

**Bijleenregeling**

**J.M. Guijt  
20004336**

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	3
1.1 Algemeen .....	4
1.2 Probleemstelling .....	5
1.3 Verantwoording van de opzet.....	5
2.1 Eigenwoningregeling in Europees verband .....	6
2.2 Eigenwoningregeling Duitsland .....	6
2.3 Eigenwoningregeling België .....	6
2.4 Eigenwoningregeling Engeland.....	7
2.5 Nederlandse eigenwoningregeling versus Europa.....	7
3.1 Eigenwoningschuld.....	8
3.2 Vervreemding van de woning .....	8
3.3 Waardering woning .....	10
3.3.1 Tegenprestatie tegen niet normale omstandigheden.....	11
3.4 Vervreemdingssaldo .....	12
3.5 Huwelijksgoederenregime.....	13
3.6 Negatief vervreemdingssaldo .....	14
3.7 Samenvatting .....	15
4.1 Eigenwoningreserve.....	16
4.2 Kleiner wonen .....	16
4.3 Kleiner wonen en eigenwoningreserve bij partners.....	17
4.4.1 Afboekingen eigenwoningreserve .....	21
4.4.2 Onderhoud .....	22
4.5 Knelpunten eigen woningreserve bij partners.....	23
4.5.1 Knelpunten bij de aankoop van een gezamenlijke woning door partners in relatie tot “kleiner wonen” .....	24
4.5.2 Knelpunten eigenwoningreserve partner bij onderhoud.....	26
4.6 Samenvatting .....	27
5.1 Samenvatting .....	28
6.1 Conclusie.....	30
Literatuurlijst .....	32

## Voorwoord

Als slotsom van de studie Fiscale Economie aan de Haagse Hogeschool heb ik mijn scriptie geschreven. Hiervoor heb ik een onderwerp gekozen dat dichtbij de praktijk staat, namelijk de bijleenregeling.

Deze regeling kan bijzonder onredelijk uitwerken. Middels mijn scriptie wil ik daarbij stilstaan.

Ik wil graag een aantal mensen bedanken voor hun begeleiding tijdens het schrijven van mijn scriptie: Mijn collega's van VAN DUYN belastingadviseurs, in het bijzonder fiscaal vennoot Ton Koelewijn, die ondanks het feit dat mijn scriptie enige tijd in beslag nam, mij onverminderd bleef steunen en aanmoedigen mijn scriptie tot een goed einde te brengen. Mijn echtgenote Petra die mij steeds aanmoedigde.

Tot slot wil ik Jan Beers bedanken voor de begeleiding van mijn scriptie. Mede door zijn inzet is mijn scriptie tot een goed einde gekomen.

## 1.1 Algemeen

“Tijd voor keuzes, Perspectief op een woningmarkt in balans”<sup>1</sup>, “Raad van economen wil vlaktax”<sup>2</sup>.

Bovengenoemde betreffen twee onderzoeksrapporten dan wel aanbevelingen met betrekking tot de Nederlandse eigenwoningregeling.

In het kabinet wordt de eigenwoningrente-discussie niet gevoerd in het kabinet. Deze wordt vooral gevoerd door organisaties buiten het kabinet en door de oppositie. Onder andere de Socialistische Partij pleit voor (gedeeltelijke) afschaffing. Lange tijd heerste er een taboe op het zogenaamde “H-woord” (hypotheekrenteaftrek). Echter steeds laait de discussie op. Ondermeer door verschillende politieke partijen, maar ook vele maatschappelijke organisaties mengen zich in de discussie.

Eén van de meest aansprekende maatschappelijke organisaties die de discussie hebben aangevoerd, is de Raad van Economische Adviseurs (REA)<sup>3</sup>. Deze organisatie had een adviserende rol richting het kabinet. Het REA gaf het kabinet het advies om onder andere de eigenwoningrente in zijn geheel af te schaffen. In ruil hiervoor zou er een zogenaamde vlaktax komen. Deze vlaktax zou andere aftrekposten, zoals eigenwoningrente, overbodig maken.

Tegenstanders van het afschaffen van de eigenwoningrente voeren aan dat de afschaffing van de eigenwoningrente grote gevolgen zou kunnen hebben voor de huizenprijzen. De Raad voor Onroerende Zaken heeft hier onderzoek naar gedaan. Bij dit onderzoek kwam onder andere naar voren dat de huizenprijzen bij gehele afschaffing kunnen dalen met circa 18%<sup>4</sup>.

De discussie komt voort uit het feit dat de eigenwoningrente, volgens velen, zijn werking niet meer heeft. Namelijk, het stimuleren van eigen woning bezit. Een andere discussie is dat de eigenwoningrente niet meer betaalbaar is in de toekomst.

De regering heeft om dit tegen te gaan al kleine beperkingen aangebracht. Onder andere is vanaf 1 januari 2003 artikel 3.120 lid 3 opgenomen in de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. In dit artikel wordt gesteld dat de eigenwoningrente nog “maar” dertig jaar aftrekbaar is van het belastbaar box 1-inkomen.

Als laatste wapenfeit is nu de bijleenregeling ingevoerd. Dit is verwoord in artikel 3.119a Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Kort gezegd komt het er in de bijleenregeling op neer dat voor een afgesloten hypotheek bij aankoop van een duurdere nieuwe eigen woning alleen de rente aftrekbaar is die in verband staat met de koopprijs van de nieuwe duurdere woning minus de overwaarde van de oude woning.

Met bovengenoemde bijleenregeling heeft de wetgever de eigenwoningrente willen beteugelen in situaties waarin belastingplichtigen de oude woning verkochten en de nieuwe woning geheel met geleend geld bekostigden.

In deze gevallen werden met de gerealiseerde overwaarde consumptieve uitgaven gedaan. Middels deze “constructie” was het mogelijk om eigenwoningrenteaftrek te realiseren zonder dat de

---

<sup>1</sup> [http://www.vromraad.nl/Download/Advies64\\_tijd-voor-keuzes1.pdf](http://www.vromraad.nl/Download/Advies64_tijd-voor-keuzes1.pdf)

<sup>2</sup> De Volkskrant, woensdag 28 september 2005

<sup>3</sup> De REA bestond uit vijf vooraanstaande hoogleraren in de economie. De REA is overigens opgeheven per 1 januari jl. Zie voor het advies [http://www.tweedekamer.nl/images/30300-33\\_tcm118-83963.pdf](http://www.tweedekamer.nl/images/30300-33_tcm118-83963.pdf)

<sup>4</sup> Effecten beperking fiscale aftrek hypotheekrente, blz. 44

hypothec was gebruikt ter “ *verwerving van een eigen woning of verbetering of onderhoud van de woning*”.

## 1.2 Probleemstelling

In de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 in artikel 3.119a is de eerder aangehaalde bijleenregeling opgenomen. In mijn scriptie wil ik stil staan bij de volgende probleemstelling:

- Voldoet lid 2 waarin “kleiner wonen” wordt verwoord aan het doel wat de bijleenregeling beoogt?
  - Is het partnerbegrip zoals bepaald in lid 9 van artikel 3.119a (de bijleenregeling) te veel omvattend?
  - Is de uitwerking van de bijleenregeling redelijk in relatie tot de aankoop van een eigen woning bij samenwoning vóóraf of bij samenwoning achteraf?

## 1.3 Verantwoording van de opzet

In hoofdstuk 2 zal ik kort de Nederlandse eigenwoningregeling vergelijken met een drietal omringende landen en een vergelijking maken op Europees verband.

In hoofdstuk 3 zal ik de fiscale termen “vervreemdingssaldo” en de waardering van de eigen woning behandelen. Tevens zal ik de term “fiscale partners” toelichten. Dit in verband met de samenhang met de bijleenregeling. Het hoofdstuk zal ik eindigen met een samenvatting.

In hoofdstuk 4 zal ik ingaan op de term eigenwoningreserve en de bijleenregeling in het geheel. Dit zal leiden tot een uitleg van de met de bijleenregeling ingevoerde nieuwe fiscale begrippen. Deze zal ik toelichten aan de hand van de parlementaire geschiedenis. Tevens zal door middel van een aantal casussen worden aangetoond hoe de eigen woningreserve tot stand komt. Ook behandel ik een aantal knelpunten van de bijleenregeling in relatie tot de term kleiner wonen. Eveneens zal ik de knelpunten behandelen van het begrip partner in de bijleenregeling. Tot slot zal ik het hoofdstuk eindigen met een samenvatting.

De laatste twee hoofdstukken zullen respectievelijk de samenvatting en de conclusie en met aanbevelingen zijn.

## 2.1 Eigenwoningregeling in Europees verband

De behandeling van de eigen woning in Nederland is uniek in relatie tot omliggende landen en eveneens in Europa. In geen van deze landen kennen zij een volledige aftrek van de betaalde eigenwoningrente. In sommige landen kennen zij wel een beperkte vorm van aftrekbaarheid van eigenwoningrente. In dit hoofdstuk zal ik kort de eigenwoningregeling behandelen van een drietal landen namelijk Duitsland, België en Engeland.

## 2.2 Eigenwoningregeling Duitsland

In Duitsland heeft de overheid geen eigenwoningregeling ontworpen. Duitsers kunnen daarom de betaalde eigenwoningrente niet in mindering brengen op hun belastbaar inkomen. Om het eigenwoningbezit te bevorderen heeft de Duitse regering in het verleden wel de “Eigenheimzulage” ingevoerd.

Dit laatste betrof een subsidieregeling. Deze regeling is per 1 januari 2006 afgeschaft<sup>5</sup>, waardoor de eigenwoningregeling in Duitsland in de vorm van renteaftrek of subsidie niet meer bestaat.

## 2.3 Eigenwoningregeling België

In België kennen zij wel een eigenwoningregeling. Daar wordt de eigen woning de enige, eigen woning genoemd. Op sommige punten toont deze regeling overeenkomsten met Nederland, zoals de “verhuisregeling”. Belastingplichtigen hebben in België recht op aftrek van de werkelijk betaalde of gedragen bestedingen betreffende de eigen woning.

Onder deze kosten worden verstaan: interesten, kapitaalaflossingen en premie van de levensverzekeringen. De hoogte van aftrek van deze kosten is echter wel begrensd. De kosten zijn als volgt gemaximeerd aftrekbaar<sup>6</sup>:

- Maximum standaard grensbedrag € 1.920
- Verhoogd met € 640 (2007)
- Verhoogd met € 60 (2007) indien belastingplichtige op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van aangaan van de hypothecaire lening minstens 3 kinderen ten laste heeft.

De bovengenoemde bedragen zijn maxima per belastingplichtige. Echtparen hebben recht op tweemaal de bovengenoemde bedragen. De laatste twee maxima zijn echter alleen het geval indien de belastingplichtige meer of een gelijk bedrag betaald aan kosten in verband met de eigen woning.

---

<sup>5</sup> Par. 14.3, blz. 11. *Een huis kopen in Duitsland, uitgave Euregio*

<sup>6</sup> blz. 55 en blz. 56, *Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning, Federale Overheidsdienst Financiën -2006-*

## 2.4 Eigenwoningregeling Engeland

In Engeland is de aftrekbaarheid van de eigenwoningrente stapsgewijs ingeperkt<sup>7</sup>. In 1983 heeft de Engelse overheid een maximum gesteld van de eigenwoningsschuld. Deze werd toentertijd bepaald op de helft van de toenmalige verkoopprijs van de woningen. Indien de eigenwoningsschuld hoger was dan £ 30.000, dan was de rente met betrekking tot het meerdere niet aftrekbaar.

Enige jaren later, in 1988, verlaagt de Engelse overheid het tarief waardoor de eigenwoningrente aftrekbaar is van 60% naar 40%. De laatste twee stappen ter beperking van de hypotheekrenteaftrek waren nogmaals enkele tariefsverlagingen van respectievelijk 25% en uiteindelijk tot 0% in 2000.

Door op deze wijze de aftrekbaarheid van de eigenwoningrente af te bouwen, heeft dit weinig negatieve invloeden gehad op de Engelse woningmarkt. Daar staat wel tegenover dat het moment van deze wijzigingen voor de Engelse overheid gunstig was. Onder andere het renteniveau was gunstig.

## 2.5 Nederlandse eigenwoningregeling versus Europa

In eerder genoemde paragrafen heb ik een drietal landen uitgelicht. Bij de Miljoenennota 2001 heeft de regering in een bijlage aangegeven hoe de eigen woning in Europa wordt behandeld. Bijgaand het overzicht.

Tabel 13.2.1 De behandeling van de eerste eigen woning in de inkomsten- en vermogensbelasting in Europees perspectief				
Land	Huurwaardeforfait	Hypotheekrenteaftrek	Verkoopwinst belast	Vermogensbelasting
België	Ja, op basis van de gemiddelde netto huurwaarde, bepaald aan de hand van een vergelijking met een geheel van referentiepercelen	Beperkt	Nee	Nee
Denemarken	Ja, 1% van de marktwaarde	Beperkt	Beperkt	Nee
Duitsland	Nee	Nee	Beperkt	Nee
Finland	Nee	Beperkt	Beperkt	Ja, 0,9%
Frankrijk	Nee	Nee	Beperkt	Ja, 0,5–1,8%
Griekenland	Ja, 3,5% van de marktwaarde voor deel > 150 m <sup>2</sup>	Beperkt	Nee	Nee
Ierland	Nee	Zeer beperkt	Nee	Nee
Italië	Ja, op basis van het kadastrale inkomen, dit is een % van de waarde van de onroerende zaak	Beperkt	Beperkt	Nee
Luxemburg	Ja, 4–6% van de huurwaarde,	Zeer beperkt	Beperkt	Ja, 0,5%
Nederland	Ja, 0–1,25% van de WOZ-waarde	Volledig	Nee	Ja, 0,7% <sup>1</sup>
Oostenrijk	Nee	Zeer beperkt	Beperkt	Nee
Portugal	Nee	Beperkt	Beperkt	Nee
Spanje	Nee	Beperkt	Beperkt	Ja, 0,2–2,5%
VK	Nee	Nee	Nee	Nee
Zweden	Nee	Beperkt	Beperkt	Ja, 1,5%

<sup>1</sup> In 2001 wordt de vermogensbelasting afgeschaft.

8

Hoewel de gegevens van dit overzicht dateren uit de situatie van het jaar 2000, kan wel worden geconcludeerd dat de eigenwoningregeling zoals deze in Nederland bestaat uniek is. Geen enkel Europees land heeft een dergelijke (uitgebreide) regeling. Degenen die wel een dergelijke gelijksoortige regelgeving hadden, hebben deze al afgebouwd. Nederland heeft nu middels de invoering van de bijleenregeling de eerste echte stap gezet.

<sup>7</sup> <http://renteaftrek.eigenhuis.nl/Default.aspx?tabid=68>

<sup>8</sup> Bijlage 13, blz. 301, Fiscale aspecten van het eigenwoningbezit

### 3.1 Eigenwoningschuld

Voor de bepaling van de hoogte van de bijleenregeling is de hoogte van de eigenwoningschuld van belang. In lid 1 van artikel 3.119a Wet IB 2001 wordt de definitie eigenwoningschuld behandeld en is als volgt verwoord:

*“Voor de toepassing van deze afdeling en de daarop berustende bepalingen wordt onder eigenwoningschuld verstaan het gezamenlijke bedrag van de schulden die zijn aangegaan ter verwerving van een eigen woning doch ten hoogste een bedrag gelijk aan de kosten ter verwerving van de woning verminderd met het bedrag van de eigenwoningreserve direct voorafgaande aan het moment waarop de woning ten aanzien van de belastingplichtige als een eigen woning wordt aangemerkt.”*

De eigenwoningschuld bedraagt dus de hypothecaire schulden die zijn aangegaan ter zake de kosten ter verwerving van de eigen woning. Hierop in mindering komt dan een eventuele eigenwoningreserve. Deze laatste term zal ik later in mijn scriptie nog behandelen. Deze vermindering begint direct voorafgaand op het moment dat de aangekochte woning een eigen woning is in de zin van artikel 3.112 Wet IB 2001.

In dit lid wordt gesproken over kosten van verwerving van de eigen woning. Wat onder kosten die onder de noemer “verwerving” moest worden verstaan, was nog enige tijd onduidelijk. Het Besluit van 20 februari 2007 schiepte de verwachte verduidelijkingen. In punt 4.2 van het Besluit worden de kosten ten behoeve van de financiering behandeld. De kosten van financiering (bijvoorbeeld afsluitprovisie) vormen geen eigenwoningschuld in de zin van de bijleenregeling. Dit laatste in tegenstelling tot starters op de woningmarkt. Deze kunnen de kosten van financiering wel aanmerken als eigenwoningschuld op grond van een goedkeuring van de Staatssecretaris.

Bij een uiteindelijke verkoop van hun eerste woning, zullen ook deze belastingplichtigen geconfronteerd worden met dit onderdeel van het besluit.

### 3.2 Vervreemding van de woning

De bijleenregeling komt pas naar voren bij de vervreemding van de eigen woning. Dit houdt dus in dat belastingplichtigen die voor het eerst een eigen woning aankopen nog niet te maken zullen krijgen met de bijleenregeling. Immers, zij hebben geen woning vervreemd.

In artikel 3.119a wordt het woord “vervreemding” gehanteerd. Pas na de vervreemding van een eigen woning en de aankoop van een nieuwe woning treedt de bijleenregeling in werking.

Het meest voorkomende geval bij de term vervreemding is de verkoop van de eigen woning. Dit is echter niet de enige vorm van vervreemding, er zijn meerdere mogelijkheden.

Bijvoorbeeld kan gedacht worden aan de volgende situaties:

- Vervreemding bij verhuur;
- Toedeling bij echtscheiding;
- Aflopen van termijnen als bedoeld in artikel 3.111, lid 2 tot en met 7;
- Schenking van de eigen woning;
- Overdracht van bloot-eigendom van de woning;
- Afbranden van de woning.

De Wetgever heeft in de bijleenregeling gekozen voor de terminologie “vervreemding”. Indien hiervoor niet was gekozen, maar voor bijvoorbeeld de term “verkoop”, kon men de bijleenregeling gemakkelijk ontgaan.

Dit laatste zou mogelijk zijn door bijvoorbeeld de eigen woning niet te verkopen, maar te verhuren. De eigen woning “verhuist” hierdoor van Box 1 Inkomen uit werk en woning naar Box 3 Inkomen uit sparen en beleggen. Hierdoor zou het mogelijk kunnen zijn de kostprijs van de nieuwe eigen woning geheel te financieren. Door de terminologie op “vervreemding” vast te stellen is bovengenoemde ontgaansmogelijkheid uitgesloten.

Naast de eerder genoemde verhuur, welke in de praktijk ook redelijk veel voorkomt, kan ook gedacht worden aan het bepaalde in artikel 3.111, lid 2 tot en met 5. In dit artikel wordt bepaald wat onder de eigen woning wordt verstaan. Hieronder het desbetreffende onderdeel van dit artikel integraal geplaatst:

*“een gebouw, een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen in de zin van artikel 1 van de Woningwet, of een gedeelte van een gebouw, een schip of een woonwagen, met de daartoe behorende aanhorigheden, voorzover dat de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van:*

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

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

Aan de hand van bovengenoemde wordt bepaald wat onder de woning wordt verstaan: “een gebouw etc. dat de belastingplichtige etc. anders dan tijdelijk als *hoofdverblijf* ter beschikking staat”. De bepaling als hoofdverblijf houdt dus in dat de woning je woonadres moet zijn. Omdat dit in de praktijk bijzonder rigide uitwerkt heeft de wetgever een aantal uitzonderingen hierop gemaakt. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in de leden 2 tot en met 6.

De uitzonderingen bepaald in de leden 2 tot en 6 van eerdergenoemd artikel zijn als volgt:

- Lid 2 Tweejaarstermijn bij verkoop;
- Lid 3 Tweejaarstermijn woning in aanbouw;
- Lid 4 Tweejaarstermijn partnerregeling;
- Lid 5 Tweejaarstermijn verblijf in AWBZ;
- Lid 6 Uitzendregeling.

De voor de behandeling van de bijleenregeling interessante leden 2 tot en met 5 zal ik behandelen. In deze leden wordt de zogenaamde “tweejaarstermijn” geïntroduceerd. Deze tweejaarstermijn is een door de Wetgever gemaakte tegemoetkoming waarin de andere woning dan de eigen woning (hoofdverblijf) tevens voor artikel 3.111. wordt aangemerkt als een eigen woning.

Door deze bepaling op te nemen, is voor de andere woning eveneens renteaftrek mogelijk. Zoals genoemd, geldt de tweejaarstermijn voor een woning die in de verkoop staat, een woning die in aanbouw is, de partnerregeling of verblijf bij een AWBZ instelling. Onder partnerregeling is de betaalde rente van de echtelijke woning aan te merken als eigenwoningrente indien de *gewezen* partner in die woning blijft wonen.

Na afloop van deze termijn van twee jaar is er fiscaal geen sprake meer van een eigen woning. Dit heeft tot directe consequentie dat vanaf dat moment de bijleenregeling van toepassing is. De eigen woning wordt dan fiscaal namelijk vervreemd.

Hierdoor wordt de eigenwoningrenteaftrek van de eigen woning verminderd. Zeker in situaties bij verkoop of woning in aanbouw kan dit, in tegenstelling tot invoering van de bijleenregeling, tot grotere liquiditeitsproblemen bij de belastingplichtige leiden. Deze heeft immers geen contanten ontvangen bij deze vervreemding.

Zoals genoemd kan in sommige situaties bij vervreemding geen sprake zijn van een overdracht van de woning en een geldelijke opbrengst. Afgevraagd kan dan worden hoe de woning dient te worden gewaardeerd. Dit wordt behandeld in de volgende paragraaf.

### 3.3 Waardering woning

Zoals in de vorige paragraaf besproken, kan in sommige situaties bij vervreemding van de eigen woning geen tegenprestatie aanwezig zijn. Er dient voor de bijleenregeling natuurlijk wel rekening gehouden te worden met een waarde van de woning om de hoogte van de eigenwoningreserve te bepalen.

Voor de bepaling van de waarde van de eigen woning, indien er geen sprake is van een verkooptransactie, dient de waarde in het economische verkeer te worden gehanteerd. In het Besluit van 20 februari 2007<sup>9</sup>, dat terugwerkende kracht heeft tot 1 januari 2004, wordt dit laatste ook nogmaals bevestigd. Zie punt 4.4 van het genoemd Besluit.

Tevens staat in het Besluit aangegeven dat dit laatste ook geldt bij gedeeltelijke vervreemdingen van de eigen woning. Zoals bijvoorbeeld de schenking van een garage (aanhorigheid) of een stuk grond behorende bij de eigen woning.

Tot slot is ook bepaald dat bij vervreemding van een gedeelte van de eigen woning, waardoor de woning geen eigen woning meer is in de zin van artikel 3.112 Wet IB 2001, er sprake is van vervreemding van de gehele eigen woning.

Deze situatie doet zich voor indien een belastingplichtige het bloot eigendom van zijn woning verkoopt aan zijn kinderen en het vruchtgebruik van de woning behoudt.

Dit laatste kwam in het verleden veel voor. Bij overlijden van de belastingplichtige groeide bij de blooteigenaren de woning "belastingvrij" in het kader van de successiewetgeving aan tot vol eigendom. Dit is middels veranderde wetgeving reeds niet meer het geval. Tevens is bij een dergelijke transactie geen sprake meer van een eigen woning op grond van artikel 3.111 van de Wet IB 2001. Op grond van dit artikel kan alleen een woning in vruchtgebruik als eigen woning worden aangemerkt indien dit vruchtgebruik middels erfrecht is verkregen en is gevestigd. Dit laatste is bij verkoop van het bloot eigendom aan de kinderen bij in leven zijn, niet aan de orde, omdat dit niet middels erfrecht is verkregen.

In het Besluit van 20 februari 2007 is nu dus ook bevestigd dat er in het kader van de bijleenregeling, ook sprake is van een vervreemding.

---

<sup>9</sup> Besluit Minister van Financiën van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M

De belastingplichtige zal indien hij bovenstaande uitvoert, wat niet verstandig is, in ieder geval geen eigenwoningrenteaftrek hebben over de woning omdat deze fiscaal geen eigen woning meer is. Dus een eventuele eigenwoningreserve zal hem/haar in casu dan ook niet deren.

### 3.3.1 Tegenprestatie tegen niet normale omstandigheden

Tot slot wordt in artikel 3.119a lid 7 de passage opgenomen dat de tegenprestatie van de eigen woning tegen de waarde *“economisch verkeer dient plaats te vinden als de tegenprestatie is bedongen bij een niet onder normale omstandigheden gesloten overeenkomst”*.

In de Vakstudie is niet duidelijk wat onder “normale omstandigheden” moet worden gezien. Een situatie, die mijn inziens, hierbij aan de orde kan zijn, is bijvoorbeeld indien er sprake is van schenking of verkoop van de eigen woning van de ouders aan de kinderen tegen een te lage waarde. Dit laatste om bijvoorbeeld de kinderen te bevoordelen.

In een dergelijke situatie zouden de ouders een lagere eigen woningreserve<sup>10</sup> realiseren dan bijvoorbeeld bij verkoop aan een derde aan de orde zou zijn geweest. Op basis van lid 7 van eerder genoemd artikel zal de waarde van de vervreemding van de eigen woning derhalve worden gesteld op de waarde die onder normale omstandigheden (lees: derden) tot stand zou zijn gekomen.

Een goed adviseur zal derhalve bij een dergelijke transactie de betrokken belastingplichtige adviseren de woning minnelijk te laten taxeren samen met de belastingdienst. Op een dergelijke wijze zal lid 7 bij schenking of verkoop aan kinderen niet meer aan de orde zijn.

---

<sup>10</sup> Naast lagere recht van schenking respectievelijk overdrachtsbelasting

### 3.4 Vervreemdingssaldo

Met verwijzing naar het geschrevene in de vorige paragraaf dient de eigen woning bij vervreemding gewaardeerd te worden op de waarde in het economische verkeer of de verkoopprijs van de eigen woning.

In de bijleenregeling is onder andere de term “vervreemdingssaldo” opgenomen in lid 4 van artikel 3.119a Wet IB 2001. Hierin is de term als volgt verwoord:

*“Bij de vervreemding van een eigen woning wordt het vervreemdingssaldo eigen woning toegevoegd aan een eigenwoningreserve. Onder vervreemdingssaldo eigen woning wordt verstaan de waarde van de tegenprestatie bij de vervreemding van een eigen woning, verminderd met de kosten ter zake van die vervreemding en verminderd met de eigenwoningschuld voor de woning. Voor de toepassing van dit lid worden tot de eigenwoningschuld mede gerekend het bedrag van de verlaging ingevolge het negende lid, de schulden ter zake waarvan de renten ingevolge artikel 3.120, vierde lid, onderdeel c, niet tot de aftrekbare kosten van een eigen woning worden gerekend alsmede de schulden, bedoeld in artikel 3.120, achtste lid.”*

Voor de berekening van het vervreemdingssaldo dient dus de waarde van de vervreemding (o.a. verkoopprijs) als leidraad. Hierop in mindering komen de kosten betreffende de verkoop van deze eigen woning en uiteraard de eigenwoningschuld welke samenhangt met deze eigen woning.

Bij aftrekbare kosten moet gedacht worden aan in principe alle kosten die samenhangen met de verkoop van de eigen woning zoals:

- courtagekosten betreffende verkoop
- advertentiekosten

Naast deze kosten kan ook, zoals nu ook in de praktijk gebruikelijk is, bij bepaalde nieuwbouwwoningen (sociale woningbouw) en/of oude huurwoningen bij koop in het koopcontract een anti-speculatiebeding worden opgenomen. Dit anti-speculatiebeding wordt opgenomen omdat deze woningen met een (lagere) prijs op de woningmarkt worden gebracht ten behoeve van bepaalde doelgroepen.

Door deze bepaling in de koopovereenkomst op te nemen dienen de kopers bij een eventuele verkoop binnen een vooraf afgesproken periode een bepaald percentage van de verkoopprijs af te dragen aan de toenmalige verkopende partij.

Na lezing van lid 4 zou een belastingplichtige voor het vervreemdingssaldo uit moeten gaan van de verkoopprijs van de eigen woning en is het de vraag of zij de kosten van het anti-speculatiebeding in mindering mag brengen als kosten op de verkoopprijs. Tijdens de parlementaire behandeling is bovengenoemde casus behandeld<sup>11</sup>. Toen werd toegezegd dat deze situatie nader bepaald zou worden bij ministeriële regeling. Deze toezegging is verwerkt in artikel 17a lid 2 Uitvoeringsregeling Inkomstenbelasting 2007, waardoor de kosten inzake het anti-speculatiebeding in mindering komen op het vervreemdingssaldo.

Naast deze kosten komt de eigenwoningschuld van de eigen woning in mindering op de verkoopprijs minus verkoopkosten. Met deze eigenwoningschuld wordt niet alleen de fiscale eigenwoningschuld

---

<sup>11</sup> NV, Kamerstukken I 2003/04, 29 210, C, blz. 5.

bedoeld, echter ook de uitgezonderde schulden zoals de schulden tussen partners, welke is opgenomen in artikel 3.120 lid 9 Wet IB 2001.

Van deze laatste schulden is de verschuldigde rente niet aftrekbaar, zij mogen echter wel meegenomen voor de berekening van het vervreemdingssaldo. Dit is bijvoorbeeld bij de volgende casus het geval: ·

#### *Casus 1 Hoogte vervreemdingssaldo in relatie tot lening partner*

A woont in een eigen woning met een waarde van € 200.000 en met een eigenwoningschuld van € 180.000. A krijgt een relatie met B. B bezit eveneens een eigen woning. Deze woning heeft een waarde van € 220.000 en B heeft een eigenwoningschuld van € 220.000. A besluit haar woning te koop te zetten en te gaan samenwonen met B.

De woning van A wordt verkocht voor een bedrag van € 220.000. Hierdoor realiseert A een vervreemdingssaldo van € 40.000 (€ 220.000 minus € 180.000). Bij de aanvang van de samenwoonperiode met B besluiten zij de woning van B te verbouwen voor een bedrag van € 40.000. A leent dit bedrag aan B. Deze schuld is uitgezonderd op grond van artikel 3.120 lid 9 Wet IB 2001, waardoor de betaalde rente als eigenwoningrente is aan te merken.

Na drie jaar besluiten A en B de woning van B te verkopen. De woning van B wordt verkocht voor € 300.000. Het vervreemdingssaldo bedraagt dan € 40.000 (zijnde € 300.000 minus € 220.000 minus € 40.000).

Bij deze casus komt naar voren dat voor de berekening van het vervreemdingssaldo eveneens mag worden uitgegaan van de schuld aan zijn partner. Dit laatste is ook logisch, omdat anders het vervreemdingssaldo twee keer zou worden berekend. Ten eerste bij A voor een bedrag van € 40.000 en daarna bij B voor een bedrag van € 40.000, dus in totaal € 80.000! Door de schuld aan de partner wel mee te nemen voor de bepaling van het vervreemdingssaldo blijft het vervreemdingssaldo beperkt tot € 40.000.

### **3.5 Huwelijksgoederenregime**

Bij de vervreemding van de eigen woning wordt een vervreemdingssaldo gerealiseerd. Indien de belastingplichtigen de woning gezamenlijk hebben gekocht dient dit vervreemdingssaldo te worden verdeeld conform de gerechtigheid tot de eigen woning.

Deze verdeling is afhankelijk, indien de belastingplichtigen getrouwd zijn, van het huwelijksgoederenregime. Indien zij in gemeenschap van goederen zijn getrouwd dienen zij dus beide de (onverdeelde) helft van het vervreemdingssaldo aan zichzelf toe te rekenen. De situatie wordt anders indien de partners op huwelijkse voorwaarden zijn getrouwd en een van de partners de eigenaar is van de eigen woning. Dit zal ik verduidelijken met de volgende twee casussen:

#### *Casus 2 Huwelijksgoederenregime in relatie tot vervreemdingssaldo*

A woont in een eigen woning met een waarde van € 200.000, met een eigenwoningschuld van € 180.000. A huwt met B onder het maken van huwelijkse voorwaarden. A is eigenaar van de woning.

De woning van A wordt verkocht voor een bedrag van € 220.000. Hierdoor realiseert A een vervreemdingssaldo van € 40.000 (€ 220.000 minus € 180.000). Dit vervreemdingssaldo is toe te rekenen aan A. B heeft geen vervreemdingssaldo.

### *Casus 3 Huwelijksgoederenregime in relatie tot vervreemdingssaldo (vervolg)*

A en B zijn getrouwd op huwelijkse voorwaarden. Zij zijn beide voor de helft eigenaar van de eigen woning met een waarde van € 200.000. A heeft zijn aandeel geheel voldaan met eigen vermogen. B heeft zijn aandeel geheel gefinancierd (€ 100.000).

De woning wordt verkocht voor een bedrag van € 220.000. Hierdoor wordt er in totaal een vervreemdingssaldo gerealiseerd van € 120.000 (€ 220.000 minus € 100.000). Dit vervreemdingssaldo bedraagt echter voor A € 110.000 (50% van € 220.000) en voor B € 10.000 (50% van € 220.000 minus de schuld van € 100.000).

Deze casussen zijn ook van toepassing indien de partners niet zijn getrouwd. Het gaat bij het bepalen van het vervreemdingssaldo om wie gerechtigd is tot de woning en wie de bijbehorende schuld is aangegaan. Het vervreemdingssaldo wordt dus individueel toegepast.

Indien de echtelieden die gehuwd zijn in gemeenschap van goederen gaan scheiden en een van de echtelieden blijft in de woning wonen door uitkoop van de andere partner, realiseert de vertrekkende partner een vervreemdingssaldo en de "zittende" partner niet. De vertrekkende partner "verkoopt" zijn deel van de woning aan de "zittende" partner. De "zittende" partner kan de kosten die verband houden met de uitkoop van de vertrekkende partner ook financieren waarvan de rente ook fiscaal als eigenwoningrente wordt aangemerkt.

## **3.6 Negatief vervreemdingssaldo**

In bovenstaande situaties is ervan uitgegaan dat het vervreemdingssaldo positief is. Er kunnen zich ook situaties voor doen waarin deze negatief is.

Bijvoorbeeld indien de eigen woning wordt verkocht tegen een waarde die lager is dan de eigenwoningsschuld. Hierdoor zal het vervreemdingssaldo negatief zijn. Dit negatieve vervreemdingssaldo kan verrekend worden met een eventueel positief vervreemdingssaldo.

In het eerder genoemd Besluit van 20 februari 2007 wordt ook de situatie behandeld indien de aankoop van een eigen woning vanwege een bepaalde reden ontbonden moet worden. In een dergelijke situatie dient de koper van een woning een boete te betalen aan de verkopers van de woning van in de regel 10% van de aankoopprijs.

Nu leidt dit bedrag aan boete op grond van het bepaalde in lid 4 van artikel 3.119a Wet IB 2001 niet tot een negatief vervreemdingssaldo omdat lid 4 spreekt "bij de vervreemding van de eigen woning". Bij een ontbinding van een koopovereenkomst is het gekochte nimmer een eigen woning geweest in de zin van lid 4 en is de verschuldigde betaalde boete van 10% dus niet als negatief vervreemdingsvoordeel aan te merken.

Bovengenoemde kan in de praktijk bijzonder onredelijk uitwerken in bepaalde overmachtsituaties. Dit laatste is nu ook naar het oordeel van de Staatssecretaris onredelijk en hij keurt daarom op grond van de hardheidsclausule goed dat in bepaalde situaties deze boete leidt tot een negatief vervreemdingssaldo.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Besluit Minister van Financiën van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M, punt 5.2

In het Besluit keurt de Staatssecretaris met toepassing van de hardheidclausule goed dat de boete als negatief vervreemdingsvoordeel kan worden aangemerkt. Hij heeft hierbij de volgende voorwaarden aangesteld:

- de aankoop kon niet doorgaan door omstandigheden die bij de ondertekening van de overeenkomst niet te voorzien waren.

Tevens heeft hij in het Besluit aangegeven wat onder “omstandigheden” moet worden verstaan. De Staatssecretaris geeft als voorbeeld ernstige ziekte bij de belastingplichtige die zich geopenbaard heeft na het ondertekenen van de koopovereenkomst. Andere situaties kunnen mijn inziens zijn:

- ontslag/arbeidsongeschiktheid belastingplichtige;
- overlijden partner.

Indien aan de “omstandigheden” zijn voldaan dan mag de belastingplichtige de boete als aankoopkosten aanmerken als negatief vervreemdingssaldo. Dit negatief saldo kan de belastingplichtige dan verrekenen met een positieve eigenwoningreserve in de toekomst.

Dit laatste houdt dus in dat bij ontbinding van een koopovereenkomst bij de aankoop van een eerste eigen woning het negatieve vervreemdingsvoordeel niet leidt tot een hogere eigenwoningschuld bij de aankoop van een andere eigen woning. Dit in tegenstelling tot een belastingplichtige die wel een eigen woning heeft en besluit een andere eigen woning aan te kopen.

Waarom de Staatssecretaris enkel de huidige eigenwoningbezitters tegemoet komt en niet de starters die bij ontbinding in dezelfde situatie verkeren is onduidelijk.

Bovengenoemde zal in de praktijk niet veel voorkomen en zal alleen in zeer specifieke situaties aan de orde zijn.

### **3.7 Samenvatting**

In bovengenoemd hoofdstuk heb ik kort de eigen woning behandeld en de termen die belangrijk zijn in de bijleenregeling zoals de eigenwoningschuld en het vervreemdingssaldo. Ook is de vervreemding behandeld en daarbij ook de fictieve vervreemding. Van deze laatste vervreemding is sprake indien de eigen woning de belastingplichtige niet meer ter beschikking staat, dan wel sprake is van het verlopen van een tweejaarstermijn als bedoeld is in artikel 3.111 Wet IB 2001.

Bij het vervreemdingssaldo is stil gestaan bij de verdeling tussen partners en als laatste is ook beschreven wanneer er sprake kan zijn van een negatief vervreemdingssaldo. Dit laatste is volgens de Staatssecretaris ook mogelijk indien bijvoorbeeld de woning in uitzonderlijke situaties nog niet geleverd is.

## 4.1 Eigenwoningreserve

In het vorige hoofdstuk heb ik het vervreemdingssaldo behandeld. Op grond van lid 4 van artikel 3.119a Wet IB 2001 wordt het vervreemdingssaldo toegevoegd aan de eigenwoningreserve. De eigenwoningreserve is dus de uitkomst van het vervreemdingssaldo. In dit hoofdstuk behandel ik de eigenwoningreserve, de afboeking van de eigenwoningreserve en de term kleiner wonen.

## 4.2 Kleiner wonen

Zoals al eerder opgemerkt, dient bij de bijleenregeling kort gezegd de overwaarde van de eigen woning te worden geïnvesteerd in de nieuwe eigen woning.

In de meeste gevallen is de nieuwe eigen woning “groter” dan de eigen woning die is verkocht. Echter, in sommige situaties kan de nieuwe eigen woning “kleiner” zijn dan de vorige eigen woning. Bijvoorbeeld ouderen die hun te “grote” huis verkopen en letterlijk kleiner gaan wonen.

In een dergelijke situatie dient dus de belastingplichtige de overwaarde van zijn “grote” woning te investeren in zijn kleinere woning. In sommige situaties zou de “kleinere” woning zelfs in zijn geheel niet gefinancierd kunnen worden met een lening waarover de rente fiscaal als eigenwoningrente is aan te merken. De Wetgever heeft om dit mogelijk te maken, de volgende wetgeving geschapen.

Dit is verwoord in lid 2 van artikel 3.119a Wet IB 2001:

*“Indien de eigenwoningschuld voor de vorige eigen woning die de belastingplichtige langer dan zes maanden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking heeft gestaan direct voorafgaande aan de vervreemding van die woning groter is dan de op de voet van het eerste lid berekende eigenwoningschuld voor de nieuwe woning wordt, in zoverre in afwijking van het eerste lid, de eigenwoningschuld voor die woning gesteld op de eigenwoningschuld voor de vorige woning, dan wel, indien dat lager is, op het gezamenlijke bedrag van de schulden die zijn aangegaan ter verwerving van de nieuwe woning”*

In dit lid wordt het kleiner wonen gedefinieerd aan de hoogte van de eigenwoningschuld. Indien een belastingplichtige dus een nieuwe eigen woning koopt waarvoor de verwervingskosten kleiner of gelijk zijn dan de eigenwoningschuld van de vorige eigen woning, dan is er fiscaal sprake van “kleiner wonen”. Dit schets ik aan de hand van de volgende casus:

### *Casus 4 Regeling kleiner wonen*

A woont in een eigen woning. Deze woning heeft een verkoopwaarde van € 750.000. Op deze woning resteert een eigenwoningschuld van € 250.000. Gezien de leeftijd en gezondheidstoestand van A besluit zij te verhuizen naar een seniorenwoning. Deze woning heeft een aankoopprijs € 245.000 en de kosten ter verwerving van de woning zijn € 5.000.

Bij verkoop van de eigen woning realiseert A een eigenwoningreserve van € 500.000. Doordat de verwervingskosten van de seniorenwoning lager zijn dan de eigenwoningreserve van de verkochte eigen woning zou A op grond van artikel 3.119a lid 1 de aankoopprijs niet kunnen financieren met een lening waarvan de verschuldigde rente als eigenwoningrente is aan te merken.

Op grond van artikel 3.119 a lid 2 kan zij echter een eigenwoningschuld aangaan van € 250.000 (zijnde de schuld van de oude woning). Hierdoor realiseert zij wél een eigenwoningreserve van € 500.000.

Zoals in de casus naar voren komt, geldt voor een belastingplichtige dus in feite een “onderdrempel” waarvoor de eigen woning gefinancierd kan worden en waarvan de verschuldigde rente als eigenwoningrente is aan te merken. Bij kleiner wonen kunnen dus altijd de verwervingskosten gefinancierd worden met als maximum de eigenwoningschuld van de vorige eigen woning en indien de verwervingskosten van de woning lager liggen dan de oude eigenwoningschuld, het bedrag van de lagere verwervingskosten.

### 4.3 Kleiner wonen en eigenwoningreserve bij partners

In de vorige paragraaf heb ik het begrip kleiner wonen behandeld. Naar aanleiding hiervan zou je kunnen concluderen dat lid 2 maar enkel in een paar specifieke situaties aan de orde zou kunnen zijn. Dit laatste is echter niet het geval en zal in de praktijk veel vaker voor komen.

Kleiner wonen kan ook aan de orde komen indien partners een nieuwe eigen woning kopen waarvan zij beide eigenaar worden en de vorige eigen woning eigendom was van een van de partners. Voor de eigenwoningreserve wordt, zoals al eerder aangegeven, uitgegaan van de eigendomsverhouding van deze eigen woning. De individuele eigendomsverhoudingen en schuldverhouding zijn bepalend.

Indien een van de partners dus eigenaar is van de woning waarin zij samenwonen en zij besluiten om gezamenlijk een nieuwe eigen woning aan te kopen, is voor de partner die zijn woning verkoopt vaak sprake van kleiner wonen.

Deze laatste gaat immers een woning kopen waar hij, voor het gemak, voor de helft eigenaar van is en verkoopt een woning waarvan hij geheel eigenaar was. Aan de hand van een casus zal ik dit verduidelijken.

#### *Casus 5: Gezamenlijke aankoop eigen woning bij geen samenwoning vooraf*

A en B gaan samenwonen. A heeft een eigen woning en B woont in een huurhuis. De woning van A heeft een verkoopwaarde van € 300.000. Op deze woning resteert een eigenwoningschuld van € 250.000.

Zij besluiten ten behoeve van de samenwoning gezamenlijk een eigen woning aan te kopen. De aankoopprijs van de nieuwe eigen woning bedraagt € 400.000. Van deze nieuwe eigen woning zullen zij beide voor de helft eigenaar worden.

Bij verkoop van de oude eigen woning realiseert A een eigenwoningreserve van € 50.000. Doordat de verwervingskosten van het deel van A van de nieuwe eigenwoning lager zijn dan de eigenwoningschuld van de verkochte woning kan A op grond van artikel 3.119 a lid 2 een eigenwoningschuld aangaan van € 200.000 (zijnde de helft van € 400.000). Hierdoor realiseert zij wel een eigenwoningreserve van € 50.000.

In de casus realiseert A een eigenwoningreserve van € 50.000, waardoor zij in de toekomst eventueel onderhoud en verbetering niet automatisch kan financieren met een hypotheek waarvoor de rente dan aftrekbaar is als eigenwoningrente.

De uitkomst van bovenstaande casus is de reden dat de bijleenregeling is ingevoerd. Rekeninghoudend met bovenstaande zouden belastingplichtigen kunnen besluiten om door middel van de eigendomsverhoudingen te wijzigen een groter deel van de aangegane financiering kunnen aanmerken als eigenwoningschuld. Hiervoor zouden ze gebruik kunnen maken van het bedoelde in lid 2 (kleiner wonen-regeling).

Ik zal dit aantonen middels een casus 6.

*Casus 6: Aankoop eigen woning bij geen samenwoning vooraf en bij gewijzigde eigendomsverhouding woning.*

A en B wonen niet samen. A is geheel eigenaar van deze woning. Deze woning heeft een verkoopwaarde van € 300.000. Op deze woning resteert een eigenwoningsschuld van € 250.000.

Zij besluiten ten behoeve van de samenwoning gezamenlijk een nieuwe eigen woning aan te kopen. De aankoop prijs van de nieuwe eigen woning bedraagt € 400.000. Van deze nieuwe eigen woning zullen zij beide voor de helft eigenaar worden.

Bij verkoop van de oude eigen woning realiseert A een eigenwoningreserve van € 50.000. Doordat de verwervingskosten van het deel van A van de nieuwe eigen woning lager zijn dan de eigenwoningsschuld van de verkochte woning kan A op grond van artikel 3.119 a lid 2 een eigenwoningsschuld aangaan van € 200.000 (zijnde de helft van € 400.000). Hierdoor realiseert zij wel een eigenwoningreserve van € 50.000.

Hiermee rekeninghoudende kunnen partners door eenvoudigweg de eigendomsverhoudingen van de nieuwe eigen woning anders te verdelen, gebruik maken van de bepaling kleiner wonen en zodoende de nieuwe eigen woning tegen een groter deel financieren met fiscaal aftrekbare eigenwoningrente, dan indien de eigendomsverhoudingen niet waren gewijzigd.

Het verschil tussen casus 5 en casus 6 is dat bij een wijziging van de eigendomsverhouding van geheel A in een verdeling dat beide voor 50% eigenaar worden van de woning, de wettelijke mogelijkheid wordt geschapen dat bij casus 6 de aankoop van de woning geheel gefinancierd kan worden met fiscaal gefacilieerde eigenwoningrente, terwijl er wel gelden vrijkomen.

Om dit te beteugelen heeft de wetgever een bepaling opgenomen. Dit is verwoord in lid 9 van artikel 3.119a, welke als volgt luidt:

*“Indien de belastingplichtige een eigen woning verwerft die bestemd is om hem en zijn partner anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking te staan, wordt, indien hen voordien reeds tezamen een woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking heeft gestaan en de partner ten aanzien van die eerdere woning een vervreemdingssaldo heeft behaald, de op grond van het eerste lid berekende eigenwoningsschuld van de belastingplichtige verlaagd, maar niet verder dan tot nihil, met de eigenwoningreserve van de partner waarbij, indien de partner de woning mede heeft verworven, wordt uitgegaan van de eigenwoningreserve na toepassing van dit artikel met betrekking tot de partner. De in de eerste volzin bedoelde verlaging van de eigenwoningsschuld wordt toegepast tot het moment waarop de woning hen niet meer gezamenlijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt onder partner mede verstaan degene met wie de belastingplichtige duurzaam een gezamenlijke huishouding voert.”*

Deze bepaling zorgt ervoor dat, uitgaande van casus 6 met als wijziging dat vooraf wél is samengewoond, B ondanks het feit dat hij geen eigenwoningreserve heeft, hij wel beperkt wordt in de aftrekbare eigenwoningrente. Dit zal worden verduidelijkt met een aangepaste casus 7.

*Casus 7: Aankoop eigen woning bij samenwoning vooraf en bij gewijzigde eigendomsverhouding woning*

A en B wonen samen. A is geheel eigenaar van deze woning. Deze woning heeft een verkoopwaarde van € 300.000. Op deze woning resteert een eigenwoningschuld van € 250.000.

Zij besluiten ten behoeve van de samenwoning gezamenlijk een nieuwe eigen woning aan te kopen. De aankoopprijs van de nieuwe eigen woning bedraagt € 400.000. Van deze nieuwe eigen woning zullen zij beiden voor de helft eigenaar worden.

Bij verkoop van de oude eigen woning realiseert A een eigenwoningreserve van € 50.000. Doordat de verwervingskosten van het deel van A van de nieuwe eigen woning lager zijn dan de eigenwoningschuld van de verkochte woning, kan A op grond van artikel 3.119 a lid 2 een eigenwoningschuld aangaan van € 200.000 (zijnde de helft van € 400.000). Hierdoor realiseert zij wel een eigenwoningreserve van € 50.000.

Indien B zijn aandeel geheel financiert met een lening van € 200.000, is op grond van lid 9 een bedrag van € 150.000 aan te merken als eigenwoningschuld. Het overige bedrag ad € 50.000 wordt opgenomen in Box 3.

Dit is voor B een bijzondere situatie. Hij koopt immers een eerste eigen woning en kan niet de gehele verschuldigde rente die samenhangt met deze schuld aanmerken als eigenwoningrente. Terwijl A de overwaarde realiseert en wel op grond van het bepaalde in lid 2 van artikel 3.119a Wet IB 2001 haar deel van de woning financieren met aftrekbare eigenwoningrente. Er moet dan wel sprake zijn geweest van een gezamenlijke huishouding voordat zij gezamenlijk een eigen woning aankopen.

Bovengenoemde heeft de Wetgever opgenomen in de Wet IB 2001 om misbruik te voorkomen. In de parlementaire behandeling is lid 9 als volgt gemotiveerd:

*“Het negende lid opgenomen om te voorkomen dat partners die door in opvolgende eigen woningen een verschillende mate van gerechtigdheid te nemen, proberen onder de beperkingen van de eigenwoningreserve uit te komen.”<sup>13</sup>*

Tevens is de Wetgever in lid 9 afgeweken van het partnerbegrip als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet IB 2001. Dit laatste is, zoals eerdergenoemd, ingevoerd vanwege het feit dat belastingplichtigen, enkel vanwege het feit om niet te kiezen voor fiscaal partnerschap, de bijleenregeling zouden kunnen ontglippen. Vanwege dit laatste heeft de Wetgever het partnerbegrip in de bijleenregeling als volgt geformuleerd: *degene met wie de belastingplichtige duurzaam een gezamenlijke huishouding voert.*

Er kan worden afgevraagd wat onder een gezamenlijke huishouding moet worden verstaan en wanneer hier sprake van kan zijn. De Vakstudie gaat hier niet diep op in.

Hoewel fiscaal het partnerbegrip op grond van artikel 1.2 Wet IB 2001 een ander begrip van partner behelst dan in de bijleenregeling, kan wel aansluiting worden gezocht bij de term gezamenlijke huishouding. Genoemd artikel noemt de voorwaarden waaraan voldaan moet worden indien er sprake wil zijn van fiscaal partner als bedoeld in het artikel.

---

<sup>13</sup> MvT, Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3, blz. 45. (Bron: Vakstudie Online)

De voorwaarden in dit artikel zijn dat indien er sprake wil zijn van fiscaal partnerschap er een gezamenlijke huishouding dient te worden gevoerd én dat de partner moet zijn ingeschreven bij de basisadministratie persoonsgegevens.

Mijns inziens kan derhalve worden verdedigd dat er reeds sprake is van een gezamenlijke huishouding als bedoeld in lid 9 van artikel 3.119a Wet IB 2001 indien al wordt samengewoond in de woning van een van de partners. Hoe kort die periode ook is. Het maakt daarbij dan ook niet uit of de partner zich daarbij niet heeft ingeschreven in de basisadministratie persoonsgegevens.

Bovenstaande is in tegenstelling tot wat Jacobs beweert in zijn artikel in de *Belastingbrief* 2007/04<sup>14</sup>. Hij gaat er van uit dat bij tijdelijke samenwoning er niet aan lid 9 wordt toegekomen en volgens hem is het verdedigbaar om van tijdelijk uit te gaan indien de samenwoning een periode korter dan zes maanden betreft. Voor dit laatste zoekt hij aansluiting bij eerder genoemd artikel 1.2.

Ik ben van mening dat onder tijdelijk niet moet worden verstaan tijdelijke samenwoning, maar tijdelijk als bedoeld in artikel 3.111 lid 1 Wet IB 2001.

Lid 9 vermindert de eigenwoningreserve van de partner niet, het vermindert enkel de eigenwoningschuld en daarmee de eigenwoningrente van de andere partner.

---

<sup>14</sup> Belastingbrief 2007/04, Bijleenregeling: gemakkelijker hebben ze het wel gemaakt!, mr. drs. L.M.P. Jacobs

### 4.4.1 Afboekingen eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve heeft geen onbeperkte houdbaarheid. De Wetgever heeft de houdbaarheidsdatum vastgesteld op vijf jaar. Dit is verwoord in lid 6:

*“De eigenwoningreserve vervalt voor zover die is toe te rekenen aan een vervreemdingssaldo eigen woning dat vijf jaar geleden is toegevoegd.”*

In eerste instantie zou deze termijn tien jaar bedragen, maar uiteindelijk is deze middels amendement vastgesteld op de eerdergenoemde vijf jaar<sup>15</sup>. Deze termijn heeft de wetgever willen aanhouden zodat geen misbruik gemaakt kan worden door middel van het feit dat de belastingplichtige na verkoop van de eigen woning tijdelijk in een huurwoning gaat wonen.

De datum waarop de vijfjaarstermijn aanvangt is niet in het lid vermeld, maar zal de datum van overdracht van de woning zijn. In de praktijk zal dit in meeste gevallen de datum zijn welke vermeld staat op de akte van levering.

Na vijf jaar vervalt de eigen woningreserve automatisch. Na deze periode kan de belastingplichtige, indien deze na de verkoop van zijn eigen woning is gaan huren, de aankoop van zijn nieuwe woning weer geheel financieren waarvan de gehele rente als eigenwoningrente aangemerkt kan worden.

Naast de vijfjaarstermijn zijn er nog andere momenten waarop het saldo van de eigenwoningreserve afneemt. Dit is bepaald in lid 5 en is als volgt verwoord:

*“Een eigenwoningreserve neemt af, doch niet verder dan tot nihil, met:*

- a. een bedrag gelijk aan de kosten ter verwerving van een eigen woning verminderd met het bedrag dat ingevolge het eerste lid onderscheidenlijk het tweede lid als eigenwoningschuld voor die woning in aanmerking wordt genomen;*
- b. een bedrag gelijk aan de aflossingen op de eigenwoningschuld voorzover zij betrekking hebben op het gedeelte van de eigenwoningschuld dat uitgaat boven het bedrag dat op de voet van het eerste lid als eigenwoningschuld in aanmerking zou kunnen worden genomen;*
- c. een bedrag gelijk aan de in een kalenderjaar gemaakte kosten voor verbetering of onderhoud van de woning of ter afkoop van de rechten van erfpacht opstal of beklemming met betrekking tot de woning, indien het gezamenlijke bedrag van de kosten uitgaat boven € 5.000.”*

De eigenwoningreserve neemt nimmer af tot nihil. Het lid noemt drie mogelijke vormen van afname van de reserve:

- aankoop eigen woning;
- aflossing eigenwoningschuld;
- kosten van onderhoud en verbetering van de eigen woning.

Eerstgenoemde afname van de eigenwoningreserve, namelijk aankoop, is de meest voorkomende afboeking van de eigenwoningreserve. Een belastingplichtige zal indien hij een duurere woning aanschafft in de regel zijn gerealiseerde overwaarde investeren in deze woning. Omdat deze anders tegen een rentebeperving aankoopt en een scheiding dient aan te brengen in zijn schuld, namelijk deels box 1 (aftrekbaar) en deels box 3 (niet aftrekbaar). De Staatssecretaris heeft overigens in het

---

<sup>15</sup> Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 82 (Bron: Vakstudie Online)

reeds meermalen genoemde Besluit van 20 februari 2007 goedgekeurd dat aflossing op deze gemengde leningen zoveel mogelijk mag worden toegerekend aan Box 3.

De twee laatstgenoemde vormen van afboekingen zullen vaker voorkomen bij het in de vorige paragraaf genoemde begrip "kleiner wonen".

Indien de belastingplichtige met een eigenwoningreserve zijn eigenwoningschuld aflost, mag deze op grond van dit lid dit afboeken van de eigen woningreserve. Dit laatste is ook logisch. De belastingplichtige zou anders, indien deze verhuist binnen de vijfjaarstermijn, oplopen tegen een nog hogere eigen woningreserve. Zie de hierna volgende casus.

#### *Casus 8 Aflossing eigenwoningschuld door belastingplichtige met eigenwoningreserve*

A is eigenaar van een vrijstaande woning en deze woning heeft een verkoopwaarde van € 500.000. Op deze woning resteert een eigenwoningschuld van € 350.000.

In 2005 verkoopt A deze woning en koopt een appartement. De aankoopprijs van dit appartement bedraagt € 400.000.

Bij verkoop van de oude eigen woning realiseert A een eigenwoningreserve van € 150.000. Op de nieuwe woning kan maximaal voor € 350.000 aan financiering worden aangegaan, op grond van lid 2, waarvan de rente fiscaal als eigenwoningrente kan worden aangemerkt. Hierdoor realiseert A uiteindelijk een eigenwoningreserve van € 100.000, zijnde € 150.000 (overwaarde woning A) minus investering appartement € 50.000 (€ 400.000 minus € 350.000).

A besluit € 100.000 af te lossen op zijn eigenwoningschuld. Hierdoor bedraagt de eigenwoningschuld € 250.000. Indien A binnen de vijfjaarstermijn besluit te verhuizen, realiseert A een eigenwoningreserve van € 150.000 (€ 400.000 minus € 250.000) bij de verkoop van het appartement. Tevens heeft A nog een eigenwoningreserve van de vorige eigen woning ad € 100.000, zodat zijn totale eigenwoningreserve € 250.000 zou bedragen.

Op grond van lid 5b is de eigenwoningreserve van A echter € 150.000, omdat de aflossing ad € 100.000 geheel in mindering komt op de "oude" eigenwoningreserve zodat zijn "oude" eigenwoningreserve in casu nihil bedraagt. De eigenwoningreserve na verkoop van zijn appartement is € 150.000 (€ 400.000 minus € 250.000). Voor deze laatste eigenwoningreserve gelden weer de bepalingen als bedoeld in artikel 3.119a Wet IB 2001.

### **4.4.2 Onderhoud**

Een ander moment van afboeking van de eigen woningreserve is indien een belastingplichtige onderhoud en/of verbetering aan de eigen woning pleegt of bijvoorbeeld het erfpacht van de grond van zijn eigen woning afkoopt. Dit wordt behandeld onder sub c van eerdergenoemd lid.

In dit sublid wordt de afboeking bepaald door de in het kalenderjaar gemaakte kosten die gezamenlijk boven een drempelbedrag uitkomen van € 5.000. Dit bedrag heeft de wetgever bewust opgenomen. In de parlementaire behandeling is dit als volgt opgenomen:

*"Naar aanleiding van de vragen van de leden van de fractie van het CDA waarom een drempel is opgenomen en waarom deze is vastgesteld op € 5.000 wordt het volgende opgemerkt. Bij verlaging van de eigenwoningreserve met de kosten voor verbetering of onderhoud van de woning geldt uit het oogpunt van doelmatigheid een drempel van € 5.000. Gelet op het toekomstige financiële belang van*

*de belastingplichtige bij een verlaging van de eigenwoningreserve en de uitvoeringskosten die worden opgeroepen door het vaststellen van een nieuwe beschikking is de drempel vastgesteld op een bedrag van € 5.000.<sup>16</sup>”*

Bovengenoemde drempel wordt ook bekritiseerd door Van Mourik<sup>17</sup> in zijn boek “De eigen woning in de Wet IB 2001”. Hij vindt dat een excuus van doelmatigheid niet ten nadele van de belastingplichtige mag komen<sup>18</sup>. In het Besluit van 20 februari 2007 is de Staatssecretaris teruggekomen op zijn eerder bewust ingenomen standpunt.

In onderdeel 4 van het Besluit wordt de drempel van € 5.000 behandeld. In dit onderdeel wordt het onderhoud ook gesplitst in kosten voor het woonklaar maken en “gewoon onderhoud”. De kosten voor woonklaar maken betreffen verwervingskosten en het gewone onderhoud valt onder het drempelbedrag ad € 5.000.

Tevens kan het drempelbedrag van € 5.000 leiden tot discussies met de belastingdienst over de hoogte van het gepleegde onderhoud en over welke termijn deze heeft plaatsgevonden. Dit is een ongewenste situatie.

De Staatssecretaris heeft daarom in dit Besluit verwerkt dat de drempel ad € 5.000 op grond van de hardheidsclausule niet hoeft te worden toegepast. Waarom de Staatssecretaris het gehele sub c niet schrapt is onduidelijk. In Belastingplan 2008<sup>19</sup> wordt het eerdergenoemde lid van artikel 3.119 Wet IB 2001 namelijk niet gewijzigd, terwijl het bepaalde nu het Besluit van de Staatssecretaris er ligt, een dode letter is. Dit komt de leesbaarheid uiteraard niet ten goede.

## 4.5 Knelpunten eigen woningreserve bij partners

Zoals in paragraaf 4.3 besproken, kan bij gewijzigde eigendomsverhoudingen bij de aankoop van een nieuwe eigen woning bij samenwoners de ene partner worden geconfronteerd met de eigenwoningreserve van de andere partner (lid 9). Dit lid heeft een ander partnerbegrip dan wordt bedoeld bij fiscaal partnerschap. Er wordt namelijk gesproken over degene met wie de belastingplichtige een gezamenlijke huishouding voert.

Dit laatste kan in de praktijk vervelend uitpakken. Door het begrip partner te definiëren als “*degene met wie de belastingplichtige duurzaam een gezamenlijke huishouding voert*” kunnen ook bijvoorbeeld inwonende kinderen onder de bijleenregeling vallen. Ik zal dit aantonen middels een praktijkvoorbeeld:

### *Casus 9 Aankoop eerste eigen woning bij gezamenlijk huishouding vooraf*

A woont nog bij zijn moeder. A besluit een eigen woning aan te kopen. A komt met zijn moeder overeen dat zij tijdelijk bij hem in zijn nieuwe woning intrekt en haar woning verkoopt. Moeder realiseert hierbij een eigenwoningreserve.

Door de ruime bepaling van lid 9 (partnerregeling) zijn A en zijn moeder partners. Dit laatste heeft tot consequentie dat A niet voor de gehele aangegane schuld voor de verwerving van zijn woning de rente kan aanmerken als eigenwoningrente.

---

<sup>16</sup> NV, Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 22, blz. 89. (Bron: Vakstudie Online)

<sup>17</sup> Drs. M.J.J.R. van Mourik

<sup>18</sup> De eigen woning in de Wet IB 2001, blz. 171.

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2007/08, 31205, nr. 2 (VN 2007/43.6)

De zoon dient derhalve, indien de aankoop van de woning geheel wordt gefinancierd, het deel dat niet aan te merken is als eigenwoningschuld op te nemen in Box 3. Indien de moeder echter besluit de samenwoning te verbreken binnen vijf jaar, vervalt de aftrekbeperking als bedoeld in lid 9. In feite herleeft de eigenwoningschuld tot de volledige omvang van de totale gefinancierde kosten van de aanschaf van de woning.

Overigens kan ook de situatie worden gezien indien de zoon het deel waarvan de rente niet fiscaal was aan te merken als eigenwoningrente uit eigen middelen besluit te financieren. En de moeder in deze situatie ook besluit elders te gaan wonen. Kan de zoon dan alsnog dat deel financieren met een lening waarvan de rente is aan te merken als eigenwoningrente?

Mijn inziens is dat niet mogelijk. De zoon verwerft immers geen eigen woning, het is reeds zijn eigen woning.

Bovenstaande maakt duidelijk dat in sommige situaties het partnerbegrip in de bijleenregeling bijzonder ruim is. In deze casus wordt duidelijk dat zelfs de zoon, die zijn eerste woning aanschaf, tegen een rentebeperking aanloopt. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

#### **4.5.1 Knelpunten bij de aankoop van een gezamenlijke woning door partners in relatie tot “kleiner wonen”**

In 4.2 heb ik het begrip kleiner wonen behandeld. Daarbij heb ik als voorbeeld gegeven dat men in de praktijk bij gezamenlijke aankoop van een woning door partners snel tegen het bepaalde in lid 2 (kleiner wonen) van de bijleenregeling kan aanlopen. Bijvoorbeeld indien een van de partners geheel eigenaar is van de eerste woning.

Hierbij van belang is om met bovenstaande ook nog het bepaalde in lid 9 (begrip partner) hiermee in samenhang te zien.

Dit laatste is namelijk belangrijk om te bepalen welk deel van de lening die is aangegaan ter verwerving van de nieuwe woning kan worden aangemerkt als eigenwoningschuld. In casus 9 heb ik dit al behandeld. Deze casus behelst echter een belangrijk punt, namelijk de partners hebben samengewoond in de woning van een van de partners. Hierdoor werd op grond van lid 9 de partner die voor het eerst een woning aankocht beperkt in de aftrekbare eigenwoningrente.

Indien echter niet was samengewoond, voordat de woning werd aangekocht zou er een totaal andere uitkomst zijn. Er wordt dan immers niet toegekomen aan de aftrekbeperking als bedoeld in lid 9. Tussen de partners is er namelijk geen gezamenlijke huishouding gevoerd. Als daarbij casus 9 nogmaals wordt gelezen, maar dan met de wijziging dat er niet is samengewoond, kan worden geconcludeerd dat de gehele betaalde rente van de aanschaf van de woning is aan te merken als eigenwoningrente.

Bovengenoemde geeft aan dat belastingplichtigen zelf enige sturing kunnen geven om toch de gehele betaalde hypotheekrente als eigenwoningrente in aftrek te kunnen brengen. Van belang is dan wel dat zij niet voor de aanschaf van de woning hebben samengewoond. De belastingplichtige kan namelijk door de eigendomsverhoudingen van de aankoop van de nieuwe woning op die manier toe te passen, gebruik maken van de kleinerwonen-regeling (lid 2).

Bijgaand casus 10:

*Casus 10 Aankoop eigenwoning bij verandering van eigendomsverhouding*

A en B wonen niet samen. A is eigenaar van een eigen woning. Deze woning heeft een verkoopwaarde van € 300.000. Op deze woning resteert een eigenwoningschuld van € 250.000.

Zij besluiten een nieuwe eigen woning aan te kopen. De aankoopprijs inclusief kosten van de woning bedraagt € 625.000. Van deze nieuwe eigen woning wordt A voor 40% en B voor 60% eigenaar.

Bij verkoop van de oude eigen woning realiseert A een eigenwoningreserve van € 50.000. Doordat de verwervingskosten van het deel van A van de nieuwe eigenwoning lager zijn dan de eigenwoningschuld van de verkochte woning, kan A op grond van artikel 3.119 a lid 2 een eigenwoningschuld aangaan van € 250.000 (zijnde 40% van € 625.000). Hierdoor realiseert A wel een eigenwoningreserve van € 50.000. B kan zijn deel geheel financieren met een lening waarvan de gehele betaalde rente is aan te merken als eigenwoningrente.

Bovenstaande maakt duidelijk dat door met de eigendomsverhoudingen te schuiven er een optimale fiscale situatie betreffende de eigenwoningrente kan worden gecreëerd. Indien dit niet was gebeurd en beide voor de helft eigenaar waren geworden van de woning, dan had A zijn aandeel van de aankoop van de woning voor een bedrag van € 262.500 (zijnde € 312.500 minus € 50.000) kunnen financieren.

Tot slot wil ik eindigen met een laatste casus. Deze casus gaat uit van het feit dat beide partners een eigen woning bezitten en zij besluiten te gaan samenwonen.

*Casus 11 Gezamenlijke aankoop eigen woning partners bij eigenwoningreserve*

A bezit een eigen woning. Deze heeft een waarde van € 280.000 en een eigenwoningschuld van € 200.000. B bezit eveneens een eigen woning. Deze heeft een waarde van € 300.000 en een eigenwoningschuld van € 250.000.

A en B besluiten te gaan samenwonen in het huis van B. A zet de woning in de verkoop. Na een jaar besluiten A en B een nieuwe woning aan te kopen. B zet zijn woning eveneens in de verkoop. De totale verwervingskosten van de nieuwe woning zijn € 400.000. Zij worden beide voor 50% eigenaar van deze woning.

In casu kunnen A en B de aankoop van hun aandeel in de nieuwe woning geheel financieren. Zelfs B kan, ondanks lid 9, ook zijn deel geheel financieren omdat de kleiner wonen regeling ook op hem van toepassing is.

Bovenstaande toont nogmaals aan dat de bijleenregeling bijzonder onduidelijk kan uitwerken. In deze casus kan dus op grond van de kleinerwonen-regeling wel de gehele verschuldigde rente op de schuld als eigenwoningrente worden aangemerkt.

Overigens is Van Mourik het niet eens met bovenstaande<sup>20</sup>. Hij stelt namelijk dat de voor A zijn eigen woning als bedoeld in lid 2 niet de woning is waarvan hij eigenaar is, maar de woning waarin is samengewoond. Dit betreft in casu de woning van B en daarvan is de eigenwoningschuld van A nihil,

---

<sup>20</sup> De eigen woning in de Wet IB 2001, blz. 182. drs. M.J.J.R van Mourik

zodat zij geconfronteerd wordt met de eigenwoningreserve van B en na verkoop met haar eigenwoningreserve.

Ik ben het niet eens met deze zienswijze. De eigen woning van A wordt in de verkoop gezet. Hierdoor is er op grond van lid 2 artikel 3.111 Wet IB 2001 sprake van een eigen woning en kan er een beroep worden gedaan op de kleiner wonenregeling als bedoeld in lid 2 van artikel 3.119a Wet IB 2001.

Hier komt nog bij dat in het Besluit van 20 februari 2007 weliswaar een casus wordt behandeld bij goedkoper wonen en de zes maandseis, maar uit deze casus blijkt dat de goedkoperwonenregeling geldt als “dat deel van de eigen woning van de belastingplichtige die de belastingplichtige als eigenaar minstens zes maanden ter beschikking heeft gestaan”<sup>21</sup>. Ook benadrukt de Staatssecretaris dat voor het begrip eigen woning dient te worden aangesloten bij artikel 3.111 Wet IB 2001.

Resumerend, kleinerwonen-regeling geldt mijns inziens voor beide belastingplichtigen.

#### 4.5.2 Knelpunten eigenwoningreserve partner bij onderhoud

Nu bepaalt lid 9 enkel de beperking van eigenwoningrente van de partner die geen eigenwoningreserve heeft. Het vermindert de eigenwoningreserve niet. Dit laatste kan vervelend uitwerken.

Indien de partners besluiten de eigen woning te verbouwen en deze verbouwingkosten te financieren, lopen zij wederom tegen de eigenwoningreserve van de partner aan. Deze is immers niet vervallen.

In lid 3 is namelijk bepaald dat *“de eigenwoningschuld wordt verhoogd met het gezamenlijke bedrag van de schulden die zijn aangegaan voor verbetering of onderhoud van de woning of ter afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de woning voorzover die schulden uitgaan boven het positieve bedrag van de eigenwoningreserve direct voorafgaande aan de verbetering, het onderhoud of de afkoop”*.

Bovengenoemde houdt dus in dat de financiering van de kosten van verbetering of onderhoud wederom niet leiden tot een hogere eigenwoningschuld. Om voor het onderhoud een eigenwoningschuld aan te gaan dienen deze kosten namelijk eerst de eigenwoningreserve te overstijgen, pas dan geldt voor de gefinancierde kosten de fiscale kwalificatie eigenwoningschuld.

Dit zal ik verduidelijken aan de hand van de volgende casus:

##### *Casus 12 Onderhoud in relatie tot eigenwoningreserve*

A heeft een eigenwoningreserve van € 50.000. Deze eigenwoningreserve is conform lid 9 in mindering gekomen op de eigenwoningschuld van de partner. De eigen woning wordt voor een bedrag van € 50.000 aan kosten verbeterd.

A en B zijn beide voor de helft eigenaar van de woning. Het aan A toe te rekenen deel van de kosten bedraagt derhalve € 25.000, zodat een deel van de betaalde rente op het gefinancierde onderhoud niet leidt tot fiscale aftrekbare eigenwoningrente.

---

<sup>21</sup> Besluit Minister van Financiën van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M, nummer 3

Bovenstaande casus toont aan dat in dit geval de eigenwoningreserve van A tweemaal wordt meegenomen in de bijleenregeling en dit leidt dus tweemaal tot een verlaging van de eigenwoningschuld.

Dit laatste heeft de Staatssecretaris ook onderkend en hij heeft dit in het Besluit van 20 februari 2007 ook behandeld. Onder punt 2.3 geeft de Staatssecretaris op grond van de hardheidclausule de goedkeuring dat, zolang de partnerregeling van toepassing is de eigenwoningreserve van de partner inactief is.

De Staatssecretaris komt nu, naast alle eerder genoemde begrippen, dus ook met een “actieve eigenwoningreserve” en een “passieve eigenwoningreserve”. Deze passieve eigenwoningreserve heeft uiteraard wel de gebruikelijke houdbaarheidsdatum van vijf jaar.

Indien de partnerregeling echter binnen deze periode van vijf jaar ten einde komt leidt dit weer tot een “herleving” van de passieve eigenwoningreserve en geldt voor de partner een aftrekbeperking van de eigenwoningrente.

Op deze wijze komt de Staatssecretaris tegemoet aan de problemen in de praktijk. Het maakt er de bijleenregeling echter niet overzichtelijker en vooral niet duidelijker op.

## 4.6 Samenvatting

In dit hoofdstuk heb ik de eigenwoningreserve behandeld en wanneer deze wordt afgeboekt. Ook zijn er knelpunten met de eigenwoningreserve in relatie tot kleiner wonen en partnerschap. Dit laatste kan in sommige situaties worden ontgaan door de eigendomsverhoudingen van de nieuwe woning zodanig te wijzigen dat voor een van de partner de kleiner-wonenregeling geldt. Tevens is de problematiek behandeld rondom de eigenwoningreserve van de partner en het te plegen onderhoud aan de woning.

Geconcludeerd kan worden dat met name bij samenwonen en de aanschaf van een nieuwe woning de bijleenregeling tot complexe fiscale situaties kan leiden.

## 5.1 Samenvatting

In mijn scriptie behandel ik de bijleenregeling en een aantal belangrijke knelpunten die hierbij komen kijken.

Allereerst wordt de eigenwoningregeling behandeld van een aantal van onze omliggende landen. Hieruit kwam naar voren dat de eigen woning in deze Europese landen zeer divers worden behandeld. Sommige hebben nog een regeling die enigszins lijkt op de Nederlandse regeling, maar dan in zeer beperkte vorm.

Voordat de knelpunten van de bijleenregeling worden behandeld, komen eerst de “basistermen” aan bod. Zoals de eigenwoningschuld, vervreemding, waardering van de woning, vervreemdingssaldo en de invloed van het huwelijksgoederenregime op het vervreemdingssaldo.

De eigenwoningschuld en de waardering van de woning zijn voor de bepaling van de hoogte van het vervreemdingssaldo van essentieel belang. De hoogte van de eigenwoningschuld hoeft niet per definitie de eigenwoningschuld te zijn. De schulden die worden uitgezonderd op grond van artikel 3.120 Wet IB 2001 worden voor de bijleenregeling ook als eigenwoningschuld aangemerkt.

Voor de waardering van de eigen woning wordt uitgegaan van waarde in het economische verkeer. Op deze wijze wordt, indien de waarde niet onder normale omstandigheden is vastgesteld, aangesloten bij de waarde in het economische verkeer. Door deze extra bepaling op te nemen, wordt voor de berekening van de hoogte van het vervreemdingssaldo rekening gehouden met laatstgenoemde waarde. Bijvoorbeeld indien de woning tegen een te laag bedrag wordt verkocht aan de kinderen. Op het vervreemdingssaldo komen de kosten die samenhangen met de vervreemding van de eigen woning in mindering. Dit betreft onder andere makelaarskosten.

Het vervreemdingssaldo wordt, indien er sprake is van gezamenlijk eigendom, zo toegedeeld conform de gerechtigheid van de woning en de manier waarop de gerechtigde zijn aandeel heeft gefinancierd.

Na deze stap wordt het vervreemdingssaldo toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Deze eigenwoningreserve is persoonsgebonden en heeft een “houdbaarheidsdatum” van vijf jaar.

In hoofdstuk 4 wordt de eigenwoningreserve uitgebreider behandeld. Onder andere wordt lid 2 behandeld. Dit lid omhelst de term “kleiner wonen”. Bij deze term wordt aangesloten bij de hoogte van de eigenwoningschuld van de vorige eigen woning. Het betreft een soort *drempel* waartegen een nieuwe eigen woning minimaal gefinancierd kan worden met een lening waarvan de rente fiscaal als eigen woningrente kan worden aangemerkt. Deze drempel is een minimum, maar indien de verwervingskosten van de eigenwoning lager zijn dan deze drempel, geldt dit uiteraard lagere bedrag.

Ook worden de afboekingen van de eigenwoningreserve behandeld. Van afboekingen is onder andere sprake bij aflossingen van de lening en bij onderhoudskosten danwel verbetering van de eigen woning. Tot slot de afboeking van rechtswege na de vijfjaarstermijn.

De term kleiner wonen kan bij gezamenlijke aankoop van een eigen woning aan de orde zijn. Bijvoorbeeld als een van de partners reeds een eigen woning bezit. Er wordt namelijk voor de bepaling van de bijleenregeling altijd gekeken naar de individuele gerechtigheid in de woning en hoe deze is gefinancierd.

Rekeninghoudend met bovenstaande zou de bijleenregeling bij gewijzigde eigendomsverhouding gemakkelijk te zijn te ontlopen. Om dit tegen te gaan heeft de Wetgever lid 9 aan het artikel toegevoegd. Dit artikel betreft een anti-misbruikbepaling en is gericht op het feit dat, bij gezamenlijk aankoop van een eigen woning, een deel van de eigenwoningreserve ongebruikt blijft.

Door lid 9 wordt dit laatste aan banden gelegd. De niet gebruikte eigenwoningreserve van de partner verlaagt de eigenwoningschuld van de partner die geen eigenwoningreserve heeft. In lid 9 wordt het partnerbegrip uitgebreid met “degene met wie de belastingplichtige duurzaam een gezamenlijke huishouding voert”. Er wordt geen termijn genoemd waarbinnen daaraan wordt voldaan. Sommigen zijn van mening dat bij kortstondig samenwonen hiervan geen sprake kan zijn<sup>22</sup>.

Rekeninghoudend met bovenstaande dienen zich een aantal knelpunten aan. Zoals het ruime partnerbegrip en de consequenties voor de hoogte van de aftrekbare betaalde rente bij het vóóraf samenwonen bij het gezamenlijke aankopen van een eigen woning in tegenstelling tot geen samenwoning vooraf.

Deze knelpunten worden behandeld middels casussen en er worden aanbevelingen gedaan om deze te knelpunten op te lossen.

---

<sup>22</sup> *Bijleenregeling: gemakkelijker hebben ze het wel gemaakt!*, mr.dr.s. L.M.P. Jacobs, *Belastingbrief 2007/04*

## 6.1 Conclusie

De bijleenregeling is een van de vele (kleine) beperkingen om de groeiende post eigenwoningrente te beteugelen en zal zeker niet de laatste zijn. Dit laatste werd onder andere duidelijk op Prinsjesdag 2007. Hierin werd geopperd om de maximering van het eigenwoningforfait los te laten. Dit hield, zeker bij woningen boven de € 1.000.000, eigenlijk een verkapte rentebeperking in. Uiteindelijk is bij de behandeling van het Belastingplan 2008 dit laatste uitgesteld door middel van een jaarlijks loslaten van de eigenwoningforfait.

Voor de invoering van de bijleenregeling is de eigenwoningrente in zijn algemeenheid bekritiseerd. Onder andere de heer Stevens en het buitenland (OESO<sup>23</sup>) hebben al enige tijd kritiek op de Nederlandse eigenwoningrenteaftrek. In 2005 opperde de Raad van Economische Adviseurs in hun advies zelfs tot afschaffing van de eigenwoningrenteaftrek en verlaging van het inkomstenbelastingtarief.

Door de publieke opinie is afschaffing van de eigenwoningrente (bijna) onmogelijk. Dit stond bekend als politieke zelfmoord. Om de eigenwoningrente toch enigszins te beteugelen is er de bijleenregeling. Door de Wetgever werd als reden opgegeven dat de bijleenregeling de eigenwoningrente eerlijker maakte. Hierin is de overheid geslaagd, echter hierop is ook ingeboet op duidelijke wetgeving.

### ***Is de uitwerking van de bijleenregeling redelijk in relatie tot de aankoop van een eigen woning bij samenwoning vóóraf en bij samenwoning achteraf?***

De grootste onduidelijkheid komt naar voren door de bepaling “kleiner wonen”. Deze bepaling, waarvoor toch een groot deel van de belastingplichtigen in aanmerking komt, geeft veel onduidelijkheid. Onder andere bij partners komt deze bepaling snel om de hoek kijken.

Bij het gezamenlijk aankopen van een woning door partners is het door deze bepaling cruciaal hoe deze woning wordt aangekocht qua eigendomsverhouding en/ of er voor de gezamenlijke aankoop van de woning al is samengewoond. Indien er niet is samengewoond dan biedt de bepaling kleiner wonen en verandering van de eigendomsverhoudingen de mogelijkheid om fiscaal toch de aankoop te financieren waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.

Als partners wél hebben samengewoond en zij besluiten een eigen woning te kopen, dan kan op grond van de partnerregeling in de bijleenregeling de betaalde rente op de eigenwoningschuld van een van de partners niet aftrekbaar zijn.

Dit laatste is dan weer niet van toepassing indien beide partners wel een eigen woning hadden voordat zij besloten te gaan samenwonen en zij na het samenwonen alsnog gezamenlijk een nieuwe woning hebben aangekocht. Zij kunnen dan eventueel gebruik maken van de kleinerwonen-regeling en hebben dan geen last van het ruime partnerbegrip in de bijleenregeling.

Indien belastingplichtigen gezamenlijk een eigen woning wensen aan te kopen, dienen zij vooraf te bepalen hoe deze het best kan worden aangekocht qua eigendomsverhoudingen om de betaalde rente op de aangegane financiering zoveel mogelijk aan te merken als aftrekbare eigenwoningrente.

---

<sup>23</sup> *Economische Samenwerking en Ontwikkeling*

***Is het partnerbegrip zoals bepaald in lid 9 van artikel 3.119a (de bijleenregeling) te veel omvattend?***

Naast bovengenoemde komt er nog bij dat het begrip “partner” bij de bijleenregeling iets anders omvat dan wat fiscaal onder partner wordt verstaan op grond van artikel 1.2 van de Wet IB 2001. Dit laatste heeft de Wetgever gedaan vanwege een mogelijke ontgaansmogelijkheid door middel van het niet opteren van fiscaal partnerschap. Dit kan in sommige situaties bijzonder wrang uitwerken.

Bijvoorbeeld bij een inwonende zoon die een (eerste) woning gaat kopen en waarvan de moeder haar woning verkoopt en tijdelijk bij de zoon gaat inwonen. In casu heeft de zoon een rentebeperving vanwege het feit dat de eigenwoningreserve van de moeder in mindering komt op de eigenwoningsschuld van de zoon. Dit laatste omdat de moeder voor de bijleenregeling als partner wordt gezien van de zoon. Zij hebben immers een gezamenlijke huishouding gevoerd.

Bovengenoemde punten zijn bijzonder onduidelijk voor de belastingplichtige.

Het Besluit van 20 februari 2007<sup>24</sup> maakte het een en ander niet duidelijker. De Staatssecretaris komt in dit Besluit met een bepaling dat bij partners en de term kleiner wonen tegemoet komt. In dit Besluit wordt een nieuwe fiscale term wordt toegevoegd: niet actief eigenwoningreserve<sup>24</sup>. Met dit laatste, dat wel recht deed aan de praktijk, maakte de Staatssecretaris de wetgeving rondom de bijleenregeling er eerder niet overzichtelijker op.

***Aanbevelingen***

Geconcludeerd kan worden dat de kern van het begrijpelijk maken van de bijleenregeling zit in lid 2 van artikel 3.119a Wet IB 2001. De kleiner wonen regeling maakt het toepassen van de bijleenregeling bij partners onnodig moeilijk. Dit laatste moet ook gezien worden met lid 9 (partnerregeling) van eerdergenoemd artikel.

Mijn aanbeveling is om de bijleenregeling op dit punt te herzien. Mijn voorstel is dan ook dat lid 2 van genoemd artikel wordt ingetrokken. Dit laatste zou ook de term “bijleenregeling” en de gedachte achter de bijleenregeling ten goede komen. De budgettaire winst die hiermee door de overheid wordt behaald zou dan ingezet kunnen worden om lid 9 (partnerregeling) te laten vervallen. Deze laatste bepaling inzake het begrip partner, die eigenlijk grotendeels samenloopt bij lid 2, zou de bijleenregeling duidelijker maken.

Tevens zijn op deze wijze ook geen ingewikkelde en door een leek niet te begrijpen termen als “actief” eigenwoningreserve meer nodig en kan het eerder genoemde besluit op meerdere punten worden herzien.

Op de langere termijn dient als aanbeveling dat de eigenwoningregeling als geheel moet worden herzien danwel moet worden beoordeeld.

---

<sup>24</sup> Besluit Minister van Financiën van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M, punt 2.3

## Literatuurlijst

- De eigen woning in de Wet IB 2001, auteur Drs. M.J.J.R. van Mourik, november 2005;
- Besluit van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M;
- De noodzaak van grondslagverbreding in het Nederlandse belastingstelsel, Advies van de Raad van Economische Adviseurs (REA) d.d.28 september 2005;
- Effecten beperking fiscale aftrek hypotheekrente;
- Een huis kopen in Duitsland, uitgave Euregio;
- Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning, Federale Overheidsdienst Financiën (2006);
- Bijleenregeling: gemakkelijker hebben ze het wel gemaakt!, mr.drs. L.M.P. Jacobs, Belastingbrief 2007/04,
- Vakstudie artikelsgewijs commentaar
- [www.belastingadviesprogramma.nl](http://www.belastingadviesprogramma.nl)
- [www.veh.nl](http://www.veh.nl)