500 Box 1
50% totale lening:	€ 312.500

€ 625.000  
Waarvan Box 3:  
€ 147.500

### Toelichting:

In de situatie van de wettelijke regeling brengt AA slecht de helft van zijn overwaarde in, hierdoor heeft AA een box 3 hypotheek van 87.500 euro. BB heeft een box 3 hypotheek van 60.000 euro omdat hij als starter verplicht moet aflossen. Een deel van BB de annuïtetten hypotheek, een bedrag van 85.000 euro moeten worden ingekort naar een looptijd van 25 jaar. Anders heeft AA een extra box 3 hypotheek van 42.500 euro.

## Uitwerking Goedkeurend Besluit

**Uitwerking Goedkeurend Besluit**  
Onder 'bestaande eigenwoningsschuld' wordt verstaan het overgangrecht, zoals omschreven in Wet IB2001, [artikel 10Bis.1](#)

Ingebrachte liquiditeiten  
Aankoop

€ 175.000	O.a. verkoopwinst/spaargeld/schenking, etc.
€ 800.000	Incl. k.k. / fin.kosten
+ € 625.000	lening bij geldverstrekker
-/ € 120.000	Niet zijnde ann./lineair (vormvrij)
= € 505.000	Annuiteten/ Lineair (BP2013)

Relatie AA	
Eigenwoningreserve	€ 87.500 Enkel fiscale post, wel invullen
Bestaande eigenwoningsschuld	€ 60.000 BEWS, vormvrij
Reeds genoten hypotheek% aftrek	0 Jaar
Verwerving	50,0% € 400.000
Aandeel hypotheek gemeenschappelijk	
Maximaal box 1	€ 312.500
Box 3 lening	€ 312.500 Aankoop -/- EWR
	€ - Vormvrij...
Financieringsopzet: Relatie AA	
Niet verrekenende EWR / geen verwerving	€ 312.500
Onvoldoende 'vormvrij' beschikbaar	€ - Box 3
Vormvrij, rekening houdend met GHF	€ 60.000 Box 1
BP2013: ann./lineair	€ 252.500 Box 1
50% totale lening:	€ 312.500

Relatie BB	
Eigenwoningreserve	€ 87.500 Enkel fiscale post, wel invullen
Bestaande eigenwoningsschuld	€ 60.000 BEWS, vormvrij
Reeds genoten hypotheek% aftrek	0 Jaar
Verwerving	50,0% € 400.000
Aandeel hypotheek gemeenschappelijk	
Maximaal box 1	€ 312.500
Box 3 lening	€ 312.500 Aankoop -/- EWR
	€ - Vormvrij...
Financieringsopzet: Relatie BB	
Niet verrekenende EWR / geen verwerving	€ 312.500
Onvoldoende 'vormvrij' beschikbaar	€ - Box 3
Vormvrij, rekening houdend met GHF	€ 60.000 Box 1
BP2013: ann./lineair	€ 252.500 Box 1
50% totale lening:	€ 312.500

€ 625.000  
Waarvan Box 3:  
€ -

### Toelichting:

In de situatie van het Goedkeurend Besluit geldt dat het eigenwoningsschuldverleden van AA voor 50% overgaat op BB. In deze situatie is er geen box 3 hypotheek. AA heeft een vordering van 87.500 euro op BB.

## Uitwerking Draagplicht Overeenkomst / relatie AA

Uitwerking Draagplicht Overeenkomst  
Onder 'bestaande eigenwoningschuld' wordt verstaan  
het overgangrecht, zoals omschreven in Wet IB2001,

Ingebrachte liquiditeiten  
Aankoop

€	175.000
€	400.000
+ €	225.000
-/- €	120.000
= €	105.000

O.a. verkoopwinst/spaargeld/schenking, etc.  
Incl. k.k. / fin.kosten  
Lening bij geldverstrekker  
Niet zijnde ann./lineair (vormvrij)  
Annuiteiten/ Lineair (BP2013)

	Relatie AA	
Eigenwoningreserve	€ 175.000	Enkel fiscale post, wel invullen
Bestaande eigenwoningschuld	€ 120.000	BEWS, vormvrij
Reeds genoten hypotheek% aftrek	0	Jaar
Verwerving	100,0%	€ 400.000
Aandeel hypotheek gemeenschappelijk	€ 225.000	
Maximaal box 1	€ 225.000	Aankoop -/- EWR
Box 3 lening	€ -	Vormvrij...
<b>Financieringsopzet: Relatie AA</b>		
Niet verrekenende EWR / geen verwerving	€ 225.000	Box 3
Onvoldoende 'vormvrij' beschikbaar	€ -	Box 3
Vormvrij, rekening houdend met GHF	€ 120.000	Box 1
BP2013: ann./lineair	€ 105.000	Box 1
100% totale lening:	€ 225.000	

€ 225.000

Waarvan Box 3: -

### Toelichting:

In de situatie van de Draagplicht Overeenkomst geldt dat het eigenwoningschuldverleden van AA niet overgaat op BB. AA heeft geen vordering op BB

## Uitwerking Draagplicht Overeenkomst / relatie BB

Onder 'bestaande eigenwoningschuld' wordt verstaan  
het overgangrecht, zoals omschreven in Wet IB2001,

Ingebrachte liquiditeiten  
Aankoop

€	-
€	400.000
+ €	400.000
-/- €	-
= €	400.000

O.a. verkoopwinst/spaargeld/schenking, etc.  
Incl. k.k. / fin.kosten  
Lening bij geldverstrekker  
Niet zijnde ann./lineair (vormvrij)  
Annuiteiten/ Lineair (BP2013)

	Relatie BB	
Eigenwoningreserve	€ -	Enkel fiscale post, wel invullen
Bestaande eigenwoningschuld	€ -	BEWS, vormvrij
Reeds genoten hypotheek% aftrek	0	Jaar
Verwerving	100,0%	€ 400.000
Aandeel hypotheek gemeenschappelijk	€ 400.000	
Maximaal box 1	€ 400.000	Aankoop -/- EWR
Box 3 lening	€ -	Vormvrij...
<b>Financieringsopzet: Relatie BB</b>		
Niet verrekenende EWR / geen verwerving	€ 400.000	Box 3
Onvoldoende 'vormvrij' beschikbaar	€ -	Box 3
Vormvrij, rekening houdend met GHF	€ -	Box 1
BP2013: ann./lineair	€ 400.000	Box 1
100% totale lening:	€ 400.000	

€ 400.000

Waarvan Box 3: -

### Toelichting:

In de situatie van de Draagplicht Overeenkomst geldt dat het eigenwoningschuldverleden van AA niet overgaat op BB. AA heeft geen vordering op BB

### Conclusie:

In deze situatie lijkt de interne draagplicht overeenkomst de meest voor de hand liggende oplossing.

**Afkortingen:**

AFLS = aflosstand

BEWS = bestaande eigenwoningschuld

EWR = eigenwoningreserve

EWS = eigenwoningschuld

KEW = kapitaalverzekering eigen woning

NEWS = nieuw recht eigenwoningschuld

OEWS = oude recht eigenwoningschuld

LPT = looptijd aflosschema

PRRA = periode renteaftrek

**Adviesrapport**

*Dit advies is opgesteld op basis van de door u toegezonden informatie. Op al onze diensten en dit advies zijn de Algemene Voorwaarden van het Register Belastingadviseurs 2018 van toepassing. Een exemplaar van deze algemene voorwaarden is u reeds toegezonden en zenden wij u desgevraagd toe. Een exemplaar van deze algemene voorwaarden is te downloaden op onze website [www.pmf.nl](http://www.pmf.nl). Met het gebruik van dit advies, gaat u uitdrukkelijk akkoord met de toepasselijkheid van onze algemene voorwaarden en bevestigt u de kennisname, ontvangst en toepasselijkheid van onze algemene voorwaarden. U verplicht zich om de algemene voorwaarden ook in de relatie tot een afnemer van toepassing te verklaren en vrijwaart ons voor nalaten daarvan. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door onze beroepsaansprakelijkheid verzekering voor belastingadviseurs daadwerkelijk wordt uitgekeerd, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico. Als geen uitkering door de verzekeraar plaatsvindt, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot tweemaal het bedrag dat opdrachtgever als honorarium verschuldigd is ter zake van het betreffende uitgebrachte advies in het betreffende dossier. Op alle overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing en alleen de rechter van het arrondissement Gelderland, locatie Arnhem, is bevoegd tot kennisname van geschillen, waarbij wij ons wel het recht voorbehouden om aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar opdrachtgever woonplaats heeft het geschil voor te leggen.*