

# Belangrijke standpunten Kennisgroep OZ belastingdienst m.b.t. de eigenwoningregeling

*Rob Timmermans MFP*



## Casus

### Omzeilen aflossingsstand met een (aflossingsvrij) box 3 deel

- Een belastingplichtige heeft in mei 2015 een woning gekocht en deze gefinancierd met een annuïtaire EWS van € 300.000, met looptijd 30 jaar.
- In 2023 verkoopt de belastingplichtige de woning en koopt een nieuwe woning.
- De aflossingsstand is dan € 275.000, met resterende duur 22 jaar.
- De nieuwe EWS bedraagt 475.000.

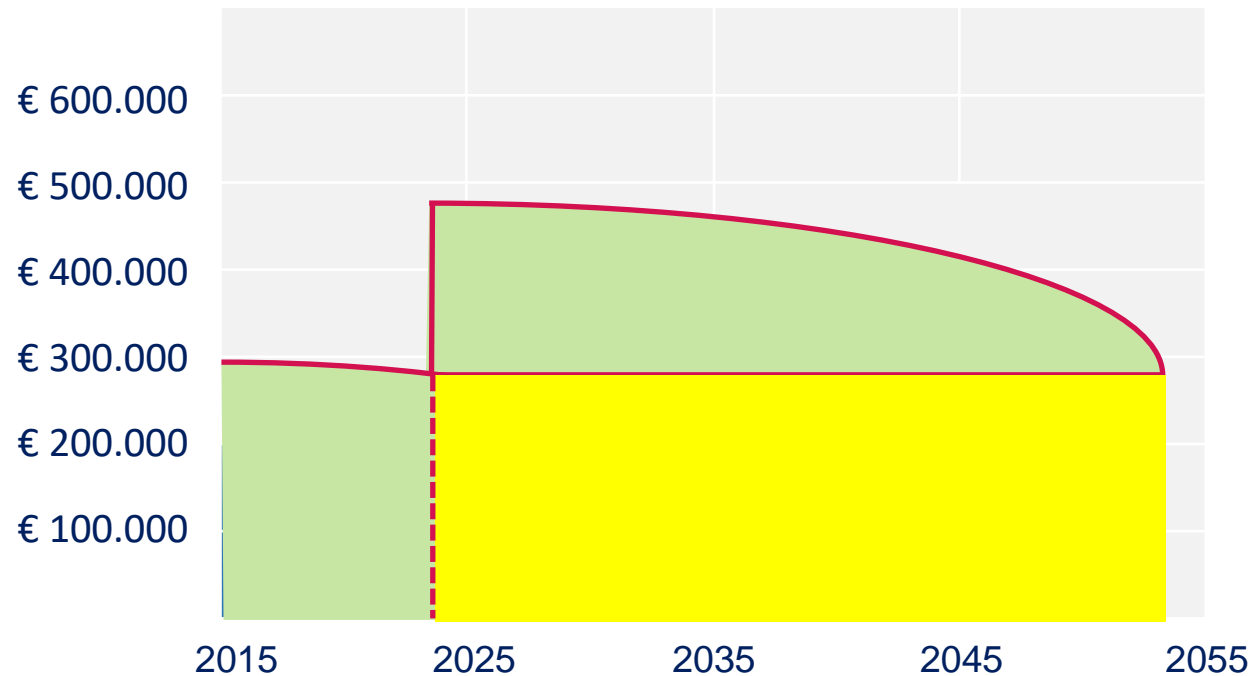
#### Constructie

- € 275.000 aflossingsvrij en
- € 200.000 annuïtair, duur 30 jaar.

## Casus

### Omzeilen aflossingsstand met een (aflossingsvrij) box 3 deel

- **Vraag:** Kwalificeert de (aanvullende) lening van € 200.000 als EWS?

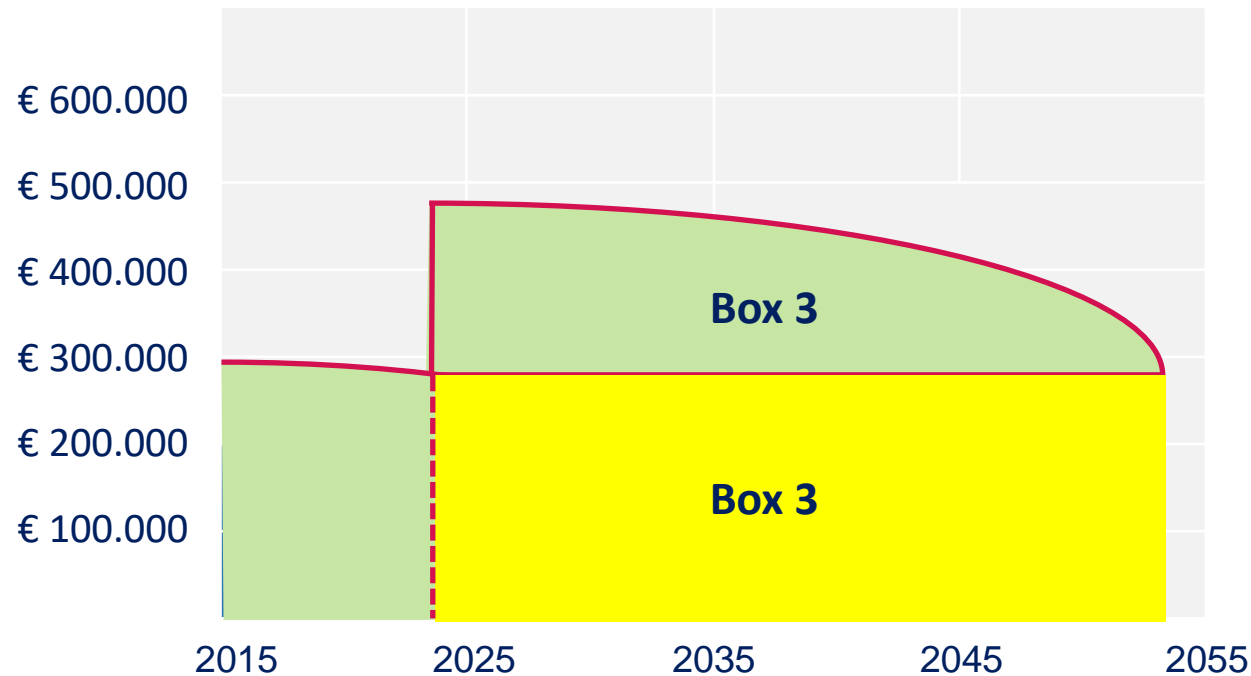


Antwoord

NEE

## Omzeilen aflossingsstand met een (aflossingsvrij) box 3 deel

- De aflossingsstand is niet toegepast, dus beide leningdelen vallen in box 3.



## Casus

### Herkwalificatie box-3 schuld tot EWS

- Een belastingplichtige heeft voor het eerst een eigen woning gekocht.
- Hiervoor heeft hij een aflossingsvrije lening gesloten.
- De belastingplichtige heeft geen recht op het overgangsrecht voor een bestaande EWS, waardoor deze lening op grond van art. 3.119a, lid 1 van de Wet IB 2001 niet kwalificeert als EWS en in box 3 valt.
- Enkele jaren later zet de belastingplichtige de lening om in een annuïtaire lening die in ten hoogste **360 maanden** volledig wordt afgelost.

### Vraag

Kwalificeert de lening vanaf het moment van omzetting als EWS?

Antwoord

JA

## Herkwalificatie box-3 schuld tot EWS

- Met ingang van 2013 moet een schuld voldoen aan de contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen.
- Door de lening om te zetten in een lening die ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden wordt afgelost, kan de lening op grond van art. 3.119c, lid 8, Wet IB 2001 *vanaf dat moment* een EWS zijn.
- Op grond van art. 3.119c, lid 1, Wet IB 2001 gaat de maximale looptijd van 360 maanden in vanaf het moment dat de lening als EWS wordt aangemerkt.

*“Wat betekent dit voor starters, die in 2020 een schuld met de constructie ‘half annuïtair, half aflossingsvrij’ tegen een rente tussen 1% en 1,5% hebben afgesloten?”*

## Casus

### Schuld aangegaan bij de fiscale partner en herfinanciering bij een bank

- De belastingplichtige en zijn fiscale partner kopen samen hun eerste woning.
- De belastingplichtige gaat voor de aankoop van zijn eigendomsaandeel in de woning een lening aan **bij de fiscale partner**.
- Na verloop van tijd herfinanciert de belastingplichtige deze lening bij een bank.

### Vraag

Kan deze lening bij de bank als EWS worden aangemerkt?

Antwoord

JA

## Schuld aangegaan bij de fiscale partner en herfinanciering bij een bank

- Als aan de voorwaarden 'in ten hoogste 360 maanden' volledig aflossen en aan de overige voorwaarden van art. 3.119a, lid 1 van de Wet IB 2001 wordt voldaan.
- Schulden aan de fiscale partner behoren op grond van art. 3.119a, lid 6, onderdeel c, Wet IB 2001 niet tot de EWS.
- Vanaf het moment dat de belastingplichtige de lening herfinanciert en de nieuwe lening voldoet aan de voorwaarden voor kwalificatie van EWS van art. 3.119a, lid 1, Wet IB 2001, kan de lening op grond van art. 3.119c, achtste lid, Wet IB 2001 wél een EWS zijn.
- Op grond van art. 3.119c, lid 1 Wet IB 2001 gaat de maximale looptijd van 360 maanden in vanaf het moment dat de lening als EWS wordt aangemerkt.



## Casus

### Aflossingsachterstand en renteaftrek

- Een belastingplichtige is op 2 januari 2013 een EWS van € 200.000 aangegaan, waarop ten minste annuïtair wordt afgelost. De maximale looptijd van de EWS is 360 maanden en eindigt in beginsel uiterlijk 31 januari 2043.
- De belastingplichtige voldoet op 31 december 2016 door een *incidentele aflossingsachterstand* niet aan de aflossingseis.
- Op 31 december 2017 is de achterstand door de belastingplichtige nog niet ingehaald en voldoet hij nog steeds niet aan de aflossingseis.
- De aflossingsachterstand is *niet* het gevolg van onvoldoende betalingscapaciteit. De EWS gaat hierdoor per 1 januari 2018 over naar box 3.
- Op 1 november 2020 wordt de aflossingsachterstand ingehaald.

### Vraag

Op welk moment keert de schuld weer als EWS terug naar box 1 en wat is vanaf dat moment de maximale looptijd?

## Antwoord

### Aflossingsachterstand en renteaftrek

- Omdat de belastingplichtige niet aannemelijk kan maken dat de aflossingsachterstand op 31 december 2017 het gevolg is van onvoldoende betalingscapaciteit in de zin van art. 3.119e, lid 2 van de Wet IB 2001, gaat de EWS *per 1 januari 2018* over naar box 3.
- Een schuld die door de betalingsachterstand naar box 3 overgaat, hoeft niet definitief in box 3 te blijven. *Zodra de aflossingsachterstand is ingelopen, kwalificeert de schuld weer als EWS en gaat die schuld (verplicht) terug naar box 1.*
- Op **1 november 2020** is de aflossingsachterstand ingehaald en keert de schuld als EWS terug naar box 1.
- Vanaf dat moment kan de belastingplichtige tot uiterlijk 30 november 2045 de schuld aanmerken als EWS en de rente in aftrek brengen. Het oorspronkelijke aflossingsschema moet worden voortgezet.

## Casus

### Waardering woning bij vervreemding door verhuur

- Een belastingplichtige heeft een eigen woning en gaat deze woning verhuren. Hierdoor wordt de woning niet langer als eigen woning aangemerkt. Op grond van art. 3.119aa, lid 4 van de Wet IB 2001 is dan sprake van een *vervreemding*.
- Op het moment van vervreemding moet op grond van art. 3.119aa, lid 1 Wet IB 2001 de EWR worden vastgesteld. De woning valt vanaf dan in box 3.
- Doordat de verhuurde woning onder de huurbescherming valt, wordt bij de waardering van de verhuurde woning in box 3 op grond van art. 5.20, lid 3 Wet IB 2001 juncto art. 17a, eerste lid, van het Uitvoeringsbesluit IB 2001 de WOZ-waarde van de woning vermenigvuldigd met de leegwaarderatio.

### Vraag

Moet bij de bepaling van de EWR rekening worden gehouden met deze waardering van de woning?

Antwoord

NEE

## Waardering woning bij vervreemding door verhuur

- Op grond van art. 3.119aa, lid 1 Wet IB 2001 ontstaat een vervreemdingsaldo (EWR). Dit is *de waarde van de tegenprestatie* bij de vervreemding van een eigen woning, verminderd met de kosten ter zake van die vervreemding en verminderd met de EWS voor de woning.
- Als bij vervreemding van een eigen woning een tegenprestatie ontbreekt, bijv. als de woning niet langer als eigen woning wordt aangemerkt, geldt op grond van art. 3.119aa, lid 4 Wet IB 2001 als tegenprestatie de waarde in het economische verkeer van de woning op het moment van vervreemding.
- Hierbij wordt géén rekening gehouden met de WOZ-waarde of de leegwaarderatio.

## Casus

### Aflossingseis na verkrijging economische eigendom woning bij echtscheiding

- Een belastingplichtige en zijn partner hebben vóór 2013 samen een woning gekocht (beiden voor 50%), waarvoor zij een aflossingsvrije lening zijn aangegaan.
- Na 2013 gaan de belastingplichtige en zijn partner scheiden. Volgens het echtscheidingsconvenant blijft de belastingplichtige in de woning wonen en draagt zijn ex-partner het *economische eigendom* van haar eigendomsaandeel in de woning over aan de belastingplichtige.
- In het echtscheidingsconvenant is ook geregeld dat de belastingplichtige vanaf dat moment het aandeel van zijn ex-partner in de aflossingsvrije lening overneemt.

### Vraag

Is het aandeel in de aflossingsvrije lening dat de belastingplichtige van zijn ex-partner overneemt een EWS?

Antwoord

NEE

## Aflossingseis na verkrijging economische eigendom woning bij echtscheiding

- De aflossingsvrije lening die de belastingplichtige van zijn ex overneemt, voldoet niet aan de voorwaarden van art. 3.119a, lid 1 van de Wet IB 2001.
- Het verkrijgen van het eigendomsaandeel van de ex-partner door de belastingplichtige wordt voor hem op grond van art. 3.119aa, lid 4 Wet IB 2001 gezien als *verwerving* van een eigen woning.
- Nu de schuld na 2013 is opgekomen moet een schuld voldoen aan de voorwaarden van de contractuele verplichting tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen. De aflossingsvrije lening voldoet niet aan deze voorwaarde.
- Vanaf het moment dat de aflossingsvrije lening wordt omgezet in een lening die wel voldoet aan de voorwaarden van art. 3.119a, lid 1 Wet IB 2001, kwalificeert de lening op grond van art. 3.119c, lid 8 Wet IB 2001 wel als EWS.

## Casus

### Stuiten 30-jaarstermijn bij aflossen leningdeel dat behoort tot de bestaande EWS

- Op 1 januari 2002 gaat de belastingplichtige de volgende leningen aan voor de aankoop van een eigen woning:
  - een aflossingsvrije lening van € 200.000 met een rentevastperiode van 20 jaar (lening A);
  - en een aflossingsvrije lening van € 100.000 met een variabele rente (lening B).
- De leningen kwalificeren op grond van art. 10bis.1, eerste lid, Wet IB 2001 als bestaande EWS.

### Vraag

Als de belastingplichtige lening A geheel aflost, wordt dan de 30-jaarstermijn voor een bedrag van € 200.000 gestuit of loopt de 30-jaarstermijn voor een bedrag van € 300.000 door, omdat sprake is van een gedeeltelijke aflossing van de gehele schuld?

## Stuiten 30-jaarstermijn bij aflossen leningdeel dat behoort tot de bestaande EWS

- De 30-jaarstermijn wordt gestuit als de oorspronkelijke omvang van de hoofdsom geheel is afgelost, dus de leningen A en B die op 1 januari 2002 zijn aangegaan.
- Als lening A geheel wordt afgelost, is sprake van een *gedeeltelijke* aflossing.
- Dit betekent dat de 30-jaarstermijn voor een bedrag van € 200.000 niet wordt gestuit, maar voor een bedrag van € 300.000 doorloopt.
- Uit de wettekst valt op dat wordt uitgegaan van ‘de gehele schuld’ en ‘*de oorspronkelijke omvang van de hoofdsom*’. De oorspronkelijke omvang van de hoofdsom is gelijk aan het bedrag dat *bij het aangaan* van de leningen is verstrekt. In het voorbeeld is dat dus € 300.000.
- Pas als die € 300.000 geheel is afgelost, wordt de 30-jaarstermijn gestuit.



## Casus

### Vervolg vraag bij stuiten 30-jaarstermijn bij aflossen leningdeel

*Vervolg vraag van Impact aan belastingdienst over verschillende ingangsdata leningen.*

“Maar als de eigenwoningschuld bestaat uit meerdere hoofdsommen, met verschillende ingangsdata?”

#### Voorbeeld.

- De belastingplichtige heeft in 2005 een aflossingsvrije bestaande eigenwoningschuld afgesloten met hoofdsom € 200.000. In 2010 wordt voor een verbouwing een aflossingsvrije bestaande eigenwoningschuld afgesloten voor € 100.000.
- In 2020 lost de belastingplichtige de hoofdsom van € 100.000 volledig af.  
*De vraag is of de 30-jaarstermijn over dit leningdeel wel of niet wordt gestuit.*

## Antwoord

### Vervolgvraag bij stuiten 30-jaarstermijn bij aflossen leningdeel

*KG: “In het door u gegeven voorbeeld van een verbouwingslening van € 100.000 aangegaan in 2010, die in 2020 volledig wordt afgelost, is sprake van stuiting van de 30-jaarsperiode.”*

#### Conclusie

Van belang is dus of de leningdelen tegelijkertijd zijn afgesloten (*de oorspronkelijke hoofdsom*) óf dat de leningdelen *verschillende ingangsdata* hebben.

## Uitzendregeling en twee hoofdverblijven bij fiscale partners

- Belastingplichtigen X en Y zijn gehuwde fiscale partners en hebben een eigen woning in Nederland.
- X wordt uitgezonden naar het buitenland, maar wordt tijdens de duur van zijn uitzending voor de Nederlandse inkomstenbelasting geacht in Nederland te wonen. Daarom blijven X en Y tijdens de duur van de uitzending fiscale partners.
- X verplaatst zijn hoofdverblijf daadwerkelijk naar een huurwoning in het buitenland; Y blijft in de woning in Nederland wonen.

### Vraag

Is voor X de woning in Nederland een eigen woning?



Antwoord

JA

## Uitzendregeling en twee hoofdverblijven bij fiscale partners

- Ja, als X en Y in de aangifte inkomstenbelasting gezamenlijk kiezen om de woning in Nederland als hoofdverblijf aan te merken.
- X en Y hebben ieder een andere woning als hoofdverblijf. Als zij op grond van art. 3.111 lid 8, van de Wet IB 2001 gezamenlijk kiezen om de woning in Nederland als hoofdverblijf aan te merken, wordt dat voor de eigenwoningregeling ook geacht het hoofdverblijf van X te zijn.
- Dat betekent dat de woning in Nederland voor zowel X als Y een eigen woning is.

## Casus

### Verhuisregeling, terwijl de woning niet direct te koop staat

- Een belastingplichtige heeft een eigen woning die hij op enig moment in 2021 heeft verlaten, om in een andere woning samen te gaan wonen.
- Zijn woning is hierdoor leeg komen te staan, maar de belastingplichtige heeft op dat moment nog niet het plan om zijn woning te verkopen.
- Na één jaar en drie maanden besluit de belastingplichtige de woning alsnog te gaan verkopen.

### Vraag

Is de verhuisregeling van art. 3.111, tweede lid, van de Wet IB 2001 voor een voor de verkoop bestemde, leegstaande woning ook van toepassing als de woning niet direct na het vertrek uit de woning bestemd is voor de verkoop?

Antwoord

JA

## Verhuisregeling, terwijl de woning niet direct te koop staat

- Ja, maar slechts voor *het restant van de periode* waarover de verhuisregeling maximaal kan worden toegepast. Dat wil zeggen min de één jaar en drie maanden waarin de woning niet bestemd is voor de verkoop.
- De verhuisregeling (art. 3.111, lid 2 Wet IB 2001) is van toepassing vanaf het moment dat de leegstaande woning bestemd is voor de verkoop. Vanaf dat moment wordt immers pas aan alle voorwaarden van de verhuisregeling voldaan. Deze voorwaarden zijn:
  - *de woning staat leeg;*
  - *de woning is bestemd voor de verkoop; en*
  - *de woning was in het huidige kalenderjaar of in één van de voorafgaande drie kalenderjaren een eigen woning.*

## Antwoord

- Voor de toepassing van art. 3.111, lid 2 Wet IB 2001 is het *niet* vereist dat de woning *direct* nadat deze leeg staat, bestemd is voor de verkoop.
- De verhuisregeling kan aan het begin van deze periode niet worden toegepast omdat de leegstaande woning niet bestemd is voor de verkoop.
- Voor het restant van deze periode, *dus min de één jaar en drie maanden waarin de woning niet te koop stond*, kan de verhuisregeling wél worden toegepast, omdat de woning vanaf dat moment leeg staat én bestemd is voor de verkoop.
- De overgang van de woning van box 1 naar box 3 en weer terug wordt op grond van art. 3.111, lid 2 Wet IB 2001 **niet als vervreemding en verwerving** aangemerkt. *Hiermee wordt voorkomen dat in zo'n situatie de bijleenregeling van art. 3.119aa Wet IB 2001 moet worden toegepast.*

## Casus

### Standpunt overgaan bestaande EWS op nieuwe woning

- Een belastingplichtige heeft een eigen woning met een bestaande EWS in de zin van art. 10bis.1 van de Wet IB 2001.
- Hij koopt een nieuwe woning en betreft deze even later *anders dan tijdelijk* als hoofdverblijf.
- De oude woning wordt niet verkocht, maar wordt een vakantiewoning en gaat met de daarbij behorende schuld over naar box 3.

### Vraag

Is de schuld die de belastingplichtige voor de nieuwe woning aangaat een bestaande eigenwoningenschuld (BEWS)?



Antwoord

JA

## Standpunt overgaan bestaande EWS op nieuwe woning

- De schuld voor de nieuwe woning is op grond van art. 10bis.1, lid 5 Wet IB 2001 een BEWS, voor zover die schuld niet hoger is dan de BEWS op de oude woning.
- Vanaf het moment dat de belastingplichtige de nieuwe woning verwerft tot aan het moment dat hij deze woning betreft, kwalificeren beide woningen op grond van art. 3.111 Wet IB 2001 als eigen woning.
- Voor deze situatie is in art. 10bis.1, lid 5 Wet IB 2001 geregeld dat de schuld die is aangegaan voor de nieuwe woning ook een BEWS is, voor zover die schuld niet hoger is dan de BEWS op de oude woning. De BEWS is dus tijdelijk ten hoogste verdubbeld.
- Na het betrekken van de nieuwe woning wordt de oude woning niet meer aangemerkt als eigen woning in de zin van art. 3.111 Wet IB 2001, omdat deze wordt gebruikt als vakantiewoning.

## Casus

### Woning en BEWS naar box 3 en weer terug

- Een belastingplichtige heeft vóór 2013 een woning gekocht, waarvoor hij een aflossingsvrije lening is aangegaan. De aflossingsvrije lening kwalificeert als een bestaande EWS in de zin van art. 10bis.1 van de Wet IB 2001.
- Na 31 december 2012 verhuist de belastingplichtige naar een huurwoning en betreft deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf. De oude woning, die tot dat moment als eigen woning kwalificeerde, wordt een vakantiewoning.
- Enkele jaren later gaat de belastingplichtige de oude woning weer anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken.

### Vraag

Kwalificeert de aflossingsvrije lening vanaf het moment dat de belastingplichtige de oude woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken weer als een **BEWS**?

Antwoord

JA

## Woning en BEWS naar box 3 en weer terug

- De aflossingsvrije lening kwalificeert als een BEWS in de zin van art. 10bis.1, lid 1 Wet IB 2001. Er geldt géén uiterste termijn voor dit herstel van het overgangsrecht.
- Als de belastingplichtige *op of ná 1 januari 2013* verhuist, dan herleeft de BEWS.
- Daar geldt geen eindtermijn voor (*behalve dan het jaar 2044, omdat dan het hele overgangsrecht vervalst*).
- Als een woning en de daarbij behorende BEWS na 31 december 2012 in box 3 terecht komen en op een later moment weer terugkeren naar box 1, kwalificeert de schuld na terugkeer in box 1 weer als een BEWS.
- De schuld is immers historisch gezien aangegaan ter verwerving van een eigen woning en die woning is vanaf het moment van terugkeer weer de eigen woning, zodat aan de voorwaarden voor kwalificatie van een BEWS is voldaan.

## Antwoord

- Als de belastingplichtige zijn voormalige eigen woning al *vóór 31 december 2012* had verhuurd, dan had op grond van art. 10bis.1, lid 2 Wet IB 2001 terugkeer naar dezelfde woning moeten plaatsvinden vóór 1 januari 2021 om nog recht te hebben op het overgangsrecht voor een bestaande EWS.

*Art. 10bis.1 lid 2 onderdeel d.*

*“... de belastingplichtige, die op 31 december 2012 niet een zodanige EWS had, op enig moment vóór 31 december 2012 direct voorafgaand aan de vervreemding van een eigen woning had, indien die vervreemding het gevolg is van verhuur van de voormalige eigen woning, voor zover de belastingplichtige vóór 1 januari 2021 ter zake van diezelfde woning weer een zodanige EWS heeft.”*

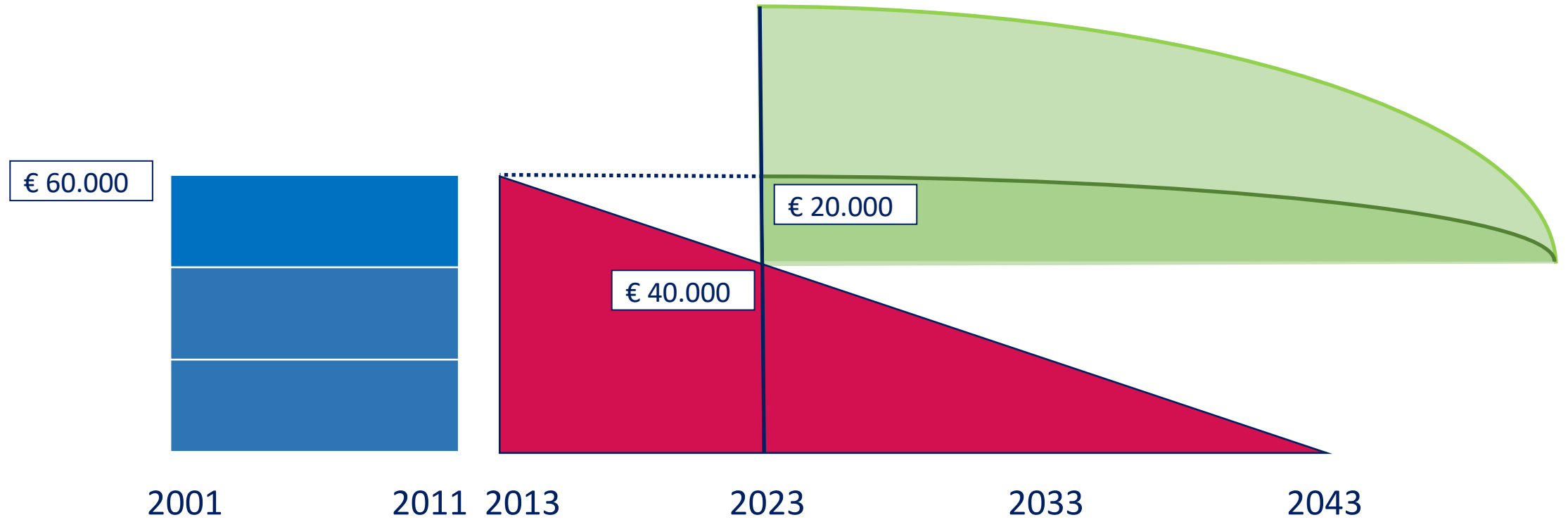


Casus

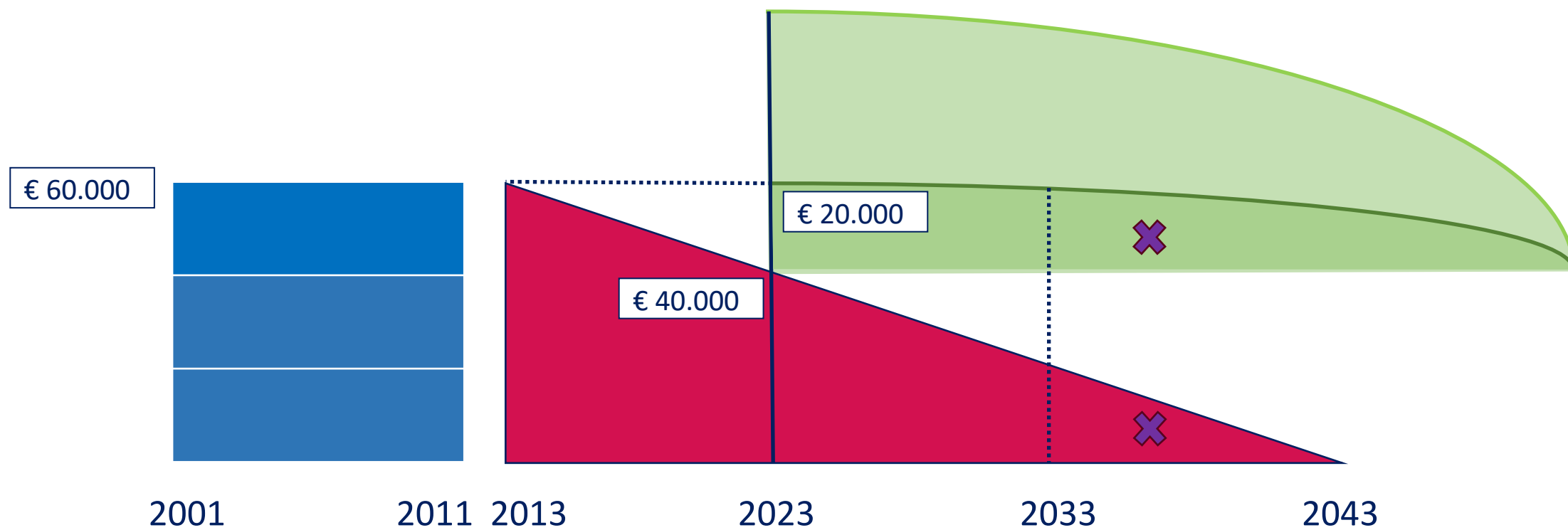
## EWS en gevolgen aflossingsstand en renteaftrekverleden in de periode 2001 t/m 2012

- Een belastingplichtige is in 2001 een eigenwoningschuld (EWS) van € 60.000 aangegaan. Deze EWS is in 2011 volledig afgelost. Op dat moment had de belastingplichtige 120 maanden renteaftrek genoten.
- In 2013 gaat de belastingplichtige verbouwen. Er wordt een nieuwe EWS van € 60.000 afgesloten (nieuw recht). Deze EWS wordt dan ook in ten hoogste 360 maanden ten minste annuïtair afgelost. I.v.m. het renteaftrekverleden over de schuld onder oud recht, eindigt de renteaftrek na 240 maanden.
- In 2023 verkoopt de belastingplichtige de eigen woning. De EWS (dan nog € 40.000) wordt volledig afgelost. De aflossingsstand bedraagt € 40.000 met een resterende looptijd van 240 maanden en een resterende renteaftrektermijn van 120 maanden.
- De belastingplichtige koopt vervolgens direct weer een nieuwe woning.

**Vraag:** Welke resterende aflos- en renteaftrektermijnen gelden voor de schuld(en) voor de nieuwe eigen woning om deze schuld(en) als EWS(en) te kunnen aanmerken?



Volgens art. 3.119a lid 7 Wet IB2001



## EWS en gevolgen aflossingsstand en renteaftrekverleden in de periode 2001 t/m 2012

Volgens de Kennisgroep gelden de volgende aflos- en renteaftrektermijnen:

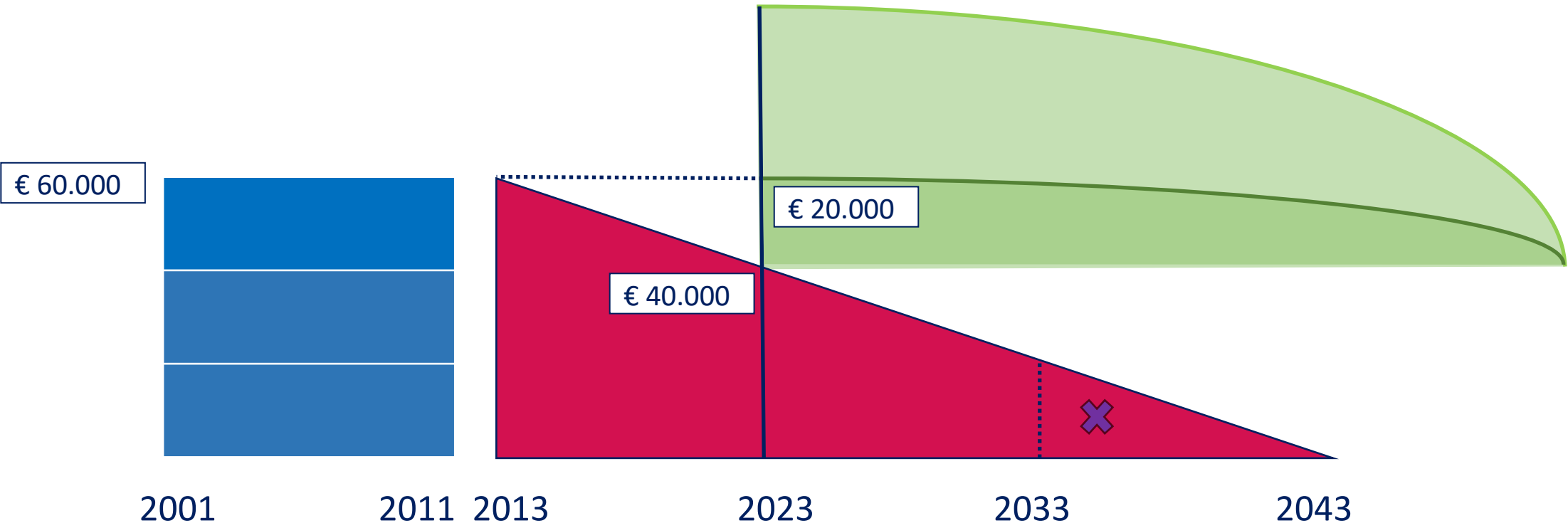
- *€ 40.000 met een resterende aflostermijn van 240 maanden en een renteaftrektermijn van 120 maanden;*
- *€ 20.000 met een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden;*
- *Voor het meerdere geldt ook een resterende aflos- en renteaftrektermijn van 360 maanden.*

Voor de eerste € 40.000 verwijst de Kennisgroep naar art. 3.119d lid 2 Wet IB 2001, waarin is geregeld dat de aflossingsstand moet worden toegepast.

Voor de renteaftrektermijn wordt verwezen naar artikel 3.119a lid 7 Wet IB 2001: een eerdere EWS in de periode 2001-2012 leidt ertoe dat de resterende aftrekperiode wordt verkort met de periode waarin eerder (onder oud recht) renteaftrek is genoten.



Volgens de KG van de belastingdienst



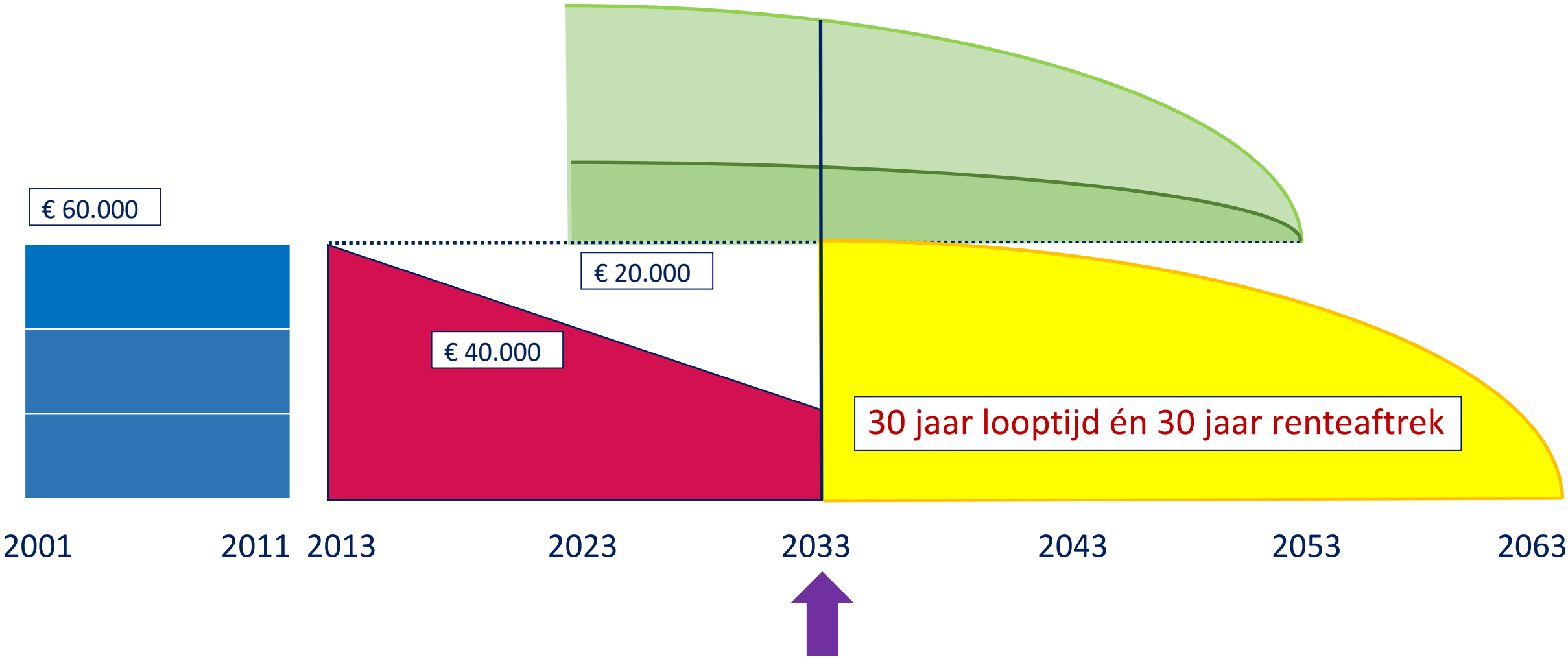
## EWS en gevolgen aflossingsstand en renteaftrekverleden in de periode 2001 t/m 2012

Volgens de Kennisgroep van de belastingdienst loopt het renteaftrekverleden van een schuld onder oud recht dus uitsluitend door op de feitelijke (resterende) schuld van een schuld onder nieuw recht en **niet op de hoofdsom!**

## Dat betekent: **60 jaar renteaftrek is terug!**

- Stel dat de belastingplichtige **in 2033** het leningdeel van (oorspronkelijk) € 40.000 volledig aflost uit eigen middelen.
- **In dat geval stopt het de toepassing van het renteaftrekverleden over dit leningdeel.**
- Als een nieuwe EWS wordt afgesloten voor aankoop woning of verbouwing geldt hierover weer een nieuwe 30-jaarstermijn!





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

Heeft iemand nog vragen?



THE KNOWLDCE GROUP REASTE  
THE TAX SERVICE

Rob Timmermans MFP