



## De aflossingsstand in de eigenwoningregeling



*Rob Timmermans MFP*

## De eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022

Twee adviesopties:

De nieuwe  
wettelijke regeling\*  
(Hans Vijlbrief,  
Kamerbrief 31-8-2020)



Een andere interne  
draagplicht tussen partners  
(draagplichtovereenkomst) →  
uitsluitend bij 'eenvoudige  
gemeenschappen!'

*\*De nieuwe wettelijke regeling is een 'tussenvorm' van de reparatie van de oude wettelijke regeling en (codificering van) het Goedkeurend besluit.*

## De eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022

Het besluit van 30 januari 2018 is *per 1 januari 2022* gecodificeerd, maar...

Een aantal regelingen zijn niet langer onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld!

- 
1. De toepassing van de *bijleenregeling* bij fiscaal partners;
  2. De *aflossingsstand* in een situatie van fiscaal partnerschap; en
  3. Het *overgangsrecht* voor bestaande eigenwoningsschulden bij fiscaal partners

Nieuw: per aspect van het eigenwoningverleden wordt een regeling getroffen, waardoor deze regelingen los van elkaar toepasbaar zijn.

Doel: “Betere aansluiting bij de economische gerechtigheid van de partners”.

## Wat is een aflossingsstand...?

Na **vervreemding** van de woning ...

*“het bedrag en de stand van de resterende looptijd in maanden.”*

## De aflossingsstand in de eigenwoningregeling **tot 1 januari 2022**

**Voormalig staatssecretaris Eric Wiebes** (*Kamerbrief 14-4-2017*):

- “Aflossingsstanden zijn **individuele** privéstanden.”



**Voormalig staatssecretaris Menno Snel** (*Besluit 30-1-2018*):

- “Door de volledige fiscale boedelmenging van het eigenwoningverleden worden aflossingsstanden **gezamenlijke** aflossingsstanden.”



**Andere interne draagplicht tussen partners** (*draagplichtovereenkomst*)

- “Elke partner past op zijn/haar deel van de verwerving van de ‘eigen woning’ zijn/haar eigen aflossingstand(en) toe. Dus **individuele** toepassing.”

## De aflossingsstand in de eigenwoningregeling **tot 1 januari 2022**

### Voormalig staatssecretaris Vijlbrief (Kamerbrief 31-8-2021):

- *“In artikel 3.119d lid 4 Wet IB 2001 is bepaald dat de aflossingsstand van een partner aan beide partners moet worden toegerekend naar **rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap**.”*
- *“Ook als de huwelijksgemeenschap géén eigen woning omvat, is de gerechtigdheid tot die huwelijksgemeenschap alsnog bepalend voor de toerekening van de aflossingsstand.”*
- *“Dit leidt tot ‘overkill’ bij een **pré-boedelmenging aflossingsstand**.”*



## De aflossingsstand(en) in de nieuwe regeling

*“Bij het gezamenlijk met de partner aangaan van een eigenwoningsschuld wordt een aflossingsstand mede geacht geheel of gedeeltelijk te zijn toegepast voor zover de aflossingsstand voor ten minste het **schuldaandeel** van de belastingplichtige in die schuld bij de belastingplichtige of zijn partner is toegepast.”*

In de nieuwe eigenwoningregeling is het **schuldaandeel per partner** uitgangspunt!

### Toepassing aflossingsstanden

1. Per partner **individuele** toepassing van de aflossingsstand(en) op eigen schuldaandeel
2. In de (eigendoms)verhouding worden de leningdelen **gezamenlijke** leningdelen
3. De niet toegepaste aflossingsstanden blijven ieders individuele aflossingsstanden

*Bernie heeft van 1 juni 2015 tot 1 juni 2019 een eigen woning gehad. Bij de verkoop van zijn woning is een aflossingsstand ontstaan van € 240.000 met een resterende looptijd van maximaal 312 maanden (26 jaar).*

*Bernie huwt op 1 juli 2022 in beperkte gemeenschap van goederen met Julie. Julie heeft niet eerder een eigen woning gehad. De helft van de aflossingsstand van Bernie gaat nu niet (meer) over op Julie.*

*Op 1 oktober 2022 kopen ze een woning, de EWS bedraagt € 360.000.*

- Het aandeel van Bernie en Julie in de schuld bedraagt ieder € 180.000.*
- Bernie past zijn aflossingsstand individueel toe tot € 180.000. Deze schuld dient afgelost te worden in maximaal 312 maanden (26 jaar). Zijn resterende aflossingsstand bedraagt € 60.000, met duur 312 maanden.*
- De EWS van Julie (€ 180.000) mag in max. 360 maanden worden afgelost.*



*Vanwege de beperkte gemeenschap worden déze schulden nu **gezamenlijke** schulden (dus ieders schuld € 90.000 resterende duur 26 jaar en € 90.000 duur 30 jaar).*

*Na 5 jaar besluiten Bernie en Julie te scheiden. De woning wordt verkocht. De (gezamenlijke) aflossingsstanden bedragen op dat moment € 152.000 duur 21 jaar en € 166.000 duur 25 jaar.*

- Julie heeft nu de volgende aflossingsstanden: € 76.000 duur 21 jaar en € 83.000 duur 25 jaar.*
- Bernie heeft eveneens de aflossingsstanden: € 76.000 duur 21 jaar en € 83.000 duur 25 jaar, en ... daarbij óók de aflossingsstand van € 60.000, duur 26 jaar. (Dat was zijn resterende aflossingsstand na de aankoop van de woning).*

## Hans Vijlbrief:

*“De overgang wordt in de nieuwe regeling dus beperkt tot het aandeel in de totale schuld van degene die een aflossingsstand heeft.*

*Hiermee wordt mogelijk een beperkter deel van de aflossingsstand ingezet dan in de huidige regeling (noot: het Goedkeurend besluit geldend tot 1 januari 2022).*

*Daarbij werd een aflossingsstand immers volledig over beide partners verdeeld en moesten zij ieder een halve aflossingsstand tegen hun aandeel van de totale schuld afzetten waardoor volledige inzet sneller aan de orde is.*

*De beoogde regeling is niet beperkt tot situaties waarin de eigen woning in een huwelijksgemeenschap valt, maar **geldt ook in andere situaties waarin partners gezamenlijk een woning aankopen en financieren.**”*

## Voorbeeld met verbouwing

Sanne en Onno kopen samen (50%/50%) een woning. Hun EWS is gezamenlijk € 400.000.

Onno heeft de volgende aflossingsstanden:

- € 180.000 resterende duur 280 maanden
- € 50.000 resterende duur 320 maanden

Sanne en Onno zijn samenwoners met een notarieel samenlevingscontract.

***“Hoe pakt dit in de nieuwe wettelijke regeling uit?”***

### 1. Eerst individuele toepassing aflossingstanden!

Onno heeft een schuldaandeel van € 200.000. Zijn EWS bestaat uit:

- € 180.000, resterende duur 280 maanden;
- € 20.000, resterende duur 320 maanden.

Sanne mag een EWS van € 200.000 afsluiten met resterende duur 360 maanden.

## Voorbeeld met verbouwing

2. In de nieuwe wettelijke regeling worden dit weer gezamenlijke schulden, dus...

- € 180.000, resterende duur 290 maanden;
- € 20.000, resterende duur 320 maanden
- € 200.000, resterende duur 360 maanden.

3. Onno heeft daarna nog als aflossingsstand:

- € 30.000 resterende duur 320 maanden

In 2025 gaan Sanne en Onno verbouwen voor € 40.000.

**“Hoe pakt dit in de nieuwe wettelijke regeling uit?”**

- € 20.000, resterende duur 320 maanden (gezamenlijk);
- € 20.000, resterende duur 360 maanden (gezamenlijk)

Voor Onno resteert dan nog als aflossingsstand:

- € 10.000 resterende duur 320 maanden

## De aflossingsstand bij overlijden van de partner

*“Bij het overlijden van een van de partners gaat de aflossingsstand van de overledene over op de langstlevende partner.”*

- Dit artikel komt te vervallen.
- Een aflossingsstand gaat bij overlijden *niet* meer over op de partner.

*“Wat is het verschil tussen een aflossingsstand en een aflossingsschema?”*

## Het aflossingschema bij overlijden van de partner

*“Als een EWS bij overlijden van een belastingplichtige krachtens erfrecht overgaat op zijn partner, dan gaat ook het aflossingschema van die schuld over op die partner.*

*Voor het deel van de EWS van de overleden partner gaat géén nieuwe aflostermijn van (opnieuw) maximaal 360 maanden gelden.”*

*(noot: vrij vertaald)*

- Deze bepaling wordt *niet* herzien.
- Als een EWS bij overlijden krachtens erfrecht overgaat op de partner dan gaat ook het aflossingsschema van die schuld over op die partner.

Anne heeft sinds 1 augustus 2017 een woning, met een lineaire EWS van € 300.000.

Op 1 augustus 2022 koopt Anne samen met Dirk 50%/50% een woning voor € 480.000. Ze hebben een testament opgemaakt waarin ze elkaars erfgenaam zijn. De stand van de (vorige) EWS van Anne bedraagt op dat moment nog € 250.000.

Ze hebben samen een EWS van € 420.000. Annes EWS bedraagt zodoende € 210.000 en wordt in 25 jaar afgelost. Voor Anne resteert nog aan aflossingsstand € 40.000. Dirk heeft een EWS van € 210.000, die in 30 jaar wordt afgelost.

Het worden nu **gezamenlijke** eigenwoningsschulden.

Op 1 augustus 2023 overlijdt Anne.

- Dirk erft Annes deel van de woning (en haar EWS).
- Annes aflossingsstand (€ 40.000) gaat niet over op Dirk, maar haar deel van de aflossingsschema's wél.

## Voorbeeld met *(resterende)* aflossingsstand

- Bert heeft een BEWS van € 200.000 (*resterende duur renteaftrek 150 maanden*) en een EWR van € 40.000. Deze brengt hij volledig in bij de aankoop van de nieuwe woning.
- Lieke heeft een aflossingsstand van € 120.000, resterende looptijd 300 maanden

Bert en Lieke kopen (50%/50%) een woning voor € 400.000, hun EWS bedraagt € 360.000. Ze kiezen voor gezamenlijke toepassing van het overgangsrecht van Bert.

Ieder heeft een BEWS van € 100.000. Na toepassing van het overgangsrecht heeft ieder nog een resterende schuld van € 80.000. Individueel past Lieke haar aflossingsstand hierop toe.

De gezamenlijke schulden worden (50%/50%):

- € 200.000, *resterende duur aftrek 150 maanden*
- € 80.000, *resterende duur 300 maanden*
- € 80.000, *resterende duur 360 maanden*

*(voor Lieke resteert een AS van € 40.000, resterende looptijd 300 maanden)*



## Tot slot: een veelgemaakte fout in de praktijk

Harry heeft twee aflossingsstanden:

- € 150.000 resterende duur 280 maanden
- € 150.000 resterende duur 330 maanden

Hij koopt een woning voor € 400.000. Er is géén EWR.

Harry wil € 200.000 annuïtair (box 1) en € 200.000 aflossingsvrij (box 3).

### Constructie:

- € 150.000 annuïtair, resterende duur 280 maanden
  - € 50.000 annuïtair, resterende duur 330 maanden
  - € 200.000 aflossingsvrij (box 3)
- 
- Een aflossingsvrije hypotheek in box 3 ‘vervangt’ niet een aflossingsstand.



Meer weten???

PE SEH/FFP 'De nieuwe eigenwoningregeling' ([www.impact.nu](http://www.impact.nu))

in samenwerking met  **Centraal  
Beheer**



*Rob Timmermans MFP*