



# De eigenwoningregeling bij partners *per 1 januari 2022*



*Rob Timmermans MFP*



## *Waarom nieuwe regelgeving...?*



## Tot 1 januari 2022: drie adviesopties

**Wettelijke regeling**  
*(Eric Wiebes, 14-4-2017)*

**Goedkeurend besluit**  
*(Menno Snel, 30-1-2018)*

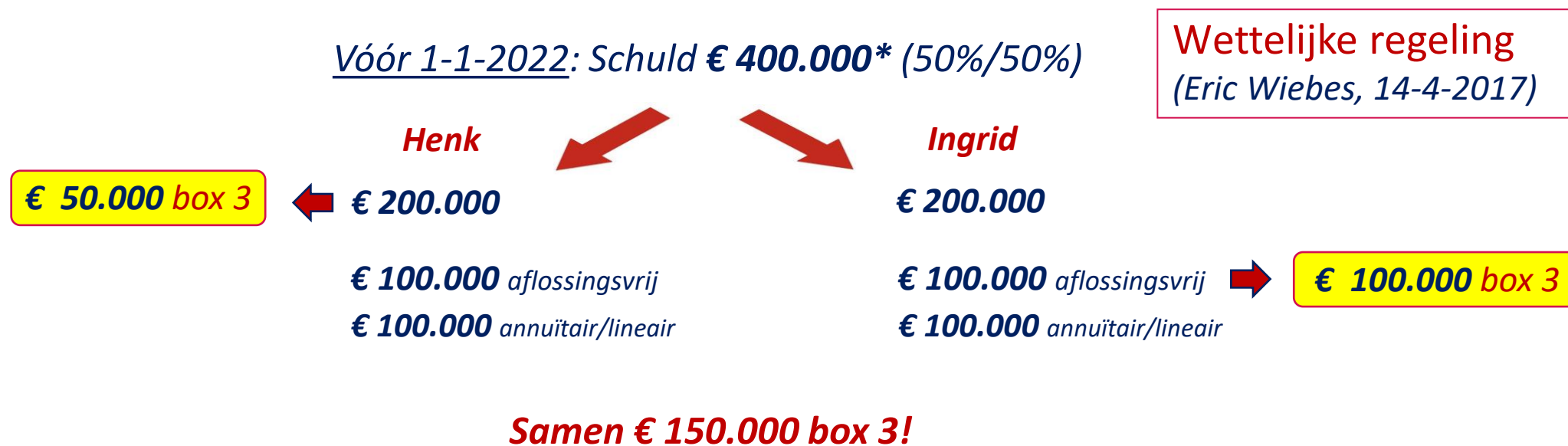


**Draagplichtovereenkomst**  
***Uitsluitend bij 'eenvoudige gemeenschappen!'***

***“Wat was het probleem...?”***



Henk heeft een EWR van € 100.000 en een BEWS van € 200.000 (sinds 1-1-2001).  
Ingrid is een starter. Ze kopen (50%/50%) een woning voor € 500.000.  
Henk brengt zijn overwaarde volledig in. Ze willen € 200.000 aflossingsvrij.



\*Vergoedingsrecht € 50.000



Henk heeft een EWR van € 100.000 en een BEWS van € 200.000 (sinds 1-1-2001).  
Ingrid is een starter. Ze kopen (50%/50%) een woning voor € 500.000.  
Henk brengt zijn overwaarde volledig in. Ze willen € 200.000 aflossingsvrij.

Vóór 1-1-2022: Schuld € 400.000\* (50%/50%)

Goedkeurend besluit  
(Menno Snel, 30-1-2018)

**Henk**  
€ 200.000

**Ingrid**  
€ 200.000

€ 100.000 aflossingsvrij  
€ 100.000 annuïtair/lineair

€ 100.000 aflossingsvrij  
€ 100.000 annuïtair/lineair

Aftrek tot 1-1-2031

**Gevolgen bij uit elkaar gaan?**

\*Vergoedingsrecht € 50.000

**CTRL ALT DEL** van de 'oude' wettelijke regeling en het Goedkeurend besluit van 30 januari 2018 op je (eigen) harde schijf!!!



## Vanaf 1 januari 2022: twee adviesopties

Nieuwe wettelijke  
regeling\*  
(Hans Vijlbrief, 31-8-2021)



Draagplichtovereenkomst  
*Uitsluitend bij 'eenvoudige  
gemeenschappen!'*



*\*De nieuwe wettelijke regeling is een 'tussenvorm' van de reparatie van de oude wettelijke regeling en (codificering van) het Goedkeurend besluit.*



## Wettelijke regeling



Uitgangspunt

**Schuldaandeel** per partner

## Draagplichtovereenkomst



Uitgangspunt

**Verwerving** per partner

*Tanja en Evert verwerven (50%/50%) een woning voor € 450.000. Tanja heeft een EWR van € 50.000. Deze EWR brengt zij volledig in.*

- *Uitgangspunt wettelijke regeling: ieder heeft een schuldaandeel van € 200.000.*
- *Uitgangspunt draagplichtovereenkomst: ledere partner verwerft € 225.000.*





## Nieuwe invulling per regeling

1. De toepassing van de *bijleenregeling* bij fiscaal partners  Individuele toepassing plus niet-gebruikt deel partner
2. Het *overgangsrecht* voor bestaande eigenwoningsschulden bij fiscaal partners  Keuze-opties!
3. De *aflossingsstand* in een situatie van fiscaal partnerschap  Individuele toepassing op eigen schuldaandeel

Doel: “Betere aansluiting bij de economische gerechtigheid van de partners”.



## Wettekst EWR vóór en vanaf 1 januari 2022

*“De eigenwoningreserve wordt aan elk van de partners toegerekend naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap.”*

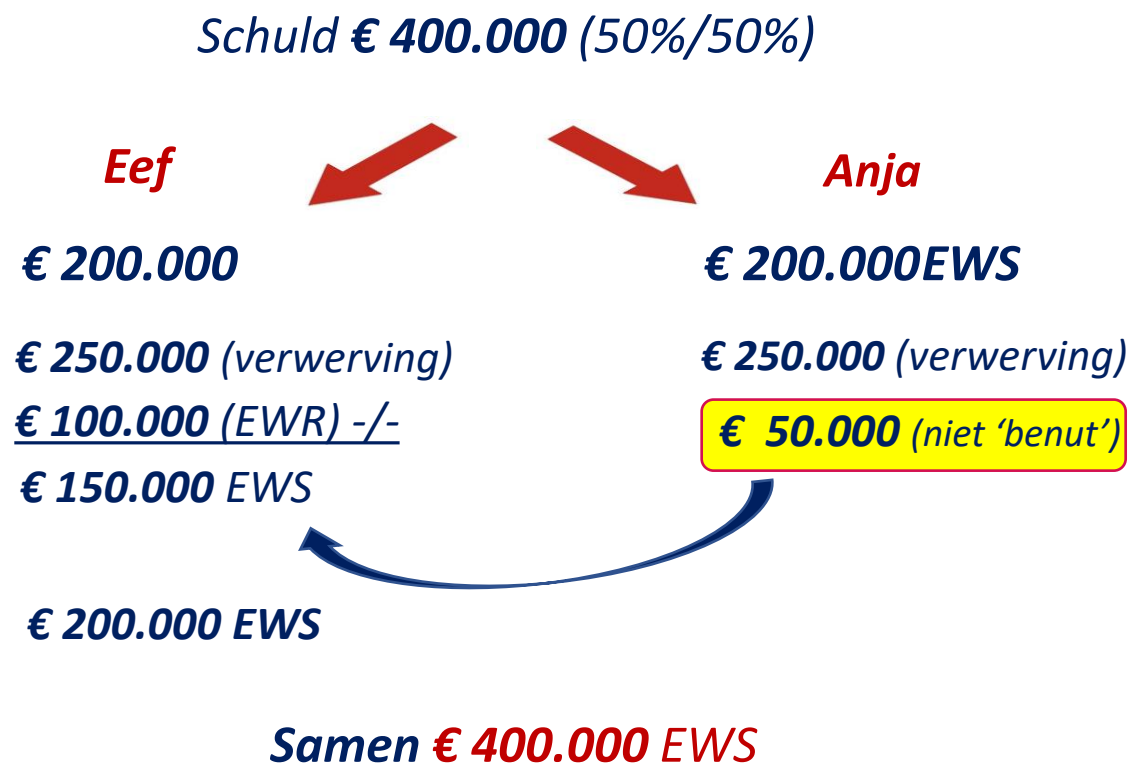


De eigenwoningreserve die is ontstaan voordat boedelmenging heeft plaatsgevonden door:

- a. voltrekking van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen; of
- b. wijziging van huwelijkse voorwaarden waardoor een gemeenschap als bedoeld in onderdeel a ontstaat;

wordt bij die boedelmenging bij helfte toegerekend aan elk van de partners.

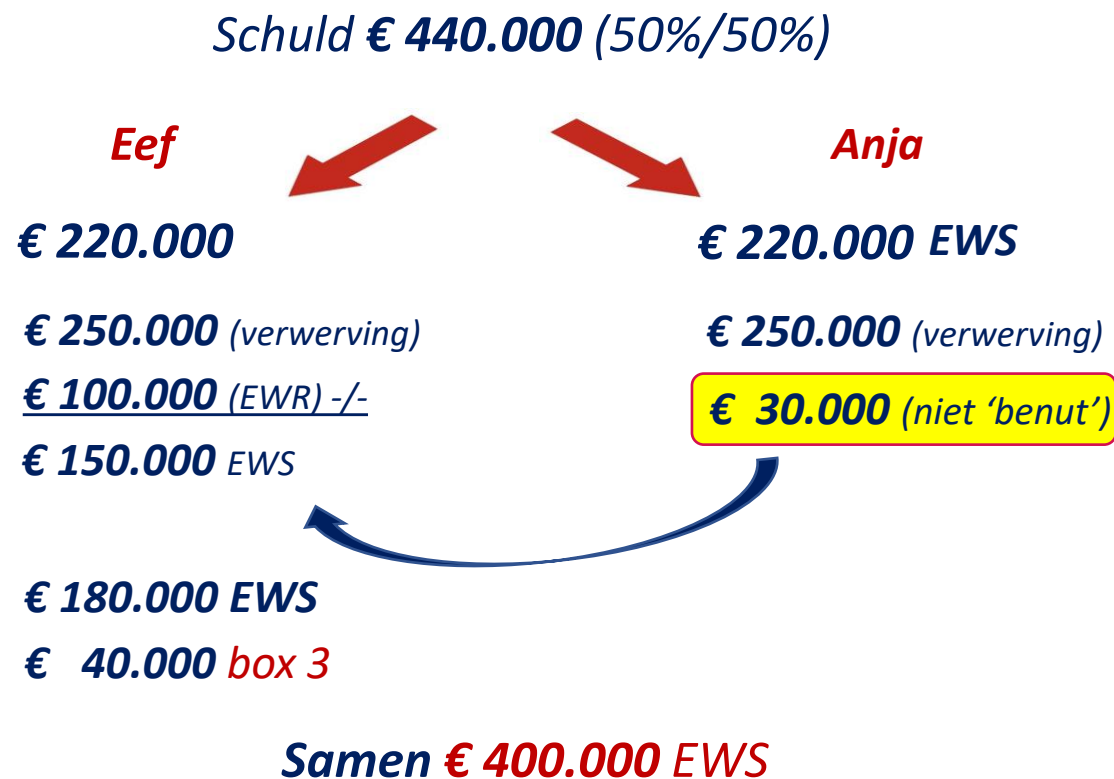
Eef en Anja kopen samen een woning voor € 500.000 (50%/50%). Ze zijn ongehuwd. Eef heeft een EWR van € 100.000\*. *Hij brengt deze volledig in\**.



*\*er ontstaat een vergoedingsrecht*



Eef en Anja kopen samen een woning voor € 500.000 (50%/50%). Ze zijn ongehuwd. Eef heeft een EWR van € 100.000. *Hij brengt maar € 60.000 in\**.



*\*er ontstaat een vergoedingsrecht*



## Wettekst aflossingstand vóór en vanaf 1 januari 2022

*“De aflossingsstand komt aan elk van de partners toe naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap.”*



*“Voor de toepassing van het derde lid wordt bij het gezamenlijk met de partner aangaan van een eigenwoningsschuld een aflossingsstand mede geacht geheel of gedeeltelijk te zijn toegepast voor zover de aflossingsstand voor ten minste het **schuldaandeel** van de belastingplichtige in die schuld bij de belastingplichtige of zijn partner is toegepast.”*

## Toepassing aflossingstand vanaf 1 januari 2022

- Per partner het schuldaandeel bepalen



- Per partner *individuele* toepassing aflossingsstand(en) op eigen schuldaandeel



- Leningdelen worden *gezamenlijke* leningdelen, naar rato eigendomsverhouding



- Niet toegepaste aflossingsstanden blijven individuele aflossingstanden

Tom heeft aflossingsstand van € 250.000 resterende duur 300 maanden.  
Tom heeft € 50.000 EWR. Sylvia is een starter. Ze kopen (50%/50%) een woning voor € 450.000. Tom brengt zijn overwaarde volledig in bij de aankoop.



**Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 200.000 EWS duur aflossing max. 300 mnd.
- € 200.000 EWS duur aflossing max. 360 mnd.

*Individueel resteert voor Tom aflossingsstand van € 50.000 met duur 300 maanden*



### **Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 200.000 EWS duur aflossing max. 300 mnd.
- € 200.000 EWS duur aflossing max. 360 mnd.

*Individueel resteert voor Tom een aflossingsstand van € 50.000 duur 300 maanden.*

Tom en Sylvia gaan 5 jaar later verbouwen voor € 70.000 en sluiten hiervoor een financiering af.

**Schuld € 70.000 (50%/50%)**



### **Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 35.000 EWS duur aflossing max. 300 mnd.
- € 35.000 EWS duur aflossing max. 360 mnd.

*Individueel resteert voor Tom een aflossingsstand van € 15.000 met duur 300 maanden.*





# Wetstekst BEWS vóór en vanaf 1 januari 2022

*“Indien na 31 december 2012 op de BEWS, bedoeld in het eerste lid, van de belastingplichtige wordt afgelost, wordt het bedrag van die BEWS verminderd met die aflossing. Onder aflossing wordt voor de toepassing van dit lid niet verstaan het in een kalenderjaar geheel of gedeeltelijk aflossen van een tot de BEWS behorende schuld voor zover tot ten hoogste het afgeloste bedrag uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar opnieuw een schuld in verband met een eigen woning bestaat (oversluiten).”*



*“Indien vanwege oversluiten van een schuld van de belastingplichtige gezamenlijk bij de belastingplichtige en zijn partner opnieuw een schuld bestaat in verband met een eigen woning, **kan** deze schuld, in afwijking in zoverre van de tweede zin, tot ten hoogste het afgeloste bedrag **naar rato van het schuldaandeel in de gezamenlijke schuld** en tot uiterlijk het tijdstip waarop de termijn van 30 jaar, bedoeld in artikel 10bis.10, bij de belastingplichtige zou verstrijken, bij de belastingplichtige en zijn partner worden aangemerkt als bestaande eigenwoningsschuld.”*

Art. 10bis.1 lid 3 Wet IB2001 (aanvulling)



John heeft een BEWS van € 250.000. Deze loopt al 15 jaar. Marjon is een starter. Ze kopen samen (50%/50%) een woning voor € 500.000. Financiering: € 250.000 aflossingsvrij, € 100.000 annuïtair.

*Ze kiezen ervoor om de BEWS gezamenlijk toe te passen.*

*Schuld € 350.000 (50%/50%)*

**John**



**Marjon**

**€ 125.000** BEWS aftrek 15 jaar

**€ 125.000** BEWS aftrek 15 jaar

**€ 50.000** annuïtair max. 360 mnd

**€ 50.000** annuïtair max. 360 mnd

*Eén jaar later verbreken ze hun relatie*

*Marjon behoudt het overgangsrecht (BEWS van € 125.000) met nog 14 jaar renteaftrek én de aflossingsstand van de annuïteitenlening.*



John heeft een BEWS van € 250.000. Deze loopt al 15 jaar. Marjon is een starter. Ze kopen samen (50%/50%) een woning voor € 500.000. Financiering: € 250.000 aflossingsvrij, € 100.000 annuïtair.

*Ze kiezen ervoor om **NIET** de BEWS gezamenlijk toe te passen.*

Schuld € 350.000 (50%/50%)

**John**

€ 125.000 BEWS aftrek 15 jaar

€ 50.000\* annuïtair

**Marjon**

€ 125.000 box 3 (!)

€ 50.000 annuïtair max. 360 mnd



*\*Dit is voor John een BEWS met duur aftrek 15 jaar (!)*



## Keuzeoptie overgangsrecht óók bij draagplichtovereenkomst!

Kennisgroep belastingdienst:

*“Ook partners die een draagplichtovereenkomst afsluiten kunnen gebruik maken van de keuze-optie het overgangsrecht toe te passen ...  
**naar rato van hun schuldaandeel.”***



Amber heeft € 150.000 EWR en een BEWS van € 300.000. Ze brengt de overwaarde volledig in. Timo (starter) en Amber verwerven (50%/50%) een woning voor € 600.000. Ze willen € 300.000 aflossingsvrij en € 150.000 annuïtair.

DPO: Ze kiezen ervoor om de BEWS gezamenlijk toe te passen.



De schuldverhouding is nu (naar rato): 150/300 (1/3 - 2/3)

- Amber:  $1/3 \times € 300.000 = € 100.000$  aflossingsvrij en € 50.000 annuïtair
- Timo:  $2/3 \times € 300.000 = € 200.000$  aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair



Amber heeft € 150.000 EWR en een **BEWS van € 300.000**. Ze brengt de overwaarde volledig in. Timo (starter) en Amber verwerven (50%/50%) een woning voor € 600.000. Ze willen € 300.000 aflossingsvrij en € 150.000 annuïtair.

***DPO: Ze kiezen ervoor om de BEWS niet gezamenlijk toe te passen.***



- Amber: € 150.000 aflossingsvrij
- Timo: € 150.000 aflossingsvrij (**box 3!**) en € 150.000 annuïtair



Patrick en Olivia verwerven een woning voor € 520.000 (50%/50%).  
Patrick heeft een **BEWS van € 200.000**, die 200 maanden heeft gelopen.  
Hij brengt zijn EWR van € 80.000 volledig in.

Olivia heeft een **aflossingsstand van € 140.000**, resterende duur 290 maanden. Zij brengt haar EWR van € 30.000 eveneens volledig in. Ze willen € 200.000 aflossingsvrij in box 1.

WR: Schuld € 410.000\* (50%/50%)

**Olivia**

**€ 205.000 EWS**

**€ 100.000** aflosvrij, 160 mnd aftrek

**€ 105.000** resterend  
schuldaandeel

**€ 105.000** (afl. max. 290 mnd)

**€ 35.000** (aflossingsstand niet 'benut')

**Patrick**

**€ 205.000 EWS**

**€ 100.000** aflosvrij, 160 mnd aftrek

**€ 105.000** resterend  
schuldaandeel

**€ 105.000** (afl. max. 360 mnd)

**Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 200.000 aflossingsvrij, 160 mnd. aftrek
- € 105.000 EWS aflossing in max. 290 mnd.
- € 105.000 EWS aflossing in max. 360 mnd.

\*er ontstaat een vergoedingsrecht

Er zijn twee adviesopties: de wettelijke  
regeling en het draagplichtovereenkomst...

醉醒我我行暫影月對舉  
後時舞我樂伴徒既影杯  
各同影月需月隨不成交邀  
分交零月排及將我解三明  
散歡亂徊春影身飲人月



*“Hoe leg je dit uit aan je klant...?”*





## ***“Verschil in adviesopties...?”***

- *Gevolgen van het wel of niet rekening houden met elkaars eigenwoningverleden*
- *Gevolgen bij verbreking relatie!*





## Bedankt voor jouw deelname!

*Een hele dag 'stoeien' met de eigenwoningregeling met veel casuïstiek?*

Kijk op [www.impact.nu](http://www.impact.nu) (ook partneropleiding i.s.m.  Centraal Beheer )

**Nu ook gratis deelnemen aan jouw PE dag(en) met STAP!**

*(kijk op [www.impact.nu/stap](http://www.impact.nu/stap) of kom naar de Impact stand 17)*



Rob Timmermans MFP