

Invloed van het **eigenwoningverleden** op het hypotheekadvies



Rob Timmermans MFP



Problemen in de praktijk

- (Geen) informatie meer over het eigenwoningverleden
- Verschillende 'spelregels' tussen oud en nieuw recht
- Welk advies is wanneer mogelijk?
 - *Kamerbrief 14 april 2017 (Wiebes)*
 - *Besluit 30 januari 2018 (Snel)*
 - *Andere interne draagplicht (draagplichtovereenkomst)*
- Samenvoegen eigenwoningverledens met verschillende fiscale regimes
- Afspraken tussen partners
- Juiste vastlegging in het adviesrapport



(Geen) informatie over het eigenwoningverleden



Wat doe je als het eigenwoningverleden niet bekend is?

- Zo nauwkeurig mogelijk uitzoeken wat wél te achterhalen is.
- Informatie vastleggen in adviesrapport!

“Je hebt geen informatie meer van jouw eigenwoningverleden vanaf 1 januari 2001. Wij hebben alleen de beschikking over de gegevens van jouw huidige hypotheek (met ingangsdatum 1 maart 2012).

Je hebt ons wél een overzicht gegeven van de schulden die je, voor zover je kunt nagaan, in verband met jouw eigen woning hebt gehad vanaf 2001.

De analyse en ons advies in dit rapport zijn gebaseerd op de informatie, zoals door jou is vermeld op het door jou aangeleverde overzicht (zie bijlage...)”.



Verschillende 'spelregels' tussen oud en nieuw recht



Oud recht en nieuw recht

Belangrijke verschillen...

- *Hypotheekvorm*
- *Looptijd*
- *Periode renteaftrek*
- *Verschillende data voor bepalen overgangsrecht en aflossingsstand!*

Art. 3.119a/c Wet IB2001

Art. 10bis.1 Wet IB2001

Welk advies is wanneer mogelijk?



Aandachtspunten vooraf...

- Wat zijn de partners van elkaar?
 - Samenwoners / gehuwd (*huwelijkse voorwaarden*) /geregistreerd partner
- In welke gemeenschap valt de woning?
 - Algehele gemeenschap / beperkte gemeenschap / eenvoudige gemeenschap
- In welke (eigendoms)verhouding wordt de woning gekocht?
 - 50%/50% of andere verhouding
- Is er sprake van een (of twee) eigenwoningverleden(s)?
 - Oud recht / renteaftrekverleden / nieuwe recht
- Worden eigen middelen ingebracht?
 - Welke afspraken worden gemaakt? (lagere schuld / vordering / vergoedingsrecht)



Aandeel in de eigenwoningsschuld

Wettelijke regeling

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat vordering op de partner
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

Goedkeurend besluit

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat vordering op de partner
- Vermenging eigenwoningverleden (EWR, overgangsrecht, renteaftrek)
- Bij uit elkaar gaan houdt ieder de helft van het gezamenlijke verleden

Andere draagplicht

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen conform andere overeengekomen draagplicht
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

Wettelijke regeling

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat een vordering op de partner
- Ieder houdt eigen (fiscale) eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

1 ~~Algeheel
gemeenschap
van goederen~~

2 Nieuwe
(beperkte)
gemeenschap

3 Huwelijkse
voorwaarden
met beperkte
gemeenschap

4 Eenvoudige
gemeenschap



Goedkeurend besluit

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen volgen eigendom
- Door inbreng eigen middelen ontstaat een vordering op de partner
- **Vermenging eigenwoningverleden**
- Bij uit elkaar gaan houdt ieder de helft van gezamenlijke verleden



De eigenwoningreserve bij helfte verdeeld!



Andere interne draagplicht (*draagplichtovereenkomst*)

- (Civiele) verhoudingen schuld én leningdelen conform andere overeengekomen (interne) draagplicht
- Ieder houdt eigen fiscale eigenwoningverleden
- EWR is een privéstand

1 ~~Algeheel
gemeenschap
van goederen~~

2 ~~Nieuwe
(beperkte)
gemeenschap~~

3 ~~Huwelijkse
voorwaarden
met beperkte
gemeenschap~~

4 Eenvoudige
gemeenschap



Samenvoegen eigenwoningverledens bij verschillende fiscale regimes



Samenvoeging EW-verledens bij 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

- a. Doorlopen renteaftrek op hoofdsom onder oud recht
- b. Renteaftrekverleden partners kan 'botsen'

* *eerst de reeds langstlopende schuld*

***eerst de kortst resterende maximale looptijd*

Een voorbeeld...



Dirk en Bertina

Dirk koopt op 1 mei 2010 een eigen woning voor € 220.000. EWS € 200.000, bestaande uit een spaarhypotheek (€ 100.000) met KEW en € 100.000 aflossingsvrij.

Op 1 september 2018 lost Dirk met een erfenis € 100.000 van de EWS. Op 1 maart 2020 verkoopt Dirk de woning voor € 300.000 (*EWR is € 200.000*).

Dirk gaat voorlopig huren en koopt zijn KEW op 1 mei 2020 af.

Bertina heeft een eigen woning sinds 1 mei 2015. Hierop heeft zij destijds een annuïteitenhypotheek afgesloten van € 210.000. Ze verkoopt de woning op 1 oktober 2021 voor € 240.000. Schuld op 1 september 2021 € 170.000 (*EWR is € 70.000*).

Dirk en Bertina kopen 1 september 2021 samen (50%/50%) een woning voor € 640.000.

“Hoe stel je de optimale hypotheekconstructie samen?”



Dirk en Bertina

Dirk

- BEWS € 100.000 (aflossingsvrij) met aftrek tot 1 maart 2020 (9 jaar en 10 maanden)
- *Over € 100.000 aftrek genoten tot 1 september 2018 (8 jaar en 4 maanden)*
- EWR is € 200.000

Bertina

- EWS (annuïtair) € 170.000 (resterende max. looptijd 23 jaar en 8 maanden)
- EWR is € 70.000

Verwerving woning 1 september 2021 voor € 640.000 (50%/50), dus ieder voor € 320.000.

Eenvoudige gemeenschap!



Casus Dirk en Bertina: draagplichtovereenkomst

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteaftrek tot	Rentevastperiode	Rente	Fiscaal	
Dirk	Aflossingsvrije hypotheek	€ 100.000,00	01-09-2021	01-09-2051	01-11-2041	10 Jaar	5	Box 1	overgangsrecht
Dirk	Annuïteitenhypotheek	€ 20.000,00	01-09-2021	01-09-2051	01-05-2043	10 Jaar	5	Box 1	nieuw recht
Bertina	Annuïteitenhypotheek	€ 170.000,00	01-09-2021	01-05-2045	01-05-2045	10 Jaar	5	Box 1	nieuw recht
Bertina	Annuïteitenhypotheek	€ 80.000,00	01-09-2021	01-09-2051	01-09-2051	10 Jaar	5	Box 1	nieuw recht
Totaal :		€ 370.000,00							



Casus Dirk en Bertina: Goedkeurend besluit

Eigenaar	Leenvorm	Hoofdschuld	Ingangsdatum	Einddatum	Renteaftrek tot	Rentevastperiode	Rente	Fiscaal	
Gezamenlijk	Aflossingsvrije hypotheek	€ 100.000,00	01-09-2021	01-09-2051	01-11-2041	10 Jaar	5	Box 1	overgangsrecht
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 100.000,00	01-09-2021	01-05-2045	01-05-2043	10 Jaar	5	Box 1	nieuw recht
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 70.000,00	01-09-2021	01-05-2045	01-05-2045	10 Jaar	5	Box 1	nieuw recht
Gezamenlijk	Annuïteitenhypotheek	€ 100.000,00	01-09-2021	01-09-2051	01-09-2051	10 Jaar	5	Box 1	nieuw recht
Totaal :		€ 370.000,00							



Afspraken tussen partners



Afspraken tussen de partners ...





- Draagplichtovereenkomst/Goedkeurend besluit
- Samenlevingscontract (wat behoort tot de huishouding?)
- Inbreng privévermogen (verwerving, aflossing, verbouwing?)
- Geldleningen of schenkingen
- Vergoedingsrechten (nominaliteit/beleggingsrecht)
- Verrekenbedingen en fiscale consequenties



Juiste vastlegging in het adviesrapport



Routing (vastlegging) in het adviesrapport

1. Bepalen adviesmogelijkheden o.b.v. relatie / eigenwoningverleden(s)

2. Wensen/doelstellingen klant

3. Vergelijken optimale constructies (hypotheekconstructies / maandlasten)

4. Advies (*uitleg over gevolgen*)

5. Klantkeuze (*volgen advies of andere keuze*)





Meer weten???

PE SEH Aandeel in de EWS (www.impact.nu)



Rob Timmermans MFP

in samenwerking met  **Centraal
Beheer**

