



Herdruk Inkomstenbelasting. Eigenwoningregeling; eigenwoningreserve en eigenwoningschuld bij gezamenlijke aankoop eigen woning en gezamenlijk aangaan eigenwoningschuld partners

30 januari 2018

nr. 2018-1511

Belastingdienst/Directie Vaktechniek Belastingen

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat een goedkeuring waardoor partners die gezamenlijk een eigen woning kopen en gezamenlijk de eigenwoningschuld aangaan niet te maken krijgen met een niet-beoogde beperking van de aftrekbare eigenwoningrente door een eigenwoningreserve of het niet volledig kunnen voortzetten van een bestaande eigenwoningschuld. Het besluit bevat een regeling voor de toerekening van het eigenwoningverleden. Het eigenwoningverleden bestaat uit de eigenwoningreserve, het recht op toepassing van het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden, het renteaftrekverleden en een eventuele aflossingsstand.

1. Inleiding

Naar aanleiding van de parlementaire behandeling van het initiatiefwetsvoorstel dat heeft geleid tot de Wet van 24 april 2017 tot wijziging van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek en de Faillissementswet teneinde de omvang van de wettelijke gemeenschap van goederen te beperken (Stb. 2017, 177), is een aantal vragen voorgelegd over het al dan niet overgaan van het eigenwoningverleden bij partners die gezamenlijk een eigen woning kopen.

Uit de uitwerking van de voorbeelden bij deze vragen kwam naar voren dat de eigenwoningreserve en de wijze van toerekening van het overige eigenwoningverleden niet in alle situaties tot een gewenste uitkomst leiden.¹ Het gaat in die voorbeelden om situaties waarin de partners de eigen woning in een 50%-50%-verhouding aankopen en de schuld(en) voor financiering van de aankoop van de woning eveneens in die verhouding aangaan. In de bedoelde situaties hebben de partners geen afdoende afspraken gemaakt om die niet-gewenste uitkomsten te voorkomen. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken waarbij bijvoorbeeld de woning in een afwijkende eigendomsverhouding wordt aangekocht door de partners of afspraken over de interne draagplicht van de schulden die zij gezamenlijk zijn aangegaan. In schriftelijke antwoorden op vragen die zijn gesteld tijdens het wetgevingsoverleg van 30 oktober 2017 over het Belastingplan 2018 heb ik toegezegd om in een beleidsbesluit een regeling te treffen voor de situaties waarin deze niet-gewenste uitkomsten zich voordoen.² Dit ziet enerzijds op de toepassing van de bijleenregeling waardoor een deel van de schuld niet als eigenwoningschuld kan worden aangemerkt terwijl het bedrag van de eigenwoningreserve volledig wordt ingezet voor financiering van de gezamenlijke woning. Anderzijds betreft dit het effect van het niet volledig kunnen voortzetten van een onder het overgangsregime vallende bestaande eigenwoningschuld, omdat de fiscale partner die na 31 december 2012 een eigen woning verkrijgt niet onder het overgangsrecht valt en daarom aan de sinds 1 januari 2013 geldende aflossingsseis moet voldoen (artikel 3.119a, eerste lid, onderdelen b en c, Wet IB 2001).

Zoals ik ook heb aangegeven in de antwoorden op de vragen uit het wetgevingsoverleg, zijn de beoogde werking van de eigenwoningregeling en de uitvoerbaarheid door de Belastingdienst belangrijke uitgangspunten bij de maatregelen in dit besluit. Mede om die reden is er in dit besluit voor gekozen om in voornoemde situaties aan te sluiten bij de regeling die nu al geldt voor onder meer boedelmenging. Dit heeft tot gevolg dat de niet-gewenste uitkomsten in de betreffende situaties worden voorkomen, maar betekent ook dat de toepassing van de goedkeuring leidt tot overheveling van de helft van het eigenwoningverleden van de partners naar elkaar.

1.1 Begrippen en afkortingen

Eigenwoningverleden: De eigenwoningreserve in de zin van artikel 3.119aa Wet IB 2001, de al verstreken looptijd van eerdere eigenwoningschulden in de zin van artikel 3.119a, zevende lid, Wet IB 2001, de aflossingsstand in de zin van artikel 3.119d Wet IB 2001 en de bestaande eigenwoningschuld in de zin van artikel 10bis.1 Wet IB 2001.

¹ Kamerstukken II 2016/17, 33 987, nr. 29.

² Kamerstukken II 2017/18, 34 785, nr. 15, p. 34–35



Renteaftrekverleden: Een eerder verstreken periode van renteaftrek onder oud recht of overgangsrecht.

EWR: De eigenwoningreserve in de zin van artikel 3.119aa Wet IB 2001.

EWS: De eigenwoningsschuld in de zin van artikel 3.119a Wet IB 2001.

BEWS: De bestaande eigenwoningsschuld in de zin van artikel 10bis.1 Wet IB 2001.

Partner: Partner in de zin van artikel 5a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen en artikel 1.2 Wet IB 2001.

2. Goedkeuring

Ik acht het ongewenst dat partners waarvan tenminste één voorafgaand aan de gezamenlijke aankoop van de eigen woning een eigenwoningverleden heeft, worden geconfronteerd met een niet-beoogde beperking van de renteaftrek. Deze niet-beoogde beperking van de renteaftrek kan het gevolg zijn van een bestaande EWR of het niet volledig kunnen voortzetten van een BEWS. Daarom keur ik voor zover nodig vooruitlopend op wetgeving het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat het eigenwoningverleden van beide partners bij helfte wordt verdeeld over beide partners om daarna de individuele EWS en het eigenwoningverleden te bepalen. De goedkeuring geldt met ingang van het belastingjaar 2013.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De partners kopen de eigen woning aan in een 50%-50%-verhouding en gaan de schuld(en) voor financiering van de woning eveneens in die verhouding aan.
- Beide partners doen een beroep op deze goedkeuring door de eigenwoningreserve en de eigenwoningrente op deze manier in de aangifte(n) op te nemen.
- Beide partners zijn akkoord met de volgende consequentie: toepassing van de goedkeuring door het zodanig opnemen van de eigenwoningreserve en de eigenwoningrente in de aangifte(-n) geldt ook voor latere jaren. De verdeling bij helfte van het eigenwoningverleden van één of beide partners kan daardoor niet meer worden herzien of teruggedraaid in een later belastingjaar.

2.2 Voorbeeld

X heeft in 2016 een eigen woning verkocht waarvoor hij vijf jaar aftrek van eigenwoningrente heeft genoten. Op de eigen woning rustte een BEWS van € 100.000. Bij verkoop is een EWR van € 50.000 gerealiseerd. Y heeft geen eigenwoningverleden. X en Y kopen in 2017 samen een woning van € 200.000 en financieren de aankoop met een gezamenlijke annuïteitenhypotheek van € 50.000, een gezamenlijke aflossingsvrije hypotheek van € 100.000 en € 50.000 eigen vermogen van X. X en Y zijn elkaars partner.

Zowel X als Y hebben een aandeel van 50% in de woning. De verwervingskosten eigen woning bedragen voor zowel X als Y € 100.000. Daartegenover staat dat beiden een aandeel van 50% hebben in de annuïteitenhypotheek van € 50.000 en de aflossingsvrije hypotheek van € 100.000.

Uitwerking op basis van de huidige wettelijke regeling

X heeft een EWR van € 50.000 en voor X is het overgangsrecht van toepassing. X heeft rekening houdend met € 100.000 verwervingskosten en zijn EWR van € 50.000 nog een BEWS van € 50.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat en fiscaal de aflossingseis niet geldt. Voor Y geldt dat alleen renteaftrek kan worden verkregen indien zijn schuld voldoet aan de sinds 1 januari 2013 geldende aflossingseis.

Voor X geldt dat:

- Van zijn hypotheek van € 75.000 slechts € 50.000 wordt aangemerkt als BEWS, daarvoor heeft X 25 jaar recht op renteaftrek;
- € 25.000 valt in box 3 vanwege zijn EWR.

Voor Y geldt dat:

- Van zijn hypotheek van € 75.000 slechts € 25.000 wordt aangemerkt als EWS. Het aflossingsvrije deel van € 50.000 voldoet niet aan de aflossingseis en valt in box 3;
- Y 30 jaar recht op renteaftrek heeft over zijn aandeel in de annuïtaire hypotheek van € 25.000.

Uitwerking op basis van de goedkeuring

X en Y doen een beroep op de goedkeuring. Omdat X en Y een beroep doen op de goedkeuring gaat het eigenwoningverleden van X voor de helft over op Y. Het eigenwoningverleden van X bestaat uit



een EWR van € 50.000 en het recht op overgangsrecht voor € 100.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat.

Voor X en Y geldt dat:

- Het gehele bedrag van hun hypotheek van € 75.000 per persoon wordt aangemerkt als EWS. De EWR van zowel X als Y van € 25.000 wordt volledig in mindering gebracht op de verwervingskosten van zowel X als Y van € 100.000;
- Van de hypotheek van € 75.000 per persoon € 50.000 wordt aangemerkt als BEWS. Daarvoor hebben X en Y beiden 25 jaar recht op renteaftrek.
- De resterende € 25.000 per persoon wordt aangemerkt als EWS en daarvoor geldt voor X en Y een nieuwe termijn van 360 maanden aflossen en renteaftrek.

X 'verliest' € 50.000 overgangsrecht maar raakt daardoor ook € 50.000 renteaftrekverleden kwijt en kan voor dat bedrag weer 360 maanden renteaftrek krijgen. Ook halveert de EWR van X tot € 25.000. Y 'krijgt' een EWR van € 25.000 en een BEWS van € 50.000 waarvoor nog 25 jaar recht op renteaftrek bestaat, maar 'verliest' € 50.000 eigenwoningsschuld waarvoor nog 360 maanden recht op renteaftrek bestond maar waarvoor wel de aflossingseis zou gelden.

Als X en Y gezamenlijk een beroep doen op de goedkeuring van dit beleidsbesluit wordt de gehele gezamenlijke schuld van € 150.000 aangemerkt als eigenwoningsschuld terwijl op basis van de wet van de gezamenlijke schuld van € 150.000 slechts € 75.000 zou worden aangemerkt als eigenwoningsschuld.

3. Andere situaties dan eigendoms- en schuldverhouding van 50%-50%

In andere dan de in dit besluit genoemde situaties kunnen partners zich gezamenlijk wenden tot de Belastingdienst/Directie Vaktechniek Belastingen, Team Brieven en Beleidsbesluiten. Ik zal dan beoordelen of in die situaties ook sprake is van een niet-beoogde beperking van de aftrek van eigenwoningrente. Ook zal ik dan beoordelen of een tegemoetkoming naar analogie van de in dit besluit opgenomen goedkeuring kan worden verleend.

4. Gevolgen voor onherroepelijk vaststaande aanslagen

Als de definitieve aanslag over een voorgaand jaar al onherroepelijk vaststaat en de hiervoor opgenomen goedkeuring tot een lagere aanslag zou leiden, gelden de bijzondere regels voor ambtshalve vermindering zoals opgenomen in artikel 9.6 Wet IB 2001 met dien verstande dat artikel 45aa, onderdeel c, van de Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 geen toepassing vindt. Dit betekent dat partners gezamenlijk een verzoek om ambtshalve vermindering op basis van dit besluit kunnen doen als er minder dan vijf jaren zijn verlopen na het einde van het kalenderjaar waarop de belastingaanslag betrekking heeft.

5. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 30 januari 2018

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze,
J. de Blicq
lid van het managementteam Belastingdienst*