

# Vierluik eigen woning vanuit fiscaal perspectief

21-07-2015 | Door Remco Alkemade MSc en  
mr. Bas Vereggen werkzaam bij SNS Bank, en  
drs. Kees van Oostwaard werkzaam bij Vivat Verzekeringen



In 2014 en 2015 zijn in totaal vier artikelen verschenen over gebeurtenissen die gevolgen kunnen hebben voor de fiscale behandeling van de eigen woning. Deze vier artikelen zijn samengevoegd in dit naslagwerk. Bovendien is de inhoud aangepast naar de laatste stand van zaken.

Tenzij anders vermeld gelden alle bedragen en percentages voor 2015.



## Inhoudsopgave

1. Starters op de woningmarkt
  - 1.1 Aanschaf van de woning
  - 1.2 Eigenwoningforfait
  - 1.3 Eigenwoningsschuld
  - 1.4 Starterslening
  - 1.5 Nationale Hypotheekgarantie
  - 1.6 Slot
2. Doorstromers op de woningmarkt
  - 2.1 Het oude regime tot en met 2012 (overgangsrecht)
  - 2.2 Het nieuwe regime vanaf 2013
  - 2.3 Periode van renteaftrek
  - 2.4 Specifieke bepalingen doorstromers
  - 2.5 Slot
3. Echtscheiding en eigen woning
  - 3.1 Uitgangspunten en terugblik
  - 3.2 Echtscheiding en BEWS
  - 3.3 Echtscheiding en KEW/SEW/BEW: een ander verhaal
  - 3.4 Voorstel CB en VEH: BEWS toedelen aan blijvende echtgenoot
  - 3.5 Afrondend
4. Overlijden en eigen woning
  - 4.1 Het erven van de eigen woning door de partner
  - 4.2 Het erven van de woning door de kinderen
  - 4.3 Slot

## 1. Starters op de woningmarkt

Geen overgangsrecht, geen bijleenregeling, geen kapitaalverzekering of spaarrekening eigen woning, geen restschuld, etc. Om renteaftrek te krijgen op de eigenwoningsschuld moet de (hypothecaire) geldlening ten minste annuïtair volledig worden afgelost in maximaal 360 maanden.

Zo bezien hebben de huidige starters op de woningmarkt veel minder zaken om rekening mee te houden dan bijvoorbeeld doorstromers op de woningmarkt. In deze bijdrage geef ik een overzicht van de belangrijkste (fiscale) aspecten waarmee een starter op de woningmarkt te maken krijgt. En dan valt nog te bezien of dit wel zo eenvoudig is.

### 1.1 Aanschaf van de woning

De aanschaf van een woning gaat gepaard met diverse kosten. Bij die kosten moeten we onderscheid maken tussen kosten voor de verwerving van de woning en kosten ter verwerving van de geldlening.

#### *Kosten verwerving woning*

De kosten van de verwerving van de eigen woning kunnen deel uitmaken van de eigenwoningsschuld (zie uitgebreider hierna), maar de kosten zelf zijn niet aftrekbaar. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende posten (die ook wel bekend staan als kosten koper):

- makelaarskosten (aankoopmakelaar)
- notariskosten transportakte
- overdrachtsbelasting bij bestaande woningen en omzetbelasting/btw bij nieuwbouwwoningen.

De maximale financiering bedraagt - op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen - in 2015 103% van de marktwaarde van de eigen woning. Dit percentage daalt jaarlijks met 1% om in 2018 uit te komen op 100% van de marktwaarde. Dit betekent dat een steeds kleiner deel van deze kosten kan worden meefinancierd. Starters zullen dus moeten zoeken naar andere middelen om deze kosten te financieren, bijvoorbeeld een lening van de ouders of de Starterslening. Deze leningen komen hierna ook nog aan bod.

Gelet op het feit dat veel woningen 'onder water staan' is deze maatregel goed te begrijpen. Alleen de timing van de invoering is wat mij betreft wel ongelukkig, omdat deze maatregel het toetreden tot de markt niet eenvoudiger maakt.

#### *Kosten verwerving geldlening*

Als kosten voor de verwerving van de geldlening worden meefinancierd, dan is de rente over dat deel van de schuld aftrekbaar. Uiteraard wordt de mogelijkheid tot meefinancieren steeds beperkter op grond van de hiervoor besproken Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Zoals hiervoor aangegeven, moeten hiervoor op andere wijze middelen verkregen worden. Voor de kosten ter verwerving van de geldlening kan worden gedacht aan de volgende voorbeelden:

- advieskosten
- taxatiekosten benodigd voor verkrijging van de (hypothecaire) lening
- kosten bankgarantie
- bereidstellingsprovisie (bij verlenging van de hypotheekofferte)
- notariskosten hypotheekakte
- kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie

Deze kosten zelf zijn aftrekbaar met uitzondering van de kosten voor de bankgarantie, waarbij voor de advieskosten de volgende onduidelijkheid speelt.

Met ingang van 1 januari 2013 geldt voor bepaalde advieshandelingen een provisieverbod. De adviseur dient de hiervoor genoemde advieskosten direct in rekening te brengen bij de klant. Daarbij zijn alleen de advieskosten die betrekking hebben op de eigenwoningsschuld (zie hierna) aftrekbaar. Als een deel van de lening geen eigenwoningsschuld is, of een deel van het advies geen betrekking heeft op de eigenwoningsschuld, zullen de kosten voor de aftrek (pro rata) moeten worden gesplitst.

De aftrek van advieskosten lijkt - voornamelijk - aan een maximum gebonden, hoewel daar formeel ook vraagtekens bij gezet kunnen worden. Sinds jaren en dag staat in de wet een absoluut maximum (€ 3.630) en een relatief maximum (1,5% van de aangegane schulden) waarbij de laagste van de twee als maximum geldt. Maar in de wet wordt alleen een beperking voor de aftrek van afsluitprovisie genoemd. En zoals hiervoor aangegeven geldt sinds 1 januari 2013 een provisieverbod. In feite is het onbegrijpelijk dat de wetgever deze aftrekbeperking zo lang ongewijzigd laat. Provisies mogen niet meer en zijn vervangen door advieskosten, maar over advieskosten zegt de wet nu juist niets. Dus hoog tijd dat de wetgever dit punt een keer oppakt.

## 1.2 Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is - zoals de naam eigenlijk al zegt - een forfaitaire benadering van de waarde van het woongenot. Die moet in box 1 tot het inkomen worden gerekend. Het eigenwoningforfait is afhankelijk van de zogenoemde WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken). Voor het belastingjaar 2015 wordt de WOZ-waarde per 1 januari 2014 gehanteerd.

De periode waarover het eigenwoningforfait wordt berekend, sluit aan bij de inschrijving in de Wet Basisregistratie Persoonsgegevens (BPR; voorheen was dit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens).

### Voorbeeld

Michael en Anne zijn starters op de woningmarkt en schrijven zich op 11 november 2015 in bij de BPR op het adres van hun eerste koopwoning. Voor 2015 geldt dan het eigenwoningforfait op basis van de WOZ-waarde per 1 januari 2014 van die woning, vermenigvuldigd met de factor 51/365 (20 dagen in november en 31 dagen in december).

## 1.3 Eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld van starters wordt niet beïnvloed door overgangsrecht, bijleenregeling of restschuld. Maar de eigenwoningschuld van huidige starters moet wel volledig voldoen aan de fiscale regels per 1 januari 2013 als de starters de hypotheekrente willen aftrekken in de aangifte inkomstenbelasting.

Vanaf genoemde datum wordt onder eigenwoningschuld verstaan het gezamenlijk bedrag van leningen:

- die zijn aangegaan in verband met de eigen woning
- die schriftelijk zijn overeengekomen en waarbij is vastgelegd dat binnen 360 maanden minimaal annuïtair volledig wordt afgelost;
- waarbij wordt voldaan aan die aflossingseis.

Als bij aanvang niet wordt voldaan aan de eis van een schriftelijk vastgelegd aflossingsschema, is de rente niet aftrekbaar in box 1. Dit is niet op een later moment te herstellen. Het fiscale regime is op dit punt helaas zeer strikt.

### Lening van ouders

De lening voor de eigen woning hoeft niet bij een administratieplichtige financiële instelling (bank) te worden aangegaan, maar kan bijvoorbeeld ook van ouders worden verkregen. Ook de rente van een lening van ouders kan aftrekbaar zijn in de inkomstenbelasting. Daarvoor gelden de hiervoor beschreven voorwaarden en een aanvullende voorwaarde ten opzichte van de situatie van vóór 2013. Die aanvullende voorwaarde is dat de belastingplichtige de geldleningsovereenkomst (met annuïtair aflossingsschema!) uiterlijk bij het indienen van de aangifte over het kalenderjaar waarin de overeenkomst tot stand is gekomen, aan de Belastingdienst moet zenden. Reden van deze aanvullende informatieplicht is, dat de Belastingdienst graag wil kunnen controleren of de geldlening aan alle wettelijk gestelde eisen voldoet.

Om schenkingsrecht te voorkomen moet de lening marktconform zijn. Dat betekent dat een rentepercentage overeen moet worden gekomen dat gebruikelijk is in de markt. Zie voor schenkingsvrijstellingen hierna.

Zoals ik hiervoor al heb aangegeven kan de lening van ouders een oplossing zijn voor de afnemende mogelijkheden om bij professionele geldverstrekkers de kosten van verwerving van de woning mee te financieren.

### Aflossingseis

De aflossingseis schrijft niet het minimaal in een bepaalde periode af te lossen bedrag voor. Maar wel de maximaal toegestane hoogte van de eigenwoningschuld. Daardoor is het ook mogelijk om sneller dan volgens een annuïtair aflossingsschema af te lossen, bijvoorbeeld via een lineair aflossingsschema.

Ook is het mogelijk om tussentijds extra af te lossen en vervolgens tijdelijk minder af te lossen. Voorwaarde is dat de eigenwoningschuld niet uitkomt boven de maximaal toegestane hoogte van de eigenwoningschuld volgens het annuïtaire schema.

Op verschillende momenten wordt getoetst of aan de aflossingseis wordt voldaan:

- 31 december van elk kalenderjaar
- het moment van vervreemding van de eigen woning

- het moment van wijziging van de maandelijkse rentevoet
- als een eigenwoningschuld wordt overgesloten: het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond.

Maar let op: dat tijdelijk minder aflossen moet stoppen op het moment dat zich een toetsmoment voordoet (met uitzondering van de jaarlijkse toets op 31 december). Vanaf dat moment wordt weer uitgegaan van de nieuw berekende annuïteit. En dat betekent dat weer in de pas moet worden gelopen met die annuïteit om de renteaftrek te behouden.

Dit zal ongetwijfeld uit oogpunt van controleerbaarheid door de Belastingdienst zo zijn geregeld, maar het stimuleert niet om versneld af te lossen. Stel dat extra wordt afgelost en niet lang daarna de rentevoet wijzigt of de woning wordt verkocht, dan is de mogelijkheid om tijdelijk minder af te lossen verdwenen.

De fiscale regels gaan uit van volledige kalendermaanden. Wordt een schuld bijvoorbeeld aangegaan op 11 oktober, dan start het aflossingsschema per 1 november van dat jaar.

In de praktijk zijn er geldverstrekkers die de rente en aflossing per de eerste van de maand achteraf incasseren. Dat zou betekenen dat de eigenwoningschuld per 31 december van elk kalenderjaar te hoog zou zijn. Daarom mogen aflossingen die in de eerste vijf werkdagen na afloop van de kalendermaand worden ontvangen, toegerekend worden aan de maand waarop de aflossing betrekking heeft.<sup>1</sup>

#### *Tijdelijke betalingsproblemen*

Het wettelijk uitgangspunt is dat op 31 december van ieder jaar voldaan moet worden aan de aflossingseis. Is dat niet het geval, dan is de rente op de gehele schuld voor de eigen woning niet aftrekbaar. Voor vier situaties is een uitzondering gemaakt:

- Tijdelijke betalingsproblemen  
Er moet sprake zijn van een incidentele betalingsachterstand. Als dit elke drie of vier jaar gebeurt, is dit niet incidenteel.
- Onbedoelde fout in betaling of berekening  
De belastingplichtige moet aannemelijk maken dat sprake is van een fout.

<sup>1</sup> Artikel 17aa Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001

En moet deze herstellen vóór het einde van het tweede kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de fout is opgetreden.

- Onvoldoende betalingscapaciteit  
Ook hiervoor geldt dat de belastingplichtige aannemelijk moet maken dat hiervan sprake is. Met de schuldeiser moet een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema worden overeengekomen. De aflossingsachterstand wordt uitgesmeerd over de resterende looptijd van de schuld. Het nieuwe schema moet uiterlijk zijn overeengekomen per 1 januari van het tweede kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de achterstand is ontstaan.
- Zeer ernstige betalingsproblemen  
Als het nieuwe aflossingsschema bij onvoldoende betalingscapaciteit onvoldoende soelaas biedt, kan de renteaftrek toch behouden blijven. De schuldeiser moet willen instemmen met betalingsuitstel uiterlijk op 31 december van het vierde kalenderjaar moet een nieuw ten minste annuïtair aflossingsschema worden overeengekomen.

In voorkomende gevallen kunnen deze uitzonderingen uitkomst bieden. Maar zeker bij de laatste uitzondering moet bedacht worden dat de annuïtaire aflossing fors toeneemt doordat hetzelfde bedrag in een kortere tijd moet worden afgelost.

## 1.4 Starterslening

Starters op de woningmarkt kunnen in voorkomende gevallen bovenop hun hypotheek een Starterslening krijgen. Deze lening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de eigen woning en het bedrag dat de starter maximaal bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (zie ook hierna). De Starterslening heeft een rentevasteperiode van vijftien jaar. De eerste drie jaar betaalt de starter geen rente en aflossing over deze lening. Mocht het inkomen in die periode van drie jaar niet voldoende zijn gestegen, dan kan een heroverweging worden aangevraagd en een passende maandlast gaan betalen. De hoogte van de Starterslening is onder meer afhankelijk van het (bruto) inkomen (exclusief vakantiegeld en bonussen), en is met name beschikbaar voor de lagere inkomensgroepen.

Startersleningen worden verstrekt door gemeenten, maar niet elke gemeente biedt deze regeling aan.

Ondanks het feit dat niet direct na aanvang gestart wordt met aflossen, komen Startersleningen toch in aanmerking voor renteaftrek. De staatssecretaris heeft dit bij besluit goedgekeurd.<sup>2</sup>

#### *Schenking voor de eigen woning*

Hoewel de mogelijkheid van schenking niet uitsluitend aan de orde is bij starters op de woningmarkt, zal schenking vaak wel zeer welkom zijn bij starters.

Er gelden diverse schenkingsvrijstellingen.<sup>3</sup>

#### *Algemene vrijstelling*

Ouders kunnen per jaar een bedrag van € 5.277 schenken zonder dat schenkbelasting verschuldigd is. Om voor de vrijstelling van de schenkbelasting in aanmerking te komen, gelden geen regels voor de besteding van het geschonken bedrag.

#### *Eenmalig verhoogde vrijstelling voor kinderen tussen achttien en veertig jaar oud*

Slechts eenmalig kunnen ouders een bedrag van € 25.322 schenken aan een kind dat achttien jaar of ouder maar nog geen veertig jaar oud is. Het is niet noodzakelijk om het maximale bedrag te schenken, maar het restant kan niet in een ander jaar worden geschonken. Het bedrag van € 25.096 is inclusief de jaarlijkse algemene schenkingsvrijstelling van € 5.229. Ook voor deze vrijstelling gelden geen bestedingsregels.

#### *Eenmalig verhoogde vrijstelling voor de eigen woning*

De eenmalig verhoogde vrijstelling van € 25.322 kan worden verhoogd tot € 52.752 als de schenking aan het kind tussen achttien en veertig jaar wordt besteed aan de eigen woning. Het gaat dan met name om de (gedeeltelijke) financiering van de aankoop van de eigen woning, kosten van onderhoud of verbetering, afkoop van erfpacht e.d., schenking van de woning zelf (dus in natura), aflossing van de eigenwoningsschuld of van een restschuld.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Besluit van 25 maart 2013, nr. BLKB2013/536M

<sup>3</sup> Art. 33 Successiewet 1956

<sup>4</sup> De eenmalig verhoogde vrijstelling geldt onder voorwaarden ook voor de betaling van kosten van een studie of opleiding voor een beroep

Deze vrijstelling is ook echt eenmalig, met één uitzondering. Als de eenmalig verhoogde vrijstelling al vóór 1 januari 2010 is benut, mag de eenmalig verhoogde vrijstelling tot een maximum van € 27.430 (= € 52.752 - € 25.322) - uiteraard onder de overige voorwaarden - alsnog worden benut.

#### *Eenmalig extra verhoogde vrijstelling voor de eigen woning (tot 1 januari 2015)*

Voor de periode 1 oktober 2013 tot 1 januari 2015 gold een tijdelijke vrijstelling van € 100.000. Hiervoor waren dezelfde bestedingsmogelijkheden als voor de eenmalig verhoogde vrijstelling voor de eigen woning van toepassing.

Voor deze vrijstelling hoefde de schenking niet van ouder aan kind te geschieden, maar mocht ook van een willekeurige derde afkomstig zijn. De relatie tussen schenker en verkrijger was dus niet relevant. Ook de leeftijd van de verkrijger was in dit geval niet relevant.

Ontving een kind deze schenking van zijn ouders, dan moest wel rekening worden gehouden met eventueel eerder benutte vrijstellingen. Verder moet bedacht worden dat als deze vrijstelling in 2014 door ouders is benut, het niet mogelijk was om daarnaast nog gebruik te maken van de andere schenkingsvrijstellingen, zoals bijvoorbeeld de algemene vrijstelling van € 5.229.

Het vorenstaande is slechts een beknopte uiteenzetting van de vrijstellingsmogelijkheden. Toepassing ervan vereist nauwgezette planning en uitvoering.

## **1.5 Nationale Hypotheek Garantie<sup>5</sup>**

Je hoeft geen starter te zijn om voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in aanmerking te komen, maar starters zullen hier vaak gebruik van maken. Op de eerste plaats omdat zij risico's willen afdekken. En op de tweede plaats is dat mede een gevolg van de bovengrens die is gesteld aan de toepassing van NHG. Die wordt namelijk verstrekt voor een hypotheekbedrag tot maximaal € 245.000 en een aanzienlijk deel van de starters zal met een lager leenbedrag starten. De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

<sup>5</sup> Informatie van [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

NHG kan worden toegepast als een woning verkocht moet worden en er bij verkoop een restschuld ontstaat. De opbrengst van de verkoop is dus niet voldoende om de hypotheekschuld volledig af te lossen. Maar niet elke restschuld wordt op basis van NHG kwijtgescholden. Er moet sprake zijn van een van de volgende situaties:

- Relatiebeëindiging
- Niet-verwijtbaar werkloos raken
- Arbeidsongeschikt raken
- Overlijden partner

Als de woning bijvoorbeeld niet meer betaald kan worden omdat (vrijwillig) te veel andere financiële verplichtingen zijn aangegaan, is de NHG niet van toepassing ook al blijft er een restschuld na verkoop van de woning.

Ook is het van belang om door de geldverstrekker of het intermediair een inkomens- en vermogenstoets te laten uitvoeren. Stel dat bij echtscheiding deze toets wordt uitgevoerd en een van de partners blijkt nog wel de hypotheeklasten te kunnen betalen, dan is de NHG niet van toepassing.

Verder moet de restschuld zo veel mogelijk worden beperkt, de woning in een goede staat worden gehouden en een makelaar worden ingeschakeld om een zo hoog mogelijk prijs voor de woning te verkrijgen.

Een voordeel van NHG is dat vaak een korting op de te betalen hypotheekrente kan worden verkregen.

## 1.6 Slot

De starter op de woningmarkt heeft ondanks de schone lei waarmee hij of zij begint, toch te maken met veel ingewikkelde regels. In ieder geval ingewikkelder dan een paar jaar geleden. Duidelijk is wel dat de starter altijd te maken krijgt met een hypothecaire lening die ten minste annuïtair afgelost moet worden, om renteaftrek zeker te stellen.

Schenken zijn natuurlijk aantrekkelijk maar vereisen nauwgezette planning en uitvoering. En de extra verhoogde vrijstelling is per 1 januari 2015 vervallen.

## 2. Doorstromers op de woningmarkt

Op het gebied van de eigen woning is in de fiscale wetgeving het nodige gewijzigd per 1 januari 2013. Dit heeft tot gevolg dat in bepaalde situaties verschillende (fiscale) regimes van toepassing kunnen zijn. Het oude regime (het overgangsrecht) en het nieuwe regime per 1 januari 2013. Voor verschillende doelgroepen willen we in kaart brengen wat hierbij de fiscale aandachtspunten zijn.

In de eerste editie zijn de starters op de woningmarkt behandeld. De volgende doelgroep die de aandacht verdient zijn de eigenwoningbezitters die de volgende stap willen zetten ("de doorstromers"). Doorstromers kunnen groter gaan wonen maar ook kleiner. In dit artikel beschrijf ik de fiscale aandachtspunten waar een doorstromer op de woningmarkt mee te maken kan krijgen. Oordeel zelf of de wetgeving op het gebied van de eigen woning overzichtelijk en begrijpelijk is!

### 2.1 Het oude regime tot en met 2012 (overgangsrecht)<sup>6</sup>

Doorstromers zijn in bezit van een eigen woning en hebben een eigenwoningschuld. Voor het overgangsrecht is de hoogte van de eigenwoningschuld per 31 december 2012 van belang voor de toekomst. Dit noemen we de zogenaamde "bestaande eigenwoningschuld".<sup>7</sup> De nieuwe geldende wetgeving per 1 januari 2013 voor de eigen woning geldt niet voor de bestaande eigenwoningschuld. Bestaande eigenwoningschulden kunnen zonder fiscale gevolgen worden overgesloten. Hiermee blijven de oude regels (van vóór 2013) nog steeds van toepassing. Onder het oude regime was het bijvoorbeeld niet verplicht om de eigenwoningschuld af te lossen voor het in aftrek brengen van hypotheekrente.

#### *Hypotheekrenteaftrek*

Om hypotheekrente in aftrek te brengen van je belastbare inkomsten in box 1 dient de hypotheek te worden gebruikt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van de eigen woning.<sup>8</sup> Er dient bij het bepalen van de eigenwoningschuld wel rekening te worden gehouden met de 'bijleenregeling' (zie paragraaf bijleenregeling).

<sup>6</sup> Artikel 10bis1 e.v. Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>7</sup> Artikel 10bis1, Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>8</sup> Artikel 10bis1, Wet inkomstenbelasting 2001, jo. artikel 3.119a, Wet inkomstenbelasting 2001 en artikel 3.111, Wet inkomstenbelasting 2001



De renteaftrek geldt voor maximaal dertig jaar. Voor de eigenwoningschulden die al aanwezig waren op 1 januari 2001, geldt dat de periode van dertig jaar op die datum is ingegaan. De rente voor die schulden kan worden afgetrokken tot en met 31 december 2030.<sup>9</sup> Voor elke nieuwe lening geldt bovendien een eigen dertigjaarsperiode. Als bijvoorbeeld naast de aanschaf van de woning, in een ander jaar ook een verbouwing is gefinancierd, gelden verschillende dertigjaarsperiodes (die op verschillende tijdstippen eindigen).

#### *Termijn overgangsrecht*

Het is dus mogelijk om de bestaande eigenwoningschuld over te sluiten zonder het verlies van het oude regime. Aan de oversluiting zit wel een termijn gekoppeld waarbinnen deze moet plaatsvinden, wil het overgangsrecht voor doorstromers behouden blijven.<sup>10</sup>

#### **Voorbeeld**

In 2005 heb je een woning gekocht met een aflossingsvrije eigenwoningschuld van € 200.000. Deze woning heb je in juli 2014 verkocht voor € 200.000. In dit geval kun je de aflossingsvrije eigenwoningschuld uiterlijk tot 31 december 2015 laten herleven. Wanneer je op of na 1 januari 2016 weer een nieuwe woning zou kopen dien je rekening te houden met de nieuwe wetgeving.

De termijn (uiterlijk het daaropvolgende kalenderjaar) is van toepassing op een gehele aflossing (oversluiting) maar ook wanneer er een gedeeltelijke aflossing heeft plaatsgevonden. Binnen de termijn kan een gedeeltelijke aflossing herleven onder het oude regime mits het bedrag maar wordt aangewend voor de verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Wanneer een doorstromer verhuist naar een goedkopere woning wordt het bedrag dat de eigenwoningschuld lager is dan de bestaande eigenwoningschuld per 31 december 2012 gezien als aflossing.

<sup>9</sup> Artikel 10bis10, Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>10</sup> Artikel 10bis1, lid 3, Wet inkomstenbelasting 2001

#### *Fiscale spaarproducten voor de eigen woning*

Onder het oude regime was het dus mogelijk om onder voorwaarden een aflossingsvrije financiering te hebben die kwalificeerde voor renteaftrek. Hoewel de naam anders doet vermoeden, moet bij een aflossingsvrije financiering wel aan het einde van de looptijd voldoende geld beschikbaar zijn om de lening terug te kunnen betalen. Dit kan bijvoorbeeld worden opgelost door er zelf voor te sparen. Er kan ook gebruik worden gemaakt van andere mogelijkheden: de zogenoemde fiscale spaarproducten, oftewel de kapitaalverzekering eigen woning (KEW), de spaarrekening eigen woning (SEW) en de beleggingsrekening eigen woning (BEW).

Er zijn ook nog oudere spaarproducten, de zogenoemde (pre) brede herwaardering kapitaalverzekeringen. Dit zijn spaarproducten waarop specifieke vrijstellingen op van toepassing kunnen zijn, maar het gaat dit artikel te buiten om deze ook mee te nemen.

Veel doorstromers zullen een aflossingsvrije financiering, een spaarproduct of een combinatie hiervan hebben afgesloten. Voor per 31 december 2012 bestaande spaarproducten geldt eveneens overgangsrecht.<sup>11</sup> Bij vervreemding van de eigen woning of oversluiting van de schuld en het fiscale spaarproduct geldt voor spaarproducten praktisch gezien dezelfde termijn als voor eigenwoningschulden. Voor doorstromers is het bij verkoop van de oude woning dus belangrijk om deze termijn in de gaten te houden. Als deze termijn verloopt, geldt namelijk de nieuwe wetgeving.

Verhoging kapitaal of inleg en verlengen niet meer mogelijk<sup>12</sup>

Om het overgangsrecht te kunnen blijven behouden gelden bepaalde voorwaarden. De rechten uit de verzekering (KEW) of rekening (SEW of BEW) mogen niet meer verbeteren. De oude regels zijn daarom niet langer van toepassing als:

- Het gegarandeerde kapitaal van het product na 31 december 2012 wordt verhoogd of als de looptijd wordt verlengd.
- De premie of de inleg na 31 december 2012 wordt verhoogd als het product geen gegarandeerd kapitaal heeft of als de looptijd wordt verlengd.

<sup>11</sup> Artikel 10bis2, lid 3, Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>12</sup> Artikel 10bis2, lid 1, Wet inkomstenbelasting 2001

Als de bovenstaande situaties zich voordoen verliest het spaarproduct het overgangsrecht en wordt het product geacht te zijn afgekocht. Het saldo (waarde van het product op moment van verlies overgangsrecht minus de totaal betaalde premie op dat moment) wordt in box 1 belast.

Daarna wordt de waarde van de verzekering of rekening jaarlijks in box 3 belast. De premie/inleg kan wel worden verhoogd zonder verlies van het overgangsrecht als dit contractueel is afgesproken. Bijvoorbeeld een contractueel voorziene verhoging van de premie/inleg bij het aflopen van een rentevaste termijn.

## 2.2 Het nieuwe regime vanaf 1 januari 2013<sup>13</sup>

Hoe zijn de regels als op of na 1 januari 2013 een (nieuwe) hypotheek gebruikt wordt voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van de eigen woning? Dan is de rente aftrekbaar van het belastbare inkomen in box 1 als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de hypotheek is schriftelijk overeengekomen;
- het is een lineaire danwel annuitaire hypotheek die in maximaal 360 maanden volledig wordt afgelost, en
- aan de verplichting tot aflossing wordt voldaan (aflossingseis).<sup>14</sup>

De renteaftrek geldt voor maximaal 360 maanden. Evenals bij bestaande eigenwoningsschulden dient rekening gehouden te worden met de 'bijleenregeling' (zie hierna paragraaf bijleenregeling).

Wanneer een doorstromer na 1 januari 2013 de bestaande eigenwoningsschuld oversluit en verhoogt omdat de doorstromer bijvoorbeeld duurder gaat wonen, dan geldt alleen voor deze verhoging de nieuwe wetgeving. Doorstromers kunnen evenals starters dus te maken krijgen met de nieuwe wetgeving. Voor de verdere aandachtspunten hierbij verwijs ik naar het artikel starters op de woningmarkt naar de paragraaf "eigenwoningsschuld". Doorstromers hebben evenals starters ook van doen met het eigenwoningforfait. In het artikel starters op de woningmarkt in de paragraaf "eigenwoningforfait" is hier meer over te lezen. Naast de fiscale aandachtspunten zoals beschreven in het artikel voor starters gelden er voor doorstromers onder de nieuwe wetgeving nog meer aandachtspunten.

<sup>13</sup> Artikel 3.111 e.v. Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>14</sup> Artikel 3.119a, Wet inkomstenbelasting 2001

### *Aandachtspunten doorstromers onder het nieuwe regime*

#### *Meerdere leningdelen*

Het is natuurlijk mogelijk dat in 2013 een starter met een partner de woningmarkt betreedt. Bij aankoop van een eigen woning dient dan te worden voldaan aan de nieuwe wetgeving. Wanneer deze starter in 2015 bijvoorbeeld zou scheiden van zijn partner en de (voormalige) starter koopt weer een nieuwe woning, dan kan deze te maken krijgen met verschillende leningdelen.

#### **Voorbeeld**

Je hebt op 2 januari 2013 met je inmiddels ex-man een woning gekocht voor € 120.000 (looptijd 360 maanden). De helft van de woning en de eigenwoningsschuld is jouw eigendom. De oude woning wordt in 2013 verkocht voor € 120.000. Vervolgens vindt de scheiding plaats en op 2 januari 2014 koop je een nieuwe woning van opnieuw € 120.000. Voor het behoud van renteaftrek is het dan van belang dat er twee leningdelen van € 60.000 worden opgemaakt. Leningdeel 1 waarbij nog recht is op 348 (360 -/- 12) maanden renteaftrek en leningdeel 2 waarbij nog 360 maanden de rente in aftrek kan worden gebracht.

Wanneer er maar één leningdeel zou ontstaan met een looptijd van 360 maanden dan gaat de renteaftrek verloren voor de gehele eigenwoningsschuld. Immers de looptijd van de lening mag niet langer zijn dan maximaal 360 maanden en er dient te worden voldaan aan de aflossingseis.<sup>15</sup>

Met betrekking tot echtscheidingen zijn er overigens fiscaal nog veel aandachtspunten. In hoofdstuk 3 van deze uitgave wordt hier meer aandacht aan besteed. Het voornoemde betreft een praktisch aandachtspunt. Naast dit punt kun je onder de nieuwe wetgeving ook nog met het volgende te maken krijgen.

#### Aflossingsstand<sup>16</sup>

Voor eigenwoningsschulden waarop de nieuwe wetgeving van toepassing is, dient bij vervreemding van de eigen woning en de eigenwoningsschuld, naast de bijleenregeling (zie hierna paragraaf bijleenregeling) ook rekening te worden gehouden met de

<sup>15</sup> Artikel 3.119a en 3.119c, Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>16</sup> Artikel 3.119d, Wet inkomstenbelasting 2001



aflossingsstand. De aflossingsstand is de stand van de resterende looptijd en het resterende bedrag van de eigenwoningsschuld op het fiscale toetsmoment bijvoorbeeld vervreemding. Het aflossingsvereiste wordt gekoppeld aan degene die de eigenwoningsschuld is aangegaan. Het is denkbaar dat deze koppeling verdwijnt op een tweetal momenten. Deze momenten zijn verhuizing naar een goedkopere eigen woning en tijdelijke huur van een woning. De aflossingsstand kan worden vastgelegd in een beschikking.

### Voorbeeld

Je hebt op 1 januari 2013 een annuïtaire hypotheek van € 200.000 afgesloten. Na vijf jaar, op 1 januari 2018, verkoop je de woning voor € 180.000. Het eerste wat je nu moet doen is de maximale eigenwoningsschuld bepalen. De eigenwoningsschuld bedraagt op dat moment € 180.000 met een resterende looptijd van 25 jaar. Je hebt namelijk € 20.000 (annuïtair) afgelost op de schuld van € 200.000. Op 1 januari 2020 koop je een nieuwe woning voor € 150.000. Op de oude woning werd geen eigenwoningreserve gerealiseerd dus daar hoeft geen rekening mee te worden gehouden. Je hebt van je eerste woning nog een schuld lopen van € 180.000. Daarvan loopt dus nu nog € 150.000 door. Voor deze € 150.000 resteert nog een aflostermijn van 25 jaar. Het restant van € 30.000 (€ 180.000 minus € 150.000) is de aflossingsstand. Voor deze aflossingsstand geldt ook nog een aflossingstermijn van 25 jaar. Vervolgens verkoop je na vijf jaar deze woning voor € 130.000. Er ontstaat geen eigenwoningreserve omdat je ook maar € 130.000 schuld nog hebt. Er moest namelijk € 20.000 worden afgelost in de afgelopen vijf jaar. De aflossingsstand bedraagt dan € 130.000 met nog twintig jaar te gaan. Nu ga je in dat zelfde jaar een woning kopen voor € 200.000. Dan wordt de schuld opgedeeld in drie delen namelijk € 130.000 met nog een looptijd van twintig jaar, € 30.000 met nog een looptijd van 25 jaar. Dit was de aflossingsstand die nog is blijven staan van de vorige woning. En een nieuwe schuld van € 40.000 met een looptijd van dertig jaar.

## 2.3 Periode van renteaftrek

Zoals we hebben kunnen zien kunnen doorstromers te maken krijgen met het oude regime en het nieuwe regime. Dit kan ieder afzonderlijk dan wel in combinatie met elkaar. Maar als er vóór 1 januari 2013 een bestaande eigenwoningsschuld is ge-

weest en door bijvoorbeeld het verloop van de termijn het overgangsrecht verloren is gegaan, hoe zit het dan met de nog resterende periode van renteaftrek?

Een eigenwoningsschuld die na 1 januari 2013 ontstaat en die niet onder het overgangsrecht valt, moet voldoen aan de nieuwe wetgeving. Een belangrijk vereiste daarbij is dat de schuld volledig moet worden afgelost. Deze verplichting moet ook feitelijk worden nagekomen. Het verstreken deel van de looptijd van voorgaande tot de eigenwoningsschuld behorende schulden (overgangsrecht) verkort de periode waarin de nieuwe schuld geheel moet worden afgelost (en daardoor ook de resterende periode waarin recht op renteaftrek bestaat).<sup>17</sup>

In deze situaties wordt de periode waarin op de schuld onder het nieuwe recht moet worden afgelost, verkort met de verstreken periode waarin niet hoefde te worden afgelost. De verkorting van de aflosterperiode betekent niet alleen een verkorting van de periode van renteaftrek, maar ook dat sneller moet worden afgelost dan bij een nieuw aflossingsschema (nieuwe recht). Dit heeft hogere maandlasten tot gevolg. Dit was niet de bedoeling van de wetgever. Daarom is het toegestaan om de financiering wel voor 360 maanden af te sluiten. Alleen gaat de renteaftrek dan verloren na 360 maanden minus de al eerder genoten periode aan renteaftrek onder het overgangsrecht.

### Voorbeeld

Je hebt per 1 januari 2001 een eigen woning gekocht waarvoor een hypotheek is afgesloten van € 100.000. In 2011, na precies tien jaar, verkoop je deze woning weer voor € 100.000. In de tussentijd heb je niets afgelost. In 2013 koop je een nieuwe woning waarvoor de totale kosten € 150.000 bedragen. Voor € 100.000 heb je nog gedurende 240 maanden (360 maanden -/- 120 maanden) recht op aftrek van eigenwoningrente, mits vanaf het aangaan van de schuld in 2013 wordt voldaan aan de nieuwe wetgeving. Voor de overige € 50.000 van de eigenwoningsschuld geldt een recht op aftrek van eigenwoningrente van 360 maanden, mits wordt voldaan aan de nieuwe wetgeving. Je mag de gehele financiering dus wel afsluiten met een looptijd van 360 maanden zonder dat de renteaftrek verloren gaat.

<sup>17</sup> Artikel 3.119c, lid 4, Wet inkomstenbelasting 2001

## 2.4 Specifieke bepalingen doorstromers

Voor doorstromers gelden - naast de hierboven beschreven regimes en de regelgeving omtrent de periode van renteaftrek - ook nog specifieke bepalingen waar zij mee te maken kunnen krijgen.

### *Fictiebepaling(en)*

In principe kunnen fiscale partners gezamenlijk maar één eigen woning hebben en daarvoor ook renteaftrek. Het kan natuurlijk voorkomen dat doorstromers de oude woning in de verkoop plaatsen en nog niet verkocht hebben. Dit terwijl er al wel een nieuwe woning is aangekocht. De fiscale wetgeving kent echter zogenaamde fictiebepaling(en) zoals de verhuisregeling.<sup>18</sup> De verhuisregeling geldt voor een leegstaande woning die te koop staat en in het kalenderjaar of in één van de drie voorafgaande jaren een eigen woning is geweest van belastingplichtige. De woning moet het hoofdverblijf zijn geweest, leegstaan en te koop worden aangeboden. In dat geval kwalificeren zowel de oude als de nieuwe woning als eigen woning en kan de rente in aftrek worden gebracht. De driejaarsperiode was tijdelijk en was voorheen twee jaar. Echter, vanaf 1 januari 2015 is de periode structureel drie jaar.

Wanneer de oude woning niet wordt verkocht kan ook worden gekozen om deze te verhuren. Hiervoor geldt een regeling van tijdelijke verhuur.<sup>19</sup> Wordt de woning in de driejaarsperiode tijdelijk verhuurd, dan kan na de periode van verhuur de woning weer worden aangemerkt als een eigen woning. De rente is dan weer aftrekbaar gedurende de resterende termijn van de driejaarsperiode. Voorwaarde is wel dat de driejaarsperiode nog niet is geëindigd. De woning valt in de periode van verhuur in box 3. De betaalde rente over de eigenwoningschuld is gedurende de periode van verhuur niet aftrekbaar. Daar staat tegenover dat de huurinkomsten onbelast zijn.

### *Bijleenregeling*

De bijleenregeling beperkt de (hypotheek)renteaftrek voor doorstromers die hun oude woning verkopen en de overwaarde niet investeren in de nieuwe woning. De overwaarde is het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst (minus verkoopkosten) en de eigenwoningschuld op diezelfde woning. Fiscaal wordt dit ook wel de

<sup>18</sup> Artikel 3.111, lid 2, Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>19</sup> Artikel 3.111, lid 2, Wet inkomstenbelasting 2001

eigenwoningreserve genoemd.<sup>20</sup> De eigenwoningreserve geldt voor een periode van drie jaar en daarna vervalt deze. De Belastingdienst gaat er vanuit dat de overwaarde wordt gebruikt voor de financiering van de nieuwe woning. Wanneer de overwaarde of een gedeelte daarvan niet voor de financiering van de nieuwe woning wordt gebruikt dan is de rente over dat deel van de hypothecaire lening niet aftrekbaar. Doorstromers kunnen zoals gezegd duurder en goedkoper gaan wonen wat tot de volgende uitwerkingen kan leiden.

### **Voorbeeld**

Stel, je gaat duurder wonen. Je hebt nu een huis dat je verkoopt voor € 250.000 en de verkoopkosten bedragen € 5.000. Je hypotheek is € 200.000. De overwaarde is dan € 45.000 (€ 245.000 - € 200.000). Je nieuwe huis kost € 300.000. Dat betekent dat je de rente over een hypotheek van maximaal € 255.000 mag aftrekken (€ 300.000 - € 45.000). Stel, je gaat goedkoper wonen en realiseert dezelfde eigenwoningreserve als in het voorbeeld hiervoor. Je nieuwe huis kost € 175.000. Dat betekent dat je de rente over een hypotheek van maximaal € 130.000 mag aftrekken (€ 175.000 - € 45.000).

### *Restschuld*

Een restschuld ontstaat als de verkoopprijs van de eigen woning lager is dan de eigenwoningschuld. De rente over deze restschuld is met ingang van 1 januari 2013 gedurende vijftien jaar aftrekbaar in box 1, mits de restschuld ontstaat in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017. De faciliteit is ook van toepassing als er geen eigen woning meer is. Ook geldt er geen aflossingsvereiste voor de restschuld.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Zie voor de exacte werking artikel 3.119aa, Wet inkomstenbelasting 2001

<sup>21</sup> Artikel 3.120a, Wet inkomstenbelasting 2001

## Voorbeeld

Stel, je verkoopt je huis voor € 250.000 en de eigenwoningschuld bedraagt € 300.000. Er ontstaat op dat moment een restschuld van € 50.000. De rente van deze restschuld kun je dus een beperkte periode in aftrek brengen.

Een restschuld kan ook op een ander moment ontstaan dan bij verkoop van de woning. In sommige situaties kan de woning namelijk voor de inkomstenbelasting verplaatsen van box 1 naar box 3. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- je verhuisd bent en je vorige huis al langer dan drie jaar te koop staat;
- jij en je partner uit elkaar zijn en een van jullie al meer dan twee jaar geleden is verhuisd.

Hierdoor kan de periode van renteaftrek dus eerder ingaan dan bij daadwerkelijke vervreemding van de woning. Dit kan dus gevolgen hebben voor de periode van renteaftrek en de hoogte van de restschuld waarvan de rente mag worden afgetrokken.

## 2.5 Slot

Een opsomming van de belangrijkste fiscale aandachtspunten voor doorstromers op het gebied van de eigen woning leert ons dat er behoorlijk wat zaken zijn om rekening mee te houden. Dit betekent dat de doorstromer eigenlijk een behoorlijke kennis van de fiscale wetgeving dient te hebben wil hij of zij het nog allemaal goed kunnen begrijpen en volgen. In de inleiding vroeg ik zelf een oordeel te vormen.

Ik ben van mening dat wetgeving begrijpelijk en overzichtelijk moet zijn voor belastingplichtigen. Dus ook voor doorstromers. Begrijpelijk en overzichtelijk hangen ook samen met elkaar. Om dit te realiseren is eenvoud een belangrijk element. Dit wordt ook beaamd vanuit de politiek. De wetgeving moet eenvoudiger ook op het gebied van de eigen woning. Alleen met alle aandachtspunten waar een doorstromer op moet letten is daar geen meer sprake van. Om fiscaal zo min mogelijk risico te lopen en het optimale uit jouw situatie te halen moet je eigenlijk schakelen met een specialist. Het zelf bijhouden, begrijpen en overzien is eigenlijk niet wat de overheid van een doorstromer kan vragen als we al het bovenstaande in overweging nemen. De politiek schiet hiermee haar doel ver voorbij. Het zou daarom niet gek zijn om de wetgeving op het gebied van de eigen woning nog eens kritisch te bekijken. De

vraag is of dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren. Stelling vanuit het kabinet is nu in ieder geval dat we de regels voor de eigen woning niet opnieuw moet wijzigen omdat dit onzekerheid geeft voor de woningmarkt. Het resultaat is wel dat de eigenwoningbezitter hier de dupe van is.

### 3. Echtscheiding en eigen woning

Eerder is in het fiscaal-juridisch vakblad Vermogende Particulieren Bulletin (2014/11) een artikel over dit onderwerp van mijn hand<sup>22</sup> verschenen: 'Eigen woning, KEW/SEW en echtscheiding: het is én blijft lastige materie'. Gezien de complexiteit van de materie kan het geen kwaad een gelijklopende boodschap nogmaals hier in verkorte vorm te herhalen. Het is én blijft namelijk lastige materie!

#### 3.1 Uitgangspunten en terugblik

In dit artikel wordt uitgegaan van een gemeenschap van goederen.<sup>23</sup> Waardoor bij echtscheiding sprake zal zijn van een verdeling op basis van gelijk aandeel.<sup>24</sup> Met ingang van 1 januari 2013 dient een schuld die wordt aangegaan in verband met de eigen woning, wil de rente op deze schuld op het belastbaar inkomen uit werk en woning in mindering kunnen worden gebracht, ten minste annuïtair en binnen maximaal 360 maanden te worden afgelost.<sup>25</sup> Voor een eigenwoningschuld die op 31 december 2012 bestond, een bestaande eigenwoningschuld (BEWS), is overgangsrecht opgenomen in art. 10bis.1 Wet IB 2001. Vóór 2013 golden namelijk de hiervoor genoemde vereisten ten aanzien van aflossingen niet en was het zowel civiel als fiscaal mogelijk om zowel de woning als de daarbij behorende eigenwoningschuld toe te delen aan de in de woning blijvende echtgenoot (verder blijvende echtgenoot). Per 1 januari 2013 is een toedeling van zowel de woning als de eigenwoningschuld aan de blijvende echtgenoot uiteraard nog steeds mogelijk, maar niet meer zonder fiscale gevolgen.

#### 3.2 Echtscheiding en BEWS

Wanneer een echtscheiding plaatsvindt en de blijvende echtgenoot krijgt de woning toebedeeld, is voor wat betreft het aandeel dat de blijvende echtgenoot overneemt van de vertrekkende echtgenoot sprake van een verwerving door de blijvende echtgenoot. Indien voor deze verwerving een schuld wordt aangegaan, dient deze schuld aan de vereisten genoemd in art. 3.119a Wet IB 2001 te voldoen: ten minste annu-

itair en binnen maximaal 360 maanden volledig aflossen. Een BEWS voldoet veelal niet aan de per 1 januari 2013 geldende eisen en het is daarmee veelal niet zonder meer mogelijk te volstaan met het toe delen van zowel de gehele woning als de gehele eigenwoningschuld aan de blijvende echtgenoot.

#### Voorbeeld 1

Uitgangspunten:

- De eigen woning heeft een waarde economisch verkeer (WEV) van € 250.000, en;
- De BEWS bedraagt € 200.000.

De woning en de BEWS worden bij echtscheiding fiscaal op basis van een gelijk aandeel verdeeld. Om een overbedeling en daarmee een schenking te voorkomen, verwerft de blijvende echtgenoot het aandeel in de woning van de vertrekkende echtgenoot. Indien hij hiertoe een schuld aangaat ter grootte van €  $250.000 / 2 = € 125.000$  dient deze binnen maximaal 360 maanden volgens een ten minste annuïtair schema volledig te worden afgelost. Na echtscheiding resteert voor de blijvende echtgenoot:

- De gehele eigen woning;
- Een BEWS van €  $200.000 / 2 = € 100.000$ , en;
- Een eigenwoningschuld op basis van de per 1 januari 2013 geldende vereisten van €  $250.000 / 2 = € 125.000$ .

Hierdoor bedraagt de totale eigenwoningschuld €  $100.000 + € 125.000 = € 225.000$ .

De vertrekkende echtgenoot realiseert een eigenwoningreserve van € 125.000 (opbrengst vervreemding aandeel in woning) -/- € 100.000 (BEWS) = € 25.000.

Het kan ook voor komen, en in deze tijd mogelijk meer gebruikelijk, dat de woning 'onder water staat': de eigenwoningschuld is hoger dan de waarde van de woning.

<sup>22</sup> Bas Vereggen

<sup>23</sup> Art. 1:94 lid 1 BW

<sup>24</sup> Art. 1:100 lid 1 BW

<sup>25</sup> Art. 3.119a Wet IB 2001

## Voorbeeld 2

Uitgangspunten:

- De eigen woning heeft een WEV van € 180.000, en;
- De BEWS bedraagt € 200.000.

Om de volledige eigendom van de woning te verkrijgen gaat de blijvende echtgenoot voor de verwerving van het aandeel in de woning van de vertrekkende echtgenoot een schuld aan ter grootte van € 180.000 / 2 = € 90.000. Deze schuld dient, wil de rente aftrekbaar zijn van het belastbaar inkomen in box 1, ten minste annuïtair en binnen 360 maanden volledig te zijn afgelost.

De vertrekkende echtgenoot krijgt in het kader van de echtscheiding een BEWS van € 200.000 / 2 = € 100.000 toebedeeld. De vervreemding van zijn aandeel in de woning aan de blijvende echtgenoot levert echter slechts op € 180.000 / 2 = € 90.000. Hierdoor creëert de vertrekkende echtgenoot een restschuld van € 100.000 - € 90.000 = € 10.000 waarop de restschuldfaciliteit van art. 3.120a Wet IB 2001 van toepassing is: de rente op deze lening is voor vijftien jaar vanaf vervreemding nog aftrekbaar van het belastbaar inkomen in box 1. Volledigheidshalve merk ik op dat wanneer scheidende echtgenoten overeenkomen dat de blijvende echtgenoot deze schuld op zich neemt, dit voor de blijvende echtgenoot géén restschuld betreft maar een 'gewone' box 3-schuld.

### 3.3 Echtscheiding en KEW/SEW/BEW: een ander verhaal

Aan een BEWS is veelal nog een KEW/SEW/BEW gekoppeld. Thans is het niet meer mogelijk deze producten af te sluiten. Om het overgangsrecht te behouden mag het kapitaal (bij gegarandeerd kapitaal) dan we de inleg (bij doelvermogen) niet meer worden verhoogd en mag de looptijd van het product niet meer worden verlengd. In tegenstelling tot de BEWS mag de KEW/SEW/BEW fiscaal wél geheel worden toebedeeld aan één van de scheidende echtgenoten. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden, kan gebruik worden gemaakt van de uitkeringsvrijstelling om zodoende het rentebestanddeel in de KEW/SEW/BEW (deels) onbelast tot uitkering te laten komen<sup>26</sup>:

- De uitkering moet dienen ter aflossing van de eigenwoningschuld;

<sup>26</sup> Art. 10bis.5 t/m 10bis. 7 Wet IB 2001

- Er dient ten minste twintig jaar (vrijstelling € 161.500) dan wel vijftien jaar (vrijstelling € 36.600) aaneengesloten premie te zijn betaald, en;
- De hoogste premie mag niet meer bedragen dan een tienvoud van de laagste premie.

#### *Besluit tijdsklemmen*

Bij besluit van 6 december 2014, BLKB 2014/1763M<sup>27</sup>, is toegestaan dat bij onder meer echtscheiding en beëindiging van fiscaal partnerschap ongeacht of vijftien of twintig jaar aaneengesloten premie is betaald, de KEW/SEW/BEW mag worden gedeblokkeerd met toepassing van de uitkeringsvrijstelling behorend bij twintig jaar premiebetaling. Het vrijgekomen bedrag dient dan wel te worden gebruikt om de eigenwoningschuld af te lossen. In het kader van echtscheiding kan het interessant zijn de KEW/SEW/BEW te deblokken en af te lossen op de eigenwoningschuld, bijvoorbeeld wanneer de (bestaande) eigenwoningschuld hoger is dan de WEV van de woning.

<sup>27</sup> Onderdeel 4.7 zoals toegevoegd bij besluit van 17 december 2014, nr. BLKB/2168M



### Voorbeeld 3

Uitgangspunten:

- WEV van de woning bedraagt € 180.000;
- BEWS bedraagt € 200.000, en;
- Scheidende echtgenoten hebben een KEW (doelkapitaal € 200.000) met een tot aan echtscheiding opgebouwd kapitaal van € 90.000.

Als echtgenoten besluiten om het opgebouwde kapitaal in de KEW in het zicht van echtscheiding niet in mindering te brengen op de BEWS, resteert eenzelfde resultaat als in voorbeeld 2: een restschuld voor de vertrekkende partner van € 10.000. Echter, scheidende echtgenoten kunnen overeenkomen in welke verhouding ze de KEW toedelen.

Echtgenoten kunnen met toepassing van besluit tijdsclommen ook ervoor kiezen om het opgebouwde kapitaal af te lossen op de BEWS alvorens tot daadwerkelijk verdeling over te gaan. Hierdoor bedraagt de BEWS bij echtscheiding € 200.000 – € 90.000 = € 110.000. De vertrekkende partner verwezenlijkt hierdoor een positief vervreemdingssaldo van  $(€ 180.000 / 2) € 90.000 - (€ 110.000 / 2) € 55.000 = € 35.000$  in plaats van een restschuld van € 10.000. Deze € 35.000 vormt (afgezien van kosten inzake de vervreemding) een eigenwoningreserve. 5) Door de imputatieregeling van art. 10bis.11 lid 1 Wet IB 2001 kan de BEWS van de scheidende echtgenoten in de toekomst nooit meer bedragen dan € 110.000 / 2 = € 55.000 per echtgenoot.

Het is dus relevant op welk moment het opgebouwde kapitaal in de KEW (of SEW/BEW) eventueel wordt afgelost op de BEWS: vóór of na echtscheiding. In het ene geval (voorbeeld hiervoor) heeft dat gevolgen voor de BEWS van beide echtgenoten tezamen. In het andere geval, waarbij de KEW en het opgebouwde kapitaal worden verdeeld bepalen echtgenoten na echtscheiding zelf wanneer het opgebouwde kapitaal op (hun eigen) eigenwoningsschuld worden afgelost.

#### 'Knelpunten' bij verdeling KEW/SEW/BEW

Bij de verdeling van de KEW en/of SEW/BEW tussen scheidende echtgenoten, wanneer deze vóór echtscheiding niet in mindering wordt gebracht op de eigenwoningsschuld, kunnen zich twee belangrijke 'knelpunten' voordoen:

- Verdeling van de KEW op twee levens verzekerd, leidt tot overschrijding van de bandbreedte, en;
- Afkoop van verdeelde KEW/SEW/BEW na echtscheiding.

In het eerste geval is tijdens huwelijk sprake geweest van een KEW verzekerd op twee levens: beide echtgenoten. Doordat na echtscheiding en verdeling de KEW nog maar op één lijf zal zijn verzekerd, kan hierdoor de hoogte van de premie dalen. Zelfs zo ver, dat minder premie wordt betaald dan de pro rata toedeling van de oorspronkelijke premie en de nieuwe premie buiten de bandbreedte van 1:10 schiet. Op dat moment wordt dan niet meer aan de voorwaarden voldaan en wordt het rentebestanddeel in de KEW in de belastingheffing in box 1 betrokken. Omdat dit een onwenselijk situatie is, is goedgekeurd dat, mits niets anders aan de premiebetaling wijzigt, een dergelijke aanpassing van de premie plaatsvindt.<sup>28</sup>

In het tweede geval koopt na echtscheiding waarbij de KEW/SEW/BEW is verdeeld tussen scheidende echtgenoten één van de echtgenoten zijn KEW/SEW/BEW af. Wanneer niets zou zijn geregeld, zou dit ook voor de andere echtgenoot een afrekenmoment betekenen. Ook hierbij is een goedkeuring verleend: handelingen met het voortgezette gedeelte van de oorspronkelijk (gezamenlijke) KEW/SEW/BEW heeft geen gevolgen voor het andere voortgezette gedeelte.<sup>29</sup>

### 3.4 Voorstel CB en VEH: BEWS toedelen aan blijvende echtgenoot

Een en ander had enigszins gemakkelijker kunnen zijn. Vereniging Eigen Huis (VEH) en de Consumentenbond (CB) hebben medio 2014 een verzoek ingediend bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst om het mogelijk te maken de BEWS geheel aan de blijvende echtgenoot toe te delen. Hiermee zou een redelijk gelijk speelveld ontstaan met het overgangsrecht KEW/SEW/BEW waarbij in het kader van echtscheiding ook de mogelijkheid bestaat deze geheel toe te delen aan de blijvende echtgenoot. De minister heeft, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, geantwoord dat aan dit verzoek niet wordt tegemoet gekomen. De BEWS moet dus op basis van gelijk aandeel tussen scheidende echtgenoten blijven worden verdeeld.

<sup>28</sup> Besluit van 13 juni 2012, BLKB 2012/283M, par. 3.1.6.

<sup>29</sup> Besluit van 13 juni 2012, BLKB 2012/283M, par. 5.2.

De primaire argumentatie is dubieus te noemen: de fiscale wetgeving zou al complex genoeg zijn. Voorgaande laat zien dat het toestaan om de BEWS aan de blijvende echtgenoot toe te delen nu eens wél eenvoudiger zou zijn geweest.

De secundaire argumentatie om een en ander niet toe te staan, maakt het nog wranger: het wel of niet toe staan om de BEWS aan de blijvende echtgenoot toe te mogen delen zou het verschil niet maken of de woning kan worden behouden of moet worden verkocht. De praktijk laat echter zien dat dit wel degelijk het verschil in maandlasten kan maken waardoor de blijvende echtgenoot daadwerkelijk in de woning kan blijven wonen.

### 3.5 Afrondend

Ondanks dat de BEWS slechts bij gelijk aandeel kan worden verdeeld tussen scheidende echtgenoten, blijft ten aanzien van de KEW/SEW/BEW nog een tal van mogelijkheden bestaan: van afkoop tot verdeling (0/100 – 100/0). Kennis en kunde is vereist om de scheidende echtgenoten op dit gebied gedegen te kunnen adviseren. Tal van mogelijkheden ten aanzien van echtscheiding (waarvan hier slechts een aantal de fiscale aspecten zijn benoemd en de civielrechtelijke aspecten in zijn geheel onbenoemd zijn gebleven) en de ondoorzichtigheid van de fiscale wetgeving maken de eigenwoningregeling met zijn overgangsrecht tot een donker bos. De bomen zijn voor velen al lang niet meer te zien ...

## 4. Overlijden en de eigen woning

Overlijden is veelal een verdrietige aangelegenheid. Veel mensen willen daar niet te vaak bij stilstaan. En hoe begrijpelijk dat wellicht ook is, toch is het verstandig te kijken naar de gevolgen, onder meer voor de eigen woning.

In deze bijdrage maak ik onderscheid tussen het erven van de eigen woning door de partner en het erven door de kinderen. Uiteraard zijn meer situaties denkbaar - bijvoorbeeld partners én kinderen of ouders die erven - maar die situaties blijven in deze bijdrage buiten beschouwing. Alle genoemde bedragen en percentages gelden voor 2015.

### 4.1 Het erven van de eigen woning door de partner

#### *Erfbelasting*

De Successiewet 1956 (SW) kent geen specifieke vrijstelling voor woningen die geërfd worden door de partner. Wel kent de SW een algemene vrijstelling voor partners van € 633.014. Dat lijkt een hoog bedrag, maar als er bijvoorbeeld een (goed) partnerpensioen verzekerd is, dan wordt de waarde van dat partnerpensioen eerst in mindering gebracht op die vrijstelling. Dat wordt ook wel imputeren genoemd.

#### Voorbeeld

Johan en Claudia zijn gehuwd en Johan komt plotseling te overlijden. Claudia is op dat moment 42 jaar oud. De werkgever van Johan had een pensioenregeling waarbij ook een partnerpensioen is verzekerd. Als gevolg daarvan ontvangt Claudia jaarlijks € 35.000. Omdat Claudia 42 jaar oud is, wordt dit bedrag vermenigvuldigd met de factor 13.

Op de vrijstelling van € 633.014 wordt € 455.000 (13 maal € 35.000) geïmputeerd, zodat een vrijstelling resteert van € 178.014. Dus voor andere zaken die Claudia erft - waaronder de eigen woning - zal zij bij een erfenis die exclusief de oudedagsvoorziening meer waard is dan € 178.014 erfbelasting gaan betalen.

De factor - in dit voorbeeld 13 - is leeftijdsafhankelijk.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Zie tabel artikel 5 Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956

Pensioen, lijfrente en gouden handdrukken imputeren op de algemene vrijstelling van € 633.014, maar na imputatie resteert minimaal een vrijstelling van € 163.530. Als de achterblijvende partner erfbelasting is verschuldigd, dan bedraagt de heffing 10% over de verkrijging tot € 121.296. Over het meerdere moet de partner 20% erfbelasting betalen.

Verkrijgingen worden voor de Successiewet in aanmerking genomen voor de waarde in het economische verkeer op het tijdstip van de verkrijging.<sup>31</sup> Een eigen woning die wordt geërfd, moet voor de Successiewet worden gewaardeerd op de WOZ-waarde.<sup>32</sup> De partner mag kiezen of de WOZ-waardering in het jaar van verkrijging wordt gebruikt of die van het jaar volgend op het jaar van verkrijging. Bij de waardering mag rekening worden gehouden met onder meer de op de eigen woning gevestigde huur- en pachtrechten, vruchtgebruik en erfpacht.

De omvang van de verkrijging is mede afhankelijk van de huwelijksgemeenschap, dan wel het ontbreken daarvan.<sup>33</sup> Zijn de echtgenoten gehuwd in gemeenschap van goederen, dan erft de achterblijvende partner de helft van die gemeenschap, dus ook de helft van de woning. Bij huwelijkse voorwaarden hangt het af van die voorwaarden. In de praktijk kan het - met name in de situatie waarin kinderen ontbreken - voordelig zijn om bij een (voorzienbaar) naderend overlijden de huwelijkse voorwaarden op te heffen, zodat niet het gehele huis/vermogen vererft, maar slechts de helft. Dit opheffen geschiedt door een notaris.

### Voorbeeld

Herman en Toos zijn gehuwd op huwelijkse voorwaarden. De eigen woning - zonder schuld - is uitsluitend eigendom van Herman. Herman lijdt aan een ernstige ziekte en de artsen schatten in dat hij nog vier maanden te leven heeft. Door de huwelijkse voorwaarden vóór het overlijden op te heffen en daarmee een gemeenschap van goederen aan te gaan, erft Toos slechts de helft van de woning en niet de gehele woning.

<sup>31</sup> Artikel 21, lid 1 Successiewet 1956

<sup>32</sup> Artikel 21, lid 5 Successiewet 1956

<sup>33</sup> De combinatie van erven door partner en kinderen blijft hier verder buiten beschouwing.

### Hypotheekrenteaftrek

Als gevolg van het overlijden gaan bezittingen maar ook schulden over op de erfgenamen.<sup>34</sup> Door vererving neemt de langstlevende partner de fiscale positie van de eigenwoningschuld van de overledene (al dan niet gedeeltelijk) over. Vergelijkbaar met boedelmenging. Dat betekent onder meer dat de bijleenregeling op dat moment niet van toepassing is. Ook blijft de resterende looptijd voor de termijn van renteaftrek gelijk. Volgens de wet is ook nog sprake van een bestaande eigenwoningschuld voor zover krachtens erfrecht een bestaande eigenwoningschuld van een van de partners overgaat op de andere partner. Dit geldt uiterlijk tot het tijdstip waarop de 30-jaarstermijn bij de overleden partner zou verstrijken.

Een schuld aangaan voor het betalen van erfbelasting - bijvoorbeeld (gedeeltelijk) voor de eigen woning - leidt niet tot een eigenwoningschuld, en dus niet tot renteaftrek.

### Kapitaalverzekering eigen woning (KEW)

Voor de KEW geldt uitsluitend nog overgangsrecht.<sup>35</sup> Wettelijk gezien moet de KEW voor 1 januari 2013 tot stand zijn gekomen. Door een versoepelde toepassing is die datum in voorkomende gevallen opgeschoven naar 1 april 2013. In ieder geval kan op of na 1 april 2013 de verzekering niet worden verhoogd en de duur niet worden verlengd ten einde het overgangsrecht niet te verliezen.

Een KEW kan op verschillende manieren zijn vormgegeven. Gangbaar is een opbouwproduct<sup>36</sup> met een overlijdensrisicodeel. Maar ook is het mogelijk dat uitsluitend wordt opgebouwd voor een uitkering bij leven, met eventueel daarnaast een losse overlijdensrisicoverzekering. Een variant daarop is de kapitaalverzekering met box-splitsing.

We starten met het opbouwproduct met een overlijdensrisicodeel.

<sup>34</sup> Als de erfenis wordt aanvaard.

<sup>35</sup> Artt. 10bis.2, 10bis.2a, 10bis.3, 10bis.4, 10bis.6, 10bis.8, 10bis.11 en 10bis.12 Wet IB2001

<sup>36</sup> Met opbouwproduct wordt hier zowel een product op basis van beleggen als op basis van (traditioneel) sparen bedoeld.

Een opbouwproduct met een overlijdensrisicodeel bouwt een kapitaal op waarmee op de einddatum de eigenwoningschuld kan worden afgelost. Bij eerder overlijden van een verzekerde keert de verzekering het verzekerde bedrag eerder uit. Die uitkering bij leven op de einddatum of bij eerder overlijden kan een 'hard' verzekerd kapitaal zijn of afhankelijk van beleggingen. Ook kan het opbouwdeel bij leven op basis van beleggingen geschieden en een vast bedrag bij overlijden verzekerd zijn. Als sprake is van een KEW, dan moet - om de fiscale uitkeringsvrijstelling te kunnen genieten - de eigenwoningschuld zo veel als mogelijk worden afgelost. Ook in geval van overlijden.

De achterblijvende partner kan daarbij gebruik maken van (het nog onbenutte deel van) de lifetimevrijstelling van de overleden partner. En voor zover dat niet voldoende is, past de achterblijvende partner zijn of haar vrijstelling toe. Per persoon wordt daarbij de hoge vrijstelling (€ 161.500) toegepast. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat al gedurende twintig jaar jaarlijks is ingelegd. Een kortere periode volstaat dus. Is sprake van een KEW die uitsluitend uitkeert bij leven en een losse overlijdensrisicoverzekering, dan keert bij overlijden uiteraard alleen de overlijdensrisicoverzekering uit. Afhankelijk van de vormgeving loopt de KEW dan gewoon door (of wordt beëindigd als de overledene de enige verzekerde van de KEW was).

Het ligt niet voor de hand dat de losse overlijdensrisicoverzekering in box 1 is geplaatst. In dat geval hoeft - fiscaal gezien - de eigenwoningschuld niet te worden afgelost met de uitkering uit de overlijdensrisicoverzekering. Maar als de verzekering bijvoorbeeld verpand is aan de geldverstrekker, dan zou die geldverstrekker bijvoorbeeld wel de aflossing met de uitkering kunnen effectueren.

Zoals gezegd is de kapitaalverzekering met boxsplitsing hierop een variant. Daarbij is sprake van een product waarbij het levendeel in box 1 is geplaatst (dus met KEW-clausule) en het overlijdensrisicodeel in box 3 (zonder KEW-clausule). Dit zorgt ervoor dat bij overlijden de eigenwoningschuld niet verplicht hoeft te worden afgelost (met uitzondering van de gevallen van bijvoorbeeld verpanding). Bovendien wordt dan de lifetimevrijstelling niet gebruikt.

De uitkering bij overlijden is onbelast voor de inkomstenbelasting (immers in box 3 geplaatst). Gedurende de looptijd van de verzekering behoort het overlijdensrisico-

deel tot box 3. Maar omdat een dergelijke verzekering normaliter weinig waarde heeft, is dat geen probleem.

De uitkering uit een kapitaalverzekering wordt niet verkregen op grond van erfrecht, maar op grond van de overeenkomst met de verzekeraar. Dat zou betekenen dat een dergelijke uitkering niet belast wordt met erfbelasting. Daarom heeft de wetgever een fictie in het leven geroepen waardoor een dergelijke uitkering wel met erfbelasting kan worden belast.<sup>37</sup>

De heffing van erfbelasting kan worden voorkomen als voor de verzekering niets aan het vermogen van de erflater is onttrokken. Dit kan worden bereikt door premiesplitsing toe te passen (ook wel kruislings sluiten genoemd). Daarbij betaalt de ene partner de risicopremie op het leven van de andere partner en vice versa. Maar dat is nog niet voldoende. Het is noodzakelijk dat de partners afgescheiden vermogens hebben en dat de premie daaruit wordt voldaan, althans op papier. En daarmee bedoel ik dat het best mogelijk is dat een partner beide risicopremies betaalt, maar dat er wel sprake moet zijn van gescheiden vermogens en dat de beide partners op de verzekeringsaanvraag vermelden premiesplitsing te willen toepassen en er mee instemmen dat vanaf één rekening wordt geïncasseerd.<sup>38</sup>

Met premiesplitsing kan worden voorkomen dat de uitkering uit de verzekering een deel van de vrijstelling voor de erfbelasting wordt verbruikt.

#### *Kapitaalverzekering zonder KEW-clausule*

Vóór 2001 zijn er ook de nodige kapitaalverzekeringen afgesloten om te zorgen voor aflossing aan het einde van de looptijd dan wel bij eerder overlijden. Voor deze verzekeringen geldt overgangsrecht, maar het voert te ver om dat overgangsrecht in dit artikel volledig te behandelen.

In tegenstelling tot bij de KEW geldt voor deze verzekeringen niet fiscaal de verplichting om met de uitkering de eigenwoningschuld af te lossen. Desondanks kan de

<sup>37</sup> Artikel 13 Successiewet 1956

<sup>38</sup> Besluit van 14 december 2010, nr. DGB2010/873M (premiesplitsingsbesluit)

geldverstrekker een pandrecht op de verzekeringen hebben, en bij overlijden verlangen dat de eigenwoningschuld zo veel als mogelijk wordt afgelost.

Bij overlijden vóór de 72-jarige leeftijd geldt fiscaal gezien geen enkele eis voor een vrijgestelde uitkering. Bij overlijden op of na de 72-jarige leeftijd moet gedurende ten minste vijftien jaar jaarlijks premie zijn ingelegd binnen de bandbreedte van 1:10.<sup>39</sup> Daarnaast zijn ook vanaf 1 januari 2001 kapitaalverzekeringen in box 3 afgesloten. Komt een dergelijke verzekering bij overlijden tot uitkering, dan is hierover geen inkomstenbelasting verschuldigd.

Hetgeen hiervoor over de KEW voor de erfbelasting is gemeld, geldt ook voor kapitaalverzekeringen zonder KEW-clausule.

#### *Spaarrekening eigen woning (SEW)*

Net als voor de KEW geldt voor de SEW dat hiervoor uitsluitend overgangsrecht geldt.

Een SEW of een beleggingsrecht eigen woning (BEW)<sup>40</sup> komt niet automatisch tot uitkering bij een overlijden. De achtergebleven partner als gerechtigde tot de SEW (als erfgenaam) zal de uitvoerder moeten informeren dat de andere partner is overleden, en dat hij of zij de SEW tot uitkering wil laten komen.

Wettelijk gezien wordt verondersteld dat de SEW de dag vóór het overlijden de SEW tot uitkering komt, en de uitkering toekomt aan de overleden partner.

Maar het is ook mogelijk de SEW voort te zetten. De achterblijvende partner moet binnen twaalf maanden na het overlijden van de partner een verzoek indienen bij de bank om de SEW voort te zetten. De niet-benutte vrijstelling van de overleden partner kan op die manier door de langstlevende partner worden benut. Er is wel een grote kanttekening. De vrijstelling die wordt overgeheveld is wel beperkt tot de niet-benutte vrijstelling die kan worden toegerekend aan het tegoed dat de overleden partner tot het moment van overlijden van die partner heeft opgebouwd.

<sup>39</sup> Onderdeel AL Invoeringswet Wet IB 2001 jo. art. 26a Wet IB 1964

<sup>40</sup> Hierna wordt alleen nog de SEW genoemd. De uitwerking voor de BEW is gelijk.

#### **Voorbeeld**

Ronald en Silvia zijn gehuwd in gemeenschap van goederen. Zij hebben een eigen woning en een eigenwoningschuld van € 275.000. Beiden sparen afzonderlijk € 137.500 voor de aflossing. Op de einddatum zal de geïndexeerde vrijstelling € 200.000 bedragen.

Silvia komt plotseling te overlijden. Haar SEW-tegoed bedraagt op dat moment € 15.000.

Als Ronald er voor kiest het SEW-tegoed van Silvia door te schuiven en pas op de einddatum te benutten, bedraagt de maximale vrijstelling maximaal € 15.000 (Silvia) plus € 200.000 (Ronald), dus in totaal € 215.000. Het rentebestanddeel in het meerdere (€ 60.000) zal worden belast.

Ook kan nog een losse overlijdensrisicoverzekering een rol spelen (zie hierna).

In tegenstelling tot de KEW wordt een SEW wel verkregen op grond van erfrecht. En de uitkering wordt dus 'gewoon' meegenomen voor de erfbelasting. Premiesplitsing is hierbij dan ook niet mogelijk. Premiesplitsing is eventueel wel mogelijk voor de losse overlijdensrisicoverzekering.

#### *Overlijdensrisicoverzekering*

Hiervoor is al enkele malen de losse overlijdensrisicoverzekering ter sprake geweest. Dit is een verzekering die uitsluitend uitkeert bij overlijden. Normaalgesproken is deze in box 3 geplaatst, omdat de waarde in de periode dat deze nog niet tot uitkering is gekomen, gering is en niet leidt tot heffing. En de uitkering bij overlijden is bestedingsvrij (met uitzondering van bijvoorbeeld gevallen van verpanding waarbij de geldverstrekker aflossing van de eigenwoningschuld kan effectueren) en belastingvrij.

Zoals hiervoor aangegeven is het mogelijk om in voorkomende gevallen premiesplitsing toe te passen ter voorkoming van heffing van erfbelasting.



### *Overdrachtsbelasting*

Hetgeen krachtens erfrecht (of bijvoorbeeld boedelmenging) wordt verkregen is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Dit geldt ook bij verdeling van een nalatenschap waarin de verkrijger gerechtigd was als rechtverkrijgende onder algemene titel.<sup>41</sup>

## **4.2 Het erven van de woning door de kinderen**

Hiervoor is de situatie beschreven dat een partner erft. Maar als de laatste partner overlijdt, erven in voorkomende gevallen de kinderen.

### *Erfbelasting*

De Successiewet 1956 (SW) kent geen specifieke vrijstelling voor woningen die geërfd worden door de kinderen. Wel kent de SW een algemene vrijstelling voor kinderen van € 20.047.

Hetgeen boven de vrijstelling wordt verkregen tot een bedrag van € 121.296, wordt belast met 10% erfbelasting. Over het meerdere moet een kind 20% erfbelasting betalen.

Net als bij vererving van een woning door partners moet voor de Successiewet waardering plaatsvinden tegen de WOZ-waarde. De erfgenamen mogen kiezen of de WOZ-waardering in het jaar van verkrijging wordt gebruikt of die van het jaar volgend op het jaar van verkrijging. En bij de waardering mag rekening worden gehouden met onder meer de op de eigen woning gevestigde huur- en pachtrechten, vruchtgebruik en erfpacht.

Nog niet zo lang gelden was het populair dat ouders bij in leven zijn de woning al verkochten (of schonken) aan de kinderen om zodoende erfbelasting te beperken. De waardestijging vanaf verkoop- of schenkmoment bleef namelijk buiten de heffing (de zogenoemde vruchtgebruik-bloot eigendom constructie). Sinds 2010 wordt de woning bij overlijden gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer. Hierdoor wordt de waardestijging meegenomen voor de erfbelasting.<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Artikel 3 Wet op belastingen van rechtsverkeer

<sup>42</sup> Onder de Wet IB 2001 is deze constructie toch al minder aantrekkelijk geworden. De ouders kunnen de woning namelijk niet meer als eigen woning aanmerken. En daarmee is de hypotheekrente niet meer aftrekbaar in box 1.

Voor situaties die vóór 1 januari 2010 zijn ontstaan, geldt overgangsrecht.<sup>43</sup> Op grond van dit overgangsrecht mogen de kinderen bij het overlijden van (een van) hun ouders toch uitgaan van de waarde van de woning op het moment dat deze door de ouders aan de kinderen werd overgedragen. Deze waarde wordt vervolgens vermeerderd met de waardestijging die is ontstaan vanaf 1 januari 2010 tot de overlijdensdatum. Het overgangsrecht geldt ook voor de situaties waarin het vruchtgebruik is omgezet in huur.

Omdat de waardestijging vanaf 1 januari 2010 wel wordt meegenomen, is slechts sprake van een beperkt 'doekje voor het bloeden'.

### *Hypotheekrenteaf trek*

Om fiscaal als eigen woning aangemerkt te kunnen worden, zal het kind in de woning moeten wonen. Op dat punt gaat het in de praktijk vaak mis (als de kinderen het huis uit zijn uiteraard).

Als gevolg van het overlijden gaan bezittingen maar ook schulden over op de erfgenamen. Maar is het daarmee ook een eigenwoningschuld?

Stel dat een van de kinderen in de woning is blijven wonen. De schuld is ooit wel aangegaan voor de verwerving van de woning, maar niet door het kind. Kijken we naar de letterlijke wettekst, dan gaat het om: 'de schulden van de belastingplichtige; a. die zijn aangegaan in verband met een eigen woning; [...]'.<sup>44</sup> Volgens deze tekst is het dus niet vereist dat het kind/de belastingplichtige de schuld zelf is aangegaan. De volgende vraag die dan opkomt is of dan in fiscale zin sprake is van een bestaande eigenwoningschuld. Maar onder bestaande eigenwoningschuld van de belastingplichtige (lees in dit geval kind) wordt verstaan de eigenwoningschuld van de belastingplichtige per 31 december 2012.<sup>45</sup> En daarvan is bij sterfgevallen na 31 december 2012 geen sprake. Dat betekent dat het kind - als hypotheekrenteaf trek gewent is - de schuld zou moeten omzetten in een schuld waarbij contractueel gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig wordt afgelost.

En hoe zit het in de situatie dat er meerdere kinderen zijn, waarvan er een in de woning blijft of gaat wonen?

<sup>43</sup> Besluit ministerie van Financiën van 4 april 2012, nr. BLKB2012/103M

<sup>44</sup> Artikel 3.119a., lid 1, Wet IB 2001

<sup>45</sup> Artikel 10bis.1, lid 1, Wet IB 2001

Het kind dat de woning blijft of gaat bewonen, moet de andere kinderen uiteraard betalen voor de aanschaf van de woning voor die delen van de woning die worden overgenomen. En de schuld die het kind daarvoor aangaat, vormt een eigenwoningschuld (mits die uiteraard voldoet aan de huidige regels voor hypotheekrenteaftrek). Voor het deel dat het kind al heeft geërfd, geldt dan hetgeen ik hiervoor al meldde (eigenwoningschuld maar wel omzetten in annuïtaire hypotheek).

Niet onvermeld mag blijven dat de schuld voor de eigen woning na het overlijden fors verminderd kan worden door uitkering van een KEW of SEW (zie ook hierna). Net zoals geldt voor achterblijvende partners leidt een schuld aangaan voor het betalen van erfbelasting - ook al heeft dat (gedeeltelijk) betrekking op de eigen woning - niet tot een eigenwoningschuld, en dus niet tot renteaftrek.

#### *KEW*

Als de ouder nog een KEW had, zal deze door overlijden tot uitkering komen. En om de fiscale vrijstelling te kunnen benutten, zal met de uitkering de eigenwoningschuld zoveel als mogelijk moeten worden afgelost. Dat betekent dat er uiteindelijk een lagere mogelijke eigenwoningschuld overblijft (of helemaal geen).

#### *Kapitaalverzekering zonder KEW-clausule en losse overlijdensrisicoverzekering*

Als de ouder nog een kapitaalverzekering zonder KEW-clausule had, zal deze door overlijden tot uitkering komen. Maar de uitkering hiervan is - fiscaal gezien - bestedingsvrij. De eigenwoningschuld hoeft niet te worden afgelost met de uitkering, tenzij de verzekering verpand is aan de geldverstrekker. En deze eist dat met de uitkering de schuld zoveel als mogelijk moeten worden afgelost. Ook dan blijft er een lagere mogelijke eigenwoningschuld over.

Hetzelfde geldt voor de losse overlijdensrisicoverzekering die door het overlijden van de ouder tot uitkering komt.

#### *SEW*

De SEW wordt verondersteld de dag vóór het overlijden tot uitkering te komen, en de uitkering komt toe aan de overleden ouder. En in tegenstelling tot partners, is het voor de kinderen niet mogelijk om de SEW voort te zetten.

Met de uitkering zal de eigenwoningschuld zoveel als mogelijk moeten worden afgelost, teneinde de fiscale vrijstelling te kunnen benutten. Dan resteert er een lagere mogelijke (of geen) eigenwoningschuld.

### **4.3 Slot**

Het vorenstaande is zeker geen uitputtende opsomming van alle mogelijke gevallen van erven van een (eigen) woning. Alleen de meest voorkomende aspecten zijn aan bod geweest.

Duidelijk is wel dat er veel zaken spelen rondom de eigen woning en overlijden en dat de problematiek behoorlijk complex is. En dat het bovendien de moeite kan lonen om een zekere planning te laten uitvoeren door een specialist met name ter besparing van erfbelasting.

FA