

# Samenvoegen (complexe) eigenwoningverledens

Rob Timmermans MFP



# Adviesmogelijkheden

1. Wettelijke regeling (Eric Wiebes)
2. Goedkeurend besluit (30 januari 2018, Menno Snel)
3. Andere interne draagplicht (draagplichtovereenkomst)

# Het optimale advies, voor wie?

Wettelijke regeling (Eric Wiebes)

- Alleenstaanden
- Gehuwden in algehele gemeenschap van goederen, beiden starter
- Gehuwden in beperkte gemeenschap van goederen, beiden starter

*In deze situaties zijn de andere opties niet mogelijk! Waarom niet...???*

# Het optimale advies, voor wie?

Goedkeurend besluit (30 januari 2018, Menno Snel)

- Gehuwden in algehele gemeenschap van goederen, tenminste één van beiden is doorstromer
- Gehuwden in beperkte gemeenschap van goederen, tenminste één van beiden is doorstromer
- Samenwoners, tenminste één van beiden is doorstromer (*woning en schuld 50%/50%-verhouding*)
- Gehuwden huwelijkse voorwaarden\*, tenminste één van beiden is doorstromer (*woning en schuld 50%/50%-verhouding*)

\* *dus zowel mét als zónder de woning in een beperkte gemeenschap (mits 50%/50%)*

# Het optimale advies, voor wie?

Andere interne draagplicht (draagplichtovereenkomst)

- Samenwoners, ongeacht de eigendomsverhouding
- Gehuwden huwelijkse voorwaarden, mits de woning niet in een beperkte gemeenschap valt\*\*

*\*\*eigendomsverhouding kan wel 50%/50% zijn, maar in een eenvoudige gemeenschap*

# Samenvoeging EW-verledens Goedkeurend besluit

Welke (chronologische) volgorde geldt bij 2 eigenwoningverledens die worden samengevoegd?

1. Schulden waarop het overgangsrecht\* van toepassing is
2. Schulden met een (fiscale) aflossingsverplichting\*\*
3. Schulden met aflossingsverplichting, die eerder onder ‘oud recht’ vielen

## Problemen

- Doorlopen renteaftrek op hoofdsom onder oud recht
- Renteaftrekverleden partners kan ‘botsen’

\* *eerst de reeds langstlopende schuld*

\*\**eerst de kortst resterende maximale looptijd*

# Casus 1 Peter en Lonneke

- Peter koopt op 1-11-2016 een woning en financiert deze met een lineaire hypotheek, hoofdsom € 180.000, duur 20 jaar.
- Lonneke heeft op 1-3-2010 haar woning gekocht en gefinancierd met een aflossingsvrije hypotheek, hoofdsom € 120.000.
- Op 1-8-2014 heeft Lonneke voor een verbouwing een annuïteitenhypotheek afgesloten, hoofdsom € 60.000, duur 30 jaar.
  
- Peter en Lonneke zijn kortgeleden geregistreerd partner geworden zónder het opmaken van partnerschapsvoorwaarden.
- Ze hebben een nieuwe woning gekocht voor € 360.000 (kosten verwerving). Deze wordt geleverd op 1-11-2020.
  
- Peter heeft zijn woning verkocht. De levering van zijn oude woning én van de nieuwe woning vindt plaats op 1-11-2020.
- Zijn eigenwoningschuld bedraagt dan nog € 144.000, zijn EWR is € 24.000.
- De woning van Lonneke is ook verkocht. Deze wordt op 1-2-2021 geleverd. Bij de verkoop ontstaat een EWR van € 30.000.
- Op 1-11-2020 bedraagt de resterende schuld van haar annuïteitenlening € 50.000. Op de aflossingsvrije lening is niet afgelost.

# Casus 1

## Peter en Lonneke (Goedkeurend besluit)

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteaftrek tot	Fiscaal		
Gezamenlijk	Aflossingsvrije hypotheek	€ 120.000,00	01-11-2020	01-11-2050	01-03-2040	Box 1	overgangsrecht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 50.000,00	01-11-2020	01-08-2044	01-08-2044	Box 1	nieuw recht	—
Gezamenlijk	Lineaire hypotheek	€ 136.000,00	01-11-2020	01-11-2046	01-11-2046	Box 1	nieuw recht	—
	Totaal :	€ 306.000,00						

© DocDigi adviessoftware



## Casus 2 Dirk en Bertina

- Dirk koopt op 1-9-2010 een eigen woning voor € 220.000. Hij sluit een eigenwoningschuld af van € 200.000, bestaande uit een spaarhypotheek (€ 100.000) met KEW en € 100.000 aflossingsvrij.
- Op 1-9-2018 ontvangt Dirk een erfenis. Hij lost hiermee € 100.000 van zijn eigenwoningschuld af. De resterende schuld bedraagt dus nog € 100.000.
- Op 1-3-2019 verkoopt Dirk de woning voor € 300.000. Hij gaat voorlopig huren en koopt zijn KEW op 1-5-2019 af.
- Bertina heeft op 1-5-2015 haar woning gekocht. Hierop heeft zij destijds een annuïteitenhypotheek afgesloten van € 210.000.
- Dirk en Bertina kopen op 1-9-2020 samen (50%/50%) een woning voor € 640.000.
- Ze gaan in deze woning samenwonen en hebben een notarieel samenlevingscontract.
- Bertina verkoopt haar woning op 1-10-2020 voor € 240.000, haar schuld bedraagt op 1-9-2020 nog € 170.000.

# Casus 2

## Dirk en Bertina (draagplichtovereenkomst)

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteaftrek tot	Fiscaal		
Dirk	Aflossingsvrije hypotheek	€ 100.000,00	01-09-2020	01-09-2050	01-03-2042	Box 1	overgangsrecht	—
Dirk	Annuïteitenhypotheek	€ 20.000,00	01-09-2020	01-09-2050	01-03-2042	Box 1	nieuw recht	—
Bertina	Annuïteitenhypotheek	€ 170.000,00	01-09-2020	01-05-2045	01-05-2045	Box 1	nieuw recht	—
Bertina	Annuïteitenhypotheek	€ 80.000,00	01-09-2020	01-09-2050	01-09-2050	Box 1	nieuw recht	—
	Totaal :	€ 370.000,00						

© DocDigi adviessoftware

# Casus 2

## Dirk en Bertina (Goedkeurend besluit)

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteafrek tot	Fiscaal		
Gezamenlijk	Aflossingsvrije hypotheek	€ 100.000,00	01-09-2020	01-09-2050	01-03-2042	Box 1	overgangsrecht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 100.000,00	01-09-2020	01-05-2045	01-03-2042	Box 1	nieuw recht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 70.000,00	01-09-2020	01-05-2045	01-05-2045	Box 1	nieuw recht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 100.000,00	01-09-2020	01-09-2050	01-09-2050	Box 1	nieuw recht	—
	Totaal :	€ 370.000,00						

© DocDigi adviessoftware

## Casus 3 Sanne en Linda

- Sanne heeft op 1-5-2010 een woning gekocht. Hiervoor heeft ze een spaarhypotheek afgesloten, de (oorspronkelijke) hoofdsom is € 180.000. Op 1-10-2015 is op deze schuld € 60.000 afgelost.
- Op 1-8-2016 heeft Sanne een annuïtaire EWS voor verbouwing afgesloten met een duur van 20 jaar. De hoofdsom was destijds € 90.000, de resterende schuld op 1-8-2020 bedraagt € 75.000. Op 1-1-2019 bedroeg deze schuld € 81.000.
- De waarde woning van de woning bedraagt op 1-8-2020 (i.v.m. de verkoop) € 265.000.
- Linda heeft een eigen woning gehad van 1-5-2006 tot 1-5-2016, daarna is ze in een huurwoning gaan wonen. Linda had op haar woning gedurende deze periode een aflossingsvrije eigenwoningsschuld van € 100.000.
- Linda en Sanne kopen op 1-10-2020 samen een woning (50%/50%).
- De kosten verwerving zijn € 440.000.

# Casus 3

## Sanne en Linda (draagplichtovereenkomst)

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteaftrek tot	Fiscaal		
Sanne	Spaarhypotheek	€ 120.000,00	01-10-2020	01-05-2040	01-07-2040	Box 1	overgangsrecht	—
Sanne	Annuïteitenhypotheek	€ 30.000,00	01-10-2020	01-10-2050	01-07-2040	Box 1	overgangsrecht	—
Linda	Annuïteitenhypotheek	€ 100.000,00	01-10-2020	01-10-2050	01-10-2040	Box 1	nieuw recht	—
Linda	Annuïteitenhypotheek	€ 120.000,00	01-10-2020	01-10-2050	01-10-2050	Box 1	nieuw recht	—
Totaal :		€ 370.000,00						

© DocDigi adviessoftware

# Casus 3

## Sanne en Linda (Goedkeurend besluit)

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteaftrek tot	Fiscaal		
Gezamenlijk	Spaarhypotheek	€ 120.000,00	01-10-2020	01-05-2040	01-07-2040	Box 1	overgangsrecht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 54.000,00	01-10-2020	01-10-2050	01-07-2040	Box 1	overgangsrecht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 6.000,00	01-10-2020	01-10-2046	01-07-2040	Box 1	nieuw recht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 19.000,00	01-10-2020	01-10-2046	01-10-2040	Box 1	nieuw recht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 81.000,00	01-10-2020	01-10-2050	01-10-2040	Box 1	nieuw recht	—
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 90.000,00	01-10-2020	01-10-2050	01-10-2050	Box 1	nieuw recht	—
	Totaal :	€ 370.000,00						

© DocDigi adviessoftware

SEH  Kennis Weken  2020