



Compendium van de nieuwe eigenwoningregeling

De wijzigingen in de eigenwoningregeling per 2013 artikelsgewijs toegelicht

Fotografie en samenstelling: mr. Ruben Stam

Herziene versie (2013.1)

Reproductie toegestaan

Deze uitgave mag uitsluitend in zijn geheel worden vermenigvuldigd, worden verspreid via e-mail of internet, dit laatste bijvoorbeeld door plaatsing op een (eigen) internetsite.

Voor vragen of opmerkingen over deze uitgave kunt u zich wenden tot de samensteller:
ruben.stam@chello.nl.

Suggesties voor verbetering van dit compendium worden hooglijk op prijs gesteld.

Disclaimer

Voor eventuele onjuistheden wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Voorwoord

In dit compendium is de nieuwe eigenwoningregeling, zoals die per 1 januari 2013 geldt, artikelsgewijs toegelicht. De wettekst en toelichting is bijgewerkt naar de stand per 10 maart 2013. De toelichting is in belangrijke mate ontleend aan de parlementaire stukken (wetsvoorstel 33 405). De meerwaarde van dit compendium is dat de relevante passages uit de parlementaire behandeling – al dan niet herschreven – per artikel bij elkaar zijn gezet. Voorts zijn in de kantlijn bij de toelichting korte opmerkingen geplaatst die de vindbaarheid van een onderwerp ten goede komen.

Afhankelijk van de ontwikkelingen en de vraag naar dit compendium kan een volgende versie verschijnen. Suggesties voor verbetering worden hooglijk op prijs gesteld. Op voorhand valt niet aan te geven of en, zo ja, wanneer deze nieuwe versie zal verschijnen.

Aanmelden voor nieuwe editie

- Als u een volgende editie direct na verschijnen rechtstreeks wilt ontvangen, kunt u zich hiervoor aanmelden via ruben.stam@chello.nl. U wordt dan tevens op de hoogte
- gehouden van eventuele andere (gratis) uitgaven.

Eigenwoningregeling moeilijk?
Laat de moed niet zakken.
Dit compendium gaat u helpen!



Over de samensteller

Mr. Ruben Stam is fiscaal jurist en gecertificeerd pensioenjurist (CPL). Hij is werkzaam bij het Fiscaal Juridisch Adviesbureau van Nationale-Nederlanden. Zijn expertise betreft onder meer de volgende vakgebieden: banksparen, levensverzekeringen, pensioen en de eigen woning. Naast zijn werkzaamheden voor Nationale-Nederlanden publiceert hij regelmatig in vakbladen, onder meer voor PensioenAdvies en het Vakblad De Hypotheekadviseur. Als vaste medewerker is hij verbonden aan de tijdschriften Belasting Advies in de praktijk en Vermogende Particulieren Bulletin. Van zijn hand zijn bij Kluwer een aantal boeken verschenen: De Gouden handdruk (Wegwijzer Financieel Advies nr. 15) , De Gouden Handdruk in 100 vragen, Lijfrentevoorzieningen (Wegwijzer Financieel Advies nr. 20), Banksparen (Memo Financiële Planning), Bankspaarhypotheken (Memo Financiële Planning) en Banksparen en fiscus (Belastingwijzer nr. 52).

Meer specifiek over de nieuwe (of herziene) eigenwoningregeling is hij betrokken bij een aantal uitgaven. Op de volgende pagina staan de titels en bestelwijze vermeld.

Nieuwe uitgaven over de eigenwoningregeling

1. De herziene eigenwoningregeling
Fiscaal Actueel, Kluwer 2013
Doelgroep: fiscalisten, juristen
Auteurs: Martijn van Mourik, Glenn Snoeks en Ruben Stam
2. De eigenwoningregeling vanaf 2013*
Wegwijzers financieel advies, Kluwer 2013
Doelgroep: financieel adviseurs
Auteur: Ruben Stam
3. De nieuwe eigenwoningregeling praktisch toegelicht*
Reeks Financiële Dienstverlening, Kluwer 2013
Doelgroep: medewerkers van financiële instellingen
Auteur: Ruben Stam
4. De eigenwoningregeling in 12 vragen*
Kluwer 2013
Doelgroep: MKB-adviseurs
Auteur: Ruben Stam

Deze uitgaven zullen binnenkort verschijnen. U kunt deze uitgaven bestellen via www.kluwershop.nl.

Voor de uitgave *De eigenwoningregeling vanaf 2013* kunt u zich nu reeds inschrijven. Na verschijnen krijgt u de uitgave toegestuurd.

<http://shop.kluwer.nl/financieel-fiscaal/financiele-dienstverlening/financiele-planning/de-eigenwoningregeling-vanaf-2013/prod10302318.html>

* De uitgaven onder 2, 3 en 4 genoemd wijken inhoudelijk niet van elkaar af. De reden dat de uitgave onder verschillende titels is uitgegeven heeft met doelgroepbenadering te maken.

Inleiding

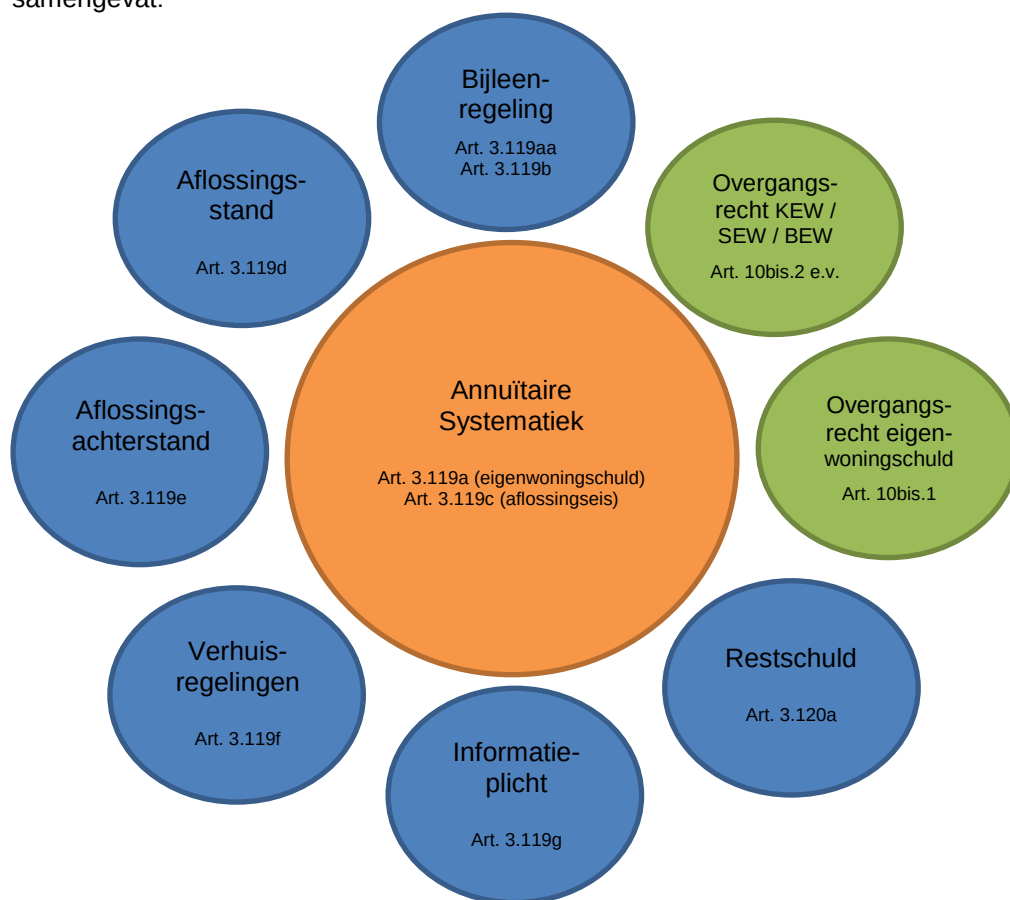
Op 1 januari 2013 is een nieuwe fiscale eigenwoningregeling in werking getreden. Deze nieuwe - of eigenlijk herziene - eigenwoningregeling is terug te voeren op de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (kamerstuk 33 405). In hoofdlijnen regelt deze wet de volgende zaken:

1. de aanpassing van het begrip eigenwoningschuld. Hierdoor is de rente voor leningen die op of na 1 januari 2013 zijn aangegaan alleen aftrekbaar als die lening in maximaal 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig wordt afgelost;
2. de afschaffing van de fiscale spaarfaciliteiten kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) en beleggingsrecht eigen woning (BEW), en
3. het overgangsrecht op grond waarvan een lening wordt aangemerkt als een bestaande lening. Als sprake is van een bestaande lening geldt hiervoor eerbiedigende werking, ook na verhuizing of het oversluiten van de lening.

Aflossingsvrije
hypotheek blijft mogelijk

In de nieuwe eigenwoningregeling is niet bepaald dat een (nieuwe) eigenwoningschuld te allen tijde ten minste annuïtair moet worden afgelost. Ook na 31 december 2012 kunnen bijvoorbeeld nog steeds aflossingsvrije leningen worden afgesloten (met inachtneming van de 50%-aflossingseis uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen), maar de rente over een dergelijke lening is dan niet fiscaal aftrekbaar. Deze lening valt onder de vermogensrendementsheffing van box 3. Feit is daarmee wel dat een dergelijke lening niet fiscaal, en daarmee ook niet financieel, aantrekkelijk is.

In essentie kunnen de regels uit de nieuwe eigenwoningregeling als volgt worden samengevat:



Toelichting

Annuïtaire systematiek

De kern wordt gevormd door de annuïtaire systematiek. Een eigenwoningschuld kwalificeert alleen nog maar voor renteaftrek als er ten minste sprake is van annuïtaire aflossing in maximaal 30 jaar tijd. Deze systematiek is uitgewerkt in de artikelen 3.119a en 3.119c.

Bijleenregeling

De bijleenregeling blijft in de nieuwe opzet bestaan, zij het dat er een paar wijzigingen plaatsvinden in de regeling. De bijleenregeling is uitgewerkt in artikel 3.119aa en artikel 3.119b

Aflossingsstand

In artikel 3.119d is een regeling opgenomen op grond waarvan het aflossingsschema gekoppeld blijft aan de belastingplichtige. Als dit niet het geval zou zijn, dan zou bijvoorbeeld een belastingplichtige die tussen twee koopwoningen in tijdelijk een woning huurt, door die huurperiode de stand van zijn aflossingsschema kwijtraken en zou hij bij aankoop van een nieuwe woning weer met een nieuw schema van voren af aan kunnen beginnen. De regeling van de aflossingsstand voorkomt dit.

Aflossingsachterstand

Als er sprake is van een aflossingsachterstand is de hoofdregel dat de eigenwoningschuld naar box 3 verhuist en de rente in het vervolg niet meer aftrekbaar is. In de wet zijn een aantal versoepelingen op deze hoofdregel geformuleerd in artikel 3.119e.

Verhuisregelingen

In artikel 3.119f zijn een aantal verhuisregelingen opgenomen. Geregeld wordt dat het annuïtaire aflossingsschema overgaat naar de nieuwe woning. Is er na verhuizing sprake van een hogere lening dan geldt voor het meerdere een nieuw aflossingsschema. Ook is geregeld hoe om te gaan met een overbruggingskrediet.

Informatieplicht

In circa 8% van de gevallen is er sprake van een eigenwoningschuld die met een niet-administratieplichtige is overeengekomen, bijvoorbeeld een ouder, een eigen BV of een buitenlandse bank. In die gevallen wordt er door de geldverstrekker niet gerenseigneerd. De belastingplichtige (geldnemer) heeft nu zelf een informatieplicht richting de Belastingdienst. Dit is uitgewerkt in artikel 3.119g.

Restschuld

Als een belastingplichtige na verkoop van zijn woning met een restschuld blijft zitten, is de rente hierover nog maximaal 10 jaar fiscaal aftrekbaar. Deze lening is geen eigenwoningschuld. Er hoeft – fiscaalrechtelijk althans – dan ook niet ten minste annuïtair op te worden afgelost. Deze regeling is uitgewerkt in artikel 3.120a.

Overgangsrecht eigenwoningschuld

Voor bestaande eigenwoningschulden is overgangsrecht getroffen. Dergelijke eigenwoningschulden hoeven niet ten minste annuïtair in 30 jaar te worden afgelost, ook niet na het oversluiten van de hypotheek of na verhuizing naar een andere woning. Deze regeling is uitgewerkt in artikel 10bis.1.

Overgangsrecht KEW, SEW en BEW

Voor een bestaande KEW, SEW of BEW blijft alles bij het oude. Deze worden conform de wet- en regelgeving die tot 31 december 2012 geldt, afgewikkeld op voorwaarde dat het gegarandeerde kapitaal niet wordt verhoogd. De regelingen van de KEW, de SEW en het BEW zijn neergelegd in de artikelen 10bis.2 e.v.

Opzet compendium

De eigenwoningregeling is neergelegd in de Wet inkomstenbelasting 2001. De wijzigingen in deze wet met betrekking tot de eigenwoningregeling per 2013 zijn in dit compendium opgenomen. Het gaat dus niet om de *gehele* eigenwoningregeling, maar slechts om de wijzigingen in deze regeling per

1 januari 2013 die voortvloeien uit de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Zo wordt de regeling van het eigenwoningforfait en de kamerverhuurvrijstelling – beide regelingen wijzigen niet – niet besproken in dit compendium.

De bespreking van de nieuwe eigenwoningregeling vindt artikelsgewijs plaats. Telkens is eerst de tekst van een wetsartikel opgenomen, gevolgd door een toelichting, meestal in al dan niet aangepaste vorm afkomstig uit de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de eigenwoningregeling. De opgenomen voorbeelden zijn eveneens afkomstig uit de parlementaire behandeling. Verder zijn in de kantlijn bij de toelichting korte opmerkingen geplaatst die de vindbaarheid van een onderwerp zullen vergemakkelijken.

Achterin het compendium zijn een aantal bijlagen opgenomen. Het gaat hierbij om besluiten die samenhangen met de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning, de door de Kennisgroep Verzekeringsproducten van de Belastingdienst gepubliceerde helpdeskvragen en de door het ministerie van Financiën en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gepubliceerde vragen woningmarkt / kopen van een woning.

Belastbaar voordeel uit
KEW, SEW en BEW
geschrapt uit wettekst.

Artikel 3.110 Belastbare inkomsten uit eigen woning

Belastbare inkomsten uit eigen woning zijn de voordelen uit eigen woning verminderd met de op die voordelen drukkende aftrekbare kosten (artikel 3.120).

Toelichting

De wijziging van dit artikel houdt verband met het vervallen van de mogelijkheid om een in box 1 van de Wet IB 2001 vrijgestelde kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) of beleggingsrecht eigen woning (BEW) overeen te komen. Tot 2013 zijn de belastbare voordelen uit deze financiële producten ook opgenomen in deze bepaling. Met ingang van 2013 is dit niet langer het geval. In artikel 10bis.3 is overgangsrecht geformuleerd (zie aldaar). Dit overgangsrecht komt er op neer dat voor een bestaande KEW, SEW of BEW de belastbare voordelen op grond van die bepaling in de belastingheffing worden betrokken.

Voor het overige is de bepaling ongewijzigd ten opzichte van de tekst tot en met 2012.

Artikel 3.111 Eigen woning

1. In deze afdeling en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder *eigen woning*: een gebouw, een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f, van de Huisvestingswet, of een gedeelte van een gebouw, een schip of een woonwagen, met de daartoe behorende aanhorigheden, voorzover dat de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van:

a. eigendom, waaronder begrepen economische eigendom, of een recht van lidmaatschap van een coöperatie, indien met betrekking tot die woning de belastingplichtige of zijn *partner* de voordelen geniet, de kosten en lasten op de belastingplichtige of zijn partner drukken en de waardeverandering de belastingplichtige of zijn partner grotendeels aangaat;

b. een recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of een recht van gebruik dat de belastingplichtige krachtens erfrecht heeft verkregen, indien met betrekking tot die woning de belastingplichtige de voordelen geniet en de kosten en lasten op hem drukken.

2. Een woning wordt voor de periode dat deze in het kalenderjaar leeg staat mede aangemerkt als eigen woning indien de woning de belastingplichtige in het kalenderjaar of in een van de voorafgaande drie jaren als eigen woning als bedoeld in het eerste lid ter beschikking heeft gestaan en hij aannemelijk maakt dat de woning bestemd is voor verkoop. Indien een in de eerste volzin bedoelde woning vanaf enig moment in de daar bedoelde periode inkomen uit sparen en beleggen genereert en vervolgens vanaf enig moment weer belastbare inkomsten uit eigen woning, wordt een en ander voor de toepassing van artikel 3.119a niet aangemerkt als een vervreemding, onderscheidenlijk als een verwerving. Voorts vindt artikel 2.14, derde lid, onderdelen b en c, met betrekking tot deze woning gedurende de in de eerste volzin bedoelde periode geen toepassing en wordt de woning ook gedurende deze periode voor de toepassing van de artikelen 3.116 en 3.116a aangemerkt als eigen woning.

3. Een woning wordt mede aangemerkt als eigen woning indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat de woning leeg staat of in aanbouw is en uitsluitend bestemd is om in het kalenderjaar of in een van de daaropvolgende drie jaren hem als eigen woning als bedoeld in het eerste lid ter beschikking te staan.

[Vierde tot en met tiende lid niet opgenomen]

Toelichting

In het eerste lid, onderdeel a is “hen” vervangen door “de belastingplichtige of zijn partner”. In de hiervoor opgenomen wettekst is deze passage onderstreept. In de overige leden zijn geen wijzigingen aangebracht.

Geen inhoudelijke wijzigingen.

Het gaat hier om een verduidelijking van de wettekst. Door de vervanging van «hen» door «de belastingplichtige of zijn partner» in het laatste zinsdeel wordt verduidelijkt dat het niet noodzakelijk is dat waardeveranderingen hen beiden grotendeels aangaan, maar dat ook sprake is van een eigen woning indien de waardeverandering één van hen grotendeels aangaat. Er is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Voorbeeld 1

A en B zijn gehuwd onder uitsluiting van elke gemeenschap van goederen en wonen samen in de woning van A. A is ter zake van die woning een lening aangegaan. De woning kwalificeert voor A als eigen woning, omdat de woning hoofdverblijf is, A en B behoren tot hetzelfde huishouden en de woning A ter beschikking staat op grond van eigendom, de kosten op A drukken en de waardeveranderingen A volledig aangaan. De woning kwalificeert voor B ook als eigen woning, omdat A en B behoren tot hetzelfde huishouden, A en B partners zijn, de woning de partner van B ter beschikking staat op grond van eigendom, de kosten op de partner van B drukken en de waardeveranderingen de partner van B volledig aangaan.

Voorbeeld 2

A en B zijn een notarieel samenlevingscontract aangegaan en wonen samen in de woning van A en zijn daar ook samen ingeschreven. A is ter zake van die woning een lening aangegaan. Doordat A en B samen wonen in de woning van A en zij een samenlevingscontract zijn aangegaan, zijn zij op grond van artikel 5a, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen partners. Voor het overige geldt hetzelfde als in voorbeeld 1.

Voorbeeld 3

A en B zijn gehuwd onder uitsluiting van elke gemeenschap van goederen en wonen in dezelfde woning. De woning is volledig eigendom van A. B is ter zake van de woning een lening aangegaan. De woning kwalificeert voor A als eigen woning, omdat de woning hoofdverblijf is en de woning A ter beschikking staat op grond van eigendom, de kosten op de partner van A drukken en de waardeveranderingen A volledig aangaan. De woning kwalificeert voor B ook als eigen woning, omdat A en B behoren tot hetzelfde huishouden, A en B partners zijn, de woning de partner van B ter beschikking staat op grond van eigendom, de kosten op B drukken en de waardeveranderingen de partner van B volledig aangaan. De schuld kan daardoor voor B kwalificeren als schuld ter verwerving van een eigen woning.

Voorbeeld 4

A en B wonen samen in de woning van A, met hun minderjarig kind C. B is ter zake van de woning een lening aangegaan. Doordat A en B samen wonen in de woning van A en een inwonend minderjarig kind hebben, zijn zij op grond van artikel 1.2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001 partners. Voor het overige geldt hetzelfde als in voorbeeld 3.

Termijnverlenging
verhuisregelingen en
tijdelijke verhuur ook in
2013 van toepassing

In 2010 en 2011 is een aantal maatregelen genomen ter tijdelijke ondersteuning van de woningmarkt. Twee daarvan zijn de introductie van de regeling herleving van de hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur (in 2010) en de tijdelijke verlenging van de termijn van de verhuisregelingen (in 2011). Per 2013 zouden deze beide tijdelijke maatregelen beëindigd worden. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt blijven beide tijdelijke maatregelen ook in 2013 nog van toepassing. Met de vierde Nota van Wijziging van het wetsvoorstel is dit geregeld.

De tijdelijke verhuur van de woning zal dus, om nog gebruik te kunnen maken van de regeling voor herleving van hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur, vóór 1 januari 2014 beëindigd moeten zijn. Daarnaast wordt hierdoor ook bereikt dat de termijn van de verhuisregeling bij verkoop niet per 1 januari 2013 weer wordt teruggesteld op een periode van twee jaar, maar eerst per 1 januari 2014. Hierdoor kan een sinds 2010 leegstaande, voor verkoop bestemde woning in 2013 nog steeds worden aangemerkt als eigen woning, mits die woning in 2010 eigen woning was. De verhuisregeling eindigt per 1 januari 2014 dus zowel voor woningen die sinds 2010 te koop staan als voor woningen die sinds 2011 te koop staan. De termijn is per 1 januari 2014 weer twee jaar.

Ook een in of na 2010 aangekochte leegstaande woning of een woning in aanbouw kan in 2013 nog steeds worden aangemerkt als eigen woning, mits die woning bestemd is om uiterlijk in 2013 de belastingplichtige als eigen woning ter beschikking te staan. De verhuisregeling eindigt per 1 januari 2014 dus zowel voor woningen die in 2010 zijn aangekocht als voor woningen die in 2011 zijn aangekocht. De termijn is per 1 januari 2014 weer twee jaar.



Definitie eigen woning niet gewijzigd

Artikel 3.112 Eigenwoningforfait

Dit artikel wijzigt niet.

Artikel 3.113 Tijdelijke verhuur

Dit artikel wijzigt niet.

Artikel 3.114 Kamerverhuurvrijstelling

Dit artikel wijzigt niet.

Artikel 3.115 Toedeling eigenwoningforfait

Dit artikel wijzigt niet.

Artikel 3.116 Voordeel uit kapitaalverzekering eigen woning

Dit artikel vervalt. Zie voor een toelichting artikel 10bis.4.

Artikel 3.116a Voordeel uit spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning

Dit artikel vervalt. Zie voor een toelichting artikel 10bis.5.

Artikel 3.117 Levensverzekering

Dit artikel is verplaatst naar artikel 1.6a. Het artikel is inhoudelijk niet gewijzigd.

Toelichting

Definitie
levensverzekering
verplaatst

Artikel 3.117 vervalt omdat in het nieuwe fiscale stelsel voor de eigen woning onder meer de kapitaalverzekering eigen woning (KEW) vervalt, maar de definitie van het begrip levensverzekering wel van belang blijft voor andere bepalingen in de Wet IB 2001. De definitie van het begrip levensverzekering blijft ongewijzigd.

Artikel 3.118 Vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning

Dit artikel vervalt. Zie voor een toelichting artikel 10bis.6.

Artikel 3.118a Vrijstelling spaarrekening eigen woning en vrijstelling beleggingsrecht eigen woning

Dit artikel vervalt. Zie voor een toelichting artikel 10bis.7.

Artikel 3.119 Omzetting kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning

Dit artikel vervalt. Zie voor een toelichting artikel 10bis.8.



Spelregels rondom KEW, SEW en BEW zijn binnen de Wet IB 2001 verhuisd

Artikel 3.119a Eigenwoningschuld

1. Voor de toepassing van deze afdeling en de daarop berustende bepalingen wordt onder eigenwoningschuld verstaan het gezamenlijke bedrag van de schulden van de belastingplichtige:
 - a. die zijn aangegaan in verband met een eigen woning;
 - b. ter zake waarvan een contractuele verplichting geldt tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen overeenkomstig artikel 3.119c;
 - c. ter zake waarvan aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis), en
 - d. ter zake waarvan, ingeval artikel 3.119g van toepassing is, aan de verplichting tot informatieverstrekking, bedoeld in dat artikel, wordt voldaan.
2. Onder schulden die zijn aangegaan in verband met een eigen woning worden verstaan de schulden die zijn aangegaan:
 - a. ter verwerving van de eigen woning, doch ten hoogste tot een gezamenlijk bedrag gelijk aan de kosten ter verwerving van de woning;
 - b. voor verbetering of onderhoud van de woning of ter afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de woning, doch ten hoogste tot een gezamenlijk bedrag gelijk aan de kosten van verbetering, of onderhoud van de woning of ter afkoop van de rechten van erfpacht opstal of beklemming met betrekking tot de woning;
 - c. ter betaling van de kosten ter verkrijging van de schulden, bedoeld in de onderdelen a en b, waarbij afsluitprovisies in aanmerking worden genomen tot het maximum, bedoeld in artikel 3.120, vijfde lid.
3. Voor de toepassing van het tweede lid wordt de som van het bedrag van de kosten ter verwerving van de woning, bedoeld in onderdeel a, en het bedrag van de verbetering, het onderhoud of de afkoop, bedoeld in onderdeel b, verminderd met de som van:
 - 1°. het positieve bedrag van de eigenwoningreserve, bedoeld in artikel 3.119aa, direct voorafgaande aan het moment waarop de woning ten aanzien van de belastingplichtige als een eigen woning wordt aangemerkt, onderscheidenlijk direct voorafgaande aan de verbetering, het onderhoud of de afkoop;
 - 2°. hetgeen met toepassing van artikel 33, onderdelen 5° en 6°, van de Successiewet 1956 ter zake van die verwerving, verbetering, dat onderhoud of die afkoop aan vrijstelling is genoten.
4. Indien de belastingplichtige een eigen woning verwerft die bestemd is om hem en zijn partner anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking te staan, wordt, indien hun voordien reeds tezamen een woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking heeft gestaan en de partner ten aanzien van die eerdere woning een vervreemdings-saldo eigen woning heeft behaald, de op grond van het eerste lid berekende eigenwoningschuld van de belastingplichtige verlaagd, doch niet verder dan tot nihil, met de eigenwoningreserve, bedoeld in artikel 3.119aa, van de partner waarbij, indien de partner de woning mede heeft verworven, wordt uitgegaan van de eigenwoningreserve na toepassing van artikel 3.119aa met betrekking tot de partner. De in de eerste volzin bedoelde verlaging van de eigenwoningschuld wordt toegepast tot het moment waarop de woning hun niet meer gezamenlijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat.
5. Tot de eigenwoningschuld behoren niet:
 - a. de schulden die zijn aangegaan of ontstaan ter betaling van renten als bedoeld in artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a;
 - b. de schulden die zijn aangegaan ter verwerving van de eigen woning of een gedeelte daarvan, indien de eigen woning of een gedeelte daarvan direct of indirect is verkregen van de partner van de belastingplichtige, voor zover het totaal van de schulden die de belastingplichtige en zijn partner zijn aangegaan ter verwerving van de woning, na deze verkrijging meer bedraagt dan vóór de vervreemding van de woning of een gedeelte daarvan door zijn partner;

- c. schulden die zijn ontstaan uit een overeenkomst van geldlening tussen partners;
- d. schulden die corresponderen met geldvorderingen als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid.

Toelichting

Deze bepaling vormt de kern van de nieuwe eigenwoningregeling. Hierin is de verplicht voorgeschreven annuïtaire aflossing beschreven. Tot 2013 was in dit artikel de bijeenregeling uitgewerkt. Die regeling is met ingang van 2013 verplaatst naar artikel 3.119aa.

Eerste lid

Met de wijziging van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet IB 2001 wordt in de wet opgenomen dat alleen sprake is van een eigenwoningschuld als voor die schuld een contractuele verplichting geldt tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen en ook aan die verplichting tot aflossing wordt voldaan. Alleen in dat geval kwalificeert de rente voor fiscale aftrek. Deze eisen zijn in de onderdelen b en c van het eerste lid opgenomen.

De al geldende eis dat de schuld is aangegaan ter verwerving van de eigen woning blijft gehandhaafd. Deze is terug te vinden in onderdeel a.

Informatieplicht voor o.a. ouder-kindlening of lening van de eigen BV

De in onderdeel d genoemde voorwaarde is nieuw. De lening kan zijn aangegaan bij een niet-administratieplichtige. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als een ouder een geldlening verstrekt. In dat geval moet voldaan zijn aan de informatieplicht die nader is uitgewerkt in artikel 3.119g. Een 'gewone' bank is wel administratieplichtig. Voor die gevallen geldt onderdeel d niet. In de toelichting bij artikel 3.119g is nader ingegaan op de informatieplicht. De Belastingdienst is overigens voornemens om op de website een modelovereenkomst te plaatsen die aan de aflossingseis voldoet. Bij overname van dit model bestaat de zekerheid dat de lening voldoet aan de contractuele aflossingseis.

Aankondiging model-
leenovereenkomst
Belastingdienst

Voorts wordt door de invoering van de zinsnede «van de belastingplichtige» in de aanhef van genoemd eerste lid verduidelijkt dat voor elke belastingplichtige diens aandeel in de schulden behoort tot zijn eigenwoningschuld. Indien aan één van de vier eisen van genoemd eerste lid niet wordt voldaan, is geen sprake van een eigenwoningschuld en is de rente op die schuld niet aftrekbaar. Indien niet of onvoldoende afgelost wordt en dus het schuldbedrag van de eigenwoningschuld niet daalt in overeenstemming met het annuïtaire aflossingsschema van artikel 3.119c van de Wet IB 2001 (de aflossingseis), dan behoort die schuld niet tot de eigenwoningschuld en is er dus ook geen fiscale renteaftrek. Ook indien wel voldoende wordt afgelost, maar geen contractuele verplichting daartoe is overeengekomen (bijvoorbeeld indien een aflossingsvrije lening is aangegaan waarvan elk jaar een deel wordt afgelost), dan behoort de schuld niet tot de eigenwoningschuld. Door deze voorwaarde is reeds bij het aangaan van de schuld te verifiëren of deze in beginsel kan kwalificeren voor fiscale renteaftrek en is zolang aan alle eisen wordt voldaan alle rente op een kwalificerende schuld aftrekbaar. Wanneer een eigenwoningschuld is verdeeld in verschillende schulden of leningdelen, dan moet elke schuld en elk leningdeel afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden voor fiscale renteaftrek.

Aflossen zonder
verplichting → géén
eigenwoningschuld

Meerdere leningdelen

Werkruimte en
geldlening

Indien een zelfstandig deel van een woning kwalificeert als werkruimte kan de schuld in verband met dit pand kwalificeren als eigenwoningschuld voor het deel dat ziet op de woning als:

- of het gehele pand gefinancierd wordt met een annuïtaire aflossingslening,
- of de lening wordt gesplitst in twee schulden, waarvan de schuld met betrekking tot het eigen woningdeel voldoet aan de aflossingseis en het deel dat ziet op de werkruimte niet.

In het eerste geval is het deel van de rente dat ziet op het woningdeel van die lening aftrekbaar. In het tweede geval is de rente over de eigenwoningschuld aftrekbaar en de rente op de werkruimteschuld (uiteraard) niet.

Bouwrente

Ten aanzien van bouwrente is het besluit van 27 februari 2013, nr. BLKB2013/312M relevant. Dit besluit is als bijlage 5 achterin dit compendium opgenomen.

Tweede en derde lid

De tekst van deze leden komt grotendeels overeen met wat tot 2013 op dat punt is bepaald in artikel 3.119a, eerste, tweede en derde lid, van de Wet IB 2001. Artikel 3.119a, derde lid, bevat de verlagingen van de eigenwoningschuld, die in het tot en met 2012 geldende eerste lid van artikel 3.119a van de Wet IB 2001 zijn opgenomen:

- verlaging door toepassing van de bijeenregeling; en

Versie 10 maart 2013

- verlaging door het verkrijgen van een schenking waarvoor de verhoogde schenkingsvrijstelling geldt.

Er is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Vierde lid

Artikel 3.119a, vierde lid bevat de inhoud van het tot 2013 geldende artikel 3.119a, negende lid. De bepaling is daarbij, afgezien van de verwijzingen, ongewijzigd overgenomen. Er is dan ook geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Vijfde lid

Ook deze renteaftrekbeperkende regelingen zijn niet nieuw. Er is met de verplaatsing naar artikel 3.119a, vijfde lid, geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Aftermatch: de "Blokhypothek"

Na de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning per 1 januari 2013 was er de nodige verwarring ontstaan over een aantal uitspraken van Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over wat in de praktijk wel bekend is geworden als de "Blokhypothek" of ook wel de "Duohypothek". Het leek aanvankelijk om een systeemwijziging te gaan, waarbij de ten minste annuïtaire aflossingssystematiek voor 50% werd losgelaten en de periode waarin moest worden afgelost werd opgerekt naar 35 jaar. Dit bleek onjuist te zijn. De fiscale wetgeving wordt niet gewijzigd. Bij de "Blokhypothek" gaat het om een lening waarmee een deel van de aflossing van de annuïteitenhypothek wordt gefinancierd. Deze tweede lening is geen eigenwoningschuld en valt onder de vermogensrendementsheffing van box 3. In het besluit van 26 februari 2013, nr. BLKB2013/352M zijn de voorwaarden gegeven waaronder deze tweede lening in combinatie met de eigenwoningschuld niet als één schuld wordt beschouwd. Als dat namelijk wel het geval is, diskwalificeert de eigenwoningschuld als zodanig omdat in dat geval niet is voldaan aan de aflossingseis van artikel 3.119c, Wet IB 2001.

Dit besluit van 26 februari 2013 is als bijlage 4 achterin dit compendium opgenomen.

Box 3-lening ter financiering van een gedeelte van de aflossingen

Artikel 3.119aa Eigenwoningreserve

1. Bij de vervreemding van een eigen woning wordt het vervreemdings-saldo eigen woning toegevoegd aan een eigenwoningreserve. Onder vervreemdingssaldo eigen woning wordt verstaan 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 eigenwoningschuld voor de woning. Voor de toepassing van de eerste en tweede volzin wordt tot de eigenwoningschuld mede gerekend het bedrag van de verlaging, bedoeld in artikel 3.119a, vierde lid, en het bedrag dat op grond van artikel 3.119a, vijfde lid, onderdeel b, niet tot de eigenwoningschuld behoort.
2. Een eigenwoningreserve neemt af, doch niet verder dan tot nihil, met:
 - a. een bedrag gelijk aan de kosten ter verwerving van een eigen woning verminderd met het bedrag dat ingevolge artikel 3.119a, eerste lid, als eigenwoningschuld voor die woning in aanmerking wordt genomen;
 - b. een bedrag gelijk aan het bedrag waarmee de eigenwoningschuld van de partner op grond van artikel 3.119a, vierde lid, is verlaagd, met dien verstande dat dit bedrag weer aan de eigenwoningreserve wordt toegevoegd ingeval artikel 3.119a, vierde lid, niet meer van toepassing is op de eigenwoningschuld van de partner;
 - c. een bedrag gelijk aan de in een kalenderjaar gemaakte kosten voor verbetering of onderhoud van de woning of ter afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de woning.
3. De eigenwoningreserve vervalt voor zover die is toe te rekenen aan een vervreemdingssaldo eigen woning dat drie jaar geleden is toegevoegd.
4. Voor de toepassing van deze afdeling wordt onder verwerving onderscheidenlijk vervreemding van een eigen woning verstaan een gebeurtenis waardoor de woning ten aanzien van de belastingplichtige als een eigen woning wordt aangemerkt, onderscheidenlijk niet meer als zodanig wordt aangemerkt. Als verwerving of vervreemding wordt niet aangemerkt die krachtens boedelmenging door voltrekking van een huwelijk of wijziging van huwelijkse voorwaarden en die door vererving tussen partners. Indien bij een verwerving of vervreemding een tegenprestatie ontbreekt of is bedongen bij een niet onder normale omstandigheden gesloten overeenkomst, wordt als tegenprestatie aangemerkt de waarde die ten tijde van de verwerving, onderscheidenlijk de vervreemding, in het economische verkeer aan de woning kan worden toegekend.
5. De eigenwoningreserve die ontstaat door de vervreemding van een eigen woning waartoe meer dan een belastingplichtige gerechtigd is, wordt aan elk van hen toegerekend naar de mate waarin zij gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo eigen woning.
6. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld voor de toepassing van dit artikel.

Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001

Artikel 17a. Aanvullende bepalingen met betrekking tot de eigenwoningreserve

Indien in de overeenkomst ter zake van de verwerving van een eigen woning, ten behoeve van de uitvoering van het woonbeleid van de rijksoverheid of een gemeente, een clause is opgenomen op grond waarvan bij niet-nakoming van die clause een bedrag verschuldigd is, kan bij de vervreemding van die woning het bedrag dat ter zake van het niet nakomen van de clause is betaald in mindering worden gebracht op het vervreemdingssaldo eigen woning, bedoeld in artikel 3.119aa, eerste lid, van de wet.

Toelichting

Hoewel de bijleenregeling bijzonder complex is, blijft deze in de nieuwe opzet van de eigenwoningregeling bestaan. De werking van de bijleenregeling is op een paar punten aangepast. In de Memorie van Toelichting is in de hierna opgenomen twee voorbeelden aangegeven hoe de bijleenregeling in de nieuwe opzet uitwerkt.

Voorbeeld 1

Een woning van € 200 000 aankoopbedrag wordt verkocht voor € 210 000. € 10 000 wordt opgenomen in de eigenwoningreserve. Bij aankoop van een woning van stel € 300 000, mag de eigenwoningschuld maximaal € 290 000 bedragen.

Voorbeeld 2

Woning met een aankoopbedrag van € 200 000 dat is gefinancierd met een lening van eveneens € 200 000 waarop inmiddels € 20 000 is afgelost heeft een eigenwoningschuld van € 180 000. De woning wordt verkocht voor € 200 000. Er is geen «winst», maar wel een eigenwoningreserve van € 20 000. Bij aankoop van een woning van € 300 000, mag de eigenwoningschuld maximaal € 280 000 bedragen. Zonder de bijleenregeling hadden de aflossingen de facto kunnen worden teruggenomen.

Gewijzigde werking 30-jaarstermijn

Omdat de huidige 30-jaarstermijn in het nieuwe systeem voor de fiscale behandeling van de eigen woning deel uitmaakt van de aflossingseis en het bijlenen van reeds afgeloste bedragen niet tot een hogere eigenwoningschuld leidt, loopt voor het bedrag van de oude schulden de 30-jaarstermijn door en gaat voor nieuwe schulden een nieuwe termijn gelden zonder dat daarbij voor de resterende maximale looptijd wordt aangesloten bij de starthoofdsom van de schuld.

Voorbeeld

A heeft een woning gekocht en er is een eigenwoningschuld van € 200 000. Over jaar 1 en 2 van de looptijd heeft A in totaal € 20 000 op de schuld afgelost. Begin jaar 3 bedraagt de schuld dus nog € 180 000. Stel A verkoopt de woning begin jaar 3 voor € 200 000. A koopt een nieuwe woning voor € 300 000. De eigenwoningreserve bedraagt dan € 20 000 na verkoop. A leent ter zake van de nieuwe eigen woning € 280 000. In het systeem tot 2013 valt deze schuld uiteen in een schuld van € 200 000 (de starthoofdsom) waarvoor nog een maximale looptijd van 27 jaar geldt en een schuld van € 80 000 waarvoor een nieuwe 30-jaarstermijn geldt. In het nieuwe systeem loopt voor het eindbedrag van de bestaande schuld van € 180 000 de termijn door, dus nog maximaal 27 jaar looptijd en gaat voor € 100 000 een nieuwe 30-jaarstermijn gelden.

In de Nota naar aanleiding van het Verslag is nog een voorbeeld uitgewerkt over de bijleenregeling. Het gaat om de situatie dat twee mensen trouwen, beiden met een eigenwoningreserve, maar waarbij één van hen een eigenwoningreserve heeft onder het oude regime en ze daarna gezamenlijk een huis gaan kopen. De uitwerking is als volgt.

Voorbeeld

2005 Eerste woning voor A

A koopt een eigen woning op 1 januari 2005 van € 200 000 en financiert dit met een aflossingsvrije hypotheek van € 210 000, looptijd 30 jaar.

2010 Huwelijk

Partner A en partner B (die nooit een eigen woning gehad heeft) trouwen op 1 januari 2010 in gemeenschap van goederen en B gaat bij A inwonen. A en B zijn fiscale partners geworden. Hoewel A en B door de boedelmenging door voltrekking van het huwelijk in 2010 in economische zin ieder gerechtigd worden tot de helft van de woning en de schuld, wordt dit voor fiscale doeleinden niet als verwerving en vervreemding aangemerkt (geen bijleenregeling; geen «nieuwe» schuld). Dat betekent dat na de boedelmenging A in fiscale zin de helft van de eigen woning heeft en een eigenwoningschuld heeft van € 105 000 met een resterende looptijd van 25 jaar. Voor B geldt hetzelfde.

2012–2013

Deze eigenwoningschulden bestaan op 31 december 2012 en vallen om die reden onder het overgangsrecht.

2014 Verhuizing

Op 1 januari 2014 verkopen A en B hun eigen woning voor € 210 000 en kopen zij op hetzelfde moment een nieuwe woning van € 400 000. Hiervoor gaan zij een extra annuïtaire hypotheek aan van € 190 000. Bij verkoop van de woning wordt geen winst gemaakt ten opzichte van de schuld, dus ontstaat er geen eigenwoningreserve. Op dat moment hebben A en B ieder een onder het overgangsrecht vallende aflossingsvrije schuld van € 105 000 met een resterende looptijd van 21 jaar. Deze schulden kunnen onder het overgangsrecht worden voortgezet. Daarnaast krijgen A en B door de verwerving van de nieuwe woning ieder een lening onder de nieuwe regeling van € 95 000 met een annuïtair aflossingsschema van 30 jaar.

2016 Echtscheiding

Op 1 januari 2016 vindt de echtscheiding plaats. Op dat moment hebben A en B ieder een onder het overgangsrecht vallende aflossingsvrije eigenwoningschuld van € 105 000 met een resterende looptijd van 19 jaar. Daarnaast hebben A en B ieder een aanvullende eigenwoningschuld van bijvoorbeeld nog € 92 000 met

een annuïtair aflossingsschema met een nog resterende looptijd van 28 jaar. Indien zij de woning verkopen en overgaan naar een huursituatie of overgaan naar een goedkopere eigen woning zal voor het annuïtaire leningdeel de aflossingsstand worden vastgelegd. Wanneer de verkoopprijs van de woning bijvoorbeeld € 420 000 bedraagt geldt voor elk van beiden een eigenwoningreserve van € 13 000 (in dit voorbeeld).

Eerste lid

Het eerste lid van artikel 3.119aa bevat de berekening van het vervreemdingssaldo eigen woning. De laatste volzin van het eerste lid van dat artikel bevat een aantal correcties op de eigenwoningschuld in het kader van de berekening van het vervreemdingssaldo eigen woning.

Tweede en derde lid

Deze twee leden zijn ongewijzigd overgenomen uit het tot en met 2012 geldende vijfde en zesde lid, van artikel 3.119a.

Vierde lid

Het vierde lid is ontleend aan het tot 2013 geldende artikel 3.119a, zevende lid. De regeling is op een aantal punten aangepast.

Verduidelijking begrip
vervreemding en
verwerving voor de
bijleenregeling

Economische
benadering

Ten eerste wordt verduidelijkt dat voor fiscale doeleinden een economische benadering geldt wat betreft de gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap. Naar civiel recht zijn in een huwelijkse goederengemeenschap geen afzonderlijke aandelen in de daartoe behorende goederen te onderkennen, maar voor fiscale doeleinden wordt ervan uitgegaan dat ieder van de echtgenoten tot de helft van elk gezamenlijk goed gerechtigd is. Tijdens het huwelijk heeft dit in zoverre geen betekenis dat de echtgenoten de belastbare inkomsten uit eigen woning als gemeenschappelijk inkomensbestanddeel onderling naar keuze kunnen toerekenen, maar de gerechtigdheid kan bij wijziging of beëindiging van de gemeenschap van goederen wel van belang zijn. In de nieuwe wettekst komt deze economische benadering voor fiscale doeleinden beter tot uitdrukking doordat is bepaald dat boedelmenging door huwelijksvoltrekking geen verwerving en geen vervreemding is. In de tot en met 2012 geldende wettekst is slechts bepaald dat de verkrijging door boedelmenging door voltrekking van een huwelijk of wijziging van de huwelijkse voorwaarden geen verwerving is en niet dat het geen vervreemding is. Aangezien bij een economische benadering echter de huwende echtgenoot de helft van de economische gerechtigdheid tot de gemeenschappelijke goederen verliest, is nu verduidelijkt dat voor fiscale doeleinden bij huwelijkse boedelmenging ook geen sprake is van een vervreemding. Daardoor is de bijleenregeling niet van toepassing. Dit houdt ook in dat door het aangaan van een huwelijk geen nieuwe 30-jaarstermijn en dus geen nieuw aflossingsschema gaat gelden en dat de totale eigenwoningschuld door het huwelijk niet in omvang verandert. Wel rust de aflossingsverplichting nu op beide partners voor de helft in plaats van geheel op één van hen.

Voorbeeld

A heeft een woning en daarop gevestigde schuld. A trouwt in jaar 5 met B in gemeenschap van goederen. Hoewel A en B daardoor nu in economische zin ieder gerechtigd worden tot de helft van de woning en de schuld, wordt dit voor fiscale doeleinden niet als verwerving en vervreemding aangemerkt (geen bijleenregeling; geen «nieuwe» schuld). Voor de resterende looptijd van de bestaande eigenwoningschuld geldt dat de helft daarvan door A in 25 jaar volledig en ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema moet worden afgelost. Voor de andere helft geldt hetzelfde voor B (in 25 jaar volledig en ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema aflossen). Dit laat onverlet dat A en B door hun partnerschap de belastbare inkomsten uit de eigen woning vrij onderling kunnen verdelen.

De zogeheten "economische benadering" wordt wel verdedigd met een beroep op artikel 3.119aa, vierde lid, Wet IB 2001. Deze benadering is niet vrij van kritiek. De stelling dat deze economische benadering "altijd al gold", zoals het kabinet aangeeft, wordt van verschillende kanten bestreden. Ook wordt bestreden dat deze economische benadering voldoende uit de huidige wettekst blijkt, zodat betwijfeld kan worden of de economische benadering überhaupt wel geldt. In o.a. de voorbeelden 8, 9, 10 en 14 bij artikel 3.119d, Wet IB 2001 is deze benadering toegelicht.

Annuïtaire
aflossingsschema
'vererft' aan fiscale
partner

Ten tweede is het genoemde vierde lid zo aangepast dat de bijleenregeling geen toepassing vindt in geval van verwerving tussen partners. Dit is een uitbreiding ten opzichte van de tot en met 2012 geldende regeling.

Voorbeeld

A en B zijn gehuwd in gemeenschap van goederen. De woning en de daarop gevestigde schuld met een resterende looptijd van 5 jaar behoort tot de huwelijksgemeenschap. A overlijdt. B is daardoor niet langer gerechtigd tot de helft van de woning en schuld, maar wordt nu gerechtigd tot het geheel. Op grond van artikel 3.119aa, vierde lid van de Wet IB 2001 is geen sprake van verkrijging of vervreemding. De bijleenregeling is daardoor niet van toepassing; het overgenomen aandeel geldt niet als «nieuwe schuld». Voor B geldt dus dat de bestaande eigenwoningschuld in 5 jaar volledig en ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema moet

worden afgelost. Ook zou dit gelden indien A en B niet gehuwd waren in gemeenschap van goederen en de woning en gehele schuld van A was. En ook indien A en B ongehuwd waren, een samenlevingscontract hadden met een testament op basis waarvan de woning en gehele schuld van A door B geërfd worden.

Ook overgangsrecht
bestaande lening
'vererft' aan fiscale
partner

Deze uitbreiding geldt ook voor onder het overgangsrecht vallende eigenwoningschulden. Daardoor verliest de langstlevende echtgenoot die de helft van een bestaande aflossingsvrije schuld erft niet de eerbiedigende werking voor die schuld en geldt daarvoor niet de aflossingseis.

Vijfde lid

In artikel 3.119aa, vijfde lid is als hoofdregel opgenomen wat op grond van het tot en met 2012 geldende artikel 3.119b, tweede lid, op verzoek kan worden gedaan. De eigenwoningreserve wordt, bij vervreemding van een woning waartoe meer dan één belastingplichtige gerechtigd is, toegerekend naar de mate waarin die personen gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo van de eigen woning.

Verplichte toerekening
vervreemdingssaldo /
eigenwoningreserve.
Keuzeregeling vervallen

Bij het herziene systeem voor de fiscale behandeling van de eigen woning moet een eenmaal gestart aflossingsschema voor een tot de eigenwoningschuld behorende schuld worden voortgezet door de belastingplichtige voor diens aandeel in die schuld. Indien belastingplichtigen zelf zouden kunnen kiezen door wie het aflossingsschema moet worden voortgezet, of indien dit in afwijking van de eigendomsverhoudingen aan ieder voor de helft zou worden toegerekend, zou het aflossingsschema (deels) losgelaten kunnen worden en zou het systeem inconsistent zijn. Datzelfde geldt voor de eigenwoningreserve. Het past niet bij het herziene systeem voor de fiscale behandeling van de eigen woning om gewezen partners de keuze te geven aan wie ze de eigenwoningreserve willen meegeven.

Voorbeeld 1

A en B wonen samen en hebben een samenlevingscontract. De woning en daarop gevestigde schuld zijn van A. A en B gaan uit elkaar. A verkoopt de woning en verhuist naar een goedkopere koopwoning. B verhuist naar een huurwoning. Bij de verkoop bedraagt het vervreemdingssaldo € 50 000. A heeft door de vervreemding een eigenwoningreserve van € 50 000, die in mindering gebracht moet worden op de aankoopprijs van de nieuwe woning. B heeft geen eigenwoningreserve. Als A en B zouden kunnen kiezen aan wie ze de eigenwoningreserve zouden willen toerekenen, dan zouden ze die volledig aan B kunnen toerekenen (die daar geen «last» van heeft, omdat B gaat huren). Als A en B, omdat ze partner van elkaar waren, ieder de helft van de eigenwoningreserve toegerekend zouden krijgen, geldt dat A ten onrechte de helft daarvan zou kwijtraken (en B daarvan ten onrechte «last» zou hebben bij de aanschaf van een nieuwe woning).

Voorbeeld 2

A heeft een woning en de daarop gevestigde schuld. A trouwt in jaar 5 met B in gemeenschap van goederen. A en B gaan na 10 jaar scheiden en in dat kader de woning verkopen. Bij de verkoop bedraagt het vervreemdingssaldo € 50 000. A heeft door de vervreemding een eigenwoningreserve van € 25 000 en B ook.

Zesde lid

Deze delegatiebepaling is tot en met 2012 opgenomen in het artikel 3.119a, tiende lid.

Artikel 3.119b. Beschikking eigenwoningreserve

1. De eigenwoningreserve kan naar de stand van het einde van een kalenderjaar, al dan niet op verzoek, door de inspecteur bij voor bezwaar vatbare beschikking worden vastgesteld. Indien er sprake is van een afname van de eigenwoningreserve als bedoeld in artikel 3.119aa, tweede lid, onderdeel b, wordt in de beschikking tevens melding gemaakt van het bedrag van die afname.

Keuzeregeling voor
toerekening
eigenwoningreserve
vervallen

~~2. Op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn gewezen partner kan de eigenwoningreserve aan elk van hen worden toegerekend naar de mate waarin zij feitelijk gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo eigen woning. De inspecteur beslist op het verzoek bij voor bezwaar vatbare beschikking. Op het verzoek kan niet worden teruggekomen.~~

2. Indien enig feit grond oplevert voor het vermoeden dat de eigenwoningreserve te laag is vastgesteld, kan de inspecteur de beschikking herzien. Herziening vindt plaats bij voor bezwaar vatbare beschikking.

3. Een feit dat de inspecteur bekend was of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, levert geen grond voor herziening op, tenzij de belastingplichtige ter zake van dit feit te kwader trouw is.

4. Artikel 16, tweede lid, aanhef en onderdeel c, derde en vierde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen is van overeenkomstige toepassing op herziening.

Toelichting

In het eerste lid wordt de verwijzing naar artikel 3.119a, vijfde lid, onderdeel b gewijzigd. Deze wijziging is onderstreept in de tekst.

Het tweede lid vervalt. De vervallen tekst is doorgehaald. In het nieuwe systeem van de fiscale behandeling van de eigen woning geldt geen keuzeregeling meer voor toerekening van de eigenwoningreserve, maar geldt dat steeds wordt vastgehouden aan de economische gerechtigdheid tot inkomen en vermogen. Daarom is de genoemde keuzeregeling vervallen en is wat tot en met 2012 op verzoek kon worden gedaan nu als hoofdregel opgenomen. Zie hierover ook de toelichting bij het vijfde lid van artikel 3.119aa.

De leden 3 tot en met 5 worden vernummerd. Deze wijzigingen zijn in de tekst onderstreept.

Artikel 3.119c Aflossingseis

1. Aan de aflossingseis wordt voldaan indien een tot de eigenwoningschuld behorende schuld op het toetsmoment niet meer bedraagt dan het bedrag dat per schuld volgt uit de formule:

$$B_x = B_0 \left[1 - \frac{(1 + i_m)^x - 1}{(1 + i_m)^n - 1} \right]$$

waarbij wordt verstaan onder:

- B_x : de maximale schuld op het toetsmoment;
- B_0 : het startbedrag van de schuld;
- i_m : de maandelijkse rentevoet;
- x : het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd;
- n : de totale looptijd van de schuld in maanden, gerekend vanaf het moment van aangaan van de schuld tot de maand waarin de schuld geheel moet zijn afgelost, doch ten hoogste 360 maanden.

2. Na een wijziging van de maandelijkse rentevoet wordt de formule in het eerste lid als volgt toegepast:

- a. onder B_0 wordt verstaan: de omvang van de schuld op het moment direct voorafgaand aan de wijziging van de maandelijkse rentevoet;
- b. onder i_m wordt verstaan: de nieuwe maandelijkse rentevoet;
- c. onder x wordt verstaan: het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd vanaf het moment direct voorafgaand aan de wijziging van de maandelijkse rentevoet, en
- d. onder n wordt verstaan: de nog resterende maximale looptijd van de oorspronkelijke looptijd van de schuld in gehele kalendermaanden op het moment direct voorafgaand aan de wijziging van de maandelijkse rentevoet.

3. Voor zover reeds een of meerdere schulden die behoren tot de eigenwoningschuld bestaan of laatstelijk hebben bestaan en daarna voor een bedrag overeenstemmend met, of lager dan de laatste omvang van die schuld, onderscheidenlijk schulden, één of meer nieuwe schulden als bedoeld in artikel 3.119a, eerste lid, worden aangegaan, wordt de formule in het eerste lid per schuld als volgt toegepast:

- a. onder B_0 wordt verstaan: de laatste omvang van de voorgaande schuld, dan wel indien het bedrag van de nieuwe schuld lager is, dit lagere bedrag;
- b. onder i_m wordt verstaan: de maandelijkse rentevoet op het moment van aangaan van de nieuwe schuld;
- c. onder x wordt verstaan: het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd vanaf het moment direct voorafgaand aan het aangaan van de nieuwe schuld, en
- d. onder n wordt verstaan: de nog resterende maximale looptijd van de oorspronkelijke looptijd van de voorgaande schuld in maanden op het laatste moment dat deze schuld bestond.

4. Voor zover de nieuwe eigenwoningschuld, na toepassing van de aflossingsstand, bedoeld in artikel 3.119d, de totale laatste omvang van de voorgaande schuld, uiterlijk op het moment direct voorafgaand aan het aangaan van de nieuwe schuld of schulden, overtreft, geldt voor de nieuwe schulden de formule van het eerste lid, waarbij onder (n) wordt verstaan de totale looptijd van de schuld in maanden, gerekend vanaf het moment van aangaan van de schuld tot de maand waarin de schuld geheel moet zijn afgelost, doch ten hoogste 360 maanden.

5. Als toetsmoment als bedoeld in het eerste lid wordt aangemerkt:

- a. 31 december van het kalenderjaar;
- b. het moment van vervreemding van de eigen woning;
- c. het moment van wijziging van de maandelijkse rentevoet, bedoeld in het tweede lid;

- d. het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond, bedoeld in het derde lid.
6. De aflossingseis rust op de belastingplichtige voor zijn eigenwoningschuld.
7. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld voor de toepassing van dit artikel.

Toelichting

Artikel 3.119c bevat een nadere invulling van het vereiste dat ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig moet worden afgelost om in aanmerking te komen voor renteaftrek voor de eigen woning.

Eerste lid

Om te voldoen aan de aflossingseis mag het schuldbedrag van elke tot de eigenwoningschuld behorende schuld op het toetsmoment niet meer bedragen dan het bedrag dat voortvloeit uit de in dit lid opgenomen formule.

Eerst 'te veel' aflossen en later 'te weinig' toegestaan

De aflossingseis schrijft de maximaal toegestane hoogte van de eigenwoningschuld voor en niet het minimaal in een bepaalde periode af te lossen bedrag. Daardoor is het mogelijk in het begin van de looptijd meer af te lossen dan volgens een annuïtair aflossingsschema verplicht zou zijn en later in de looptijd minder af te lossen dan volgens annuïtair schema, zoals bijvoorbeeld het geval is bij een lineaire aflossingslening.

Toetsing in maanden; niet in jaren

De aflossingseis is gebaseerd op een annuïtair aflossingsschema over een termijn van ten hoogste 360 maanden. Die termijn is gelijk aan de voor het huidige regime geldende termijn van 30 jaren, maar is geformuleerd als 360-maandsperiode om te bewerkstelligen dat voor het aflossingsschema ook over perioden van minder dan een jaar getoetst kan worden of op 31 december van dat jaar voldoende is afgelost en zodat bij een vervreemding in de loop van een kalenderjaar het maximale bedrag van die schuld op het moment van vervreemding berekend kan worden.

Voorbeeld

A koopt op 1 februari 2013 een woning voor € 200 000 en financiert die aankoop volledig met een annuïtaire lening. Op 31 december van dat jaar geldt dat elf maanden van de looptijd verstreken zijn, waardoor de schuld niet hoger mag zijn dan het maximale bedrag op grond van de formule waarbij die 11 maanden van de looptijd al zijn verstreken. Als de aflossingseis als jaareis geformuleerd zou zijn zou A op 31 december nog geen bedrag hoeven te hebben afgelost, maar pas op 1 februari van het volgende jaar. De toets zou dan dus niet op 31 december gedaan kunnen worden, omdat voor elke belastingplichtige een ander aflossingsmoment zou gelden.

Toetsing begint op eerste van de maand volgend op het moment van aangaan van de schuld

Door uit te gaan van het aantal volledige kalendermaanden, worden bij het aangaan van de lening gedurende de maand die eerste dagen niet meegeteld voor de aflossingseis, waardoor over die dagen nog niet hoeft te worden afgelost. Dit sluit aan bij de praktijk, waar het aflossingsschema ook pas start per eerste dag van de volgende maand volgend op het moment van aangaan van de schuld. Bij aangaan van de schuld op bijvoorbeeld 18 september gaat het aflossingsschema en ook de fiscale aflossingseis dus lopen per 1 oktober van dat jaar.

Rente over eerste gebroken maand aftrekbaar

Gedurende de genoemde dagen dat de schuld al wel is aangegaan maar het aflossingsschema nog niet is gestart wordt de schuld al wel reeds aangemerkt als eigenwoningschuld en is de rente fiscaal aftrekbaar. De formule wordt per tot de eigenwoningschuld behorende schuld toegepast. Indien bijvoorbeeld voor een nieuwbouwwoning op 1 december 2013 een schuld van € 150 000 wordt aangegaan en op 1 juni 2014 nog eens een schuld van € 100 000, dan geldt de startdatum ter berekening van het aantal verstreken maanden voor elke schuld afzonderlijk. De formule zoals opgenomen in het eerste lid is afgeleid uit de basisformule voor een maandelijkse annuïteit:

$$A_m = \frac{i_m}{1 - (1 + i_m)^{-n}} B_0$$

waarbij wordt verstaan onder:

a_m: de maandelijkse annuïteit

i_m: de maandelijkse rentevoet

B₀: het startbedrag van de annuïtaire lening

n: de looptijd van de annuïtaire lening in maanden

Aflossingseis wordt per leningdeel getoetst	Het is mogelijk om de eigenwoningschuld te splitsen in afzonderlijke leningdelen. De aflossingseis wordt per leningdeel beoordeeld. Indien op één van die leningdelen niet (voldoende) wordt afgelost, zal de belastingplichtige voor dat gehele leningdeel de renteaftrek kwijtraken omdat dit leningdeel vanwege het uitblijven van aflossingen uiteindelijk niet meer kwalificeert als tot de eigenwoningschuld behorende schuld. Voor andere leningen waarvoor de belastingplichtige nog wel aan de aflossingsverplichting voldoet, blijft de renteaftrek in stand. Deze andere leningen blijven behoren tot de eigenwoningschuld. Het is daarbij wel vereist dat een contractuele splitsing is aangebracht tussen leningen of leningdelen. Indien dat niet is gedaan, is het niet mogelijk om gedurende de looptijd op een deel van de lening onvoldoende af te lossen met behoud van een deel van de renteaftrek voor zover wel voldoende is afgelost. In dat geval zal de gehele lening uiteindelijk niet meer kwalificeren als eigenwoningschuld.
Digitale rekenhulp	De Belastingdienst zal als extra service voor belastingplichtigen een digitale voorziening creëren waarmee belastingplichtigen zelf kunnen berekenen (of narekenen) welk bedrag maandelijks moet worden afgelost, gegeven het bedrag van de lening, de datum van ingang, het rentepercentage en de looptijd. Naast het minimaal af te lossen bedrag zal ook het daarbij corresponderende bedrag van de te betalen rente worden vermeld.
Toepassing formule na rentewijziging	Tweede lid In het tweede lid is opgenomen hoe de formule uit het eerste lid moet worden toegepast na een wijziging van de maandelijkse rentevoet. Basisprincipe daarbij is dat op het moment van de rentewijziging een nieuwe annuïteit wordt berekend op basis van de stand van de schuld direct voorafgaand de rentewijziging, de nieuwe rente en het restant van de totale maximale looptijd van 360 maanden. Vanaf het moment dat de nieuwe maandelijkse rentevoet wordt gehanteerd (i_m), wordt in de formule de omvang van de schuld op het moment direct voorafgaand aan de wijziging van de rentevoet gehanteerd als startbedrag (B_0) van de nieuw te berekenen annuïteit, bedraagt de looptijd van de schuld (n) de nog resterende maximale looptijd in gehele kalendermaanden van de oorspronkelijke looptijd van de schuld en bedraagt de verstreken looptijd van de schuld (x) het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd vanaf het moment van de rentewijziging.
Maandelijks wijzigende rentevoet	Als een burger bij een bank een annuïtaire aflossingslening met een maandelijks variabele rente afsluit voor de aankoop van zijn eigen woning, dan zal de bank indien de variabele rente wijzigt zo nodig elke maand de nieuwe annuïteit berekenen en aan de geldlener doorgeven wat het gewijzigde te betalen maandbedrag van de annuïteit is. De variabele maandannuïteiten inclusief de maandelijkse herrekening van de annuïteit bestaan al jarenlang. Het feit dat de annuïteit moet worden herberekend bij een rentewijziging staat immers los van het fiscale regime. Er is dan ook geen reden om te twijfelen aan de werkbaarheid van deze hypotheekleningen tussen leningnemers en leningverstrekkers. Ervan uitgaande dat dit maandbedrag aan rente en aflossing steeds betaald wordt door de leningnemer hoeft er fiscaal bij de rentewijzigingen verder niets te gebeuren. Alle betaalde rente blijft fiscaal aftrekbaar.
Renseignering bij maandelijks wijzigende rentevoet	Indien de lening wordt afgesloten bij een bank geeft deze uiterlijk 31 januari volgend op het kalenderjaar waarop de gegevens en inlichtingen betrekking hebben, onder andere het over het kalenderjaar betaalde rentebedrag en de hoogte van de schuld op 31 december door aan de Belastingdienst. Er vindt geen renseignering plaats van rentewijzigingen gedurende het jaar.
Toepassing formule na oversluiten	Derde lid Het derde lid regelt hoe de formule voor de maximale eigenwoningschuld uit het eerste lid moet worden toegepast bij het aangaan van een nieuwe schuld in de situatie dat er reeds een bestaande eigenwoningschuld is of was en deze bijvoorbeeld wordt overgesloten. Hierbij wordt alleen teruggekeken naar de voorgaande schuld, en niet naar eerdere schulden. De hoofdregel is geformuleerd op basis van het geval waarbij een schuld wordt overgesloten voor hetzelfde bedrag of een lager bedrag (zonder dat op dat oversluiten de bijeenregeling van toepassing is). Basisprincipe daarbij is dat de aflossing op de vorige schuld wordt voortgezet bij de nieuwe schuld voor de resterende looptijd. Daartoe dient op het moment van aangaan van de nieuwe schuld, in de formule de laatste omvang van de voorgaande schuld – bij volledige aflossing betreft dit dus de omvang op het moment direct voorafgaand aan deze aflossing – te worden gehanteerd als startbedrag van de schuld (B_0) dan wel indien het bedrag van de nieuwe schuld lager ligt, dit lagere bedrag.
Verhuisregeling	Voor de situatie waarin de voorgaande schuld op het moment van aangaan van de nieuwe schuld tijdelijk ook nog wordt aangemerkt als eigenwoningschuld door toepassing van de verhuisregeling voorziet artikel 3.119f in de regels voor overgaan van het aflossingsschema van de voorgaande schuld naar de nieuwe schuld. Zie hiervoor de toelichting op deze bepaling.

Voorrangsregel bij meerdere schulden

Opschorten aflossingseis

Als looptijd van de nieuwe schuld in maanden wordt gehanteerd de nog resterende looptijd van de totale maximale looptijd 360 maanden op de voorgaande schuld op het laatste moment dat de schuld bestond. Ingeval er meerdere bestaande en/of nieuwe schulden zijn, wordt de berekening per schuld gemaakt. Ingeval de totale nieuwe schuld lager is, bijvoorbeeld bij verhuizing naar een goedkopere woning en er meerdere bestaande schulden waren, die een verschillende looptijd hadden, geldt dat eerst de langstlopende termijn wordt volgemaakt. Voorts wordt de op dat moment toepasselijke maandelijkse rentevoet gehanteerd (i_m) en bedraagt de verstreken looptijd van de schuld (x) het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd na het moment van oversluiten. Omdat niet altijd doorlopend sprake is van een eigenwoningschuld, is ook geregeld dat in die periode de aflossingseis niet geldt.

Voorbeeld

A heeft op 1 januari van een jaar een eigen woning met eigenwoningschuld waarop annuïtair wordt afgelost. Op 1 februari vervreemdt A deze woning en gaat A tijdelijk huren; A had op 1 februari nog 200 maanden resterende looptijd op die schuld. Op 1 oktober verwerft A een nieuwe eigen woning. In de periode van 1 februari tot 1 oktober geldt voor A geen aflossingseis. Op 1 oktober moet A weer gaan aflossen. Voor toepassing van de formule in artikel 3.119c, derde lid, van de Wet IB 2001 vult A voor n in 200 maanden. Indien A pas in het daarop volgende jaar de nieuwe woning zou verwerven, dan kan A verzoeken om de beschikking aflossingsstand naar de stand op 31 december. Zie over de beschikking de toelichting bij artikel 3.119d.

Vierde lid

Op de hoofdregel dat de looptijd van de oorspronkelijke schuld doorloopt indien deze op enig moment door een andere schuld wordt vervangen is een uitzondering gemaakt. Deze uitzondering ziet op alle situaties waarin de nieuwe eigenwoningschuld de voorgaande eigenwoningschuld overtreft. Dat is het geval indien:

- schulden worden aangegaan voor verbetering of onderhoud van de woning, of
- ter afkoop van het recht van erfpacht, en
- indien de nieuwe schulden de voorgaande schuld overtreffen door een verhuizing naar een duurder woning.

Aangaan hogere eigenwoningschuld

Wel dienen in al deze gevallen op het totaal van de schulden eerst de eigenwoningreserve en de aflossingsstand te worden toegepast. Voor deze schulden start voor de toepassing van de aflossingseis een nieuw aflossingsschema met een maximale looptijd van 360 maanden.

Vijfde lid

In het vijfde lid is opgenomen wat wordt verstaan onder toetsmoment als bedoeld in het eerste lid. Dit ziet uit de toets aan de aflossingseis Of aan de vereiste minimale aflossing is voldaan, hangt af van de gebeurtenissen die zich voordoen in een kalenderjaar. In elk geval wordt altijd op 31 december van een kalenderjaar getoetst of de schuld op het vereiste niveau is (onderdeel a). In de onderdelen b tot en met d zijn momenten opgenomen waarin een extra toets plaatsvindt. Het betreft onderscheidenlijk:

- het moment van vervreemding van de eigen woning,
- het moment van wijziging van de maandelijkse rentevoet; en
- het moment van oversluiten van een schuld.

Begrip toetsmoment

Het is nodig om op deze momenten een extra toetsmoment te hebben, omdat het momenten zijn waarop een te hoge schuld anders onbedoelde definitieve gevolgen zou hebben. Bijvoorbeeld indien bij een vervreemding de schuld te hoog is, dan zou het vervreemdingssaldo en daarmee de eigenwoningreserve te laag worden vastgesteld, de aflossingsstand te hoog en de schuld voor een eventuele nieuwe eigen woning eveneens te hoog. Indien de in de onderdelen b tot en met d bedoelde momenten zich niet hebben voorgedaan in een kalenderjaar geldt dus uitsluitend 31 december als toetsmoment. Dit betekent dat men gedurende het kalenderjaar een zekere flexibiliteit heeft in het tempo van aflossen over de verschillende maanden. Zo kan een seizoenswerker indien zijn leningovereenkomst dat toestaat ervoor kiezen om af te lossen in de periode in het jaar dat hij de financiële middelen daarvoor heeft.

Zesde lid

In artikel 3.119e is opgenomen wat de gevolgen zijn indien de schuld op het toetsmoment hoger is dan volgt uit de in artikel 3.119c, eerste lid opgenomen formule. Artikel 3.119c, zesde lid, bevat de regel dat de aflossingseis rust op de belastingplichtige voor zijn eigenwoningschuld. In het nieuwe systeem zijn regels gesteld die waarborgen dat een eenmaal gestart aflossingsschema van een eigenwoningschuld moet worden voortgezet door de belastingplichtige voor zijn eigenwoningschuld. Indien (gewezen) partners zelf zouden kunnen kiezen door wie het aflossingsschema moet worden voortgezet, of wanneer dit in afwijking van de eigendomsverhoudingen aan ieder voor de helft zou worden toegerekend, zou hierdoor het aflossingsschema (deels) losgelaten kunnen worden.

Versie 10 maart 2013

Voorbeeld

A heeft een woning en de daarop gevestigde schuld. A trouwt in jaar 5 met B in gemeenschap van goederen. A en B gaan na 10 jaar huwelijk scheiden. A dient bij verwerving van een nieuwe eigen woning - voor zover de nieuwe eigenwoningschuld zijn vorige eigenwoningschuld niet overtreft - conform het aflossingsschema op zijn voorgaande eigenwoningschuld in 15 jaar volledig en ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema af te lossen om over die periode renteaftrek te behouden. Voor B geldt hetzelfde (de helft van de eigenwoningschuld op dat moment in 15 jaar volledig en ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema aflossen).

Zevende lid

Het zevende lid bevat de mogelijkheid om bij ministeriële regeling nadere regels te stellen voor de toepassing van artikel 3.119c.



De aflossingseis geldt voor iedereen. Geen uitzonderingen voor 'zielige gevallen'! (tenzij je onder het overgangsrecht valt...)

Artikel 3.119d Aflossingsstand

1. Indien bij een vervreemding van de eigen woning de eigenwoningschuld van de belastingplichtige direct voorafgaand aan die vervreemding groter is dan de eigenwoningschuld van de belastingplichtige ter zake van een nieuw verworven eigen woning of indien na de vervreemding een eigenwoningschuld ontbreekt, blijven van dat meerdere van de eigenwoningschuld onderscheidenlijk van de eigenwoningschuld direct voorafgaand aan die vervreemding, het bedrag en de stand van de resterende looptijd in maanden (de aflossingsstand) behouden. De aflossingsstand kan naar de stand van het einde van een kalenderjaar, al dan niet op verzoek, door de inspecteur bij voor bezwaar vatbare beschikking (de beschikking aflossingsstand) worden vastgesteld.

2. Indien de belastingplichtige de eigenwoningschuld op enig moment verhoogt of indien na een periode zonder eigenwoningschuld opnieuw een eigenwoningschuld ontstaat, en er op dat moment een aflossingsstand bestaat, wordt de formule van artikel 3.119c, eerste lid, voor de verhoging van de eigenwoningschuld onderscheidenlijk voor de genoemde opnieuw ontstane eigen woningschuld als volgt toegepast:

- onder B_0 wordt verstaan: het bedrag van de aflossingsstand, dan wel indien het bedrag van de nieuwe schuld lager is, dit lagere bedrag, en
- onder n wordt verstaan: de resterende looptijd in maanden van de aflossingsstand.

3. De aflossingsstand vervalt, dan wel de beschikking aflossingsstand vervalt, indien de aflossingsstand geheel is toegepast op een eigenwoningschuld. Indien er sprake is van een afname van het bedrag van de aflossingsstand, blijft de aflossingsstand behouden voor het resterende bedrag en, indien een beschikking aflossingsstand is vastgesteld, wordt in de beschikking tevens melding gemaakt van het bedrag van die afname.

Toelichting

Tijdelijk geen eigen woning

In artikel 3.119d is een nieuwe regeling opgenomen op grond waarvan het aflossingsschema gekoppeld blijft aan de belastingplichtige. Als het aflossingsschema niet aan de belastingplichtige gekoppeld zou blijven, dan zou een belastingplichtige die tussen twee koopwoningen in tijdelijk een woning huurt, door die huurperiode de stand van zijn aflossingsschema kwijtraken en zou hij bij aankoop van een nieuwe woning weer met een nieuw schema van voren af aan (360 maanden) kunnen beginnen.

Eerst goedkoper wonen en daarna weer duurder

Ook wordt zo voorkomen dat belastingplichtigen kunnen terugkeren naar een hoger schuldbedrag (en daarmee een hogere renteaftrek) en langere aftrekperiode in het geval sprake is van een periode van wonen in een (veel) goedkopere eigen woning tussen periodes van wonen in een duurder eigen woning. Hieronder worden beide situaties separaat toegelicht.

Let op! Voorbeelden 1 en 2 illustreren de werking van de nieuwe eigenwoningregeling zonder toepassing artikel 3.119d.

Voorbeeld 1

X heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een eigen woning van 200 000. Na 5 jaar verkoopt X de eigen woning voor 220 000. De eigenwoningschuld bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) 180 000. De eigenwoningreserve bedraagt $220\ 000 - 180\ 000 = 40\ 000$. X koopt eind jaar 5 een nieuwe eigen woning voor 150 000. De eigenwoningschuld is $150\ 000 - 40\ 000 = 110\ 000$ (bijleenregeling). X had nog een schuld van 180 000; daarvan loopt 110 000 door (dus nog 25 jaar). X verkoopt eind jaar 9 de eigen woning voor 150 000. De eigenwoningschuld bedroeg op dat moment (vanwege de verplichte aflossingen) 100 000. De eigenwoningreserve bedraagt $150\ 000 - 100\ 000 = 50\ 000$ (bijleenregeling). X koopt eind jaar 9 een nieuwe eigen woning voor 250 000. De eigenwoningschuld is $250\ 000 - 50\ 000 = 200\ 000$. X had nog een schuld van 100 000; die loopt door (dus nog 21 jaar). X gaat een nieuwe lening aan voor 100 000 (dus nog 30 jaar). De belastingplichtige die niet tussendoor in de goedkopere woning was gaan wonen zou wel gebonden zijn aan de lopende 30-jaarstermijn en zou volgens het oude aflossingsschema moeten doorgaan met aflossen.

Voorbeeld 2

Y heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een eigen woning van 200 000. Na 9 jaar verkoopt X de eigen woning voor 220 000. De eigenwoningschuld bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) 160 000. De eigenwoningreserve bedraagt $220\ 000 - 160\ 000 = 60\ 000$. Y koopt eind jaar 9 een nieuwe eigen woning voor 250 000. De eigenwoningschuld is $250\ 000 - 60\ 000 = 190\ 000$ (bijleenregeling). Y had nog een schuld van 160 000; die loopt door (dus nog 21 jaar). Y gaat een nieuwe lening aan voor 30 000 (dus nog 30 jaar).

Een verschil in behandeling tussen voorbeeld 1 en voorbeeld 2 is niet wenselijk, omdat daardoor het verloop van de wooncarrière een onevenredige invloed heeft op de mogelijkheden voor fiscale renteaftrek. Dit geldt ook voor de situatie dat sprake is van een tijdelijke situatie dat er geen eigen

Versie 10 maart 2013

woning is maar bijvoorbeeld tijdelijk wordt gehuurd. Hieronder wordt de situatie van tijdelijk huren nader uitgewerkt in een voorbeeld.

Let op! Voorbeeld 3 illustreert de werking van de nieuwe eigenwoningregeling zonder toepassing artikel 3.119d.

Voorbeeld 3

X heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een eigen woning van 200 000. Na 5 jaar verkoopt X de eigen woning voor 220 000. De eigenwoningschuld bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) 180 000. De eigenwoningreserve bedraagt $220\ 000 - 180\ 000 = 40\ 000$. X gaat in jaar 5 een woning huren. In jaar 8 (na drie jaar) vervalt de eigenwoningreserve. X koopt in jaar 9 een nieuwe woning voor 250 000. De eigenwoningschuld is 250 000 (geen bijleenregeling). X gaat een nieuwe lening aan voor 250 000 (dus nog 30 jaar).

De leden van de fractie van D66 hebben in het Verslag gevraagd hoe dit voorbeeld uitwerkt met toepassing van de aflossingsstand. In de Nota naar aanleiding van het verslag is dat gebeurd.

Voorbeeld 3a

X heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een eigen woning van € 200 000. Na 5 jaar verkoopt X de eigen woning voor € 220 000. De eigenwoningschuld bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) € 180 000. Het bedrag van € 180 000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan) wordt vastgelegd als aflossingsstand. De eigenwoningreserve bedraagt $€\ 220\ 000 - €\ 180\ 000 = €\ 40\ 000$. X gaat in jaar 6 een woning huren. Na jaar 8 (na drie jaar) vervalt de eigenwoningreserve. X koopt in jaar 9 een nieuwe woning voor € 250 000. De eigenwoningschuld is € 250 000 (geen bijleenregeling). De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de beschikking aflossingsstand. X gaat een nieuwe lening aan voor € 70 000 (nieuw schema dus nog 30 jaar).

Het verschil met voorbeeld 3 (zonder aflossingsstand) is dat met toepassing van de aflossingsstand X na de huurperiode bij de aankoop van de nieuwe woning in jaar 9 niet voor de gehele schuld van € 250 000 een nieuw aflossingsschema van 30 jaar mag toepassen, maar dat hij voor het deel van de schuld waarvoor de aflossingsstand geldt (€ 180 000) een aflossingsschema voor ten hoogste 25 jaar mag afsluiten met behoud van fiscale renteaftrek. Voor dit deel heeft X immers al de eerste 5 jaar renteaftrek gebruikt. X kan dus slechts voor € 70 000 een nieuw 30-jarig ten minste annuïtair aflossingsschema aangaan met behoud van fiscale renteaftrek voor de eigen woning.

Een belastingplichtige die tussentijds in een eigen woning woont, heeft voor de oude schuld nog maar 21 jaar renteaftrek, terwijl voor de belastingplichtige die tussentijds niet in een eigen woning woont voor de gehele schuld een nieuwe 30-jaarstermijn zou beginnen voor de renteaftrek. Daarnaast zou gelden dat de belastingplichtige die tussentijds niet in een eigen woning woonde een nieuw aflossingsschema zou krijgen, terwijl de niet-huurder al in jaar 9 van het aflossingsschema zit.

Voorname ongelijikheden worden door artikel 3.119d voorkomen door van het deel van de eigenwoningschuld dat geheel of gedeeltelijk niet meer wordt gebruikt de omvang en de stand van aflossing vast te leggen in een beschikking. Bij latere koop van een nieuwe eigen woning (dus bijvoorbeeld na de tijdelijke huursituatie) dient de belastingplichtige voor een deel van zijn eigenwoningschuld voor de nieuwe woning ter grootte van het vastgelegde bedrag de vastgelegde stand van de aflossing in aanmerking te nemen.

Werking vastlegging aflossingsstand

Voorbeeld 4

X heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een woning van 200 000. Na 5 jaar verkoopt X de woning voor 220 000. De eigenwoningschuld bedraagt 180 000. De eigenwoningreserve bedraagt $220\ 000 - 180\ 000 = 40\ 000$. X koopt eind jaar 5 een nieuwe woning voor 150 000. De eigenwoningschuld is $150\ 000 - 40\ 000 = 110\ 000$ (bijleenregeling). X had nog een schuld van 180 000; daarvan loopt 110 000 door (dus nog 25 jaar). Het restbedrag van 70 000 (met nog 25 jaar te gaan) wordt vastgelegd als aflossingsstand. X verkoopt eind jaar 9 de woning voor 150 000. De eigenwoningschuld bedroeg op dat moment 100 000. De eigenwoningreserve bedraagt $150\ 000 - 100\ 000 = 50\ 000$ (bijleenregeling). X koopt eind jaar 9 een nieuwe woning voor 250 000. De eigenwoningschuld is $250\ 000 - 50\ 000 = 200\ 000$. X had nog een schuld van 100 000; die loopt door (dus nog 21 jaar). De schuld van 70 000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de beschikking aflossingsstand. X gaat een nieuwe lening aan voor 30 000 (dus nog 30 jaar).

Voorbeeld 5

X heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een eigen woning van € 200 000. Na 5 jaar verkoopt X de eigen woning voor € 220 000. De eigenwoningschuld (EWS) bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) € 180 000. Het bedrag van € 180 000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan) wordt vastgelegd als aflossingsstand. De EWR bedraagt $€\ 220\ 000 - €\ 180\ 000 = €\ 40\ 000$. X gaat in jaar 6 een woning huren. X koopt in jaar 7 een nieuwe woning voor € 250 000. De EWS mag vanwege de bijleenregeling maximaal $€\ 250\ 000 - €\ 40\ 000 = €\ 210\ 000$ bedragen. De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de aflossingsstand. X gaat een nieuwe lening aan voor € 30 000 (nieuw schema dus nog 30 jaar).

Voorbeeld 6

Idem als voorbeeld 5 met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 200 000 bedraagt. De EWS mag vanwege

de bijeenregeling maximaal € 200 000 -/- € 40 000 = € 160 000 bedragen. De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 160 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 20 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Voorbeeld 7

Idem als voorbeeld 5 met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 160 000 bedraagt. De EWS mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 160 000 -/- € 40 000 = € 120 000 bedragen. De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 120 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 60 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

In de voorbeelden 8, 9 en 10 wordt de zgn. "economische benadering" toegelicht. Deze benadering is niet vrij van kritiek!

Voorbeeld 8

Idem als voorbeeld 5 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt in gemeenschap van goederen met Y. Door het huwelijk verkrijgt Y de economische gerechtigdheid tot de helft van de EWR van € 40 000, dus € 20 000 en de helft van de aflossingsstand. Deze bedraagt nu voor elk van beiden € 90 000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan). X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 250 000. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 125 000). De EWS van X mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 125 000 -/- € 20 000 = € 105 000 bedragen. De schuld van € 90 000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de aflossingsstand. X gaat een nieuwe lening aan voor € 15 000 (nieuw schema dus nog 30 jaar). Voor Y geldt hetzelfde; schuld van € 90 000 met een looptijd van 25 jaar en een schuld van € 15 000 met een looptijd van 30 jaar.

Voorbeeld 9

Idem als in voorbeeld 8, met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 200 000 bedraagt. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 100 000). De EWS van X mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 100 000 -/- € 20 000 = € 80 000 bedragen. De schuld van € 90 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 80 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 10 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001). Voor Y geldt hetzelfde; schuld van € 80 000 met een looptijd van 25 jaar en een aflossingsstand van € 10 000 (stand nog 25 jaar).

Voorbeeld 10

Idem als in voorbeeld 8, met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 160 000 bedraagt. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 80 000). De EWS van X mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 80 000 -/- € 20 000 = € 60 000 bedragen. De schuld van € 90 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 60 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 30 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001). Voor Y geldt hetzelfde; schuld van € 60 000 met een looptijd van 25 jaar en een aflossingsstand van € 30 000 (stand nog 25 jaar).

Voorbeeld 11

Idem als voorbeeld 5 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt buiten gemeenschap van goederen met Y. Er zijn geen gevolgen van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen. X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 250.000. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 125 000). De EWS van X mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 125 000 -/- € 40 000 = € 85 000 bedragen. De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 85 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 95 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001). Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 125 000 met een aflossingsschema van 30 jaar.

Voorbeeld 12

Idem als voorbeeld 6 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt buiten gemeenschap van goederen met Y. Er zijn geen gevolgen van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen. X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 200.000. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 100 000). De EWS van X mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 100 000 -/- € 40 000 = € 60 000 bedragen. De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 60 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 120 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001). Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 100 000 met een aflossingsschema van 30 jaar.

Voorbeeld 13

Idem als voorbeeld 7 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt buiten gemeenschap van goederen met Y. Er zijn geen gevolgen van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen. X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 160.000. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 80 000). De EWS van X mag vanwege de bijeenregeling maximaal € 80 000 -/- € 40 000 = € 40 000 bedragen. De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 40 000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 140 000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001). Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 80 000 met een aflossingsschema van 30 jaar.

In voorbeeld 14 wordt de zgn. "economische benadering" toegelicht. Deze benadering is niet vrij van kritiek!

Voorbeeld 14

X en Y zijn gehuwd in gemeenschap van goederen. Tot de huwelijksgemeenschap behoren een annuïtaire aflossingshypothec en een eigen woning van € 200 000. X heeft derhalve een EWS van € 100 000 en Y ook. Na 5 jaar verkopen X en Y de eigen woning voor € 220 000. De EWS bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) € 180 000 (dus voor X en Y ieder € 90 000). Het bedrag van € 180 000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan) wordt voor X en Y vastgelegd als aflossingsstand (dus € 90 000 per persoon). De EWR bedraagt voor X en Y ieder € 110 000 $- € 90 000 = € 20 000$. X en Y gaan in jaar 6 een woning huren; X overlijdt. Door het overlijden van X verkrijgt Y de economische gerechtigdheid tot de EWR van X. De EWR bedraagt voor Y daardoor € 40 000. Ook verkrijgt Y de aflossingsstand van X, waardoor voor Y de aflossingsstand in totaal € 180 000 bedraagt (met nog 25 jaar te gaan). Het vervolg is gelijk aan voorbeeld 1 (koop prijs van € 250 000), voorbeeld 2 (koop prijs van € 200 000) en voorbeeld 3 (koop prijs van € 160 000) met dien verstande dat voor X moet worden gelezen Y.

Voorbeeld 14 werkt hetzelfde uit als X en Y buiten gemeenschap van goederen getrouwd zijn. Daarbij maakt het niet of een periodiek of finaal verrekenbeding is opgenomen.

Financiering uitkoopsom bij echtscheiding is nieuwe eigenwoningschuld

Voorbeeld 15

X en Y zijn gehuwd in gemeenschap van goederen. Tot de huwelijksgemeenschap behoren op 31 december 2012 een eigen woning en een aflossingsvrije hypotheek van € 200 000. X en Y hebben derhalve beiden een eigenwoningschuld (in dit voorbeeld verder: EWS) van € 100 000. In 2013 gaan X en Y scheiden. De eigen woning heeft op dat moment een waarde van € 220 000. De EWS bedraagt nog steeds € 200 000 (dus voor X en Y ieder € 100 000), er is dus niet afgelost. X blijft in de woning wonen, neemt het deel van de woning en de schuld dat gezien de huwelijksgemeenschap toekomt aan Y over en betaalt een vergoeding voor de overwaarde van € 10 000 die hij financiert met een lening. Fiscaal wordt aangesloten bij de economische gerechtigdheid die volgt uit het huwelijk. Economisch gezien koopt X voor € 110 000 de helft van de woning, een helft die op grond van zijn huwelijk met Y toekomt aan Y. De situatie voor X wordt daarmee als volgt: X heeft een bestaande aflossingsvrije lening van € 100 000 die ook na de echtscheiding blijft vallen onder het overgangsrecht (artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001). De lening die X in of na 2013 aangaat (dan wel overneemt) voor de aanschaf van de helft van de woning die toekomt aan Y (inclusief de waardevermindering van € 10 000) van € 110 000 valt onder het voorgestelde, nieuwe recht en moet dus ten minste annuïtair volledig worden afgelost in maximaal 360 maanden om te kwalificeren als EWS waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Y realiseert bij de vervreemding van de helft van de woning waartoe zij economisch gerechtigd is aan X een verkoopwinst van € 10 000 (verkoopwaarde verminderd met de EWS). Die verkoopwinst wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve (artikel 3 119aa, eerste lid, van de Wet IB 2001). Indien Y bijvoorbeeld binnen een jaar na vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning een nieuwe woning koopt van stel € 150 000 dan mag de EWS maximaal € 140 000 (aankoop prijs verminderd met de eigenwoningreserve) bedragen. Deze lening valt voor € 100 000 onder het overgangsrecht (geen aflossingseis op grond van artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001) en dient voor € 40 000 ten minste annuïtair volledig te worden afgelost in maximaal 360 maanden om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is. Indien Y de nieuwe woning van € 150 000 koopt op een moment dat ligt na het jaar volgende op het jaar van vervreemding van de vorige eigen woning (in casu het moment van echtscheiding) maar nog binnen de termijn van de toepassing van de eigenwoningreserve (artikel 3 119aa, derde lid, van de Wet IB 2001) dan geldt dat over de gehele nieuwe schuld van € 140 000 ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is (artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001). De periode waarover zij renteaftrek heeft genoten vanaf 2001 tot en met het moment van vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning wordt in mindering gebracht op de maximale termijn van 360 maanden waarin de nieuwe lening ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost. Indien Y de nieuwe woning van € 150 000 koopt na drie jaar na het moment van vervreemden van de vorige eigen woning (in casu het moment van echtscheiding) dan geldt dat de EWS maximaal € 150 000 bedraagt. De eigenwoningreserve is immers na drie jaar vervallen (artikel 3 119aa, derde lid, van de Wet IB 2001). Over deze gehele nieuwe schuld van € 150 000 dient ten minste annuïtair volledig te worden afgelost om te kwalificeren als EWS waarover de rente fiscaal aftrekbaar is (artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001). De periode waarover zij renteaftrek heeft genoten vanaf 2001 tot en met het moment van vervreemding van haar helft van de vorige eigen woning wordt in mindering gebracht op de maximale termijn van 360 maanden waarin de nieuwe lening ten minste annuïtair volledig moet worden afgelost.

Overigens is de uitwerking van voorbeeld 15 dezelfde als X en Y niet-gehuwde fiscale partners zouden zijn die gezamenlijk (ieder voor de helft) een eigen woning hebben en uit elkaar gaan.

Eerste lid

In het eerste lid is opgenomen in welke gevallen een aflossingsstand wordt vastgesteld. Dit is het geval:

- indien bij een vervreemding van een eigen woning de eigenwoningschuld van een belastingplichtige voorafgaand aan die vervreemding groter is dan de eigenwoningschuld van de nieuw verworven woning (bijvoorbeeld bij verhuizing naar een goedkopere woning); of
- indien na de genoemde vervreemding een eigenwoningschuld ontbreekt (bijvoorbeeld bij verhuizing naar een huurwoning).

Met de aflossingsstand wordt vastgelegd welk deel van de eigenwoningschuld door het gaan wonen in een goedkopere eigen woning of door het gaan wonen in een woning die geen eigen woning is, na de genoemde vervreemding niet meer gebruikt wordt voor een eigen woning en op

Wanneer vastlegging aflossingsstand

Beschikking
aflossingsstand al dan
niet op verzoek

welke schuld dus bij het vervolgens weer kopen van een duurdere woning, onderscheidenlijk bij het opnieuw kopen van een eigen woning, geen nieuwe aflossingstermijn en termijn voor fiscale renteaftrek van toepassing zou zijn maar de oude termijn en het oude aflossingsschema moeten worden voortgezet. Net als bij de eigenwoningreserve kan de aflossingsstand naar de stand van het einde van een kalenderjaar, al dan niet op verzoek, door de inspecteur bij voor bezwaar vatbare beschikking worden vastgesteld. Deze beschikking wordt beschikking aflossingsstand genoemd.

Gebruiken
aflossingsstand

Tweede lid

In het tweede lid is opgenomen in welk geval de aflossingsstand gebruikt dient te worden. Dit betreft de situaties waarin:

- een aflossingsstand bestaat en de belastingplichtige de eigenwoningschuld op enig moment verhoogt, of
- indien na een periode zonder eigenwoningschuld opnieuw een eigenwoningschuld ontstaat.

Eerst bijleenregeling,
daarna aflossingsstand

Indien sprake is van een verwerving dient daarbij eerst nog de bijleenregeling worden toegepast. Indien na een periode zonder eigenwoningschuld opnieuw een eigenwoningschuld ontstaat en er een aflossingsstand bestaat, geldt voor het deel van de eigenwoningschuld maximaal ten omvang van het bedrag opgenomen in de aflossingsstand dat de aflossingseis zo wordt toegepast dat deze in de resterende looptijd zoals eveneens opgenomen in de aflossingsstand dient te worden afgelost. Hiertoe wordt voor dat deel van de eigenwoningschuld de resterende looptijd zoals vastgelegd in de aflossingsstand toegepast in de aflossingseis zoals gevat in de formule van artikel 3.119c, eerste lid. Indien de eigenwoningschuld wordt verhoogd ten opzichte van de oude eigenwoningschuld, dan moet op deze verhoging de aflossingsstand worden toegepast. Dit betekent dat voor het verhoogde deel van de eigenwoningschuld voor maximaal de omvang van het bedrag opgenomen in de aflossingsstand de aflossingseis zo wordt toegepast dat dit deel van de eigenwoningschuld in de resterende looptijd zoals eveneens opgenomen in de aflossingsstand dient te worden afgelost. Hiertoe wordt voor dat deel van de eigenwoningschuld de resterende looptijd zoals vastgelegd in de aflossingsstand toegepast in de aflossingseis zoals gevat in de formule van artikel 3.119c, eerste lid.

Bij overtreffen
aflossingsstand deels
nieuw aflossingsschema

Derde lid

Indien de nieuwe eigenwoningschuld (of van de verhoging van de eigenwoningschuld) het bedrag opgenomen in de aflossingsstand overtreft wordt voor dit deel een nieuw aflossingsschema toegestaan.

Vervallen
aflossingsstand

De aflossingsstand komt te vervallen indien deze geheel is toegepast op een eigenwoningschuld. Indien deze bij beschikking was vastgesteld, vervalt tevens de beschikking. Indien niet de gehele aflossingsstand is toegepast op een eigenwoningschuld, blijft de aflossingsstand behouden voor het resterende bedrag. Indien een beschikking aflossingsstand is vastgesteld, wordt in de beschikking tevens melding gemaakt van het bedrag van die afname. Ook dit systeem is analoog aan het systeem dat geldt voor de vaststelling van de eigenwoningreserve.



Nieuwe eigenwoningregeling kan bij echtscheiding voor veel problemen zorgen

Artikel 3.119e Kortstondig afwijken van aflossingsschema en betalingsregelingen

1. Indien een tot de eigenwoningschuld behorende schuld van de belastingplichtige in een kalenderjaar op het toetsmoment, bedoeld in artikel 3.119c, vijfde lid, onderdeel a, meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, (de aflossingsachterstand) blijft die schuld behoren tot de eigenwoningschuld, indien die schuld op 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, voor dat moment. De eerste volzin geldt niet indien de aflossingsachterstand vaker dan incidenteel voorkomt.

2. Indien een tot de eigenwoningschuld behorende schuld op 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, voor dat moment, blijft die schuld behoren tot de eigenwoningschuld, indien:

- a. de belastingplichtige aannemelijk maakt dat dit het gevolg is van onvoldoende betalingscapaciteit en de belastingplichtige per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan contractueel een nieuw ten minste annuïtair aflossingschema overeenkomt met de schuldeiser waarbij de schuld op de daaropvolgende toetsmomenten niet meer bedraagt dan de uitkomst van de formule van artikel 3.119c, eerste lid, waarbij wordt verstaan onder:
 - B_0 : de hoogte van de schuld ter zake waarvan sprake is van onvoldoende betalingscapaciteit, op 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan;
 - i_m : de nieuwe maandelijkse rentevoet;
 - x : het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd vanaf 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan, en
 - n : de nog resterende maximale looptijd van de oorspronkelijke looptijd van de schuld in gehele kalendermaanden op 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan; of
- b. de belastingplichtige aannemelijk maakt dat de aflossingsachterstand in het jaar volgend op het kalenderjaar waarin de eerste aflossingsachterstand is ontstaan het gevolg is van een onbedoelde fout in de betaling of berekening van het aflossingsbedrag, en de eigenwoningschuld op 31 december van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, voor dat moment.

3. Indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat de betalingsproblemen zodanig zijn dat na vaststelling op de voet van het tweede lid, onderdeel a, van een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan, niet aan de nieuw vastgestelde aflossingseis kan worden voldaan, blijft die schuld behoren tot de eigenwoningschuld, mits de schuldeiser instemt met betalingsuitstel. De belastingplichtige komt vervolgens uiterlijk per 31 december van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan, contractueel een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema overeen met de schuldeiser waarbij de schuld op de daaropvolgende toetsmomenten niet meer bedraagt dan de uitkomst van de formule van artikel 3.119c, eerste lid, waarbij wordt verstaan onder:

- B_0 : de hoogte van de schuld, waarbij de betalingsproblemen zich voordoen, op het moment direct voorafgaand aan het contractueel overeenkomen van het nieuwe ten minste annuïtaire aflossingsschema;
- i_m : de nieuwe maandelijkse rentevoet;
- x : het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd vanaf het moment direct voorafgaand aan het contractueel overeenkomen van het nieuwe ten minste annuïtaire aflossingsschema, en
- n : de nog resterende maximale looptijd van de oorspronkelijke looptijd van de schuld in gehele kalendermaanden op het moment direct voorafgaand aan het

contractueel overeenkomen van het nieuwe ten minste annuïtaire aflossingsschema.

4. Indien het tweede lid of het derde lid er niet toe leiden dat de schuld waarvoor een aflossingsachterstand is ontstaan toch tot de eigenwoningschuld blijft behoren, behoort die schuld per 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan, onderscheidenlijk per 1 januari van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin aflossingsachterstand is ontstaan, voor de resterende periode van de looptijd niet tot de eigenwoningschuld.

5. Indien een schuld op de voet van het vierde lid niet meer behoort tot de eigenwoningschuld, de belastingplichtige deze schuld op enig moment aflost en op enig moment daarna een nieuwe schuld in verband met een eigen woning aangaat, wordt voor de toepassing van artikel 3.119a deze nieuwe schuld verminderd met het bedrag van de schuld die niet meer tot de eigenwoningschuld behoorde op de voet van het vierde lid.

6. Voor zover een tot de eigenwoningschuld behorende schuld van de belastingplichtige op een toetsmoment als bedoeld in artikel 3.119c, vijfde lid, onderdelen b tot en met d, meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, behoort die schuld voor de toepassing van artikel 3.119a op het moment direct voorafgaand aan het toetsmoment niet meer tot de eigenwoningschuld. De eerste volzin is niet van toepassing indien het derde lid van toepassing is en de woning is vervreemd voor het verstrijken van het vierde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan.

7. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld voor de toepassing van dit artikel.

Toelichting

In dit artikel wordt ingegaan op de gevolgen als te weinig is afgelost. Of er te weinig is afgelost, wordt telkens bepaald 31 december van een jaar (= toetsmoment; zie ook artikel 3.119c, vijfde lid, onderdeel a). Als er te weinig is afgelost, is de betalingsregeling van toepassing en is de uiterste consequentie dat de gehele schuld waarop te weinig is afgelost niet meer behoort tot de eigenwoningschuld.

Behalve op 31 december van enig jaar zijn er ook nog drie andere toetsmomenten, genoemd in artikel 3.119c, vijfde lid:

- het moment van vervreemding van de eigen woning*
- het moment van wijziging van de rentevoet*
- het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond.*

Aflossingsachterstand op ander toetsmoment
→ betalingsachterstand in box 3.

In het zesde lid van artikel 3.119e is aangegeven wat de gevolgen zijn van het niet voldoen aan de aflossingseis op een van de andere toetsmomenten. In dat geval is de consequentie – anders dan bij het niet voldoen aan de aflossingseis op het toetsmoment 31 december – dat het te weinig afgeloste deel van de schuld niet meer behoort tot de eigenwoningschuld.

In beginsel kan bij een aflossingstekort van bijvoorbeeld 1 euro, en dus een 1 euro te hoge schuld, die schuld geen eigenwoningschuld meer zijn en is de rente op deze schuld in het geheel niet meer aftrekbaar. Om dit gevolg in bepaalde gevallen te voorkomen is in artikel 3.119e een aantal regelingen opgenomen.

Eerste lid

In het eerste lid is een regeling opgenomen die bewerkstelligt dat indien een belastingplichtige op 31 december van een kalenderjaar onvoldoende heeft afgelost er onder voorwaarden nog geen gevolgen zijn voor de fiscale renteaftrek. Per kalenderjaar wordt op 31 december beoordeeld of op de schuld voldoende is afgelost. Er zijn dus ook geen fiscale gevolgen in het geval binnen het jaar een maandelijkse aflossing op een ander moment plaatsvindt. Indien op 31 december van een jaar te weinig is afgelost dan dient de belastingplichtige deze aflossing in het daaropvolgende kalenderjaar in te halen, waardoor de eigenwoningschuld op 31 december van dat kalenderjaar weer wel tenminste gelijk is aan het bedrag dat aan het einde van het volgende kalenderjaar mag

Aflossingsachterstand in jaar 1; inhaal in jaar 2

Versie 10 maart 2013

Inhaalregeling alleen bij incidentele aflossingsachterstand

resteren. In dat geval betekent het tekort in het eerste kalenderjaar dus niet dat de schuld niet meer wordt aangemerkt als eigenwoningschuld en blijft recht bestaan op de fiscale renteaftrek. Deze «veiligheidsmarge» geldt voor iedereen en is daarom – naast de eis dat het tekort in het volgende jaar ingehaald dient te worden – verder niet gebonden aan voorwaarden, behalve dat het te weinig aflossen niet meer dan incidenteel mag gebeuren.

Uitleg begrip incidenteel

Indien een eigenwoningschuld gedurende de gehele looptijd van de lening een of twee keer aan het eind van het kalenderjaar te hoog was en dit in het daaropvolgende jaar weer wordt rechtgetrokken zijn er geen gevolgen voor het recht op fiscale renteaftrek. Wanneer dit anders dan incidenteel gebeurt, gaat het recht op fiscale renteaftrek wel verloren. Van anders dan incidenteel een te hoge eigenwoningschuld hebben is bijvoorbeeld sprake als een belastingplichtige elke drie of vier jaar de maximaal toegestane schuld overschrijdt, maar daarvan kan ook sprake zijn als het minder vaak gebeurt. De verklaring voor het meermaals overschrijden van de maximale norm kan hierbij ook van belang zijn.

Tweede lid

In dit lid is een regeling opgenomen waarmee in een aantal gevallen waarin door te weinig aflossen aan het eind van het jaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand de schuld nog niet het niveau heeft zoals voortvloeit uit de toepassing van de formule de schuld toch nog blijft worden aangemerkt als eigenwoningschuld.

Regeling bij onvoldoende betalingscapaciteit → uitsmeren betalingsachterstand over resterende duur

De eerste situatie betreft het geval dat aannemelijk is dat de aflossingsachterstand aan het eind van het jaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand het gevolg is van onvoldoende betalingscapaciteit. In dat geval mogen de schuldeiser en de belastingplichtige met behoud van de kwalificatie eigenwoningschuld en dus renteaftrek voor de te hoge schuld per 1 januari van het tweede kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema overeenkomen. Dit betekent voor de belastingplichtige dat de aflossingsachterstand over de resterende periode van de looptijd van de schuld uitgesmeerd wordt. De te hoge renteaftrek die hij als gevolg van de te lage aflossing heeft gehad wordt niet teruggedraaid.

Aflossingsachterstand door berekeningsfout → verlengde herstelperiode

Voorts is een uitbreiding opgenomen die geldt indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat de aflossingsachterstand het gevolg is van een onbedoelde fout in de betaling of berekening van het aflossingsbedrag. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien in het eerste kalenderjaar te weinig is afgelost en dit in het kalenderjaar na dat jaar van ontstaan van de aflossingsachterstand hersteld is, maar de aflossing voor december van het tweede kalenderjaar door een fout in de berekening net te laag is of door het invullen van een foutief rekeningnummer bijvoorbeeld een dag te laat wordt afgeboekt. In die gevallen blijft de schuld behoren tot de eigenwoningschuld op voorwaarde dat de eigenwoningschuld aan het einde van het tweede kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand niet meer bedraagt dan het voor ultimo dat laatste kalenderjaar wettelijk voorgeschreven bedrag. In dit geval mag de schuldeiser van de schuld niet een herberekening maken van het annuïtaire aflossingsschema.

Derde lid

Structurele betalingsproblemen

In het derde lid is bepaald dat er nog steeds geen gevolgen voor de fiscale renteaftrek zijn indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat de betalingsproblemen zodanig zijn dat ook bij vaststelling van een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema per 1 januari van het tweede kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand niet aan de aflossingsverplichtingen zou kunnen worden voldaan. Het is de schuldeiser en belastingplichtige in een dergelijk geval toegestaan uiterlijk in het vierde kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema overeen te komen dat wordt berekend naar de hoogte van de schuld op het moment direct voorafgaand aan het ingaan van de nieuwe aflossingsschema. De schuld blijft dan behoren tot de eigenwoningschuld. Als dat in het vierde kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand nog steeds niet haalbaar is, wordt de betreffende schuld met ingang van 1 januari van dat jaar niet meer aangemerkt als eigenwoningschuld. Vanaf dat moment is de rente dan niet meer fiscaal aftrekbaar. Om renteaftrek voor de eigen woning te behouden voor de resterende periode van de 30-jaarstermijn, zal de belastingplichtige voor het verstrijken van het vijfde jaar moeten zorgen dat hij de aflossing van de eigenwoningschuld kan dragen. Dit kan bijvoorbeeld door:

- naar goedkopere financiering te zoeken (bijvoorbeeld een ten minste annuïtaire aflossingslening met lagere rente bij een andere geldverstrekker),
- te verhuizen naar een goedkopere woning met lagere lasten; of
- door de lening te splitsen in een deel waarop nog wel aan de aflossingsverplichting voldaan kan worden en een deel waarvoor dat niet meer lukt.

Vierde lid

In het vierde lid is bepaald wat de gevolgen zijn als de belastingplichtige niet aan de eisen voor uitstel van het aflossen heeft voldaan. Als de belastingplichtige:

- niet aannemelijk heeft gemaakt dat de aflossingsachterstand het gevolg is van betalingsproblemen, of
- niet aannemelijk heeft gemaakt dat de aflossingsachterstand het gevolg was van een onbedoelde fout in de betaling of de berekening van aflossing,

behoort die schuld per 1 januari van het tweede kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand voor de resterende periode van de termijn van 360 maanden niet meer tot de eigenwoningschuld.

Verhuizing
eigenwoningschuld naar
box 3

Geen terugname
genoten renteaftrek

De reeds afgetrokken rente over de kalenderjaren voorafgaand aan het tweede kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand wordt niet teruggenomen. De aftrek wordt wel uitgesloten met ingang van dat tweede kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand. Bij voortdurende betalingsproblemen in de zin van artikel 3.119e, derde lid, heeft de belastingplichtige langer de tijd om een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema vast te stellen, met behoud van renteaftrek. Indien op 31 december van het vierde kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand geen nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema is vastgesteld, dan behoort die schuld per 1 januari van het vierde kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand niet meer tot de eigenwoningschuld. De reeds afgetrokken rente over de kalenderjaren voorafgaand aan het vierde kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand wordt niet teruggenomen. Ook in dit geval wordt de aftrek wel uitgesloten met ingang van dat vierde kalenderjaar na het jaar van het ontstaan van de aflossingsachterstand.

Voorbeeld

In 2013 leent A voor de woning € 200 000. In 2018 bedraagt de eigenwoningschuld op 1 januari € 180 000. In juni van 2018 raakt A werkloos, waardoor hij niet het volledige bedrag kan aflossen. De eigenwoningschuld is dan € 178 000 (jaar 1). A heeft ruimte om de achterstand in 2019 in te lopen. Er zijn vooralsnog geen fiscale gevolgen.

In 2019 is A nog steeds werkloos → er wordt nog steeds niet afgelost: de eigenwoningschuld is nog steeds € 178 000 (jaar 2).

In 2020 moeten de belastingplichtige en de bank – na aannemelijk te hebben gemaakt dat sprake is van een betalingsprobleem – in principe een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema berekenen voor het bedrag van € 178 000 met looptijd van nog 23 jaar (jaar 3).

Indien aannemelijk wordt gemaakt dat ook de aflossingsbedragen bij dat nieuwe aflossingsschema niet te betalen zouden zijn door A moet uiterlijk op 31 december 2022 (jaar 5) een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema worden vastgelegd van € 178 000 (in 21 jaar annuïtair volledig aflossen).

Diskwalificatie
eigenwoningschuld is
permanent

Vijfde lid

In het vijfde lid is geregeld hoe wordt omgegaan met het geval waarin een belastingplichtige een schuld heeft die op voet van het vierde van dat artikel niet meer kwalificeert als eigenwoningschuld en deze belastingplichtige vervolgens deze schuld aflost en op enig moment daarna een nieuwe eigenwoningschuld aangaat. In dat geval wordt de nieuwe eigenwoningschuld verminderd met het bedrag van de schuld die niet meer tot de eigenwoningschuld behoorde op voet van het vierde lid. Hiermee wordt voorkomen dat door simpelweg het aflossen en opnieuw aangaan van een schuld, toch weer de volledige renteaftrek herleeft.

Gevolg aflossings-
achterstand op andere
toetsmomenten

Zesde lid

Het zesde lid geeft aan wat de gevolgen van het niet voldoen aan de aflossingseis op de andere toetsmomenten zijn. Deze andere toetsmomenten zijn:

- het moment van vervreemding van de eigen woning,
- het moment van wijziging van de rentevoet, of
- het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond (oversluiten).

De regeling bewerkstelligt dat tot de eigenwoningschuld op deze toetsmomenten geen hoger bedrag mag worden gerekend dan volgt uit de aflossingseis. Met andere woorden: het te weinig afgeloste bedrag behoort dan niet meer tot de eigenwoningschuld. Dit deel valt onder de vermogensrendementsheffing van box 3. Hierdoor geldt bijvoorbeeld voor een belastingplichtige met een aflossingsachterstand voor de toepassing van de bijleenregeling niet het te hoge schuldbedrag, waardoor wordt voorkomen dat de eigenwoningreserve bij vervreemding van de woning in die periode te laag zou zijn.

Aflossingsachterstand
en bijleenregeling

Voorbeeld

A heeft sinds 1 januari 2013 een woning met een eigenwoningschuld van € 200 000. Aan het eind van 2018 zou de schuld volgens de formule € 180 000 moeten bedragen, maar die bedraagt op dat moment nog € 183 000, omdat A in 2018 te weinig heeft afgelost. Deze schuld behoort nog tot de eigenwoningschuld, omdat A onder de veiligheidsmarge valt (artikel 3.119e, eerste lid). Als A de woning op 31 december 2018 zou

verkoopen voor € 205 000, dan geldt dat A op grond van artikel 3.119aa, eerste lid, een eigenwoningreserve heeft van € 205 000 minus € 183 000 = € 22 000. Door artikel 3.119e, zesde lid geldt echter dat de eigenwoningschuld niet meer mag bedragen dan € 180 000, dus heeft A een eigenwoningreserve van € 205 000 minus € 180 000 = € 25 000.

Bij aankoop van de nieuwe woning moet daardoor het te weinig afgeloste bedrag op dat moment worden afgelost. Wordt toch meer geld geleend, dan behoort dat meerdere niet tot de eigenwoningschuld. Indien de schuld echter te hoog is ten gevolge van betalingsproblemen (voor die belastingplichtige geldt de verlengde betalingsregeling van artikel 3.119e, derde lid) hoeft de eigenwoningschuld voor de toepassing van de bijleenregeling ook niet te worden bijgesteld. Indien deze persoon bijvoorbeeld verhuist naar een goedkopere woning, hoeft hij alleen het daadwerkelijk met de verkoop van de oude woning ontvangen bedrag te investeren in de nieuwe woning.

Zevende lid

In het zevende lid is bepaald dat bij ministeriële regeling ter zake van dit artikel nadere regels kunnen worden gesteld, omdat niet uitgesloten is dat er ontwikkelingen kunnen ontstaan waardoor een snelle aanpassing van de regelingen in artikel 3.119e van de Wet IB 2001 wenselijk is.

Artikel 3.119f Verhuisregelingen

1. Indien nog een andere woning van de belastingplichtige wordt aangemerkt als eigen woning door de toepassing van artikel 3.111, tweede of derde lid, gaat de aflossingseis, bedoeld in artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, met toepassing van de stand en looptijd van de aflossing ter zake van de tot de eigenwoningschuld behorende schuld op dat moment over van de te vervreemden eigen woning naar de schuld ter zake van die andere eigen woning, voor zover de schuld ten behoeve van die andere eigen woning de schuld ten behoeve van de te vervreemden eigen woning niet overtreft.

2. Voor zover een schuld dient ter voorfinanciering van een toekomstig vervreemdingssaldo eigen woning zijn de voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, onderdelen b en c, gedurende de periode dat artikel 3.111, tweede of derde lid, van toepassing is niet van toepassing.

3. Indien ten aanzien van de belastingplichtige twee woningen gelijktijdig als eigen woning worden aangemerkt en vervolgens één van die woningen wordt vervreemd, wordt direct daarna de eigenwoningschuld voor de andere woning opnieuw vastgesteld door toepassing van artikel 3.119a, eerste en tweede lid, waarbij de actuele stand van de eigenwoningreserve in de plaats komt van de stand direct voorafgaande aan het moment waarop de woning ten aanzien van de belastingplichtige als een eigen woning is aangemerkt. Vervolgens wordt artikel 3.119aa, tweede lid, onderdeel a, opnieuw toegepast. Daarna wordt artikel 3.119aa, vijfde lid, opnieuw toegepast bij de partner en wordt bij de belastingplichtige vervolgens artikel 3.119aa, tweede lid, onderdeel b, opnieuw toegepast. Daarna wordt artikel 3.119a, tweede lid, onderdeel b, opnieuw toegepast, waarbij de actuele stand van de eigenwoningreserve in de plaats komt van de stand direct voorafgaande aan de verbetering, het onderhoud of de afkoop. Daarna wordt artikel 3.119a, tweede lid, onderdeel c, opnieuw toegepast. Ten slotte wordt artikel 3.119aa, tweede lid, onderdeel c, opnieuw toegepast.

Toelichting

In artikel 3.119f zijn regelingen opgenomen die van toepassing zijn als een belastingplichtige gelijktijdig twee eigen woningen heeft. De eerste twee leden van dat artikel zijn van toepassing als een belastingplichtige verhuist naar een nieuwe woning, terwijl de oude woning leeg staat en bestemd is voor verkoop, of wanneer een belastingplichtige een woning in aan- of verbouw heeft verworven die nog niet betrokken kan worden. Zie ook artikel 3.111, tweede en derde lid). Het derde lid is ook van toepassing als door een andere reden de belastingplichtige gelijktijdig twee eigen woningen heeft, bijvoorbeeld bij echtscheiding.

Eerste lid

In artikel 3.119f, eerste lid is een bepaling opgenomen die regelt dat bij een verhuizing het ten minste annuïtaire aflossingsschema voor de nieuwe woning moet worden voortgezet vanaf het punt waar men in het ten minste annuïtaire aflossingsschema voor de oude woning was gebleven op het moment direct voorafgaand aan het aangaan van de schuld voor de nieuwe woning, voor zover de nieuwe schuld de oude schuld niet overtreft en dat voor het meerdere – dat resteert na toepassing van de beschikking aflossingsstand – in beginsel een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema gaat gelden.

Voorbeeld

X is verhuisd naar een nieuwe woning, die is gekocht voor € 300 000. De oude woning van X, waar hij sinds 2013 vijf jaar heeft gewoond, staat leeg en is bestemd voor de verkoop. De schuld ter zake van die oude woning bedraagt op het moment van de verhuizing nog € 180 000. Het aflossingsschema van de schuld ter zake van de oude woning moet worden voortgezet bij de schuld ter zake van de nieuwe woning en voor het meerdere gaat een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema in. De schuld ter zake van de nieuwe woning bestaat dan uit een schuld van € 180 000 waarop in 25 jaar annuïtair moet worden afgelost en een schuld van € 120 000 waarop in 30 jaar annuïtair moet worden afgelost.

Duurder wonen

Overbruggingskrediet

In het eerste lid is voor dergelijke gevallen tevens bepaald dat uitsluitend de schuld ter zake van de woning die bestemd is om eigen woning van de belastingplichtige te blijven, hoeft te voldoen aan de aflossingseis. De schuld ter zake van de andere woning mag dus (tijdelijk) aflossingsvrij gemaakt worden, zonder dat dit tot gevolg heeft dat deze schuld daardoor niet meer behoort tot de

eigenwoningschuld. Zodra die woning niet meer mede als eigen woning wordt aangemerkt, bijvoorbeeld wanneer de oude woning is verkocht, vervalt deze uitzondering.

Voorbeeld

Idem als het vorige voorbeeld. De schuld ter zake van de nieuwe woning bestaat dan uit een schuld van € 180 000 waarop in 25 jaar annuïtair moet worden afgelost en een schuld van € 120 000 waarop in 30 jaar annuïtair moet worden afgelost. De schuld ter zake van de oude woning van € 180 000 (met een resterende looptijd van 25 jaar) mag aflossingsvrij gemaakt worden met behoud van renteaftrek.

Overbruggingskrediet bij
voorfinanciering
eigenwoningreserve

Tweede lid

In het tweede lid is een gelijksoortige regeling als in het eerste lid opgenomen voor de situatie dat een (toekomstige) eigenwoningreserve voorgefinancierd wordt. Hierdoor hoeven dergelijke tijdelijke overbruggingskredieten niet te voldoen aan de aflossingseisen. Ook deze regeling geldt alleen gedurende de periode dat de belastingplichtige twee eigen woningen gelijktijdig heeft. Zodra bijvoorbeeld de oude woning is verkocht en de eigenwoningreserve gerealiseerd is, moet het overbruggingskrediet ter zake van de nieuwe woning worden afgelost.

Voorbeeld

Idem als het eerste voorbeeld in de toelichting bij deze bepaling, met dien verstande dat de verwachte verkoopwaarde van de oude eigen woning € 230 000 bedraagt. Ter zake van de oude eigen woning bedraagt de eigenwoningreserve naar verwachting € 50 000 ($€ 230\,000 - € 180\,000$). Aangezien X de oude woning echter nog niet verkocht heeft, wil X wellicht het bedrag van de verwachte eigenwoningreserve voorfinancieren. In dat geval mag X – tijdelijk tot op het moment van verkoop – een schuld van € 50 000 aflossingsvrij rekenen tot de eigenwoningschuld. In dit voorbeeld zou de schuld ter zake van de nieuwe woning na verkoop – indien de oude woning inderdaad wordt verkocht voor € 230 000 – als volgt moeten zijn samengesteld. Door de toepassing van de bijleenregeling zou de eigenwoningschuld ter zake van de nieuwe woning ten hoogste $€ 300\,000 - € 50\,000 = € 250\,000$ bedragen, waardoor de eigenwoningschuld zou bestaan uit een schuld van € 180 000 waarop in 25 jaar ten minste annuïtair moet worden afgelost en een schuld van € 70 000 waarop in 30 jaar ten minste annuïtair moet worden afgelost.

Imputatie eigenwoning-
reserve op jongste
annuïtaire leningsdeel

Derde lid

In het derde lid is afkomstig uit artikel 3.119a, achtste lid, zoals dat tot eind 2012 geldt. De verwijzingen in het eerstgenoemde artikel naar andere artikelen zijn aangepast aan de nieuwe nummering. Inhoudelijk is de bepaling niet gewijzigd.



Enge buren? Verhuis!

Artikel 3.119g Informatieplicht bij schulden bij niet-administratieplichtigen

1. De belastingplichtige die een overeenkomst van geldlening aangaat anders dan met een op grond van artikel 10.8 aangewezen administratieplichtige en die de uit deze overeenkomst voortvloeiende schuld wil rekenen tot de eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 3.119a, is gehouden uiterlijk bij het indienen van de aangifte over het kalenderjaar waarin die overeenkomst tot stand is gekomen, doch uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin die overeenkomst tot stand is gekomen, mededeling daarvan te doen en de bij ministeriële regeling aan te wijzen gegevens te verstrekken.
2. Bij wijziging van de gegevens, bedoeld in het eerste lid, gedurende de looptijd van de schuld is de belastingplichtige gehouden binnen een maand na afloop van het kalenderjaar waarin de wijziging zich voordoet van die wijziging mededeling te doen en daarbij de gewijzigde gegevens te verstrekken.
3. De mededeling, bedoeld in het eerste en tweede lid, geschiedt door het aan de inspecteur toezenden van het daartoe langs elektronische weg ter beschikking gestelde modelformulier waarop de voorgeschreven gegevens zijn ingevuld.
4. Indien de mededeling, bedoeld in het eerste of tweede lid, niet, niet tijdig of niet volledig is gedaan en de gegevens, bedoeld in het eerste of tweede lid, niet, niet tijdig of niet volledig zijn verstrekt, behoort de schuld met ingang van het kalenderjaar waarin de overeenkomst tot stand is gekomen, onderscheidenlijk met ingang van het kalenderjaar waarin de wijziging zich voordoet, niet tot de eigenwoningschuld. Indien in dat geval de voorgeschreven mededeling en de voorgeschreven gegevens binnen een maand na afloop van een volgend kalenderjaar wordt gedaan, onderscheidenlijk worden verstrekt, behoort, indien aan de overige eisen van artikel 3.119a, eerste lid, is voldaan, de schuld met ingang van dat kalenderjaar tot de eigenwoningschuld.

Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001

Artikel 17b. Informatieplicht bij schulden bij niet-administratieplichtigen; te verstrekken gegevens

Als gegevens als bedoeld in artikel 3.119g van de wet worden aangewezen:

- a. de datum van aangaan van de schuld;
- b. het startbedrag van de schuld;
- c. de maandelijksse rentevoet;
- d. de contractueel vastgelegde looptijd in maanden;
- e. de contractueel vastgelegde wijze van aflossing;
- f. indien de leningverstrekker een natuurlijk persoon is: de naam, het adres en het burgerservicenummer of, bij het ontbreken van het burgerservicenummer, het sociaal-fiscaalnummer of, bij het ook ontbreken daarvan en indien dat bestaat, een hiermee vergelijkbaar door de fiscale woonstaat toegekend fiscaal identificatienummer van de leningverstrekker;
- g. indien de leningverstrekker een rechtspersoon is: de naam, het adres en een uniek nummer als bedoeld in de Handelsregisterwet 2007 of, bij het ontbreken van een dergelijk nummer en indien dat bestaat, een hiermee vergelijkbaar door de fiscale woonstaat toegekend fiscaal identificatienummer van de leningverstrekker.

Toelichting

Informatieplicht voor o.a. ouder-kindlening en lening bij de eigen BV

In artikel 3.119g is een nieuwe informatieverplichting opgenomen voor schulden die voortvloeien uit een overeenkomst met een geldverstrekker die niet op voet van artikel 10.8 van de Wet IB 2001 is aangewezen als administratieplichtige. We hebben het dan bijvoorbeeld over een lening tussen

ouders en kind of een lening van een eigen BV. Deze informatieplicht is nodig, omdat de aflossingen gedurende het jaar en schuldstand aan het einde van het jaar een belangrijkere rol gaan spelen voor de vraag of een belastingplichtige rente op die schuld fiscaal kan aftrekken. Het verstrekken van (contra-)informatie aan de Belastingdienst wordt daardoor belangrijker. Het verstrekken van die informatie wordt daarom voorwaarde voor het kunnen kwalificeren van die schuld als eigenwoningschuld en is dus een voorwaarde voor fiscale renteaftrek voor de eigen woning. In de toelichting op artikel 3. 119a is daar al kort op ingegaan.

Geen informatieplicht voor bestaande eigenwoningschuld

Belangrijk is op te merken dat de informatieverplichting niet geldt voor een eigenwoningschuld die onder het overgangsrecht valt. Zie hierover ook de toelichting op artikel 10bis.9.

Bij de aangiftevoorlichting door de Belastingdienst zal voor het jaar 2013 extra aandacht besteed worden aan deze nieuwe meldingsplicht.

Eerste lid

Doorgeven basiskennmerken lening aan Belastingdienst

De informatieplicht van het eerste lid houdt in dat de belastingplichtige uiterlijk bij het indienen van de aangifte over het kalenderjaar waarin die lening is aangegaan de basiskennmerken van die schuld en het fiscale nummer van de leningverstrekker dient door te geven aan de Belastingdienst. De te verstrekken gegevens worden nader uitgewerkt bij ministeriële regeling.

Indien zeer lang uitstel voor het indienen van de aangifte is verleend, geldt dat de informatieverstrekking uiterlijk op 31 december van het jaar volgende op het jaar waarin de schuld is aangegaan moet plaatsvinden.

Basiskennmerken

Tot de basiskennmerken van de schuld behoren de gegevens die de Belastingdienst nodig heeft om te kunnen controleren of aan de aflossingseis is voldaan, zoals:

- de hoogte van de lening,
- de startdatum van de lening
- de looptijd van de lening,
- het rentepercentage, en
- de overeengekomen aflossingsvorm.

Daarnaast kan de Belastingdienst door de verstrekking van het fiscale identificatienummer van de leninggever deze leninggever benaderen voor contra-informatie over deze leningen.

Variabele rentevoet

Als sprake is van een variabele maandelijkse rentevoet moet de maandelijkse rentevoet zoals deze geldt op 31 december van enig jaar, worden doorgegeven. Deze (variabele) rentevoet hoeft dus niet elke maand te worden doorgegeven aan de Belastingdienst.

Tweede lid

Tijdig doorgeven wijziging relevante gegevens

Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in het tweede lid indien één van de daar opgenomen relevante gegevens wijzigt. Dit betreft bijvoorbeeld de wijziging van het rentepercentage van de lening. Een wijziging in de relevante gegevens dient echter reeds binnen een maand na afloop van het kalenderjaar waarin de wijziging zich voordoet te worden medegedeeld aan de Belastingdienst. Deze termijn hangt samen met het uiterste moment dat de Belastingdienst de gegevens nog in de vooringevulde aangifte kan verwerken. Indien niet of niet tijdig aan deze informatieverplichtingen wordt voldaan, dan heeft dat tot gevolg dat de schuld voor dat afgelopen jaar niet meer behoort tot de eigenwoningschuld en geldt voor die schuld geen fiscale renteaftrek meer.

Derde lid

In het derde lid is opgenomen dat de mededelingen gedaan moeten worden door het elektronisch indienen van een modelformulier dat door de Belastingdienst hiervoor ter beschikking gesteld wordt.

Vierde lid

Niet, niet tijdig of onvolledige melding → geen renteaftrek in dat jaar

In het vierde lid zijn de gevolgen opgenomen van een te late melding, het achterwege zijn gebleven van de mededeling of het ontbreken van de voorgeschreven gegevens. Als de mededeling, bedoeld in het eerste of tweede lid, niet, niet tijdig of niet volledig is gedaan behoort de schuld met ingang van het jaar van het tot stand komen van die leningsovereenkomst, onderscheidenlijk met ingang van het kalenderjaar waarin de wijziging zich voordoet, niet tot de eigenwoningschuld. Indien de mededeling niet tijdig of niet volledig gedaan was, maar later alsnog binnen een maand na afloop van enig kalenderjaar (volledig) wordt gedaan, behoort de schuld met ingang van dat kalenderjaar weer tot de eigenwoningschuld. Een te late of onvolledige mededeling heeft dus alleen tot gevolg dat over dat jaar de renteaftrek geweigerd wordt, maar na herstel van dat verzuim wordt voor toekomstige jaren de fiscale renteaftrek op die schuld wel weer toegestaan.

Wijziging Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001

Per 1 januari 2013 is de fiscale behandeling van de eigen woning aangepast. Hierbij is een informatieplicht in de wet opgenomen ingeval een lening wordt afgesloten bij een leningverstrekker die niet als administratieplichtige is aangewezen. In verband met deze informatieplicht heeft een wijziging plaatsgevonden van de Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001. In deze regeling is een nieuwe bepaling opgenomen waarin de gegevens staan die op grond van genoemde informatieplicht moeten worden verstrekt.

Buitenlandse bank en
renseignering

In artikel 3.119g is per 1 januari 2013 een informatieplicht opgenomen voor belastingplichtigen die een overeenkomst van geldlening aangaan bij een leningverstrekker die niet is aangewezen als renseigneringsplichtige en de uit deze overeenkomst voortvloeiende schuld willen rekenen tot de eigenwoningschuld. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als een lening wordt afgesloten bij een buitenlandse bank die niet is aangewezen als renseigneringsplichtige. De Belastingdienst maakt in 2013 bekend welke buitenlandse banken wel en niet renseigneringsplichtig zijn, zodat voor belastingplichtigen die een lening afsluiten bij een buitenlandse bank duidelijk is of zij zelf aan genoemde informatieplicht moeten voldoen. Als namelijk een schuld wordt aangegaan bij een niet-reNSEIGNERINGSPLICHTIGE leningverstrekker en de belastingplichtige wil deze schuld aanmerken als eigenwoningschuld en derhalve in aanmerking komen voor fiscale renteaftrek, moet de belastingplichtige de bij ministeriële regeling aan te wijzen gegevens aan de Belastingdienst verstrekken. De te verstrekken gegevens zijn opgenomen in artikel 17b van de Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001. Door éénmalig deze gegevens te verstrekken bij het aangaan van de lening staat de lening geregistreerd bij de Belastingdienst en mag de schuld, indien voldaan wordt aan de overige voorwaarden, gerekend worden tot de eigenwoningschuld.

Naast de mededeling bij het aangaan van de lening, dient ook bij wijziging van (één van) de in artikel 17b opgenomen gegevens gedurende de looptijd hiervan mededeling te worden gedaan. In dat geval hoeven alleen de gewijzigde gegevens te worden verstrekt. Van een wijziging kan bijvoorbeeld sprake zijn als een nieuw contractueel aflossingsschema wordt overeengekomen als gevolg van betalingsproblemen of als de contractueel vastgelegde looptijd in maanden wijzigt, omdat wordt overeengekomen dat de schuld sneller wordt afgelost. In dat geval hoeft alleen de nieuwe wijze van aflossing respectievelijk de nieuwe contractueel vastgelegde looptijd in maanden te worden doorgegeven.

Modelformulier
gegevensaanlevering

Verstrekking van de gegevens aan de Belastingdienst dient zowel bij het aangaan van de overeenkomst als bij een wijziging plaats te vinden via een door de Belastingdienst langs elektronische weg ter beschikking gesteld modelformulier.

Artikel 3.120 Aftrekbare kosten eigen woning

1. De aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning zijn het gezamenlijke bedrag van:
 - a. de renten van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld;
 - b. de kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld;
 - c. de periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal en beklemming, met betrekking tot de eigen woning.
2. Tot de aftrekbare kosten van een eigen woning worden niet gerekend kosten voor zover in verband met de voldoening daarvan schulden ontstaan waarvan de verplichting tot betaling – anders dan voor het geval van overlijden of arbeidsongeschiktheid van de belastingplichtige – rehtens, al dan niet voorwaardelijk, of in feite, direct of indirect is beperkt.
3. De in een kalenderjaar bij wijze van vooruitbetaling voldane renten van schulden en kosten van geldleningen worden niet in aanmerking genomen:
 - a. indien zij betrekking hebben op tijdvakken die eindigen later dan zes maanden na afloop van het kalenderjaar waarin zij zijn voldaan doch slechts voor zover zij betrekking hebben op de periode die aanvangt na afloop van het kalenderjaar, waarbij die renten naar evenredigheid worden toegerekend aan kalendermaanden en gedeelten van kalendermaanden als kalendermaand worden aangemerkt;
 - b. voor zover zij betrekking hebben op tijdvakken of delen daarvan die vallen na het tijdstip waarop de binnenlandse belastingplicht anders dan door overlijden eindigt.
4. Vooruitbetaalde renten en kosten van geldleningen die op grond van het derde lid, onderdeel a, niet in aanmerking zijn genomen, worden, behoudens indien de binnenlandse belastingplicht anders dan door overlijden is geëindigd, geacht in gelijke delen te zijn voldaan in elk van de op het in het derde lid bedoelde kalenderjaar volgende kalenderjaren waarop de renten of kosten van geldleningen betrekking hebben, waarbij gedeelten van kalenderjaren als kalenderjaren worden aangemerkt. In het jaar waarin de belastingplichtige overlijdt, worden de renten of kosten van geldleningen die nog buiten aanmerking zijn gebleven, geheel in aanmerking genomen.
5. Afsluitprovisies die zijn voldaan ter zake van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld worden niet gerekend tot de bij wijze van vooruitbetaling voldane renten, mits de woning in het kalenderjaar of in de daaropvolgende twee jaren de belastingplichtige als hoofdverblijf ter beschikking staat, een en ander voor zover zij niet meer belopen dan 1,5% van het bedrag van de aangegane schulden en tevens gezamenlijk een bedrag van € 3630 niet te boven gaan.

Toelichting

De inhoud van het tot 2013 geldende artikel 3.120, tweede lid is niet overgenomen in de nieuwe tekst van dat artikel, omdat de 30-jaarstermijn in de nieuwe systematiek voor fiscale renteaftrek al opgenomen is in de eis dat ten minste annuïtair en in 30 jaar volledig moet worden afgelost. Zie artikel 3.119c.

Het tot 2013 geldende artikel 3.120, derde lid, dat een verhuisregeling bevat, is in aangepaste vorm opgenomen in het artikel 3.119f. In dat artikel is een aantal specifieke bepalingen voor verhuissituaties voor het nieuwe fiscale eigenwoningregime zijn opgenomen.

De inhoud van het tot 2013 geldende achtste lid is niet opgenomen in de tekst van artikel 3.120. Dit lid bevat een regeling voor op per 31 december 1995 bestaande schulden, die dus niet van toepassing kan zijn op in 2013 ontstane schulden. Deze bepaling wordt opgenomen in artikel 10bis.10, vijfde lid, van de Wet IB 2001.

Het tot 2013 geldende negende lid bevat de bepaling dat een overeenkomst van geldlening tussen partners geen aftrekbare kosten oplevert. Deze bepaling is niet opgenomen in artikel 3.120, maar

opgenomen in artikel 3.119a, omdat dit onderdeel in de nieuwe systematiek geldt als een beperking van het begrip eigenwoningschuld en niet als een beperking van de aftrekbare kosten.

Het tot 2013 geldende tiende lid bevat de bepaling dat een overbedelingsschuld geen aftrekbare kosten oplevert. Deze bepaling is niet opgenomen in artikel 3.120, maar opgenomen in artikel 3.119a, omdat dit onderdeel in de nieuwe systematiek geldt als een beperking van het begrip eigenwoningschuld en niet als een beperking van de aftrekbare kosten.

Eerste lid

Artikel 3.120, eerste lid is ten opzichte van de huidige tekst gewijzigd in verband met de in het zesde lid opgenomen mogelijkheid tot maximering van de kosten van geldleningen. In het tot 2013 geldende artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001, worden onder renten van schulden ook de kosten van geldleningen begrepen. Als gevolg van de opname van een delegatiebevoegdheid tot maximering van de in aanmerking te nemen kosten van geldleningen in artikel 3.120, zesde lid kan voor deze kosten een andere behandeling gaan gelden dan voor de renten van schulden. In dat kader worden de kosten van geldleningen in een afzonderlijk onderdeel opgenomen van artikel 3.120, eerste lid: onderdeel b.

Onder renten van schulden worden in artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001 dus niet langer de kosten van geldleningen begrepen.

Het eerste lid, onderdeel c is ontleend aan het tot 2013 geldende artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b.

Tweede lid

Artikel 3.120, vierde lid, aanhef en onderdeel b, van de Wet IB 2001 is inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in het tweede lid van dat artikel. De onderdelen a en c van genoemd vierde lid zijn niet in genoemd tweede lid overgenomen, maar opgenomen in artikel 3.119a, omdat dit onderdeel in de nieuwe systematiek geldt als een beperking van het begrip eigenwoningschuld en niet als een beperking van de aftrekbare kosten.

Derde, vierde en vijfde lid

Het tot 2013 geldende artikel 3.120, vijfde en zesde lid, is inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in het derde en vierde lid. Het tot 2013 geldende artikel 3.120, zevende lid is inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in het vijfde lid.

Provisieverbod raakt
afsluitprovisie niet

Per 2013 geldt een provisieverbod (Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013). In het kader van het provisieverbod wordt bepaald dat aanbieders advies- en distributiekosten rechtstreeks bij de klant apart van de rente in rekening dienen te brengen. De afsluitprovisie in de zin van artikel 3.120, vijfde lid, en ook de aftrekbaarheid van deze afsluitprovisie wordt door het provisieverbod niet gewijzigd. De afsluitprovisie in de zin van artikel 3.120, vijfde lid, is immers een transparante, apart aan de klant in rekening gebrachte beloning ter zake van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld.

Artikel 3.120a Aftrekbare kosten restschuld vervreemde eigen woning

1. Als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning als bedoeld in artikel 3.120 worden voor een periode van tien jaar na het tijdstip van vervreemding van een eigen woning mede aangemerkt de renten en kosten van geldleningen voor een restschuld van die vervreemde eigen woning.
2. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder een restschuld van een vervreemde eigen woning verstaan de schuld die de belastingplichtige had op het moment direct voorafgaand aan een vervreemding in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 van een eigen woning, voor zover deze schuld heeft geleid tot een negatief vervreemdingssaldo eigen woning.
3. Voor zover de schuld, bedoeld in het tweede lid, wordt omgezet in een andere schuld, wordt de tweede schuld voor de toepassing van dit artikel beschouwd als een voortzetting van de eerste.
4. Artikel 3.120, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

Aftrekbare rente over restschulden

Artikel 3.120a voorziet in een regeling voor de aftrekbaarheid van renten en kosten op restschulden. Indien die woning wordt verkocht zal de verkoopopbrengst van die woning niet voldoende zijn om de eigenwoningschuld en de verkoopkosten te dekken en kan er een schuld overblijven. Een dergelijke schuld – restschuld – van een vervreemde eigen woning behoort zónder artikel 3.120a tot de rendementsgrondslag van box 3 en de rente over die restschuld is niet aftrekbaar in box 1.

Tijdelijke maatregel

De maatregel houdt in dat de renten en kosten van restschulden die ontstaan ten gevolge van de vervreemding van een eigen woning in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017, vanaf het tijdstip van vervreemding gedurende ten hoogste tien jaar fiscaal aftrekbaar zijn in box 1. De datum 29 oktober is de dag dat het Regeerakkoord tussen PvdA en VVD bekend is gemaakt. In dit Regeerakkoord is de restschuldregeling opgenomen. Aanvankelijk was voorgesteld om de regeling te laten ingaan op 1 januari 2013. Om te voorkomen dat met de vervreemding van de eigen woning met potentiële restschuld wordt gewacht tot na de jaarwisseling, geldt de restschuldfaciliteit ook voor belastingplichtigen die in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2012 hun eigen woning vervreemden. Ook de vanaf 29 oktober 2012 op die schuld betaalde rente en kosten kunnen dan in aanmerking komen als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning.

Restschuld is geen eigenwoningschuld

Het is niet vereist dat na het ontstaan van de restschuld een nieuwe eigen woning wordt gekocht. De restschuld wordt niet gerekend tot de eigenwoningschuld, maar zal een afzonderlijke categorie tijdelijke schulden in box 1 vormen. De restschuld telt daardoor ook niet mee voor de bijeenregeling. Zo kan een belastingplichtige die met een restschuld blijft zitten na vervreemding van de eigen woning en die vervolgens een woning gaat huren ook recht hebben op fiscale renteaftrek in box 1 over zijn restschuld van die vervreemde eigen woning. Er zal aan de restschulden gedurende deze tienjaarstermijn geen aflossingseis gesteld worden, met dien verstande dat de tijdelijkheid van de maatregel er wel impliciet toe zal leiden dat de schuld zo veel mogelijk binnen die tienjaarsperiode afgelost zal worden, omdat daarna geen fiscale renteaftrek in box 1 meer mogelijk is en een eventueel restant van de schuld naar box 3 gaat.

Verkoop en terug huren

Als een woning wordt verkocht aan de BV of aan de kinderen en na deze verkoop een restschuld resteert, doet de vraag zich voor of deze restschuld, indien de woning wordt terug gehuurd van de BV of de kinderen, kwalificeert voor de tijdelijke renteaftrek op restschulden. In de Memorie van Antwoord is deze vraag bevestigend beantwoord.

Verrekening positief vervreemdingssaldo met negatieve eigenwoningreserve heeft geen gevolg voor restschuld

Een restschuld kan, zoals gezegd, ontstaan als de eigenwoningschuld bij vervreemding hoger is dan de ontvangen verkoopprijs van de woning. Er ontstaat in dat geval ook een negatieve eigenwoningreserve. Een negatieve eigenwoningreserve kan binnen drie jaar worden verrekend met een eventueel positief vervreemdingssaldo eigen woning dat de belastingplichtige in de toekomst kan behalen, waardoor de effecten van de bijeenregeling in de toekomst gematigd

worden. Als een negatieve eigenwoningreserve wordt verrekend met een positief vervreemdingssaldo heeft dat geen gevolgen voor de restschuld. Deze blijft in box 1 en de rente blijft gedurende de tienjaarstermijn aftrekbaar.



Verlies bij verkoop eigen woning niet leuk, maar restschuldregeling biedt enig soelaas

Artikel 3.121 Aftrekbare kosten gedeelde eigen woning bij gezamenlijke bewoning

De aftrekbare kosten met betrekking tot een woning die voor twee of meer belastingplichtigen die geen partner van elkaar zijn samen een eigen woning is, worden voor elk van hen bepaald door hun aandeel in de schulden die zij zijn aangegaan ter verwerving van de woning en door de periodieke betalingen voor zover die op hen drukken.

Toelichting

De wijziging van artikel 3.121 betreft een verduidelijking van de werking van dit artikel. De tekst van het artikel wordt wat betreft doel en strekking niet gewijzigd en is de pendant van artikel 3.115 van de Wet IB 2001.

De onderhavige bepaling stelt voor situaties waarin geen sprake is van partnerschap buiten twijfel dat voor het antwoord op de vraag op wie aftrekbare kosten ter zake van de eigen woning drukken, geen betekenis toekomt aan een van de juridische schuldverhouding afwijkend feitelijk gebruik van een woning. Bijvoorbeeld indien twee personen evenveel gebruik maken van de woning, terwijl de schuld ter zake van deze woning volledig rust op een van hen, dan komen de aftrekbare kosten ter zake van deze woning volledig toe aan die schuldenaar.

Wel is een technische wijziging opgenomen, waardoor verduidelijkt wordt dat het aandeel in de aftrekbare kosten ter zake van de eigen woning bepaald wordt door het aandeel in de schulden. De tot en met 2012 geldende tekst is minder duidelijk, omdat die tekst de kosten toerekent aan de persoon die de schuld is aangegaan. Indien boedelmenging heeft plaatsgevonden zou twijfel kunnen bestaan of dat ook onder «aangaan» van schulden wordt verstaan.

Voorbeeld

A heeft een eigen woning waarvoor hij een schuld is aangegaan. A huwt met B in gemeenschap van goederen, waardoor B de economische eigendom van de helft van de woning en van de schuld verkrijgt onder algemene titel. A en B dienen een verzoek tot echtscheiding in en gaan ieder in een huurwoning wonen terwijl de oude woning leeg te koop staat, waardoor zij vanaf dat moment geen partner meer zijn van elkaar. A en B kunnen ieder de helft van de aftrekbare kosten in aanmerking nemen.

3.122 Aftrekbare kosten na eerder gebruik vrijstelling kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning

Dit artikel vervalt. Zie voor een toelichting artikel 10bis.11.

3.123 Kosten voor verbetering of onderhoud eigen woning

Dit artikel wijzigt niet.

Artikel 3.123a. Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

4. Voor de toepassing van de vorige leden worden de in een kalenderjaar op de voordelen uit eigen woning drukkende aftrekbare kosten naar evenredigheid toegerekend aan de tijdvakken waarop deze kosten betrekking hebben. De eerste volzin is niet van toepassing op afsluitprovisies die niet meer belopen dan het maximum, bedoeld in artikel 3.120, vijfde lid.

[De overige leden zijn niet opgenomen]

Toelichting

In het vierde lid is de verwijzing naar artikel 3.120, zevende lid, vervangen door een verwijzing naar artikel 3.120, vijfde lid (onderstreept). In de overige leden – niet opgenomen – zijn geen wijzigingen aangebracht.

Artikel 10bis.1 Bestaande eigenwoningschuld

1. Onder bestaande eigenwoningschuld van de belastingplichtige wordt verstaan de eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 3.119a, eerste lid, zoals dat artikel luidde op 31 december 2012, van die belastingplichtige op 31 december 2012.
2. Onder bestaande eigenwoningschuld als bedoeld in het eerste lid wordt mede verstaan de eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 3.119a, eerste lid, zoals dat artikel luidde op 31 december 2012, die:
 - a. de belastingplichtige, die op 31 december 2012 niet een zodanige eigenwoningschuld had, in 2012 had op het moment direct voorafgaand aan de vervreemding van een eigen woning, voor zover de belastingplichtige in 2013 weer een zodanige eigenwoningschuld heeft;
 - b. in 2013 ontstaat, voor zover deze hoger is dan de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld ingevolge het eerste lid, ten gevolge van een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot verwerving van een eigen woning;
 - c. in 2013 ontstaat, voor zover deze hoger is dan de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld ingevolge het eerste lid, ten gevolge van een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot het verrichten van onderhoud aan of tot verbetering van de woning, voor zover het onderhoud of de verbetering in 2013 voltooid is, of
 - d. de belastingplichtige, die op 31 december 2012 niet een zodanige eigenwoningschuld 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 eigenwoningschuld heeft.
3. Indien na 31 december 2012 op de bestaande eigenwoningschuld van de belastingplichtige, bedoeld in het eerste lid wordt afgelost, wordt het bedrag van die bestaande eigenwoningschuld verminderd met die aflossing. Onder aflossing wordt voor de toepassing van dit lid niet verstaan het in een kalenderjaar geheel aflossen van een tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schuld en het uiterlijk het daaropvolgende kalenderjaar ten minste voor dat bedrag opnieuw aangaan van een schuld in verband met een eigen woning (oversluiten). Indien de uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar opnieuw aangegane schuld lager is dan het bedrag van de schuld voorafgaand aan het geheel aflossen, dan wordt dit verschil voor de toepassing van dit lid wel als aflossing aangemerkt.
4. Indien ten aanzien van de belastingplichtige op 31 december 2012 twee woningen gelijktijdig als eigen woning worden aangemerkt en vervolgens één van die woningen niet langer als eigen woning wordt aangemerkt, wordt de bestaande eigenwoningschuld, bedoeld in het eerste lid, van de belastingplichtige verminderd met de tot de eigenwoningschuld behorende schuld die de belastingplichtige had in verband met de woning die niet langer als eigen woning wordt aangemerkt.
5. Voor de toepassing van dit hoofdstuk zijn de artikelen 3.111 en 3.119aa, vierde lid, van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

Eerbiedigende werking
voor bestaande
eigenwoningschuld

In artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 is opgenomen voor welke eigenwoningschuld eerbiedigende werking geldt. De eigenwoningschuld waarvoor eerbiedigende werking geldt wordt aangeduid als bestaande eigenwoningschuld. Omdat belastingplichtigen veelal langdurige, financiële verplichtingen zijn aangegaan, die zijn gebaseerd op de huidige fiscale regels, is gekozen voor ruim overgangsrecht.

Het verschil tussen een bestaande lening en een nieuwe lening vervalt op grond van de gekozen systematiek per 1 januari 2044.

Geen beschikking
opbouw eigenwoning-
schuld

In de Tweede Kamerbehandeling is de vraag naar voren gekomen of iedere belastingplichtige een beschikking krijgt met daarin een overzicht van de opbouw van de eigenwoningschuld. Dat is niet het geval. Het is niet noodzakelijk om de belastingplichtige een beschikking te sturen om duidelijk te maken welk deel van de eigenwoningschuld onder het overgangsrecht valt en welk deel niet.

Eerste lid

In de hoofdregel, opgenomen in het eerste lid, is geregeld dat de belastingplichtige die op 31 december 2012 een eigenwoningschuld had ten hoogste voor het bedrag van die eigenwoningschuld onder dit overgangsrecht valt. Het overgangsrecht behelst de facto dat de bepalingen ter zake van de eigen woning zoals die golden op 31 december 2012 blijven gelden voor de belastingplichtige die op die datum een eigenwoningschuld had, maar ten hoogste tot het bedrag van de tot de eigenwoningschuld behorende schulden op 31 december 2012 en uitsluitend gedurende de resterende looptijd van de 30-jaarstermijn voor renteaftrek van die schulden.

Werkingsfeer
overgangsrecht

Tweede lid

In het tweede lid is een uitbreiding van de eerbiedigende werking van het overgangsrecht opgenomen voor de belastingplichtige die door omstandigheden op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld had maar waarvan het wenselijk is dat die wel onder het overgangsrecht valt.

In het tweede lid, onderdeel a, wordt een uitzondering gemaakt voor belastingplichtigen die tussen het verhuizen naar een andere eigen woning tijdelijk huren of tijdelijk om een andere reden geen eigenwoningschuld hebben. Zo komt het tegenwoordig vaak voor dat mensen eerst de oude woning willen verkopen voordat ze een nieuwe woning willen aanschaffen. Indien de leveringsdata van beide woningen niet direct op elkaar aansluiten, wordt vaak gekozen voor kortstondig huren. In deze gevallen zou het onredelijk uitwerken, indien deze mensen, die niet zozeer met huurders of starters te vergelijken zijn, maar veeleer met verhuizende woningkopers, ter zake van de nieuwe woning geen recht meer zouden hebben op de eerbiedigende werking. Voorwaarde voor de toepassing van het overgangsrecht in deze situatie is dat er in 2012 een eigenwoningschuld geweest is en dat deze er in 2013 weer is. Deze koppeling aan de kalenderjaren 2012 en 2013 is mede gebaseerd op het feit dat het hanteren van een andere periode zeer lastig uitvoerbaar zou zijn. Het overgangsrecht geldt voor de hoogte van de eigenwoningschuld in het jaar 2012 op het moment direct voorafgaand aan de vervreemding, maar ten hoogste voor de eigenwoningschuld ter zake van de nieuwe eigen woning. Indien de belastingplichtige bijvoorbeeld van een woning met een eigenwoningschuld van € 300 000 naar een goedkopere woning met een eigenwoningschuld van € 250 000 verhuist, dan valt onder het overgangsrecht uitsluitend een bedrag van € 250 000. Dat laatste volgt uit het derde lid (zie de nadere toelichting bij dat lid).

Overgangsrecht bij
kortstondig ontbreken
eigenwoningschuld op
31 december 2012

Overgangsrecht bij
aankoop vóór en
levering in 2013

In het tweede lid, onderdeel b, wordt een uitzondering gemaakt voor de belastingplichtige die op 31 december 2012 een onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst heeft tot de verwerving van een eigen woning. Gedacht kan hierbij worden aan belastingplichtige die op 31 december 2012 nog geen eigenwoningschuld heeft maar wel een koopovereenkomst voor een bestaande woning dan wel een aannemingsovereenkomst voor de bouw van een huis is aangegaan. Omdat die aankoop veelal zal zijn gebaseerd op de huidige fiscale regels en daarmee samenhangende leencapaciteit, is het in die gevallen niet wenselijk dat die mensen niet onder het overgangsrecht zouden vallen. Om die reden is ervoor gekozen in die gevallen belastingplichtigen die geen eigenwoningschuld hebben op 31 december 2012 toch toe te laten tot het overgangsrecht op voorwaarde dat er uiterlijk op 31 december 2013 wel een eigenwoningschuld is.

Het is niet zo dat, mits maar in 2012 een zekere aankoopplicht tot een woning bestaat, in 2013 een ongelimiteerd hoge schuld mag worden aangegaan onder toepassing van het overgangsrecht. Het gaat uitsluitend om de schuld die ontstaat ten gevolge van die aankoopplicht. De schuld waarvoor het overgangsrecht geldt, kan dan ook niet hoger zijn dan de schuld waartoe de koopovereenkomst verplichtte.

Een verkoopvoorbehoud voor de verkoop van de huidige woning van de koper wordt in deze tijden beschouwd als een gebruikelijke clausule en doet er daarmee niet aan af dat sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst.

Overgangsrecht bij
aankoop vóór en
levering in 2013 van
duurdere woning

Bij (eerste) Nota van Wijziging is verder nog het volgende geregeld. De aanvankelijk voorgestelde tekst voor onherroepelijke verplichtingen was onbedoeld uitsluitend van toepassing op belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld hadden. Hierdoor zou een op 31 december 2012 overeengekomen aankoop van een duurdere woning niet volledig onder het overgangsrecht vallen. Er zou dan alleen overgangsrecht gelden voor de op 31 december 2012 al

bestaande schuld. Door deze wijziging valt echter ook het meerdere ten opzichte van de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld onder het overgangsrecht, voor zover dat meerdere ontstaat in 2013 ten gevolge van de in 2012 overeengekomen verplichting.

In de Nota naar aanleiding van het Tweede Nader Verslag is deze regeling aan de hand van twee voorbeelden toegelicht.

Voorbeeld 1

D betreft in 2013 zijn eerste eigen woning voor € 175 000 en financiert de woning met een hypotheek van € 175 000. Het voorlopige koopcontract heeft D in november 2012 gesloten. De levering vindt plaats in februari 2013. Op 31 december 2012 heeft D geen eigenwoningschuld. Zijn bestaande eigenwoningschuld is op grond van het eerste lid, van artikel 10bis.1 dan ook nihil. Dat bedrag wordt op grond van het tweede lid, onderdeel b, van artikel 10bis.1 vermeerderd met de schuld die in 2013 ontstaat (€ 175 000) ten gevolge van de koopovereenkomst, voor zover deze hoger is dan de eigenwoningschuld op 31 december 2012 (nihil). De bestaande eigenwoningschuld van D bedraagt daardoor: nihil + (€ 175 000 -/- nihil) = € 175 000.

Voorbeeld 2

E koopt in november 2012 een nieuwe eigen woning voor € 250 000. Hij financiert die woning met een hypotheek van € 250 000. De levering vindt plaats in februari 2013. E verkoopt in december 2012 zijn oude woning voor € 200 000 aan F. Op die oude woning rustte een schuld van € 200 000. De oude eigen woning wordt in februari 2013 geleverd. E heeft op grond van het eerste lid van artikel 10bis.1 een eigenwoningschuld van € 200 000 (eigenwoningschuld op 31 december 2012). Zijn onder het overgangsrecht vallende bestaande eigenwoningschuld is echter hoger, omdat het tweede lid, onderdeel b, van artikel 10bis.1 ook op E van toepassing is. Op grond van dat onderdeel wordt onder bestaande eigenwoningschuld mede verstaan de schuld die in 2013 ontstaat (€ 250 000) ten gevolge van de koopovereenkomst voor zover deze hoger is dan de eigenwoningschuld die bestond op 31 december 2012 (€ 200 000). De bestaande eigenwoningschuld van E bedraagt daardoor: € 200 000 + (€ 250 000 -/- € 200 000) = € 250 000.

Overgangsrecht
overeenkomst tot
onderhoud of
verbetering

In onderdeel c is bepaald dat hetzelfde overgangsrecht ook geldt als sprake is van een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot het verrichten van onderhoud aan of tot verbetering van de woning. Voorwaarde hierbij is dat het onderhoud of de verbetering in 2013 is voltooid.

Alleen maar plan tot
aankoop of verbouwing
→ geen overgangsrecht

Als in 2012 noch een financiering, noch een onherroepelijke verplichting is aangegaan voor nieuwbouw of voor een woningaankoop met verbouwing, dan bestaat er geen reden voor eerbiedigende werking. Iemand die in 2012 al een woning heeft en iemand die in 2012 een aankoopplicht voor een woning is overeengekomen en die allebei niet meer dan een plan hebben om in 2013 een verbouwing uit te voeren en daarvoor geen financiering zijn aangegaan, vallen voor die nieuwe schulden onder de nieuwe eigenwoningregeling.

Overgangsrecht bij
tijdelijke verhuur

Onderdeel d van het tweede lid is bij amendement in de wet gekomen. Het leidt ertoe dat het overgangsrecht wordt uitgebreid tot belastingplichtigen die de voormalige eigen woning tijdelijk hebben verhuurd en die vóór 1 januari 2021 weer terugkeren naar de voormalige eigen woning. Dat zal bijvoorbeeld vaak gelden voor mensen die in verband met een tijdelijke tewerkstelling elders hun woning tijdelijk verhuren, zoals expats. Van een tijdelijke verhuur is sprake als de belastingplichtige vóór 1 januari 2021 is teruggekeerd naar de voormalige eigen woning en deze woning aan die belastingplichtige weer (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf ter beschikking staat.

In 2013 ontstane
starterslening SVn
aangemerkt als
bestaande lening

Daarnaast blijven ook in 2013 aangegane Startersleningen van SVn in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek. In de loop van 2013 zal voor startersleningen die na 2013 worden aangegaan in overleg met SVn naar een structurele oplossing worden gezocht. De uitwerking van dit specifieke onderdeel van het overgangsrecht heeft plaatsgevonden in het besluit van 30 januari 2013, nr. BLKB2013/59M. Dit besluit is als bijlage 3 achterin dit compendium opgenomen.

Aflossingen na 2012

Derde lid

In het derde lid wordt een correctie aangebracht op de bestaande eigenwoningschuld van de belastingplichtige. Die correctie betreft het op de bestaande eigenwoningschuld na 31 december 2012 afgeloste bedrag. De eigenwoningschuld van de belastingplichtige die onder het overgangsrecht valt wordt verminderd met de na 31 december 2012 gedane aflossingen. Zo wordt voorkomen dat de belastingplichtige bij latere vervreemding van de eigen woning en verwerving van een duurdere, nieuwe woning, of bij bijlenen van gelden in verband met een verbouwing weer het maximale bedrag van eigenwoningschuld van 31 december 2012 zou kunnen lenen onder het overgangsrecht. Het ook voor deze gevallen maken van een uitzondering zou verder gaan dan noodzakelijk in het licht van de doelstelling bestaande verwachtingen te eerbiedigen; onder het bestaande recht verminderen gedane aflossingen immers ook de eigenwoningschuld door toepassing van de bijleenregeling. Indien de belastingplichtige later een hogere eigenwoningschuld aangaat, valt alleen de eigenwoningschuld tot het op basis van het derde lid bepaalde bedrag onder het overgangsrecht. Het meerdere valt daarmee onder het nieuwe recht.

Voorbeeld

X heeft op 31 december 2012 een eigenwoningschuld van € 200 000. In januari 2013 lost hij hierop € 50 000 af. Hierdoor vermindert zijn onder het overgangsrecht vallende eigenwoningschuld met € 50 000. Vervolgens verkoopt hij in juni van hetzelfde jaar zijn woning voor € 220 000. Hierdoor ontstaat een eigenwoningreserve van € 70 000. X koopt in dezelfde maand een nieuwe woning van € 300 000. Voor de nieuwe woning bedraagt de maximale eigenwoningschuld als gevolg van de bijleenregeling € 300 000 – € 70 000 = € 230 000. Voor € 150 000 van de eigenwoningschuld is sprake van een «bestaande schuld» die valt onder het overgangsrecht (geen aflossingseisen). Voor € 80 000 van de eigenwoningschuld is sprake van een «nieuwe schuld» waarvoor de aflossingseisen gelden.

Overgangsrecht ook na (deels) oversluiten geldig

Onder aflossing wordt voor de toepassing van het derde lid niet verstaan het geheel aflossen van de bestaande eigenwoningschuld en het ten minste voor dat bedrag opnieuw aangaan van een schuld in verband met een eigen woning (oversluiten). Datzelfde geldt indien de bestaande eigenwoningschuld uit meerdere leningen bestaat en een van die bestaande leningen wordt overgesloten. In de Nota naar aanleiding van het Verslag is ingegaan op de vraag of gedeeltelijk oversluiten met behoud van het overgangsrecht ook mogelijk is. Deze vraag moet bevestigend beantwoord worden. Ook in de Memorie van Antwoord is deze vraag nogmaals bevestigend beantwoord.

Indien de bestaande eigenwoningschuld geheel wordt afgelost en daarna een hogere schuld in verband met een eigen woning wordt aangegaan, bijvoorbeeld ingeval verhuisd wordt naar een duurdere woning, dan vindt geen vermindering van de bestaande eigenwoningschuld plaats. Het oude bedrag blijft dan nog steeds aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld. Voor het meerdere is sprake van een nieuwe schuld, waarvoor het nieuwe regime van toepassing is.

Geen gevolgen overgangsrecht bij tijdelijk geen eigenwoningschuld

In geval van geheel aflossen van een bestaande eigenwoningschuld geldt wel dat deze schuld uiterlijk in het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin geheel is afgelost weer moet worden aangegaan in verband met een eigen woning. De termijn komt overeen met de termijn die in het hiervoor toegelichte onderdeel a van het tweede lid wordt gehanteerd voor belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld hebben en biedt uitkomst voor mensen die tussen het verhuizen van de ene koopwoning naar de andere kortstondig huren.

Goedkoper wonen

Indien de nieuw aangegane schuld minder hoog is dan het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld voorafgaand aan het geheel aflossen, bijvoorbeeld na verhuizing naar een goedkopere woning, dan wordt het verschil tussen deze twee bedragen wel aangemerkt als aflossing en vermindert dat dus de bestaande eigenwoningschuld.

Voorbeeld

A heeft op 31 december 2012 een woning met een eigenwoningschuld van € 200 000. In 2013 verkoopt A die woning voor € 200 000. In 2014:

- a)koopt A een nieuwe eigen woning van € 250 000
- b)koopt A een nieuwe eigen woning van € 180 000
- c)woont A gedurende het gehele jaar nog steeds in een huurwoning

Uitwerking gevolgen in 2014:

- a)A heeft een bestaande eigenwoningschuld van € 200 000 (en € 50 000 valt onder nieuw recht).
- b)A heeft een bestaande eigenwoningschuld van € 180 000 (€ 20 000 wordt voor de toepassing van het derde lid geacht te zijn afgelost op de bestaande eigenwoningschuld).
- c)A heeft geen bestaande eigenwoningschuld meer (als A in 2015 een nieuwe eigen woning koopt valt A geheel onder nieuw recht).

Overgangsrecht bij tijdelijk twee woningen op 31 december 2012

Vierde lid

In het vierde lid is een regeling opgenomen voor het geval een belastingplichtige tijdelijk twee eigen woningen heeft en daardoor een extra hoge eigenwoningschuld, bijvoorbeeld in de situatie van koop en verkoop en in de situatie van de bouw van een nieuwe woning. Het kan zijn dat de oude woning nog niet is verkocht en een nieuwe eigen woning al is geleverd. Ook kan er sprake zijn van de bouw van een nieuwe woning. Er is dan op 31 december 2012 tijdelijk sprake van een dubbele eigenwoningschuld indien beide woningen geheel of gedeeltelijk gefinancierd zijn met leningen. Indien deze situatie bestaat op 31 december 2012, zou, zonder nadere regels, de belastingplichtige voor het bedrag van deze – door een dubbele lening – extra hoge eigenwoningschuld onder het overgangsrecht vallen. Dat is niet in overeenstemming met het doel van het overgangsrecht. In het vierde lid is om die reden bepaald dat vanaf het moment dat één van de woningen niet meer wordt aangemerkt als eigen woning slechts de schuld die is aangegaan voor de verwerving van de woning die in bezit blijft, onder het overgangsrecht valt.

Definitie eigen woning,
verwerving en
vervreemding voor
overgangsrecht

Vijfde lid

In het vijfde lid wordt een aantal definities uit hoofdstuk 3, afdeling 3.6, van de Wet IB 2001 van overeenkomstige toepassing verklaard. Het gaat hierbij om de definitie van:

- *eigen woning (artikel 3.111), en*
- *verwerving en vervreemding (artikel 3.119aa, vierde lid).*

De definities gelden voor het gehele overgangsrecht – hoofdstuk 10bis van de Wet inkomstenbelasting 2001 – dus niet alleen voor de toepassing van artikel 10bis.1.



Overgangsrecht kan ook gelden voor woning in aanbouw

Artikel 10bis.2 Kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning

1. Een kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning is een op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekering eigen woning als bedoeld in artikel 3.116, tweede lid, zoals dat luidde op 31 december 2012, een op 31 december 2012 bestaande spaarrekening eigen woning als bedoeld in artikel 3.116a, tweede lid, zoals dat luidde op 31 december 2012, onderscheidenlijk een op 31 december 2012 bestaand beleggingsrecht eigen woning als bedoeld in artikel 3.116a, derde lid, zoals dat luidde op 31 december 2012, indien het ter zake van het betreffende product overeengekomen gegarandeerde kapitaal op 31 december 2012, of bij het ontbreken daarvan, het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag, nadien niet is verhoogd en de looptijd na 31 december 2012 niet is verlengd.

2. Indien de belastingplichtige op 31 december 2012 geen kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning als bedoeld in het eerste lid had, wordt onder kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning in de zin van het eerste lid mede verstaan de kapitaalverzekering eigen woning die, de spaarrekening eigen woning die, onderscheidenlijk het beleggingsrecht eigen woning dat:

- a. de belastingplichtige in 2013 heeft, indien de belastingplichtige in 2012 een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning, onderscheidenlijk beleggingsrecht eigen woning, had, indien het ter zake van het betreffende product overeengekomen gegarandeerde kapitaal in 2012, of bij het ontbreken daarvan, het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die in 2012 luidde te betalen bedrag, niet hoger is dan dat in 2012 op het moment direct voorafgaand aan de vervreemding van de eigen woning, doch ten hoogste het kapitaal, onderscheidenlijk het bedrag van dat product, in 2013;
- b. in 2013 wordt overeengekomen, wordt geopend, onderscheidenlijk wordt aangehouden, in samenhang met een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot verwerving van een eigen woning.

3. Indien de belastingplichtige een bestaande eigenwoningschuld heeft als bedoeld in artikel 10bis.1 en daarnaast een kapitaalverzekering heeft die slechts als gevolg van het in de overeenkomst ontbreken van de bepaling dat de begunstigde de uitkering zal aanwenden ter aflossing van de eigenwoningschuld, niet kwalificeert als kapitaalverzekering eigen woning en de belastingplichtige de genoemde bepaling voor 1 april 2013 alsnog opneemt in de overeenkomst, kwalificeert de genoemde kapitaalverzekering vanaf dat moment als kapitaalverzekering eigen woning, mits het ter zake van de kapitaalverzekering overeengekomen gegarandeerde kapitaal op 31 december 2012, of bij het ontbreken daarvan, het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag, nadien niet is verhoogd en de looptijd na 31 december 2012 niet is verlengd. De eerste volzin is van overeenkomstige toepassing op spaarrekeningen eigen woning en beleggingsrechten eigen woning.

Toelichting

Spaarfaciliteit KEW, SEW en BEW per 2013 vervallen

In artikel 10bis.2 is bepaald dat het overgangsrecht geldt voor een op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) of beleggingsrecht eigen woning (BEW). Het is daardoor bijvoorbeeld niet mogelijk om na 31 december 2012 bij een onder het overgangsrecht bestaande aflossingsvrije lening zonder dergelijk product alsnog een in box 1 van de Wet IB 2001 vrijgestelde kapitaalverzekering af te sluiten. In het nieuwe systeem voor de fiscale behandeling van de eigen woning kan dit niet en het zou verder gaan dan noodzakelijk in het licht van de doelstelling van het eerbiedigen van bestaande verwachtingen, om na 2012 nog een fiscale vrijstelling te bieden voor in 2013 afgesloten

kapitaalverzekeringen, beleggingsrechten en spaarrekeningen ter aflossing van een bestaande eigenwoningschuld.

Eerste lid

Eerbiedigende werking bestaande KEW, SEW, BEW

Oversluiten na 2012 mogelijk

Een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht voor de eigen woning die op 31 december 2012 reeds bestaat mag wel worden voortgezet en mag worden omgezet in een andere zodanige vorm, voor zover het verzekerde bedrag, of de op grond van de op 31 december 2012 bestaande overeenkomst naar de rekening of beheerder over te maken bedragen van de bestaande producten niet verhoogd wordt. Voor het behoud van het overgangsrecht mag ook de looptijd na 31 december 2012 niet worden verlengd. Indien bijvoorbeeld een KEW wordt overgesloten zal dus moeten worden gezorgd dat de looptijd en de hoogte van de KEW niet worden uitgebreid. Verder is het door dit overgangsrecht bijvoorbeeld mogelijk om een beleggingsverzekering om te zetten naar een spaarrekening voor de eigen woning.

Producten zonder garantiekapitaal

Indien een gegarandeerd kapitaal ontbreekt, dan geldt dat het product onder het overgangsrecht valt, indien het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag (premie of inleg), niet is verhoogd.

Wijziging inleg vanwege wijziging rentestand

Met de zinsnede «het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag» wordt bereikt dat producten waarbij is overeengekomen dat een wijziging van de rentestand leidt tot een wijziging van de te betalen bedragen, ook onder het overgangsrecht vallen. Een dergelijke verhoging van de premie of de inleg is een contractueel voorziene verhoging, die er daarom niet aan af doet dat het product onder het overgangsrecht valt. Ten overvloede: voor producten met een gegarandeerd kapitaal is de enige voorwaarde dat dit kapitaal niet is verhoogd, zodat een wijziging van de premie door een wijziging van de rentestand, ook voor deze producten geen gevolgen heeft voor de toepassing van het overgangsrecht.

Wijziging verzekerde en/of begunstigde

Een huwelijk kan aanleiding zijn om de verzekerden en de begunstiging van de verzekering te wijzigen en eventueel om te regelen dat een eventuele uitkering bij vooroverlijden niet in de huwelijksgemeenschap valt. De KEW zal in elk geval geheel onder het overgangsrecht blijven vallen, indien het verzekerde bedrag niet verhoogd wordt.

Op 31 december 2012 tijdelijk geen KEW, SEW of BEW

Tweede lid

In het tweede lid is een uitbreiding van de eerbiedigende werking van het overgangsrecht opgenomen voor de belastingplichtige die door omstandigheden op 31 december 2012 geen KEW, SEW of BEW had. De bepaling is parallel aan de overgangsrechtbepaling voor de eigenwoningschuld die voor dergelijke situaties is opgenomen in het artikel 10bis.1, tweede lid.

In artikel 10bis.2, tweede lid, onderdeel a wordt een uitzondering gemaakt voor belastingplichtigen die tussen het verhuizen naar een andere eigen woning tijdelijk huren of tijdelijk om een andere reden geen KEW, SEW of BEW hebben. Zo komt het tegenwoordig vaak voor dat mensen eerst de oude woning willen verkopen voordat ze een nieuwe woning willen aanschaffen. Indien de leveringsdata van beide woningen niet direct op elkaar aansluiten, wordt vaak gekozen voor kortstondig huren. In deze gevallen zou het onredelijk uitwerken, indien deze mensen, die niet zozeer met huurders of starters te vergelijken zijn, maar veeleer met verhuizende woningkopers, ter zake van de nieuwe woning geen recht meer zouden hebben op de eerbiedigende werking voor hun KEW, SEW of BEW. Voorwaarde voor de toepassing van het overgangsrecht is – in lijn met het overgangsrecht bij de eigenwoningschuld – dat er in 2012 een KEW, SEW of BEW geweest is en dat deze er in 2013 weer is. De keuze voor deze koppeling aan de kalenderjaren 2012 en 2013 is mede gebaseerd op het feit dat het hanteren van een andere periode zeer lastig uitvoerbaar zou zijn. Het overgangsrecht geldt dan voor de hoogte van het verzekerde bedrag van de KEW, of het op grond van de in 2012 bestaande overeenkomst naar de rekening overgemaakte bedrag van de SEW of het op grond van de in 2012 bestaande overeenkomst naar de beheerder overgemaakte bedrag van het BEW in het jaar 2012 op het moment direct voorafgaand aan de vervreemding, maar ten hoogste voor de bedragen gekoppeld aan de schuld ter zake van de nieuwe eigen woning.

Overgangsrecht bij aankoop vóór en levering in 2013

In het tweede lid, onderdeel b, wordt een uitzondering gemaakt voor de belastingplichtige die op 31 december 2012 een onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst heeft tot de verwerving van een eigen woning waarbij aan het aangaan van de schuld ter financiering van deze verwerving een KEW, SEW of BEW zal worden gekoppeld. Gedacht kan hierbij worden aan een belastingplichtige die op 31 december 2012 nog geen KEW, SEW of BEW heeft maar wel een koopovereenkomst voor een bestaande woning dan wel een aannemingsovereenkomst voor de bouw van een huis is aangegaan. Omdat die aankoop veelal zal zijn gebaseerd op de huidige fiscale regels en daarmee samenhangende mogelijkheid voor aflossing van de eigenwoningschuld via een KEW, SEW of BEW, is het in die gevallen niet wenselijk dat die mensen niet onder het overgangsrecht zouden

vallen. Om die reden is ervoor gekozen in die gevallen belastingplichtigen die geen KEW, SEWE of BEW hebben op 31 december 2012 toch toe te laten tot het overgangsrecht op voorwaarde dat uiterlijk op 31 december 2013 wel een KEW wordt overeengekomen, een SEW wordt geopend of een BEW wordt aangehouden.

Derde lid

Omzetting kapitaalverzekering in KEW mogelijk tot 1 april 2013

In het derde lid is geregeld dat belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld en een kapitaalverzekering die slechts als gevolg van het in de overeenkomst ontbreken van de bepaling dat de begunstigde de uitkering zal aanwenden ter aflossing van de eigenwoningschuld, niet kwalificeert als KEW, nog tot 1 april 2013 de tijd krijgen om alsnog deze bepaling op te nemen in de overeenkomst. Als deze belastingplichtigen dit doen krijgen zij alsnog toegang tot het overgangsrecht voor de KEW. Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing op vergelijkbare spaarrekeningen en beleggingsrechten.

Box 3-heffing waarde kapitaalverzekering bij omzetting in 2013

Als de kapitaalverzekering in 2013 wordt omgezet in een KEW laat dit overigens onverlet dat de kapitaalverzekering op 1 januari 2013 hoe dan ook tot de rendementsgrondslag van box 3 blijft behoren.

Overeenkomen nieuwe KEW, SEW of BEW tot 1 april 2013

Toezegging aan de Eerste Kamer

Het derde lid voorziet in een overgangstermijn tot 1 april 2013 voor de belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld hebben en daarnaast beschikken over een niet aan de eigen woning gekoppelde kapitaalverzekering. Deze groep kan die kapitaalverzekering tot 1 april 2013 omzetten in een KEW. Ook voor de omzetting van bijvoorbeeld een bestaande aflossingsvrije hypotheek in een (bank)spaarhypotheek is een overgangstermijn tot 1 april 2013 billijk. Ook deze groep krijgt nog tot 1 april 2013 de mogelijkheid om een in box 1 vrijgestelde KEW, SEW of BEW tot stand te brengen waarvan contractueel wordt bepaald dat het kapitaal wordt aangewend voor de aflossing van een (op 31 december 2012) bestaande eigenwoningschuld.

In de nota naar aanleiding van het verslag aan de Eerste Kamer geeft het kabinet aan dat belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld hebben tot 1 april 2013 de tijd hebben om:

- ofwel hun volledig aflossingsvrije hypotheek «om te zetten» in een (gedeeltelijke) (bank)spaar- of beleggingshypotheek;
- ofwel het (bank)spaar- of beleggingsgedeelte van de gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheek «te verhogen».

Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld hebben en daarnaast op 31 maart 2013 beschikken over een KEW, een SEW of een BEW vanaf 1 april 2013 het gegarandeerd kapitaal niet mogen verhogen. Ook de contractuele inleg voor een product dat geen gegarandeerd kapitaal kent, mag vanaf 1 april 2013 niet meer worden verhoogd, tenzij de verhoging van die inleg rechtstreeks voortvloeit uit de op 31 maart 2013 geldende overeenkomst. Mocht het doelkapitaal of de inleg toch worden verhoogd (of de looptijd worden verlengd), gaat de vrijstelling in box 1 verloren en «verhuist» de KEW, de SEW of het BEW naar box 3.

Administratieve verwerking ná 1 april 2013

Het is mogelijk dat bij een KEW, SEW of BEW die eind maart 2013 wordt aangegaan de eerste betaling van de premie of inleg pas na het verstrijken van maart 2013 plaatsvindt. Dit hoeft een box 1 vrijstelling in beginsel niet in de weg te staan, mits die eerste betaling na maart 2013 niet ongebruikelijk zou zijn (en dus in verleden in vergelijkbare situaties dezelfde gang van zaken zou zijn gehanteerd). Gelijk aan deze insteek is ook bij het openen van de SEW-rekening de lijn dat indien de onherroepelijke schriftelijke SEW-overeenkomst voor 1 april 2013 is gesloten en de opening van de rekening pas plaatsvindt na 31 maart 2012, dit een kwalificatie als in box 1 vrijgestelde SEW niet in de weg hoeft te staan. Voorwaarde is weer wel dat dit niet ongebruikelijk zou zijn (en dus in verleden in vergelijkbare situaties dezelfde gang van zaken zou zijn gehanteerd).

Bepalend voor belastingplichtigen met een op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld is dat sprake moet zijn van een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst op uiterlijk 31 maart 2013 waaruit de contractuele plicht volgt om jaarlijks premies of inleg naar de aanbieder over te maken waarbij de premie of inleg wordt geïnd op een manier die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is. Indien de getekende offerte inhoudelijk aan deze eisen voldoet, kan deze worden gezien als de genoemde onherroepelijke schriftelijke overeenkomst. Daarnaast dient bij een BEW en een SEW zoals geschetst uiterlijk op 31 maart 2012, dan wel indien gebruikelijk op een later moment, een rekening te zijn geopend voor de BEW of SEW.

De toezeggingen zijn aanvankelijk uitgewerkt in het besluit van 21 december 2012, nr. BLKB2012/1994M. Dit besluit is als bijlage 2 opgenomen achterin dit compendium. Het besluit van 21 december 2012 is vervangen door het besluit van 27 februari 2013, nr. BLKB2013/322M. Dit besluit is als bijlage 6 opgenomen achterin dit compendium.

Vervallen tijdsklemmen

Vervallen tijdsklemmen in bijzondere situaties

Bij besluit van 20 december 2012, nr. BLKB2012/1977M is goedgekeurd dat de voorwaarde van 15 dan wel 20 jaar premiebetaling – de zogenoemde tijdsklemmen – die geldt voor het benutten van de vrijstellingen voor het voordeel uit een KEW, een SEW of een BEW in een aantal specifieke situaties vervalt. Het gaat hierbij om de volgende drie gevallen:

- echtscheiding of beëindiging van fiscaal partnerschap;*
- bij verkoop van de woning is een restschuld ontstaan; en*
- de belastingplichtige maakt gebruik van een vorm van schuldhelpverlening.*

Vooruitlopend op een structurele oplossing is goedgekeurd dat in deze situaties de hoge vrijstelling benut kan worden ook al is niet voldaan aan de minimumlooptijdeis.

Het besluit is opgenomen als bijlage 1 achterin dit compendium.

Helpdesk vragen
Kennisgroep
Verzekeringsproducten
van de Belastingdienst

Helpdesk vragen van de Kennisgroep Verzekeringsproducten van de Belastingdienst

Op 1 maart 2013 heeft de Kennisgroep Verzekeringsproducten van de Belastingdienst helpdesk vragen gepubliceerd. Deze helpdesk vragen (met antwoorden) zijn opgenomen als bijlage 7 achterin dit compendium.

Artikel 10bis.3 Belastbare inkomsten uit eigen woning

Onder de belastbare inkomsten uit eigen woning, bedoeld in artikel 3.110, worden mede begrepen het voordeel uit kapitaalverzekering eigen woning, het voordeel uit spaarrekening eigen woning en het voordeel uit beleggingsrecht eigen woning.

Toelichting

In artikel 10bis.3 is opgenomen dat voor de belastingplichtige met een bestaande KEW, SEW of BEW tot de belastbare inkomsten uit eigen woning in de zin van artikel 3.110 mede behoren het voordeel uit de KEW, het voordeel uit de SEW en het voordeel uit het BEW. Dat is nodig in verband met de aanpassing van artikel 3.110 aan het nieuwe systeem voor de fiscale behandeling van de eigen woning. Zie ook de toelichting bij dit artikel.



Nieuwe eigenwoningregeling raakt vooral starters op de woningmarkt.
Ruimhartig overgangsrecht voor zittende woningeigenaren.
Leidt dit tot een generatieconflict?

Artikel 10bis.4 Voordeel uit kapitaalverzekering eigen woning

1. Het voordeel uit kapitaalverzekering eigen woning is de rente die is begrepen in een kapitaalsuitkering uit levensverzekering die dient ter aflossing van de eigenwoningschuld.
2. Van een kapitaalverzekering eigen woning is sprake zolang de verzekeringnemer of zijn partner een eigen woning heeft en:
 - a. in de overeenkomst is bepaald dat de begunstigde de uitkering zal aanwenden ter aflossing van de eigenwoningschuld;
 - b. in de overeenkomst is bepaald dat ten minste 15 jaar, of tot het overlijden van de verzekerde, jaarlijks premies ter zake van de verzekering worden voldaan waarbij de hoogste premie niet meer bedraagt dan het tienvoud van de laagste premie;
 - c. de verzekering recht geeft op een eenmalige kapitaalsuitkering bij leven of overlijden;
 - d. de premies voor de verzekering verschuldigd zijn aan een levensverzekeraar als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.
3. Een kapitaalverzekering eigen woning wordt geacht geheel tot uitkering te zijn gekomen bij de verzekeringnemer of, in geval van onherroepelijke begunstiging, bij de begunstigde, indien:
 - a. de verzekering niet meer voldoet aan de voorwaarden van het tweede lid;
 - b. de verzekering wordt afgekocht, behoudens voor zover sprake is van omzetting als bedoeld in artikel 10bis.8;
 - c. de verzekering wordt vervreemd, behoudens voor zover de verzekering in het kader van het aangaan of beëindigen van een partnerschap wordt omgezet in een of meer andere soortgelijke verzekeringen voor een of beide partners of voormalige partners;
 - d. de verzekering wordt ingebracht in het vermogen van een onderneming;
 - e. de verzekering gedeeltelijk tot uitkering komt dan wel, indien de verzekering recht geeft op eenmalige uitkeringen bij leven of overlijden van meer dan een verzekerde, per verzekerde gedeeltelijk tot uitkering komt;
 - f. niet jaarlijks premies ter zake van de verzekering worden voldaan als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, dan wel de hoogste premie meer bedraagt dan het tienvoud van de laagste premie;
 - g. de verzekering een looptijd van 30 jaar heeft overschreden, of
 - h. het overeengekomen gegarandeerde kapitaal op 31 december 2012 na 31 december 2012 wordt verhoogd, of bij het ontbreken van een gegarandeerd kapitaal, het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag na 31 december 2012 wordt verhoogd of de looptijd na 31 december 2012 wordt verlengd. De hoogte van de uitkering wordt voor de toepassing van de eerste volzin gesteld op de waarde in het economische verkeer van de verzekering.
4. Indien de verzekeringnemer of, in geval van een onherroepelijke begunstiging, de begunstigde anders dan door overlijden ophoudt binnenlands belastingplichtig te zijn, wordt de kapitaalverzekering eigen woning geacht op het onmiddellijk daaraan voorafgaande tijdstip tot uitkering te zijn gekomen bij de verzekeringnemer of, in geval van een onherroepelijke begunstiging, bij de begunstigde en de hoogte van de uitkering gesteld op de waarde in het economische verkeer van de verzekering. Onder ophouden binnenlands belastingplichtig te zijn wordt mede verstaan de situatie waarin de verzekeringnemer, onderscheidenlijk de begunstigde, voor de toepassing van de Belastingregeling voor het Koninkrijk, de Belastingregeling voor het land Nederland of een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting wordt geacht geen inwoner van Nederland meer te zijn.
5. Indien bij de belastingplichtige ingevolge het vierde lid een uitkering in aanmerking is genomen ter zake waarvan een conserverende aanslag is opgelegd en de belastingplichtige weer binnenlands belastingplichtig is en in de tussentijd:
 - a. zich niet een omstandigheid heeft voorgedaan waardoor de woning is opgehouden een eigen woning te zijn in de zin van artikel 3.111;
 - b. de belastingplichtige niet een voordeel heeft genoten als bedoeld in het eerste lid; en

c. zich niet een omstandigheid heeft voorgedaan als bedoeld in het derde lid; wordt op diens verzoek het geconserveerde inkomen van het jaar waarin de uitkering in aanmerking is genomen, verlaagd met de waarde van die uitkering voor zover deze waarde tot het geconserveerde inkomen is gerekend. De inspecteur vermindert dienovereenkomstig de conserverende aanslag bij voor bezwaar vatbare beschikking. Rechtsmiddelen tegen deze beschikking kunnen uitsluitend betrekking hebben op de grootte van de vermindering.

6. De rente begrepen in een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning wordt gesteld op het bedrag waarmee de uitkering overtreft wat ter zake van de verzekering aan premies is voldaan.

7. Onder premies ter zake van een kapitaalverzekering eigen woning worden mede begrepen:

- a. bij een uitkering bij leven: premies voor bij dezelfde overeenkomst verzekerde uitkeringen bij overlijden of uitkeringen of vrijstelling van premiebetaling bij invaliditeit, voor zover die uitkeringen gezamenlijk niet meer bedragen dan driemaal het verzekerde kapitaal bij leven;
- b. bij een uitkering bij overlijden: premies voor bij dezelfde overeenkomst verzekerde uitkeringen bij leven, uitkeringen of vrijstelling van premiebetaling bij invaliditeit of uitkeringen bij overlijden ten gevolge van een ongeval, voor zover die uitkeringen gezamenlijk niet meer bedragen dan driemaal het verzekerde kapitaal bij overlijden.

8. Indien een kapitaalverzekering eigen woning is voortgekomen uit een levensverzekering die na 14 september 1999 tot stand gekomen is en die geen kapitaalverzekering eigen woning was, wordt op het moment dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning, indien dat uiterlijk op 31 december 2012 het geval is, mede als premie ter zake van de kapitaalverzekering eigen woning aangemerkt de waarde in het economische verkeer van de oude polis verminderd met de daarop gestorte premies (overschot). Voor de beoordeling van de voorwaarde of de hoogste en de laagste premie blijft binnen de in het tweede lid, onderdeel b, bedoelde bandbreedte, blijft het overschot buiten aanmerking.

9. De keuze, bedoeld in artikel 2.5, geldt niet voor de toepassing van het vierde lid.

10. Als te conserveren inkomen als bedoeld in artikel 2.8, worden mede aangemerkt de positieve inkomensbestanddelen die in aanmerking zijn genomen op grond van het vierde lid.

11. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.146, wordt de in het derde en vierde lid bedoelde waarde in het economische verkeer van de kapitaalverzekering eigen woning geacht te zijn genoten op het tijdstip van de fictieve uitkering.

Toelichting

De tekst van artikel 10bis.4 is ontleend aan het tot en met 2012 geldende artikel 3.116. De tekst van dit tot en met 2012 geldende artikel 3.116 blijft daarmee van toepassing voor de belastingplichtige die onder het overgangsrecht valt. Er is een aantal wijzigingen opgenomen in artikel 10bis.4 ten opzichte van de tekst van het tot en met 2012 geldende artikel 3.116.

Geen overgangsrecht voor kapitaalverzekering van na 14 september 1999 die geen KEW is

Ten eerste eindigt het overgangsrecht voor levensverzekeringen die na 14 september 1999 tot stand zijn gekomen en geen KEW zijn. Deze verzekeringen kunnen onder de huidige regeling indien op enig moment alsnog aan de voorwaarden voor een KEW wordt voldaan, alsnog worden aangemerkt als KEW. In artikel 10bis.4, achtste lid, is geregeld dat dit uitsluitend geldt voor verzekeringen die uiterlijk op 31 december 2012 aan de voorwaarden voldoen. Het is onder het nieuwe regime voor fiscale behandeling van de eigen woning immers in beginsel niet meer mogelijk om een nieuwe KEW aan te gaan als die er niet was op 31 december 2012.

Voorts is onderdeel h van het derde lid nieuw ten opzichte van de regeling zoals die tot en met 2012 geldt. In het derde lid is geregeld in welke gevallen een kapitaalverzekering eigen woning

Fictieve uitkering KEW
bij verhoging verzekerd
kapitaal

(KEW) wordt geacht geheel tot uitkering te zijn gekomen. Door de toevoeging van onderdeel h wordt aan de aldaar reeds opgenomen gevallen toegevoegd het geval dat wordt gehandeld in strijd met de voor het van toepassing zijn van het overgangsrecht geldende voorwaarden. De KEW wordt hierdoor onder meer geacht geheel tot uitkering te zijn gekomen als sprake is van een gegarandeerd kapitaal en dat kapitaal na 31 december 2012 wordt verhoogd. Als een gegarandeerd kapitaal ontbreekt wordt de KEW geacht tot uitkering te zijn gekomen als het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag na 31 december 2012 is verhoogd of de looptijd na 31 december 2012 is verlengd.

Artikel 10bis.5 Voordeel uit spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning

1. Het voordeel uit spaarrekening eigen woning is het rendement dat op het tijdstip van deblokkering is begrepen in het tegoed van een spaarrekening eigen woning. Het voordeel uit beleggingsrecht eigen woning is het rendement dat op het tijdstip van deblokkering is begrepen in de waarde van een beleggingsrecht eigen woning.
2. Van een spaarrekening eigen woning is sprake indien het betreft een rekening bij een bank waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - a. de rekeninghouder of zijn partner heeft een eigen woning met een eigenwoningschuld;
 - b. de rekening is geblokkeerd en wordt slechts eenmalig gedeblokkeerd ter aflossing van de eigenwoningschuld;
 - c. ten minste 15 jaar, of tot het overlijden van de rekeninghouder of zijn partner, wordt jaarlijks een bedrag naar de rekening overgemaakt waarbij het hoogste totaal van in een jaar naar de rekening overgemaakte bedragen niet meer bedraagt dan het tienvoud van het laagste totaal van in een jaar overgemaakte bedragen; ingeval een spaarrekening met ingang van enig tijdstip wordt aangeduid als spaarrekening eigen woning wordt het op dat tijdstip aanwezige tegoed aangemerkt als eerste overmaking;
 - d. de op de rekening genoten inkomsten worden bijgeboekt op de rekening; bij deblokkering in de loop van het tijdvak waarover inkomsten worden genoten, vindt eerst nog bijboeking van die inkomsten plaats voordat tot deblokkering wordt overgegaan;
 - e. de bank is een financiële onderneming die ingevolge de Wet op het financieel toezicht in Nederland het bedrijf van bank mag uitoefenen.
3. Van een beleggingsrecht eigen woning is sprake indien het betreft bij een beheerder van een beleggingsinstelling aangehouden rechten van deelneming in die instelling waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 - a. de eigenaar van het beleggingsrecht of zijn partner heeft een eigen woning met een eigenwoningschuld;
 - b. het beleggingsrecht is geblokkeerd en wordt slechts eenmalig gedeblokkeerd ter aflossing van de eigenwoningschuld;
 - c. ten minste 15 jaar, of tot het overlijden van de eigenaar van het beleggingsrecht of zijn partner, wordt jaarlijks een bedrag naar de beheerder overgemaakt ter verkrijging van rechten van deelneming waarbij het hoogste totaal van in een jaar naar de beheerder overgemaakte bedragen niet meer bedraagt dan het tienvoud van het laagste totaal van in een jaar overgemaakte bedragen; ingeval een beleggingsrecht met ingang van enig tijdstip wordt aangeduid als beleggingsrecht eigen woning wordt de waarde in het economische verkeer van het recht op dat tijdstip aangemerkt als eerste overmaking;
 - d. het met het beleggingsrecht behaalde rendement wordt aangewend ter verkrijging van rechten van deelneming die tot het beleggingsrecht gaan behoren;
 - e. de beheerder is een financiële onderneming die ingevolge de Wet op het financieel toezicht in Nederland het bedrijf van beleggingsinstelling mag uitoefenen.
4. Een spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning wordt geacht geheel te zijn gedeblokkeerd indien:
 - a. op enig tijdstip de spaarrekening, onderscheidenlijk het beleggingsrecht, niet meer voldoet aan de voorwaarden van het tweede lid, onderscheidenlijk van het derde lid;
 - b. de spaarrekening, onderscheidenlijk het beleggingsrecht, wordt vervreemd of verdeeld, behoudens voor zover sprake is van vervreemding of verdeling in het kader van het aangaan of beëindigen van een partnerschap en de spaarrekening, onderscheidenlijk het beleggingsrecht, wordt gecontinueerd als een spaarrekening eigen woning, onderscheidenlijk beleggingsrecht eigen woning;
 - c. de spaarrekening, onderscheidenlijk het beleggingsrecht, wordt ingebracht in het vermogen van een onderneming;

- d. de spaarrekening, onderscheidenlijk het beleggingsrecht, gedeeltelijk wordt gedeblokkeerd;
- e. 30 jaren zijn verstreken na de eerste overmaking op de spaarrekening, onderscheidenlijk na de eerste overmaking naar de beheerder van de beleggingsinstelling;
- f. de rekeninghouder van de spaarrekening, onderscheidenlijk de eigenaar van het beleggingsrecht, komt te overlijden; in dat geval wordt de deblokking geacht te hebben plaatsgevonden op het onmiddellijk daaraan voorafgaande tijdstip; er wordt geen deblokking verondersteld bij een continuering als bedoeld in onderdeel b, of
- g. het overeengekomen gegarandeerde kapitaal op 31 december 2012 na 31 december 2012 wordt verhoogd, of bij het ontbreken van een gegarandeerd kapitaal, het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag na 31 december 2012 wordt verhoogd of de looptijd na 31 december 2012 wordt verlengd.

5. Artikel 10bis.4, vierde en vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing. Daarbij wordt gelezen voor:

- a. verzekeringnemer: rekeninghouder van een spaarrekening eigen woning, onderscheidenlijk eigenaar van een beleggingsrecht eigen woning;
- b. kapitaalverzekering eigen woning: spaarrekening eigen woning, onderscheidenlijk beleggingsrecht eigen woning;
- c. tot uitkering te zijn gekomen: te zijn gedeblokkeerd.

6. Het rendement begrepen in een tegoed van een spaarrekening eigen woning wordt gesteld op het bedrag waarmee het tegoed de naar de spaarrekening overgemaakte bedragen overtreft. Het rendement begrepen in de waarde van een beleggingsrecht eigen woning wordt gesteld op het bedrag waarmee de waarde van het recht de naar de beheerder overgemaakte bedragen overtreft.

7. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.146, is ingeval het vierde of vijfde lid toepassing vindt, het tijdstip waarop geacht wordt deblokking te hebben plaatsgevonden het tijdstip van genieten van het voordeel uit spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning.

8. In afwijking van artikel 9.2, eerste lid, wordt dividendbelasting niet als voorheffing in aanmerking genomen indien de dividendbelasting is ingehouden op de opbrengst die deel uitmaakt van een spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning.

9. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld voor de toepassing van dit artikel.

Toelichting

De tekst van artikel 10bis.5 is ontleend aan het tot en met 2012 geldende artikel 3.116a. De tekst van het tot en met 2012 geldende artikel 3.116a blijft daarmee van toepassing voor de belastingplichtige die onder het overgangsrecht valt.

Helemaal gelijklopend aan de tekst van het tot en met 2012 geldende artikel 3.116a is de tekst van artikel 10bis.5 niet. De (eerste) Nota van wijziging heeft aan een oude toezegging invulling gegeven. Bij de invoering van artikel 3.116a in 2008 – de invoering van de SEW en het BEW – is een niet beoogd verschil ontstaan met de behandeling van de KEW. De SEW en het BEW kunnen – anders dan de KEW – niet worden afgesloten door een belastingplichtige als de woning wel een eigen woning is voor diens partner, maar niet voor de belastingplichtige zelf. Dit niet beoogde verschil wordt nu weggenomen.

Voorts is onderdeel g van het vierde lid nieuw ten opzichte van de regeling zoals die tot en met 2012 geldt. In het vierde lid is geregeld in welke gevallen een SEW of BEW wordt geacht geheel te zijn gedeblokkeerd. Door de toevoeging van onderdeel g wordt aan de aldaar reeds opgenomen gevallen toegevoegd het geval dat wordt gehandeld in strijd met de voor het van toepassing zijn van het overgangsrecht geldende voorwaarden. De SEW of het BEW wordt hierdoor onder meer

SEW / BEW voor
partner zonder eigen
woning mogelijk

Fictieve deblokkering
SEW / BEW bij
verhoging gegarandeerd
kapitaal

geacht geheel te zijn gedeblokkeerd als sprake is van een gegarandeerd kapitaal en dat kapitaal na 31 december 2012 wordt verhoogd. Als een gegarandeerd kapitaal ontbreekt wordt de SEW of het BEW geacht tot uitkering te zijn gekomen als het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag na 31 december 2012 is verhoogd of de looptijd na 31 december 2012 is verlengd.



Vanaf 2013 zijn er zeven redenen voor fictieve deblokkering van een SEW of BEW

Artikel 10bis.6 Vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning

1. Tot het voordeel uit kapitaalverzekering eigen woning behoort niet de rente begrepen in de uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning voor zover de uitkering niet meer bedraagt dan € 157 000 indien:

- a. de uitkering heeft gediend als aflossing van de eigenwoningschuld;
- b. ter zake van de verzekering ten minste 20 jaar, of, indien de verzekering tot uitkering komt door eerder overlijden, tot het overlijden, jaarlijks premies zijn voldaan en
- c. de hoogste premie niet meer heeft bedragen dan het tienvoud van de laagste.

In afwijking in zoverre van de eerste volzin, aanhef en onderdeel b, wordt de rente die is begrepen in de uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning, voor zover deze uitkering niet meer bedraagt dan € 35 700, niet als voordeel uit kapitaalverzekering aangemerkt indien ter zake van de verzekering ten minste 15 jaar jaarlijks premies zijn voldaan.

2. De in het eerste lid, onderdelen a en b, genoemde voorwaarden gelden niet indien:

- a. de verzekeringnemer of zijn partner geen eigen woning meer ter beschikking staat en ter zake daarvan de verzekering tot uitkering is gekomen of wordt geacht tot uitkering te zijn gekomen of
- b. de verzekering wordt geacht tot uitkering te zijn gekomen door het ophouden binnenlands belastingplichtig te zijn als bedoeld in artikel 10bis.4, vierde lid.

3. De bedragen bepaald op grond van het eerste lid worden verminderd met het bedrag aan uitkering uit een kapitaalverzekering dat eerder ten aanzien van de belastingplichtige voor de toepassing van het eerste lid in aanmerking is genomen, alsmede met het tegoed van een spaarrekening eigen woning dat eerder ten aanzien van de belastingplichtige voor de toepassing van de vrijstelling van artikel 10bis.7 in aanmerking is genomen en met de waarde van een beleggingsrecht eigen woning dat eerder ten aanzien van de belastingplichtige voor de toepassing van de vrijstelling van genoemd artikel in aanmerking is genomen.

4. Indien op het tijdstip van de uitkering het bedrag van de eigenwoningschuld lager is dan het op grond van het eerste en het derde lid bepaalde bedrag, wordt het in het eerste lid, in verbinding met het derde lid, bepaalde bedrag vervangen door het bedrag van de eigenwoningschuld.

5. Indien de belastingplichtige een levensverzekering heeft die ten aanzien van hem tot enig moment heeft voldaan aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning en ter zake van die verzekering binnen drie jaren na dat moment wederom wordt voldaan aan de voorwaarden voor een kapitaalverzekering eigen woning, worden de in het eerste lid genoemde bedragen verhoogd met een bedrag gelijk aan de in het derde lid bedoelde vermindering wegens de eerdere toepassing van het eerste lid op deze verzekering. De rente begrepen in de in de eerste volzin bedoelde verhoging, komt in mindering op het overschot, bedoeld in artikel 10bis.4, achtste lid.

6. Indien bij de belastingplichtige ingevolge artikel 10bis.4, vierde lid, een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning in aanmerking is genomen en de belastingplichtige weer binnenlands belastingplichtig is en:

- a. zich niet een omstandigheid heeft voorgedaan waardoor de woning is opgehouden een eigen woning te zijn in de zin van artikel 3.111;
- b. de belastingplichtige ter zake van die kapitaalverzekering eigen woning niet een voordeel heeft genoten als bedoeld in artikel 10bis.4, eerste lid; en
- c. ter zake van die kapitaalverzekering zich niet een omstandigheid heeft voorgedaan als bedoeld in artikel 10bis.4, derde lid;

worden de in het eerste lid genoemde bedragen verhoogd met een bedrag gelijk aan de in het derde lid bedoelde vermindering wegens de eerdere toepassing van het eerste lid op die kapitaalverzekering.

7. Indien één of meer kapitaalverzekeringen eigen woning tot uitkering komen door het overlijden van de partner wordt het op grond van de voorgaande leden vast te stellen bedrag ten behoeve van de langstlevende partner verhoogd met het bedrag dat de overleden partner ter zake van deze kapitaalverzekeringen op grond van de voorgaande leden nog in aanmerking had kunnen nemen onmiddellijk voorafgaande aan zijn overlijden. Deze verhoging kan niet groter zijn dan het totale bedrag dat uit levensverzekering wordt uitgekeerd ten gevolge van het overlijden van de partner.

8. Indien één of meer kapitaalverzekeringen eigen woning tot uitkering komen door het overlijden van een persoon die geen partner is van de begunstigde, geldt voor de begunstigde ten aanzien van deze verzekeringen in plaats van het op grond van de voorgaande leden vast te stellen bedrag het bedrag dat de overleden persoon ter zake van deze kapitaalverzekeringen op grond van de voorgaande leden nog in aanmerking had kunnen nemen onmiddellijk voorafgaande aan zijn overlijden. Indien verschillende begunstigten een uitkering als bedoeld in de eerste volzin ontvangen, geldt voor de begunstigde onverkort hetgeen daar is bepaald met dien verstande dat het daar bedoelde bedrag dat de overleden persoon nog in aanmerking had kunnen nemen naar rato van de uitkeringen aan onderscheiden begunstigten in aanmerking wordt genomen.

Toelichting

De tekst van artikel 10bis.6 is ontleend aan het tot en met 2012 geldende artikel 3.118. De tekst van het tot en met 2012 geldende artikel 3.118 blijft daarmee van toepassing voor de belastingplichtige die onder het overgangsrecht valt.

Artikel 10bis.7 Vrijstelling spaarrekening eigen woning en vrijstelling beleggingsrecht eigen woning

Met betrekking tot het voordeel uit spaarrekening eigen woning, onderscheidenlijk het voordeel uit beleggingsrecht eigen woning, geldt een vrijstelling waarvan de omvang wordt berekend met overeenkomstige toepassing van artikel 10bis.6, met dien verstande dat het zevende en achtste lid van dat artikel slechts toepassing vinden bij een continuering als bedoeld in artikel 10bis.5, vierde lid, onderdeel f. Daarbij is artikel 10bis.5, vijfde lid, tweede volzin, van toepassing en wordt voorts voor premies gelezen: naar een spaarrekening eigen woning overgemaakte bedragen, onderscheidenlijk naar een beheerder van een beleggingsrecht overgemaakte bedragen.

Toelichting

De tekst van de artikelen 10bis.7 en 10bis.8 is nagenoeg ongewijzigd overgenomen uit de tot en met 2012 geldende artikelen 3.118a en 3.119. De tekst van de laatstgenoemde artikelen blijft daarmee in zoverre van toepassing voor de belastingplichtige die onder het overgangsrecht valt.

Artikel 10bis.8 Omzetting kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning

1. Voor zover een kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning wordt omgezet in een andere soortgelijke verzekering, een andere soortgelijke spaarrekening of een ander soortgelijk beleggingsrecht, en indien het overeengekomen gegarandeerde kapitaal op 31 december 2012, of bij het ontbreken daarvan, het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag, nadien niet is verhoogd en de looptijd na 31 december 2012 niet is verlengd, wordt de laatstgenoemde verzekering, de laatstgenoemde spaarrekening, onderscheidenlijk het laatstgenoemde beleggingsrecht, voor de toepassing van dit hoofdstuk geacht een voortzetting te zijn van de eerstgenoemde verzekering, de eerstgenoemde spaarrekening, onderscheidenlijk het eerstgenoemde beleggingsrecht.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld voor de toepassing van dit artikel.

Toelichting

De tekst van de artikelen 10bis.7 en 10bis.8 is nagenoeg ongewijzigd overgenomen uit de tot en met 2012 geldende artikelen 3.118a en 3.119. De tekst van de laatstgenoemde artikelen blijft daarmee in zoverre van toepassing voor de belastingplichtige die onder het overgangsrecht valt.

Eerste lid

In het eerste lid van artikel 10bis.8 is een extra voorwaarde opgenomen voor de onder het overgangsrecht vallende kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten eigen woning. Deze kunnen zonder fiscale gevolgen worden omgezet in een ander soortgelijk product, voor zover het verzekerde bedrag van de bestaande kapitaalverzekering niet wordt verhoogd, onderscheidenlijk voor zover het volgens de overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 naar de rekening of het naar de beheerder over te maken bedrag niet wordt verhoogd. Bovendien mag de looptijd na 31 december 2012 niet zijn verlengd.

Producten zonder
garantiekapitaal

Indien een gegarandeerd kapitaal ontbreekt, dan geldt dat het product onder het overgangsrecht valt, indien het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag (premie of inleg), niet is verhoogd.

Wijziging inleg vanwege
wijziging rentestand

Met de zinsnede «het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag» wordt bereikt dat producten waarbij is overeengekomen dat een wijziging van de rentestand leidt tot een wijziging van de te betalen bedragen, ook onder het overgangsrecht vallen. Een dergelijke verhoging van de premie of de inleg is een contractueel voorziene verhoging, die er daarom niet aan af doet dat het product onder het overgangsrecht valt. Ten overvloede: voor producten met een gegarandeerd kapitaal is de enige voorwaarde dat dit kapitaal niet is verhoogd, zodat een wijziging van de premie door een wijziging van de rentestand, ook voor deze producten geen gevolgen heeft voor de toepassing van het overgangsrecht.

Artikel 10bis.9 Eigenwoningschuld en eigenwoningreserve

1. Onder eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 3.119a, eerste lid, wordt mede verstaan de bestaande eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, voor zover deze niet door de toepassing van de eigenwoningreserve is verminderd.
2. Voor de toepassing van artikel 3.119aa, eerste lid, worden tot de eigenwoningschuld mede gerekend de schulden, bedoeld in artikel 10bis.10, derde en vierde lid.

Toelichting

Eerste lid

Geen informatieplicht
voor bestaande
eigenwoningschuld

In artikel 10bis.9, eerste lid, is opgenomen dat onder eigenwoningschuld mede wordt verstaan de bestaande eigenwoningschuld, bedoeld in het artikel 10bis.1 van die wet, voor zover deze niet door de toepassing van de eigenwoningreserve is verminderd. Hierdoor gelden voor de bestaande eigenwoningschuld niet de aflossingseisen en informatieplicht.

Het begrip eigenwoningschuld bestaat dus uit de som van de bestaande en de nieuwe eigenwoningschuld. De bestaande eigenwoningschuld blijft niet altijd voor het volle bedrag tot de eigenwoningschuld behoren. Ten eerste wordt het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld verminderd door de daarop gedane aflossingen, maar ten tweede kan het bedrag ook verminderd worden door toepassing van de bijleenregeling. Dat laatste is echter niet altijd het geval.

Werking bijleenregeling
bij bestaande lening

Voorbeeld

Een woning met een bestaande aflossingsvrije lening van € 200 000 wordt vervreemd voor € 220 000.

a. Er wordt een nieuwe woning voor € 200 000 verworven. Voor de nieuwe woning mag in dat geval nog maximaal een bedrag van € 180 000 geleend worden met behoud van de fiscale renteaftrek. De bestaande eigenwoningschuld is daardoor verminderd tot € 180 000.

b. Er wordt een nieuwe woning voor € 250 000 verworven. Voor de nieuwe woning mag in dat geval nog maximaal een bedrag van € 230 000 geleend worden met behoud van de fiscale renteaftrek. De bestaande eigenwoningschuld is niet verminderd en blijft € 200 000. De resterende schuld van € 30 000 valt onder het nieuwe systeem voor de fiscale behandeling van de eigen woning.

Tweede lid

Het tweede lid bevat een correctie op de eigenwoningreserve die uitsluitend geldt voor de onder het overgangsrecht vallende bestaande eigenwoningschuld die voortvloeit uit het bepaalde in artikel 10bis.10, derde lid (ter zake van de woning die direct of indirect van de partner is verkregen) en artikel 10bis.10, vierde lid (ter zake van op per 31 december 1995 bestaande schulden).

Artikel 10bis.10 Aftrekbare kosten eigen woning

1. De renten van schulden die behoren tot de bestaande eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, worden gedurende ten hoogste 30 jaren in aanmerking genomen als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning. De duur van de termijn van 30 jaren vangt aan bij het begin van het eerste tijdvak waarop de renten van deze schulden, die als bestanddeel van het inkomen uit werk en woning in aftrek zijn gebracht, betrekking hadden en eindigt op het tijdstip waarop de gehele schuld wordt afgelost. Indien een tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schuld wordt overgesloten als bedoeld in artikel 10bis.1, derde lid, worden de renten slechts in aanmerking genomen voor zover de termijn van 30 jaren nog niet is verstreken.

2. Indien artikel 3.111, tweede of derde lid, van toepassing is, kunnen de renten van de bestaande eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aanmerking worden genomen, tenzij ter zake van die schuld of een gedeelte daarvan de termijn van 30 jaren reeds is verstreken. Voor het gedeelte van de schuld dat overeenstemt met de laatste omvang van het totaal van de schulden op het moment direct voorafgaand aan de verwerving van de tweede eigen woning, die zijn aangegaan voor de verwerving van een eigen woning als bedoeld in artikel 3.111, eerste lid, en waarvoor op grond van het eerste lid een termijn van 30 jaren in aanmerking wordt genomen, heeft in afwijking in zoverre van het tweede lid dat gedeelte geen invloed op de duur van de termijn van 30 jaren.

3. Tot de aftrekbare kosten van een eigen woning worden niet gerekend renten van schulden, kosten van geldlening daaronder begrepen, die behoren tot de bestaande eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, aangegaan ter verwerving van de eigen woning of een gedeelte daarvan, indien de eigen woning of een gedeelte daarvan direct of indirect is verkregen van de partner van de belastingplichtige, voor zover het totaal van de schulden die de belastingplichtige en zijn partner zijn aangegaan ter verwerving van de woning, na deze verkrijging meer bedraagt dan vóór de vervreemding van de woning of een gedeelte daarvan door zijn partner.

4. Voor de toepassing van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel a, worden renten van schulden die betrekking hebben op per 31 december 1995 bestaande schulden, die behoren tot de bestaande eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, voor zover deze schulden per die datum verzekerd waren door een hypotheek op een eigen woning en zulks nog steeds zijn met betrekking tot dezelfde woning, aangemerkt als aftrekbare kosten die verband houden met de eigen woning waarop de hypotheek is gevestigd.

Toelichting

De tekst van artikel 10bis.10 is ontleend aan de tekst van artikel 3.120 zoals deze luidde op 31 december 2012. Artikel 10bis.10 geldt uitsluitend voor de bestaande eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 10bis.1, en bevat uitsluitend de afwijkingen die op grond van het overgangsrecht gelden voor aftrekbare kosten met betrekking tot de bestaande eigenwoningschuld en die dus niet reeds zijn opgenomen in artikel 3.120.

Eerste lid

Artikel 10bis.10, eerste lid, bevat de 30-jaarstermijn voor de bestaande eigenwoningschuld. Aangezien in het nieuwe systeem voor fiscale renteaftrek de 30-jaarstermijn vervat is in de aflossingseis en aangezien deze aflossingseis niet geldt voor schulden die behoren tot de bestaande eigenwoningschuld, zou zonder nadere bepaling de renteaftrek op de bestaande eigenwoningschuld niet in de tijd beperkt zijn. Omdat geen nieuwe schulden meer kunnen worden aangegaan die bestaande schulden zijn, is het niet nodig om de huidige bepaling inzake de 30-jaarsperiode integraal op te nemen. Wel is een bepaling opgenomen voor schulden die behoren tot de bestaande eigenwoningschuld en die worden overgesloten als bedoeld in artikel 10bis.1, derde lid, waardoor de 30-jaarstermijn voor deze schulden na het oversluiten doorloopt.

30-jaarstermijn blijft ook voor bestaande leningen gelden

Tweede lid

Artikel 10bis.10, tweede lid bevat de bepalingen met betrekking tot de 30-jaarstermijn die gelden in het geval dat er twee eigen woningen zijn. Hiermee wordt geregeld dat voor de schulden op de tweede eigen woning dezelfde 30-jaarstermijn geldt als voor schulden op de eerste eigen woning, met dien verstande dat dit slechts geldt voor het bedrag van de laatste omvang van de bestaande eigenwoningschuld op het moment direct voorafgaand aan de verwerving van de tweede eigen woning. Indien wordt verhuisd naar een duurdere eigen woning, dan geldt voor dat meerdere van de schulden immers geen overgangsrecht, maar vallen deze onder het nieuwe systeem.

Derde lid

De tekst van artikel 10bis.10, derde lid, is ontleend aan het tot en met 2012 bestaande artikel 3.120, vierde lid, onderdeel c. Het betreft de schulden die aangegaan zijn ter directe of indirecte verkrijging van de eigen woning van de partner. Aangezien ter zake van deze schulden in het nieuwe systeem geen directe renteaftrekbeperking geldt, maar is bepaald dat deze niet tot de eigenwoningschuld behoren, moet voor de bestaande eigenwoningschuld, die op grond van het overgangsrecht tot de eigenwoningschuld gerekend wordt, geregeld worden dat de rente op die schulden niet aftrekbaar is.

Overgangsrecht per 31 december 1995 bestaande schulden

Vierde lid

De tekst van artikel 10bis.10, vierde lid, is ontleend aan het tot en met 2012 geldende artikel 3.120, achtste lid. Deze bepaling bevat overgangsrecht ter zake van op 31 december 1995 bestaande schulden en is inhoudelijk ongewijzigd overgenomen.

Artikel 10bis.11 Aftrekbare kosten na eerder gebruik vrijstelling kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning

1. De tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schulden worden slechts in aanmerking genomen tot ten hoogste het bedrag dat is aangewend voor de verwerving van de eigen woning verminderd met het gedeelte van het bedrag van de uitkeringen uit kapitaalverzekeringen eigen woning ter zake waarvan de daarin begrepen rente eerder op grond van artikel 3.118, zoals dat artikel luidde op 31 december 2012, of artikel 10bis.6 niet als voordeel uit kapitaalverzekering eigen woning is aangemerkt.

2. Indien de belastingplichtige een eigen woning verwerft en ter zake van een kapitaalverzekering eigen woning in een van de drie daaraan voorafgaande jaren artikel 3.118, zoals dat artikel luidde op 31 december 2012, of artikel 10bis.6 toepassing heeft gevonden en deze verzekering bij de verwerving een kapitaalverzekering eigen woning wordt, wordt vanaf dat tijdstip voor de toepassing van het eerste lid artikel 3.118, zoals dat artikel luidde op 31 december 2012, onderscheidenlijk artikel 10bis.6, geacht geen toepassing te hebben gevonden.

3. Indien bij de belastingplichtige op grond van artikel 10bis.4, vierde lid, een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning in aanmerking is genomen, en zolang:

- a. zich niet een omstandigheid voordoet waardoor de woning ophoudt een eigen woning te zijn in de zin van artikel 3.111;
- b. de belastingplichtige ter zake van die kapitaalverzekering eigen woning niet een voordeel geniet als bedoeld in artikel 10bis.4, eerste lid; en
- c. ter zake van die kapitaalverzekering eigen woning zich niet een omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 10bis.4, derde lid;

wordt voor de toepassing van het eerste lid de uitkering uit die kapitaalverzekering eigen woning op grond van artikel 10bis.4, vierde lid, genegeerd.

4. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing bij een spaarrekening eigen woning en een beleggingsrecht eigen woning. Ter zake kunnen bij ministeriële regeling nadere regels worden gesteld.

Toelichting

De tekst van artikel 10bis.11 is ontleend aan het tot en met 2012 geldende artikel 3.122. Deze tekst is in beginsel ongewijzigd overgenomen, met dien verstande dat uiteraard wel tot uitdrukking is gebracht dat deze uitsluitend geldt voor tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schulden.

Artikel 10bis.12 Indexatie

Bij het begin van het kalenderjaar worden de in artikel 10bis.6, eerste lid, vermelde bedragen bij ministeriële regeling gewijzigd in andere bedragen. Deze bedragen worden berekend door de te wijzigen bedragen te vermenigvuldigen met de tabelcorrectiefactor, bedoeld in artikel 10.2, en vervolgens de nodig geachte afronding aan te brengen. Indien in het voorafgaande kalenderjaar een dergelijke afronding is toegepast, kan bij wijziging worden uitgegaan van de niet-afgeronde bedragen.

Toelichting

Uitkeringsvrijstelling
KEW en deblokkerings-
vrijstelling SEW / BEW
blijven geïndexeerd

Artikel 10bis.12 bevat de jaarlijkse indexatie, zoals opgenomen in het tot en met 2012 geldende artikel 10.1, van de tot 31 december 2012 in artikel 3.118, eerste lid opgenomen, maar vanaf 1 januari 2013 in artikel 10bis.6 op te nemen bedragen. Dit houdt verband met het vervallen van artikel 3.118 en het als overgangsrecht opnemen van een vergelijkbare bepaling in artikel 10bis.6.



Woningmarkt in zwaar weer (maar indexatie uitkerings- en deblokkeringsvrijstelling blijft)

BIJLAGE 1

Vervallen tijdsklemmen

Inkomstenbelasting. Kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning. Vervallen tijdsklemmen in specifieke situaties.

**Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten
Besluit van 20 december 2012, nr. BLKB2012/1977M,**

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit wordt goedgekeurd dat de voorwaarde van 15 dan wel 20 jaar premiebetaling (tijdsklemmen) die geldt voor het benutten van de vrijstellingen voor het voordeel uit een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) in specifieke situaties vervalst.

Voor het voordeel uit een KEW, SEW en BEW gelden twee vrijstellingen van inkomstenbelasting, een hoge en een lage vrijstelling. Eén van de voorwaarden voor de lage vrijstelling is dat een belastingplichtige ten minste 15 jaar jaarlijks premie heeft betaald voor de verzekering of een bedrag heeft ingelegd voor de spaarrekening of het beleggingsrecht. Na 20 jaar premiebetaling of inleg geldt de hoge vrijstelling. Als een KEW, SEW of BEW tot uitkering komt voordat deze termijnen zijn verstreken, is de belastingplichtige belasting verschuldigd over het rentebestanddeel in de uitkering. Voor de berekening van het rentebestanddeel wordt de uitkering verminderd met de in totaal betaalde premies of inleg. Er is dus geen inkomstenbelasting verschuldigd en er wordt geen vrijstelling benut als het bedrag van de betaalde premies of inleg hoger is dan de uitkering.

Een belastingplichtige, die zijn eigen woning verkoopt en verhuist naar een huurwoning, kan onder bepaalde voorwaarden gebruikmaken van de vrijstellingen ook al voldoet hij niet aan de voorwaarde van 15 dan wel 20 jaar premiebetaling.

Los van het fiscale gevolg, is het voor belastingplichtigen niet altijd gunstig om een KEW, SEW of BEW vervroegd te laten uitkeren. De kosten van een dergelijk product vallen veelal in het begin van de looptijd, waardoor de premies of de ingelegde bedragen pas aan het einde van de looptijd ten volle gaan renderen. Belastingplichtigen die in een moeilijke financiële situatie zitten, hebben echter vaak geen andere mogelijkheid dan afkoop. Dit zal met name spelen in situaties:

- van echtscheiding of beëindiging van fiscaal partnerschap;
- waarin de verkoopprijs van de vorige woning onvoldoende is om de desbetreffende eigenwoningschuld volledig af te lossen; of
- waarin de belastingplichtige gebruik maakt van een vorm van schuldhelpverlening.

In de brief van 19 november 2012 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst toegezegd dat in een beleidsbesluit zal worden geregeld dat in deze specifieke gevallen de vrijval van beklemd KEW-, SEW- of BEW-kapitaal met toepassing van de vrijstelling mogelijk moet zijn. Ook heeft hij daarin meegedeeld dat aan de hand van de aan de Belastingdienst voorgelegde situaties in 2013 zal worden gezien of, en zo ja op welke wijze, dit beleidsbesluit zal worden omgezet in wetgeving.

Goedkeuring

Vooruitlopend op een structurele oplossing keur ik het volgende goed. Als in de hiervoor genoemde situaties de KEW, SEW, of BEW vervroegd geheel of gedeeltelijk tot uitkering komt en niet ten minste 15 dan wel 20 jaar jaarlijks premies zijn voldaan of een bedrag is ingelegd, kan de hoge vrijstelling toch van toepassing zijn.

Voorwaarden

Ik stel hierbij de voorwaarde dat de overige eisen die de Wet IB 2001 stelt aan de vrijstellingen van toepassing blijven. Dat wil zeggen dat de belastingplichtige tot het tijdstip van gehele of gedeeltelijke uitkering jaarlijks binnen de vereiste bandbreedte premie of inleg heeft betaald.

Procedure

De belastingplichtige die met een beroep op dit besluit zijn KEW, SEW of BEW tot uitkering wil laten komen, moet aan de verzekeraar, bank of beheerder aannemelijk maken dat hij zich in een van de in het besluit bedoelde situaties bevindt. Dit heeft tot gevolg dat de verzekeraar, bank of

beheerder de afkoopsom renseigneert aan de Belastingdienst als een (mogelijk) onbelaste uitkering van een KEW, SEW of KEW.

In andere dan de in dit besluit genoemde situaties zal een belastingplichtige zich moeten wenden tot de Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en Beleidsbesluiten. Ik zal dan beoordelen of in die situaties ook de in dit besluit genoemde tegemoetkoming kan worden verleend.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 20 december 2012,

De staatssecretaris van Financiën,

F.H.H. Weekers

BIJLAGE 2

Overgangstermijn tot 1 april 2013 voor sluiten of verhogen van KEW, SEW of BEW

LET OP! Besluit is vervangen door het besluit van 27 februari 2013, nr. BLKB2013/322M. Zie bijlage 6

Inkomstenbelasting. Kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning. Overgangstermijn.

**Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten
Besluit van 21 december 2012, nr. BLKB2012/1994M,**

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit wordt goedgekeurd dat er een overgangstermijn tot 1 april 2013 geldt als een op 31 december 2012 bestaande aflossingsvrije hypotheek wordt omgezet in een hypotheek met daaraan gekoppeld een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW).

Door de inwerkingtreding van de Wet fiscale herziene behandeling eigen woning vervallen met ingang van 1 januari 2013 de fiscale faciliteiten voor nieuwe KEW's, SEW's of BEW's. Voor de omzettingen van bestaande kapitaalverzekeringen in box 3 naar een KEW, SEW of BEW in box 1 is een overgangstermijn tot 1 april 2013 opgenomen in de Wet inkomstenbelasting 2001¹. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer² heeft het kabinet aangegeven dat het billijk is dat er eenzelfde overgangstermijn zal gelden voor bijvoorbeeld de omzetting van een geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek in een (bank-)spaarhypotheek.³ Naar aanleiding van deze toezegging, keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat een belastingplichtige voor een op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld tot 1 april 2013 een KEW, SEW of BEW kan aangaan, die vervolgens onder het voor zulke producten geldende overgangsrecht valt zoals dit is vastgelegd in Hoofdstuk 10bis van de Wet inkomstenbelasting 2001. Deze overgangstermijn geldt dus voor:

1. de omzetting van een volledig aflossingsvrije hypotheek in een (gedeeltelijke) (bank)spaar- of beleggingshypotheek en
2. het verhogen van een bestaande KEW, SEW of BEW in een hypotheek met daaraan gekoppeld een KEW, SEW of BEW waarbij de uitkering vóór deze verhoging nog niet voorzag in de aflossing van het gehele schuldbedrag.

Voorwaarden

Ik stel hierbij de volgende voorwaarden:

- De belastingplichtige moet op 31 december 2012 beschikken over een eigen woning en een eigenwoningschuld.
- De hoogte van het gegarandeerde kapitaal voor de KEW, SEW en BEW mag niet hoger zijn dan het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld op 31 december 2012. Het product valt ook onder het overgangsrecht als een gegarandeerd kapitaal ontbreekt maar het op grond van de betreffende overeenkomst zoals die luidde op 31 december 2012 te betalen bedrag (premie of inleg) niet is verhoogd.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2013 en vervalt met ingang van 1 april 2013.

¹ Artikel 10bis.2, derde lid

² Kamerstukken I, 33 405, Memorie van antwoord; blz. 6-7

³ Nota naar aanleiding van het verslag die op vrijdag 14 december 2012 door de minister voor Wonen en Rijksdienst is aangeboden aan de Eerste Kamer der Staten-Generaal.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 21 december 2012,

De staatssecretaris van Financiën,

F.H.H. Weekers

BIJLAGE 3

Overgangsrecht voor
Startersleningen van het
SVn

Inkomstenbelasting. Eigenwoningregeling; Startersleningen

**Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten
Besluit van 30 januari 2013, nr. BLKB2013/59M.**

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat een goedkeuring waardoor Startersleningen die na 31 december 2012 zijn afgesloten worden aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld.

1. Starterslening

De Starterslening is een initiatief van gemeenten en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). De lening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van maximaal 30 jaar. De eerste drie jaren is de lening aflossings- en rentevrij. Na de drie jaren kan regelmatig een draagkrachttoets worden uitgevoerd om de betalingscapaciteit vast te stellen. De verwachting is dat het inkomen groeit en de starter rente en aflossing zal kunnen gaan betalen. Als er op het toetsmoment voldoende betalingscapaciteit is, zal de starter de overeengekomen rente en aflossing moeten betalen. Bij onvoldoende betalingscapaciteit wordt de maandlast aangepast aan de lagere betalingscapaciteit, waarbij in de huidige Starterslening rentebetaling voorop staat.

De Starterslening voldoet niet aan de vanaf 1 januari 2013 geldende voorwaarde voor een eigenwoningschuld dat er een contractuele verplichting geldt tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen, welke verplichting ook feitelijk moet worden nagekomen. Dit betekent dat Startersleningen die na 31 december 2012 zijn afgesloten niet zijn aan te merken als eigenwoningschuld. Dit is alleen anders als de Starterslening in 2013 ontstaat ten gevolge van een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de starter tot verwerving van een eigen woning.

2. Goedkeuring

In de brief van 14 november 2012¹ van de minister voor Wonen en Rijksdienst is aangegeven dat het wenselijk is dat door SVn verstrekte Startersleningen ook na 31 december 2012 worden aangemerkt als eigenwoningschuld. In 2013 zal in overleg met SVn naar een structurele oplossing worden gezocht.

Goedkeuring

Vooruitlopend op deze structurele oplossing keur ik goed dat Startersleningen die na 31 december 2012 door SVn worden verstrekt, zijn aan te merken als bestaande eigenwoningschuld in de zin van artikel 10bis.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2012–2013, 33 405, nr. 14

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- a. De Starterslening van SVn is in 2013 bij de notaris gepasseerd of in 2014 voor zover de Starterslening is ontstaan ten gevolge van een op 31 december 2013 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst van de belastingplichtige tot verwerving van een eigen woning.
- b. De verschuldigdheid van de rente over de Starterslening is uitsluitend afhankelijk van de betalingscapaciteit van de starter.
- c. De voorwaarden van de Starterslening wijken niet af van de voorwaarden die in 2012 door SVn voor de Starterslening werden gehanteerd.

3. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 30 januari 2013,

de staatssecretaris van Financiën

mr. drs. F.H.H. Weekers

BIJLAGE 4

Box 3-lening voor
verrichten aflossingen

Inkomstenbelasting. Eigenwoningrente; Tweede schuld voor aflossingen eigenwoningschuld Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten

Besluit van 26 februari 2013, nr. BLKB/352M.

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit beschrijft in welke gevallen de Belastingdienst het standpunt zal innemen dat sprake is van een afzonderlijke schuld ondanks dat er een bepaalde samenhang is met een andere schuld.

1. Inleiding

Om een schuld aan te merken als een eigenwoningschuld moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.119a van de Wet inkomstenbelasting 2001. Daar is onder meer bepaald dat een schuld alleen als eigenwoningschuld wordt aangemerkt als er een contractuele verplichting is tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen van de schuld. Ook moet daadwerkelijk aan deze aflossingsverplichting worden voldaan.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst is in zijn brief van 13 februari 2013¹ ingegaan op de situatie waarin naast de schuld die in verband met een eigen woning is aangegaan (hierna: de eerste schuld) een tweede schuld wordt aangegaan waaruit een deel van de aflossingen op de eerste schuld worden voldaan.

De eerste schuld kwalificeert in beginsel als eigenwoningschuld en de tweede schuld wordt in aanmerking genomen in box 3. Ingeval er echter een zodanige samenhang is tussen beide schulden dat deze schulden gezamenlijk feitelijk als één schuld moeten worden aangemerkt, is niet voldaan aan de aflossingseis omdat de belastingplichtige steeds te weinig aflost. Van een zodanige samenhang is bijvoorbeeld sprake indien, vanwege de samenhang met de tweede schuld, de rente op de eerste schuld hoger is dan deze zou zijn indien geen tweede schuld zou zijn aangegaan. Hoewel nog steeds over het geheel een marktconforme rente kan worden berekend, wordt in dat geval verondersteld dat het maximaliseren van het fiscale voordeel voorop stond. In dat geval kan ook de eerste schuld niet worden aangemerkt als eigenwoningschuld.

In dit besluit wordt zekerheid gegeven dat het hierboven beschreven samenstel van schulden niet als één schuld wordt beschouwd als aan de in het besluit opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Als niet aan de in het besluit genoemde voorwaarden wordt voldaan, bestaat die zekerheid op voorhand niet.

2. Toezegging

In zijn eerdergenoemde brief schrijft de Minister voor Wonen en Rijksdienst dat het aangaan van een tweede schuld binnen de kaders van de huidige eigenwoningregeling mogelijk is. Met dit besluit wordt aan deze opvatting voor de fiscale uitvoeringspraktijk nadere uitwerking gegeven door te omschrijven in welke gevallen de Belastingdienst deze schulden in elk geval niet zal aanmerken als samengestelde schuld die niet voldoet aan de aflossingseisen die gelden voor een eigenwoningschuld.

3. Voorwaarden

De Belastingdienst beschouwt de hiervoor beschreven schulden niet als één schuld als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarden:

¹ Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42.

1. De jaarlijks verschuldigde rente op de eerste schuld mag administratief niet worden gesaldeerd met de jaarlijks verschuldigde rente op de tweede schuld of het in dat jaar uit de tweede schuld opgenomen bedrag.
2. De rente op de eerste schuld is marktconform en ziet niet op andere rechten of verplichtingen dan de terbeschikkingstelling van de hoofdsom van deze eerste schuld.
3. Het rentepercentage op de tweede schuld is niet lager dan het rentepercentage op de eerste schuld.

Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, bestaat niet op voorhand zekerheid dat de Belastingdienst de schulden als afzonderlijk zal aanvaarden. Bij twijfel kunnen geldverstrekkers zich uiteraard wenden tot de Belastingdienst om zekerheid vooraf te krijgen over een combinatie van schulden.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van het besluit.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 26 februari 2013.

de Staatssecretaris van Financiën

mr. drs. F.H.H. Weekers



Wordt de "Blokhypothek" het hypotheekproduct van het jaar?

BIJLAGE 5

Bouwrente aftrekbaar
als eigenwoningrente

Inkomstenbelasting. Eigenwoningregeling; Bouwrente

**Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten
Besluit van 27 februari 2013, nr. BLKB2013/312M,**

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat een goedkeuring waardoor bouwrente in bepaalde gevallen aftrekbaar is als rente van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld. Daarnaast keurt dit besluit goed dat de periode waarover de bouwrente verschuldigd is, niet van invloed is op de resterende looptijd in maanden.

1. Bouwrente

Bij nieuwbouwwoningen komt het regelmatig voor dat de koper met ingang van de dag van het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst termijnen verschuldigd is aan de aannemer. Het kan in de praktijk niet alleen om de grondkosten gaan maar ook om termijnen van de aanneemsom die al vervallen zijn en die nog vervallen tot het moment van levering van de grond. In de meeste gevallen krijgt de koper uitstel van betaling voor deze bedragen tot het moment van levering van de grond met de daarop eventueel al gebouwde opstallen. Meestal is dit ook het moment waarop de financiering tot stand komt. De koper is wel rente verschuldigd aan de aannemer voor dit uitstel (bouwrente).

Vaak wordt ook 'rente' berekend over de periode voor het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze rente behoort tot de koopsom van de woning en wordt niet aangemerkt als bouwrente in de zin van dit besluit.

Dit besluit verstaat onder bouwrente de rente die de koper moet betalen aan de aannemer die betrekking heeft op de periode na het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst tot het moment van levering van de grond (aangaan van de hypotheek). Deze bouwrente is in bepaalde gevallen aan te merken als rente op een schuld die is aangegaan ter verwerving van een eigen woning.

De schuld aan de aannemer wordt gewoonlijk niet in de vorm van een leningovereenkomst met annuïtaire aflossingsverplichting overeengekomen, maar is eerder een vorm van uitstel van betaling. Deze voldoet echter niet aan de voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. In de koop-/aannemingsovereenkomst zal in de meest gevallen geen contractuele verplichting zijn opgenomen om de schuld gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig af te lossen. De bepaling in de koop-/aannemingsovereenkomst dat de koper de verschuldigde termijnen bij levering van de grond moet voldoen aan de aannemer, is hiervoor niet voldoende. Ook zal in veel gevallen niet worden voldaan aan de verplichting tot informatieverstrekking die is opgenomen in artikel 3.119g van de Wet inkomstenbelasting 2001. De schuld aan de aannemer kwalificeert daardoor niet als eigenwoningschuld en de bouwrente is daarom niet aftrekbaar als eigenwoningrente.

2. Goedkeuring

In het vragennummer in de Tweede Kamer van 29 januari 2013 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangegeven dat het wenselijk is dat de schuld aan de aannemer kwalificeert als eigenwoningschuld en dat de bouwrente aftrekbaar is als eigenwoningrente. Daarnaast heeft hij aangegeven dat de periode waarover de bouwrente wordt berekend niet meetelt voor de maximale termijn van 360 maanden waarin een eigenwoningschuld verplicht ten minste annuïtair moet worden afgelost. Daarom keur ik het volgende goed vooruitlopend op wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Goedkeuring

Ik keur goed dat voor de beoordeling of de schuld aan de aannemer een eigenwoningschuld is, geen rekening hoeft te worden gehouden met de voorwaarden in artikel 3.119a, eerste lid, onderdelen b, c en d, van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Daarnaast keur ik goed dat de periode waarover de bouwrente in rekening wordt gebracht niet van invloed is op de resterende maximale looptijd in maanden, bedoeld in artikel 3.119c, derde lid,

Versie 10 maart 2013

onderdeel d, van de Wet inkomstenbelasting 2001 of op de toepassing van de aflossingsstand in de zin van artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. De uiteindelijke lening wordt meestal later afgesloten en pas uitbetaald bij de levering van de onroerende zaak bij de notaris. In dat geval start de relevante periode voor de resterende maximale looptijd in maanden op het moment van de levering bij de notaris.

3. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 27 februari 2013,

de staatssecretaris van Financiën

mr. drs. F.H.H. Weekers

BIJLAGE 6

Overgangstermijn tot 1 april 2013 voor sluiten of verhogen van KEW, SEW of BEW

Inkomstenbelasting. Kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning. Overgangstermijn.

**Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten
Besluit van 27 februari 2013, nr. BLKB2013/322M.**

De Staatsecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit wordt goedgekeurd dat er een overgangstermijn tot 1 april 2013 geldt als voor een bestaande eigenwoningschuld als bedoeld artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001) een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) wordt aangegaan, verhoogd of verlengd. In dit besluit wordt het besluit van 21 december 2012, BLKB2012/1994M op een aantal punten verduidelijkt.

1. Overgangstermijn

Door de inwerkingtreding van de Wet fiscale herziene behandeling eigen woning vervallen met ingang van 1 januari 2013 de fiscale faciliteiten voor nieuwe KEW's, SEW's of BEW's. Voor de omzettingen van bestaande kapitaalverzekeringen in box 3 naar een KEW, SEW of BEW in box 1 is een overgangstermijn tot 1 april 2013 opgenomen in de Wet IB 2001¹. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer² heeft het kabinet aangegeven dat het billijk is dat er eenzelfde overgangstermijn zal gelden voor bijvoorbeeld de omzetting van een geheel of gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek in een (bank-)spaarhypotheek.³ Naar aanleiding van deze toezegging, keur ik, vooruitlopend op opname in een wettelijke regeling, het volgende goed.

2. Goedkeuring

Ik keur goed dat een belastingplichtige voor een bestaande eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001 tot 1 april 2013 een KEW, SEW of BEW kan aangaan, verhogen of verlengen. Deze KEW, SEW of BEW valt vervolgens onder het overgangsrecht voor zulke producten zoals dit is vastgelegd in Hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001.

Voorwaarden

Ik stel hierbij de volgende voorwaarden:

- De belastingplichtige of zijn partner moeten beschikken over een bestaande eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001;
- De hoogte van het gegarandeerde kapitaal voor de KEW, SEW en BEW mag niet hoger zijn dan het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld. Als het gaat om een product zonder gegarandeerd kapitaal, geldt het volgende. Het overeengekomen te betalen bedrag (premies of inleg) mag niet hoger zijn dan het bedrag dat - uitgaande van het voor een dergelijk product gebruikelijke prognoserendement - voldoende is voor het bereiken van een doelvermogen dat niet hoger is dan het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld.

3. Ingetrokken regeling

Het besluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M is ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit.

¹ Artikel 10bis.2, derde lid van de Wet IB 2001

² Kamerstukken I, 33 405, Memorie van antwoord; blz. 6-7

³ Kamerstukken I, 33 405 E, Nota naar aanleiding van het verslag; blz. 3-4

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd

Den Haag, 27 februari 2013,

De Staatssecretaris van Financiën,

F.H.H. Weekers

BIJLAGE 7

Helpdesk vragen
Kennissgroep
Verzekeringsproducten
van de Belastingdienst

KENNISGROEP VERZEKERINGSPRODUCTEN

1 maart 2013

Inleiding

Naar aanleiding van het overgangsrecht met betrekking tot bestaande kapitaalverzekeringen eigen woning, spaarrekeningen eigen woning en beleggingsrechten eigen woning als bedoeld in artikel 10bis.2, eerste lid, van de Wet IB 2001 en de reikwijdte van de goedkeuring in het Besluit van 21 december 2012, nr. BLKB2012/1994M, herplaatst in Stcrt. 2013/765 van 11 januari 2013, zijn er diverse vragen binnengekomen bij de Kennisgroep Verzekeringsproducten. Voor zover deze vragen een helpdesk karakter hebben, is de Kennisgroep gemachtigd daarop een antwoord te geven.

Hierna volgen de vragen die de Kennisgroep op dit moment kan beantwoorden. Deze reeks vragen en antwoorden wijkt af, voor zover van belang, van de versie van 13 februari 2013 op de volgende punten:

- in punt 3 is nauwkeuriger geformuleerd wanneer sprake is van tijdigheid; toegevoegd is de situatie waarin sprake is van een aanbod van de verzekeraar;
- in punt 4 is toegevoegd de situatie waarin sprake is van een aanbod van de instelling;
- punt 8 is voor het eerst opgenomen;
- Op enkele plaatsen is de verruiming die volgt uit het Besluit van 21 december 2012, nr. BLKB2012/1994M verduidelijkt. Het betreft dan met name de mogelijkheid dat het in bepaalde gevallen tot en met 31 maart 2013 (in plaats van 31 december 2012) mogelijk is om kapitaalverzekeringen eigen woning, spaarrekeningen eigen woning en beleggingsrechten eigen woning aan te gaan, te verhogen of de looptijd te verlengen.

1. Wat wordt verstaan onder "gegarandeerd kapitaal"?

Met de term gegarandeerd kapitaal wordt bedoeld het kapitaal dat door de instelling gegarandeerd zal worden betaald indien de overeengekomen premie of inleg gedurende de gehele looptijd volgens schema wordt voldaan. Het begrip omvat hiermee mede de term "verzekerd kapitaal" zoals dat is gebruikt in eerdere overgangsregimes voor kapitaalverzekeringen.

Als sprake is van een gegarandeerd kapitaal, blijft het overgangsrecht van Hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001, als hoofregel van toepassing indien dat kapitaal na 31 december 2012 niet wordt verhoogd.

Als er geen sprake is van een dergelijk gegarandeerd kapitaal, blijft het overgangsrecht als hoofregel van toepassing indien het contractueel overeengekomen bedrag van de premies (KEW) respectievelijk het bedrag van de inleg (SEW en BEW) na 31 december 2012 niet is verhoogd en de looptijd niet is verlengd.

Zie wat betreft de datum van 31 december 2012 onder punt 4 voor uitzonderingen op de hoofregel, onder meer op grond van het beleidsbesluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M.

Van een verhoging van premies of inleg die het overgangsregime verloren doet gaan, is geen sprake – zoals in de parlementaire stukken is vermeld – indien de verhoging rechtstreeks voortvloeit uit de overeenkomst. Deze systematiek geldt ook bij eerdere overgangsregimes voor kapitaalverzekeringen.

Van een dergelijke "toegestane" verhoging is bij voorbeeld sprake indien op grond van een clausule in de overeenkomst "automatisch" verhoging plaatsvindt van de te betalen premies of inleg omdat op grond van een in de overeenkomst vastgelegde berekeningssystematiek het beoogde doelkapitaal naar verwachting niet zal worden bereikt. Ook is sprake van een toegestane verhoging als die verhoging "automatisch" plaatsvindt in verband met een wijziging van de rentestand. Deze systematiek doet zich meestal voor bij spaarhypotheken.

2. Afzonderlijke toets overgangsrecht uitkering bij leven en ten gevolge van overlijden?

Voor kapitaalverzekeringen die bestonden op 14 september 1999 geldt als voorwaarde voor behoud van eerbiedigende werking en voor de bijzondere waardevermindering van Hoofdstuk 2, artikel 1, onderdeel AN van de Invoeringswet Wet IB 2001 dat voor de beoordeling of de verzekerde rechten zijn verhoogd, de leven- en de overlijdenscomponent afzonderlijk moeten worden gezien. Voor de beoordeling of met betrekking tot een KEW is voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van het overgangsrecht, moeten de leven- en de overlijdenscomponent ook in beginsel afzonderlijk worden gezien overeenkomstig de voorgaande overgangsregimes voor kapitaalverzekeringen. Dit houdt in dat het verzekerde kapitaal c.q. de te betalen premies voor de verzekerde uitkering bij leven afzonderlijk van het verzekerde kapitaal c.q. de te betalen premies voor de verzekerde uitkering ten gevolge van overlijden, moeten worden getoetst.

Als uitzondering hierop gelden de goedkeuringen die zijn opgenomen in paragraaf 7.5 van het Verzamelbesluit Kapitaalverzekeringen, besluit van 28 april 2009, CPP2008/1118M en in paragraaf 6 van het Compensatiebesluit beleggingsverzekeringen, besluit van 20 december 2011, BLKB2011/1954M. Als die goedkeuringen van toepassing zijn – het gaat hierbij om omzettingen van kapitaalverzekeringen – mag onder voorwaarden worden uitgegaan van de totaalpremie, dat wil zeggen van de premie voor leven en overlijden gezamenlijk. Deze laatste goedkeuring in het Compensatiebesluit zal voor kapitaalverzekeringen in algemene zin ook worden opgenomen in het Verzamelbesluit Kapitaalverzekeringen. Voor het overgangsrecht KEW mag worden uitgegaan van deze goedkeuring.

3. Tijdigheid omzetting kapitaalverzekering in box 3 in een KEW?

In artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001, is geregeld dat een kapitaalverzekering die slechts als gevolg van het ontbreken in de overeenkomst van de bepaling dat de begunstigde de uitkering zal aanwenden ter aflossing van de eigenwoningschuld, nog tot 1 april 2013 door het plaatsen van deze bepaling kan worden omgevormd in een KEW. Bepalend voor de tijdigheid van de wijziging is het tijdstip waarop onherroepelijk vast staat dat de KEW-clausule zal worden geplaatst.

Dat is in de eerste plaats het tijdstip waarop, in reactie op een daartoe strekkend aanbod van de verzekeraar, de aanvaarding van dat aanbod door de verzekeringnemer door de verzekeraar is ontvangen.

Bovendien is dat het tijdstip waarop een verzoek van de verzekeringnemer om plaatsing van de KEW-clausule door de verzekeraar is ontvangen. Gelet op de aard van het verzoek en van de wijziging – omdat in verzekeringstechnische zin geen wijziging plaatsvindt zal de verzekeraar het verzoek honoreren - staat dan onherroepelijk vast dat de clausule op de verzekering zal worden geplaatst en dat de kapitaalverzekering overgaat naar box 1.

In beide gevallen kan de administratieve verwerking van de KEW-clausule na 31 maart 2013 plaatsvinden.

4. Omzetting in KEW en gelijktijdige verhoging tot 1 april 2013?

In het besluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M is aangegeven dat het nog mogelijk is om vóór 1 april 2013 een KEW, SEW of BEW aan te gaan of te verhogen, mits de belastingplichtige op 31 december 2012 beschikt over een eigen woning en een eigenwoningschuld.

Hierbij mag het gegarandeerde kapitaal niet hoger zijn dan het bedrag van de bestaande EWS op 31 december 2012. Indien het gaat om een product zonder gegarandeerd kapitaal, mag het overeengekomen te betalen bedrag (premies of inleg) niet hoger zijn dan het bedrag dat, uitgaande van het voor een dergelijk product gebruikelijke prognoserendement, voldoende is voor het bereiken van een doelvermogen dat niet hoger is dan het bedrag van de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld.

Binnen deze voorwaarden kan, na de omzetting in een box-1-product, het gegarandeerde kapitaal of het overeengekomen te betalen bedrag derhalve nog worden verhoogd tot 1 april 2013. Deze verhoging kan ook plaatsvinden gelijktijdig in één administratief proces met het opnemen van de KEW-clausule. Bepalend voor de tijdigheid van de wijziging is het tijdstip waarop een en ander onherroepelijk is overeengekomen. Voor de tijdigheid

geldt hetzelfde als vermeld onder punt 3, met dien verstande dat als de belastingplichtige zonder dat sprake is van een aanbod door de instelling, verzoekt om de verhoging, voor de tijdigheid relevant is het tijdstip waarop de instelling heeft laten weten de verhoging te zullen gaan doorvoeren. Ook in deze gevallen kan de administratieve verwerking na 31 maart 2013 plaatsvinden.

5. Het begrip “(gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek”

Met het beleid in het besluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M is een ruime werking beoogd. Dit houdt in dat het in alle gevallen mogelijk is om vóór 1 april 2013 een KEW, SEW of BEW aan te gaan of te verhogen of de looptijd te verlengen, mits de belastingplichtige (of zijn partner; zie het antwoord op vraag 6) beschikt over een op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld. Met andere woorden, het aflossingsvrije aspect behoeft niet met zoveel woorden te zijn overeengekomen met de geldgever. Zie verder het antwoord op vraag 4 voor de voorwaarden waaronder het beleid van toepassing is.

6. Aflossingsvrije lening van de partner?

Met het besluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M is ook beoogd dat dit geldt voor de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld van de partner. Deze werking zal binnenkort in dat besluit worden opgenomen.

7. Aflossingsvrije lening en voorwaarde niet verhogen premies c.q. inleg?

Met de laatste volzin van de voorwaarden in het besluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M is niet beoogd te verhinderen dat premies c.q. inleg worden verhoogd bij een gedeeltelijk aflossingsvrije lening. Zie voorts het antwoord op vraag 4.

8. Verlenging looptijd mogelijk tot 1 april 2013?

Als op grond van het besluit van 21 december 2012, BLKB 2012/1994M, een verhoging mogelijk is van een KEW, SEW en BEW, dan geldt dat ook verlenging van de premiebetalende periode en van de looptijd daarvan mogelijk is. Hierbij gelden eveneens de voorwaarden in het besluit voor de hoogte van het gegarandeerde kapitaal c.q. van de te betalen premies of inleg.

Een aandachtspunt bij het verlengen van de looptijd is dat een fictieve uitkering uit een KEW, SEW en BEW wordt aangenomen zodra de looptijd feitelijk langer wordt dan 30 jaar. Hierbij tellen mee jaren looptijd – ook vóór 2001 – van een voorgaande kapitaalverzekering, KEW, SEW of BEW die fiscaal geruisloos is omgezet in de huidige KEW, SEW of BEW.



Vragen over het overgangsrecht? De Belastingdienst helpt!

BIJLAGE 8

Vragen woningmarkt /
kopen van een woning
van het ministerie van
Financiën en het
ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VRAGEN WONINGMARKT / KOPEN VAN EEN WONING

VERSIE 8 FEBRUARI 2013

ALGEMEEN

1. Wat gaat er veranderen voor de koper van een huis?
2. Wanneer gaan de verschillende maatregelen in?
3. Op welke wijze wordt aflossing gestimuleerd voor bestaande hypotheek?
4. Ik heb nu een aflossingsvrije hypotheek. Moet ik nu gaan aflossen, en wat betekent dat voor mijn maandlasten?
5. Maar leidt het verschil in behandeling tussen bestaande en nieuwe situaties tot ongelijke situaties?
6. Waarom wordt de hypotheekrenteaftrek niet afgeschaft?
7. Zijn de huidige plannen geen boete op verhuizen?
8. De huizenprijzen zullen hier zeker door dalen, waardoor de woningmarkt nog verder op slot raakt. Verwacht u dat ook?
9. Wat gebeurt er nu met de overdrachtsbelasting?

OVERGANGSRECHT (RENTEAFTREK)

10. Wanneer is er sprake van een nieuwe hypotheek? (Is dat na afloop van een bestaande hypotheek, of bij aangaan van een eerste hypotheek, of bij extra bijlenen?)
11. Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en hoe ik dus niet af te lossen om recht op aftrek te krijgen?
12. En als je op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld hebt, val je dus niet onder het overgangsrecht?
13. Wat is een onherroepelijke, schriftelijke koopovereenkomst?

OVERGANGSRECHT KAPITAALVERZEKERING EIGEN WONING

14. Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en wordt mijn aan de eigenwoningschuld gekoppeld spaar- of beleggingsproduct (KEW, BEW of SEW) in box 1 vrijgesteld?
15. Kan na 31 december 2012 nog een in box 1 vrijgesteld spaar- of beleggingsproduct aan de eigenwoningschuld worden gekoppeld? (gewijzigd t.o.v. versie november 2012)
16. Voor wie geldt die overgangstermijn tot 1 april 2013? (gewijzigd t.o.v. v november 2012)
17. Wat gebeurt er met mijn hypotheek als mijn partner en ik een echtscheidingsconvenant hebben van voor 31-12-2012?

NIEUWE HYPOTHEKEN NA 1 JANUARI 2013

18. Wat betekent dat een nieuwe hypotheek volledig annuïtair moet worden afgelost?
19. Kan een nieuwe hypotheek nog anders dan annuïtair worden afgelost?
20. Wat betekent het akkoord voor starters?

RESTSCHULDEN

21. Waarom kon rente over een restschuld niet worden afgetrokken?
22. Waarom vangt die periode op 29 oktober 2012 aan? Heb je helemaal geen recht op aftrek als de restschuld een dag eerder is ontstaan?

LOAN-TO-VALUE RATIO (MAXIMAAL TE LENEN BEDRAG)

23. Wat betekent 'loan to value'?
24. Hoeveel kan ik lenen voor een hypotheek?
25. Waarom geen uitzondering op de loan-to-value van 100% voor starters?

OVERIG

26. Worden er nog andere maatregelen genomen die mensen een extra zetje kunnen geven om te besluiten toch te gaan verhuizen?
27. Wat gaat er vanaf 1 januari 2014 gebeuren?

ALGEMEEN

1. Wat gaat er veranderen voor de koper van een huis?

- De hypotheekrente blijft aftrekbaar, maar vanaf 1 januari 2013 moeten nieuwe hypothekeken in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek.

2. Wanneer gaan de verschillende maatregelen in?

- Per 1 januari 2013

3. Op welke wijze wordt aflossing gestimuleerd voor bestaande hypothekeken?

- Niet fiscaal.
- Maar mensen kunnen de netto financiële lasten van hun bestaande hypotheek wel verminderen door erop af te lossen.
- Tevens zullen bestaande gevallen, zeker in het geval de waarde van de woning lager is dan de op de woning rustende schuld, in toenemende mate een prikkel voelen om te gaan sparen voor aflossing.
- Op die manier kunnen zij een potentiële restschuld verkleinen/voorkomen hetgeen de eigen mobiliteit op de woningmarkt ten goede komt.

4. Ik heb nu een aflossingsvrije hypotheek. Moet ik nu gaan aflossen, en wat betekent dat voor mijn maandlasten?

- Nee, u hoeft niet af te lossen omdat uw hypotheek voor 1 januari 2013 afgesloten is
- Als vanzelfsprekend kunt u wel besluiten om op vrijwillige basis – binnen de grenzen van uw hypotheekcontract – jaarlijks boetevrij een deel af te lossen waardoor uw rentelasten zullen verminderen.

5. Maar leidt het verschil in behandeling tussen bestaande en nieuwe situaties tot ongelijke situaties?

- Deze gevallen zijn niet met elkaar te vergelijken.
- Mensen die in 2012 al een lening voor hun woning hebben afgesloten zijn langdurige financiële verplichtingen aangegaan die niet op korte termijn en zonder additionele kosten kunnen worden omgezet.
- Daarnaast hebben bestaande gevallen bij aanvang, met in achtneming van hun eigen financiële situatie, een inschatting gemaakt van de netto-maandlasten die zij gedurende de looptijd kunnen dragen op basis van de huidige fiscale regelgeving.
- Indien daarop nu een inbreuk zou worden gemaakt kunnen groepen burgers krap komen te zitten.
- Door het voorstel wordt dat voorkomen.
- Overigens is het niet zo dat bestaande gevallen niets merken van de voorgestelde maatregelen.
- Zij ervaren immers een waardedaling van hun eigen woning.

6. Waarom wordt de hypotheekrenteaftrek niet afgeschaft?

- De hypotheekrenteaftrek is een wezenlijk onderdeel van het beleid om het eigenwoningbezit te bevorderen.
- Eigenwoningbezit kan bijdragen aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van burgers.
- Het kabinet is van mening dat het eigenwoningbezit structureel moet worden gestimuleerd en is om die reden geen voorstander van afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.
- Het kabinet is wel van mening dat de hypotheekrenteaftrek beter moet worden ingepast in het beleid gericht op het beperken van de risico's van hoge hypotheekschulden.

7. Zijn de huidige plannen geen boete op verhuizen?

- Nee, want de fiscale behandeling van bestaande hypothekeken blijft nog de hele

looptijd zoals deze nu is (bestaande verwachtingen worden geëerbiedigd).

- Een verhuizing brengt daar in beginsel geen inbreuk op.
- Bovendien kan bij nieuw lenen (of extra bijlenen) nog steeds hypotheekrente worden afgetrokken, mits maar aan de aflossingseisen wordt voldaan.

8. De huizenprijzen zullen hier zeker door dalen, waardoor de woningmarkt nog verder op slot raakt. Verwacht u dat ook?

- Het kabinet poogt met dit wetsvoorstel, en de andere maatregelen op de huur- en koopmarkt, de woningmarkt langdurige zekerheid te bieden.
- Dat is belangrijk voor het herstel van vertrouwen op de woningmarkt.
- Juist dat herstel van vertrouwen is belangrijk voor de mobiliteit op woningmarkt en het van het slot halen van de woningmarkt.
- Uiteraard spelen meerdere elementen een rol.
- Ook bijvoorbeeld de stand van de economie, het consumentenvertrouwen en de situatie op de financiële markten spelen een rol.
- Het CPB en De Nederlandsche Bank zien het voorgestelde pakket als een positieve stap voorwaarts.

9. Wat gebeurt er nu met de overdrachtsbelasting?

- Het overdrachtsbelastingtarief voor woningen bedraagt inmiddels permanent 2 procent.
- Voor niet-woningen blijft het tarief 6%.

OVERGANGSRECHT (RENTEAFTREK)

10. Wanneer is er sprake van een nieuwe hypotheek? (Is dat na afloop van een bestaande hypotheek, of bij aangaan van een eerste hypotheek, of bij extra bijlenen?)

- De hypotheekrenteaftrek blijft voor bestaande hypotheeken onveranderd. Ook verandert er niets ten aanzien van de aan de bestaande hypotheek gekoppelde spaar- en verzekeringsproducten.
- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek (bijv. naar een andere hypotheekverstrekker) verandert er niets aan de renteaftrek, als er geen extra bedrag wordt bijgeleend.
- Bij het ophogen van de hypotheek, bijvoorbeeld voor een verbouwing, geldt voor het extra bedrag dat de hypotheekrente alleen aftrekbaar is als het bedrag volledig wordt afgelost binnen 30 jaar en ten minste annuïtair.

11. Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en hoe ik dus niet af te lossen om recht op aftrek te krijgen?

- Het overgangsrecht is van toepassing als een belastingplichtige op 31 december 2012 een eigen woning met een daarop rustende eigenwoningschuld heeft.
- Deze groep hoeft niet af te lossen om een recht op rente-aftrek te verkrijgen.
- Dat is de hoofdregel.

12. En als je op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld hebt, val je dus niet onder het overgangsrecht?

- Ja, tenzij je gebruik kunt maken van één van de drie uitzonderingen.
- Deze uitzonderingen gelden voor:
 - o 1. belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigenwoningschuld hebben maar dat in 2012 wel hadden en in 2013 weer zullen hebben (met name gericht op 'tijdelijke huur tussen twee eigen woningen in');
 - o 2. belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning en eigenwoningschuld hebben maar na 31 december 2012 (en voor 31 december 2021) weer terugkeren in een woning die voor 31 december 2012 laatstelijk een eigen woning is geweest, zonder dat na 31 december 2012 een andere woning als een eigen woning is aan te merken geweest (met name gericht op 'expats'), en
 - o 3. belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een

onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst of een koopaannemingsovereenkomst die leiden tot een verwerving van de eigen woning in 2013.

- In deze uitzonderingsgevallen kan ook renteaftrek over een niet-aflossingslening bestaan die in 2013 tot stand is gekomen.

13. Wat is een onherroepelijke, schriftelijke koopovereenkomst?

- Dat is een voorlopig koopcontract dat door koper en verkoper is ondertekend en waarin de reële koopprijs is vermeld.
- De gebruikelijke bedingen doen niets af aan het onherroepelijk zijn.
- Dat betekent dat bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering op 31 december 2012 nog niet verstreken hoeft te zijn.
- Dat geldt zelfs voor de driedaagse bedenktijd voor de koper.
- Voor de op 31 december 2012 bestaande koop-aannemingsovereenkomst geldt hetzelfde.
- De eigendomsakte hoeft dus niet voor 1 januari 2013 te zijn gepasseerd noch hoeft voor 1 januari 2013 de hypotheekofferte te zijn geaccepteerd.

OVERGANGSRECHT KAPITAALVERZEKERING EIGEN WONING

14. Wanneer mag ik gebruik maken van het overgangsrecht en wordt mijn aan de eigenwoningschuld gekoppeld spaar- of beleggingsproduct (KEW, BEW of SEW) in box 1 vrijgesteld?

- Het aan de eigenwoningschuld gekoppelde spaar- of beleggingsproduct 'volgt' als het ware de eigenwoningschuld.
- Als de schuld onder het overgangsrecht valt. Geldt dat in beginsel ook voor het aan de schuld gekoppelde spaar- of beleggingsproduct.

15. Kan na 31 december 2012 nog een in box 1 vrijgesteld spaar- of beleggingsproduct aan de eigenwoningschuld worden gekoppeld?

- Nee, tenzij:
 - o het spaar- of beleggingsproduct wordt gekoppeld aan een lening die in 2013 tot stand komt en de lening onder het overgangsrecht valt (zie vraag 16);
 - o belastingplichtige gebruik kan maken van de overgangstermijn die loopt tot 1 april 2013.

16. Voor wie geldt die overgangstermijn tot 1 april 2013?

- Voor belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een eigen woning en een eigenwoningschuld.
 - Belastingplichtigen kunnen dus bijvoorbeeld hun aflossingsvrije hypotheek nog omzetten in een (bank)spaarhypotheek.
 - Ook belastingplichtigen die op 31 december 2012 beschikken over een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht die voldoet aan de voorwaarden om als KEW, SEW of BEW te worden aangemerkt maar niet formeel is gekoppeld aan de eigen woning, kunnen gebruik maken van deze overgangstermijn.
 - Deze kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen of beleggingsrechten mogen tot 1 april 2013 worden omgezet in een KEW, SEW onderscheidenlijk BEW. Vanaf het moment van omzetting geldt de box 1 vrijstelling.
- De kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen of beleggingsrechten behoren op 1 januari 2013 wel tot de heffingsgrondslag van box 3.

17. Wat gebeurt er met mijn hypotheek als mijn partner en ik een echtscheidingsconvenant hebben van voor 31-12-2012?

- Een echtscheidingsconvenant kan voor het overgangsrecht worden aangemerkt als een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst. Hiervoor geldt de voorwaarde dat sprake is van een reële overeenkomst waardoor betrokken partijen onherroepelijk gebonden zijn. De schriftelijke overeenkomst moet uiterlijk op 31 december 2012 tot stand zijn gekomen en de eigenwoningschuld moet uiterlijk in 2013 op naam zijn

gesteld van degene die de eigen woning verwerft krijgt toebedeeld. Ook moet de (ver)koop prijs in het echtscheidingsconvenant zijn vastgesteld. Onder voorwaarden kan ook een getekend bemiddelingsverslag van een mediator voldoende zijn voor kwalificering voor het overgangsrecht. Voor de verdere uitwerking hiervan kan verwezen worden naar het besluit CPP2004/1969M waarin deze lijn reeds eerder is gehanteerd ten aanzien van de bijleenregeling.

NIEUWE HYPOTHEKEN NA 1 JANUARI 2013

18. Wat betekent dat een nieuwe hypotheek volledig annuïtair moet worden afgelost?

- Dat betekent dat in het hypotheekcontract is afgesproken dat de lening gedurende de looptijd van de hypotheek wordt afgelost, waardoor vermogen wordt opgebouwd.
- Je betaalt elke periode een vast bedrag dat bestaat uit rente en uit aflossing.
- In het begin van de looptijd betaal je weinig aflossing en veel rente en aan het eind van de looptijd is het precies andersom.
- Dit betekent dat de hypotheekrenteafrek steeds minder wordt, zodat de netto maandlasten hoger worden.
- Na 30 jaar is de hypotheek geheel afgelost.

19. Kan een nieuwe hypotheek nog anders dan annuïtair worden afgelost?

- Natuurlijk!
- De maatregelen zien alleen op de vraag of de betaalde rente in aftrek mag worden gebracht.
- Er wordt op geen enkele wijze een verbod geïntroduceerd op bepaalde hypotheekvormen.
- De rente mag in aftrek worden gebracht als de hypotheek gedurende de looptijd ten minste annuïtair in maximaal 30 jaar wordt afgelost naar nihil.
- Ten minste annuïtair betekent bijvoorbeeld dat een lineaire aflossingshypotheek ook voor renteaftrek in aanmerking komt, omdat je dan méér aflost dan volgens een annuïtair schema.
- Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een annuïtaire (of lineaire) aflossingshypotheek die in minder dan 30 jaar tot nihil wordt afgelost, ook voor renteaftrek in aanmerking komt (al is er dan wel minder dan 30 jaar renteaftrek).

20. Wat betekent het akkoord voor starters?

- Starters profiteren in het geval van annuïtair aflossen juist in de eerste jaren nog volop van de hypotheekrenteafrek (in het eerste jaar geldt - uitgaande van een hypotheekrentepercentage van 5% - nog circa 98,5% van de aftrek, na vijf jaar nog circa 92%).
- Hierdoor zullen de netto-woonlasten voor een starter (een nieuw geval) in de eerste jaren nauwelijks toenemen in vergelijking met een bestaand geval met een 100% spaarhypotheek.
- Indien wordt vergeleken met een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek die conform de minimeisen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen bestaat uit twee delen (50% aflossingsvrij en 50% spaarhypotheek) is er uiteraard sprake van een grotere stijging van de netto-maandlasten.
- Hier staat wel tegenover dat voor deze laatstgenoemde groepen geldt dat aan het einde van de 30-jaarsperiode nog een (deel van de) schuld resteert.
- Die schuld moet ook na de 30-jaarsperiode nog steeds worden gefinancierd, ook al is deze schuld na dertig jaar inflatie in reële termen (aanzienlijk) minder waard dan bij aanvang van de hypotheek.
- De beperking van het fiscale voordeel kan leiden tot lagere prijzen.
- Dit is nadelig voor zittende eigenwoningbezitters en kan ervoor zorgen dat meer eigenwoningbezitters een hogere lening hebben dan de waarde van hun woning.
- Lagere prijzen, al dan niet als gevolg van deze hervorming, zijn daarentegen in het voordeel van koopstarters.
- Vanwege het voorgaande en dankzij de permanente verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen hoeven starters minder te lenen om hetzelfde huis te kunnen kopen.
- Dit dempt derhalve het effect van de hogere netto-maandlasten.

- Overigens is momenteel de betaalbaarheid van woningen al beter dan in vele jaren het geval is geweest.
- Ten slotte blijven Startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ook in 2013 aantrekkelijk. In 2013 wordt naar een structurele oplossing gezocht voor deze Startersleningen.

RESTSCHULDEN

21. Waarom kon rente over een restschuld niet worden afgetrokken?

- Een restschuld wordt kort gezegd niet aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning.
- De schuld is aangegaan ter zake van de verwerving, onderhoud of verbetering van de vorige eigen woning.
- Dat is fiscaal geen eigen woning meer, waardoor de restschuld een onderdeel vormt van de heffingsgrondslag in box 3.
- Het vorige kabinet heeft stappen genomen om de restschuldbroedmatiek structureel te verkleinen. Dit kabinet zet dit beleid voort.
- Desalniettemin stelt het kabinet vast dat deze structurele maatregelen op korte termijn geen verlichting bieden aan een kwetsbare groep op de woningmarkt.
- Daarom wordt toegestaan dat mensen wier restschuld ontstaat in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 de rente daarover mogen aftrekken in box 1.
- Voor het ontstaan van de restschuld is het moment van vervreemding (veelal het moment van juridische levering) bepalend.
- Het kabinet heeft voorgesteld dat de betreffende groep gedurende vijf jaar de rente mag aftrekken. Dankzij de Tweede Kamer is dat een aftrekperiode van tien jaar geworden.
- Het kabinet, als ook de Kamer, hoopt dat door deze faciliteit een steuntje in de rug ervaren die hun er toe zal zetten de eigen woning, ondanks de restschuld, toch te verkopen. Dat is goed voor de mobiliteit.
- De regeling is tijdelijk omdat, zoals opgemerkt, door de maatregelen op de koopmarkt uit het begrotings- en het regeerakkoord de restschuldbroedmatiek aan belang zal gaan inboeten.

22. Waarom vangt die periode op 29 oktober 2012 aan? Heb je helemaal geen recht op aftrek als de restschuld een dag eerder is ontstaan?

- Op 29 oktober 2012 is het regeerakkoord 'Bruggen slaan' gepresenteerd.
- Vanaf dat moment kon kennis worden genomen van het voornemen dat de rente over restschulden tijdelijk en onder voorwaarden zou kunnen worden afgetrokken.
- Om te voorkomen dat belastingplichtigen tot 1 januari 2013 wachten met de verkoop is er voor gekozen de maatregel per datum openbaarmaking in werking te laten treden.
- Een voor 29 oktober 2012 ontstane restschuld komt niet in het bereik van de restschuldfaciliteit.
- De restschuldfaciliteit beoogt immers een maatregel te zijn die burgers, met het oog op de situatie op de woningmarkt, een zetje geeft om de eigen woning ondanks de restschuld te verkopen.

LOAN-TO-VALUE RATIO (MAXIMAAL TE LENEN BEDRAG)

23. Wat betekent 'loan to value'?

- Loan to value betekent de verhouding tussen de hoogte van een lening en de waarde van de woning.
- Een maximale loan-to-value ratio van 100% betekent dat maximaal 100% van de waarde van een koopwoning mag worden gefinancierd met een lening.

24. Hoeveel kan ik lenen voor een hypotheek?

- Op dit moment kun je maximaal 106% van de waarde van een woning financieren met een hypotheek.
- Dit betekent dat je al begint met een restschuld. Dit is een risico voor de

consument en de bank.

- De maximale loan-to-value ratio zal daarom de komende 6 jaar met kleine stapjes van 1%-punt per jaar worden verlaagd tot 100%.

25. Waarom geen uitzondering op de loan-to-value van 100% voor starters?

- De LTV maatregel beschermt kopers tegen het overfinancieren van hun eigen woning.
- Het pakket komt starters tegemoet door:
 - o Overgangsregeling: verlaging van 106% naar 100% wordt verspreid over 6 jaar. Kopers kunnen dus tijdelijk nog een hogere hypotheek krijgen.
 - o OVB blijft op 2% dus er is bij aankoop van een woning minder financiering nodig.
- Daarnaast maken de gedaalde huizenprijzen het makkelijker voor starters om in te stappen.

OVERIG

26. Worden er nog andere maatregelen genomen die mensen een extra zetje kunnen geven om te besluiten toch te gaan verhuizen?

- De bestaande verhuisregeling waardoor wordt toegestaan dat gedurende drie jaar over twee woningen de rente in aftrek mag worden gebracht, wordt nog een jaar verlengd.
- Hierdoor wordt, anders dan voorzien, de termijn in 2013 niet teruggebracht van drie naar twee jaar.
- Belastingplichtigen die in 2013 een nieuwe woning kopen maar hun oude nog niet hebben verkocht kunnen daardoor profiteren van dubbele renteaftrek in het jaar van aankoop (2013) en drie daarop volgende jaren (2014, 2015 en 2016).
- Als de oude woning na 31 december 2016 nog niet is verkocht, vervalt de aftrek over die woning per 1 januari 2017.
- In 2014 wordt de driejaarsperiode weer teruggebracht naar de reguliere tweejaarsperiode.
- Daarnaast wordt mogelijk gemaakt dat belastingplichtigen hun in box 1 vrijgestelde KEW, SEW en BEW onbelast kunnen afkopen in gevallen waarin sprake is van bijvoorbeeld echtscheiding en schuldproblematiek (bijvoorbeeld bij restschulden).
- De in de wet vastgelegde minimum inlegtermijnen van 15 en 20 jaar doen daaraan niets af.
- Beide maatregelen zouden dat extra zetje kunnen betekenen.

27. Wat gaat er vanaf 1 januari 2014 gebeuren?

- Vanaf 1 januari 2014 wordt het percentage waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken in 28 stappen van 0,5%-punt verlaagd van 52% naar 38%.
- Gegeven de huidige tariefstructuur in de inkomstenbelasting krijgen de eerste 20 jaar alleen belastingplichtigen die de hypotheekrente aftrekken tegen het toptarief te maken met de maatregel.
- Deze maatregel vormt geen onderdeel van het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning.
- In de loop van 2013 wordt een wetsvoorstel ingediend.

Fotoverantwoording

Voorpagina:	Kolonie rotsspringers (<i>Eudyptes chrysocome</i>), West Falkland
Pagina 2:	Jonge ezelspinguïn (<i>Pygoscelis papua</i>), Bleaker eiland, Falklands
Pagina 10:	Magelhaenpinguïn (<i>Spheniscus magellanicus</i>) in zijn hol, Oost Falkland
Pagina 12:	Ezelspinguïns (<i>Pygoscelis papua</i>), Oost Falkland
Pagina 25:	Witte ezelspinguïn (<i>Pygoscelis papua</i>), Weddell eiland, Falklands
Pagina 30:	Magelhaenpinguïn (<i>Spheniscus magellanicus</i>) krijgt van zijn partner in het hol een schep zand in het gezicht gegooit, Oost Falkland
Pagina 37:	Magelhaenpinguïn (<i>Spheniscus magellanicus</i>) met schapen, Bleaker eiland, Falklands
Pagina 44:	Koningspinguïns op Volunteer Beach (<i>Aptenodytes patagonicus</i>), Oost Falkland
Pagina 52:	Rotsspringer (<i>Eudyptes chrysocome</i>) bouwt aan zijn nest, Pebble eiland, Falklands
Pagina 57:	Jonge en volwassen ezelspinguïn (<i>Pygoscelis papua</i>), Weddell eiland, Falklands
Pagina 63:	Zeven ezelspinguïns (<i>Pygoscelis papua</i>), Weddell eiland, Falklands
Pagina 72:	Magelhaenpinguïns (<i>Spheniscus magellanicus</i>) op het strand, Volunteer Beach, Oost Falklands
Pagina 80:	Een familie magelhaenpinguïns (<i>Spheniscus magellanicus</i>) voor hun hol, Pebble eiland, Falklands
Pagina 87:	Magelhaenpinguïns (<i>Spheniscus magellanicus</i>) op het strand, Bleaker eiland, Falklands