



## Fiscale actualiteiten rondom eigen woning

---

Per 1 januari 2004 is de 'bijleenregeling eigen woning' in werking getreden. Deze nieuwe wettelijke regeling betekent opnieuw een beperking van de aftrek van (hypotheek-)rente op de eigen woning. Uitgangspunt van de bijleenregeling is dat wanneer een particulier zijn eigen woning met winst verkoopt, hij die winst moet gebruiken bij de financiering van zijn nieuwe woning. Doet hij dat niet en financiert hij de nieuwe woning volledig met een (hypothecaire) lening, dan is de rente over een evenredig deel van die lening fiscaal niet aftrekbaar.

De reikwijdte van de bijleenregeling is veel ruimer dan velen denken: de regeling is niet alleen aan de orde bij verkoop van de woning, maar in alle gevallen waarin de woning ophoudt een 'eigen woning' in fiscale zin te zijn. In deze brochure zijn de belangrijkste aandachtspunten van de nieuwe wettelijke regeling voor de eigen woning voor u op een rij gezet.

### **De eigen woning als hoofdverblijf**

Als eigen woning geldt sinds 1 januari 2001 uitsluitend nog de woning die u en de personen die tot uw huishouden behoren anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Daarvan is sprake indien u uw woning niet in vrij opleverbare staat kunt verkopen vóórdat u op andere wijze in uw woonbehoefte heeft voorzien. Het vereiste 'hoofdverblijf' betekent ook dat u de woning als woonruimte moet benutten. Delen van de woning die worden gebruikt voor het drijven van een onderneming of het behalen van resultaat uit overige werkzaamheden, vallen buiten de wettelijke regeling voor de eigen woning. Hiervoor hoeft geen eigenwoningforfait te worden aangegeven en is de (hypotheek-)rente niet aftrekbaar.

Als eigen woning kan ook een boot of woonwagen fungeren, mits deze duurzaam aan één plaats gebonden is. Aanhorigheden bij de woning, zoals bijvoorbeeld een garage of een perceel tuin, behoren tot de eigen woning in fiscale zin. De rente op een lening die is aangegaan ter verwerving van zo'n aanhorigheid is dan ook zonder meer fiscaal aftrekbaar.

De reikwijdte van de bijleenregeling is veel ruimer dan velen denken

Een vakantiewoning of een tweede woning als 'pied á terre' is geen eigen woning meer in fiscale zin. Dergelijke woningen vallen in box 3, met als belangrijkste fiscale gevolg dat de rente op een schuld op zo'n woning niet meer aftrekbaar is.

De eis dat de woning als 'hoofdverblijf' ter beschikking moet staan, heeft tot gevolg dat partners slechts één eigen woning in fiscale zin kunnen hebben. Indien zij ieder een eigen woning hebben, en fiscaal als partners aangemerkt willen worden, moeten zij gezamenlijk beslissen welke woning als hun hoofdverblijf gaat fungeren.

### **Uitzonderingen**

De wetgever onderkent dat het vereiste dat de woning als hoofdverblijf moet dienen, soms onredelijk uitpakt. De wet kent daarom enkele uitzonderingen:

- na het betrekken van een nieuwe eigen woning als hoofdverblijf, terwijl de oude woning nog leeg te koop staat;
- bij koop van een nieuwe woning als hoofdverblijf, maar die woning nog niet kan worden betrokken omdat die nog in aanbouw is of verbouwd moet worden;
- bij echtscheiding of het verbreken van de samenwoning en één van de partners in de woning (die mede eigendom is van de ex-partner) blijft wonen;
- bij opname van de bewoner in een AWBZ-instelling;
- bij tijdelijke leegstand van de woning (bijvoorbeeld bij uitzending naar het buitenland) en de woning u ten minste één jaar als hoofdverblijf ter beschikking heeft gestaan, en u (met uw partner) geen andere woning als hoofdverblijf heeft betrokken.

In al deze situaties geldt een overgangstermijn van (in beginsel) twee jaar. Daardoor kan in de drie eerstgenoemde situaties gedurende twee jaar een renteaftrek op twee woningen plaatsvinden. Het is echter afhankelijk van de situatie of dit als exact 24 maanden gezien moet worden, minder of juist meer.

Tenslotte is het begrip 'eigen woning' in fiscale zin flink beperkt door een aanscherping van de titel op grond waarvan de woning als hoofdverblijf ter beschikking moet staan. Naast het recht van (economische) eigendom kwalificeert een recht van vruchtgebruik of gebruik en bewoning, maar die laatste categorie is nadrukkelijk beperkt tot de gevallen waarin dat recht krachtens erfrecht is verkregen.



### **Het eigenwoningforfait**

De bijtelling voor de eigen woning is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning en loopt op van nihil tot 0,85% van de WOZ-waarde, met een maximum van € 8.500. Voor een woning die tot het ondernemingsvermogen behoort, geldt een hogere bijtelling, oplopend van 1,15% van de WOZ-waarde tot 2,05%, met een maximum van € 20.650.

Per 1 januari 2005 treedt een wet in werking waardoor het eigenwoningforfait per saldo (na aftrek van de eigenwoningrente) niet meer positief kan zijn. Door deze regeling vervalt de bijtelling bij een bescheiden eigenwoningsschuld. Deze nieuwe regeling geldt niet voor ondernemingswoningen.

### **Renteaftrek op de eigen woning**

De aftrekbare kosten van een eigen woning bestaan uit de rente van schulden (inclusief kosten van geldleningen die zijn aangegaan ter verwerving van de eigen woning of ter afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming) én de periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming.

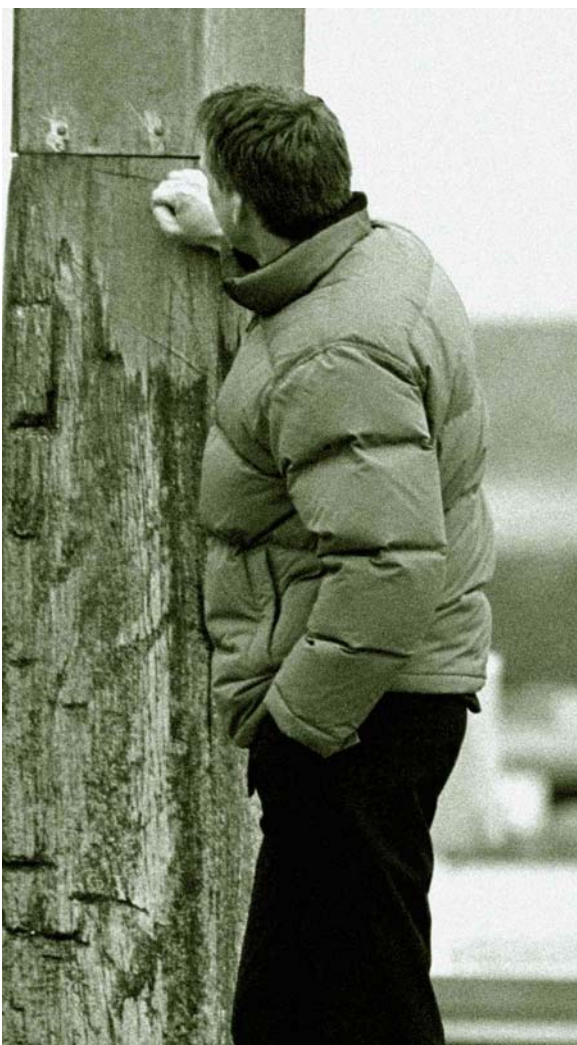
Een schuld is aangegaan ter verwerving van de eigen woning als de met die geldlening verkregen middelen zijn aangewend om de woning te kopen. In de wet is nadrukkelijk vastgelegd dat schulden voor de kosten van onderhoud of verbetering van de eigen woning óók worden aangemerkt als schulden ter verwerving van de eigen woning. De rente en andere kosten op dergelijke leningen zijn zodoende ook aftrekbaar. De kosten van onderhoud of verbetering moeten dan wel met schriftelijke bescheiden (bonnetjes) kunnen worden aangetoond. Tussen het aangaan van de schuld en het uitvoeren van werkzaamheden voor onderhoud of verbetering moet een historisch causale relatie bestaan. Financiën heeft dat vereiste verband medio 2003 praktisch ingevuld en goedgekeurd dat de uitgaven binnen zes maanden na het afsluiten van de lening geacht worden te zijn voldaan uit de lening. Voor uitgaven die na afloop van deze periode worden gedaan gelden normale bewijsregels.

**Beperkingen renteaftrek per 1 januari 2001:**

- rente op woningen die niet langer als een eigen woning in fiscale zin zijn aan te merken, zoals bijvoorbeeld de tweede woning of de vakantiewoning;
- rente op gedeelten van de eigen woning die gebruikt worden voor het drijven van een onderneming of het behalen van resultaat uit overige werkzaamheden;
- rente op een schuld ter financiering van de eigen woning na het verstrijken van de maximale periode van aftrek van 30 jaar;
- rente die verschuldigd is over de niet betaalde, maar bij de hoofdsom bijgeschreven rente;
- rente op een schuld die is aangegaan ter verwerving van (een gedeelte van) de woning van een partner of huisgenoot, voor zover het totaalbedrag van de eigenwoningschuld hoger is dan vóór die transactie;
- rente op een schuld ter verwerving van de woning, die is aangegaan bij de partner of huisgenoot;
- rente op een lening ter verwerving van een eigen woning tot het bedrag van een eerdere verkregen vrijgestelde uitkering op een kapitaalverzekering eigen woning;
- vooruitbetaalde rente, voor zover die betrekking heeft op de periode vanaf 1 juli van het volgende kalenderjaar (deze rente is niet aftrekbaar in het jaar van vooruitbetaling, maar in gelijke delen gedurende de resterende looptijd van de lening);
- afsluitprovisies, voor zover die meer bedragen dan 1,5% van de hoofdsom, met een maximum van € 3.630.

**De bijleenregeling**

Uitgangspunt van de bijleenregeling is dat de opbrengst bij verkoop van een eigen woning, na aflossing van de op die woning drukkende schuld, wordt gebruikt voor de financiering van de nieuwe eigen woning. Bij de koop van een nieuwe eigen woning mag de eigenwoningschuld (de schuld waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is), slechts worden verhoogd voor zover de hogere prijs van de nieuwe woning niet kan worden betaald uit de opbrengst van de vorige woning. Hierdoor blijft de aftrek van rente op de nieuwe woning beperkt tot het bedrag van de (hypothecaire) lening op de oude woning, plus het bedrag dat bijgeleend moet worden om de koopsom van de nieuwe woning te kunnen betalen. Is de lening hoger, dan valt het surplus in box 3, met als gevolg dat de rente op dat deel van de lening niet aftrekbaar is. Deze regeling is ingevoerd om te voorkomen dat de winst bij verkoop van de



woning voor consumptieve doeleinden of beleggingen wordt benut, terwijl tegelijkertijd recht ontstaat op aftrek van de rente over de volledige koopsom van de nieuwe, duurdere woning.

### **De maximale eigenwoningschuld**

Toepassing van de bijleenregeling betekent dat de eigenwoningschuld (de schuld met een renteaftrek in box 1) niet meer kan bedragen dan de schuld die is aangegaan ter verwerving van de eigen woning of (indien lager) de uitkomst van de volgende berekening:

Koopsom nieuwe eigen woning	.....		
Kosten van verwerving *)	.....	+	
Totaal			.....
Min:			
Verkoopprijs oude eigen woning	.....		
Verkoopkosten **)	.....	-/-	
Oude eigenwoningschuld	.....	-/-	
Totaal			..... -/-
Maximale eigenwoningschuld			.....

\*) De gebruikelijke met de koop van de woning samenhangende kosten (zoals makelaarskosten, notariskosten, inschrijvingskosten in het kadaster, overdrachtsbelasting en taxatiekosten). Echter niet de kosten die verband houden met de (verkrijging van) de financiering op de woning.

\*\*) Bijvoorbeeld makelaarskosten en advertentiekosten.

### **Vervreemding en verwerving eigen woning**

De bijleenregeling komt aan de orde bij vervreemding en verwerving van een eigen woning. Daaronder valt aanzienlijk meer dan eenvoudigweg de koop en verkoop van een woning.

Van vervreemding is sprake wanneer een woning voor u niet langer als een eigen woning-hoofdverblijf wordt aangemerkt. Dat is uiteraard het geval bij verkoop van de eigen woning, maar ook bij schenking aan de kinderen, bij verhuur aan derden, bij echtscheiding, of het gaan gebruiken van een deel van de woning voor bedrijfsdoeleinden of voor het behalen van resultaat uit overige werkzaamheden. Bij een gedeeltelijke vervreemding van de woning wordt een eigenwoningreserve gevormd voor dat deel. Het tijdstip van vervreemding bij verkoop van de woning is niet het ondertekenen van de voorlopige verkoopovereenkomst, maar de ondertekening van de notariële akte van levering.

Onder verwerving van een eigen woning vallen in beginsel alle vormen van verkrijging, zoals het kopen van een woning of het gaan gebruiken van een vakantie- of tweede woning als hoofdverblijf (overbrenging van box 3 naar box 1), maar ook het overbrengen van een bedrijfswoning van het ondernemingsvermogen naar het privé-vermogen. Boedelmenging door voltrekking van een huwelijk of door wijziging van huwelijkse voorwaarden wordt niet als verwerving aangemerkt.

De wet biedt zowel bij de verwerving als de vervreemding van een eigen woning de mogelijkheid om de gehanteerde prijs te corrigeren tot de waarde in het economisch verkeer, indien niet onder normale zakelijke omstandigheden is gehandeld. Die waarde moet ook worden aangehouden ingeval een overdrachtprijs ontbreekt, bijvoorbeeld wanneer een vakantiewoning als hoofdverblijf ter beschikking komt.

Het is mogelijk om tijdelijk twee eigen woningen te hebben

### **Tijdelijk twee eigen woningen**

Het is mogelijk om tijdelijk twee eigen woningen te hebben. Bijvoorbeeld na het betrekken van een nieuwe woning terwijl de oude woning nog leeg te koop staat, bij koop van een nieuwe woning die nog niet kan worden betrokken vanwege een verbouwing en indien de woning wordt bewoond door de ex-partner.

Indien u een nieuwe woning koopt, kunt u in eerste instantie een eigenwoningsschuld aangaan tot het bedrag van de koopsom van de nieuwe woning plus de kosten van verwerving van die woning. Verkoopt u nadien uw oude woning en ontstaat daarbij een eigenwoningreserve, dan moet u dat bedrag (aan eigen middelen) in de nieuwe woning steken: de eigenwoningsschuld op de nieuwe woning wordt opnieuw vastgesteld. Het uiteindelijke resultaat is zodoende gelijk aan het resultaat dat zou zijn ontstaan ingeval de oude woning al verkocht was voor verwerving van de nieuwe woning.



### Begrippen voor vaststelling van aftrekbare rente

Om de aftrekbare rente op de eigen woning vast te stellen, hanteert de bijleenregeling drie nieuwe begrippen:

#### **Eigenwoningschuld**

Het gezamenlijke bedrag van de schulden waarop de rente (als eigenwoningrente) in aftrek kan worden gebracht. Hiertoe behoren alle schulden die zijn aangegaan voor verwerving van een eigen woning, maar ten hoogste tot het bedrag van de kosten ter verwerving (de koopsom en bijkomende kosten van de nieuwe woning), minus het bedrag van de eigenwoningreserve pal vóórdát de woning de belastingplichtige als hoofdverblijf ter beschikking komt). De eigenwoningschuld kan nadien worden verhoogd met schulden voor de kosten van onderhoud of verbetering van de woning (voor zover die schulden meer bedragen dan de eigenwoningreserve).

#### **Vervreemdingssaldo**

De waarde van de tegenprestatie bij vervreemding van een eigen woning, minus de kosten van vervreemding en de (in de wet aangewezen) eigenwoningschuld op de woning. Bij verkoop van de woning is dit het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de bij de wet aangewezen schuld op de woning. De wet gaat ervan uit dat dit vervreemdingssaldo wordt geherinvesteerd in de nieuwe woning. Zo niet, dan valt het daarmee corresponderende gedeelte van de lening op de nieuwe woning in box 3, zodat de rente daarop niet aftrekbaar is.

Voor de vaststelling van het vervreemdingssaldo komt niet alleen de reguliere lening op de woning in mindering op de verkoopopbrengst, maar ook de hypothecaire schuld op de woning, de schuld die is aangegaan ter verwerving van de woning van een partner of huisgenoot (waarop de rente niet aftrekbaar is) én het bedrag waarmee eigenwoningschuld is verminderd vanwege de eigenwoningreserve van de partner.

Is de netto opbrengst van de woning minder dan de daarop rustende schuld, dan is sprake van een negatief vervreemdingssaldo. Dit beperkt echter niet de mogelijkheid om de nieuwe woning met geleend geld (met aftrekbare rente) te financieren. Een negatief saldo wordt verrekend met een eventueel positief saldo als dat bij een latere verkoop van een eigen woning wordt behaald.

#### **Eigenwoningreserve**

Deze reserve wordt gevormd door het vervreemdingssaldo eigenwoning en geeft het bedrag aan dat bij de koop van een nieuwe eigen woning met eigen vermogen moet worden gefinancierd. Vindt voor dat gedeelte toch financiering met geleend geld plaats, dan valt die schuld in box 3 en is de rente niet aftrekbaar. De eigenwoningreserve neemt af bij koop van een nieu-

we eigen woning met het verschil tussen de koopsom van de nieuwe woning (inclusief kosten) en het maximumbedrag aan eigenwoningschuld. Resteert een positief saldo, dan komt een verdere afnemning van de reserve aan de orde bij het aflossen op de schuld op de eigen woning én bij financieren van de kosten van onderhoud en verbetering aan de woning. Voor laatstgenoemde afnemning geldt een doelmatigheidsdrempel van € 5.000. Vanwege deze drempel is het verstandig om de kosten van onderhoud te concentreren in één jaar.

De inspecteur stelt de eigenwoningreserve bij (voor bezwaar vatbare) beschikking vast. De reserve vervalt vijf jaar (60 maanden) na het tijdstip van vervreemding van de woning waarbij de reserve is gevormd én bij overlijden.

### **Aflossing: box 1 of box 3?**

Jan verwerft op 1 maart 2004 een nieuwe woning inclusief kosten voor € 250.000 en financiert deze met € 10.000 eigen geld en een hypothecaire lening van € 240.000. Hij verwacht € 25.000 over te houden aan de verkoop van zijn oude woning. Deze verkoopt hij echter gunstiger dan hij vooraf had verwacht. Jan houdt na aflossing van de hypotheek geen € 25.000, maar € 35.000 over en wil de € 35.000 volledig gebruiken voor aflossing op de lening op zijn nieuwe woning.

Jan's maximale eigenwoningschuld op de nieuwe woning bedraagt € 215.000 (de koopsom van de woning van € 250.000 inclusief kosten min het vervreemdingssaldo van € 35.000). Van de lening van € 240.000 valt derhalve € 215.000 in box 1 (met aftrekbare rente) en € 25.000 in box 3 (geen aftrekbare rente).

Jan kan (met goedkeuring van Financiën) met de € 35.000 eerst de box 3 schuld van € 25.000 aflossen, en het restant aflossen op de box 1 schuld. Een evenredige toedeling van de € 35.000 over beide schulden is niet vereist.

### **Aflossing na verkoop**

Vaak staat de verkoopprijs van de oude woning nog niet vast op het moment dat u een (hypothecaire) geldlening aangaat ter verwerving van een nieuwe eigen woning. In zo'n situatie kan het vervreemdingssaldo en daarmee de toevoeging aan de eigenwoningreserve, pas berekend worden als de (netto) verkoopopbrengst van de oude woning vaststaat. Het uiteindelijke vervreemdingssaldo kan hoger uitkomen dan het bedrag waarmee vooraf, bij de financiering van de nieuwe woning, rekening is gehouden. Indien dit meerdere wordt gebruikt voor aflossing van de lening op de nieuwe woning, kan dit surplus primair worden toegerekend aan het gedeelte van de lening dat in box 3 valt.

De ratio van de bijleenregeling is het voorkomen van een onnodige schuldverhoging

### **Goedkoper gaan wonen**

De ratio van de bijleenregeling is het voorkomen van een onnodige schuldverhoging bij koop van een nieuwe woning. Daarom kent de wet een specifieke regeling indien u een nieuwe woning koopt die goedkoper is dan de restant eigenwoningschuld op uw oude woning. In dat geval hoeft u de eigenwoningreserve (het vervreemdingssaldo op de verkochte oude woning) niet te gebruiken voor financiering van uw nieuwe, goedkopere woning. De 'boekwinst' op uw oude woning kan vrij worden besteed. Bij koop van een goedkopere woning kan de maximale eigenwoningschuld op de nieuwe woning worden gesteld op de eigenwoningschuld op de vorige eigen woning, tenzij de koopsom van de nieuwe woning inclusief kosten lager is dan het bedrag van de oude eigenwoningschuld. In dat geval bedraagt de eigenwoningschuld ten hoogste de koopsom inclusief kosten van de nieuwe woning.

Voor het doorschuiven van de oude eigenwoningschuld stelt de wet wel als voorwaarde dat u de vorige eigen woning meer dan zes maanden als hoofdverblijf ter beschikking heeft gehad.

### **Eigen woningreserve en partners**

Carla en Dirk zijn ongehuwde partners. Carla is eigenaar van een woning (woning 1), waarin zij samen met Dirk een huishouding voert. Carla heeft de woning gefinancierd met een eigenwoningschuld van € 100.000. De partners besluiten een nieuwe woning te kopen (woning 2). Deze woning zal volledig eigendom van Dirk worden. De koopprijs van deze woning inclusief kosten bedraagt € 200.000. Dirk heeft geen eigenwoningreserve uit het verleden en financiert deze koopsom volledig met een hypothecaire lening. Carla verkoopt haar woning voor € 150.000.

Bij verkoop van woning 1 ontstaat voor Carla een vervreemdingssaldo van € 50.000. Dit saldo wordt opgenomen in zijn eigenwoningreserve. Dirk mag € 200.000 als eigenwoningschuld aanmerken. Maar omdat Carla en Dirk partners zijn en in woning 1 hebben samengewoond, wordt er bij het bepalen van de maximale eigenwoningschuld voor Dirk ook (het ongebruikte deel van) de eigenwoningreserve van Carla in aanmerking genomen. De maximale eigenwoningschuld voor Dirk bedraagt derhalve € 150.000.

### **Partners in de bijleenregeling**

De bijleenregeling kent een specifieke bepaling om te voorkomen dat partners (personen die duurzaam een gezamenlijke huishouding voeren) onderling gaan schuiven met een eigenwoningreserve. Voor de berekening van de eigenwoningschuld moet u namelijk onder omstandigheden rekening houden met de eigenwoningreserve van uw partner. Deze bepaling is uitsluitend van toepassing indien partners hebben samengewoond in een woning van één van

hen of in een woning die gezamenlijk eigendom was, en zij beiden of één van hen vervolgens een nieuwe eigen woning kopen.

Het vervreemdingssaldo dat behaald is bij verkoop van de oude woning waarin de partners hebben samengewoond, moet worden geherinvesteerd, ongeacht de eigendomsverhoudingen in de nieuwe woning.

### **Echtscheiding / einde samenwonen**

Bij echtscheiding of bij het einde van de samenwoning verlaat één van beide partners de 'echtelijke' woning, wat betekent dat voor de betreffende partner sprake is van vervreemding van (een deel van) de eigen woning in de zin van de bijleenregeling. De bijleenregeling zal in deze situaties veelal moeten worden toegepast op basis van de waarde in het economisch verkeer van de woning, aangezien van een directe daadwerkelijke vervreemding van (een deel van) de eigen woning geen sprake is.



© 2004, SRA

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd of gekopieerd zonder uitdrukkelijke toestemming van de uitgever. De uitgever heeft bij de samenstelling haar uiterste betrouwbaarheid en zorgvuldigheid nagestreefd, maar kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden en de gevolgen hiervan.