



Belangrijke wijzigingen in de  
eigenwoningregeling *per 1 januari 2022*

Rob Timmermans MFP



Waarom...?



Vergeet NU alles wat je de afgelopen jaren hebt geleerd over de wettelijke regeling en het Goedkeurend besluit van 30 januari 2018!!!

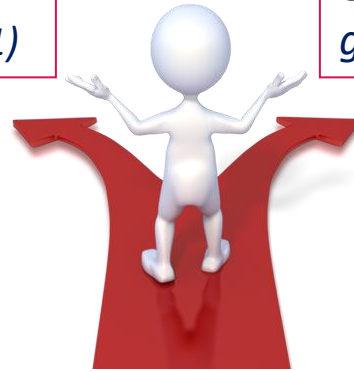


## De nieuwe eigenwoningregeling bij partners per 1 januari 2022

Er zijn nog maar **twee** adviesopties:

De nieuwe wettelijke  
regeling\*  
(Hans Vijlbrief, 31-8-2021)

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.*



## Nieuwe invulling per regeling

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

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

## Wettekst EWR vóór 1 januari 2022

*“De eigenwoningreserve wordt aan elk van de partners toegerekend naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap.”*

Per 1-1-2022 gaat een *pré-boedelmenging EWR* uitsluitend (!) automatisch voor de helft over op de andere partner bij een huwelijk in *algehele gemeenschap van goederen*.

In alle andere gevallen is *de nieuwe wettelijke regeling* van toepassing.

Art. 3.119aa lid 6 eerste volzin Wet IB2001

## Nieuwe invulling per regeling

Uitgangspunt nieuwe wettelijke regeling



**schuldaandeel** per partner (volgt eigendomsverhouding)

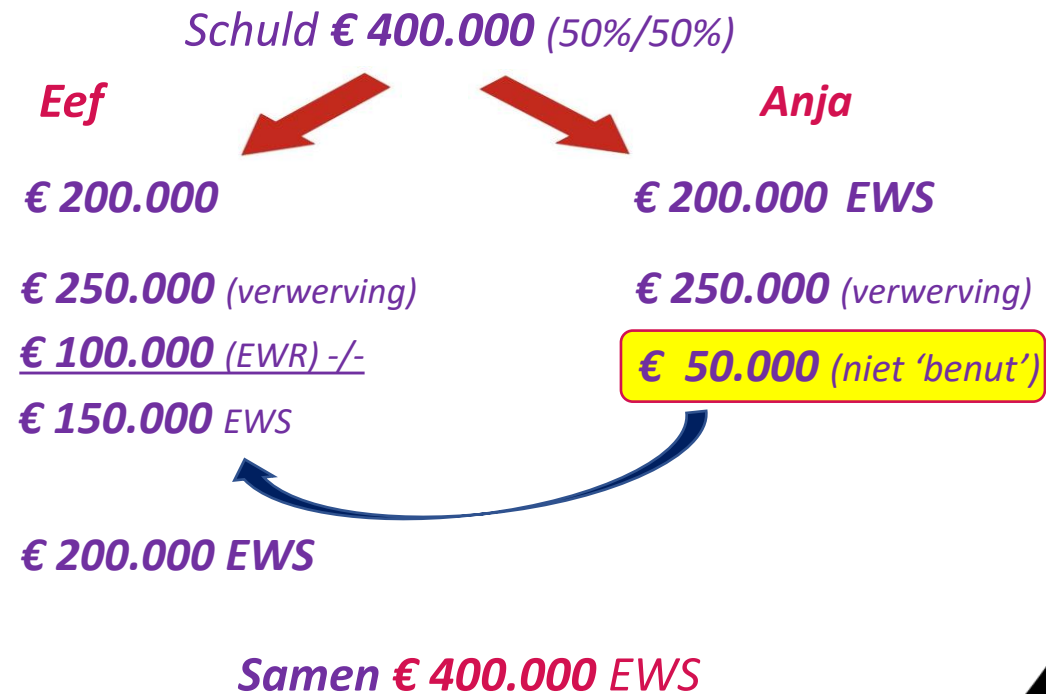
### Vijlbrief:

*“Als partners niet méér schuld aangaan dan het verschil tussen de **kosten van verwerving** van de eigen woning en de **gezamenlijke EWR**... dan wordt de schuld die bij één van de partners niet tot de eigenwoningschuld zou worden gerekend tóch tot de eigenwoningschuld van die partner gerekend.”*

*“Wat staat hier nou eigenlijk...?”*

Art. 3.119a lid 10 Wet IB2001

Eef en Anja kopen samen een woning voor € 500.000 (50%/50%). Ze zijn ongehuwd. Eef heeft een EWR van € 100.000\*. Dit bedrag brengt hij ook in.



*\*er ontstaat een vergoedingsrecht*



Eef en Anja kopen samen een woning voor € 500.000 (50%/50%). Ze zijn ongehuwd. Eef heeft een EWR van € 100.000. *Hij brengt maar € 60.000 in.*

Schuld € 440.000 (50%/50%)

**Eef**

€ 220.000

€ 250.000 (verwerving)

€ 100.000 (EWR) -/-

€ 150.000 EWS

€ 180.000 EWS

€ 40.000 *box 3*

**Anja**

€ 220.000 EWS

€ 250.000 (verwerving)

€ 30.000 (niet 'benut')



**Samen € 400.000 EWS**

## Wettekst aflossingsstand vóór 1 januari 2022

*“De aflossingsstand komt aan elk van de partners toe naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap.”*

Per 1-1-2022 is het **schuldaandeel** per partner uitgangspunt!

### Toepassing aflossingsstanden

1. Per partner *individuele* toepassing aflossingsstand(en) op eigen schuldaandeel
2. Leningdelen worden *gezamenlijke* leningdelen, naar rato eigendomsverhouding
3. niet toegepaste aflossingsstanden blijven individuele aflossingstanden

Art. 3.119d lid 4 Wet IB2001

Tom heeft aflossingsstand van  
€ 250.000 resterende duur 300 maanden.  
Tom heeft € 50.000 EWR. Sylvia is een starter.  
Ze kopen (50%/50%) een woning voor € 450.000.  
Tom brengt zijn overwaarde volledig in bij de aankoop.

*Schuld € 400.000 (50%/50%)*

**Tom**

**Sylvia**

€ 200.000

€ 200.000

€ 200.000 (aflossing max. 300 mnd)

€ 200.000 (aflossing max. 360 mnd)

€ 50.000 (aflossingsstand niet 'benut')

***Gezamenlijke schulden (50%/50%)***

- € 200.000 EWS duur aflossing max. 300 mnd.
- € 200.000 EWS duur aflossing max. 360 mnd.

***Individueel resteert voor Tom aflossingsstand  
van € 50.000 met duur 300 maanden***

**Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 200.000 EWS duur aflossing max. 300 mnd.
- € 200.000 EWS duur aflossing max. 360 mnd.

*Individueel resteert voor Tom aflossingsstand van € 50.000  
duur 300 maanden.*

*Tom en Sylvia gaan 5 jaar later verbouwen voor € 70.000  
en sluiten hiervoor een financiering af.*

**Schuld € 70.000 (50%/50%)**



**Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 35.000 EWS duur aflossing max. 300 mnd.
- € 35.000 EWS duur aflossing max. 360 mnd.

*Individueel resteert voor Tom aflossingsstand  
van € 15.000 met duur 300 maanden*

## Wetstekst BEWS vóór 1 januari 2022

*“Indien na 31 december 2012 op de BEWS, bedoeld in het eerste lid, van de belastingplichtige wordt afgelost, wordt het bedrag van die BEWS verminderd met die aflossing. Onder aflossing wordt voor de toepassing van dit lid niet verstaan het in een kalenderjaar geheel of gedeeltelijk aflossen van een tot de BEWS behorende schuld voor zover tot ten hoogste het afgeloste bedrag uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar opnieuw een schuld in verband met een eigen woning bestaat (oversluiten).”*

**Aanvulling per 1-1-2022:** “De nieuwe schuld kan (bij oversluiten) bij de belastingplichtige en zijn partner worden aangemerkt als EWS.” Dit is dus **keuze-optie!**

Art. 10bis.1 lid 3 Wet IB2001

John heeft een BEWS van € 250.000.  
Deze loopt al 15 jaar. Marjon is een starter.  
Ze kopen samen (50%/50%) een woning voor € 500.000.  
Financiering: € 250.000 aflossingsvrij, € 100.000 annuïtair.

*Ze kiezen ervoor om de BEWS gezamenlijk toe te passen.*

Schuld € 350.000 (50%/50%)

**John**



**Marjon**

€ 125.000 BEWS aftrek 15 jaar

€ 125.000 BEWS aftrek 15 jaar

€ 50.000 annuïtair max. 360 mnd

€ 50.000 annuïtair max. 360 mnd

*Eén jaar later verbreken ze hun relatie*

*Marjon behoudt het overgangsrecht (BEWS van € 125.000) met nog 14 jaar renteaftrek én de aflossingsstand van de annuïteitenlening.*

John heeft een BEWS van € 250.000.  
Deze loopt al 15 jaar. Marjon is een starter.  
Ze kopen samen (50%/50%) een woning voor € 500.000.  
Financiering: € 250.000 aflossingsvrij, € 100.000 annuïtair.

*Ze kiezen ervoor om **NIET** de BEWS gezamenlijk toe te passen.*

Schuld € 350.000 (50%/50%)

**John**

€ 125.000 BEWS aftrek 15 jaar

€ 50.000 annuïtair max. 360 mnd

**Marjon**

€ 125.000 box 3 (!)

€ 50.000 annuïtair max. 360 mnd



*Dit is voor John een BEWS  
met duur aftrek 15 jaar (!)*

## Keuzeoptie overgangsrecht óók bij draagplichtovereenkomst!

### **Kennisgroep belastingdienst:**

*“Ook partners die een draagplichtovereenkomst afsluiten kunnen gebruik maken van de keuzeoptie het overgangsrecht toe te passen ...  
naar rato van hun schuldaandeel.”*



Amber heeft € 150.000 EWR en een BEWS van € 300.000. Ze brengt de overwaarde volledig in. Timo (starter) en Amber verwerven (50%/50%) een woning voor € 600.000. Ze willen € 300.000 aflossingsvrij en € 150.000 annuïtair.

*Ze kiezen ervoor om de BEWS gezamenlijk toe te passen.*

Verwerving € 600.000 (50%/50%)

**Amber**

€ 300.000 verwerving

€ 150.000 EWR -

€ 150.000 EWS

**Timo**

€ 300.000 verwerving

€ 300.000 EWS

De schuldverhouding is nu (naar rato): 150/300 (1/3 - 2/3)

- Amber:  $1/3 \times € 300.000 = € 100.000$  aflossingsvrij en € 50.000 annuïtair
- Timo:  $2/3 \times € 300.000 = € 200.000$  aflossingsvrij en € 100.000 annuïtair

## Wijzigingen overgangsrecht...

Herstelregelingen in het overgangsrecht worden  
**keuze-opties**

- *Aflossen op BEWS en schuld i.v.m. woning ná boedelmenging in volgende kalenderjaar*
- *Aflossen op BEWS en schuld i.v.m. woning ná overlijden partner in volgende kalenderjaar*

Art. 10bis.1 lid 7 volzin 2 Wet IB2001

## Gevolgen bij overlijden partner

Bij overlijden vervallen van de overledene:

- De EWR
- De aflossingsstanden



Indien de EWS krachtens erfrecht overgaat op de langstlevende partner, dan gaan op die partner over:

- Het overgangsrecht
- De aflossingsschema's

Art. 10bis.1 lid 7 volzin 1 Wet IB2001

Art. 3.119c lid 9 Wet IB2001

Anne heeft sinds 1-8-2017 een woning met een lineaire EWS. Op 1-8-2022 koopt ze met Dirk 50%/50% een woning voor € 480.000. De EWS bedraagt op dat moment € 250.000. Anne heeft een EWR van € 60.000. Deze brengt zij volledig in, waardoor de **gezamenlijke EWS € 420.000** bedraagt. Ze hebben een testament, waarin ze elkaars erfgenaam zijn.



*De schulden worden nu 50%/50% gezamenlijke schulden*

*Eén jaar later komt Anne te overlijden...*

- *Dirk verkrijgt nu de helft van de woning en de schuld krachtens erfrecht en daarmee ook de resterende aflossingschema's.*
  - *De aflossingsstand van € 40.000 komt te vervallen*

Patrick en Olivia verwerven een woning voor € 520.000 (50%/50%). Patrick heeft een BEWS van € 200.000, die 200 maanden heeft gelopen. Zijn EWR bedraagt € 80.000. Deze brengt hij volledig in.

Olivia heeft een aflossingsstand van € 140.000, resterende duur 290 maanden. Zij heeft een EWR van € 30.000. Ook zij brengt alle overwaarde in. Ze willen € 200.000 aflossingsvrij.

**Schuld € 410.000 (50%/50%)**

**Olivia**

**€ 205.000 EWS**

**€ 100.000** aflosvrij, 160 mnd aftrek

**€ 105.000** resterend  
schuldaandeel

**€ 105.000** (afl. max. 290 mnd)

**€ 35.000** (aflossingsstand niet 'benut')

**Patrick**

**€ 205.000 EWS**

**€ 100.000** aflosvrij, 160 mnd aftrek

**€ 105.000** resterend  
schuldaandeel

**€ 105.000** (afl. max. 360 mnd)

**Gezamenlijke schulden (50%/50%)**

- € 200.000 aflossingsvrij, 160 mnd. aftrek
- € 105.000 EWS aflossing in max. 290 mnd.
- € 105.000 EWS aflossing in max. 360 mnd.



Belangrijke wijzigingen in de  
eigenwoningregeling *per 1 januari 2022*

Bedankt voor jouw deelname!

Informatie over onze opleidingen?

Bezoek onze stand (*Impact Opleiding & Training*)  
of kijk op [www.impact.nu](http://www.impact.nu)

Rob Timmermans MFP

