

Welkom!

Duidelijkheid vaststellen eigenwoningschuld!

Drs. J.O. (Jasper) Horsthuis MFP RFEA

4 oktober 2018

Agenda

- Kamerbrief 14 april 2017
- Besluit 30 januari 2018
- Visie belastingdienst
- Belang vastleggen draagplicht
- Relaties en gevolgen
 - Civiele knelpunten
 - Fiscale knelpunten
- Afronding

Kamerbrief 14 april 2017

Staatssecretaris van Financiën



Aanleiding: nieuw huwelijksvermogensrecht

- Casus: Maarten heeft een voorhuwelijkse woning en gaat trouwen na 01-01-2018 met Vera (starter).
- Tijdens het huwelijk kopen ze samen een woning van € 200.000.
- Deze woning wordt gefinancierd met € 50.000 eigen middelen van Maarten (tevens EWR).
- De lening wordt gesloten in een verhouding € 50.000 aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair.

Verwerving woning

| | | | |
|-----------------|---------------------|------------|--------------|
| Maarten (prive) | Beperkte GvG | | Vera (prive) |
| | Woning | € 200.000 | |
| ----> | EWR Maarten | € -50.000 | |
| | Gezamenlijke schuld | € -150.000 | |
| | Totaal | € - | |

Standaardvisie beleidsbepaler

| | Maarten | Vera |
|-----------------|-----------|-----------|
| Verwerving | € 100.000 | € 100.000 |
| Inbreng Maarten | € -25.000 | € -25.000 |
| Geldlening | € -75.000 | € -75.000 |
| Totaal | € - | € - |

- De inbreng van Maarten leidt tot een vergoedingsrecht
- Gelijke schuldverhouding
- Waarbij Maarten en Vera beiden de helft van de lening delen dragen. Beiden € 25.000 aflossingsvrij en beiden € 50.000 annuïtair.

Fiscale knelpunten

- Maarten brengt zijn EWR niet volledig in.
- Vera heeft een aflossingsvrij geldlening die voor haar niet kwalificeert als eigenwoningschuld

Niet voorziene fiscale knelpunten

Staatssecretaris: “Overigens blijkt de toepassing van de EWR bij gezamenlijke financiering niet te leiden tot de gewenste uitkomst. Ik zal bezien in hoeverre deze uitwerking meer in lijn kan worden gebracht met de doelstelling van de bijleenregeling”

Relevantie standaardvisie bij nieuwe GvG?

- Geldt ook voor samenwoners!

Praktijkuitwerking

| | Maarten | Vera |
|-----------------|-----------|------------|
| Verwerving | € 100.000 | € 100.000 |
| Inbreng Maarten | € -50.000 | € - |
| Geldlening | € -50.000 | € -100.000 |
| Totaal | € - | € - |

- Geen vergoedingsrecht
- Afwijkende draagplicht
- Maarten draagt € 50.000 aflossingsvrij (overgangsrecht)
- Vera draagt € 100.000 annuïtair (nieuw regime)

U hoort nog van ons.....



**Geduld is in kalmte
accepteren dat dingen
in een andere volgorde
gebeuren dan je in
gedachten had.**

David G. Allen

**OM
DENKEN**

Via Dagelijkse Gedachte

Besluit 30 januari 2018



Besluit 30 januari 2018

- Oplossing van de problemen door mengen eigenwoningverleden:
 - Woning en schuld 50/50
 - Beide partners beroepen zich op de goedkeuring
 - Niet meer terug te draaien

Toepassing besluit 30 januari 2018

- Mengen fiscaal verleden
 - Juiste toepassing EWR
 - Juiste toepassing overgangsrecht
- Overige voordelen
 - Maximaal gebruik overgangsrecht bij goedkoper wonen (terugwerkende kracht?)
 - Geen overcreditering meer?

Nadelen besluit 30 januari 2018

- Bij vervreemding van de woning heeft Vera een gelijke EWR als Maarten maar geen geld in verband met het afrekenen van het vergoedingsrecht
- Vera heeft het eigenwoningverleden van Maarten voor de helft overgenomen

“Automatisch” mengen van eigenwoningverleden in IB aangifte



Belastingdienst

Gezamenlijk rekening houden met eigenwoningverleden:

Hebt u of > naam van uw partner< deze overwaarde helemaal gebruikt voor aankoop, onderhoud of verbouwing van een andere woning (hoofdverblijf)? Beantwoord dan met 'Ja'.

U merkt het gehele bedrag van de aflossingsvrije lening aan als lening voor het hoofdverblijf.

Alternatieven?

- Geen alternatieven bij huwelijksgemeenschappen
- Wel bij zogenaamde eenvoudige gemeenschappen
 - Samenwoners
 - Huwelijk of GP met voorwaarden (niet inhoudende een gemeenschap van woning)

Vastleggen

Interne draagplicht!

Draagplicht

Welk gedeelte van de schuld gaat deelgenoten in hun onderlinge verhouding aan in de zin van art. 6:10 lid 1 BW? Dit hangt af van wat partijen (stilzwijgend) intern met elkaar zijn overeengekomen, met inachtneming van de Haviltex-formule (**HR 8 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV9539**).

Bronnen

- Civiel
- Besluit 30 januari 2018
- Beleid belastingdienst

Civiel

- Een overeenkomst tussen partijen prevaleert boven de wettelijke regeling van vergoedingsrechten

(HR 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1871)

Besluit 30 januari 2018

“In de bedoelde situaties hebben de partners geen afdoende afspraken gemaakt om die niet-gewenste uitkomsten te voorkomen. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken over de interne draagplicht van de schulden die zij gezamenlijk zijn aangegaan”



“U kunt ook gezamenlijk een eigenwoningsschuld aangaan, maar bijvoorbeeld over de onderlinge schuldverhouding afwijkende afspraken maken (interne draagplicht). Het is wel verstandig om dit schriftelijk vast te leggen. In dat geval kunnen u en uw partner voorkomen dat u beiden te maken krijgt met een beperking van de (hypotheek-) renteaftrek, en hoeft u niet gezamenlijk rekening te houden met de eigenwoningreserve.”

Kansen!

Vragen of opmerkingen?

www.descheidingsdeskundige.nl

vragen@descheidingsdeskundige.nl

Jasper Horsthuis 06-30202887