



ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

NADRUK VERBODEN

Erasmus School of Economics

Masterscriptie Fiscale Economie

Master specialisatie Directe Belastingen

Ongehuwd samenwonen en de eigenwoningregeling

Weet (je) waar je aan begint! (?)

Begeleider: Mr. T.C. Hoogwout

Tweede beoordelaar: Prof. Dr. P. Kavelaars

Datum definitieve versie: 4 april 2022

Door: Randi Jongeleen, 432882

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van de begeleider, tweede beoordelaar, Erasmus School of Economics of de Erasmus Universiteit Rotterdam. Daarnaast is het gebruik van deze scriptie door anderen dan de schrijver slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van PricewaterhouseCoopers (PwC)

Lijst van afkortingen

AWR	Algemene wet inzake Rijksbelastingen
art.	Artikel(en)
BEWS	Bestaande eigenwoningschuld
BNB	Beslissingen in belastingzaken
BRP	Basisregistratie Personen
BW	Burgerlijk Wetboek
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
EWR	Eigenwoningreserve
EWS	Eigenwoningschuld
FBN	Fiscale Berichten voor het Notariaat
FTV	Fiscaal Tijdschrift Vermogen
Goedkeurend Besluit	Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018
Hof	Gerechtshof
HR	Hoge Raad
MvT	Memorie van Toelichting
NTFR	Nederlands Tijdschrift voor Fiscaal Recht
r.o.	Rechtsoverweging
SEO	SEO Economisch Onderzoek
Stcrt.	Staatscourant
V-N	Vakstudie Nieuws
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer
Wet IB 2001	Wet inkomstenbelasting 2001
Wet IB 1964	Wet inkomstenbelasting 1964
WFR	Weekblad Fiscaal Recht
WOZ	Wet waardering onroerende zaken
WPNR	Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen.....	2
Inhoudsopgave.....	3
Hoofdstuk 1: De inleiding	7
1.1 Aanleiding en relevantie	7
1.2 Probleemstelling en deelvragen	9
1.3 Toetsingskader	10
1.4 Afbakening.....	11
1.5 Opzet	13
Hoofdstuk 2: Ongehuwd samenwoners.....	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Ongehuwd samenwoners volgens het fiscale partnerbegrip	14
2.3 De fiscale gevolgen van ongehuwd samenwonen en de eigenwoningregeling	16
2.3.1 Gemeenschappelijke inkomensbestanddelen.....	17
2.3.2 Invloed civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd samenwoners in de fiscale eigenwoningregeling.....	18
2.4. Civielrechtelijke gevolgen van ongehuwden die gaan samenwonen.....	18
2.4.1 Inleiding.....	18
2.4.2 Civielrechtelijke gevolgen ongehuwd samenwonen zonder afspraken	19
2.4.3 Afspraken die ongehuwd samenwonenden kunnen maken	22
2.5 Deelconclusie	25
Hoofdstuk 3: De fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022	26
3.1 Inleiding	26
3.2 Geschiedenis	26
3.2.1 De belasting van de eigen woning binnen de inkomstenbelasting	26
3.2.2 De eigen woning binnen de Wet IB 2001	27
3.3 Voorwaarden ‘eigen woning’	29
3.3.1 Begrip eigen woning.....	29
3.4 Het belastbare inkomen uit eigen woning.....	31

3.4.1 De voordelen uit eigen woning.....	31
3.4.2 Aftrekbare kosten eigen woning.....	32
3.5 De eigenwoningschuld.....	34
3.5.1 Vereisten eigenwoningschuld vanaf 1 januari 2013.....	35
3.5.2 Correcties eigenwoningschuld.....	36
3.5.3 Uitzonderingen eigenwoningschuld.....	37
3.5.4 Aflossingseis bij het oversluiten van een lening.....	37
3.5.5 Aflossingsstand.....	38
3.6 Bestaande eigenwoningschuld.....	38
3.7 Bijleenregeling.....	39
3.7.1 Inleiding en systematiek.....	39
3.7.2 Het vervreemdingssaldo.....	39
3.7.3 De eigenwoningreserve.....	40
3.7.4 Vervreemding of verwerving.....	40
3.8 Deelconclusie.....	41
Hoofdstuk 4: Knelpunten eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning tot 1 januari 2022.....	42
4.1 Inleiding.....	42
4.2 Onbedoelde renteaftrekbeperkingen en het Goedkeurend Besluit.....	43
4.2.1 Knelpunt: onbedoelde renteaftrekbeperkingen.....	43
4.2.2 Goedkeurend Besluit.....	44
4.2.3 Toetsing onbedoelde renteaftrekbeperkingen na Goedkeurend Besluit.....	45
4.2.4 Het belang van de draagplichtovereenkomst.....	47
4.3 Analyse van de latente eigenwoningreserve.....	49
4.3.1 Knelpunt: ongewenste uitwerking eigenwoningreserve op de lange termijn.....	49
4.3.2 Onduidelijkheid “mate gerechtigd tot het vervreemdingssaldo eigen woning” volgens artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001.....	50
4.3.3 Lening op de partner en de eigenwoningreserve.....	51
4.3.4 Toetsing effectiviteit.....	51

4.3.5 Belang van de draagplichtovereenkomst bij de toepassing van artikel 3.119aa lid 5Wet IB 2001	52
4.4 Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.....	52
4.4.1 Moment van aankoop en financiering eigen woning.....	52
4.4.2 Aangifte inkomstenbelasting	53
4.5 Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid	55
4.6 Deelconclusie	56
Hoofdstuk 5: Toetsing knelpunten na de wetwijzigingen per 1 januari 2022	58
5.1 Inleiding	58
5.2 De wetwijzigingen van de toepassing van de eigenwoningregeling per 1 januari 2022.....	59
5.2.1 Eigenwoningreserve artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001.....	60
5.2.2 Aflossingsstand artikel 3.119d lid 4 en artikel 3.119aa lid 4 Wet IB 2001	60
5.2.3 Bestaande eigenwoningschuld artikel 10bis.1. lid 3 en lid 7 Wet IB 2001	61
5.3 Toetsing effectiviteit	61
5.3.1 Toetsing onbedoelde renteaftrekbeperkingen in 50%-50% draagplicht verhoudingen.....	61
5.3.2 Toetsing effectiviteit draagplichtovereenkomst voor onbedoelde renteaftrekbeperkingen..	64
5.3.3 Toetsing ongewenste uitwerking latente eigenwoningreserve op de lange termijn	66
5.3.4 Overige knelpunten.....	67
5.4 Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.....	67
5.4.1 Toetsing moment van aankoop en financiering eigen woning	68
5.4.2 Toetsing aangifte inkomstenbelasting	68
5.5 Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid	69
5.6 Deelconclusie	70
5.7 Aanbevelingen voor verbeteringen	72
Hoofdstuk 6: Conclusie	74
6.1 Inleiding	74
6.2 Wat zijn de civielrechtelijke en fiscale gevolgen voor ongehuwden van de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?	74
6.3 Wat is de fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022?.....	75

6.4 Wat zijn de belangrijkste knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden tot 1 januari 2022 bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?.....	76
6.5 Zorgen de wetswijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?	79
6.6 Aanbevelingen voor verbeteringen	81
Bibliografie.....	83
Literatuur:.....	83
Jurisprudentie:	86
Parlementaire stukken:	87
Overige documenten:	88
Bijlage I – Voorbeelden uitwerking eigenwoningregeling bij aankoop en financiering eigen woning	90
Voorbeeld 1 Eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningschuld	90
Voorbeeld 1.1 Eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningschuld - uitwerking eigenwoningregeling tot 1 januari 2022	91
Voorbeeld 1.2 Eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningschuld – uitwerking eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022.....	92
Voorbeeld 2 Aflossingsstand	93
Voorbeeld 2.1 Aflossingsstand - uitwerking eigenwoningregeling tot 1 januari 2022	93
Voorbeeld 2.2 Aflossingsstand - uitwerking eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022.....	94
Voorbeeld 3 Inbreng eigen vermogen.....	95
Voorbeeld 3.1 Inbreng eigen vermogen - uitwerking eigenwoningregeling tot 1 januari 2022....	95
Voorbeeld 3.2 Inbreng eigen vermogen - uitwerking eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022	96
Bijlage II – Overzicht toetsing	97

Hoofdstuk 1: De inleiding

1.1 Aanleiding en relevantie

Met de verzelfstandiging van de gehuwde vrouw is ons huidige inkomstenbelastingstelsel over de jaren geïndividualiseerd en door de toename van de verschillende samenlevingsvormen heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een meer gelijke fiscale behandeling van gehuwden en ongehuwd samenwoners.¹ Steeds meer mensen kiezen ervoor om ongehuwd samen te wonen.² Ongehuwd samenwonen is een relatievorm waarbij minder commitment is vereist tussen de partners en er is sprake van meer economische zelfstandigheid dan bij gehuwden.³ Ongehuwd samenwonen kan worden gezien als een proefperiode van de relatie, voorstadium van het huwelijk of ter vervanging van het huwelijk.⁴

Daarnaast staat de Nederlandse woningmarkt onder druk. Uit onderzoek blijkt dat Nederlanders het te kort aan goede en betaalbare woningen als gevolg van de stijging van de huizenprijzen als een van de grootste vraagstukken zien van dit moment.⁵ De koopwoningmarkt wordt voornamelijk vertegenwoordigd door partners, gezinnen en huishoudens.⁶ Door de stijging van de huizenprijzen is namelijk een groter vermogen en een hoger inkomen nodig om reële toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt.⁷ Daarnaast gelden soepelere regels voor het verkrijgen van een (hypotheaire) lening door tweeverdieners dan voor eenverdieners.⁸ De fiscale behandeling van de eigen woning is al jaren een politiek gevoelig onderwerp.⁹ Ondanks de stijging van de huizenprijzen en de problemen op de woningmarkt wordt het eigenwoningbezit namelijk fiscaal gestimuleerd door middel van de fiscale eigenwoningregeling. Daarnaast is veel kritiek op de complexiteit van de eigenwoningregeling.

De eigenwoningregeling bestaat uit diverse fiscale regelingen in box 1 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001) die betrekking hebben op de eigen woning. Kortgezegd komt deze regeling neer op het belasten van de opbrengsten uit de eigen woning door middel van het eigenwoningforfait in combinatie met een (hypotheek)renteaf trek. Het saldo levert in de meeste gevallen fiscaal een aftrekpost op tegen het progressieve tarief in box 1.¹⁰ De eigenwoningregeling is over de jaren meerdere keren aangepast door de invoering van de verschillende deelregelingen, waardoor een lening die wordt aangegaan ter financiering van de eigen woning aan strengere voorwaarden moet voldoen om de

¹ Kamerstukken II 1999/00, 26727, 7, p. 104.

² CBS (2021), Burgerlijke staat: begin 2021 was 45,2% van de inwoners van Nederland gehuwd (inclusief geregistreerd partnerschap) en 39,6% was ongehuwd samenwonend.

³ Kooiman, Stoeldraijer & Harmsen, 2021.

⁴ Kooiman, Stoeldraijer & Harmsen, 2021.

⁵ Kanne & van Engeland 2020, p. 4.

⁶ Staat van de Woningmarkt – Jaarrapportage 2021, p. 44.

⁷ Renes, Thissen & Segeren 2006, p. 73.

⁸ Nibud (2020), Nibud: Maximale hypotheek in 2021 hoger bij loonstijging.

⁹ Heithuis, Kavelaars & Schuver 2017, p. 426.

¹⁰ Afdeling 3.6 Wet IB 2001.

hypotheekrente nog in aftrek te mogen brengen. Wordt niet voldaan aan deze voorwaarden, verplaatst de lening naar box 3 en kan de rente op de lening niet in aftrek worden gebracht. Belangrijke deelregelingen zijn de 30-jaarstermijn, de bijleenregeling, de aflossingseis, de aflossingsstand en het overgangsrecht voor een kwalificerende bestaande eigenwoningschuld. De 30-jaarstermijn zorgt ervoor dat een lening voor een maximale periode van 30 jaar recht heeft op renteaftrek. De bijleenregeling zorgt ervoor dat de overwaarde die ontstaat bij de verkoop van een woning wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve. De eigenwoningreserve beperkt de hoogte van de lening ten behoeve van de aankoop van een nieuwe eigen woning waarvoor de eigenaar nog recht heeft op renteaftrek.¹¹ Per 1 januari 2013 moet de eigenwoningschuld in maximaal 30 jaar en minimaal volgens een annuïtair aflossingsschema worden afgelost.¹² Op het moment dat een eigen woning wordt verkocht en de eigenwoningschuld is nog niet volledig afgelost ontstaat een aflossingstand, zodat bij de aankoop en financiering van een nieuwe eigen woning het aflossingsschema van de oude eigenwoningschuld kan worden voortgezet.¹³ Voor bestaande eigenwoningschulden die vóór 1 januari 2013 zijn aangegaan is een overgangsregeling getroffen, waardoor de aflossingseis niet van toepassing is en het recht op renteaftrek voor aflossingsvrije leningen blijft bestaan, voor zover de maximale renteaftrekperiode van 30 jaar nog niet is verstreken.¹⁴

Uit het onderzoek van Panteia blijkt dat de eigenwoningregeling bijzonder complex kan worden voor partners bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning doordat verschillende deelregelingen van de eigenwoningregeling samenkomen.¹⁵ De complexiteit ontstaat doordat rekening moet worden gehouden met meerdere leningen waarop verschillende aftrektermijnen en aflossingsschema's van toepassing zijn. Ook moet rekening worden gehouden met de vaststelling en toepassing van de eigenwoningreserve.¹⁶ De groep partners die gaat samenwonen en dus wordt geconfronteerd met de eigenwoningregeling bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning bestaat voornamelijk uit ongehuwd samenwoners.¹⁷ Het kan gaan om ongehuwd partners die starten op de woningmarkt door de aankoop van hun eerste gezamenlijke eigen woning. Maar het kan ook gaan om partners die, bijvoorbeeld na een scheiding, bewust kiezen om ongehuwd te blijven en met hun nieuwe relatie gezamenlijk een woning te kopen.

¹¹ Art. 3.119aa Wet IB 2001; Een hypothecaire zekerheid kan worden bedongen door de geldverstrekker, maar vindt bij niet-professionele partijen, zoals leningen van familie of de eigen bv niet altijd plaats. Fiscaal gaat het slechts om de eigenwoningschuld en is het voor de eigenwoningreserve irrelevant of de geldverstrekker hypothecaire zekerheid heeft bedongen.

¹² Art. 3.119a lid 1 onderdeel b en c Wet IB 2001.

¹³ Art. 3.119a lid 1 onderdeel b en art. 3.119d Wet IB 2001.

¹⁴ Art. 10bis.1 Wet IB 2001.

¹⁵ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 6; Ook andere life-events zoals 'uit elkaar gaan' en overlijden kunnen belangrijke gebeurtenissen zijn die voor complexiteit kunnen zorgen. In het kader van dit onderzoek is gekozen slechts de deelregelingen die bij het life-event samenwonen te onderzoeken.

¹⁶ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 8 en p. 35.

¹⁷ Gaalen, van, Houdt, van & Poortman 2019, p. 7.

De aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning is een veelvoorkomende situatie, veel belastingplichtigen worden met de eigenwoningregeling geconfronteerd en het belang van een goede wettelijke regeling is daarom groot. Doordat de eigenwoningregeling in veel gevallen een aftrekpost oplevert ligt de bewijslast bij de belastingplichtige om aan te tonen in welke mate hij recht heeft op renteaftrek. Een belastingplichtige kan als gevolg van de complexiteit worden belemmerd inzicht te verwerven in de werking van de eigenwoningregeling en de fiscale gevolgen hiervan.¹⁸ Daarnaast kan de complexiteit ervoor zorgen dat een belastingplichtige wordt belemmerd om op een juiste wijze aangifte te doen. Vanuit het oogpunt van de Belastingdienst kan die complexiteit ervoor zorgen dat de uitvoerbaarheid van de eigenwoningregeling in gevaar komt.

Recent zijn op 1 januari 2022 meerdere wetswijzigingen binnen de eigenwoningregeling ingevoerd die mede betrekking hebben op de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door partners.¹⁹ Deze wetswijzigingen zien op de bijleenregeling, de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld en hebben als doel om onbedoelde renteaftrekbepalingen als gevolg van de individuele toepassing van deze deelregelingen voor partners te voorkomen. De staatssecretaris hoopt met deze wijzigingen de ongewenste uitwerkingen van de eigenwoningregeling in partnerschapssituaties te voorkomen en daarnaast moeten de wetswijzigingen bijdragen aan het doenvermogen van belastingplichtigen met een eigen woning doordat de toepassing van de bijleenregeling, aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld in meer gevallen zullen aansluiten bij de in de praktijk gekozen wijze van financiering.²⁰

1.2 Probleemstelling en deelvragen

Over de jaren zijn meerdere onderzoeken gedaan naar de eigenwoningregeling. Uit het onderzoek van Panteia blijkt dat de eigenwoningregeling bijzonder complex kan worden voor partners bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning doordat verschillende deelregelingen van de eigenwoningregeling samenkomen.²¹ De groep partners die gaat samenwonen en wordt geconfronteerd met de eigenwoningregeling bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning bestaat voornamelijk uit ongehuwd samenwoners.²² De aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning is een veelvoorkomende gebeurtenis waardoor veel belastingplichtigen worden geconfronteerd met de eigenwoningregeling en het belang van een goede wetgeving groot is. Echter blijkt nog geen

¹⁸ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 5.

¹⁹ Staatsblad 2021, 652.

²⁰ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 2 (MvT).

²¹ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 6; Ook andere life-events zoals 'uit elkaar gaan' en overlijden kunnen belangrijke gebeurtenissen zijn die voor complexiteit kunnen zorgen. In het kader van dit onderzoek is gekozen slechts de deelregelingen die bij het life-event samenwonen te onderzoeken.

²² Gaalen, van, Houdt, van & Poortman 2019, p. 7.

sprake te zijn van een ‘goede’ wetgeving, want de staatssecretaris zag aanleiding om de toepassing van de eigenwoningregeling voor partners in een breder perspectief te bezien en per 1 januari 2022 zijn wetswijzigingen ingevoerd die mede betrekking hebben op de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door partners.²³ In deze scriptie wordt daarom onderzocht of de wetswijzigingen zorgen voor een verbetering van de toepassing van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. Allereerst wordt onderzoek gedaan naar de knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de eigen woning tot 1 januari 2022. Vervolgens wordt onderzocht of de wetswijzigingen per 1 januari 2022 zorgen voor een verbetering van de knelpunten. De onderzoeksvraag luidt daarom als volgt: *“Zorgen de wetswijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?”*

Deze onderzoeksvraag zal beantwoord worden aan de hand van de volgende deelvragen:

1. Wat zijn de civielrechtelijke en fiscale gevolgen voor ongehuwden van de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?
2. Wat is de fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022?
3. Wat zijn de belangrijkste knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden tot 1 januari 2022 bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?
4. Zorgen de wetswijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?

1.3 Toetsingskader

In deze scriptie wordt een literatuuronderzoek gedaan naar de knelpunten vóór 1 januari 2022 en daarbij wordt getoetst of een verbetering van de knelpunten heeft plaatsgevonden na de wetswijzigingen per 1 januari 2022. Voor het literatuuronderzoek wordt gebruikgemaakt van wetgeving, jurisprudentie, parlementaire geschiedenis, literatuur en wetenschappelijke artikelen. Daarnaast wordt aan de hand van verschillende voorbeelden onderzoek gedaan hoe de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning van invloed is op de uitwerking van de eigenwoningregeling voor ongehuwden. Voordat onderzocht kan worden wanneer sprake is van een verbetering van de knelpunten, moet eerst het begrip ‘knelpunt’ voor dit onderzoek worden gedefinieerd. Een fiscale wet of fiscaal beleid wordt altijd ingevoerd met een specifiek doel. Om te kunnen spreken van een “goede” wetgeving moet daarom eerst worden onderzocht of de wetgeving effectief is. Daarnaast is het ook van belang dat de wetgeving voor

²³ Brief Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2021, 2021-0000106786.

een belastingplichtige eenvoudig te begrijpen is en uitvoerbaar is voor de Belastingdienst. Om die reden worden de knelpunten aan de hand van de volgende kwaliteitseisen getoetst.²⁴

- **Effectiviteit:** De effectiviteit gaat over de doeltreffendheid. De verschillende deelregelingen en wetwijzigingen hebben ieder hun eigen doelstellingen. Het is van belang dat de beoogde doelstelling van de wetgever op zijn minst in belangrijke mate wordt behaald. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele neveneffecten van de regeling. De ongewenste uitkomsten en knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de eigenwoning worden onderzocht en getoetst aan de doelstelling van de van toepassing zijnde deelregeling.
- **Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid:** Het is belangrijk dat een wet eenvoudig, duidelijk en toegankelijk is voor degene die met de regelgeving wordt geconfronteerd. Indien een wetgeving onnodig ingewikkeld is kan een belastingplichtige worden belemmerd inzicht te verwerven in de werking en de fiscale gevolgen van de wetgeving. Daarnaast kan dit ervoor zorgen dat fouten worden gemaakt in de aangifte en dit kan de rechtszekerheid in gevaar brengen.
- **Controleerbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid:** Het gaat hierbij om de vraag of de overheid in staat is om de naleving van de wettelijke regels af te dwingen. Daarbij is het van belang dat de wettelijke regeling praktisch uitvoerbaar is voor de Belastingdienst. De Belastingdienst moet kunnen controleren of de eigenwoningregeling correct is verwerkt in de aangifte inkomstenbelasting en daarnaast moet de Belastingdienst kunnen handhaven indien de regels niet juist worden nageleefd.

Het is onvermijdelijk dat een wet tekortkomingen bevat, echter moeten de kwaliteitseisen in een optimaal evenwicht samen komen. Om die reden wordt in deze scriptie gesproken van een ‘knelpunt’ op het moment dat een wet haar doel voorbijschiet, geen sprake is van een optimaal evenwicht en zodoende ruimte is voor verbetering.

1.4 Afbakening

In deze scriptie wordt slechts onderzoek gedaan naar de knelpunten voor ongehuwd partners bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning en in de situatie dat beide partners eigenaar worden van de woning. Dit onderzoek heeft slechts betrekking op ongehuwd partners die kwalificeren als fiscaal partner voor de inkomstenbelasting.²⁵ Het maakt niet uit of de ongehuwden voor de aankoop van de woning al kwalificeerden als fiscaal partner, want doordat zij beide eigenaar worden van de

²⁴ Kamerstukken II 1990/91, 22008, 2, p. 25 (Nota zicht op wetgeving).

²⁵ Volgens art. 1.2 Wet IB 2001.

nieuwe woning en in deze woning gaan samenwonen zullen zij op dat moment automatisch kwalificeren als fiscaal partner voor de inkomstenbelasting.²⁶

Het life-event ‘samenwonen’ staat in dit onderzoek centraal. Met samenwonen wordt de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door ongehuwd partners bedoeld en dit wordt aangeduid als het moment waarop de ongehuwden gaan samenwonen. De woning waarin de ongehuwd partners gaan samenwonen kwalificeert voor beide als ‘eigen woning’ volgens artikel 3.111 Wet Inkomstenbelasting 2001. Indien een woning niet kwalificeert als eigen woning is de eigenwoningregeling namelijk niet van toepassing en verplaatst de woning naar box 3. Daarnaast hebben de ongehuwd partners nog niet eerder met elkaar samengewoond in een kwalificerende eigen woning. De knelpunten van de eigenwoningregeling die ontstaan bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning staat centraal. Dit onderzoek behandelt niet de problematiek waarbij de ene partner intrekt in de eigen woning van de andere partner. Dit onderzoek behandelt niet de problematiek op het moment van overlijden of het moment dat de ongehuwd partners uit elkaar gaan. Echter kan de wijze waarop de ongehuwd partners de huidige eigen woning financieren en de afspraken die zij op dat moment maken ook direct gevolgen hebben voor de lange termijn maar die pas zichtbaar worden op het moment dat de partners bijvoorbeeld uit elkaar gaan. De directe relatie met samenwonen zorgt ervoor dat deze problematiek wel valt binnen de reikwijdte van dit onderzoek. Ook wordt slechts onderzoek gedaan naar binnenlands belastingplichtige situaties.

De wetswijzigingen die per 1 januari 2022 in werking zijn getreden hebben betrekking op de toepassing van de eigenwoningregeling voor partners. Slechts de wetswijzigingen die van toepassing zijn voor ongehuwden en betrekking hebben op de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning worden in deze scriptie besproken. De wetswijzigingen per 1 januari 2022 die van toepassing zijn voor gehuwden en de wetswijzigingen die betrekking hebben op het life-event overlijden blijven in deze scriptie daardoor onbesproken. Daarnaast hebben de wetswijzigingen van de eigenwoningregeling voor partners per 1 januari 2022 betrekking op de bijleenregeling, het overgangsrecht met betrekking tot de bestaande eigenwoningschuld en de aflossingsstand. Ook uit het onderzoek van Panteia blijkt dat deze deelregelingen voor grote complexiteit zorgen op het moment van samenwonen.²⁷ Om die reden wordt voor de toetsing van de knelpunten slechts ingegaan op deze deelregelingen. Echter is het van belang om te begrijpen hoe de eigenwoningregeling is ontstaan en zich heeft ontwikkeld over de jaren, om die reden wordt bij de uitleg van de fiscale systematiek van de eigenwoningregeling kort ingegaan op andere deelregelingen van de eigenwoningregeling. Deelregelingen die niet worden besproken in deze scriptie zijn de kapitaalverzekering, de spaarrekening en het beleggingsrecht eigen woning.

²⁶ Volgens art. 1.2 lid 1 onderdeel d Wet IB 2001

²⁷ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 8 en p. 35.

1.5 Opzet

Dit onderzoek wordt uitgevoerd aan de hand van de vier deelvragen. Na het inleidende hoofdstuk zal in ieder hoofdstuk één deelvraag worden onderzocht. Nadat de individuele deelvragen zijn onderzocht wordt in de conclusie de centrale onderzoeksvraag beantwoord.

In hoofdstuk 2 worden allereerst de fiscale gevolgen van ongehuwd samenwonen voor de inkomstenbelasting onderzocht aan de hand van het fiscale partnerbegrip. Vervolgens wordt onderzocht in hoeverre de civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd partners van invloed is voor de toepassing van eigenwoningregeling. Vervolgens wordt onderzoek gedaan naar de civielrechtelijke gevolgen van de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door ongehuwd partners en welke afspraken zij vervolgens kunnen maken. Nadat de civielrechtelijke en fiscale gevolgen van de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door ongehuwden is onderzocht, wordt in hoofdstuk 3 de fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022 uiteengezet. Daarbij wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en worden de verschillende deelregelingen binnen de eigenwoningregeling besproken. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste knelpunten en ongewenste uitwerkingen van de eigenwoningregeling bij de aankoop of financiering van de gezamenlijke eigen woning voor ongehuwd partners onderzocht en getoetst aan de toetsingscriteria. In hoofdstuk 5 worden de wetwijzigingen van de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 besproken die van toepassing zijn voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. Vervolgens worden de knelpunten na de wetwijzigingen per 1 januari 2022 opnieuw onderzocht en getoetst aan de toetsingscriteria, zodat kan worden beoordeeld of sprake is van een verbetering van de knelpunten na de wetwijzigingen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 aan de hand van de deelvragen een antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag en worden aanbevelingen gedaan.

Hoofdstuk 2: Ongehuwd samenwoners

2.1 Inleiding

Slechts 9% van de partners is al aan het begin van hun samenwoon periode getrouwd.²⁸ De groep partners die gaat samenwonen bestaat voornamelijk uit ongehuwd samenwoners. Ongehuwd samenwonen wordt gezien als een relatievorm waarbij minder commitment is vereist tussen partners en er is sprake van meer economische zelfstandigheid dan bij gehuwden.²⁹ Daarnaast blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), ondanks dat de groep gehuwden begin 2021 nog groter

²⁸ Gaalen, van, Houdt, van & Poortman 2019, p. 7: slechts 9% van de groep partners al aan het begin van hun samenwoon periode getrouwd. De meeste partners kiezen er dus voor om eerst ongehuwd samen te wonen.

²⁹ Kooiman, Stoeldraijer & Harmsen, 2021.

was, steeds meer mensen ervoor kiezen om ongehuwd samen te wonen.³⁰ Ongehuwd samenwonen kan worden gezien als een voorstadium of vervanging van het huwelijk of als een proefperiode voor de relatie.³¹ Uit onderzoek blijkt ook dat ongehuwd samenwoners vaker uit elkaar gaan, dan gehuwden.³²

Allereerst wordt kort uiteengezet aan welke voorwaarden ongehuwd samenwoners moeten voldoen om te kwalificeren als fiscaal partner volgens de inkomstenbelasting. Vervolgens worden de gevolgen van fiscaal partnerschap voor de eigenwoningregeling onderzocht. Tenslotte wordt de civielrechtelijke positie en de gevolgen voor ongehuwden die gezamenlijk een woning kopen onderzocht. Daarbij zullen eerst de verschillende situaties worden beschreven die kunnen ontstaan bij het life-event 'samenwonen'. Vervolgens wordt onderzocht wat de civielrechtelijke gevolgen zijn op het moment dat geen afspraken worden gemaakt en welke afspraken ongehuwden kunnen maken.

2.2 Ongehuwd samenwoners volgens het fiscale partnerbegrip

Het uitgangspunt in deze scriptie is dat de ongehuwd samenwoners kwalificeren als fiscaal partner voor de inkomstenbelasting. Om voor de inkomstenbelasting te bepalen of de ongehuwd samenwoners kwalificeren als fiscaal partner, moet allereerst worden gekeken naar het basispartnerbegrip in artikel 5a van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen (AWR).³³ In dit artikel is een uniform partnerbegrip gedefinieerd, die voor verschillende belastingwetten en toeslagen van toepassing is. Het uitgangspunt van het fiscale partnerbegrip is dat op basis van objectieve criteria kan worden bepaald of sprake is van fiscaal partnerschap. Het werken met objectieve criteria zorgt voor een vermindering van de administratieve lasten bij de belastingplichtige en zorgt voor een verbetering van de uitvoering bij de Belastingdienst.³⁴ Volgens het basispartnerbegrip in de AWR worden ongehuwd samenwoners aangemerkt als fiscaal partner indien een meerderjarige persoon een notarieel samenlevingscontract is aangegaan met de belastingplichtige én op hetzelfde woonadres staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) als de belastingplichtige.³⁵ Voor ongehuwd samenwonenden eindigt het partnerschap op het moment dat de persoon niet meer op hetzelfde woonadres staat ingeschreven als de belastingplichtige.³⁶

Voor de inkomstenbelasting is het uniforme partnerbegrip voor ongehuwd samenwoners uitgebreid en beperkt. Een persoon wordt aangemerkt als fiscaal partner op het moment dat de persoon op hetzelfde woonadres staat ingeschreven in het BRP en ze gezamenlijk een woning in eigendom hebben en de

³⁰ CBS (2021), Burgerlijke staat: begin 2021 was 45,2% van de inwoners van Nederland gehuwd (inclusief geregistreerd partnerschap) en 39,6% was ongehuwd samenwonend.

³¹ Kooiman, Stoeldraijer & Harmsen, 2021.

³² Kooiman, Stoeldraijer & Harmsen, 2021.

³³ Art. 1.2 lid 1 jo art. 5a AWR.

³⁴ Kamerstukken II 2009/10, 32130, 3, p. 25.

³⁵ Art. 5a lid 1 AWR.

³⁶ Art. 5a lid 4 AWR.

woning voor beide partners als hoofdverblijf ter beschikking staat. Onder eigendom wordt verstaan, eigendom, economisch eigendom of eigendom op grond van recht van lidmaatschap van een coöperatie.³⁷ Voor de kwalificatie als fiscaal partner is het niet van belang in welke mate een partner gerechtigd is tot de eigenwoningschuld, slechts het eigendom in de eigen woning is bepalend. Ongehuwd partners die op hetzelfde woonadres staan ingeschreven kunnen ook op basis van andere voorwaarden kwalificeren als fiscaal partner volgens de inkomstenbelasting, doordat zij bijvoorbeeld gezamenlijk een kind hebben gekregen of als partner staan aangemeld in de pensioenregeling van de belastingplichtige.³⁸ Doordat in deze scriptie het uitgangspunt is dat de ongehuwd partners gezamenlijk eigenaar worden van de eigen woning en daarmee automatisch kwalificeren als fiscaal partner voor de inkomstenbelasting, zijn deze aanvullende voorwaarden voor dit onderzoek niet van belang en worden daarom niet verder besproken.³⁹ Indien een persoon gedurende het kalenderjaar wordt aangemerkt als partner, wordt deze ook voor de andere perioden van het kalenderjaar aangemerkt als partner, zolang deze persoon op hetzelfde woonadres staat ingeschreven als de belastingplichtige.⁴⁰ Tenslotte is het slechts mogelijk om één fiscaal partner te hebben. Daarbij gaat de partner die kwalificeert als partner op grond van artikel 5a AWR vóór op de partner die kwalificeert op grond van artikel 1.2 Wet IB 2001.⁴¹

Tenslotte zijn voor de inkomstenbelasting bepaalde personen uitgesloten om als fiscaal partner te worden aangemerkt, zoals bloed- en aanverwanten van de belastingplichtige in de eerste graad, tenzij beide aan het begin van het kalenderjaar een leeftijd van minimaal 27 jaar hebben bereikt.⁴² Een pleegkind jonger dan 27 jaar kan geen fiscaal partner worden met zijn pleegouder.⁴³ Ook kan een persoon niet kwalificeren als fiscaal partner voor de inkomstenbelasting indien die persoon geen inwoner is van Nederland en ook niet kwalificeert als buitenlands belastingplichtige.⁴⁴ Daarnaast is een regeling opgenomen voor ongehuwd samenwonenden, waardoor zij als partner blijven aangemerkt op het moment dat één van beide partners om medische redenen of ouderdom wordt opgenomen in een verpleeghuis of een verzorgingstehuis.⁴⁵ Er is een regeling opgenomen voor ongehuwd samenwonenden die op grond van artikel 5a AWR of artikel 1.2 van de Wet inkomstenbelasting als partner worden aangemerkt, waarbij voor hen het aanverwantschap gelijk wordt gesteld met gehuwden.⁴⁶ Tenslotte bestaat een uitzondering om te worden aangemerkt als fiscaal partner indien zij slechts volgens artikel

³⁷ Art. 1.2 lid 1 onderdeel d Wet IB 2001.

³⁸ Art. 1.2 lid 1 onderdeel a en b Wet IB 2001; Art. 1.2 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001: op grond van dit lid kan ongemerkt fiscaal partnerschap ontstaan, indien de partner wordt opgenomen in het pensioenfonds van de belastingplichtige en beide partners staan ingeschreven op hetzelfde woonadres. Zowel voor de belastingplichtigen als voor de Belastingdienst kan zodoende onopgemerkt fiscaal partnerschap ontstaan.

³⁹ Art. 1.2 lid 1 onderdeel d Wet IB 2001.

⁴⁰ Art. 1.2 lid 2 Wet IB 2001.

⁴¹ Art. 1.2 lid 3 Wet IB 2001.

⁴² Art. 1.2 lid 4 onderdeel a Wet IB 2001.

⁴³ Art. 1.2 lid 4 onderdeel b Wet IB 2001.

⁴⁴ Art. 1.2 lid 4 onderdeel c Wet IB 2001; art. 7.8 Wet IB 2001.

⁴⁵ Art. 1.2 lid 5 Wet IB 2001.

⁴⁶ Art. 1.2 lid 6 Wet IB 2001.

1.2 lid 1 onderdeel e Wet IB 2001 als partner wordt aangemerkt én wonen in een instelling die opvang biedt zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wet WMO).⁴⁷

2.3 De fiscale gevolgen van ongehuwd samenwonen en de eigenwoningregeling

Het fiscale partnerbegrip vertegenwoordigt een samenlevingsvorm (leefeenheid) waarmee rekening wordt gehouden bij de belastingheffing.⁴⁸ Historisch gezien werd tot 1973 enkel het huwelijk gezien als een samenlevingsvorm dat fiscaal als leefeenheid werd aangemerkt.⁴⁹ Het samenvoegingsstelsel stond centraal, waarbij de draagkracht werd bepaald door het gezinsinkomen en het inkomen van de gehuwde vrouw werd volledig bij het inkomen van haar man opgeteld.⁵⁰ Met de verzelfstandiging van de gehuwde vrouw en de toename van de verschillende samenlevingsvormen heeft echter een verschuiving plaatsgevonden naar een meer gelijke fiscale behandeling van gehuwden en ongehuwd samenwoners.⁵¹

In de hoofdregel is de huidige belastingheffing voor de inkomstenbelasting geïndividualiseerd en worden de inkomsten belast bij degene die het inkomen geniet en de uitgaven worden in aanmerking genomen bij de persoon op wie deze kosten drukken.⁵² De rechthebbende van het inkomen is degene die het inkomen ‘geniet’. Het is niet van belang of een partner daar ook feitelijk voordelen van heeft.⁵³ Om te bepalen op wie de kosten drukken wordt gekeken wie juridisch verplicht is deze kosten te dragen en niet wie de kosten daadwerkelijk betaalt.⁵⁴ De belastingheffing is niet strikt geïndividualiseerd. Op de hoofdregel dat het inkomen wordt belast bij degene die het inkomen geniet is een uitzondering gemaakt voor ‘gemeenschappelijke inkomensbestanddelen’. Het belastbare inkomen uit eigen woning is zo’n ‘gemeenschappelijk inkomensbestanddeel’ waarbij partners die kwalificeren als fiscaal partner de keuze hebben het inkomen vrij toe te rekenen, zodat een optimale verdeling kan worden toegepast.⁵⁵ Bij de invoering van de gemeenschappelijke inkomensbestanddelen is voornamelijk vanuit praktische redenen gekozen voor deze vormgeving.⁵⁶ Indien de partners namelijk niet de keuze zouden hebben om de gemeenschappelijke inkomensbestanddelen in de gewenste verhouding toe te rekenen, zouden zij moeten aansluiten bij de civielrechtelijke verhouding tot deze inkomensbestanddelen. Doorwerking van de civiele recht zou onnodig complexiteit veroorzaken en de uitvoerbaarheid van de Belastingdienst en de belastingplichtige belemmeren.⁵⁷

⁴⁷ Art. 1.2 lid 7 Wet IB 2001.

⁴⁸ Hoogeveen, in: Cursus Belastingrecht IB.2.4.4.A (online, bijgewerkt 23 januari 2022); Dit komt voort uit de tijd dat de gehuwde vrouw als handelingsonbekwaam werd aangemerkt en het gehele inkomen van de vrouw aan de man werd toegerekend.

⁴⁹ Stevens, WFR 2018/33.

⁵⁰ Stevens, WFR 2018/33.

⁵¹ Kamerstukken II 1999/00, 26727, 7, p. 104.

⁵² Art. 2.17 lid 1 Wet IB 2001.

⁵³ Hoogeveen, in: Cursus Belastingrecht IB.2.2.0.C.c (online, bijgewerkt 23 januari 2022).

⁵⁴ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 7 juli 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:4230.

⁵⁵ Vakstudie Inkomstenbelasting, art. 2.17 Wet IB 2001, aant. 1.1 (online, bijgewerkt 1 maart 2022); Art. 2.17 lid 2 Wet IB 2001 en art. 2.17 lid 5 Wet IB 2001.

⁵⁶ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p.24 (MvT).

⁵⁷ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p.24 (MvT).

Wat precies wordt verstaan onder het ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ wordt in het volgende hoofdstuk toegelicht.

2.3.1 Gemeenschappelijke inkomensbestanddelen

Zoals hierboven aan is gegeven is het belastbare inkomen uit eigen woning een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel. Deze inkomensbestanddelen worden geacht bij de belastingplichtige en zijn partner op te komen in de onderlinge verhouding die zij hebben gekozen in de aangifte van het betreffende jaar.⁵⁸ De toerekening van de inkomensbestanddelen tussen partners zorgt niet voor een herkwalificatie van het gemeenschappelijke inkomen. Voor zowel de belastingplichtige als zijn partner moet eerst op individueel niveau de geldende belastingregels worden toegepast en vervolgens kunnen ze het gemeenschappelijke inkomen op de meest voordelige wijze naar keuze toerekenen.⁵⁹ De keuze van de onderlinge verhouding tussen partners kan nog worden herzien tot het moment waarop de (navorderings) aanslagen of conserverende (navorderings) aanslagen van de belastingplichtige en de partner onherroepelijk vaststaan.⁶⁰ Indien geen keuze wordt gemaakt in de onderlinge verdeling tussen partners geldt het wettelijke vermogen waarbij een verdeling van 50%-50% wordt gehanteerd en worden de gemeenschappelijke inkomensbestanddelen geacht bij ieder voor de helft op te komen.⁶¹

Het belastbare inkomen uit eigen woning is een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel onder de voorwaarde dat de belastingplichtige het gehele kalenderjaar dezelfde partner heeft. De vrije toerekening is ook slechts mogelijk indien de belastingplichtige het gehele kalenderjaar dezelfde partner heeft.⁶² Indien in de loop van het jaar een gezamenlijke woning wordt gekocht en partners kwalificeren als fiscaal partner is er sprake van zogenoemde deeljaren. Om toch in aanmerking te komen voor de vrije toerekening van gemeenschappelijke inkomensbestanddelen kunnen de belastingplichtige en de partner ervoor kiezen om in dat jaar, het gehele jaar als partner te worden aangemerkt voor de toepassing van artikel 2.17 Wet IB.⁶³ Indien in het jaar dat partners uit elkaar gaan niet kiezen voor fictief partnerschap heeft dit als gevolg dat geen sprake is van gemeenschappelijke inkomensbestanddelen en moet op basis van de hoofdregel de inkomensbestanddelen worden toegerekend tussen de (ex-partners).⁶⁴ De keuzevrijheid om de onderlinge verhouding tussen partners te bepalen geldt per inkomensbestanddeel.⁶⁵ Het belastbare inkomen uit eigen woning is een saldo van de voordelen uit eigen woning verminderd

⁵⁸ Art. 2.17 lid 2 Wet IB 2001; Bevestigd in HR 26 juni 2020, ECLI:NL:HR:2020:1111, NTFR 2020/2012, m.nt. J. de Haan.

⁵⁹ Hoogeveen, in: Cursus Belastingrecht IB.2.4.4.D (online, bijgewerkt 23 januari 2022).

⁶⁰ Art. 2.17 lid 4 Wet IB 2001.

⁶¹ Art. 2.17 lid 3 Wet IB 2001; Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden op het moment dat partners het niet eens worden over de onderlinge verdeling of niet het gehele gezamenlijke inkomen is opgenomen in de aangifte.

⁶² Art. 2.17 lid 5 Wet IB 2001.

⁶³ Art. 2.17 lid 7 Wet IB 2001.

⁶⁴ Zie ook Hof Arnhem-Leeuwarden 17 november 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:9559, V-N 2021/11.4, m.nt. Redactie V-N; Belangrijk is dat de partners de keuze gezamenlijk moeten maken en dit is niet vanzelfsprekend bij (ex-) partners.

⁶⁵ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p. 89.

met de aftrekbare kosten uit eigen woning. Het saldo is het inkomensbestanddeel en mag tussen de belastingplichtige en de partner worden verdeeld. Het is niet mogelijk om de voordelen uit eigen woning toe te wijzen aan de minstverdienende partner en de aftrekbare kosten in aanmerking te nemen bij de meestverdienende partner.⁶⁶

2.3.2 Invloed civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd samenwoners in de fiscale eigenwoningregeling

Uit paragraaf 2.3.1 bleek dat het belastbare inkomen uit eigen woning een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel is en fiscaal partners dit saldo onderling vrij kunnen toerekenen in de aangifte inkomstenbelasting van het betreffende jaar.⁶⁷ De civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd samenwoners speelt zodoende geen rol voor deze toerekening van het ‘belastbare inkomen uit eigen woning’. Ondanks dat het ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel is en het saldo onderling mag worden toegerekend tussen de partners, moeten eerst op individueel niveau de geldende belastingregels worden toegepast. De individuele benadering en dus de civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwden werkt dus wel door voor de toepassing van de individuele deelregelingen van de eigenwoningregeling.

2.4. Civielrechtelijke gevolgen van ongehuwden die gaan samenwonen

2.4.1 Inleiding

Doordat de individuele benadering doorwerkt in de eigenwoningregeling is het van belang om de civielrechtelijke gevolgen van de ongehuwd partners die gaan samenwonen te onderzoeken. Op het moment dat ongehuwd partners gezamenlijk een woning kopen worden beide partners eigenaar van de woning. Indien de partners niet zijn getrouwd worden de partners meestal ieder voor de helft eigenaar van de woning en moeten zij strikt genomen ieder hun eigen woonlasten betalen. Hierover kunnen echter afwijkende afspraken worden gemaakt.⁶⁸ De aankoop van de woning kan gefinancierd worden door middel van eigen vermogen. Het kan voorkomen dat een van de partners bij de aankoop van de woning meer eigen vermogen heeft ingebracht dan de ander. Deze partner kan bijvoorbeeld meer geld hebben gespaard, een schenking hebben ontvangen of een overwaarde hebben gerealiseerd bij de verkoop van een andere woning en dit geld hebben gebruikt voor de financiering van de gezamenlijke woning. Naast de inbreng van eigen vermogen wordt de aankoop van de eigen woning in de meeste gevallen gefinancierd met een gezamenlijke (hypothecaire) lening bij de bank of een andere financiële instelling. De bank zal in veel gevallen verlangen dat beide eigenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de (hypothecaire) lening.⁶⁹

⁶⁶ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p. 89.

⁶⁷ Art. 2.17 lid 2 en lid 5 Wet IB 2001.

⁶⁸ Wijzer in geldzaken (2022), Samenwonen en jullie huis; Vereniging eigen huis (2021), Ongehuwd samenwonen.

⁶⁹ Hof Den Haag 21 april 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:915, V-N Vandaag 2020/192.

Op het moment dat de ongehuwd partners gezamenlijk een woning kopen zullen zij gezamenlijk een huishouding gaan voeren en kunnen ze afspraken maken over de vermogensrechtelijke positie van beide partners. Eerst worden de civielrechtelijke gevolgen onderzocht op het moment dat de ongehuwd samenwoners geen afspraken hebben gemaakt. Vervolgens worden de verschillende afspraken besproken die ongehuwd partners kunnen maken op het moment dat zij gaan samenwonen. Tenslotte wordt dit hoofdstuk afgesloten met een deelconclusie.

2.4.2 Civielrechtelijke gevolgen ongehuwd samenwonen zonder afspraken

Het is van belang om de civielrechtelijke gevolgen in kaart te brengen op het moment dat ongehuwd samenwoners geen afspraken hebben gemaakt. Uit onderzoek blijkt namelijk dat een derde van de ongehuwd samenwoners met een gezamenlijke eigen woning geen afspraken heeft gemaakt.⁷⁰ Indien zij wel afspraken hebben gemaakt is het echter de vraag of alle afspraken schriftelijk zijn geregeld, de afspraken helder zijn geformuleerd en de afspraken niet met elkaar in strijd zijn.⁷¹ Indien geen expliciete of impliciete afspraken zijn gemaakt tussen de partners is het algemene verbintenissenrecht van toepassing.⁷² De belangrijkste onderdelen worden hieronder toegelicht. Civielrechtelijk is het begrip samenwoners niet gedefinieerd.⁷³ Anders dan voor gehuwden of geregistreerd partners zijn in de hoofdregel civielrechtelijk geen gevolgen verbonden aan ongehuwd samenwonen.⁷⁴ In beginsel blijft iedere partner gerechtigd tot zijn of haar eigen vermogen en blijft ieder slechts aansprakelijk en draagplichtig voor zijn of haar eigen schulden.⁷⁵ De individuele beschikkingsmacht staat bij ongehuwd samenwoners voorop, tenzij het om gemeenschappelijke goederen gaat. De hierna besproken onderdelen gaan over de vermogensrechtelijke verhouding van de gemeenschappelijke bezittingen en gezamenlijke schulden.

2.4.2.1 Eenvoudige gemeenschap

Indien beide partners mede-eigenaar worden van de woning ontstaat een eenvoudige gemeenschap.⁷⁶ Het aandeel in de gemeenschap is in beginsel voor beide partners gelijk, tenzij uit hun rechtsverhouding een andere verdeling voortvloeit.⁷⁷ In de meeste gevallen wordt gekozen voor een 50%-50% eigendomsverhouding, echter kunnen ongehuwd samenwoners ook een andere eigendomsverhouding

⁷⁰ Onderzoek samenwonenden 2017, p. 6, 28-29: een derde van de ongehuwd samenwoners blijkt geen afspraken te hebben gemaakt over een eerlijke verdeling van de koopwoning op het moment dat ze uit elkaar zouden gaan.

⁷¹ De Bruijn/Huijgen & Reinhartz, Het Nederlandse huwelijksvermogensrecht 2019/VII.3 (online); Heida, EB 2013/22.

⁷² HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:707, NJ 2019/248, m. nt. L.C.A. Verstappen, p. 20.

⁷³ Redactie, in: Via Juridica Kennisdossiers, Ongehuwd samenwonen, par. 1 (online bijgewerkt 1 december 2021).

⁷⁴ Zie ook Rechtbank Noord-Nederland, 1 juli 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:6340, r.o. 4.11: “tussen ongehuwd samenlevers gelden geen bijzondere wettelijke vermogensrechtelijke regels”.

⁷⁵ Redactie, in: Via Juridica Kennisdossiers, Ongehuwd samenwonen, par. 1 (online bijgewerkt 1 december 2021).

⁷⁶ Art. 3:166 lid 1 BW: een gemeenschap ontstaat op het moment dat één of meer goederen gezamenlijk toebehoren aan ten minste twee deelgenoten.

⁷⁷ Art. 3:116 lid 2 BW.

vastleggen in de akte van levering van de woning. Schulden behoren niet tot de eenvoudige gemeenschap.⁷⁸ Echter, indien een van de partners bij de ‘verkrijging’ van de gezamenlijke woning meer eigen vermogen inbrengt dan de andere partner, kan een vordering ontstaan op de andere partner. Of een vordering ontstaat tussen ongehuwd partners wordt in paragraaf 2.4.2.2 besproken. Indien is vastgesteld dat een vordering op de partner ontstaat met betrekking tot de gezamenlijke woning heeft deze partner bij de verdeling van de eenvoudige gemeenschap recht op een vergoeding uit de eenvoudige gemeenschap.⁷⁹ Op het moment dat de partners uit elkaar gaan wordt de eenvoudige gemeenschap verdeeld. Bij de verdeling wordt de eenvoudige gemeenschap eerst verminderd met het totaal van de vergoedingen en tot het restant van de waarde of opbrengst is iedere partner vervolgens gerechtigd tot zijn of haar aandeel in de gemeenschap.⁸⁰

2.4.2.2 (Vergoedings)vorderingen tussen ongehuwd samenwoners

Waar heeft een ongehuwd samenwoner recht op indien hij of zij uit privévermogen geld investeert in de gezamenlijke woning? Wanneer ontstaat een vordering die moet worden terugbetaald (ofwel: vergoed) door de andere partner op moment dat de ongehuwd partners uit elkaar gaan? Anders dan voor gehuwden en geregistreerd partners bestaat voor ongehuwd samenwoners geen wettelijke regeling voor vergoedingsrechten.⁸¹ Op 10 mei 2019 is een belangrijke uitspraak van de Hoge Raad geweest, waaruit blijkt dat de vermogensrechtelijke verhouding van ongehuwd samenwoners wordt beheerst door het algemene verbintenissenrecht.⁸² Om te bepalen of aanspraak kan worden gemaakt op een vergoeding moet worden onderzocht of sprake is van een schriftelijke dan wel stilzwijgende samenlevingsovereenkomst.⁸³ Indien geen afspraken zijn gemaakt en geen vergoedingsrecht uit de eenvoudige gemeenschap voortvloeit, kan voor ongehuwd samenwoners een vordering ontstaan op grond van een ongerechtvaardigde verrijking, een onverschuldigde betaling of op grond van redelijkheid en billijkheid.⁸⁴ Indien echter geen schriftelijk bewijs is kan het moeilijk zijn om achteraf te bewijzen dat sprake is van een vordering voor ongehuwd samenwoners. Indien een vordering is vastgesteld heeft de ongehuwd samenwoner zonder afspraken slechts recht op een vergoeding ter hoogte van een nominale vergoeding.⁸⁵ Ook is het de vraag wanneer de vordering opeisbaar wordt en de vordering niet

⁷⁸ Redactie, in: Via Juridica Kennisdossiers, Ongehuwd samenwonen, par. 11.2.2 (online bijgewerkt 1 december 2021).

⁷⁹ HR 21 april 2006, ECLI:NL:2006:AU8938, NJ 2007, 395, r.o. 3.4.3.

⁸⁰ HR 21 april 2006, ECLI:NL:2006:AU8938, NJ 2007, 395, r.o. 3.4.3.

⁸¹ Voor gehuwden en geregistreerd partners is het vergoedingsrecht wettelijk geregeld in art. 1:87 BW.

⁸² HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:707: de vermogensrechtelijke verhouding tussen ongehuwd samenwoners wordt bepaald door het algemene verbintenissenrecht en de regels van het huwelijksvermogensrecht zijn niet analoog van toepassing.

⁸³ HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:707; art. 6:248 lid 1 BW: met inachtneming van redelijkheid en billijkheid.

⁸⁴ HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:707; art. 6:212 BW: ongerechtvaardigde verrijking; art. 6:203 BW: onverschuldigde betaling; art. 6:2 lid 1 BW: redelijkheid en billijkheid.

⁸⁵ HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:707: het huwelijksvermogensrecht en de beleggingsleer art. 1:87 lid 2 BW zijn niet analoog van toepassing voor ongehuwd samenwoners; Rechtbank Noord-Holland 31 oktober 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:9652: nominale vergoeding.

is verjaard.⁸⁶ Vorderingen tussen ongehuwd samenwoners verjaren namelijk in beginsel na verloop van vijf jaar nadat de vordering opeisbaar is geworden.⁸⁷ In de rechtspraak is echter nog geen eenduidigheid over het tijdstip dat de vordering opeisbaar wordt. In de uitspraak van 10 december 2019 beslist het Hof Den Haag dat een vordering met betrekking tot de aankoop- en verbouwingskosten van de gezamenlijke woning opeisbaar wordt bij de verdeling van de woning en zodoende niet is verjaard.⁸⁸ In de uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 11 mei 2021 ontstond de vordering echter al op het moment dat de privé-investering werd gedaan, namelijk ten tijde van de verkrijging van de woning.⁸⁹

2.4.2.3 *Gemeenschappelijke schulden*

Indien de ongehuwd partners beide eigenaar worden van de woning wordt voor de financiering van de woning in veel gevallen een gezamenlijke (hypothecaire) lening aangegaan. Civielrechtelijk moet een onderscheid worden gemaakt tussen de hoofdelijke aansprakelijkheid en interne draagplicht. De bank zal in de meeste gevallen vereisen dat beide mede-eigenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de gezamenlijke lening en waardoor beide partners voor een gelijk deel hoofdelijk zijn verbonden aan de lening, tenzij uit de wet, gewoonte of rechtshandeling voortvloeit dat ze een andere verhouding overeen zijn gekomen.⁹⁰ Op het moment dat de schuldenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn, kunnen zij individueel door de bank worden aangesproken het gehele bedrag van de lening terug te betalen.⁹¹

De mate waarin de partners hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de gezamenlijke lening, ziet op de aansprakelijkheid ten aanzien van de schuldeisers, maar ziet niet op de onderlinge draagplicht waarin partners de schuld zijn aangegaan.⁹² Bij de aankoop van de gezamenlijke woning door ongehuwden ontstaat een eenvoudige gemeenschap. Tot de eenvoudige gemeenschap behoren geen schulden, waardoor de gezamenlijke lening ten behoeve van de eigen woning voor ongehuwden niet per definitie in dezelfde verhouding worden gedragen als de verhouding waarin de partners gerechtigd zijn tot de eenvoudige gemeenschap. Hoofdelijke schuldenaren zijn slechts draagplichtig voor het deel van de lening dat hen in onderlinge verhouding aangaat en zij moeten daarom ook slechts voor dat deel bijdragen in de lening en kosten.⁹³ Indien partners gezamenlijk een lening zijn aangegaan en geen afspraken hebben gemaakt over de toerekening van de gezamenlijke leningen bepaalt volgens de Hoge Raad ‘wie de schuld aangaat’ de interne draagplicht, waarbij relevant is ‘wie de lening (...) heeft gebruikt’ en ‘alle overige relevante omstandigheden’.⁹⁴ Als voorbeeld werd op 21 april 2020 door het Hof beslist dat slechts de man draagplichtig was voor de hypothecaire lening, waarvoor zowel de man

⁸⁶ TaxLive (2021), Vergoedingsrecht eigen woning bij samenwoners.

⁸⁷ Art. 3:307 BW; art. 3:310 BW.

⁸⁸ Hof Den Haag 10 december 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3802.

⁸⁹ Hof Arnhem-Leeuwarden 11 mei 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:4553, r.o. 5.23.

⁹⁰ Art. 6:6 lid 1 BW; Hof Den Haag 21 april 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:915, V-N Vandaag 2020/192.

⁹¹ Art. 6:7 BW.

⁹² HR 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4206, r.o. 5.2.

⁹³ Art. 6:10 BW.

⁹⁴ HR 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4206, r.o. 6.2.

als de vrouw hoofdelijk waren verbonden. Slechts de man heeft zijn eigendomsaandeel in de woning gefinancierd met de lening en de vrouw heeft haar eigendomsaandeel betaald uit eigen vermogen. Het Hof besliste dat ondanks dat de vrouw hoofdelijk aansprakelijk was, haar in de interne verhouding niet draagplichtig maakte voor hypothecaire lening.⁹⁵ De grootte van de interne draagplicht hangt verder af van de afspraken die zijn gemaakt door de partners met betrekking tot de bijdrageplicht of de onderlinge rechtsverhouding waarin zij zich hebben verbonden tot de eigen woning.⁹⁶ Het is volgens het Gerechtshof 's-Hertogenbosch in ieder geval niet wenselijk dat voor een gezamenlijke lening in de hoofdregel een gelijke interne draagplicht wordt aangehouden.⁹⁷

2.4.3 Afspraken die ongehuwd samenwonenden kunnen maken

Ongehuwd samenwoners zijn niet verplicht om een samenlevingscontract met elkaar aan te gaan. Echter is het verstandig om de vermogensrechtelijke verhouding vast te leggen om onduidelijkheid en geschillen over de gemaakte afspraken op een later moment te voorkomen. Daarnaast kunnen partners ervoor kiezen om toch civielrechtelijke gevolgen te verbinden aan samenwonen door deze afspraken vast te leggen. Afspraken kunnen zowel mondeling als schriftelijk overeen worden gekomen.⁹⁸ Het is zelfs mogelijk dat stilzwijgend afspraken zijn gemaakt, door het feitelijk handelen van de partners.⁹⁹ Omdat het moeilijk kan zijn voor ongehuwd samenwoners om achteraf te bewijzen welke afspraken zijn gemaakt wordt aangeraden om de afspraken schriftelijk, al dan niet bij een notaris, vast te leggen. Partners zijn vrij te bepalen welke afspraken zij willen maken en kunnen deze vastleggen.¹⁰⁰ Indien ongehuwd samenwoners een samenlevingscontract hebben gesloten zijn de beginselen van redelijkheid en billijkheid van toepassing, ook indien blijkt dat overeenkomst onduidelijkheden bevat of onvolledig is.¹⁰¹ Belangrijke bepalingen die kunnen worden opgenomen in een samenlevingsovereenkomst worden hieronder toegelicht.

2.4.3.1 Kosten van huishouding

Kenmerkend voor samenwonen is dat de partners gezamenlijk een huishouden voeren. Veelal worden afspraken gemaakt over de kosten van huishouding zoals dit is bepaald in artikel 1:84 Burgerlijk Wetboek (BW). Dit artikel bepaalt welke kosten uit gemeenschappelijk inkomen worden betaald en dit artikel regelt dat naar evenredigheid van het inkomen bij wordt gedragen voor deze kosten, indien het gemeenschappelijk inkomen niet toereikend is.¹⁰² Ongehuwd samenwoners kunnen in een

⁹⁵ Hof Den Haag 21 april 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:915, V-N Vandaag 2020/192.

⁹⁶ Hof 's-Hertogenbosch 13 maart 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1104, r.o. 3.7.4.2.

⁹⁷ Hof 's-Hertogenbosch 13 maart 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1104, r.o. 3.7.4.2.

⁹⁸ Art. 3:37 BW.

⁹⁹ Volgens het Haviltex criterium zijn alle omstandigheden van het belang en op basis van het feitelijk handelen van ongehuwd samenwoners wordt bepaald of afspraken zijn gemaakt en wat voor afspraken dit zijn; Heida, EB 2013/22; HR 8 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV9539.

¹⁰⁰ Art. 3:40 BW: mits de afspraken niet in strijd zijn met de wet.

¹⁰¹ Art. 6:248 BW.

¹⁰² Art. 1:84 BW.

samenlevingsovereenkomst afspraken maken welke kosten tot de kosten van huishouding behoren, bijvoorbeeld de verschuldigde hypotheekrente of aflossing met betrekking tot de gezamenlijke woning. Ongehuwd samenwoners kunnen ook afwijken van de hoofdregel om naar evenredigheid van ieders inkomen bij te dragen in de kosten van huishouding.¹⁰³ Indien niet volgens de afgesproken verdeling daadwerkelijk wordt betaald, ontstaat een vordering op de partner die te weinig heeft betaald.

2.4.3.2 Vorderingen

Indien een van de partners eigen geld inbrengt voor de financiering van de gezamenlijke woning is het verstandig om dit vast te leggen, zodat deze partner achteraf kan bewijzen dat hij of zij een vordering heeft op de andere deelgenoot en dit verrekend kan worden bij het einde van de relatie. Meestal wordt een vordering vastgelegd door de notaris, waarbij de partner een vordering heeft ten bedrage van de helft van het verschil.¹⁰⁴ Daarnaast heeft een ongehuwd samenwoner met een vordering op de ander slechts recht op een nominale vergoeding en zal voor dit bedrag ook niet meedelen in een eventuele waardestijging van of waardedaling van de woning. De partners kunnen ervoor kiezen de beleggingsleer van toepassing te laten zijn, waardoor de vordering meer of minder waard kan worden. Ongehuwd partners kunnen ook afspraken maken over de verdeling van een eventuele meerwaarde door een zogenoemde meerwaardeclausule op te nemen in het samenlevingscontract.¹⁰⁵ Indien afspraken worden gemaakt over vorderingen en vergoedingsrechten kunnen zij ook vastleggen wanneer de vergoeding opeisbaar wordt, bijvoorbeeld op het moment dat de woning wordt vervreemd of indien de partners uit elkaar gaan, om te voorkomen dat een vordering verjaard en zodoende niet meer opeisbaar is.¹⁰⁶

2.4.3.3 Finaal verrekenbeding

Gehuwden of geregistreerd partners kunnen in de huwelijkse voorwaarden een finaal verrekenbeding opnemen, waarbij aan het einde van de relatie wordt gedaan alsof ze in algehele of beperkte gemeenschap van goederen waren gehuwd.¹⁰⁷ Deze bepaling is niet analoog van toepassing voor ongehuwd samenwoners. Indien ongehuwd partners echter een onderlinge vermogensverhouding willen aangaan die sterk lijkt op het huwelijk kunnen zij wel een soortgelijk verrekenbeding opnemen in hun (notariële) samenlevingsovereenkomst. Bij het einde van de relatie of op het moment dat de woning wordt verkocht wordt de volledige meerwaarde van de eigen woning tussen de partners verdeeld alsof de partners in de algehele of beperkte gemeenschap van goederen waren gehuwd.¹⁰⁸ Zodoende ontstaat

¹⁰³ Tineke Groot Notaris (2022), Kosten, inkomen en bezittingen.

¹⁰⁴ Redactie, in: Via Juridica Kennisdossiers, Ongehuwd samenwonen, par. 11.2.2 (online bijgewerkt 1 december 2021).

¹⁰⁵ Tineke Groot Notaris (2022), Kosten, inkomen en bezittingen.

¹⁰⁶ Redactie, in: Via Juridica Kennisdossiers, Ongehuwd samenwonen, par. 3.3 (online bijgewerkt 1 december 2021).

¹⁰⁷ Art. 1:142 BW.

¹⁰⁸ Besluit Staatssecretaris van Financiën van 7 mei 2021, 2021-64140, BWBR0045104, Stcrt. 2021, 22617, par. 3.3. goedkeuring dat het opnemen van een meerwaardeclausule of verrekenbeding in een samenlevingscontract niet wordt aangemerkt als verkrijging van economische eigendom art. 2 lid 2 WBR.

ook in dit geval een vordering op de andere partner. Doordat bij ongehuwd samenwoners vorderingen gedurende de samenleving kunnen verjaren, is het van belang om een finaal verrekenbeding op te nemen, zodat pas bij het einde van de samenleving de vordering opeisbaar wordt en kan worden verrekend.¹⁰⁹

2.4.3.4 Draagplichtovereenkomst

Indien een van de partners meer eigen vermogen inbrengt bij de aankoop van een gezamenlijk woning en de rest van de woning wordt gefinancierd met een gezamenlijke lening, kunnen partners ervoor kiezen een draagplichtovereenkomst aan te gaan.¹¹⁰ Uit paragraaf 2.4.2.3 bleek al dat het niet eenvoudig is om vast te stellen in hoeverre iedere partner draagplichtig is voor een gezamenlijke lening. Doordat de gezamenlijke lening niet behoort tot de eenvoudige gemeenschap kunnen de ongehuwd partners afspraken maken over de interne draagplicht en deze afspraken vastleggen in een draagplichtovereenkomst. Daarin kan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat de partner die meer eigen vermogen heeft ingelegd een lagere hypotheekschuld heeft. Daarnaast worden in de draagplichtovereenkomst afspraken vastgelegd in welke verhouding beide partners bijdragen in de maandelijkse aflossing en rentekosten. Een draagplichtovereenkomst kan zowel om civielrechtelijke als fiscale redenen overeen worden gekomen.¹¹¹ Indien een van de partners recht heeft op overgangsrecht met betrekking tot een bestaande eigenwoningsschuld en de andere partner niet, kan om fiscale redenen in een draagplichtovereenkomst worden vastgelegd dat de partner met overgangsrecht draagplichtig is voor de aflossingsvrije lening en de andere partner draagplichtig is voor de annuïtaire lening.¹¹² Iedere partner is vervolgens verantwoordelijk voor de lasten van zijn eigen lening. In de draagplichtovereenkomst wordt ook vastgelegd dat de partner die draagplichtig is voor de aflossingsvrije lening slechts rente is verschuldigd over zijn lening en de partner met de annuïtaire lening zowel rente als aflossing moet betalen om de verplichting van de annuïtaire lening na te komen. Uit paragraaf 2.4.3.1 bleek dat ongehuwd samenwoners de rente en aflossing ook op kunnen nemen als kosten van huishouding. De draagplichtovereenkomst en de kosten van huishouding kunnen met elkaar in conflict zijn indien de kosten van huishouding naar rato van het inkomen worden betaald en de partner met de aflossingsvrije lening toch meebetaald aan aflossing van de partner met de annuïtaire lening. Achteraf kan in dat geval dus alsnog onduidelijkheid ontstaan welke draagplicht de ongehuwd samenwoners overeen zijn gekomen.

¹⁰⁹ De Bruijn/Huijgen & Reinhartz, Het Nederlandse huwelijksvermogensrecht 2019/VII.4 (online).

¹¹⁰ TK advocaten notarissen (2021), Samen (ongehuwd) woning kopen met eigen geld: vordering of draagplichtovereenkomst?

¹¹¹ TK advocaten notarissen (2021), Samen (ongehuwd) woning kopen met eigen geld: vordering of draagplichtovereenkomst?

¹¹² In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd wat wordt verstaan onder het overgangsrecht en wat de reden is om de verschillende leningdelen toe te rekenen aan de partners.

2.5 Deelconclusie

Op het moment dat ongehuwd meerderjarigen gaan samenwonen op hetzelfde adres en gezamenlijk eigenaar worden van een eigen woning kwalificeren ze als fiscaal partner volgens de inkomstenbelasting. Het fiscale partnerbegrip vertegenwoordigt een samenlevingsvorm waarmee rekening wordt gehouden bij de heffing van inkomstenbelasting. In de hoofdregel is de inkomstenbelasting geïndividualiseerd en worden de inkomsten belast bij degene die het inkomen geniet en de uitgaven worden in aanmerking genomen bij de persoon op wie deze kosten drukken, waarbij wordt aangesloten bij de civielrechtelijke verhouding. Voor bepaalde gemeenschappelijke inkomensbestanddelen is echter om praktische redenen een uitzondering gemaakt, waardoor fiscaal partners het gemeenschappelijke inkomensbestanddeel vrij mogen toerekenen tussen de partners. Door deze vormgeving wordt voorkomen dat bij de toerekening van het gemeenschappelijke inkomensbestanddeel aan de ongehuwd partners rekening moet worden gehouden met de onderlinge civielrechtelijke verhouding ten aanzien van het gemeenschappelijke inkomensbestanddeel. Het belastbare inkomen uit eigen woning is zo'n gemeenschappelijk inkomensbestanddeel. Ondanks dat het 'belastbare inkomen uit eigen woning' een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel is, moet eerst op individueel niveau de geldende belastingregels worden toegepast. De civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwden is daardoor wel van belang voor de toepassing van de individuele deelregelingen van de eigenwoningregeling.

In de hoofdregel zijn civielrechtelijk geen gevolgen verbonden aan ongehuwd samenwonen waardoor iedere partner in beginsel gerechtigd blijft tot zijn of haar eigen vermogen en slechts aansprakelijk is en draagplichtig voor zijn of haar eigen schulden, tenzij het om gemeenschappelijke goederen gaat. Indien de ongehuwd partners een woning kopen waarvan ze beide eigenaar worden ontstaat een eenvoudige gemeenschap. Indien een van de partners bij de 'verkrijging' van de gezamenlijke woning meer eigen vermogen inbrengt dan de andere partner, kan deze partner een vordering krijgen op de andere partner. Anders dan voor gehuwden en geregistreerd partners bestaat voor ongehuwd samenwoners geen wettelijke regeling voor vergoedingsrechten. Om achteraf te bewijzen dat een van de partners meer eigen vermogen in heeft gebracht in de gezamenlijke eigen woning en om achteraf te bewijzen welke afspraken nog meer zijn gemaakt wordt aangeraden om de afspraken schriftelijk, al dan niet bij een notaris, vast te leggen in bijvoorbeeld een samenlevingsovereenkomst. In een samenlevingscontract kan een vorderingsrecht worden vastgesteld en daarnaast kunnen ook afspraken worden gemaakt over de hoogte van de vergoeding en het moment dat de vordering opeisbaar wordt, om te voorkomen dat vordering verjaard en niet meer gevorderd kan worden. Tenslotte zullen de ongehuwd partners voor de financiering van de gezamenlijke woning in veel gevallen een gezamenlijke (hypothecaire) lening aangaan bij de bank. De bank zal in de meeste gevallen verlangen dat beide mede-eigenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn. De hoofdelijke aansprakelijkheid zegt echter niets over de onderlinge draagplicht

waarin de partners een schuld zijn aangegaan. Volgens de Hoge Raad is voor de onderlinge draagplicht relevant ‘wie de lening heeft gebruik’. Het kan voor ongehuwd partners echter moeilijk zijn om (achteraf) vast te stellen in welke verhouding iedere partner draagplichtig is voor welke lening. Ook in dit geval wordt het ongehuwd partners aangeraden om de afspraken met betrekking tot de interne draagplicht impliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een draagplichtovereenkomst.

Hoofdstuk 3: De fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022 uiteengezet. Eerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de verandering van de eigenwoningregeling over de jaren om te begrijpen hoe de huidige eigenwoningregeling tot stand is gekomen. De voorwaarden waaraan een woning moet voldoen om te kwalificeren als ‘eigen woning’ worden uiteengezet en vervolgens wordt ingegaan op de fiscale behandeling van de eigen woning. Het belastbare inkomen uit eigen woning is het inkomensbestanddeel dat wordt belast. Dit is het saldo van de voordelen uit eigen woning verminderd met de aftrekbare kosten uit eigen woning en doordat de aftrekbare kosten een veel gevallen groter is, levert de eigenwoningregeling een gunstige aftrekpost op in box 1. De rente en kosten van een lening komen slechts in aftrek indien de lening kwalificeert als een ‘eigenwoningschuld’. De voorwaarden voor leningen die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2013 worden uiteengezet om te kwalificeren als eigenwoningschuld. Vervolgens worden de voorwaarden van een bestaande eigenwoningschuld uiteengezet voor leningen die vóór 1 januari 2013 zijn aangegaan en waarvoor een overgangsregeling is getroffen. Daarna wordt de systematiek van de bijleenregeling besproken en tenslotte wordt dit hoofdstuk afgesloten met een deelconclusie.

3.2 Geschiedenis

3.2.1 De belasting van de eigen woning binnen de inkomstenbelasting

De belangrijkste doelstelling van de fiscale behandeling van de eigen woning is om het eigenwoningbezit te stimuleren.¹¹³ Om deze doelstelling te realiseren is de keuze gemaakt om de eigen woning aan te merken als een bron van inkomen voor de inkomstenbelasting. De gedachte hierbij is dat de eigenaar inkomsten in natura geniet doordat hij de woning zelf gebruikt. Het voordeel dat hij geniet is de huurwaarde die hij had kunnen krijgen op het moment dat hij de woning zou verhuren.¹¹⁴ In 1914 werd de eigen woning voor het eerst opgenomen in de inkomstenbelasting als een bron van inkomen en met de invoering van de Wet inkomstenbelasting 1964 en de huidige Wet IB 2001 is dit uitgangspunt

¹¹³ Bruijsten & Van Rij, WFR 2007/119.

¹¹⁴ Bruijsten & Van Rij, WFR 2007/119.

gehandhaafd.¹¹⁵ Tot en met 1970 had het belasting van de eigen woning slechts een beleggingskarakter, werd de 'reële huurwaarde' belast en werden de gemaakte kosten in aftrek gebracht. Vanaf 1971 is het huurwaardeforfait geïntroduceerd en werd voor het vaststellen van de hoogte van de huurwaarde naast het beleggingscomponent ook rekening gehouden met het bestedingscomponent de eigen woning.¹¹⁶ Het beleggingscomponent ziet de woning als inkomensbron waardoor de eigen woning kan worden belast en het bestedingscomponent ziet de woning als duurzaam consumptie goed en heeft een waarde verminderend effect op het huurwaardeforfait.¹¹⁷

3.2.2 De eigen woning binnen de Wet IB 2001

Met de invoering van de Wet IB 2001 bleef het uitgangspunt om het eigenwoningbezit te stimuleren, de eigen woning wordt nog steeds gezien als een bron van inkomen en wordt volgens dezelfde systematiek in de heffing betrokken.¹¹⁸ Met de invoering van de Wet IB 2001 is vanuit budgettaire overwegingen de voorheen nog onbeperkte rente- en kostenaftrek met betrekking tot de eigenwoningschuld beperkt tot een maximale periode van dertig jaren.¹¹⁹ De 30-jaarstermijn was van belang door de opkomst van de aflossingsvrije hypothecaire leningen en een periode van dertig jaar werd gezien als een redelijke termijn waarbinnen volledige aflossing van een hypotheekschuld mogelijk zou moeten zijn. Het 30-jaarstermijn geldt voor de oorspronkelijke omvang van de eigenwoningschuld. Indien op een later moment een extra eigenwoningschuld wordt aangegaan geldt voor de extra schuld een nieuw 30-jaarstermijn.¹²⁰ Na 30-jaar bestaat geen recht meer op rente- en kostenaftrek en verplaatst de schuld naar box 3. Sinds de invoering van de Wet IB 2001 is de eigenwoningregeling meerdere keren aangepast. Hieronder worden de doelstellingen van de belangrijkste aanpassingen uiteengezet en verderop in dit hoofdstuk wordt de systematiek van de deelregelingen uiteengezet.

3.2.2.1 Bijleenregeling

In 2004 is de bijleenregeling ingevoerd.¹²¹ Tot 2004 was het voor woningeigenaren mogelijk, indien zij verhuisden, de nieuwe eigen woning maximaal te financieren met een nieuwe lening en voor het gehele bedrag recht bestond op renteaftrek voor de eigenwoningregeling. De gerealiseerde overwaarde bij verkoop van de woning hoefde niet te worden gebruikt voor de aankoop van een nieuwe eigen woning, maar kon vrij worden besteed. Men gebruikte de overwaarde om te beleggen of de overwaarde werd gebruikt voor consumptie. De wetgever achtte deze situatie onwenselijk, doordat voor woningeigenaren die regelmatig verhuisden indirect de mogelijkheid bestond om rentekosten in aftrek te brengen op een

¹¹⁵ Simons, WFR 2000/450: in de literatuur bestaat discussie over de vraag of de eigen woning wel als een bron van inkomen kan worden aangemerkt.

¹¹⁶ Vanwege doelmatigheidsredenen is het huurwaardeforfait ingevoerd; Bruijsten & Van Rij, WFR 2007/119

¹¹⁷ Bruijsten & Van Rij, WFR 2007/119.

¹¹⁸ Kamerstukken II 1999/00, 26 727, 7, p. 185.

¹¹⁹ Kamerstukken II 1999/00, 26 727, 19, P.33-34.

¹²⁰ Kamerstukken II 1999/00, 26 727, 19, P.33-34.

¹²¹ Kamerstukken II 2003/04, 29210, 4, p. 19-20.

consumptieve lening terwijl voor woningeigenaren die niet verhuisden deze mogelijkheid niet hadden.¹²² Om deze ongelijkheid weg te nemen en om vermogensvorming in de eigen woning te stimuleren is de bijleenregeling ingevoerd. De vormgeving van de bijleenregeling zou ervoor moeten zorgen dat rekening wordt gehouden met de beschikbare middelen en het voor iedereen mogelijk was om na de verkoop van de woning, voldoende geld onder de eigenwoningschuld te brengen zodat een nieuwe woning kon worden gefinancierd.¹²³

3.2.2.2 Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

De eigenwoningregeling zorgt ervoor dat een hoge eigenwoningschuld leidt tot een hoge aftrek van hypotheekrente, waardoor een fiscale prikkel bestaat om de woning volledig met schulden te financieren en zo min mogelijk af te lossen.¹²⁴ Om de financiering van de eigen woning met eigen middelen te bevorderen, is in 2005 de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld opgenomen in de wet ter bevordering van de aflossing van de eigenwoningschuld.¹²⁵ Deze maatregel wordt echter sinds 2019 stapsgewijs afgebouwd.¹²⁶

3.2.2.3 De herziening van de eigenwoningregeling in 2013

Toen in 2008 de economische crisis uitbrak werden de hoge schulden van particulieren, bedrijven en overheden als een van de belangrijkste oorzaken gezien van deze crisis.¹²⁷ De crisis zorgde voor een daling van de huizen prijzen. De hoge schulden van huishoudens, die voor een groot deel bestonden uit schulden ten behoeve van de eigen woning, maakten particuliere huishoudens financieel kwetsbaar en de “noodzaak tot schuldreductie” kwam hoog op de agenda te staan.¹²⁸ In 2013 is de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning ingevoerd, waarbij de aanpassing van de eigenwoningregeling voor een ingrijpende systeemwijziging heeft gezorgd.¹²⁹ Allereerst zijn de voorwaarden voor een lening aangescherpt om te kwalificeren als eigenwoningschuld met als doel om de aflossing van de (hypotheek)schuld te bevorderen en daarmee de schulden van huishoudens te reduceren.¹³⁰ Door de invoering van de aflossingseis en de aflossingsplicht werd het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek fiscaal niet meer gestimuleerd.¹³¹ Een groot deel van de bestaande leningen bestond destijds uit aflossingsvrije hypotheeken, die vanaf 1 januari 2013 hun recht op aftrek zouden verliezen, doordat

¹²² Vanaf 2001 is het voor particulieren slechts mogelijk om rentekosten in aftrek te brengen van het inkomen uit werk en woning indien de rente betrekking heeft op een eigenwoningschuld. Rente op een consumptieve lening kan niet in aftrek worden gebracht.

¹²³ Kamerstukken II 2003/04, 29210, 3, p. 20.

¹²⁴ Kamerstukken II 2003/04, 29209, 3, p. 1–2 (MvT).

¹²⁵ Kamerstukken II 2003/04, 29209, 3, p. 1–2 (MvT).

¹²⁶ Kamerstukken II 2017/18, 34819, 3, p. 1.

¹²⁷ Bruijsten, WFR 2018/148.

¹²⁸ Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3, p. 1-2.

¹²⁹ Staatsblad 2012, 670.

¹³⁰ Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3, p. 1-2.

¹³¹ Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3, p. 1-2.

ze niet zouden voldoen aan de aflossingseis. Vanwege het financiële belang van vele belastingplichtigen, is een overgangsregeling getroffen voor bestaande eigenwoningschulden.¹³²

3.2.2.4 Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning

Tenslotte is in 2014 een tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning ingevoerd.¹³³ Een negatief saldo belastbare inkomsten uit eigen woning, levert een gunstige aftrekpost op vanwege het progressieve tarief in box 1. Om de aftrekmogelijkheid verder te beperken is de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning ingevoerd, waarmee het maximale aftrektarief waartegen de aftrekbare kosten uit eigen woning in de hoogste belastingschijf kan worden afgetrokken, stapsgewijs wordt verlaagd.¹³⁴ Vóór 2014 was het mogelijk de kosten uit eigen woning in aftrek te brengen tegen het maximale tarief in de hoogste belastingschijf, namelijk 52%, in 2022 is dit nog slechts 43% en het einddoel is een maximum aftrektarief van 38% in 2042.¹³⁵ Deze tariefmaatregel heeft geen invloed op het eigenwoningforfait, die wordt nog steeds belast tegen het maximale van toepassing zijnde tarief.

3.3 Voorwaarden ‘eigen woning’

Voor dit onderzoek is het uitgangspunt dat de woning kwalificeert als eigen woning. Indien de woning namelijk niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.111 Wet IB en dus niet kwalificeert als (fictieve) eigen woning, voldoen de woning inclusief de bijbehorende lening niet aan de vereisten van de eigenwoningregeling en verplaatsen naar box 3.¹³⁶ De rente en kosten van de lening zijn daardoor niet aftrekbaar in box 1, echter verminderd de lening wel de vermogensrendementsgrondslag in box 3.¹³⁷

3.3.1 Begrip eigen woning

De eigen woning wordt in de Wet gedefinieerd als “een gebouw, een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen als bedoeld in artikel 1, onder I, van de Wet op huurtoeslag, of een gedeelte van een gebouw, een schip of een woonwagen, met de daartoe behorende aanhorigheden, voor zover dat de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat (...)”.¹³⁸ De woning moet dus als hoofdverblijf ter beschikking staan en in de Memorie van Toelichting (MvT) wordt toegelicht dat het moet gaan om “een voor duurzaam eigen gebruik bestemde woning welke overeenkomstig deze bestemming de belastingplichtige ter beschikking staat en niet in vrij opleverbare staat is te verkopen dan nadat de belastingplichtige op een andere wijze in zijn woonbehoefte heeft voorzien.”¹³⁹ Per huishouden kan slechts één woning als hoofdverblijf

¹³² Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3, p. 41.

¹³³ Kamerstukken II 2013/14, 33756, 3, p. 19; Art. 2.10 Wet IB 2001; 2.10a Wet IB 2001.

¹³⁴ Kamerstukken II 2013/14, 33756, 3, p. 19; Art. 2.10 Wet IB 2001; 2.10a Wet IB 2001.

¹³⁵ Kamerstukken II 2013/14, 33756, 3, p. 14; Art. 2.10 lid 1 en 3 Wet IB 2001; Kamerstukken II 2017/18, 34785, D, p. 34.

¹³⁶ Stevens & Smit, de, 2016, P. 260.

¹³⁷ Stevens & Smit, de, 2016, P. 260.

¹³⁸ Art. 3.111 lid 1 Wet IB 2001.

¹³⁹ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p. 31 en p. 144.

dienen.¹⁴⁰ Indien een belastingplichtige in meerdere woningen verblijft, moet het begrip hoofdverblijf worden uitgelegd overeenkomstig artikel 4 AWR en wordt zodoende de woning waar de belastingplichtige zijn persoonlijke en economische middelpunt heeft aangemerkt als hoofdverblijf.¹⁴¹

Daarnaast moet de woning de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden als hoofdverblijf ter beschikking staan op grond van eigendom, waarbij onder eigendom wordt verstaan: juridische eigendom, economisch eigendom of recht van lidmaatschap van een coöperatie.¹⁴² Daarnaast is het belangrijk dat de belastingplichtige en/of zijn partner het genot heeft van de woning. De belastingplichtige of zijn partner moeten dus de voordelen genieten met betrekking tot de woning, de kosten en lasten van de woning moeten op hen drukken én de waardeverandering van de woning moet één van hen voor ten minste 50% aangaan.¹⁴³ Een woning kan een belastingplichtige of personen tot zijn huishouden ook als hoofdverblijf ter beschikking staan op grond van recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of een recht van gebruik dat de belastingplichtige krachtens erfrecht heeft gekregen, mits de belastingplichtige de voordelen geniet en kosten en lasten op hem drukken.¹⁴⁴ Het eigendom en het gebruik van de woning moeten dus samenvallen om te kwalificeren als eigen woning.¹⁴⁵ Bij fiscaal partners speelt de eigendomsverhouding van de woning geen rol in de kwalificatie of sprake is van een eigen woning. Het maakt niet uit of de woning tot het vermogen van de ene partner en de hypothecaire lening tot het vermogen van de andere partner behoort, op gezamenlijk niveau valt het eigendom en woongenot samen en kwalificeert de woning als eigen woning.¹⁴⁶

3.3.2 De fictieve eigen woning

In een aantal situaties achtte de wetgever het onwenselijk dat de woning niet meer kwalificeert als eigen woning en heeft daarom een aantal uitzonderingen opgenomen. Ondanks dat de eigen woning de belastingplichtige niet meer als hoofdverblijf ter beschikking staat, wordt de woning onder voorwaarden fictief als eigen woning aangemerkt zodat de eigenwoningregeling gedurende een bepaalde periode nog kan worden toegepast.¹⁴⁷ De uitzonderingen die voor deze scriptie relevant zijn, zijn de echtscheidingsregeling en de tijdelijke overbruggingsregeling bij de verkoop eigen woning.¹⁴⁸ De echtscheidingsregeling is ingevoerd omdat de formele afwikkeling van uit elkaar gaan enige tijd kan

¹⁴⁰ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p. 31 en p. 144.

¹⁴¹ Hof 17 mei 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1972; Het begrip ‘hoofdverblijf is een synoniem van ‘centrale levensplaats’ en moet overeenkomstig de omstandigheden van art. 4 AWR worden beoordeeld.

¹⁴² Art. 3.111 lid 1 onderdeel a Wet IB 2001.

¹⁴³ Art. 3.111 lid 1 onderdeel a Wet IB 2001; Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.2.B.c2 (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

¹⁴⁴ Art. 3.111 lid 1 onderdeel b Wet IB 2001.

¹⁴⁵ Zie ook Hof 's-Hertogenbosch 26 november 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010:BP7297, V-N 2011/17.10, m.nt. Redactie V-N.

¹⁴⁶ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p. 145; Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.2.B.c2 (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

¹⁴⁷ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p. 146.

¹⁴⁸ Art. 3.111 lid 4 Wet IB 2001: echtscheidingsregeling; Art. 3.111 lid 2 Wet IB 2001: verhuisregeling.

duren.¹⁴⁹ Indien één van de partners de eigen woning heeft verlaten, kwalificeert de woning niet meer voor beide als hoofdverblijf, echter mogen de partners vanaf dat moment de woning nog twee jaar fictief in aanmerking nemen als eigen woning zolang de andere partner nog in de woning blijft wonen. Een soortgelijke regeling is getroffen op het moment dat een belastingplichtige is verhuisd naar een nieuwe woning en de oude woning feitelijk is verlaten, leegstaat en is bestemd voor de verkoop. De oude woning wordt voor een periode van maximaal drie jaren fictief aangemerkt als eigen woning.¹⁵⁰ De echtscheidingsregeling kan voor een belastingplichtige overgaan in de verkoopregeling indien ook de achterblijvende (ex-)partner de oude woning verlaat en de woning vervolgens te koop zetten.¹⁵¹ Hierdoor kan de woning voor maximaal drie kalenderjaar volgend op het jaar dat de oorspronkelijke woningverlater de woning heeft verlaten nog worden aangemerkt als fictieve eigen woning.¹⁵² Indien een belastingplichtige met zijn nieuwe partner gezamenlijk een woning koopt en de belastingplichtige heeft nog een fictieve eigen woning die eerst valt onder de echtscheidingsregeling en vervolgens onder de verkoopregeling, kan dit ervoor zorgen dat het eigenwoningverleden van deze belastingplichtige pas op een later moment kan worden vastgesteld.

3.4 Het belastbare inkomen uit eigen woning

Indien sprake is van een eigen woning wordt het ‘voordeel uit eigen woning’ verminderd met op die voordelen drukkende ‘aftrekbare kosten’ en dit saldo vormt vervolgens het ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ dat wordt belast in box 1.¹⁵³ Uit paragraaf 2.3.1 bleek dat het belastbare inkomen uit eigen woning een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel is en fiscaal partners dit saldo onderling vrij mogen toerekenen in de aangifte inkomstenbelasting van het betreffende jaar.¹⁵⁴ De civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd samenwoners speelt zodoende geen rol voor deze toerekening.

3.4.1 De voordelen uit eigen woning

Het voordeel uit eigen woning wordt het eigenwoningforfait genoemd. Dit voordeel wordt omwille van eenvoud en uitvoerbaarheid op forfaitaire wijze bepaald.¹⁵⁵ Om de hoogte van het eigenwoningforfait te bepalen wordt de waarde van de eigen woning vermenigvuldigd met het percentage uit figuur 1 hieronder. De waarde van de eigen woning is gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).¹⁵⁶

¹⁴⁹ Heithuis, Kavelaars & Schuver, 2017, p. 436-437.

¹⁵⁰ Art. 3.111 lid 2 Wet IB 2001.

¹⁵¹ Van Mourik, WPNR 2012/6953.

¹⁵² Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.2.C.b (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

¹⁵³ Art. 3.110 Wet IB 2001.

¹⁵⁴ Art. 2.17 lid 2 Wet IB 2001; art. 2.17 lid 5 Wet IB 2001.

¹⁵⁵ Art. 3.112 Wet IB 2001; Kamerstukken II 1999/00, 26727, 7, P.173.

¹⁵⁶ Art. 3.112 lid 2 Wet IB 2001.

Figuur 1 Eigenwoningforfait 2022 Artikel 3.112 lid 1 Wet IB 2001

WOZ-waarde meer dan	WOZ-waarde niet meer dan	Eigenwoningforfait op jaarbasis
-	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,15%
€ 25.000	€ 50.000	0,25%
€ 50.000	€ 75.000	0,35%
€ 75.000	€ 1.130.000	0,45%
€ 1.130.000	-	€ 5.085 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.130.000

Het hogere percentage voor woningen met een WOZ-waarde vanaf 1.130.000 euro wordt de villabelasting genoemd.¹⁵⁷ Tenslotte kan het percentage van het eigenwoningforfait jaarlijks worden bijgesteld.¹⁵⁸

Het eigenwoningforfait is een nettoforfait. Dit betekent dat met het berekenen van het voordeel uit eigen woning in het percentage rekening is gehouden met de bruto-opbrengsten uit eigen woning verminderd met de kosten uit eigen woning.¹⁵⁹ De werkelijke onderhoudskosten, lasten en afschrijvingen met betrekking tot de woning zijn hierdoor niet afzonderlijk aftrekbaar, want deze zijn al meegenomen in percentage van het eigenwoningforfait.¹⁶⁰ De kosten die wel afzonderlijk in aftrek mogen worden genomen zijn de financieringskosten van de eigen woning en worden in paragraaf 3.4.2 verder besproken. Het eigenwoningforfait wordt tenslotte evenredig naar tijdsgelang toegepast.¹⁶¹

3.4.2 Aftrekbare kosten eigen woning

Op de voordelen uit eigen woning mogen de op deze voordelen drukkende kosten in aftrek worden gebracht. In deze paragraaf wordt duidelijk welke kosten behoren tot de aftrekbare kosten eigen woning en onder welke voorwaarden van deze aftrek gebruik mag worden gemaakt.

3.4.2.1 De aftrekbare kosten eigen woning volgens artikel 3.120 Wet IB 2001

Uit paragraaf 3.4.1 bleek dat het eigenwoningforfait een nettoforfait is waardoor bepaalde kosten al zijn meegenomen in het forfait en niet apart in aftrek mag worden genomen. De kosten die in aanmerking komen voor aftrek zijn de aftrekbare kosten eigen woning, bestaande uit de rente op een 'eigenwoningschuld' en de kosten van een 'eigenwoningschuld'.¹⁶² Daarnaast mogen de periodieke betalingen op grond van recht van opstal, erfpacht en beklemming met betrekking tot de eigen woning

¹⁵⁷ De villa belasting is ingevoerd, omdat voor woningen vanaf een bepaalde waarde het beleggingsaspect een grotere rol speelt ten opzichte van het bestedingseffect zodat een hoger forfait is gerechtvaardigd. Kamerstukken II 2007/2008, 31205; Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.3.C.b (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

¹⁵⁸ Art. 10 lid 3 Wet IB 2001.

¹⁵⁹ Gorrissen, in: Sdu NDFR Commentaar Inkomstenbelasting, art. 3.112, aant. 0 (online, bijgewerkt 16 januari 2022).

¹⁶⁰ Kamerstukken II 1999/00, 26727, 7, P.484.

¹⁶¹ Art. 3.112 lid 6 Wet IB 2001.

¹⁶² Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.6.B.a (online, bijgewerkt 30 augustus 2021); art. 3.120 lid 1 Wet IB 2001.

ook in aftrek worden genomen, op voorwaarde dat de woning die op erfpachtgrond staat eigendom is van de belastingplichtige.¹⁶³ Onder kosten van een geldlening vallen alle kosten die rechtsreeks verbonden zijn aan de verkrijging, verlenging of aflossing van een geldlening.¹⁶⁴ Wat onder een eigenwoningschuld wordt verstaan wordt in paragraaf 3.5 uiteengezet. Tenslotte gelden nog specifieke bepalingen voor vooruitbetaalde rente en afsluitprovisies, welke niet nader worden besproken.¹⁶⁵ Bovengenoemde rente, kosten en rechten die in aanmerking komen voor aftrek, vormen gezamenlijk de aftrekbare kosten eigen woning en mogen in aftrek worden gebracht zolang ze betrekking hebben op een kwalificerende eigenwoningschuld.

3.4.2.2 Aftrek restschuld vervreemde eigen woning¹⁶⁶

Indien bij de verkoop van de woning een restschuld achterblijft levert dit een negatief vervreemdingssaldo eigen woning op.¹⁶⁷ De restschuld kwalificeert daardoor niet als een eigenwoningschuld en de rente kan daardoor niet in aftrek worden gebracht. Gedurende de laatste financiële crisis was een aantal jaren sprake van een daling van de huizenprijzen, waardoor veel huizen minder waard waren dan de hypothecaire lening die hiervoor was afgesloten en woningeigenaren na de verkoop van hun woning konden achterblijven met een restschuld. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en mensen met een restschuld in staat te stellen te verhuizen is deze maatregel ingevoerd.¹⁶⁸ Restschulden die zijn ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 behoren niet tot de eigenwoningschuld, maar de (rente)kosten met betrekking tot de restschuld van de vervreemde eigen woning, kunnen nog gedurende een maximale periode van 15 jaar in aftrek worden genomen in box 1.¹⁶⁹ De restschuld regeling is ingevoerd als crisismaatregel en na het snelle herstel van de woningmarkt zag de staatssecretaris geen reden om deze maatregel te verlengen voor restschulden die zijn ontstaan na 31 december 2017.¹⁷⁰

3.4.2.3 Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

In veel gevallen is het eigenwoningforfait lager dan het bedrag aan aftrekbare kosten, waardoor de eigenwoningregeling per saldo een aftrekpost oplevert in box 1.¹⁷¹ Woningbezitters die veel hebben afgelost op hun eigenwoningschuld kunnen echter minder kosten in aftrek nemen waardoor een positief belastbaar bedrag kan ontstaan. Dit werd als onredelijk ervaren en daarnaast stimuleerde dit niet om de eigenwoningschuld af te lossen of de eigen woning met eigen geld te financieren. Om die reden is in

¹⁶³ Art. 3.120 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001; Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.6.B.e (online, bijgewerkt 30 augustus 2021).

¹⁶⁴ HR 19 mei 1982, ECLI:NL:HR:1982:AW9407, BNB 1982/175; HR 23 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2136, BNB 2017/24, m.nt. E.J.W. Heithuis.

¹⁶⁵ Art. 3.120 lid 3-5 Wet IB 2001.

¹⁶⁶ Art. 3.120a Wet IB 2001.

¹⁶⁷ Art. 3.119aa lid 1 Wet IB 2001.

¹⁶⁸ Kamerstukken II 2012/13, 33405, C, p. 12.

¹⁶⁹ Art. 3.120a lid 2 Wet IB 2001.

¹⁷⁰ Brief Staatssecretaris van Financiën van 28 juni 2017, 2017-0000114832, V-N 2017/35.14.

¹⁷¹ Heithuis, Kavelaars & Schuver, 2017, p. 445.

2005 de zogenoemde aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld ofwel de Hillenregeling ingevoerd.¹⁷² Om voor deze regeling in aanmerking te komen moet het eigenwoningforfait meer bedragen dan de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten en tot en met 2018 werd een aftrek verleend ter grootte van het positieve saldo, waardoor netto geen positief belastbaar bedrag kon ontstaan voor een woningbezitter met geen of geringe eigenwoningschuld.¹⁷³ Toen in 2013 de aflossingseis en aflossingsplicht voor de eigenwoningschuld werd ingevoerd, was de aflossingsstimulering van de Hillenregeling niet meer nodig en daarnaast zou deze regeling op termijn financieel onhoudbaar zijn.¹⁷⁴ Sinds 1 januari 2019 wordt de Hillenregeling in 30 jaar in gelijke stappen volledig afgebouwd en in 2022 wordt nog maximaal een aftrek verleend ter grootte van 86,67% van het positieve saldo.¹⁷⁵

3.5 De eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld is een belangrijk begrip want dit vertegenwoordigt het gezamenlijke bedrag van schulden van de belastingplichtige in box 1, waarvoor de rente en kosten uit paragraaf 3.4.2 aftrekbaar zijn.¹⁷⁶ Op het individuele niveau van de belastingplichtige moet worden bepaald of wordt voldaan aan de vereisten van de eigenwoningschuld, ongeacht of hij of zij een fiscaal partner heeft. Vanaf 2013 is een nieuw aflossingsregime ingevoerd, waardoor extra voorwaarden worden gesteld aan een lening om te kwalificeren als eigenwoningschuld.¹⁷⁷ Deze voorwaarden worden in paragraaf 3.5.1 toegelicht. Voor bestaande eigenwoningschulden die zijn aangegaan vóór 1 januari 2013 is een overgangsregeling getroffen en deze voorwaarden worden in paragraaf 3.6 besproken. De bestaande eigenwoningschuld en de eigenwoningschuld vanaf 1 januari 2013 vormen tezamen de eigenwoningschuld volgens artikel 3.119a Wet IB waarvoor de rente en kosten aftrekbaar zijn in box 1. De eigenwoningschuld kan bestaan uit verschillende leningen en doordat de vereisten van de eigenwoningschuld over de jaren zijn aangescherpt, kunnen voor verschillende leningen andere voorwaarden van toepassing zijn, zoals een ander aflossingsschema, aflossingsstand en daarnaast kunnen de leningen een ander startmoment hebben.¹⁷⁸ Indien een deel van een lening niet kwalificeert als ‘eigenwoningschuld’ of de renteaftrek wordt op een andere manier beperkt in box 1, verplaatst dat deel van de lening naar box 3.¹⁷⁹

¹⁷² Kamerstukken II 2003/04, 29209, 3, p. 1.

¹⁷³ Art. 3.123a Wet IB 2001.

¹⁷⁴ Art. 3.123a Wet IB 2001; Kamerstukken II 2017/18, 34819, 3, p.1.

¹⁷⁵ Kamerstukken II 2017/18, 34819, 3, p.1; Art. 3.123a Wet IB 2001.

¹⁷⁶ Art. 3.119a Wet IB 2001.

¹⁷⁷ Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3.

¹⁷⁸ Gorrissen, in: Sdu NDFR Commentaar Inkomstenbelasting, artikel 3.119a, aant. 1.5 (online, bijgewerkt 7 februari 2022).

¹⁷⁹ Wanneer de rente op een schuld van aftrek is uitgesloten zorgt de rangorde regeling art. 2.14 Wet IB 2001 ervoor dat deze schuld niet in box 3 op kan komen. In art. 2.14 lid 3 onderdeel a Wet IB 2001 is een uitzondering opgenomen, waardoor de lening wel in box 3 in aanmerking wordt genomen.

3.5.1 Vereisten eigenwoningschuld vanaf 1 januari 2013

Een lening die vanaf 1 januari 2013 is aangegaan moet aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoen om aangemerkt te worden als eigenwoningschuld van de belastingplichtige en dus in aanmerking te komen voor rente of kostenaf trek:¹⁸⁰

- De lening is aangegaan in verband met een eigen woning;
- Er moet een contractuele aflossingsverplichting zijn overeengekomen, waarbij de lening gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in maximaal 360 maanden wordt afgelost (aflossingseis);
- De aflossingsverplichting wordt nagekomen (aflossingsverplichting);
- Informatieverplichting om periodiek informatie te verstrekken aan de Belastingdienst indien een belastingplichtige niet bij een bancaire instelling geld leent ten behoeve van zijn eigen woning.

3.5.1.1 Lening aangegaan in verband met de eigen woning

Allereerst is het van belang dat de schuld van de belastingplichtige is aangegaan in verband met een eigen woning en dit houdt in dat de schuld is aangegaan ter verwerving, verbetering of onderhoud van de eigen woning of ter afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming van de eigen woning.¹⁸¹ En het deel van de lening dat betrekking heeft op de meegefinancierde kosten van geldlening van schulden die zijn aangegaan ter verwerving, verbetering onderhoud of afkoop van bovengenoemde rechten behoren ook tot een ‘schuld die is aangegaan in verband met de eigen woning’.¹⁸² Er moet sprake zijn van een rechtstreeks causaal verband tussen enerzijds de lening en anderzijds de verwerving, verbetering, onderhoud of afkoop van bovengenoemde rechten van de eigen woning.¹⁸³ Zo heeft het Hof op 15 september 2020 geoordeeld dat geen sprake was van een rechtstreeks causaal verband op het moment dat een hypothecaire lening een aantal jaren na aankoop van de woning is aangegaan en diende ter vervanging van het destijds geïnvesteerde eigen geld.¹⁸⁴ De bewijslast ligt bij de belastingplichtige. Op het moment dat de lening is toegerekend aan de woning op basis van dit causale verband wordt dit verband pas verbroken bij wijziging van omstandigheden, zoals (fictieve) vervreemding van de eigen woning.¹⁸⁵

3.5.1.2 Aflossingseis en aflossingsplicht

De aflossingsverplichting moet contractueel overeen zijn gekomen en daarnaast moet ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Ten minste annuïtair aflossen

¹⁸⁰ Art. 3.119a, art. 3.119c; art. 3.119g Wet IB 2001.

¹⁸¹ Art. 3.119a lid 2 Wet IB 2001.

¹⁸² Art. 3.119a lid 2 onderdeel c Wet IB 2001.

¹⁸³ Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.6.D.d2 (online, bijgewerkt 24 augustus 2021).

¹⁸⁴ Hof Arnhem-Leeuwarden 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7359, V-N 2020/60.6, m.nt. Redactie V-N.

¹⁸⁵ HR 15 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1780, BNB 2020/59, m.nt. M.J. Hoogeveen.

betekent dat het moet gaan om een annuïtaire of lineaire (hypothecaire)lening en waarvoor maandelijks zowel rente als aflossing wordt betaald. Het is ook mogelijk om andere (hypothecaire) lening af te sluiten, echter kwalificeert deze lening niet als eigenwoningschuld.¹⁸⁶ Daarnaast moet de lening maximaal in 30 jaren worden afgelost om te voldoen aan de aflossingseis. Dit sluit aan bij de maximale aftrekperiode van 30 jaren die in 2001 is ingevoerd.¹⁸⁷ Voor alle leningen geldt dus dat slechts 30 jaren recht bestaat op renteaftrek. Jaarlijks wordt op 31 december door middel van een formule getoetst wat de maximale hoogte van de schuld mag zijn om te kwalificeren als eigenwoningschuld. Indien de schuld gelijk of lager is aan dit bedrag wordt voldaan aan de aflossingseis.¹⁸⁸

3.5.1.3 Informatieplicht

In veel gevallen wordt een (hypothecaire)lening aangegaan bij een financiële instelling zoals een bank. Deze instellingen zijn administratieplichtig en verplicht om de Belastingdienst informatie te verstrekken over de leningen.¹⁸⁹ Het is echter niet verplicht dat een lening bij een financiële instelling wordt afgesloten om te kwalificeren als eigenwoningschuld. Een lening kan ook zijn aangegaan bij de ouders of bij een eigen bedrijf, echter geldt in dat geval de aanvullende voorwaarde, in verband met de controleerbaarheid, om periodiek informatie te verstrekken aan de Belastingdienst.¹⁹⁰ De Hoge Raad oordeelde dat niet voldoen aan de informatieplicht als gevolg heeft dat de lening niet kwalificeert als eigenwoningschuld en de rente niet aftrekbaar is.¹⁹¹

3.5.2 Correcties eigenwoningschuld

Op de eigenwoningschuld moeten een aantal bedragen in mindering worden gebracht.¹⁹² Indien van toepassing wordt de eigenwoningschuld verminderd met het bedrag van een positieve eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld wordt verminderd met het bedrag van een eventueel ontvangen vrijgestelde kwalificerende schenking ten behoeve van de eigen woning.¹⁹³ Wat wordt verstaan onder een eigenwoningreserve wordt in paragraaf 3.7 besproken. Als gevolg van deze correcties, kan de eigenwoningschuld lager uitvallen, waardoor ook minder renteaftrek kan worden genoten. Tenslotte is nog een antimisbruikbepaling opgenomen voor de situatie waarbij de belastingplichtige met zijn partner in een kwalificerende eigen woning heeft gewoond en de partner (mede-)eigenaar was van deze oude eigen woning en vervolgens gezamenlijk in een nieuwe eigen woning gaan wonen.¹⁹⁴ De belastingplichtige moet bij de aankoop van de nieuwe eigen woning

¹⁸⁶ Tenzij deze (hypothecaire) lening wordt aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld.

¹⁸⁷ Kamerstukken II 1999/00, 26727, 7, P.182.

¹⁸⁸ Art. 3.119c Wet IB 2001: formule voor de aflossingseis.

¹⁸⁹ Art. 10.8 Wet IB 2001 jo. art. 22 uitv. besl. Wet IB 2001; Gorrissen, in: Sdu NDFR Commentaar Inkomstenbelasting, artikel 3.119g, par. 1 (online, bijgewerkt 29 januari 2022).

¹⁹⁰ Art. 3.119a lid 1 onderdeel d jo. art. 3.119g Wet IB 2001.

¹⁹¹ HR 19 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1719, V-N 2021/51.3, m.nt. Redactie V-N.

¹⁹² Art. 3.119a lid 3 Wet IB 2001.

¹⁹³ Art. 3.119a lid 3 Wet IB 2001.

¹⁹⁴ Art. 3.119a lid 4 en art. 3.119aa lid 2 onderdeel b Wet IB 2001; Schuver & Ruijschop, WFR 2003/1800, p. 3.3.

vervolgens rekening houden met het vervreemdingssaldo van de partner van de oude eigen woning, ook indien deze partner geen (mede-) eigenaar meer is van de nieuwe eigen woning. Het uitgangspunt in dit onderzoek is dat de ongehuwd partners nog niet eerder hebben samengewoond in een kwalificerende eigen woning, waardoor deze antimisbruikbepaling verder onbesproken blijft.

3.5.3 Uitzonderingen eigenwoningschuld

Tenslotte zijn nog een aantal uitzonderingen opgenomen voor schulden die niet kunnen kwalificeren als eigenwoningschuld en dus verplaatsen naar box 3. Onder deze uitzonderingen vallen onder andere schulden die zijn aangegaan ter betaling van de rente van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld en schulden waarvan de maximale renteaftrekperiode van 30 jaar is verstreken en verplaatsen vervolgens naar box 3.¹⁹⁵ Tenslotte worden alle schulden tussen fiscale partners onderling uitgesloten als eigenwoningschuld.¹⁹⁶ Deze uitzondering heeft een antimisbruikarakter en is ingevoerd om te voorkomen dat partners de rente in box 1 in aftrek kunnen brengen tegen het progressief tarief en de rente op de vordering in box 3 bij de andere partner niet zou worden belast.¹⁹⁷ Dit zorgt ervoor dat een schuld die ontstaat als gevolg van een (vergoedings)vordering op de fiscale partner niet kwalificeert als eigenwoningschuld en deze schuld verplaatst naar box 3.¹⁹⁸

3.5.4 Aflossingseis bij het oversluiten van een lening

Indien een oude lening wordt overgesloten of na enige tijd wordt een nieuwe lening aangegaan en deze nieuwe lening is gelijk of kleiner dan de vorige eigenwoningschuld geldt als uitgangspunt dat het aflossingsschema van de vorige eigenwoningschuld wordt voortgezet door de nieuwe lening. Het startbedrag is de laatste omvang van de schuld die behoorde tot de eigenwoningschuld.¹⁹⁹ Indien meerdere schulden worden overgesloten met een verschillende resterende looptijd, wordt eerst de lening met de langstlopende termijn volgemaakt.²⁰⁰ Indien een lening onder het oude regime van 1 januari 2001 tot 1 januari 2013 op of na 2013 wordt overgesloten als een nieuw-eigenwoningschuldregime lening, gaat op dat moment een nieuw aflossingstermijn van 360 maanden lopen. Dit voorkomt dat sneller moet worden afgelost op de nieuwe lening om te voldoen aan de aflossingseis. Deze leningen hebben echter nog recht op aftrek voor de resterende looptijd van deze schulden die in de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 tot de eigenwoningschuld behoorden.²⁰¹ Indien een ‘nieuwe eigenwoningschuld’

¹⁹⁵ Art. 3.119a lid 6 Wet IB 2001. In dit lid is ook een antimisbruikbepaling opgenomen voor schulden die zijn aangegaan ter verkrijging van de woning van de partner en worden schulden volgens art. 5.4 lid 1 Wet IB 2001 uitgezonderd om tot de eigenwoningschuld te behoren. Deze uitzonderingen blijven echter in deze scriptie achterwege.

¹⁹⁶ Art. 3.119a lid 6 onderdeel c Wet IB 2001.

¹⁹⁷ Art. 3.119 lid 6 onderdeel c Wet IB 2001; Heithuis, Kavelaars & Schuver, 2017, p. 449.

¹⁹⁸ Gorrissen, in: Sdu NDFR Commentaar Inkomstenbelasting, artikel 3.119a, par. 8.4 (online, bijgewerkt 7 februari 2022).

¹⁹⁹ Art. 3.119c lid 3 Wet IB 2001; Arends, in: Cursus Belastingrecht IB.3.6.6.F.b3 (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

²⁰⁰ Art. 3.119c lid 5 Wet IB 2001.

²⁰¹ Art. 3.119a lid 6 onderdeel e en art. 3.119a lid 7 Wet IB 2001.

wordt aangegaan, start een nieuwe looptijd van 360 maanden met een nieuw aflossingsschema. Met een nieuwe eigenwoningschuld wordt het totaalbedrag van de schulden bedoeld na vermindering van de eventuele eigenwoningreserve, vermindering van de eigenwoningschuld waarvoor de aflossingsstand van artikel 3.119d is toegepast en de laatste omvang van de voorgaande eigenwoningschuld overtreft.²⁰² Een nieuwe eigenwoningschuld kan ontstaan op moment dat voor de eerste keer een woning wordt gekocht en een lening wordt aangegaan en beide partners geen eigenwoningverleden hebben. Ook kan een nieuwe eigenwoningschuld ontstaan op het moment dat wordt verhuisd naar een duurdere woning of indien een lening wordt aangegaan voor een verbouwing of verbetering of onderhoud van een woning, waardoor de ‘nieuwe eigenwoningschuld’ de voorgaande eigenwoningschuld overtreft.²⁰³

3.5.5 Aflossingsstand

Indien een eigen woning wordt vervreemd en op deze woning rustte nog een eigenwoningschuld, blijft het bedrag en de stand van de resterende looptijd van de eigenwoningschuld behouden.²⁰⁴ Het bedrag en de stand van de resterende looptijd wordt tezamen de aflossingsstand genoemd en kan al dan niet op verzoek door de inspecteur worden vastgesteld met een voor bezwaar vatbare beschikking.²⁰⁵ Op het moment dat een aflossingsstand bestaat en een eigenwoningschuld wordt verhoogd, of na een periode zonder eigenwoningschuld opnieuw een eigenwoningschuld ontstaat, wordt de oude aflossingsstand voortgezet voor het bedrag waarvoor deze resterende looptijd nog van toepassing is. De aflossingsstand vervalt pas op het moment dat deze volledig is gebruikt en kent geen vervaldatum.²⁰⁶ De aflossingsstand geldt per belastingplichtige en het is niet mogelijk deze tussen partners te verdelen.²⁰⁷

3.6 Bestaande eigenwoningschuld

Vanaf 1 januari 2013 is een overgangsregeling getroffen voor schulden die kwalificeren als bestaande eigenwoningschuld.²⁰⁸ De bestaande eigenwoningschuld is gedefinieerd in artikel 10bis.1 Wet IB 2001 en alle schulden die op 31 december 2012 bestonden en op die datum kwalificeerden als eigenwoningschuld, worden aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld van de belastingplichtige. De bestaande eigenwoningschuld kwalificeert ook als eigenwoningschuld volgens artikel 3.119a Wet IB 2001, zodat recht is op aftrek van rente en kosten. Op het moment dat is vastgesteld dat sprake is van een bestaande eigenwoningschuld betekent dit dat voor deze schulden vanaf 1 januari 2013 hetzelfde aflossingsregime van toepassing blijft en zodoende niet hoeft worden voldaan aan de aflossingseis en aflossingsplicht. Voor de bestaande eigenwoningschuld bestaat gedurende de resterende looptijd van

²⁰² Art. 3.119c lid 6 Wet IB 2001.

²⁰³ Arends, in: *Cursus Belastingrecht IB.3.6.6.F.b5* (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

²⁰⁴ Art. 3.119d lid 1 Wet IB 2001: de resterende looptijd blijft behouden, zolang het deel niet wordt gebruikt voor nieuwe eigenwoningschuld.

²⁰⁵ Art. 3.119d lid 1 Wet IB 2001.

²⁰⁶ Art. 3.119d lid 3 Wet IB 2001.

²⁰⁷ Tenzij een beroep is gedaan op het Goedkeurend Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, *Stert*. 2018, 5946.

²⁰⁸ Art. 10bis.9. Wet IB 2001.

het 30-jaarstermijn recht op renteaftrek.²⁰⁹ Uiterlijk op 1 januari 2044 houdt het overgangsrecht op te bestaan, doordat het 30-jaarstermijn voor alle schulden behorende tot de bestaande eigenwoningschuld zal zijn verstreken en daardoor geen recht meer bestaat op renteaftrek. Indien een bestaande eigenwoningschuld wordt afgelost neemt de omvang van de bestaande eigenwoningschuld af.²¹⁰ Indien in een jaar de bestaande eigenwoningschuld (geheel of gedeeltelijk) wordt afgelost en uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar opnieuw een schuld in verband met de eigen woning bestaat, wordt dit niet aangemerkt als een aflossing op de bestaande eigenwoningschuld.²¹¹ Indien de belastingplichtige na de verkoop van zijn of haar eigen woning een nieuwe schuld aangaat in verband met de eigen woning, kwalificeert de nieuwe schuld tot maximaal het afgeloste bedrag als bestaande eigenwoningschuld. Het dus mogelijk om een bestaande eigenwoningschuld (gedeeltelijk) over te sluiten binnen de gestelde termijn, zonder dat daarmee het overgangsrecht verloren gaat.

3.7 Bijleenregeling

3.7.1 Inleiding en systematiek

De bijleenregeling zorgt ervoor dat de eigenwoningschuld bij de verhuizing naar een nieuwe eigen woning, slechts mag worden verhoogd voor zover de verwerving of verbetering van de nieuwe eigen woning niet kan worden gefinancierd met de beschikbare gelden uit de vervreemding van de eigen woning.²¹² Indien toch wordt bijgeleend, is de rente over dit extra geleende deel niet aftrekbaar en valt in box 3. De bijleenregeling speelt pas een rol op het moment dat een eigen woning wordt vervreemd. Op het moment dat de eigen woning wordt vervreemd, ontstaat een vervreemdingssaldo eigen woning en dit vervreemdingssaldo wordt vervolgens toegevoegd aan de eigenwoningreserve.²¹³ Uit paragraaf 3.5.2 blijkt dat het positieve bedrag van de eigenwoningreserve de eigenwoningschuld van de belastingplichtige vermindert en zodoende de aftrekbaarheid van de rente en kosten op de eigenwoningschuld wordt beperkt.²¹⁴ In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het vervreemdingssaldo en de eigenwoningreserve.

3.7.2 Het vervreemdingssaldo

Het vervreemdingssaldo vertegenwoordigt de waarde van de tegenprestatie bij de vervreemding van een eigen woning, verminderd met de vervreemdingskosten en verminderd met de eigenwoningschuld van de vervreemde eigen woning.²¹⁵ Zolang een belastingplichtige nog niet eerder een eigen woning heeft vervreemd, heeft hij of zij nog niet te maken met de bijleenregeling. Echter blijkt uit de definitie van het vervreemdingssaldo dat een latent vervreemdingssaldo kan ontstaan op het moment dat een

²⁰⁹ Art. 10bis.10. lid 1 Wet IB 2001.

²¹⁰ Art. 10bis.1 lid 3 Wet IB 2001.

²¹¹ Art. 10bis.1. lid 3 Wet IB 2001.

²¹² Kamerstukken II 2003/04, 29210, 3, p. 20.

²¹³ Art. 3.119aa lid 1 Wet IB 2001.

²¹⁴ Art. 3.119a lid 3 onderdeel a Wet IB 2001.

²¹⁵ Art. 3.119aa Wet IB 2001.

woning wordt gefinancierd met eigen vermogen of op het moment dat wordt afgelost op de eigenwoningschuld. De inbreng van eigen vermogen in de eigen woning, maakt namelijk onderdeel uit van de waarde van de tegenprestatie, die bij de vervreemding van die eigen woning ontstaat en van invloed is op de omvang van de eigenwoningschuld bij de aankoop van een volgende woning.²¹⁶ Het vervreemdingssaldo kan zowel positief als negatief zijn en wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve.

3.7.3 De eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve is niet gedefinieerd in de inkomstenbelasting, echter vermindert een positieve eigenwoningreserve de maximale hoogte van de eigenwoningschuld van een belastingplichtige.²¹⁷ De eigenwoningreserve vertegenwoordigt het bedrag aan eigen vermogen waarvan wordt verondersteld dat dit bedrag in de eigen woning is geïnvesteerd.²¹⁸ Het vervreemdingssaldo wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve op het moment van vervreemding. De eigenwoningreserve is persoonsgebonden. Doordat ongehuwd partners beide gerechtigd zijn tot de eigen woning wordt bij de vervreemding van de eigen woning de eigenwoningreserve die daarbij ontstaat toegerekend aan de belastingplichtigen in de mate dat zij gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo eigen woning.²¹⁹ De eigenwoningreserve van een belastingplichtige wordt afgeboekt met het saldo van het bedrag van de verwervingskosten of kosten voor verbetering of onderhoud van de woning vermindert met de eigenwoningschuld.²²⁰ De eigenwoningreserve wordt ook gecorrigeerd voor het bedrag waarmee de eigenwoningschuld is verlaagd op grond van artikel 3.119a lid 4 Wet IB 2001, zie hiervoor paragraaf 3.5.2. De eigenwoningreserve kan echter niet tot een bedrag verder dan tot nihil worden afgeboekt.²²¹ Indien een eigenwoningreserve niet binnen drie jaar na de toevoeging van het vervreemdingssaldo wordt gebruikt, vervalt het deel van de eigenwoningreserve dat aan deze toevoeging is toe te rekenen.²²²

3.7.4 Vervreemding of verwerving

Onder de verwerving of vervreemding van een eigen woning wordt een gebeurtenis verstaan, waarmee de woning ten aanzien van de belastingplichtige als eigen woning wordt aangemerkt respectievelijk niet meer als eigen woning wordt aangemerkt.²²³ Het is een ruime definitie, waardoor zowel de aan- of verkoop van een eigen woning binnen deze definitie valt, maar ook een sfeerovergang van of naar box 3 wordt aangemerkt als een verwerving respectievelijk vervreemding van de eigen woning. Indien de termijn van de echtscheidings- en verhuisregeling is verlopen en de woning daardoor niet meer

²¹⁶ Arends, in: *Cursus Belastingrecht* IB.3.6.6.E.b1 (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

²¹⁷ Art. 3.119a lid 1-3 Wet IB 2001.

²¹⁸ Arends, in: *Cursus Belastingrecht* IB.3.6.6.E.b2 (online, bijgewerkt 24 maart 2021).

²¹⁹ Art. 3.119aa lid 5 Wet IB 2001.

²²⁰ Art. 3.119aa lid 2 Wet IB 2001.

²²¹ Art. 3.119aa lid 2 Wet IB 2001.

²²² Art. 3.119aa lid 3 Wet IB 2001.

²²³ Art. 3.119aa lid 4 Wet IB 2001.

kwalificeert als fictieve eigen woning, wordt de woning verplaatst naar box 3 en vindt een vervreemding plaats, waarvoor op dat moment een vervreemdingssaldo wordt gevormd.²²⁴ Indien de tegenprestatie bij een verwerving of vervreemding ontbreekt of de tegenprestatie is niet onder normale omstandigheden tot stand gekomen, wordt aangesloten bij de waarde in het economische verkeer op het moment van vervreemding. Bij een sfeerovergang naar box 3 wordt de WOZ-waarde van de woning niet gezien als waarde in het economische verkeer.²²⁵

3.8 Deelconclusie

Indien sprake is van een eigen woning wordt het ‘voordeel uit eigen woning’ verminderd met op die voordelen drukkende ‘aftekbare kosten’ en dit saldo vormt vervolgens het ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ van een belastingplichtige dat als gemeenschappelijk inkomensbestanddeel wordt aangemerkt en belast in box 1. De aftekbare kosten overtreffen veelal het voordeel uit eigen woning, waardoor een gunstige aftrekpost ontstaat in box 1. Slechts de rente en kosten die betrekking hebben op een kwalificerende eigenwoningschuld mogen in aftrek worden gebracht. Kwalificeert een lening niet als eigenwoningschuld of is rente op een andere wijze uitgesloten van aftrek, verplaatst deze lening naar box 3. De eigenwoningreserve vermindert de maximale eigenwoningschuld die een belastingplichtige in aanmerking mag nemen. De eigenwoningreserve wordt pas gevormd bij de vervreemding van de eigenwoning, echter zorgt de inbreng van eigen vermogen of aflossing van de eigenwoningschuld ervoor dat een latente eigenwoningreserve ontstaat die op haar beurt kan zorgen voor een renteaftrekbeperking in de toekomst. Fiscaal gezien heeft iedere belastingplichtige zijn eigen eigenwoningschuld waarvoor op individueel niveau moet worden bepaald of wordt voldaan aan de vereisten van de eigenwoningschuld. Net als voor de eigenwoningschuld, geldt ook voor de aflossingsstand, de eigenwoningreserve en de bestaande eigenwoningschuld het individuele uitgangspunt. Het individuele uitgangspunt van de aflossingsstand, de eigenwoningreserve en de bestaande eigenwoningschuld zorgt ervoor dat iedere belastingplichtige een eigen eigenwoningverleden heeft indien hij of zij al eerder te maken heeft gehad met de eigenwoningregeling. De aflossingsstand, de eigenwoningreserve en de bestaande eigenwoningschuld hebben vervolgens invloed op de hoogte van de individuele eigenwoningschuld van de belastingplichtige, waarvoor hij of zij rente en kosten in aftrek kan brengen. Als gevolg van het individuele uitgangspunt en de persoonsgebondenheid van de individuele deelregelingen van de eigenwoningregeling zijn de onderlinge verhouding, de interne draagplicht en onderlinge (vergoedings)vorderingen tussen ongehuwd samenwoners van belang voor de financiering van de woning met een gezamenlijke lening. Doordat de eigenwoningschuld op individueel niveau moet worden bepaald en het eigenwoningverleden persoonsgebonden is kan op individueel niveau een renteaftrekbeperking optreden. Indien een belastingplichtige gezamenlijk een woning koopt met zijn

²²⁴ Art. 3.111 lid 2 en 4 Wet IB 2001.

²²⁵ Art. 3.119aa lid 4 Wet IB 2001; Hof 's-Hertogenbosch 20 maart 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:980, V-N 2015/29.10, m.nt. Redactie V-N.

nieuwe partner, maar de belastingplichtige nog een tweede fictieve eigen woning heeft als gevolg van de echtscheidingsregeling en de verkoopregeling, kan dit ervoor zorgen dat het eigenwoningverleden van deze belastingplichtige per betrekking tot deze fictieve eigen woning pas na de aankoop van de nieuwe eigen woning kan worden vastgesteld.

Hoofdstuk 4: Knelpunten eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning tot 1 januari 2022

4.1 Inleiding

De aankoop van de gezamenlijke eigen woning kan worden gefinancierd door de inbreng van eigen vermogen en daarnaast zal in veel gevallen een gezamenlijke lening worden aangegaan. Als deze lening voldoet aan de voorwaarden kwalificeert de lening als eigenwoningschuld en bestaat recht op aftrek van de rente en kosten van deze lening. Voor de bepaling van de individuele eigenwoningschuld zijn de onderlinge civielrechtelijke verhoudingen tussen ongehuwd samenwoners van belang, omdat de bijleenregeling, de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld op individueel niveau moeten worden toegepast en de eigenwoningschuld kunnen verlagen. In dit hoofdstuk worden de knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden onderzocht bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. Aan de hand van literatuur en aan de hand van verschillende voorbeelden is onderzoek gedaan hoe de wijze van financiering van de gezamenlijke eigen woning en de aanwezigheid van eigenwoningverleden van invloed is op de uitwerking van de eigenwoningregeling voor ongehuwden. In de voorbeelden is als uitgangspunt aangehouden dat de eigen woning gezamenlijk in een 50%-50% eigendomsverhouding wordt gekocht. Het is uiteraard ook mogelijk dat een andere eigendomsverhouding wordt afgesproken. De voorbeelden laten aan de ene kant zien hoe de eigenwoningregeling uitwerkt op het moment dat de ongehuwd partners X en Y duidelijk schriftelijke afspraken hebben gemaakt dat een van de partners als gevolg van de inbreng van eigen vermogen een vordering krijgt op de andere partner die moet worden terugbetaald op het moment dat de partners uit elkaar gaan. Daarnaast is ook onderzoek gedaan hoe de eigenwoningregeling uitwerkt indien de partners afspraken zouden hebben gemaakt over de interne draagplicht van de gezamenlijke lening die is aangegaan ter financiering van de gezamenlijke eigen woning. Alle voorbeelden zijn te vinden in bijlage I en daarnaast worden de belangrijkste resultaten weergegeven in dit hoofdstuk. De belangrijkste ongewenste uitkomsten en knelpunten van de eigenwoningregeling die ontstaan bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning tot 1 januari 2022 worden besproken. Vervolgens worden de belangrijkste knelpunten getoetst aan de hand van het toetsingskader uit paragraaf 1.3. In paragraaf 4.2 worden de onbedoelde renteaftrekbeperkingen getoetst aan de effectiviteit en in paragraaf

4.3 wordt de ongewenste uitwerking van de eigenwoningreserve getoetst aan de effectiviteit. In deze paragrafen wordt ook onderzocht in hoeverre het Goedkeurend Besluit en de draagplichtovereenkomst zorgen voor een verbetering van deze knelpunten. In paragraaf 4.4 wordt getoetst in hoeverre de wetgeving eenvoudig, duidelijk en toegankelijk voor hypotheekadviseurs en belastingplichtigen. In paragraaf 4.5 wordt getoetst in hoeverre de wetgeving controleerbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is voor de Belastingdienst. Dit hoofdstuk wordt tenslotte afgesloten met een deelconclusie.

4.2 Onbedoelde renteaftrekbeperingen en het Goedkeurend Besluit

4.2.1 Knelpunt: onbedoelde renteaftrekbeperingen

De staatssecretaris constateerde dat de eigenwoningregeling tot onbedoelde renteaftrekbeperingen kan leiden voor partners indien de gezamenlijke woning in een 50%-50% verhouding wordt gekocht en de lening in diezelfde verhouding wordt gedragen.²²⁶ Deze ongewenste fiscale uitkomsten ontstaan volgens de staatssecretaris doordat partners onvoldoende afspraken hebben gemaakt over de interne draagplicht of afwijkende eigendomsverhoudingen. Aan de hand van voorbeeld 1.1 worden deze onbedoelde renteaftrekbeperingen onderzocht. Partner X en partner Y zijn ongehuwd en kopen gezamenlijk een eigen woning voor 500.000 euro waarvan zij ieder voor de helft eigenaar worden en waarin zij gaan samenwonen. Partner X heeft een eigenwoningverleden bestaande uit een eigenwoningreserve van 100.000 euro en daarnaast heeft partner X voor 200.000 euro recht op overgangsrecht, waarvoor nog 10 jaar recht op renteaftrek bestaat. De woning wordt gefinancierd middels een gezamenlijke annuïtaire lening van 200.000 euro, een gezamenlijke aflossingsvrije lening van 200.000 euro en de eigenwoningreserve van 100.000 van partner X.

Voorbeeld 1.1 Eigenwoningregeling tot 1 januari 2022 bij aanwezigheid van de eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningschuld

Voorbeeld 1.1 Eigenwoningreserve en BEWS tot 1 januari 2022								
	50%-50% Interne draagplicht en afspraak vordering				Afspraken interne draagplicht			
	Zonder besluit		Na goedkeurend besluit		Optie 1		Optie 2	
A) Financiering woning en toerekening lening tussen partners	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Annuïtaire lening	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000
Aflossingsvrije lening	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 50.000
Inbreng EV / lening partner X	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	
Vordering box 3	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000			
B) Individuele eigenwoningschuld art. 3.119a	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
Annuïtaire lening (zie A)	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000		€ 200.000
Aflossingsvrije lening (zie A)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 0
Maximale individuele EWS (zie D)	€ 150.000	€ 250.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000
Individuele eigenwoningschuld	€ 150.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000
Maximering individuele EWS (naar box 3)	€ 50.000				€ 50.000			
Uitgezonderd: schulden aan partner (naar box 3)	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000			
Lening voldoet niet aan aflossingseis (naar box 3)	€ 100.000						€ 50.000	

Aankoop woning
Min: eigenwoningreserve
Min: schenkingsvrijstelling
Maximale individuele EWS

²²⁶ Brief Staatssecretaris van Financiën van 2 november 2017, Kamerstukken II 2017/18, 34785, 15, p. 34-35.

Op het moment dat een lening gezamenlijk wordt aangegaan kan een onbedoelde renteaftrekbeperking ontstaan als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling terwijl op woningniveau de gehele eigenwoningreserve is ingezet.²²⁷ In voorbeeld 1.1 onderdeel B is te zien dat partner X een totale hypothecaire lening van 200.000 euro heeft, bestaande uit een 100.000 euro annuïtaire lening en 100.000 euro aflossingsvrije lening. In onderdeel B en onderdeel D van voorbeeld 1.1 is te zien dat de eigenwoningschuld van partner X op individueel niveau is gemaximeerd tot 150.000 euro doordat hij rekening moet houden met zijn eigenwoningreserve van 100.000 euro. De 50.000 euro annuïtaire lening van partner X kwalificeert niet als eigenwoningschuld, terwijl partner X op woningniveau wel zijn gehele eigenwoningreserve heeft ingezet ter financiering van de woning.

Daarnaast kan een onbedoelde renteaftrekbeperking ontstaan, doordat een gezamenlijke lening wordt aangegaan en het overgangsrecht voor de bestaande eigenwoningschuld niet volledig kan worden benut bij de partner zonder eigenwoningverleden.²²⁸ De staatssecretaris benoemt daarbij dat het niet de bedoeling is dat het overgangsrecht van toepassing is op nieuwe gevallen, echter ontstaat een ongewenste situatie doordat de bank vereist dat de partners de lening gezamenlijk aangaan.²²⁹ Deze renteaftrekbeperking ontstaat bij partner Y in onderdeel B van voorbeeld 1.1, doordat de aflossingsvrije lening van 100.000 euro voor partner Y niet voldoet aan de aflossingseis en daardoor niet kwalificeert als eigenwoningschuld.

4.2.2 Goedkeurend Besluit²³⁰

Op 30 januari 2018 heeft de staatssecretaris van Financiën een besluit (Goedkeurend Besluit) gepubliceerd om deze onbedoelde fiscale uitkomsten weg te nemen, met in achtneming van de uitvoerbaarheid van deze regeling voor de Belastingdienst.²³¹ Het doel van het besluit is om voor de toepassing van de bijleenregeling bij fiscale partners op woningniveau te bekijken of voldoende middelen zijn aangewend voor de financiering van de eigen woning, in plaats van op individueel niveau. Ook moet het mogelijk worden dat het overgangsrecht deels over kan gaan op de andere partner indien deze partner hier geen recht op heeft.²³² Met het Goedkeurend Besluit werd onder voorwaarden goedgekeurd dat het eigenwoningverleden van één of beide partners, gelijk werd verdeeld over beide partners, zodat daarna op individueel niveau de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld kan worden bepaald. Onder het eigenwoningverleden wordt verstaan: de eigenwoningreserve, de verstreken

²²⁷ In dit voorbeeld wordt ervan uitgegaan dat partner X en partner Y afspraken hebben gemaakt waardoor partner X een vordering krijgt op partner Y van 50.000 euro doordat X meer heeft gefinancierd dan partner Y. Partner Y krijgt om die reden een lening op de partner X voor hetzelfde bedrag.

²²⁸ Brief Staatssecretaris van Financiën van 2 november 2017, Kamerstukken II 2017/18, 34785, 15, p. 34-35.

²²⁹ Brief Staatssecretaris van Financiën van 2 november 2017, Kamerstukken II 2017/18, 34785, 15, p. 34-35.

²³⁰ Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, Stert. 2018, 5946, V-N 2018/8.9.

²³¹ Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, Stert. 2018, 5946, V-N 2018/8.9.

²³² Brief Staatssecretaris van Financiën van 2 november 2017, Kamerstukken II 2017/18, 34785, 15, p. 34-35.

looptijd van een eerdere eigenwoningschuld, de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld.²³³ In de aangifte inkomstenbelasting kon een beroep worden gedaan op het besluit, waarbij de eigenwoningreserve en het eigenwoningverleden definitief werd verdeeld over beide partners en dit kon niet worden teruggedraaid in een later jaar.²³⁴ Dit Goedkeurend Besluit is vervallen per 1 januari 2022 als gevolg van de wetwijzigingen die in het volgende hoofdstuk worden onderzocht.

Om in aanmerking te komen voor de goedkeuring uit dit besluit moest zowel het eigendom van de woning als de schuld in een 50%-50% verhouding zijn aangegaan.²³⁵ Afwijkende verhoudingen worden slechts aanvaard indien de afwijkende verhouding vooraf wordt voorgelegd aan de Belastingdienst, zodat ze kunnen beoordelen of ook in die afwijkende verhouding sprake is van een niet-beoogde renteaftrekbeperking.²³⁶ Volgens Van den Berg biedt dit in de praktijk echter geen oplossing doordat in de huidige woningmarkt de financiering van een woning binnen korte tijd moet worden geregeld en een antwoord van de Belastingdienst kan zeker weken of zelfs maanden op zich wachten.²³⁷ Ik ben het eens met Van den Berg dat het voorleggen van een afwijkende verhouding bij de Belastingdienst in de praktijk geen oplossing biedt en concludeer dat het Goedkeurend Besluit tot 1 januari 2022 slechts kan worden toegepast indien de gezamenlijke eigen woning in een 50%-50% eigendomsverhouding is gekocht de gezamenlijke lening in diezelfde verhouding wordt gedragen.

4.2.3 Toetsing onbedoelde renteaftrekbeperkingen na Goedkeurend Besluit

Allereerst wordt aan de hand van voorbeeld 1.1 de effectiviteit van het Goedkeurend Besluit onderzocht. Daarbij wordt onderzocht of de onbedoelde renteaftrekbeperkingen na toepassing van het Goedkeurend Besluit worden verholpen, met inachtneming van de neveneffecten. In voorbeeld 1.1 is te zien hoe de eigenwoningregeling uitwerkt ná toepassing van het Goedkeurend Besluit. Het volledige eigenwoningverleden van partner X gaat definitief voor de helft over op partner Y. Zowel partner X als partner Y hebben hierdoor een eigenwoningreserve van 50.000 euro en daarnaast hebben beide voor een bedrag van 100.000 euro recht op overgangsrecht, waarvoor nog 10 jaar recht op renteaftrek bestaat.

4.2.3.1 Eigenwoningreserve

Door het Goedkeurend Besluit gaat de helft van de eigenwoningreserve van partner X over naar partner Y. De individuele eigenwoningschuld van partner X is daardoor gemaximeerd tot 200.000, in plaats van 150.000 euro en voor partner X kwalificeert zijn gehele schuld van 200.000 euro als eigenwoningschuld. De onbedoelde renteaftrekbeperking van partner X als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling wordt hiermee weggenomen en dus in overeenstemming is met de doelstelling van het

²³³ Art. 3.119aa, art. 3.119a lid 7, art. 3.119d en art. 10bis.1 Wet IB 2001.

²³⁴ Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, Stert. 2018, 5946, V-N 2018/8.9.

²³⁵ Bij een andere verhouding kon een goedkeuring worden gevraagd bij de Belastingdienst.

²³⁶ Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, Stert. 2018, 5946, V-N 2018/8.9.

²³⁷ Van den Berg, FTV 2018/15.

besluit. Indien een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit wordt het gehele eigenwoningverleden voor de helft verdeeld over beide partners. Van der Kamp is van mening dat het daarom sterk afhankelijk is van het eigenwoningverleden of een beroep op het Goedkeurend Besluit een voordeel oplevert.²³⁸ Hieronder blijkt dat de bestaande eigenwoningschuld en de aflossingsstand voor neveneffecten zorgen indien een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit. Het voordeel van het wegnemen van de onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de bijleenregeling hangt dus sterk samen met de nadelen van de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld. Met name indien partners uit elkaar en daardoor niet meer gezamenlijk een huishouden vormen, kan het Goedkeurend Besluit voor de partner zonder eigenwoningverleden een financieel nadeel opleveren bij de financiering van een nieuwe eigen woning en deze wil financieren met behulp van een lening. Ik ben het eens met van der Kamp dat het sterk afhankelijk is van de rest van het eigenwoningverleden of het besluit een voordeel oplevert, vanwege de ‘alles of niets’ benadering en doordat het eigenwoningverleden definitief overgaat moet daarom vooraf een goede afweging worden gemaakt.

4.2.3.2 Bestaande eigenwoningschuld

Doordat een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit ontvangt partner Y ook de helft van het overgangsrecht van partner X voor een bedrag van 100.000 euro. De aflossingsvrije lening van partner Y valt daardoor onder het overgangsrecht en kwalificeert daarmee als eigenwoningschuld, waardoor ook deze onbedoelde renteaftrekbeperking weg wordt genomen en in overeenstemming is met de doelstelling. De partner zonder overgangsrecht mag als gevolg van het Goedkeurend Besluit rente aftrekken over de aflossingsvrije lening. Een belangrijk neveneffect voor partner Y op de lange termijn is echter dat partner Y 20 jaar recht op renteaftrek verliest voor 100.000 euro. Dit is een belangrijk neveneffect op de lange termijn voor partner Y.

4.2.3.3 Aflossingsstand

Indien een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit wordt het gehele eigenwoningverleden voor de helft verdeeld over beide partners, waarmee ook de aflossingsstand overgaat op de andere partner. In voorbeeld 2.1 in bijlage I is uitgewerkt hoe de eigenwoningregeling uitwerkt voor en na de toepassing van het Goedkeurend Besluit. Partner X heeft een aflossingsstand van 200 maanden voor een bedrag van 250.000 euro. Bij partner X ontstaat een onbedoelde renteaftrekbeperking doordat de lening die in 360 maanden wordt afgelost voor partner X niet voldoet aan de aflossingseis, terwijl partner X wel zijn gehele aflossingsstand heeft ingezet bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke woning. Als gevolg van het Goedkeurend Besluit gaat de aflossingsstand voor de helft over op partner Y, waardoor de onbedoelde renteaftrekbeperking van partner X wordt weggenomen. Voor de partner zonder aflossingsstand ontstaat een belangrijk neveneffect op de lange termijn, doordat deze partner Y in dit voorbeeld in een kortere tijd de lening moet aflossen.

²³⁸ Van der Kamp VFP 2018/21.

4.2.4 Het belang van de draagplichtovereenkomst

De staatssecretaris benoemde bij het Goedkeurend Besluit dat de onbedoelde renteaftrekbeperingen ook kunnen worden voorkomen door middel van een draagplichtovereenkomst.²³⁹ Doordat de gezamenlijke lening met betrekking tot de eigen woning niet behoort tot de eenvoudige gemeenschap kunnen de ongehuwden afspraken maken over de interne draagplicht van de gezamenlijke lening. Zij kunnen daardoor afspraken maken middels een draagplichtovereenkomst waarmee de aflossingsvrije lening wordt toegerekend aan de partner die recht heeft op overgangsrecht en de partner zonder eigenwoningverleden de annuïtaire lening voor zijn rekening neemt. Door middel van een draagplichtovereenkomst kunnen zodoende de onbedoelde renteaftrekbeperingen weg worden genomen en daarnaast kunnen de neveneffecten van het Goedkeurend Besluit op de lange termijn voor de partner zonder eigenwoningverleden worden voorkomen.

Indien ten minste één van de partners eigenwoningverleden heeft, is goed financieel advies vooraf bij het aangaan van de gezamenlijke lening van belang om optimaal gebruik te maken van de eigenwoningregeling, want een draagplichtovereenkomst zorgt niet altijd voor een optimale uitkomst, zoals blijkt uit voorbeeld 1.1 in bijlage I. In dit voorbeeld is bij de financiering van de eigen woning rekening gehouden met het eigenwoningverleden van partner X. Desondanks kwalificeert zowel bij draagplicht optie 1 als optie 2 slechts 350.000 euro van de totale gezamenlijke lening als eigenwoningschuld. Bij interne draagplicht optie 1 van voorbeeld 1.1 hebben beide partners 200.000 euro aan hypothecaire lening, waarbij partner X de volledige aflossingsvrije lening op zich neemt en partner Y de volledige annuïtaire lening. Partner X maakt daardoor optimaal gebruik van zijn overgangsrecht en de lening van partner Y voldoet volledig aan de aflossingseis. Echter heeft partner X nog wel te maken met een onbedoelde renteaftrekbepering als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling. De onbedoelde renteaftrekbepering kan zich dus ook in deze afwijkende verhouding voordoen en het Goedkeurend Besluit biedt in de praktijk geen oplossing voor deze situatie, doordat niet wordt voldaan aan de 50%-50% voorwaarde. Ook in interne draagplicht optie 2 van voorbeeld 1.1 wordt niet optimaal gebruik gemaakt van de eigenwoningregeling. In dit voorbeeld wordt rekening gehouden met het eigen vermogen van 100.000 euro dat partner X inbrengt en waardoor partner X slechts 150.000 euro nodig heeft om zijn eigendomsaandeel te financieren. Als gevolg van deze toerekening vindt bij partner X geen renteaftrekbepering plaats, doordat X op individueel niveau volledig rekening houdt met zijn eigenwoningreserve. Echter neemt partner Y hierdoor 50.000 euro van de aflossingsvrije lening voor zijn rekening die voor partner Y niet voldoet aan de aflossingseis.

Om een beroep te kunnen doen op het Goedkeurend Besluit moet de eigen woning gezamenlijk zijn gekocht in een 50%-50%-eigendomsverhouding en de gezamenlijke lening moet in dezelfde verhouding

²³⁹ Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, Stert. 2018, 5946, V-N 2018/8.9.

zijn aangegaan. Volgens Hoepelman gaat de staatssecretaris er onterecht vanuit dat bij het aangaan van een gezamenlijke lening deze lening standaard in een 50%-50% verhouding door beide partners wordt gedragen indien zij geen afwijkende afspraken hebben gemaakt. Hoepelman stelt echter dat de afspraken tussen ongehuwden met betrekking tot de interne draagplicht impliciet blijken uit de ‘typische samenstelling van de lening delen’.²⁴⁰ In paragraaf 2.4.2.2 is besproken dat voor een gezamenlijke lening civielrechtelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen de hoofdelijke aansprakelijkheid ten aanzien van de bank en de interne draagplicht tussen de ongehuwd partners. Uit jurisprudentie blijkt ook dat het voor de interne draagplicht van belang is ‘wie de lening (...) heeft gebruikt’ en ‘alle overige relevante omstandigheden’.²⁴¹ En daarnaast is het niet wenselijk dat voor de bepaling van de grootte van de interne draagplicht in de hoofdregel een gelijke interne draagplicht van een lening wordt aangehouden.²⁴² Indien bijvoorbeeld slechts partner X recht heeft op overgangsrecht en de gezamenlijke lening zodanig wordt samengesteld dat rekening wordt gehouden met het fiscale eigenwoningverleden van partner X, is het volgens Hoepelman onjuist dat de ongehuwd partners ieder voor 50% een aandeel heeft in beide leningen. Ik ben het eens met Hoepelman dat de staatssecretaris voorbij lijkt te gaan aan de interne draagplicht die ook impliciet kan blijken uit de wijze waarin de leningen zijn aangegaan door de ongehuwd partners en het onjuist is om te veronderstellen dat een gezamenlijke lening in een 50%-50% verhouding wordt gedragen. Doordat voor de toepassing van het Goedkeurend Besluit de 50%-50% voorwaarde geldt betekent dit dat het Goedkeurend Besluit een kleiner toepassingsbereik heeft voor ongehuwd samenwoners. Hoepelman is vervolgens van mening dat het niet noodzakelijk is voor ongehuwd samenwoners om een draagplichtovereenkomst op te stellen, omdat de interne draagplicht altijd impliciet blijkt uit de typische samenstelling van de gezamenlijke lening.²⁴³ Horsthuis is echter van mening dat het wel van belang is om afspraken over de draagplicht vast leggen.²⁴⁴ Het bepalen van de interne draagplicht van de gezamenlijke lening voor ongehuwd samenwoners is volgens hem vrij ingewikkeld doordat rekening moet worden gehouden met de bedoeling van partijen als gevolg van het zogenoemde Haviltex-criterium.²⁴⁵ Dit zorgt ervoor dat voor het vaststellen van de interne draagplicht sterk afhankelijk kan zijn van de specifieke situatie. Indien een casus voor het vaststellen van de interne draagplicht wordt voorgelegd aan de rechter zal de bewijslast en de daarmee eventueel gemaakte afspraken een belangrijke rol spelen.²⁴⁶ Ondanks dat de interne draagplicht impliciet kan blijken uit de wijze waarin de gezamenlijke lening wordt aangegaan ben ik van mening dat het voor ongehuwden vanwege de bewijslast van belang is om een afspraken vast te leggen over de interne draagplicht.

²⁴⁰ Hoepelman, VFP 2019/72, p. 6.

²⁴¹ HR 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4206, r.o. 6.2.

²⁴² Hof ‘s-Hertogenbosch 13 maart 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1104, r.o. 3.7.4.2.

²⁴³ Hoepelman, VFP 2019/72.

²⁴⁴ Horsthuis, VFP 2019/93.

²⁴⁵ HR 13 maart 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4158; Horsthuis, VFP 2019/93.

²⁴⁶ Horsthuis, VFP 2019/93; Horsthuis verwijst naar uitspraken zoals Rechtbank Rotterdam 1 juni 2016, ECLI:NLRBROT:2016:4320; Hof ‘s-Hertogenbosch 17 april 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1608.

4.3 Analyse van de latente eigenwoningreserve

4.3.1 Knelpunt: ongewenste uitwerking eigenwoningreserve op de lange termijn

Naast de onbedoelde renteaftrekbepalingen wordt in de literatuur een ongewenst effect van de bijleenregeling opgemerkt die pas zichtbaar wordt bij de verkoop van de woning, maar die al ontstaan als gevolg van de financiering van de huidige eigen woning en waarvoor het Goedkeurend Besluit geen oplossing biedt.²⁴⁷ Uit paragraaf 3.7.2 bleek dat de inbreng van eigen vermogen bij de aankoop van de eigen woning ervoor zorgt dat een latent vervreemdingssaldo ontstaat. Een latent vervreemdingssaldo zorgt ervoor dat een renteaftrekbepaling in de toekomst ontstaat bij de aankoop van een nieuwe eigen woning. In voorbeeld 3.1 onderdeel C wordt de individuele latente eigenwoningreserve onderzocht dat ontstaat als gevolg van inbreng van eigen vermogen.

Voorbeeld 3.1 Eigenwoningregeling tot 1 januari 2022 bij aanwezigheid van de eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningsschuld

Voorbeeld 3.1 Inbreng eigen vermogen tot 1 januari 2022								
	50%-50% Interne draagplicht en afspraak vordering						Afspraak interne draagplicht	
	Spaargeld		Schenking		Eigenwoningreserve		Spaargeld/schenking/EWR	
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
A) Financiering woning en toerekening lening tussen partners								
Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Annuitaire lening	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000
X: Inbreng eigen vermogen / Y: lening aan partner X	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	
Vordering box 3	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000			
B) Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
Annuitaire lening (zie A)	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000
Maximale individuele EWS (zie D)	€ 250.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000
Individuele eigenwoningsschuld	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000
Maximering individuele EWS (naar box 3)			€ 50.000		€ 50.000			
Uitgezonderd: schulden aan partner (naar box 3)	€ 50.000				€ 50.000			
	Woningniveau en eigendom		Woningniveau en eigendom		Woningniveau en eigendom		Woningniveau en eigendom	
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
C) Individuele latente eigenwoningreserve art. 3.119aa lid 1								
Waarde tegenprestatie	€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000	
Gezamenlijke eigenwoningsschuld X en Y (zie B)	-€ 400.000		-€ 350.000		-€ 350.000		-€ 400.000	
Totale vervreemdingssaldo (woningniveau)	€ 100.000		€ 150.000		€ 150.000		€ 100.000	
Mate gerechtigd tot vervreemdingssaldo (eigendom)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 50.000	€ 50.000
Beschikbare middelen (na betalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0
	Individueel		Individueel		Individueel		Individueel	
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
C) Individuele latente eigenwoningreserve art. 3.119aa lid 1								
Waarde tegenprestatie vervreemding eigen woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Individuele eigenwoningsschuld (zie B)	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 250.000
Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 0
Beschikbare middelen (na terugbetalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0

In voorbeeld 3.1 hierboven wordt een gezamenlijke eigen woning gefinancierd door middel van een gezamenlijke annuitaire lening van 400.000 euro en daarnaast brengt partner X 100.000 euro eigen vermogen in. Partner X kan eigen vermogen inbrengen bij de aankoop van de gezamenlijke woning in

²⁴⁷ Brief Staatssecretaris van Financiën van 14 april 2017, 2017-0000051053, V-N 2017/25.2, p. 6-7.

de vorm van spaargeld, een schenking of een eigenwoningreserve.²⁴⁸ Deze situatie is uitgewerkt vanuit het uitgangspunt van de staatssecretaris, waarbij beide partners een gelijk aandeel hebben in de gezamenlijke lening en de ongehuwd partners daarnaast afspraken hebben gemaakt waardoor partner X een vordering krijgt op partner Y. Ook is uitgewerkt hoe de situatie uitwerkt indien de partners afspraken hebben gemaakt over de interne draagplicht.

4.3.2 Onduidelijkheid “mate gerechtigd tot het vervreemdingssaldo eigen woning” volgens artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001

Allereerst bestaat onduidelijkheid over de wijze waarop het vervreemdingssaldo tussen ongehuwd partners moet worden toegerekend volgens artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001. Bij vervreemding van de eigen woning door ongehuwd partners wordt de eigenwoningreserve toegerekend in de mate dat zij gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo eigen woning.²⁴⁹ Echter is niet duidelijk wat precies wordt verstaan onder de “mate dat zij gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo eigen woning”. In de literatuur wordt veelal eerst op woningniveau het vervreemdingssaldo bepaald en vervolgens wordt het vervreemdingssaldo toegerekend tussen de ongehuwd samenwoners naar de feitelijke gerechtigdheid ofwel de eigendomsverhouding tot de eigen woning.²⁵⁰ De parlementaire behandeling lijkt een aanwijzing te geven om het vervreemdingssaldo toe te rekenen volgens de eigendomsverhouding, maar is hier echter niet duidelijk over.²⁵¹ De Belastingdienst lijkt voor ongehuwd samenwoners in de meeste gevallen ook aan te sluiten bij de eigendomsverhouding.²⁵² Dit is naar mijn mening niet in overeenstemming met het individuele uitgangspunt van de eigenwoningreserve. Op basis van de letterlijke tekst van artikel 3.119aa lid 1 en 3.119aa lid 5 Wet IB 2001 kom ik echter tot de conclusie dat voor de toerekening van de eigenwoningreserve aan ongehuwd samenwoners niet moet worden aangesloten bij de eigendomsverhouding, maar het vervreemdingssaldo op individueel niveau moet worden vastgesteld zodat rekening wordt gehouden met de individuele eigenwoningsschuld van de ongehuwd partners. Dit sluit naar mijn mening ook beter aan bij het individuele uitgangspunt van de bijleenregeling. In onderdeel C van voorbeeld 3.1 is zowel de toerekening volgens de eigendomsverhouding, als de toerekening volgens mijn berekening uitgewerkt, zodat het verschil zichtbaar wordt. Indien voor de toerekening wordt aangesloten bij de eigendomsverhouding vindt een fiscale verschuiving plaats van een deel van de latente eigenwoningreserve die ontstaat door een schenking of eigenwoningreserve van de partner X naar partner Y, terwijl deze laatste partner feitelijk geen middelen verkrijgt na de terugbetaling van de (vergoedings)vordering.²⁵³ Mijn berekening is ook uitgewerkt in voorbeeld 3.1 in onderdeel C waarbij is te zien dat de fiscale verschuiving van de

²⁴⁸ Een schenking onder uitsluitingsclausule volgens art. 33 lid 5 onderdeel c, jo art 33a Successiewet 1956.

²⁴⁹ Art. 3.119aa lid 5 Wet IB 2001.

²⁵⁰ Redactie Vakstudie Nieuws in Brief Staatssecretaris van Financiën van 14 april 2017, 2017-0000051053, V-N 2017/25.2, p. 6-7 en Van Gorp & Neve, FTV 2019/11-12.

²⁵¹ Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3, p. 26.

²⁵² Belastingdienst (2022), U en uw fiscale partner zijn uit elkaar.

²⁵³ Brief Staatssecretaris van Financiën van 14 april 2017, 2017-0000051053, V-N 2017/25.2, p. 6-7.

schenking of de eigenwoningreserve van 25.000 euro van X naar Y niet plaatsvindt, waardoor de individuele latente eigenwoningreserve voor partner X van 100.000 euro aansluit bij de beschikbare middelen die X realiseert bij de verkoop van zijn woning. Bij directe verkoop van de woning realiseert X namelijk zijn eigendomsaandeel ter waarde van 250.000 euro verminderd met de annuïtaire lening van 200.000 en daarnaast ontvangt X nog 50.000 euro van de vordering die hij heeft op Y. Voor Y daarentegen sluiten de beschikbare middelen niet aan bij de eigenwoningreserve die Y realiseert. Dit heeft echter een andere oorzaak en wordt in paragraaf 4.3 besproken.

4.3.3 Lening op de partner en de eigenwoningreserve

Zoals uit paragraaf 4.3.2 blijkt verkrijgt partner Y een latente eigenwoningreserve van 50.000 euro, maar realiseert geen beschikbare middelen. Partner Y moet uit de opbrengst van zijn eigendomsaandeel van 250.000 euro naast de annuïtaire lening van 200.000 euro ook de schuld aan partner X van 50.000 euro terugbetalen. Deze schuld aan de partner ontstaat doordat X meer eigen vermogen inbrengt bij de aankoop van de eigen woning, waardoor X een (vergoedings)vordering heeft op Y en de lening voor Y niet kwalificeert als eigenwoningschuld. Indien de ongehuwden uit elkaar gaan en geen fiscaal partner meer zijn, is het daarnaast maar de vraag of deze lening aan de partner nog wel wordt aangemerkt als eigenwoningschuld. Deze lening moet namelijk voldoen aan de aflossingseis en aan de informatieplicht en daar zal in geval van een (vergoedings)vordering op de partner niet aan worden voldaan. Dit ongewenste effect wordt in de literatuur door meerdere auteurs opgemerkt als een belangrijk knelpunt.²⁵⁴ Dit ongewenste effect ontstaat doordat bij de bepaling van de eigenwoningreserve geen rekening wordt gehouden met deze schuld aan de partner die volgens artikel 3.119a lid 6 Wet IB 2001 niet kwalificeert als eigenwoningschuld.²⁵⁵ Volgens Devilee en Van der Kamp sluit de fiscale werkelijkheid (de eigenwoningreserve) en de juridische werkelijkheid niet bij elkaar aan doordat geen rekening wordt gehouden met deze vordering bij de bepaling van de eigenwoningreserve.²⁵⁶ Volgens Devilee is het ook niet duidelijk waarom de wetgever geen rekening houdt met de schuld aan de partner voor de berekening van de eigenwoningreserve.²⁵⁷ In bijlage I is voor voorbeeld 1.1 ook uitgewerkt welke latente eigenwoningreserve ontstaat. Hieruit blijkt dat het Goedkeurend Besluit voor deze situatie ook geen oplossing biedt.

4.3.4 Toetsing effectiviteit

De uitkomst waarbij de werkelijk gerealiseerde overwaarde niet aansluit bij de (latente) eigenwoningreserve is naar mijn mening in strijd met de doelstelling van de bijleenregeling en de doelstelling van artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001. In paragraaf 3.2.2.1 is de doelstelling van de

²⁵⁴ Van Gorp & Neve, FTV 2019/11-12; Brief Staatssecretaris van Financiën van 14 april 2017, 2017-0000051053, V-N 2017/25.2, p. 6-7; Devilee FBN 2017/46; Van der Kamp VFP 2018/21.

²⁵⁵ Brief Staatssecretaris van Financiën van 14 april 2017, 2017-0000051053, V-N 2017/25.2, p. 6-7.

²⁵⁶ Devilee FBN 2017/46; Van der Kamp VFP 2018/21.

²⁵⁷ Devilee FBN 2017/46.

bijleenregeling uiteengezet waarbij de vormgeving van deze regeling ervoor moest zorgen dat het voor iedereen mogelijk was om na de verkoop van een woning, voldoende geld onder de eigenwoningschuld te brengen zodat een nieuwe woning kon worden gefinancierd.²⁵⁸ Deze benadering wordt herhaald bij de parlementaire behandeling van artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001.²⁵⁹ Doordat Partner X eigen vermogen inbrengt bij de aankoop van een woning, wordt partner Y in de toekomst bij de aankoop van een eigen woning nadat de partners uit elkaar gaan geconfronteerd met een lagere eigenwoningschuld die partner Y in aanmerking kan nemen. Partner Y wordt daardoor in de toekomst onterecht met hogere lasten worden geconfronteerd en dit is naar mijn mening in strijd met de doelstelling van de bijleenregeling.

4.3.5 Belang van de draagplichtovereenkomst bij de toepassing van artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001

Van Gorp en Neve merken op dat het maar de vraag is of een draagplicht overeenkomst een oplossing biedt voor deze ongewenste uitkomsten.²⁶⁰ Uit voorbeeld 3.1 blijkt dat de draagplichtovereenkomst geen oplossing biedt indien de het vervreemdingssaldo eerst op woningniveau wordt bepaald en vervolgens wordt toegerekend tussen de partners naar de mate dat zij eigenaar zijn van de woning. Bij deze toerekening wordt namelijk geen rekening gehouden met de individuele eigenwoningschuld, waardoor afspraken over de interne draagplicht ook niet doorwerken in de toerekening van de eigenwoningreserve. Uit voorbeeld 3.1 blijkt echter dat volgens mijn individuele benadering de draagplichtovereenkomst wel een oplossing kan bieden, doordat bij deze toerekening wel rekening wordt gehouden met de individuele eigenwoningschuld en de afspraken over de interne draagplicht dus doorwerken in de toerekening van de eigenwoningreserve tussen de partners. Ik ben het eens met Arends dat slechts de toerekening van de eigenwoningreserve tussen ongehuwd samenwoners waarbij rekening wordt gehouden met de individuele eigenwoningschuld recht wordt gedaan aan de civielrechtelijke afspraken met betrekking tot de interne draagplicht.²⁶¹

4.4 Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid

4.4.1 Moment van aankoop en financiering eigen woning

De ongehuwd partners worden voor het eerst geconfronteerd met de eigenwoningregeling bij de aankoop en financiering van de eigen woning. Uit het onderzoek van Panteia blijkt dat bij de aankoop en financiering van de eigen woning in de meeste gevallen een hypotheekadviseur betrokken is en belastingplichtigen volgen dit advies in hoge mate op.²⁶² Goed financieel advies vooraf bij het aangaan van een gezamenlijke lening is cruciaal om optimaal gebruik te maken van de eigenwoningregeling. Uit het onderzoek blijkt echter dat 55% van de hypotheekadviseurs onzeker is over hun gegeven advies

²⁵⁸ Kamerstukken II 2003/04, 29209, 3, p. 20. (MvT).

²⁵⁹ Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3, p. 26.

²⁶⁰ Van Gorp & Neve, FTV 2019/11-12, p. 7.

²⁶¹ Arends, NTFR 2019/2955, p. 3.

²⁶² Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 58.

doordat zij twijfelen aan de volledigheid en juistheid van de verstrekte informatie door hun klanten.²⁶³ Dit is het gevolg van de hoeveelheid informatie dat nodig is om inzicht te krijgen in het eigenwoningverleden en belastingplichtigen vaak niet weten wat hun werkelijke eigenwoningverleden is. Ook ervaren hypotheekadviseurs hoge complexiteit bij het vaststellen van de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld voor partners.²⁶⁴ De complexiteit voor het vaststellen van de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld voor ongehuwd partners wordt naar mijn mening veroorzaakt door het individuele uitgangspunt. Het individuele uitgangspunt zorgt voor complexiteit voor de bepaling van de individuele eigenwoningschuld voor de ongehuwd partners, doordat een lening gezamenlijk wordt aangegaan het daardoor van belang is welke afspraken zijn gemaakt over de interne draagplicht met betrekking tot de gezamenlijke lening. Ook is het van belang of wellicht een vordering ontstaat door de inbreng van eigen vermogen. De afspraken over de interne draagplicht zijn echter niet altijd duidelijk vastgelegd en daarnaast ben ik van mening dat het individuele uitgangspunt van de eigenwoningregeling niet zichtbaar is voor ongehuwden waardoor zij niet op de hoogte zijn van het belang van deze afspraken. Daarnaast is de hoogte van de individuele eigenwoningschuld afhankelijk van een eventuele eigenwoningreserve. Complexiteit om de eigenwoningreserve vast te stellen voor ongehuwd partners komt naar mijn mening ook door de individuele benadering en doordat de toegerekende eigenwoningreserve tussen de partners niet aansluit bij de werkelijk gerealiseerde overwaarde zoals blijkt uit paragraaf 4.3.

Daarnaast is het ook nog mogelijk dat de eigenwoningreserve nog niet bekend is op het moment van aankoop van de gezamenlijke eigen woning, doordat een van de partners een fictieve eigen woning heeft die te koop staat en onder de verhuisregeling valt.²⁶⁵ Uit paragraaf 4.2 en 4.3 bleek dat de uitwerking van de eigenwoningregeling sterk afhangt van de aanwezigheid van eigenwoningverleden en de onderlinge verhouding tussen de ongehuwd partners. Onvoldoende beschikbare informatie kan dus leiden tot een andere uitkomst van de eigenwoningregeling en dus tot een onjuist advies. Belastingplichtigen kunnen vervolgens bij de aangifte worden geconfronteerd met een renteaftrekbeperking waar zij financieel niet op hadden gerekend en hypotheekadviseurs lopen het risico bij een verkeerd advies aansprakelijk te worden gesteld door hun klanten. De huidige lage rente verzacht het financiële nadeel indien blijkt dat rente toch niet aftrekbaar blijkt te zijn, echter komt dit de rechtszekerheid niet ten goede.

4.4.2 Aangifte inkomstenbelasting

Vervolgens wordt de aangifte inkomstenbelasting door de meeste belastingplichtigen zelf ingevuld, waardoor het van belang is dat zij de wetgeving voldoende begrijpen om ervoor te zorgen dat geen

²⁶³ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 77.

²⁶⁴ Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling 2019, P.51.

²⁶⁵ Art. 3.111 lid 2 Wet IB 2001.

fouten worden gemaakt in de aangifte.²⁶⁶ Daarnaast ligt de bewijsplicht bij de belastingplichtige om aan te tonen dat zij recht heeft op renteaftrek. De eigenwoningregeling in zijn algemeenheid is voor belastingplichtigen in zijn algemeenheid complex en moeilijk te begrijpen.²⁶⁷ Belastingplichtigen begrijpen in de meeste gevallen wel het verschil tussen bruto- en netto maandlasten en ook is duidelijk dat de hypotheekrente mag worden afgetrokken.²⁶⁸ Echter blijken veel belastingplichtigen niet te begrijpen wat het eigenwoningforfait inhoudt en zij slechts een maximaal aantal jaren recht hebben op (hypotheek)renteaftrek.²⁶⁹ Op het moment dat een life-event zoals samenwonen zich voordoet, ontstaat de complexiteit van de eigenwoningregeling door de samenloop van meerdere deelregelingen en dit resulteert in een toename van het aantal vragen dat in de aangifte inkomstenbelasting moet worden ingevuld.²⁷⁰ Het is naar mijn mening echter niet duidelijk welke informatie betrekking heeft op welke deelregeling. Voor ongehuwden komt daar een extra complexiteit bij kijken door het belang van de interne draagplicht met betrekking tot de gezamenlijke lening. Het belang van de interne draagplicht ontstaat door het individuele uitgangspunt van de eigenwoningregeling en zorgt voor grote complexiteit bij het invullen van de aangifte zoals in paragraaf 4.4.1 is besproken. Het individuele uitgangspunt is naar mijn mening echter niet zichtbaar voor partners, doordat in de aangifte alle gegevens met betrekking tot de eigen woning gemeenschappelijk in moet worden gevuld, zoals de aanschafwaarde en de stand van de gemeenschappelijke lening. Ook mogen ze de gemeenschappelijke aftrekpost ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ ook onderling toerekenen. Daarnaast heb ik bezwaar tegen de wijze waarop een beroep moet worden gedaan op het Goedkeurend Besluit, waardoor het voor ongehuwd partners mogelijk is dat per ongeluk een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit. In de aangifte wordt namelijk een beroep gedaan op het Goedkeurend Besluit door de vraag of de belastingplichtige en de partner de overwaarde geheel hebben gebruikt voor de aankoop, onderhoud of verbouwing van de eigen woning met ‘Ja’ te beantwoorden.²⁷¹ Allereerst blijkt niet duidelijk uit deze vraag dat het Goedkeurend Besluit wordt bedoeld. Daarnaast blijkt niet duidelijk aan welke voorwaarden de partners moeten voldoen om een beroep te mogen doen op het Goedkeurend Besluit, zoals de 50%-50%-draagplicht voor de gezamenlijke lening, dat niet vanzelfsprekend is voor ongehuwd samenwoners. Het is daarnaast van belang dat de belastingplichtigen bewust zijn dat een beroep wordt gedaan op het besluit, vanwege de neveneffecten op de lange termijn. Indien (impliciet) afspraken zijn gemaakt over de draagplicht, moet dezelfde vraag met ‘Nee’ worden beantwoord om te voorkomen dat onterecht een beroep wordt gedaan op het besluit. Vervolgens zullen de partners zelf in moeten vullen hoe hoog de totale eigenwoningschuld is in box 1 en welk deel van de schuld in box 3 in aanmerking moet worden genomen. Hierdoor moet ook de individuele eigenwoningschuld moeten worden berekend

²⁶⁶ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 58-59.

²⁶⁷ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 58.

²⁶⁸ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 47.

²⁶⁹ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 47.

²⁷⁰ Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling 2019, P. 48.

²⁷¹ Belastingdienst (2022), Afname eigenwoningreserve.

en rekening worden gehouden met de eigenwoningreserve. De knelpunten die hypotheekadviseurs in paragraaf 4.4.1 ervaren bij het vaststellen van de eigenwoningschuld en de eigenwoningreserve als gevolg van de individuele benadering gelden naar mijn mening ook voor belastingplichtigen. Echter is het individuele uitgangspunt voor belastingplichtigen niet zichtbaar, waardoor naar mijn mening makkelijk fouten worden gemaakt bij de berekening van de eigenwoningschuld. Ook Stam noemt dat vele belastingadviseurs moeite blijken te hebben met de eigenwoningregeling, laat staan dat een gemiddelde belastingplichtige met eigenwoningverleden op de hoogte is van alle fiscale gevolgen en de aangifte op dit onderdeel juist in kunnen vullen.²⁷²

Het van belang dat de wet- en regelgeving eenvoudig, duidelijk en toegankelijk is voor degene die met de wetgeving worden geconfronteerd. Indien de wetgeving te complex is kunnen bijvoorbeeld fouten worden gemaakt in de aangifte en de rechtszekerheid kan in gevaar komen. Uit deze paragraaf blijkt echter dat de eigenwoningregeling zeer complex is voor zowel hypotheekadviseurs als voor belastingplichtigen en deze complexiteit voor een groot deel wordt veroorzaakt door het individuele benadering van de eigenwoningregeling. Deze individuele benadering en het belang van de draagplichtovereenkomst is niet duidelijk voor ongehuwd partners, dit belemmert hen inzicht te krijgen in de fiscale gevolgen van de eigenwoningregeling voor de korte en lange termijn en waardoor de juiste toepassing van de eigenwoningregeling niet voor iedereen toegankelijk is.

4.5 Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid

Voor de Belastingdienst is het van belang dat de wetgeving voldoende controleerbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is. Hypotheekverstrekkers zijn verplicht informatie te verstrekken aan de Belastingdienst als gevolg van de reseigneringsplicht en belastingplichtigen moeten veel informatie opgeven over de eigen woning in de aangifte. Toch blijkt dat het belangrijkste probleem van de Belastingdienst is dat zij over onvoldoende informatie beschikt om de juiste toepassing van de eigenwoningregeling te controleren.²⁷³ Dit kan komen doordat het ook voor de Belastingdienst moeilijk is om het volledige eigenwoningverleden van een belastingplichtige te achterhalen. Daarnaast moeten fiscale partners alle gegevens met betrekking tot de eigen woning gemeenschappelijk opgeven in de aangifte, zoals de aanschafwaarde en de stand van de gemeenschappelijke lening, terwijl het individuele uitgangspunt van de deelregelingen voorop staat. De Belastingdienst beschikt vervolgens ook niet over een draagplichtovereenkomst en kan dus ook niet controleren of bijvoorbeeld onterecht een beroep is gedaan op het Goedkeurend Besluit. Doordat de Belastingdienst niet kan controleren of de eigenwoningregeling correct is verwerkt, komt de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid in gevaar. Tenslotte zorgt de invloed van het civiele recht en de vele deelregelingen die door elkaar heen lopen ervoor dat vele opties van de

²⁷² TaxLive (2020), Is de eigenwoningregeling failliet?

²⁷³ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 89-90.

uitwerking van de eigenwoningregeling voor ongehuwd partners mogelijk zijn en de complexiteit ten koste gaat van de uitvoerbaarheid.²⁷⁴

4.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning tot 1 januari 2022 onderzocht. Indien ten minste één van de ongehuwd partners een eigenwoningverleden heeft, kan als gevolg van de individuele toepassing van de eigenwoningregeling op de korte termijn een onbedoelde renteaftrekbeperking ontstaat, terwijl op gezamenlijk niveau bij het afsluiten van de gezamenlijke lening voldoende rekening is gehouden met het eigenwoningverleden. Deze onbedoelde renteaftrekbeperking kan ontstaan als gevolg van de eigenwoningreserve, de bestaande eigenwoningschuld en de aflossingsstand. De staatssecretaris heeft een Goedkeurend Besluit gepubliceerd waarmee wordt goedgekeurd dat het gehele eigenwoningverleden definitief over beide partners wordt verdeeld en waarmee de onbedoelde renteaftrekbeperkingen op korte termijn worden weggenomen. Het Goedkeurend Besluit voorkomt in de praktijk slechts onbedoelde renteaftrekbeperkingen in situaties waarbij de gezamenlijke woning in een 50%-50% verhouding wordt gekocht en de gezamenlijke leningen in dezelfde verhouding wordt gedragen. Het toepassingsbereik van het Goedkeurend Besluit voor ongehuwd samenwoners is daardoor beperkt, doordat voor ongehuwd samenwoners de interne draagplicht van de gezamenlijke lening ook impliciet kan blijken uit de typische samenstelling van de gezamenlijke lening doordat bij het aangaan van de lening rekening wordt gehouden met het eigenwoningverleden van beide partners en waardoor niet wordt voldaan aan de 50%-50% voorwaarde. Echter kunnen de onbedoelde renteaftrekbeperkingen ook ontstaan in andere verhoudingen en die worden daardoor niet verholpen. Indien wel een beroep kan worden gedaan op het Goedkeurend Besluit is het echter sterk afhankelijk van de situatie of dit een voordeel oplevert, omdat slechts het gehele eigenwoningverleden over kan gaan op de andere partner en de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld kunnen zorgen voor neveneffecten op de lange termijn. Doordat fiscaal het gehele eigenwoningverleden definitief wordt verdeeld over beide partners wordt hiermee afgeweken van de individuele beschikkingsmacht die voor ongehuwd samenwoners voorop staat. Uit de vraag in de aangifte inkomstenbelasting waarmee een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit blijkt niet duidelijk dat met deze vraag het Goedkeurend Besluit wordt bedoeld, aan welke voorwaarden je moet voldoen om in aanmerking te komen voor het Goedkeurend Besluit en wat de nadelen kunnen zijn op de lange termijn. Naar mijn mening zorgt dit ervoor voor dat ongehuwd partners onterecht een beroep kunnen doen op het Goedkeurend Besluit. Voor ongehuwd samenwoners kan het in bepaalde gevallen voordeliger zijn om onbedoelde renteaftrekbeperkingen te voorkomen door afspraken te maken over de interne draagplicht in plaats van een beroep te doen op het Goedkeurend Besluit. De individuele beschikkingsmacht van de ongehuwden

²⁷⁴ Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019, p. 89-90.

blijft daarmee voorop staan en de partner zonder eigenwoningverleden wordt daarmee niet geconfronteerd met de neveneffecten van het Goedkeurend Besluit op de lange termijn. Het is naar mijn mening voor belastingplichtigen echter zeer complex om de aangifte inkomstenbelasting juist in te vullen indien (impliciet) afspraken zijn gemaakt over de interne draagplicht omdat de totale eigenwoningschuld door de partners zelf moet worden berekend en moet worden ingevuld in de aangifte. De bepaling van de eigenwoningschuld is echter zeer complex bij aanwezigheid van eigenwoningverleden en doordat rekening moet worden gehouden met de interne draagplicht en aanwezigheid van vorderingen en dit vereist in hoge mate fiscale kennis met betrekking tot de eigenwoningregeling, die naar mijn mening niet kan worden verwacht van de gemiddelde belastingplichtige die met deze regeling wordt geconfronteerd. Goed financieel advies vooraf bij het aangaan van een (hypothecaire) lening is echter van belang om optimaal gebruik te kunnen maken van de eigenwoningregeling, want een draagplichtovereenkomst biedt achteraf niet in alle situaties een optimale uitkomst, waardoor alsnog een onbedoelde renteaftrekbeperking kan ontstaan, of een lening alsnog in box 3 in aanmerking wordt genomen. Echter wordt de eigenwoningregeling ook door (hypotheek)adviseurs als complex ervaren. Het is voor hen moeilijk alle benodigde informatie te verkrijgen van hun klanten en zij ervaren hoge complexiteit het vaststellen van de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld.

Een ander knelpunt kan ontstaan op de lange termijn doordat één van de partners meer eigen vermogen inbrengt voor de financiering van de gezamenlijke woning dan de andere partner en het resterende deel van de woning wordt gefinancierd middels een gezamenlijke lening. Als gevolg van de inbreng van eigen vermogen ontstaat een latente eigenwoningreserve. De latente eigenwoningreserve die iedere partner op de lange termijn krijgt toegerekend bij vervreemding van de eigen woning sluit echter niet aan bij de werkelijke overwaarde die iedere partner realiseert. De civielrechtelijke werkelijkheid en de fiscale werkelijkheid sluiten hierdoor niet bij elkaar aan. Het Goedkeurend Besluit biedt geen oplossing voor dit probleem. Een draagplichtovereenkomst kan een oplossing bieden voor dit probleem indien het vervreemdingssaldo op individueel niveau wordt bepaald, waardoor rekening wordt gehouden met de individuele eigenwoningschuld. Afspraken over de draagplicht die invloed hebben op de individuele eigenwoningschuld werken daarmee ook door in de toerekening de eigenwoningreserve voor ongehuwd partners. De Belastingdienst lijkt in veel gevallen het vervreemdingssaldo op woningniveau te bepalen en vervolgens toe te rekenen aan de ongehuwd partners in de mate dat zij eigendom zijn van de woning. Dit is echter naar mijn mening niet in overeenstemming met het individuele uitgangspunt van de eigenwoningreserve. De draagplichtovereenkomst biedt in dit laatste geval geen oplossing voor deze ongewenste uitkomst van de eigenwoningreserve op de lange termijn.

De oorzaak van de onbedoelde renteaftrekbeperkingen van de eigenwoningregeling op de korte termijn voor ongehuwd samenwoners is de individuele toepassing van de eigenwoningregeling. Met het

Goedkeurend Besluit wordt gedeeltelijk een uitzondering gemaakt op de individuele benadering doordat het eigenwoningverleden definitief voor de helft wordt verdeeld over de partners. Echter blijft het individuele uitgangspunt voorop staan, doordat nog steeds op individueel niveau de eigenwoningschuld moet worden bepaald en de eigenwoningreserve, de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld ook op individueel niveau moeten worden toegepast. Het individuele uitgangspunt zorgt voor complexiteit voor de bepaling van de individuele eigenwoningschuld voor ongehuwd partners, doordat een lening gezamenlijk wordt aangegaan het daardoor van belang is welke afspraken zijn gemaakt over de interne draagplicht met betrekking tot de gezamenlijke lening. Ook is het van belang of wellicht een vordering ontstaat door de inbreng van eigen vermogen. De afspraken over de interne draagplicht zijn echter niet altijd duidelijk vastgelegd en ook is het maar de vraag of de ongehuwden wel op de hoogte zijn van het belang van deze afspraken. In de aangifte inkomstenbelasting moeten de ongehuwd partners namelijk alle informatie omtrent hun eigen woning gemeenschappelijk opgeven, waardoor ook niet opvalt dat de interne draagplicht van belang is. De Belastingdienst is daarnaast ook niet bekend met de afspraken over de interne draagplicht en kan daardoor ook niet controleren of de eigenwoningregeling juist is toegepast of onterecht een beroep is gedaan op het Goedkeurend Besluit. Het individuele uitgangspunt van de eigenwoningregeling zorgt ervoor dat de civielrechtelijke verhouding tussen de partners doorwerkt in de toepassing van de eigenwoningregeling. Echter blijkt dat voor de toepassing van de eigenwoningregeling de civielrechtelijke werkelijkheid niet altijd aansluit bij de fiscale werkelijkheid zoals het geval was bij het knelpunt van de latente eigenwoningreserve.

Hoofdstuk 5: Toetsing knelpunten na de wetwijzigingen per 1 januari 2022

5.1 Inleiding

Nadat het Goedkeurend Besluit was verschenen, zijn op 15 maart 2018 door de Tweede Kamer en vanuit de praktijk vragen gesteld.²⁷⁵ Deze vragen vormen de aanleiding om de toepassing van de eigenwoningregeling voor partners in een breder perspectief te bezien. Op 31 augustus 2021 is een antwoord van de staatssecretaris verschenen op deze vragen en kondigt hij wetwijzigingen aan. Het Goedkeurend Besluit wordt in beginsel gecodificeerd en op een aantal onderdelen anders vormgegeven.²⁷⁶ Op 1 januari 2022 zijn deze wetwijzigingen in werking getreden en is het Goedkeurend Besluit van de staatssecretaris van Financiën vervallen.²⁷⁷

²⁷⁵ Kamerstukken II 2017/18, 2018D19781.

²⁷⁶ Brief Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2021, 2021-0000106786.

²⁷⁷ Staatsblad 2021, 652.

De wijzigingen van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke woning worden in paragraaf 5.2 toegelicht.²⁷⁸ Vervolgens is aan de hand van dezelfde voorbeelden als in hoofdstuk 4 onderzoek gedaan naar de invloed van de wetwijzigingen op de uitwerking van de eigenwoningregeling. Deze uitwerkingen zijn te vinden in bijlage I. Vervolgens wordt onderzocht of de wetwijzigingen per 1 januari 2022 zorgen voor een verbetering van de knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. In paragraaf 5.3 wordt de effectiviteit van de wetwijzigingen getoetst aan de hand van de onbedoelde renteaftrekbepkeringen en de ongewenste uitwerking van de latente eigenwoningreserve op de lange termijn. Vervolgens wordt in paragraaf 5.4 getoetst of de wetwijzigingen zorgen voor een verbetering van de complexiteit, duidelijkheid en toegankelijkheid voor hypotheekadviseurs en belastingplichtigen. In paragraaf 5.5 wordt getoetst of sprake is van een verbetering van de controleerbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid voor de Belastingdienst. Tenslotte wordt een eindconclusie gegeven en aanbevelingen gedaan voor de toekomst.

5.2 De wetwijzigingen van de toepassing van de eigenwoningregeling per 1 januari 2022

Het doel van de wijziging van de eigenwoningregeling is net als bij het Goedkeurend Besluit, om de onbedoelde renteaftrekbepkeringen die in paragraaf 4.2.1 zijn besproken in partnerschapssituaties te voorkomen.²⁷⁹ Daarnaast zorgen de wetwijzigingen volgens de staatssecretaris voor een verbetering van het doenvermogen van belastingplichtigen met een eigen woning, doordat de toepassing van de bijleenregeling, de aflossingstand en de bestaande eigenwoningschuld in meer gevallen zullen aansluiten bij de in praktijk gekozen wijze van financiering.²⁸⁰ Tot 1 januari 2022 werd met een beroep op het Goedkeurend Besluit het gehele eigenwoningverleden²⁸¹ van één of beide partners, definitief verdeeld over de partners.²⁸² Met de wetwijzigingen zijn de verschillende onderdelen van het eigenwoningverleden los van elkaar opgenomen in de wet en zijn niet langer onlosmakelijk met elkaar verbonden.²⁸³ Daarnaast is het uitgangspunt dat het eigenwoningverleden van de belastingplichtige blijft en niet overgaat op de partner.²⁸⁴ Het Goedkeurend Besluit is per 1 januari 2022 vervallen. Het Register Belastingadviseurs (RB) heeft opgemerkt dat niet is voorzien in overgangsrecht voor situaties waarin tot 1 januari 2022 een beroep is gedaan op het Goedkeurend Besluit. Daarnaast zijn de wetwijzigingen niet met terugwerkende kracht ingevoerd, waardoor slechts voor nieuwe gevallen vanaf 1 januari 2022

²⁷⁸ De wetwijzigingen hebben ook betrekking op de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door gehuwden en voor overlijdenssituaties, maar zullen niet nader worden besproken, omdat dit buiten het toepassingsbereik van dit onderzoek vallen.

²⁷⁹ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 2 (MvT).

²⁸⁰ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 5 (MvT).

²⁸¹ Het eigenwoningverleden bestaande uit de eigenwoningreserve, de verstreken looptijd van een eerdere eigenwoningschuld art. 3.119a lid 7 Wet IB 2001, de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld.

²⁸² Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, Stert. 2018, 5946, V-N 2018/8.9.

²⁸³ De verstreken looptijd die volgens art. 3.119a lid 7 Wet IB 2001 ook over ging op de partner indien een beroep werd gedaan op het Goedkeurend Besluit, is niet opgenomen in de wetwijzigingen per 1 januari 2022.

²⁸⁴ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3 (MvT), (V-N 2021/41.6).

de wetswijzigingen gelden.²⁸⁵ In de volgende paragrafen worden de wetswijzigingen die vanaf 1 januari 2022 gelden per deelregeling toegelicht.

5.2.1 Eigenwoningreserve artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001

Om de onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling te voorkomen is lid 10 toegevoegd aan artikel 3.119a Wet IB 2001. De individuele benadering en persoonsgebondenheid van de eigenwoningreserve blijven het uitgangspunt. Indien blijkt dat op individueel niveau een renteaftrekbeperking plaatsvindt als gevolg van de bijleenregeling, wordt op gezamenlijk niveau bekeken hoe hoog de maximale totale eigenwoningschuld van de belastingplichtige en zijn partner mag zijn, reken houdend met de eigenwoningreserve die een of beide partners heeft.²⁸⁶ Indien op gezamenlijk niveau voldoende eigen middelen zijn ingezet, wordt als gevolg van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 de renteaftrekbeperking toch aangemerkt als eigenwoningschuld en bestaat toch recht op renteaftrek. De staatssecretaris bevestigt dat de toepassing van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 definitief is en niet vervalt indien het fiscale partnerschap eindigt.²⁸⁷ Ook heeft deze bepaling geen invloed op de afboeking van de eigenwoningreserve van partner X.²⁸⁸

5.2.2 Aflossingsstand artikel 3.119d lid 4 en artikel 3.119aa lid 4 Wet IB 2001

De wijziging van de aflossingsstand moet voorkomen dat een onbedoelde renteaftrekbeperking optreedt als gevolg van de individuele benadering, terwijl de partners op gezamenlijk niveau voldoende rekening hebben gehouden met de aflossingsstand.²⁸⁹ De individuele benadering blijft het uitgangspunt. Indien vanaf 1 januari 2022 als gevolg van de individuele benadering een onbedoelde renteaftrekbeperking optreedt, terwijl de aflossingsstand op woningniveau voldoende is ingezet, vervalt als gevolg van artikel 3.119d lid 4 Wet IB 2001 de aflossingsstand van de partner (gedeeltelijk).²⁹⁰ De aflossingsstand is persoonsgebonden en gaat niet over op de andere partner, echter mag door de gezamenlijke benadering wel rekening worden gehouden met de aflossingsstand van de partner. De aflossingsstand is bij de aankoop en financiering van de eigen woning op gezamenlijk niveau voldoende ingezet indien ten minste het schuldaandeel van de partner met de aflossingsstand in de totale gezamenlijke eigenwoningschuld is ingezet. Van den Berg merkt naar mijn mening terecht op dat een deel van de individuele aflossingsstand geparkeerd kan worden indien een belastingplichtige met een nieuwe partner een eigen woning koopt en het aandeel van de belastingplichtige in eigenwoningschuld lager is dan zijn aflossingsstand.²⁹¹

²⁸⁵ Vakstudie Nieuws, V-N 2021/50.3.

²⁸⁶ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 27-28 (MvT).

²⁸⁷ Kamerstukken II 2021/22, 35927, 19, (Verslag van een wetgevingsoverleg), (V-N 2021/50.3), p. 15.

²⁸⁸ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 28 (MvT).

²⁸⁹ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 30 (MvT).

²⁹⁰ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 30-31 (MvT).

²⁹¹ Van den Berg, FTV 2021/38, p. 19.

5.2.3 Bestaande eigenwoningschuld artikel 10bis.1. lid 3 en lid 7 Wet IB 2001

Tenslotte kan een onbedoelde renteaftrekbeperking ontstaan, doordat een gezamenlijke lening wordt aangegaan en bij het oversluiten van een bestaande eigenwoningschuld het overgangsrecht niet volledig kan worden voortgezet bij de partner zonder eigenwoningverleden.²⁹² De regeling is zodanig vormgegeven dat het recht op een bestaande eigenwoningschuld van één van de partners door beide partners gedurende de oversluitperiode ‘kan’ worden gebruikt voor het bedrag naar rato van hun schuldaandeel in de gezamenlijke schuld.²⁹³ In afwijking van de andere wetwijzigingen is de toepassing van het overgangsrecht bij de andere partner een keuze, waarbij de bestaande eigenwoningschuld inclusief de resterende renteaftrektermijn definitief overgaat op de andere partner, ook nadat het partnerschap is geëindigd.²⁹⁴ Vanwege de inmiddels verstreken looptijd van de bestaande eigenwoningschuld en daarmee een kortere resterende renteaftrekperiode hoeft het niet voordelig te zijn om van dit overgangsrecht gebruik te maken.

5.3 Toetsing effectiviteit

5.3.1 Toetsing onbedoelde renteaftrekbeperkingen in 50%-50% draagplicht verhoudingen

De wetwijzigingen per 1 januari 2022 hebben net als het Goedkeurend Besluit ook als doelstelling de onbedoelde renteaftrekbeperkingen in partnerschapssituaties te voorkomen. Om die reden wordt eerst onderzocht of de wetwijzigingen zorgen voor een verbetering van de situatie waarin een beroep kon worden gedaan op het Goedkeurend Besluit en waarbij ten minste één van de partners een eigenwoningverleden heeft en een onbedoelde renteaftrekbeperking ontstaat als gevolg van de individuele toepassing van de deelregelingen. Dit gaat dus om de situatie waarbij de gezamenlijke eigenwoning wordt gekocht in een 50%-50% eigendomsverhouding en de gezamenlijke lening in dezelfde verhouding wordt gedragen. Om te beoordelen of sprake is van een verbetering worden ook de neveneffecten meegenomen.

5.3.1.1 Toetsing eigenwoningreserve artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001

In voorbeeld 1.2 is aan de hand van dezelfde situatie als in hoofdstuk 4 uitgewerkt hoe de eigenwoningregeling uitwerkt vanaf 1 januari 2022. Partner X heeft een eigenwoningverleden bestaande uit een eigenwoningreserve van 100.000 euro en een bestaande eigenwoningschuld voor een bedrag van 200.000 euro waarvoor nog 10 jaar recht op renteaftrek bestaat. De gezamenlijke woning wordt gekocht voor 500.000 euro en gefinancierd door middel van een annuïtaire lening van 200.000 euro, een aflossingsvrije lening van 200.000 euro en de eigenwoningreserve van partner X. Partner Y heeft geen eigenwoningverleden. In onderdeel B van voorbeeld 1.2 waarbij partner X en Y afspraken hebben gemaakt over een vordering, is te zien dat partner X op individueel niveau maximaal een

²⁹² Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 32 (MvT).

²⁹³ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 32-33 (MvT).

²⁹⁴ Kamerstukken II 2021/22, 35927, 19, (Verslag van een wetgevingsoverleg), (V-N 2021/50.3).

eigenwoningschuld van 150.000 euro in aanmerking zou mogen nemen, vanwege zijn eigenwoningreserve van 100.000 euro. Partner Y kan maximaal een eigenwoningschuld van 250.000 euro in aanmerking nemen, echter heeft partner Y slechts een eigenwoningschuld van 200.000 euro. Bij partner X treedt een onbedoelde renteaftrekbeperking op van 50.000 euro als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling, terwijl partner Y nog 50.000 euro onbenutte ruimte heeft. Als gevolg van lid 10 mag partner X gebruikmaken van deze onbenutte ruimte van partner Y, waardoor zijn eigenwoningschuld met 50.000 euro toeneemt tot 200.000 euro. Uit voorbeeld 1.2 blijkt dus dat de onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling bij een 50%-50% draagplicht net als bij het Goedkeurend Besluit wordt weggenomen.

Een belangrijk knelpunt van het Goedkeurend Besluit was dat slechts het gehele eigenwoningverleden definitief over de partners kon worden verdeeld. Indien dus naast de eigenwoningreserve ook een aflossingsstand en een bestaande eigenwoningschuld bestond, kon dit negatieve gevolgen hebben op de lange termijn voor de partner zonder eigenwoningverleden. Door het vervallen van de ‘alles of niets’ benadering staat het wegnemen van de onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de bijleenregeling vanaf 1 januari 2022 los van de neveneffecten van het overige eigenwoningverleden en concludeer ik dat de wetswijziging met betrekking tot de eigenwoningreserve zorgt voor een verbetering.

5.3.1.2 Toetsing aflossingsstand artikel 3.119d lid 4 en artikel 3.119aa lid 4 Wet IB 2001

In voorbeeld 2.2 in bijlage I is ook onderzocht hoe de eigenwoningregeling uitwerkt voor de aflossingsstand vanaf 1 januari 2022. Slechts partner X heeft een aflossingsstand van 200 maanden voor een bedrag van 250.000 euro. Doordat de lening van 200 maanden en de lening van 360 maanden door beide partners ieder voor de helft wordt gedragen, kwalificeert de lening die in 360 maanden wordt afgelost niet aan de aflossingseis voor partner X, waardoor een onbedoelde renteaftrekbeperking plaats vindt. Doordat de aflossingsstand van partner X op gezamenlijk niveau wel voldoende is ingezet, wordt de aflossingsstand van partner X afgeboekt met de lening met renteaftrektermijn van 200 maanden die bij partner Y in aanmerking wordt genomen. Uit dit voorbeeld blijkt dus dat de onbedoelde renteaftrekbeperking door de individuele toepassing van de aflossingsstand bij een 50%-50% draagplicht net als bij het Goedkeurend Besluit weg wordt genomen. Een neveneffect van het Goedkeurend Besluit ontstond bij de partner zonder aflossingsstand waardoor deze partner op de lange termijn versneld moest aflossen doordat automatisch de helft van de aflossingsstand aan hem werd toegerekend. Ondanks dat niet automatisch meer de helft van de aflossingsstand van partner X als gevolg van de wetswijziging definitief overgaat op partner Y, wordt de lening die in 200 maanden wordt afgelost toegerekend aan partner Y. De onbedoelde renteaftrekbeperking die op korte termijn ontstaat bij partner X wordt dan wel weggenomen. Partner Y zal deze lening daarentegen nog steeds in 200 maanden moeten aflossen en ervaart daardoor nog steeds een neveneffect op de lange termijn. De

onbedoelde renteaftrekbeperking wordt dan wel weggenomen, het neveneffect op de lange termijn blijft bestaan, waardoor de wetswijziging met betrekking tot de aflossingsstand dus geen sprake is van een verbetering.

5.3.1.3 Toetsing bestaande eigenwoningschuld artikel 10bis.1. lid 3 en lid 7 Wet IB 2001

In voorbeeld 1.2 hierboven is sprake van een onbedoelde renteaftrekbeperking van 100.000 euro bij partner Y, als gevolg van de individuele toepassing van de bestaande eigenwoningschuld. Indien de ongehuwden ervoor kiezen het overgangsrecht te verdelen wordt de 100.000 euro aflossingsvrije lening bij partner Y aangemerkt als eigenwoningschuld en wordt net als bij het Goedkeurend Besluit de onbedoelde renteaftrekbeperking voorkomen. Een neveneffect van het Goedkeurend Besluit voor de partner zonder eigenwoningverleden was dat deze partner renteaftrekjaren verliest. Dit is na de wetswijziging niet veranderd. Indien ervoor wordt gekozen het overgangsrecht over te laten gaan op de andere partner gaat het overgangsrecht inclusief de resterende renteaftrektermijn definitief over, waardoor partner Y renteaftrekjaren kwijtraakt en daardoor een neveneffect heeft van deze keuze op de lange termijn. Zodoende concludeer ik dat de wetswijziging met betrekking tot de bestaande eigenwoningschuld deze neveneffecten niet wegneemt en zodoende niet zorgt voor een verbetering.

Het overgangsrecht met betrekking tot de bestaande eigenwoningschuld is ingevoerd omdat een groot financieel nadeel zou ontstaan voor vele huishoudens die een aflossingsvrije schuld hadden en de rente door de invoering van de aflossingsseis vanaf 2013 niet meer aftrekbaar zou zijn. De wetswijziging heeft slechts betrekking op de financiering van woningen vanaf 1 januari 2022. De combinatie van de huidige lage rente en de stijgende huizenprijzen zorgen ervoor dat steeds meer huizenkopers bewust kiezen voor een aflossingsvrije lening in box 3 om daarmee hun maandlasten te verlagen, ondanks dat de rente daarmee niet aftrekbaar is in box 1.²⁹⁵ Van den Berg merkt daarnaast op dat het ook voordelig kan zijn om een lening in box 3 te laten vallen indien sprake is van een hoog box 3 vermogen en relatief laag box 1 inkomen.²⁹⁶ De relevantie van deze wetswijziging is daarom naar mijn mening beperkt voor de huidige box 3 regeling, waarbij de schulden boven een bepaalde drempel in mindering komen op de bezittingen en het belastbaar bedrag in box 3 verlagen. De huidige box 3 regeling gaat echter veranderen waardoor niet meer op basis van een forfait belasting wordt geheven, maar waarschijnlijk het werkelijke rendement van de bezittingen in box 3 wordt belast. Het is vooralsnog onduidelijk hoe de nieuwe box 3 regeling er precies uit komt te zien en of bij de vormgeving van de nieuwe regeling een renteaftrek op de schulden toe wordt gestaan. Indien een renteaftrek in box 3 op schulden wordt toegestaan kan het ook voordelig zijn om een schuld in box 3 aan te gaan en is de relevantie van deze wetswijziging beperkt.

²⁹⁵ TaxLive (2022), De Hypotheker: aflossingsvrije hypotheek steeds populairder.

²⁹⁶ Van den Berg, FTV 2021/38.

5.3.2 Toetsing effectiviteit draagplichtovereenkomst voor onbedoelde renteaftrekbepalingen

Het Goedkeurend Besluit was slechts van toepassing indien de eigen woning in een 50%-50% eigendomsverhouding was gekocht en de gezamenlijke lening in dezelfde verhouding werd gedragen. Hoepelman stelt dat de staatssecretaris van Financiën na de codificering van het Goedkeurend Besluit er nog steeds vanuit gaat dat een gezamenlijke lening in een 50%-50% verhouding wordt gedragen, waardoor artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 volgens hem niets toevoegt en de staatssecretaris voortbouwt op een onjuist uitgangspunt.²⁹⁷ In de Memorie van Toelichting wordt echter toegelicht dat onbedoelde renteaftrekbepalingen bij ongehuwd samenwoners kunnen ontstaan wanneer zij een samenlevingscontract afsluiten, onder de aanname dat in het contract wordt opgenomen dat de gezamenlijke schuld in een 50%-50% verhouding wordt gedragen. Ongehuwd samenwoners kunnen deze onbedoelde renteaftrekbepalingen voorkomen indien zij geen samenlevingscontract overeen zijn gekomen, omdat in dat geval de onderlinge beoogde verhouding tussen partners kan blijken uit de vermogensrechtelijke uitgangspunten. Bij de beoordeling van de onderlinge beoogde verhouding van partners en de vermogensrechtelijke uitgangspunten, worden in dat geval onder andere de inzet van de eigenwoningreserve, de verdeling van de totale schuld, de grootte van de aflossingsvrije leningen en kortere looptijden in verband met de aflossingsstand meegenomen.²⁹⁸ Ik ben het daardoor oneens met Hoepelman dat de staatssecretaris vanaf 1 januari 2022 nog steeds uit lijkt te gaan van een onjuist uitgangspunt en de gezamenlijke lening in een 50%-50% verhouding wordt gedragen. Daarnaast is met de wetwijzigingen per 1 januari 2022 de 50%-50% voorwaarde vervallen, waardoor de wetwijzigingen ook betrekking hebben op andere eigendoms- en interne draagplicht verhoudingen en heeft daarmee een ruimer toepassingsbereik.²⁹⁹

De staatssecretaris is nog steeds van mening dat vanaf 1 januari 2022 de onbedoelde renteaftrekbepalingen kunnen worden verholpen indien afspraken zijn gemaakt over de interne draagplicht. Per deelregeling wordt hieronder de effectiviteit van de draagplichtovereenkomst getoetst.

5.3.2.1 Toetsing eigenwoningreserve

In paragraaf 5.3.1.1 is besproken dat door de verplichte toepassing van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 de onbedoelde renteaftrekbepaling als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling wordt verholpen. Ik ben het eens met Van Mourik dat lid 10 zorgt voor een ruimer toepassingsbereik dan het Goedkeurend Besluit, waardoor het slechts van belang is dat op gezamenlijk niveau voldoende middelen zijn ingezet voor de bijleenregeling.³⁰⁰ In voorbeeld 1.2 hierboven is te zien dat de onbedoelde renteaftrekbepaling die ontstaat als gevolg van de bijleenregeling vanaf 1 januari 2022 in alle situaties

²⁹⁷ Hoepelman, WFR 2021/197.

²⁹⁸ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p. 2-3 (MvT).

²⁹⁹ Beantwoording Kamervragen beleidsbesluit toepassing van de eigenwoningregeling bij partners 2021.

³⁰⁰ Van Mourik, FED 2021/144, p. 4.

wordt verholpen, ook indien afspraken zijn gemaakt over de interne draagplicht. In voorbeeld 1.1 in bijlage I bij de draagplicht optie 1 blijkt dat tot 1 januari 2022 een onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de bijleenregeling kon ontstaan, echter bood het Goedkeurend Besluit geen oplossing voor deze situatie, omdat niet werd voldaan aan het 50%-50% voorwaarde. In voorbeeld 1.2 in bijlage I is de interne draagplicht optie 1 opnieuw uitgewerkt voor de situatie vanaf 1 januari 2022. Partner X heeft op individueel niveau een maximale eigenwoningschuld van 150.000 euro als gevolg van zijn eigenwoningreserve, waardoor 50.000 euro een box 3 lening zou worden. Doordat echter op woningniveau wel voldoende eigen middelen zijn ingezet, wordt deze renteaftrekbeperking als gevolg van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 toch aangemerkt als eigenwoningschuld en bestaat wel recht op renteaftrek.

Doordat niet meer wordt vastgehouden aan de 50%-50%-verhouding en het toepassingsbereik van de eigenwoningreserve is verruimd naar andere verhoudingen wordt meer aangesloten bij de doelstelling om onbedoelde renteaftrekbeperkingen te voorkomen. Daarnaast is het nut om een draagplichtovereenkomst op te stellen om een onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de bijleenregeling gedurende de relatie te voorkomen vervallen doordat de verplichte toepassing van lid 10 ervoor zorgt dat deze onbedoelde renteaftrekbeperking altijd wordt weggenomen. Om die reden concludeer ik dat sprake is van een verbetering vanaf 1 januari 2022.

5.3.2.2 Toetsing aflossingsstand

Uit paragraaf 5.3.1.2 bleek dat het neveneffect van de aflossingsstand op de lange termijn blijft bestaan voor de partner Y zonder aflossingsstand, doordat de lening met deze kortere aflostermijn deels aan hem wordt toegerekend. Ik ben het eens met Van Mourik dat de draagplichtovereenkomst voor de aflossingsstand vanaf 1 januari 2022 nog wel een belangrijke rol speelt,³⁰¹ omdat de lening met de aflossingstermijn van 200 maanden volledig wordt toegerekend aan partner X met de aflossingsstand. De lening met aflossingsstand van 360 maanden wordt dan volledig toegerekend aan partner Y en ervaart daardoor ook geen neveneffect. Het is mogelijk dat de interne draagplicht impliciet blijkt uit de wijze van financiering, echter is het voor de bewijslast van belang deze afspraken vast te leggen in een draagplichtovereenkomst. Deze situatie is dus niet veranderd per 1 januari 2022 en dus is geen sprake van een verbetering.

5.3.2.3 Toetsing bestaande eigenwoningschuld

De onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van het overgangsrecht bij de partner kan ook worden verholpen middels een draagplichtovereenkomst doordat de aflossingsvrije lening volledig kan worden toegerekend aan de partner met het recht op overgangsrecht. Daarmee wordt daarnaast voorkomen dat de partner zonder eigenwoningverleden renteaftrekjaren verliest. Echter moet bij een

³⁰¹ Van Mourik, FED 2021/144, p. 6.

draagplichtovereenkomst wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van overig eigenwoningverleden, om te voorkomen dat op een andere wijze de rente in aftrek wordt beperkt. Deze situatie is dus na de wetswijziging niet veranderd. Zoals echter blijkt uit paragraaf 5.3.1.3 is het de vraag of de onbedoelde renteaftrekbepanking wel zo ongewenst is. Door de huidige lage rentestand en de stijging van de huizenprijzen kiezen veel woningkopers bewust voor een aflossingsvrije lening in box 3. Doordat zij niet aflossen hebben ze lagere maandlasten en kunnen daarmee de hogere aankoop van de woning financieren.

5.3.3 Toetsing ongewenste uitwerking latente eigenwoningreserve op de lange termijn

Uit paragraaf 4.3 bleek dat een ongewenste uitkomst van de bijleenregeling ontstaat in de situatie dat de ongehuwd partners niet in dezelfde verhouding eigen vermogen in hebben gebracht voor de financiering van de gezamenlijke eigen woning, waardoor voor de ongehuwd partners een individuele latente eigenwoningreserve ontstaat die niet overeenkomt met de werkelijke overwaarde die iedere partner realiseert bij vervreemding van de eigen woning. Deze uitkomst is niet in overeenstemming met de doelstelling van de bijleenregeling en de doelstelling van artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001. De oorzaak heeft te maken met de onduidelijkheid over de wijze waarin het vervreemdingssaldo tussen ongehuwd samenwoners moet worden toegerekend volgens artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001. Indien het vervreemdingssaldo eerst op woningniveau wordt bepaald en vervolgens wordt toegerekend aan de partners in de mate dat zij eigenaar zijn van de woning, ontstaat een ongewenste uitkomst en de draagplichtovereenkomst biedt voor deze situatie geen oplossing. Indien het vervreemdingssaldo op individueel niveau wordt bepaald en wordt toegerekend biedt de draagplichtovereenkomst wel een oplossing. Bij de toerekening volgens de individuele benadering wordt namelijk wel rekening gehouden met de individuele eigenwoningschuld van de ongehuwd partner en de afspraken over de interne draagplicht werken door in de toerekening van de eigenwoningreserve tussen de partners. Daarnaast kan de ongewenste uitkomst ontstaan doordat bij de bepaling van de eigenwoningreserve geen rekening wordt gehouden met de schuld aan de partner die is uitgesloten als eigenwoningschuld, maar bij vervreemding van de eigen woning nog wel moet worden terugbetaald en waardoor de fiscale eigenwoningreserve niet aansluit bij de feitelijke beschikbare middelen.

Met de wetswijzigingen per 1 januari 2022 is geen oplossing gekomen om bovengenoemde ongewenste uitwerkingen van de eigenwoningreserve op de lange termijn te voorkomen. Ook bestaat geen duidelijkheid over de wijze waarop de eigenwoningreserve moet worden toegerekend tussen ongehuwd partners volgens artikel 3.119aa lid 5 Wet IB 2001. Vervolgens is onderzocht of de wetswijzigingen per 1 januari 2022 indirect een positief effect hebben op de latente eigenwoningreserve. In voorbeeld 1.2 en voorbeeld 3.2 in bijlage I is de latente eigenwoningreserve opnieuw berekend vanaf 1 januari 2022. Uit deze voorbeelden blijkt dat de latente eigenwoningreserve nog steeds niet aansluit bij de beschikbare middelen. Ik ben me ervan bewust dat de wetswijzigingen per 1 januari 2022 slechts betrekking hebben

op de codificering van het Goedkeurend Besluit en dit besluit ook al geen oplossing bood voor deze ongewenste uitwerking van de eigenwoningregeling. Echter vormden de vragen en knelpunten op Goedkeurend Besluit aanleiding om de knelpunten omtrent fiscale partners en dus ook ongehuwd samenwoners in combinatie met de eigenwoningregeling vanuit een breder perspectief te bezien. Vervolgens heeft de staatssecretaris 3,5 jaar de tijd genomen om deze complexe materie vanuit een breder perspectief te bezien en is gekomen met de wetswijzigingen per 1 januari 2022. Ik vind het daarom teleurstellend dat deze knelpunten niet mee zijn genomen bij de overweging van de staatssecretaris bij de wetswijzigingen en ik kom tot de conclusie dat deze ongewenste uitwerking van de bijleenregeling nog steeds bestaat en dus ook geen sprake is van een verbetering.

5.3.4 Overige knelpunten

Bij de codificering van het Goedkeurend Besluit is bewust gekozen om de wetswijzigingen anders vorm te geven, waardoor niet meer het gehele eigenwoningverleden voor de helft overgaat op de andere partner en daarnaast is de 50%-50% voorwaarde is vervallen. Er is een bewuste keuze gemaakt om de vormgeving van de wetswijziging meer aan de laten sluiten bij de in praktijk gekozen wijze van financiering en de doenlijkheid voor belastingplichten te verbeteren en het Goedkeurend Besluit is met de inwerkingtreding van de wetswijzigingen per 1 januari 2022 vervallen. Ik vind het dan ook niet passen binnen deze doelstelling dat niet is gezorgd voor een overgangsregeling voor ongehuwd partners die een beroep hebben gedaan op het Goedkeurend Besluit. Daarnaast vind ik het niet rechtvaardig dat de wetswijzigingen ook geen terugwerkende kracht heeft voor situaties waar niet werd voldaan aan de 50%-50% voorwaarde en in de praktijk geen beroep kon worden gedaan op het Goedkeurend Besluit.³⁰²

5.4 Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid

Volgens de staatssecretaris van Financiën zorgen de wetswijzigingen per 1 januari 2022 voor een verbetering van het doenvermogen van belastingplichtigen met een eigen woning, doordat de toepassing van de bijleenregeling, de aflossingstand en de bestaande eigenwoningschuld in meer gevallen zullen aansluiten bij de in praktijk gekozen wijze van financiering.³⁰³ Met name de ‘kan’-bepaling om het overgangsrecht van de bestaande eigenwoningschuld over te laten gaan op de partner zou volgens de staatssecretaris bijdragen aan een verbetering van de doenlijkheid voor belastingplichtigen.³⁰⁴ Doordat een hypotheekadviseur betrokken is bij het oversluiten van de lening kan volgens de staatssecretaris een goede afweging worden gemaakt of de belastingplichtigen gebruik willen maken van het overgangsrecht.³⁰⁵ De keuze dat gebruik gemaakt wil worden van het overgangsrecht wordt al voldoende

³⁰² Vakstudie Nieuws, V-N 2021/50.3.

³⁰³ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p.5. (MvT).

³⁰⁴ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p.5 (MvT).

³⁰⁵ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p.5 (MvT).

duidelijk op moment dat een aflossingsvrije schuld wordt aangegaan en zal blijken uit de aangifte.³⁰⁶ De keuze hoeft dus niet nadrukkelijk kenbaar worden gemaakt bij de Belastingdienst.

5.4.1 Toetsing moment van aankoop en financiering eigen woning

De staatssecretaris gaat ervanuit dat een hypotheekadviseur, die in de meeste gevallen betrokken is bij de financiering, een goede afweging kan maken voor de ongehuwden die gaan samenwonen of het verstandig is gebruik te maken van het overgangsrecht of niet. Echter vergeet de staatssecretaris naar mijn mening dat het voor hypotheekadviseurs al moeilijk was om een goed advies uit te kunnen brengen en zij al onzeker waren over hun gegeven advies. Zij twijfelen aan de hoeveelheid en de volledigheid van de gegeven informatie door hun klanten. Daarnaast zorgt de huidige tijd waarbij de oververhitte huizenmarkt ervoor zorgt dat de financiering in een korte tijd geregeld moet zijn en dus ook op korte termijn inzicht moet zijn in het volledige eigenwoningverleden en de onderlinge verhoudingen tussen de ongehuwd partners. Dit informatieprobleem is met de wetwijzigingen niet verholpen. Daarnaast bleek dat ook voor hypotheekadviseurs de complexiteit om de eigenwoningsschuld en de eigenwoningreserve voor partners vast te stellen een belangrijk probleem is als gevolg van het individuele uitgangspunt voor de toepassing van de deelregelingen. Ondanks dat met de wetwijzigingen onder voorwaarden op gezamenlijk niveau de deelregelingen mogen worden toegepast, blijft het individuele uitgangspunt voorop staan. Heithuis en Mourik merken naar mijn mening terecht op dat de wetwijzigingen van de eigenwoningregeling voor partners tevens een zeer technische wijziging betreft en de complexiteit van de toch al zeer complexe regeling niet ten goede komt.³⁰⁷ Zodoende kom ik tot de conclusie dat het voor hypotheekadviseurs vanaf 1 januari 2022 niet eenvoudiger is geworden om de ongehuwd partners te adviseren en daarmee geen sprake is van een verbetering.

5.4.2 Toetsing aangifte inkomstenbelasting

Uit paragraaf 4.4 bleek dat het voor belastingplichtige al zeer moeilijk was om de eigenwoningregeling te begrijpen. De wetwijzigingen betreffen een uitzondering op de individuele benadering van de deelregelingen van de eigenwoningregeling om de onbedoelde renteaftrekbeperking weg te nemen. Onder voorwaarden wordt een uitzondering gemaakt waardoor op gezamenlijk niveau de deelregeling mag worden toegepast. Naar mijn mening was het individuele uitgangspunt van de eigenwoningregeling voor ongehuwden niet zichtbaar doordat zij gezamenlijk een lening aangaan en alle gegevens met betrekking tot de eigen woning gemeenschappelijk moesten worden ingevuld in de aangifte. Opnieuw een andere en tevens zeer technische methodiek, waarbij het individuele uitgangspunt voorop blijft staan zorgt er naar mijn mening niet voor dat het voor belastingplichtigen eenvoudiger wordt om de eigenwoningregeling te begrijpen en is niet dus geen sprake van een verbetering. De belastingplichtigen

³⁰⁶ Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3, p.5. (MvT).

³⁰⁷ Heithuis & Van Mourik WFR 2021/189.

die tot 1 januari 2022 (onterecht) een beroep hebben gedaan op het Goedkeurend Besluit kunnen nog steeds te maken krijgen met de neveneffecten op de lange termijn, doordat niet is gezorgd voor een overgangsregeling voor het Goedkeurend Besluit. Vervolgens is het door het vervallen van het Goedkeurend Besluit, niet meer mogelijk per ongeluk een beroep te doen op het Goedkeurend Besluit, echter is het naar mijn mening nog wel mogelijk dat per ongeluk het overgangsrecht met betrekking tot de bestaande eigenwoningschuld over beide partners wordt verdeeld. De staatssecretaris geeft namelijk aan dat deze keuze niet uitdrukkelijk kenbaar hoeft worden gemaakt, maar blijkt uit de aangifte op het moment dat de partners de rente van de aflossingsvrije schuld in aftrek brengen in de aangifte.³⁰⁸ De neveneffecten van de verdeling van de bestaande eigenwoningschuld blijven echter bestaan doordat de partner zonder eigenwoningverleden nog steeds renteaftrekkers verliest. De neveneffecten voor de partner zonder eigenwoningverleden op de lange termijn worden dus naar mijn mening niet duidelijker. Ook moeten de partners de maximale eigenwoningschuld in box 1 berekenen, terwijl de nieuwe technische wijzigingen deze berekening voor partners niet eenvoudiger of duidelijker is geworden. Tenslotte blijft het van belang voor ongehuwden om afspraken te maken over de interne draagplicht, om te voorkomen dat de partner zonder eigenwoningverleden op de lange termijn wordt geconfronteerd met neveneffecten van de aflossingsstand, de bestaande eigenwoningschuld en een eigenwoningreserve terwijl de partner niet beschikt over de beschikbare middelen. Het blijvende belang van de draagplichtovereenkomst op de uitwerking van de eigenwoningregeling zorgt tenslotte niet voor een verbetering van de toegankelijkheid.

Zodoende kom ik in deze paragraaf tot de conclusie dat de wetswijzigingen per 1 januari 2022 niet zorgen voor een verbetering van de complexiteit voor belastingplichtigen en hypotheekadviseurs en ook niet zorgen voor meer duidelijkheid omtrent de neveneffecten op de lange termijn van de bestaande eigenwoningschuld. Doordat het individuele uitgangspunt voorop blijft staan en het blijvende belang van de draagplichtovereenkomst, is ook geen sprake van een verbetering van de toegankelijkheid voor belastingplichtigen.

5.5 Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid

Inzicht in het volledige eigenwoningverleden en inzicht in de afspraken met betrekking tot de interne draagplicht van de gezamenlijke lening is nog steeds van belang om de eigenwoningregeling voor ongehuwd samenwoners te kunnen controleren. Het nog niet duidelijk of vanaf 2022 de gegevens met betrekking tot de eigen woning en de leningen gezamenlijk moeten worden ingevuld in de aangifte zoals dit tot en met 2021 het geval was. De individuele benadering is nog steeds het uitgangspunt, dus zolang de gegevens voor de ongehuwd fiscale partners op gezamenlijk niveau worden ingevuld kan de Belastingdienst de interne draagplicht niet controleren en is er geen sprake van een verbetering.

³⁰⁸ Kamerstukken II 2020/21, 35928, 3, p. 5.

Daarnaast is voor het Goedkeurend Besluit geen overgangsregeling getroffen, waardoor de Belastingdienst nog steeds moeilijk kan controleren of terecht een beroep is gedaan op het Goedkeurend Besluit. Ook Van den Berg stelt dat het voor de Belastingdienst nog steeds niet zichtbaar is of de ongehuwd samenwoners een interne draagplichtovereenkomst overeen zijn gekomen en welke situatie zich voordoet.³⁰⁹ De Belastingdienst heeft wel de mogelijkheid om vragen te stellen aan de belastingplichtige indien zij twijfelt over de juistheid van de opgegeven (hypotheek)renteaf trek. De bewijslast ligt vervolgens bij de belastingplichtige om aan te tonen dat zij recht heeft op deze renteaftrek. Echter is het maar de vraag of de Belastingdienst alvorens voldoende aanknopingspunten vindt om vragen te kunnen stellen over de aangifte. Voordat de wetswijzingen met betrekking tot de eigenwoningregeling zijn ingevoerd is een uitvoeringstoets gedaan waarmee vanuit het perspectief van de Belastingdienst is ingeschat hoe groot de impact is op de uitvoering van de wetswijzigingen. Uit de uitvoeringstoets blijkt dat de wetswijzigingen uitvoerbaar zijn en de gevolgen van de wetswijzigingen beperkt zijn.³¹⁰ Echter wordt wel benadrukt dat vóór de invoering van de wetswijzigingen de uitvoerbaarheid van de eigenwoningregeling al een probleem was door de complexiteit van de regeling en dit het moeilijk maakte voor de Belastingdienst om te handhaven en de wetswijzigingen maken dit niet minder complex.³¹¹ Ik wil me in dit kader aansluiten bij de woorden van de redactie Vakstudie Nieuws “wat nu al onuitvoerbaar is voor de Belastingdienst, even onuitvoerbaar blijft.”³¹² Op basis van bovenstaande concludeer ik dat voor de Belastingdienst na de wetswijzigingen geen sprake is van een verbetering van de controleerbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid.

5.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is onderzocht of de wetswijzigingen van de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 zorgen voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. In figuur 2 hieronder is een overzicht gegeven van de toetsing.

Slechts de invoering van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 zorgt voor een verbetering van het wegnemen van de onbedoelde renteaftrekbeperkingen op de korte termijn. In de situatie waarbij de woning in een 50%-50% eigendomsverhouding wordt gekocht en de gezamenlijke lening in dezelfde verhouding wordt gedragen is sprake van een verbetering, omdat het wegnemen van de onbedoelde renteaftrekbeperking van de eigenwoningreserve op de korte termijn als gevolg van het Goedkeurend Besluit niet meer onlosmakelijk is verbonden met eventuele nadelen van de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld. Daarnaast heeft artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 een ruimer toepassingsbereik, doordat de 50%-50% voorwaarde van het Goedkeurend Besluit is vervallen, waardoor in alle eigendoms- en draagplichtverhoudingen onbedoelde renteaftrekbeperkingen worden

³⁰⁹ Van den Berg, FTV 2021/38, p. 21.

³¹⁰ Uitvoeringstoetsen overige fiscale maatregelen 2022, p. 5.

³¹¹ Uitvoeringstoetsen overige fiscale maatregelen 2022, p. 5.

³¹² Kamerstukken II 2021/22, 35928, 6 (NV), (V-N 2021/47.8), p. 5.

Figuur 2 Overzicht toetsing

Toetsing effectiviteit – onbedoelde renteaftrekbeperking						
	KT (Wegnemen onbedoelde renteaftrekbeperking)			LT (Neveneffect)		
	Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?	Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?
Toetsing effectiviteit wetswijziging in 50%-50% draagplichtverhouding						
EWR art. 3.119a lid 10	§4.2.3.1	§ 5.3.1.1	JA	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aflossingsstand art. 3.119d lid 4	§4.2.3.3	§ 5.3.1.2	NEE	§4.2.3.3	§ 5.3.1.2	NEE
BEWS art. 10bis.1. lid 3 en 7	§4.2.3.2	§ 5.3.1.3	NEE	§4.2.3.2	§ 5.3.1.3	NEE
Toetsing draagplichtovereenkomst						
EWR	§4.2.4	§ 5.3.2.1	JA	§4.2.4	n.v.t.	n.v.t.
Aflossingsstand	§4.2.4	§ 5.3.2.2	NEE	§4.2.4	§ 5.3.2.2	NEE
BEWS	§4.2.4	§ 5.3.2.3	NEE	§4.2.4	§ 5.3.2.3	NEE
Toetsing effectiviteit – ongewenste uitwerking latente eigenwoningreserve						
				Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?
Toetsing effectiviteit wetswijziging (50%-50% draagplicht)				§4.3.4	§ 5.3.3	NEE
Toetsing draagplichtovereenkomst				§4.3.5	§ 5.3.3	NEE
Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid						
				Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?
Moment van aankoop en financiering eigen woning				§ 4.4.1	§ 5.4.1	NEE
Aangifte inkomstenbelasting				§ 4.4.2	§ 5.4.2	NEE
Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid						
				Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?
Knelpunten Belastingdienst				§4.5	§ 5.5	NEE

Samenvatting toetsing	
	Verbetering?
Effectiviteit	JA
Eenvoud, duidelijkheid, toegankelijkheid	NEE
Controleerbaarheid, uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid	NEE

voorkomen. Het is voor ongehuwd samenwoners nog steeds van belang om schriftelijk afspraken te maken over de interne draagplicht, omdat de neveneffecten van de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningsschuld op de lange termijn met de wetswijzigingen per 1 januari 2022 niet worden verholpen. Ook zorgen de wetswijzigingen per 1 januari niet voor een verbetering van de ongewenste uitkomst van de eigenwoningreserve op de lange termijn. Indien het vervreemdingssaldo op individueel niveau wordt bepaald en volgens wordt toegerekend aan de ongehuwd partners kan het nog steeds wel van belang zijn om afspraken te maken over de interne draagplicht. Deze situatie is ook niet veranderd en dus is geen sprake van een verbetering. De wetswijzigingen per 1 januari 2022 zorgen dus voor een verbetering van de effectiviteit, echter is de omvang van de verbetering beperkt, doordat de wetswijzigingen slechts van toepassing zijn voor nieuwe gevallen. Daarnaast zorgen de wetswijzigingen niet voor een verbetering van de complexiteit, duidelijkheid en toegankelijkheid van de eigenwoningregeling voor ongehuwden op het moment dat de woning wordt gefinancierd en bij de aangifte inkomstenbelasting. Een extra wijziging van de huidige complexe regeling, zorgt echter voor extra complexiteit. Tenslotte zorgen de wetswijzigingen niet voor een verbetering van de controleerbaarheid en uitvoerbaarheid, waardoor de eigenwoningregeling even onuitvoerbaar blijft voor de Belastingdienst. Per saldo hebben de wetswijzigingen per 1 januari 2022 naar mijn mening dus niet gezorgd voor een verbetering voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning.

5.7 Aanbevelingen voor verbeteringen

De reden waarom de wetwijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 naar mijn mening niet zorgen voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden komt doordat de oorzaak van de knelpunten niet wordt opgelost. De oorzaak is namelijk het individuele uitgangspunt van de eigenwoningregeling waardoor de onderlinge civielrechtelijke verhouding tussen de ongehuwd partners van belang is voor de uitwerking van de eigenwoningregeling. De civielrechtelijke verhouding en de interne draagplicht tussen ongehuwd partners is op zichzelf complexe materie, waarbij de uitkomst sterk afhankelijk is van de (impliciete)afspraken tussen de partners en feiten en omstandigheden. Bij de invoering van de Wet IB 2001 is bewust gekozen de toerekening van de gemeenschappelijke inkomensbestanddelen, waartoe ook het belastbare inkomen uit eigen woning behoort, aan fiscaal partners zelf over te laten. Indien niet voor deze vormgeving zou zijn gekozen, zou de doorwerking van het civiele recht onnodig complexiteit veroorzaken en de uitvoerbaarheid van de Belastingdienst en de belastingplichtige belemmeren.³¹³ Doordat de eigenwoningregeling over de jaren is aangepast door de invoering van de deelregelingen is de invloed van de civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd partners voor de vaststelling van de individuele eigenwoningschuld echter toegenomen. Indien de eigenwoningschuld voor partners op geconsolideerd niveau wordt bepaald, vallen de onderlinge civielrechtelijke verhoudingen tussen partners weg. Zowel bij het Goedkeurend Besluit als bij de wetwijzigingen per 1 januari 2022 is gepoogd de eigenwoningregeling op gezamenlijk niveau toe te passen, echter blijft het uitgangspunt dat de eigenwoningschuld op individueel niveau moet worden bepaald, met als gevolg dat de eigenwoningregeling als geheel alleen maar complexer wordt.

De wetwijzigingen per 1 januari 2022 betreffen kleine aanpassingen die voortbouwen op de huidige complexe eigenwoningregeling. Ondanks dat de wetwijzigingen zorgen voor een verbetering van de effectiviteit, is het toepassingsbereik van de verbetering beperkt en gaat deze verbetering gepaard met extra complexiteit, waardoor de wetwijzigingen per saldo niet zorgen voor een verbetering. Ik ben daarom van mening dat kleine aanpassingen niet gaan bijdragen aan een verbetering en slechts een grotere herziening van de eigenwoningregeling kan zorgen voor een verbetering voor ongehuwd samenwoners waardoor de invloed van de civielrechtelijke verhouding in de doorwerking van de eigenwoningregeling geen rol meer speelt. Over de jaren zijn meerdere onderzoeken gedaan waarin wordt aanbevolen de eigenwoningregeling drastisch te herzien door de eigen woning te verplaatsen naar box 3 of de eigen woning volledig te defiscaliseren.³¹⁴ Zowel de defiscalisering van de eigen woning als de verplaatsing van de woning naar box 3 zorgen naar mijn mening voor een verbetering van de knelpunten voor de aankoop en financiering van de gezamenlijke woning voor ongehuwden, doordat

³¹³ Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3, p.24 (MvT).

³¹⁴ Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling 2019; BMH 7 Ruimte voor wonen 2020; Syntheserapport Bouwstenen voor een beter belastingstelsel 2020; Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019.

het belang van de civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwden door beide hervormingen afneemt. Vervolgens moet worden geleerd van de fouten die zijn gemaakt bij de huidige eigenwoningregeling voor ongehuwd partners bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. In de toekomst moet worden voorkomen dat door aanpassing van een wettelijke regeling die van invloed is op ongehuwd partners en gemeenschappelijke inkomensbestanddelen, de individuele benadering zorgt voor complexiteit, onuitvoerbaarheid en daarnaast kan leiden tot ongewenste uitwerkingen die in strijd zijn met de doelstelling van de wet.

De huidige lage rentestand en de ontwikkeling dat vele belastingplichtigen bewust kiezen om een aflossingsvrije lening af te sluiten die in box 3 valt, is een kans om de pijn van een herziening te verzachten.³¹⁵ Tot dusver is het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek een politiek gevoelig onderwerp en is een herziening van de eigenwoningregeling steeds overgelaten aan een volgende regering. Ook bleek uit het regeerakkoord van Rutte IV op 15 december 2021 dat een herziening van de eigenwoningregeling niet behoort tot de plannen voor de korte termijn.³¹⁶ Echter heeft Nederland sinds kort weer een staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst met een fiscale achtergrond die zich tevens meerdere keren gedurende zijn carrière heeft uitgesproken over het belang om de problemen met betrekking tot de eigen woning op te lossen.³¹⁷ Ik ben dan ook optimistisch dat met zijn komst een hervorming van de eigenwoningregeling dichterbij komt.

In deze scriptie is slechts onderzoek gedaan naar de knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden die gezamenlijk een woning kopen en deze woning gezamenlijk financieren. De problemen van de eigenwoningregeling en de problemen op de woningmarkt zijn echter veel groter, waardoor bij een herziening van de eigenwoningregeling, de fiscale behandeling van de eigen woning vanuit een breder perspectief moet worden herzien. De huidige problemen zoals de betaalbaarheid van de woningmarkt, de ongelijkheid tussen huurders en kopers, problemen voor starters op de woningmarkt en de groeiende vermogensongelijkheid zullen mee moeten worden genomen in de vormgeving van de fiscale behandeling van de eigen woning.

³¹⁵ Bruijsten, WFR 2018/148.

³¹⁶ Redactie, V-N Vandaag 2021/3022.

³¹⁷ Eerder heeft Van Rij in Bruijsten & Rij, van, WFR 2007/119 voorgesteld de eigen woning te verplaatsen naar box 3 en als kamerlid heeft hij ervoor gezorgd dat de evaluatie van de fiscale evaluatie van de eigenwoningregeling is vervroegd, Handelingen I 2017/18, 12, 7, p. 60-61.

Hoofdstuk 6: Conclusie

6.1 Inleiding

In deze scriptie is onderzocht of de wetwijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 zorgen voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. Dit onderzoek is gedaan aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: *Zorgen de wetwijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?*

Allereerst zijn de knelpunten tot januari 2022 onderzocht en vervolgens zijn deze knelpunten vergeleken met de situatie na de wetwijzigingen. Om te beoordelen of de wetwijzigingen zorgen voor een verbetering van de knelpunten is getoetst aan de effectiviteit, eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid en controleerbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de wet. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de deelvragen een samenvatting gegeven van het onderzoek en een antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag. Tenslotte wordt dit hoofdstuk afgesloten met een aanbeveling.

6.2 Wat zijn de civielrechtelijke en fiscale gevolgen voor ongehuwden van de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?

Op het moment dat ongehuwd meerderjarigen gaan samenwonen op hetzelfde adres en gezamenlijk eigenaar worden van de woning kwalificeren zij automatisch als fiscaal partner voor de inkomstenbelasting. In de hoofdregel is de inkomstenbelasting geïndividualiseerd en worden de inkomsten belast bij degene die het inkomen geniet en de uitgaven worden in aanmerking genomen bij de persoon op wie deze kosten drukken, waarbij wordt aangesloten bij de civielrechtelijke verhouding. Voor gemeenschappelijke inkomensbestanddelen is echter bewust een uitzondering gemaakt, waardoor fiscale partners het gemeenschappelijke inkomensbestanddeel onderling vrij mogen toerekenen, zodat geen rekening hoeft worden gehouden met de onderlinge civielrechtelijke verhouding tussen de partners. Het ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ is zo’n gemeenschappelijk inkomensbestanddeel. Ondanks dat het belastbare inkomen uit eigen woning een gemeenschappelijk inkomensbestanddeel is, moet eerst op individueel niveau de geldende belastingregels worden toegepast. De civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwden is dus wel van belang voor de toepassing van de individuele deelregelingen van de eigenwoningregeling. Civielrechtelijk blijven ongehuwd samenwoners in de hoofdregel ieder gerechtigd tot zijn of haar eigen vermogen en is slechts aansprakelijk en draagplichtig voor zijn of haar eigen schulden, tenzij het om gemeenschappelijke goederen gaat. Indien de ongehuwden gezamenlijk een woning kopen worden ze mede-eigenaar en ontstaat een eenvoudige gemeenschap. Indien een van de partners bij de ‘verkrijging’ van de gezamenlijke woning meer eigen vermogen inbrengt dan de andere partner, kan een vordering ontstaan op de andere partner. Anders dan voor gehuwden en

geregistreerd partners bestaat voor ongehuwd samenwoners geen wettelijke regeling voor vergoedingsrechten, waardoor het moeilijk kan zijn om achteraf te bewijzen welke afspraken zijn gemaakt. Het is daarom van belang om de inbreng van eigen vermogen voor ongehuwd samenwoners schriftelijk vast te leggen. Daarnaast zullen de ongehuwd partners de aankoop van de gezamenlijke eigen woning in de meeste gevallen financieren middels een gezamenlijke (hypothecaire) lening. De bank zal vereisen dat beide mede-eigenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn, zodat de bank de volledige schuld op beide eigenaren kan verhalen. Doordat de gezamenlijke lening met betrekking tot de eigen woning voor ongehuwd partners niet behoort tot de eenvoudige gemeenschap, kunnen zij afwijkende afspraken maken over de onderlinge draagplicht waarin zij de schuld aangegaan. Indien geen afspraken zijn gemaakt is het voor de bepaling van de interne draagplicht voor ongehuwd samenwoners relevant wie de lening heeft gebruikt. Omdat het voor ongehuwden moeilijk kan zijn om (achteraf) vast te stellen in welke verhouding iedere partner draagplichtig is voor een gezamenlijke lening is het verstandig om de afspraken schriftelijk vast te leggen in bijvoorbeeld een draagplichtovereenkomst.

6.3 Wat is de fiscale systematiek van de eigenwoningregeling tot 1 januari 2022?

Een kwalificerende eigen woning wordt in de inkomstenbelasting belast in box 1 door het voordeel uit eigen woning te verminderen met op die voordelen drukkende aftrekbare kosten. Dit saldo is het belastbare inkomen uit eigen woning en levert in de meeste gevallen een aftrekpost op in box 1. De rente en kosten mogen slechts in aftrek worden gebracht voor zover deze betrekking hebben op een kwalificerende 'eigenwoningschuld'. Sinds de invoering van de Wet IB 2001 is de eigenwoningregeling meerdere keren aangepast en zijn de voorwaarden aangescherpt om de rente en kosten in aftrek te mogen brengen. Het 30-jaarstermijn zorgt ervoor dat de renteaftrek van een eigenwoningschuld is beperkt tot een maximale periode van dertig jaar. De bijleenregeling moet ervoor zorgen dat bij de verkoop van de eigen woning de overwaarde wordt ingezet voor de financiering van een nieuwe eigen woning en vermindert de maximale eigenwoningschuld die een belastingplichtige in aanmerking mag nemen. Indien toch meer wordt geleend dan de maximale eigenwoningschuld van een belastingplichtige, is het meerdere niet aftrekbaar. Bij de vervreemding van de eigen woning wordt het vervreemdingssaldo toegevoegd aan de eigenwoningreserve van de belastingplichtige. Indien een eigen woning deels met eigen vermogen wordt gefinancierd ontstaat een latente eigenwoningreserve die de maximale individuele eigenwoningschuld van een belastingplichtige in de toekomst kan verminderen bij de aankoop van een nieuwe eigen woning. Vanaf 1 januari 2013 moeten leningen voldoen aan de aflossingseis en de aflossingsplicht om te kwalificeren als eigenwoningschuld. Voor bestaande leningen op 31 december 2012 die kwalificeren als bestaande eigenwoningschuld is een overgangsregeling getroffen. Deze leningen behouden gedurende de resterende renteaftrekperiode het recht op renteaftrek, ondanks dat niet wordt voldaan aan de aflossingseis en de aflossingsplicht. De aflossingsstand zorgt ervoor dat bij vervreemding van een eigen woning de stand van de eigenwoningschuld en de resterende looptijd behouden blijft en dit aflossingsregime kan worden voortgezet indien een nieuwe lening wordt

aangegaan. Het eigenwoningverleden is in beginsel persoonsgebonden. Op het individuele niveau van de belastingplichtige moet worden bepaald of een lening van de belastingplichtige kwalificeert als 'eigenwoningschuld'. Daardoor moet bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning ook op individueel niveau rekening worden gehouden met de individuele eigenwoningreserve, de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld. Het individuele uitgangspunt zorgt er vervolgens voor dat het voor de toepassing van de eigenwoningregeling bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door ongehuwden, waarbij zij gezamenlijk een lening afsluiten, het van belang is in welke onderlinge verhouding zij de eigen woning hebben gefinancierd. Het is van belang in welke verhouding zij draagplichtig zijn voor de gezamenlijke lening, welke partner eigen vermogen in heeft gebracht en of eventueel een vordering ontstaat op de partner bij de inbreng van eigen vermogen. Ook is het van belang welke afspraken zij vervolgens overeen zijn gekomen.

6.4 Wat zijn de belangrijkste knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden tot 1 januari 2022 bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?

Onbedoelde renteaftrekbeperving korte termijn

Indien ten minste één van de ongehuwd partners een eigenwoningverleden heeft, kan als gevolg van de individuele toepassing van de bijleenregeling en de bestaande eigenwoningschuld op korte termijn een onbedoelde renteaftrekbeperving ontstaan. Deze aftrekbepervingen worden door de staatssecretaris van Financiën aangemerkt als ongewenst omdat bij het afsluiten van de gezamenlijke lening op woningniveau de gehele eigenwoningreserve is ingezet of rekening is gehouden met de bestaande eigenwoningschuld. Op 30 januari 2018 is door de staatssecretaris van Financiën een besluit gepubliceerd waarmee de onbedoelde renteaftrekbepervingen op de korte termijn werden voorkomen, doordat het gehele eigenwoningverleden over beide partners definitief mag worden verdeeld. De partner die daardoor een aflossingsstand en een bestaande eigenwoningschuld verkrijgt van zijn of haar partner, ervaart hierdoor echter neveneffecten op de lange termijn, doordat deze partner in een kortere termijn moet aflossen en renteaftrekjaren verliest. Omdat slechts het gehele eigenwoningverleden kan worden verdeeld over de partners, is het sterk afhankelijk van het eigenwoningverleden of een beroep op het Goedkeurend Besluit een voordeel oplevert. De effectiviteit van het Goedkeurend Besluit is voor ongehuwden beperkt doordat in de praktijk slechts een beroep kan worden gedaan op het Goedkeurend Besluit indien de gezamenlijke woning in een 50%-50% verhouding wordt gekocht en de gezamenlijke leningen in dezelfde verhouding wordt gedragen. Voor ongehuwden kan de interne draagplicht van de gezamenlijke lening impliciet blijken uit de typische samenstelling van de gezamenlijke leningen doordat bij het aangaan van de lening rekening wordt gehouden met het eigenwoningverleden van de partners, waardoor niet wordt voldaan aan deze voorwaarde. Door afspraken te maken over de interne draagplicht kunnen de onbedoelde renteaftrekbepervingen ook worden voorkomen, zonder dat neveneffecten op de lange termijn ontstaan voor de partner zonder eigenwoningverleden. Voor ongehuwd samenwoners is het daarom van belang om afspraken te maken over de interne draagplicht.

Goed financieel advies vooraf bij het aangaan van een (hypothecaire) lening is van belang om optimaal gebruik te maken van de eigenwoningregeling, want een draagplichtovereenkomst biedt achteraf niet in alle situaties een optimale uitkomst, waardoor alsnog een onbedoelde renteaftrekbeperking kan ontstaan en een lening verplaatst naar box 3.

Latente eigenwoningreserve lange termijn

Daarnaast kan een ongewenste uitwerking van de latente eigenwoningreserve op de lange termijn ontstaan doordat de ongehuwd partners in een ongelijke verhouding eigen vermogen inbrengen voor de financiering van de gezamenlijke woning en daarnaast een gezamenlijke lening aangaan. De latente eigenwoningreserve die iedere partner bij vervreemding van de woning op de lange termijn krijgt toegerekend sluit niet aan bij de werkelijke overwaarde die iedere partner realiseert. Dit is niet in overeenstemming van de doelstelling van de bijleenregeling. Deze ongewenste uitwerking kan ontstaan door onduidelijkheid over de mate dat het vervreemdingssaldo wordt toegerekend aan ongehuwd partners bij vervreemding van de eigen woning. Deze ongewenste uitwerking kan ook ontstaan, doordat bij de toerekening van de eigenwoningreserve aan de partners geen rekening wordt gehouden met een vordering of schuldverhouding die bij het einde van de relatie moet worden terugbetaald aan de (ex-) partner. Het Goedkeurend Besluit biedt geen oplossing voor deze ongewenste uitwerking van de eigenwoningregeling. Een draagplichtovereenkomst biedt slechts een oplossing indien bij de toerekening van de eigenwoningreserve aan de ongehuwd partners rekening wordt gehouden met de individuele eigenwoningschuld van de ongehuwd partners. Dit sluit naar mijn mening ook het beste aan bij het individuele uitgangpunt van de bijleenregeling.

Eenvoud, duidelijkheid, toegankelijkheid

Bij de aankoop en financiering van de eigen woning is in de meeste gevallen een hypotheekadviseur betrokken. Hypotheekadviseurs ervaren echter hoge complexiteit bij het vaststellen van de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld voor partners. Dit is het gevolg van de hoeveelheid informatie dat nodig is om inzicht te krijgen in het eigenwoningverleden, belastingplichtigen beperkte kennis hebben over de eigenwoningregeling en zij vaak niet weten wat hun werkelijke eigenwoningverleden is. Daarnaast is het voor de bepaling van de eigenwoningschuld voor de ongehuwd partners van belang welke afspraken zij maken over de interne draagplicht van de gezamenlijke lening en een vordering ontstaat op de andere partner bij de inbreng van eigen vermogen. Hypotheekadviseurs twijfelen aan de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie en zijn daardoor onzeker over hun gegeven advies. Goed financieel advies vooraf bij het aangaan van een gezamenlijke lening is echter cruciaal om optimaal gebruik te maken van de eigenwoningregeling en om te voorkomen dat bij het doen van de aangifte inkomstenbelasting een deel van de rente niet aftrekbaar is.

Het is van belang dat de ongehuwd partners de eigenwoningregeling voldoende begrijpen, omdat de bewijslast voor de renteaftrek bij hen ligt en om te voorkomen dat fouten worden gemaakt in de aangifte die door de meeste belastingplichtigen zelf wordt ingevuld. De eigenwoningregeling is in zijn algemeenheid complex en door de vele deelregelingen moeilijk te begrijpen voor belastingplichtigen. Voor ongehuwd partners ontstaat extra complexiteit door het belang van de interne draagplicht met betrekking tot de gezamenlijke lening. Het belang van de interne draagplicht ontstaat doordat de eigenwoningschuld voor iedere belastingplichtige op individueel niveau moet worden vastgesteld. Dit individuele uitgangspunt is naar mijn mening echter niet zichtbaar voor de fiscale partners, doordat zij in de aangifte alle gegevens met betrekking tot de eigen woning gezamenlijk in moeten vullen. Ook mogen ze de gemeenschappelijke aftrekpost ‘belastbare inkomen uit eigen woning’ onderling naar keuze toerekenen. Het is niet ondenkbaar dat ongehuwden per ongeluk (en onterecht) een beroep doen op het Goedkeurend Besluit. Uit de aangifte blijkt namelijk niet duidelijk bij welke vraag een beroep wordt gedaan op het Goedkeurend Besluit, aan welke voorwaarden moet worden voldaan en wat dit voor negatieve gevolgen heeft op de lange termijn. Indien de ongehuwd partners geen beroep willen of kunnen doen op het Goedkeurend Besluit moeten de partners de hoogte van de totale eigenwoningschuld berekenen. De berekening van de eigenwoningschuld in box 1 is echter complex doordat de individuele eigenwoningschuld moet worden bepaald en rekening moet worden gehouden met het eigenwoningverleden en de onderlinge verhoudingen tussen de ongehuwd partners. Doordat het individuele uitgangspunt voor ongehuwden naar mijn mening niet zichtbaar is kunnen makkelijk fouten worden gemaakt bij de aangifte. Concluderend is de toepassing van de eigenwoningregeling bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning door ongehuwden tot 1 januari 2022 niet eenvoudig, niet duidelijk en niet toegankelijk.

Uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid

Het belangrijkste probleem van de Belastingdienst is dat zij over onvoldoende informatie beschikt om het volledige eigenwoningverleden van de belastingplichtigen te achterhalen. Daarnaast moeten fiscale partners alle gegevens met betrekking tot de eigen woning gemeenschappelijk opgeven in de aangifte, terwijl het individuele uitgangspunt van de deelregelingen voorop staat. Ook beschikt de Belastingdienst niet over een draagplichtovereenkomst of onderlinge afspraken over het ontstaan van een vordering tussen ongehuwd partners. De Belastingdienst beschikt daardoor over onvoldoende informatie om te controleren of terecht een beroep is gedaan op het Goedkeurend Besluit en de eigenwoningregeling juist is toegepast. Ook zorgt de invloed van het civiele recht en de vele deelregelingen die door elkaar heen lopen ervoor dat vele opties van de uitwerking van de eigenwoningregeling voor ongehuwd partners mogelijk zijn en de complexiteit ten koste gaat van de uitvoerbaarheid. Doordat de Belastingdienst moeilijk kan controleren of de eigenwoningregeling correct is verwerkt in de aangifte, is de eigenwoningregeling ook niet uitvoerbaar en handhaafbaar.

6.5 Zorgen de wetwijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning?

Op 1 januari 2022 zijn meerdere wetwijzigingen van de eigenwoningregeling voor partners ingevoerd. Het Goedkeurend Besluit is gecodificeerd en op een aantal onderdelen anders is vormgegeven, zodat de toepassing van de deelregelingen voor fiscaal partners in meer gevallen zullen aansluiten bij de in de praktijk gekozen wijze van financiering en het doenvermogen van belastingplichtigen bevorderen. In figuur 2 is een overzicht gegeven van de toetsing of de wetwijzigingen per 1 januari 2022 hebben gezorgd voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwd partners.

Figuur 2 Overzicht toetsing

Toetsing effectiviteit – onbedoelde renteaftrekbeperking						
	KT (Wegnemen onbedoelde renteaftrekbeperking)			LT (Neveneffect)		
	Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?	Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?
Toetsing effectiviteit wetwijziging in 50%-50% draagplichtverhouding						
EWR art. 3.119a lid 10	§4.2.3.1	§ 5.3.1.1	JA	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aflossingsstand art. 3.119d lid 4	§4.2.3.3	§ 5.3.1.2	NEE	§4.2.3.3	§ 5.3.1.2	NEE
BEWS art. 10bis.1. lid 3 en 7	§4.2.3.2	§ 5.3.1.3	NEE	§4.2.3.2	§ 5.3.1.3	NEE
Toetsing draagplichtovereenkomst						
EWR	§4.2.4	§ 5.3.2.1	JA	§4.2.4	n.v.t.	n.v.t.
Aflossingsstand	§4.2.4	§ 5.3.2.2	NEE	§4.2.4	§ 5.3.2.2	NEE
BEWS	§4.2.4	§ 5.3.2.3	NEE	§4.2.4	§ 5.3.2.3	NEE
Toetsing effectiviteit – ongewenste uitwerking latente eigenwoningreserve						
Toetsing effectiviteit wetwijziging (50%-50% draagplicht)				§4.3.4	§ 5.3.3	NEE
Toetsing draagplichtovereenkomst				§4.3.5	§ 5.3.3	NEE
Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid						
Moment van aankoop en financiering eigen woning				§ 4.4.1	§ 5.4.1	NEE
Aangifte inkomstenbelasting				§ 4.4.2	§ 5.4.2	NEE
Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid						
Knelpunten Belastingdienst				§4.5	§ 5.5	NEE

Samenvatting toetsing	
Effectiviteit	JA
Eenvoud, duidelijkheid, toegankelijkheid	NEE
Controleerbaarheid, uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid	NEE

Effectiviteit

Slechts de invoering van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 zorgt voor een verbetering van de effectiviteit voor ongehuwd samenwoners. Doordat de 50%-50% voorwaarde is vervallen heeft dit artikel een ruimer toepassingsbereik voor ongehuwd samenwoners dan het Goedkeurend Besluit. Ook in de situaties waarbij de draagplichtovereenkomst achteraf geen oplossing bood voor het wegnemen van de onbedoelde renteaftrekbeperking als gevolg van de bijleenregeling, worden door het ruimere toepassingsbereik van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 weggenomen. Met de wetwijzigingen zijn de verschillende deelregelingen van het Goedkeurend Besluit los van elkaar opgenomen in de wet, waardoor het voordeel van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001 niet meer onlosmakelijk is verbonden met

de nadelen van de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld. Het is voor ongehuwd samenwoners per 1 januari 2022 nog steeds van belang om schriftelijk afspraken te maken over de interne draagplicht, omdat toepassing van wetswijzigingen van de aflossingsstand en de bestaande eigenwoningschuld ook zorgen voor neveneffecten op de lange termijn voor de partner zonder eigenwoningverleden. Per 1 januari 2022 is geen sprake van een verbetering van de ongewenste uitwerking van de latente eigenwoningreserve op de lange termijn. Een draagplichtovereenkomst biedt net als voor de wetswijzigingen slechts een oplossing indien voor de toerekening van de eigenwoningreserve aan de ongehuwd partners rekening wordt gehouden met de individuele eigenwoningschuld. De wetswijzigingen per 1 januari 2022 zorgen dus voor een verbetering van de effectiviteit door de invoering van artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001. De omvang van de verbetering is echter beperkt, doordat de wetswijzigingen niet zijn ingevoerd met terugwerkende kracht en daardoor slechts van toepassing zijn voor nieuwe gevallen.

Eenvoud, duidelijkheid, toegankelijkheid

De complexiteit voor het bepalen van de eigenwoningschuld van ongehuwd partners is met de wetswijzigingen toegenomen en daardoor niet verbeterd. De eigenwoningschuld moet namelijk nog steeds eerst op individueel niveau van de belastingplichtige worden bepaald, waarna vervolgens onder voorwaarden de deelregelingen op gezamenlijk niveau mogen worden toegepast. De gezamenlijke toepassing betreft een zeer technische berekening, waardoor de wetswijzigingen zorgen extra complexiteit, waarmee zowel (hypotheek)adviseurs als de belastingplichtigen worden geconfronteerd. Ook zorgen de wetswijzigingen niet voor meer duidelijkheid omtrent de neveneffecten op de lange termijn van de bestaande eigenwoningschuld. Doordat het individuele uitgangspunt van de eigenwoningschuld voorop blijft staan en afspraken over de interne draagplicht nog steeds van belang zijn is ook geen sprake van een verbetering van de toegankelijkheid voor belastingplichtigen.

Uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid

Uit de uitvoeringstoets van de Belastingdienst blijkt dat de wetswijzigingen uitvoerbaar zijn en de gevolgen van de wetswijzigingen beperkt zijn. De individuele benadering is echter nog steeds het uitgangspunt, waardoor het civiele recht doorwerkt in de toepassing van de eigenwoningregeling voor ongehuwd partners. Zolang de gegevens voor de ongehuwd fiscale partners op gezamenlijk niveau moeten worden ingevuld in de aangifte heeft de Belastingdienst geen inzicht in de toerekening van de leningdelen en afspraken met betrekking tot de interne draagplicht. Daarnaast is het voor de Belastingdienst nog steeds moeilijk om informatie over het volledige eigenwoningverleden van de belastingplichtige te achterhalen. Het belang van deze informatie is ook na de wetswijzigingen nog steeds groot voor de juiste toepassing van de eigenwoningregeling. Het is echter maar de vraag of de Belastingdienst voldoende aanknopingspunten vindt om vragen te kunnen stellen aan de belastingplichtige over de aangifte. Het is nog steeds moeilijk om te controleren of de

eigenwoningregeling correct is verwerkt in de aangifte en daardoor is ook geen sprake van een verbetering van de controleerbaarheid en handhaafbaarheid. Tenslotte zorgt de extra wijziging van de eigenwoningregeling voor meer complexiteit en gaat de complexiteit daarom nog steeds ten koste van de uitvoerbaarheid. De wetswijzigingen zorgen dus niet voor een verbetering van de controleerbaarheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid voor de Belastingdienst.

Per saldo hebben de wetswijzigingen met betrekking tot de eigenwoningregeling per 1 januari 2022 dus niet gezorgd voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwden bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. De groep partners die gaat samenwonen en wordt geconfronteerd met de eigenwoningregeling bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning bestaat voornamelijk uit ongehuwd samenwoners. De aankoop en financiering van de gezamenlijke woning is een veelvoorkomende gebeurtenis, waardoor het belang van een goede wetgeving groot is. Ongehuwd partners zullen van tevoren niet weten met welke complexiteit zij te maken krijgen bij de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning. Zij vertrouwen op het advies van de (hypotheek)adviseur en bij het doen van aangifte inkomstenbelasting vullen ze alle gegevens met betrekking tot de eigen woning gemeenschappelijk in. Dit onderzoek laat echter zien hoe complex en technisch de eigenwoningregeling is voor ongehuwd samenwoners en de wetswijzigingen per 1 januari 2022 zorgen voor extra complexiteit doordat het individuele uitgangspunt van de eigenwoningregeling voorop blijft staan en de civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd samenwoners doorwerkt in de uitwerking van de eigenwoningregeling. Met het Goedkeurend Besluit en de wetswijzigingen per 1 januari 2022 is gepoogd de fiscale wetgeving meer aan te laten sluiten bij de in praktijk gekozen wijze van financiering door de partners. Zolang de eigenwoningschuld echter op individueel niveau moet worden vastgesteld, zorgt de doorwerking van het civiele recht in de eigenwoningregeling voor grote complexiteit. De eigenwoningregeling is daardoor sterk afhankelijk van de (impliciete)afspraken tussen de ongehuwd partners en feiten en omstandigheden.

6.6 Aanbevelingen voor verbeteringen

Bij de invoering van de Wet IB 2001 is bewust gekozen de toerekening van de gemeenschappelijke inkomensbestanddelen aan fiscaal partners over te laten, om te voorkomen dat de doorwerking van het civiele recht onnodig complexiteit veroorzaakt en de uitvoerbaarheid van de Belastingdienst en de belastingplichtige aanzienlijk belemmeren. De invloed van de civielrechtelijke verhouding tussen ongehuwd partners voor de vaststelling van de individuele eigenwoningschuld is door de invoering van de verschillende deelregelingen over de jaren echter toegenomen. Naar mijn mening kan slechts een grotere herziening van de eigenwoningregeling zorgen voor een verbetering van de knelpunten voor ongehuwd samenwoners. Zowel de defiscalisering van de eigen woning als de verplaatsing van de eigen woning naar box 3 kunnen zorgen voor een verbetering, doordat de invloed van de civielrechtelijke verhouding in de doorwerking van de eigenwoningregeling een kleinere rol speelt. De huidige

problemen op de woningmarkt, de lage rentestand, de ontwikkeling dat veel belastingplichtigen bewust kiezen voor een aflossingsvrije lening in box 3 en de komst van de nieuwe staatssecretaris van Fiscaliteit en Belastingdienst zorgen er naar mijn mening voor dat een hervorming van de eigenwoningregeling dichterbij komt. In deze scriptie is slechts onderzoek gedaan naar de knelpunten van de eigenwoningregeling voor ongehuwden bij de gezamenlijke aankoop en financiering van een woning. De problemen van de eigenwoningregeling voor partners en de problemen op de woningmarkt zijn echter groter, waardoor de hervorming van de fiscale behandeling van de eigen woning vanuit een breed perspectief moet worden gezien.

Bibliografie

Literatuur:

Arends, *NTFR* 2019/2955

A.J.M. Arends, 'Opnieuw de draagplichtovereenkomst', *NTFR* 2019/2955, afl. 49, 2019.

Arends, in: *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting 2021*

A.J.M. Arends, *Inkomstenbelasting*, in: A.W. Hofman, M.L.M. van Kempen & A.C. Rijkers (red.), *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting*, Deventer: Wolters Kluwer.

Berg, van den, *FTV* 2018/15

J.E. van den Berg, 'Gezamenlijke aankoop eigen woning door partner die al een eigenwoningsschuld heeft', *FTV* 2018/15.

Berg, van den, *FTV* 2021/38

J.E. van den Berg, 'Voorgestelde aanpassingen eigenwoningregeling 2022', *FTV* 2021/38.

BMH 7 Ruimte voor wonen 2020

BMH 7 Ruimte voor wonen. Rapport Brede maatschappelijke heroverwegingen, bijlage bij Brief Minister van Financiën van 22 april 2020, 2020-0000073211.

Bruijn, de/Huijgen & Reinhartz, *Het Nederlandse huwelijksvermogensrecht 2019*

A.R. de Bruijn, W.G. Huijgen & B.E. Reinhartz, *Het Nederlandse huwelijksvermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

Bruijsten, *WFR* 2018/148

C. Bruijsten, 'Eigenwoningregeling: tijd voor een algehele herziening?', *WFR* 2018/148, afl. 7250, p. 148-151.

Bruijsten & Rij, van, *WFR* 2007/119

C. Bruijsten & M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR* 2007/119, afl. 6704, p.119-139.

Devilee, *FBN* 2017/46

B.H. Devilee, 'De eigenwoningreserve en partners: Bezint eer ge begint!', *FBN* 2017/46, afl. 11.

Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling 2019

Eindrapport Panteia Evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling, bijlage bij *kamerstukken II* 2019/2020, 34819, A.

Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling 2019

Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling (SEO Economisch Onderzoek, augustus 2019), bijlage bij kamerstukken II 2019/2020, 34819, A.

Gaalen, van, Houdt, van & Poortman 2019

R. van Gaalen, K. van Houdt, A. Poortman, *Trouwen, kinderen krijgen en (echt)scheiden naar opleidingsniveau*, Den Haag: CBS Statistische Trends, 2019, (online).

Gorp, van & Neve, FTV 2019/11-12

C.M.J.F. van Gorp & M.L. Neve, 'Een schenking voor een eigen woning en gehuwd of samenwonend? Wat zijn de gevolgen?', *FTV* 2019/11-12.

Gorrissen, in: Sdu NDFR Commentaar Inkomstenbelasting 2022

N.H.A. Gorrissen (aut.), Commentaar Inkomstenbelasting, *Sdu NDFR Commentaar Inkomstenbelasting* (online).

Heida, EB 2013/22

A. Heida, 'Geschillen na het einde van een samenlevingsrelatie', *EB* 2013/22, afl. 3, p. 22-30.

Heithuis, Kavelaars & Schuver, 2017

E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting. Inclusief hoofdzaken loonbelasting en premieheffing*, Deventer: Kluwer 2017.

Heithuis & Mourik, van WFR 2021/189

E.J.W. Heithuis & M.J.J.R. van Mourik, 'Pakket Belastingplan 2022: Wijzigingen in de inkomstenbelasting', *WFR* 2021/189, afl. 7401, p. 187-193.

Hoepelman, VFP 2019/72

E. Hoepelman, '(On)zin van een draagplichtovereenkomst', *VFP* 2019/72, afl. 9, p. 4-8.

Hoepelman, WFR 2021/197

E. Hoepelman, 'Toerekening van eigenwoningsschulden', *WFR* 2021/197, afl. 7402, p. 194-199.

Hoogeveen, in: Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting 2022

M.J. Hoogeveen, *Inkomstenbelasting*, in: A.W. Hofman, M.L.M. van Kempen & A.C. Rijkers (red.), *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting*, Deventer: Wolters Kluwer.

Horsthuis, VFP 2019/93

J.O. Horsthuis, 'De evidente noodzaak van een draagplichtovereenkomst', *VFP* 2019/93, afl. 11, p. 16-20.

Kamp, van der, *VFP* 2018/21

F. van der Kamp, 'Partners en een (on)gelukkig huwelijk met de eigen woning: een (te) snel besluit!', *VFP* 2018/21, afl. 3.

Kanne & Engeland, van 2020

P. Kanne & W. van Engeland, *Onderzoek woningmarkt, huren en huurverhoging*, Amsterdam: I&O research 2020/135, (online).

Mourik, van, *WPNR* 2012/6953

M.J.J.R van Mourik, 'Gewezen partnerschap en scheidingsfictie van art. 3.111, lid 4 Wet IB 2001 (I)', *WPNR* 2012/6953, afl. 6953.

Mourik, van, *FED* 2021/144

M.J.J.R van Mourik, 'Opnieuw ingrepen in eigenwoningregeling', *FED* 2021/144, afl. 24, p. 144-148.

Renes, Thissen & Segeren 2006

G. Renes, M. Thissen & A. Segeren, *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid* (Ruimtelijk Planbureau, Den Haag), Rotterdam: NAI Uitgevers 2006, (online).

Schuver & Ruijschop, *WFR* 2003/1800

B.F. Schuver & M.H.C. Ruijschop, 'De bijleenregeling', *WFR* 2003/1800, afl. 6553, p. 1791-1832.

Simons, *WFR* 2000/450

A.L.C. Simons, 'Is de eigen woning wel een bron van inkomen?', *WFR* 2000/450, afl. 6379, p. 431-164.

Staat van de Woningmarkt – Jaarrapportage 2021

Staat van de woningmarkt – Jaarrapportage 2021, bijlage bij Brief Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties van 15 juni 2020, 2020-0000354752.

Stevens, *WFR* 2018/33

L.G.M. Stevens, 'Versterking van de leefvormneutraliteit in het fiscale beleid', *WFR* 2018/33, afl. 7226, p. 33-36.

Stevens & Smit, de, 2016

L.G.M. Stevens & R.C. de Smit, *Elementair Belastingrecht: Voor economen en bedrijfsjuristen*, Deventer: Wolters Kluwer 2016.

Syntheserapport Bouwstenen voor een beter belastingstelsel 2020

Syntheserapport Bouwstenen voor een beter belastingstelsel, bijlage bij Brief Staatssecretaris van Financiën van 18 mei 2020, 2020-0000094149.

Uitvoeringstoetsen overige fiscale maatregelen 2022.

Uitvoeringstoetsen overige fiscale maatregelen 2022, bijlage bij *Kamerstukken II 2021/22*, 35982, 1.

Vakstudie Nieuws, *V-N 2021/50.3*

Redactie V-N, 'Pakket Belastingplan 2022. Redactie staatssecretaris op Commentaren NOB en RB', *V-N 2021/50.3*, afl. 50.1-50.9

Vakstudie Inkomstenbelasting

J. de Blicq, R.J. Koopman, M. Rabenort & D.J. Sinke (red.), *Inkomstenbelasting* (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 2), Deventer: Wolters Kluwer (online).

Via Juridica Kennisdossiers

Redactie, Kennisdossiers Ongehuwd samenwonen, *Via Juridica Kennisdossiers*, FBN (online).

V-N Vandaag 2021/3022

Redactie V-N Vandaag, 'Fiscale maatregelen regeerakkoord Rutte IV', *V-N Vandaag 2021/3022*.

Jurisprudentie:

Hoge Raad

HR 13 maart 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4158.

HR 19 mei 1982, ECLI:NL:HR:1982:AW9407, *BNB* 1982/175.

HR 24 februari 2006, ECLI:NL:HR:2006:AV2335, *BNB* 2006/207, m.nt. R.F.C. Spek.

HR 21 april 2006, ECLI:NL:2006:AU8938, *NJ* 2007, 395, r.o. 3.4.3.

HR 21 september 2007, ECLI:NL:PHR:2007:AY9013, *BNB* 2008/95, m.nt. E.J.W. Heithuis.

HR 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4206, r.o. 5.2.

HR 8 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV9539.

HR 23 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2136, *BNB* 2017/24, m.nt. E.J.W. Heithuis.

HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:707, *NJ* 2019/248, m. nt. L.C.A. Verstappen

HR 15 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1780, *BNB* 2020/59, m.nt. M.J. Hoogeveen.

HR 26 juni 2020, ECLI:NL:HR:2020:1111, *NFR* 2020/2012, m.nt. J. de Haan.

HR 19 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1719, *V-N 2021/51.3*, m.nt. Redactie Vakstudie Nieuws.

Gerechtshof

Hof 's-Hertogenbosch 26 november 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010:BP7297, *V-N 2011/17.10*, m.nt. Redactie Vakstudie Nieuws.

Hof 's-Hertogenbosch 20 maart 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:980, *V-N 2015/29.10*, m.nt. Redactie Vakstudie Nieuws.

Hof 17 mei 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1972.

Hof 's-Hertogenbosch 13 maart 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1104.

Hof 's-Hertogenbosch 17 april 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1608.

Hof Den Haag 10 december 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3802.

Hof Den Haag 21 april 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:915, *V-N Vandaag* 2020/192.

Hof Arnhem-Leeuwarden 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7359, *V-N* 2020/60.6, m.nt. Redactie Vakstudie Nieuws.

Hof Arnhem-Leeuwarden 17 november 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:9559, *V-N* 2021/11.4, m.nt. Redactie Vakstudie Nieuws.

Hof Arnhem-Leeuwarden 11 mei 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:4553.

Rechtbank

Rechtbank Noord-Nederland 1 juli 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:6340.

Rechtbank Rotterdam 1 juni 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:4320.

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 7 juli 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:4230.

Rechtbank Noord-Holland 31 oktober 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:9652.

Rechtbank Noord-Holland 25 augustus 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:7669.

Parlementaire stukken:

Kamerstukken II 1990/91, 22008, 2 (Nota zicht op wetgeving).

Kamerstukken II 1998/99, 26727, 3 (MvT).

Kamerstukken II 1999/00, 26727, 7.

Kamerstukken II 1999/00, 26727, 19.

Kamerstukken II 2003/04, 29209, 3 (MvT).

Kamerstukken II 2003/04, 29210, 3.

Kamerstukken II 2003/04, 29210, 4.

Kamerstukken II 2007/08, 31205.

Kamerstukken II 2009/10, 32130, 3.

Kamerstukken II 2012/13, 33405, 3.

Kamerstukken II 2013/14, 33756, 3.

Kamerstukken II 2017/18, 2018D19781.

Kamerstukken II 2017/18, 34785, D.

Kamerstukken II 2017/18, 34819, 3.

Kamerstukken II 2020/21, 35928, 3.

Kamerstukken II 2021/22, 35927, 19 (Verslag van een wetgevingsoverleg), (*V-N* 2021/50.3).

Kamerstukken II 2021/22, 35928, 3 (MvT), (*V-N* 2021/41.6).

Kamerstukken II 2021/22, 35928, 6, p. 5 (NV), (*V-N* 2021/47.8).

Handelingen I 2017/18, 12, 7, p. 60-61.

Brief Staatssecretaris van Financiën van 14 april 2017, 2017-0000051053, *V-N* 2017/25.2.

Brief Staatssecretaris van Financiën van 28 juni 2017, 2017-0000114832, *V-N* 2017/35.14.

Brief Staatssecretaris van Financiën van 2 november 2017, *Kamerstukken II* 2017/18, 34785, 15.

Besluit Staatssecretaris van Financiën van 30 januari 2018, 2018-1511, *Stcrt.* 2018, 5946, *V-N* 2018/8.9.

Besluit Staatssecretaris van Financiën van 7 mei 2021, 2021-64140, BWBR0045104, *Stcrt.* 2021, 22617, par. 3.3.

Brief Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2021, 2021-0000106786.

Staatsblad 2012, 670.

Staatsblad 2021, 652.

Overige documenten:

Beantwoording Kamervragen beleidsbesluit toepassing van de eigenwoningregeling bij partners 2021

Beantwoording Kamervragen beleidsbesluit toepassing van de eigenwoningregeling bij partners, bijlage bij Brief Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2021, 2021-0000106786.

Belastingdienst (2022), *Afname eigenwoningreserve*

Belastingdienst, *Afname eigenwoningreserve*, van

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoning/overwaarde-en-eigenwoningreserve/afname-eigenwoningreserve/>, verkregen op 28 maart 2022.

Belastingdienst (2022), *U en uw fiscale partner zijn uit elkaar*

Belastingdienst, *U en uw fiscale partner zijn uit elkaar*, van

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigenwoning/bijleenregeling/bijleenregeling-fiscaal-partnerschap/uit-elkaar-of-niet-meer-samen/>, verkregen op 28 maart 2022.

CBS (2021), *Burgerlijke staat*

CBS, *Burgerlijke staat*, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/burgerlijke-staat#:~:text=Het%20aantal%20paren%20dat%20ongehuwd,1%20C08%20miljoen%20ongehuwde%20stellen.&text=Begin%202021%20waren%20dat%20er%203%20miljoen,> verkregen op 26 december 2021.

CBS (2021), *Hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar*

CBS, *Hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar*, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/20/hoogste-prijsstijging-koopwoningen-in-bijna-20-jaar>,

verkregen op 24 december 2021.

Kooiman, Stoeldraijer & Harmsen 2021

N. Kooiman, L. Stoeldraijer & C. Harmsen, *Huidige twintigers gaan vaker uit elkaar*, CBS Statistische Trends, 2021 (online).

Nibud (2020), *Nibud: Maximale hypotheek in 2021 hoger bij loonstijging*

Nibud, *Nibud: Maximale hypotheek in 2021 hoger bij loonstijging*, van

<https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-maximale-hypotheek-in-2021-hoger-bij-loonstijging/>, verkregen op 24 december 2021.

Onderzoek samenwonenden 2017

Onderzoek samenwonenden (Onderzoek Kantar Public aan Wijzer in geldzaken), Kantar Public 2017 (online).

TaxLive (2021), ‘Stop met sleutelen aan een eigenwoningregeling die op haar laatste benen loopt!’

M. Muller (Red.), ‘Stop met sleutelen aan een eigenwoningregeling die op haar laatste benen loopt!’, van <https://www.taxlive.nl/nl/documenten/nieuws/stop-met-sleutelen-aan-een-eigenwoningregeling-die-op-haar-laatste-benen-loopt/>, verkregen op 10 maart 2022.

TaxLive (2022), *De Hypotheker: aflossingsvrije hypotheek steeds populairder*

ANP, *De Hypotheker: aflossingsvrije hypotheek steeds populairder*, van <https://www.taxlive.nl/nl/documenten/nieuws/de-hypotheker-aflossingsvrije-hypotheek-steeds-populairder/>, verkregen op 10 maart 2022.

TaxLive (2020), *Is de eigenwoningregeling failliet?*

R. Stam, *Is de eigenwoningregeling failliet?*, van <https://www.taxlive.nl/nl/documenten/opinie/uitvergroot/is-de-eigenwoningregeling-failliet/>, verkregen op 28 maart 2022.

Tineke Groot Notaris (2022), *Kosten, inkomen en bezittingen*

Tineke Groot Notaris, *Kosten, inkomen en bezittingen*, van <https://www.tinekegrootnotaris.nl/trouwen-en-contracten/samenlevingscontract/kosten-samenlevingscontract> verkregen op 9 maart 2022.

TK advocaten notarissen (2021), *Samen (ongehuwd) woning kopen met eigen geld: vordering of draagplichtovereenkomst?*

TK advocaten notarissen, *Samen (ongehuwd) woning kopen met eigen geld: vordering of draagplichtovereenkomst?* Van <https://www.tk.nl/nieuws/samen-ongehuwd-woning-kopen-met-eigen-geld-leg-de-afspraken-goed-vast/>, verkregen op 9 maart 2022.

Vereniging eigen huis (2021), *Ongehuwd samenwonen*

Vereniging eigen huis, *Ongehuwd samenwonen*, van https://www.eigenhuis.nl/docs/default-source/downloads/hypotheken/ongehuwd-samenwonen.pdf?sfvrsn=31cfe96_16, verkregen op 9 maart 2022.

Wijzer in geldzaken (2022), *Samenwonen en jullie huis*

Wijzer in geldzaken, *Samenwonen en jullie huis*, van <https://www.wijzeringeldzaken.nl/samenwonen-of-trouwen/samenwonen-in-een-huurhuis-of-koophuis/>, verkregen op 9 maart 2022.

Bijlage I – Voorbeelden uitwerking eigenwoningregeling bij aankoop en financiering eigen woning

Voorbeeld 1 Eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningschuld

Voorbeeld 1 Eigenwoningreserve en BEWS		
Aankoop gezamenlijke woning	€ 500.000	
Gezamenlijke annuïtaire lening	€ 200.000	
Gezamenlijke aflossingsvrije lening	€ 200.000	
Inbreng eigen vermogen (eigenwoningreserve)	€ 100.000	
<hr/>		
Eigenwoningverleden (zonder goedkeurend besluit)	X	Y
Eigenwoningreserve	€ 100.000	€ 0
BEWS	€ 200.000	€ 0
Aflossingsstand op BEWS	10 jr	
<hr/>		
Eigenwoningverleden na goedkeurend besluit	X	Y
Eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000
BEWS	€ 100.000	€ 100.000
Aflossingsstand op BEWS	10 jr	10 jr

D) Berekening maximale individuele EWS art. 3.119a lid 3
Aankoop woning
Min: eigenwoningreserve
Min: schenkingsvrijstelling
<i>Maximale individuele EWS</i>

Voorbeeld 1.1 Eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningsschuld - uitwerking eigenwoningregeling tot 1 januari 2022

Voorbeeld 1.1 Eigenwoningreserve en BEWS tot 1 januari 2022									
A)	Financiering woning en toerekening lening tussen partners	50%-50% Interne draagplicht en afspraak vordering				Afspraken interne draagplicht			
		Zonder besluit		Na goedkeurend besluit		Optie 1		Optie 2	
		X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Annuitaire lening	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000
	Aflossingsvrije lening	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 50.000
	Inbreng EV / lening partner X	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	
	Vordering box 3	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000			
B) Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a									
Lid 2	Annuitaire lening (zie A)	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000	X	Y
	Aflossingsvrije lening (zie A)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 0
Lid 3	Maximale individuele EWS (zie D)	€ 150.000	€ 250.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000
	Individuele eigenwoningsschuld	€ 150.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000
Lid 3	Maximering individuele EWS (naar box 3)	€ 50.000				€ 50.000			
Lid 6-c	Uitzonderd. schulden aan partner (naar box 3)		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000		
Lid 1	Lening voldoet niet aan aflossingsreis (naar box 3)		€ 100.000						€ 50.000
C) Individuele latente EWR art. 3.119a lid 1									
	Waarde tegengrestatie	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Gezamenlijke eigenwoningsschuld X en Y (zie B)	€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000	
	Totale verreemdingssaldo (woningniveau)	-€ 250.000		-€ 400.000		-€ 350.000		-€ 350.000	
	Mate gerechtigd tot verreemdingssaldo (eigendom)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 125.000	€ 125.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
	Beschikbare middelen (na betalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0
Individueel									
C)	Individuele latente EWR art. 3.119a lid 1	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Waarde tegengrestatie verreemding eigen woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Eigenwoningsschuld (zie B)	-€ 150.000	-€ 100.000	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000
lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 100.000	€ 150.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000
	Beschikbare middelen (na betalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0

Voorbeeld 1.2 Eigenwoningreserve en bestaande eigenwoningsschuld – uitwerking
eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022

Voorbeeld 1.2 Eigenwoningreserve en BEWS vanaf 1 januari 2022		50%-50% Interne draagplicht en afspraak vordering		Afspraken interne draagplicht									
		Keuze wél BEWS		Keuze géén BEWS		Optie 1: wél BEWS		Optie 2: wél BEWS		Optie 1: géén BEWS		Optie 2: géén BEWS	
A)	Financiering woning en toerekening lening tussen partners	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Annuitaire lening	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000
	Aflossingsvrije lening	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 50.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 50.000
	Inbreng EV / lening partner X	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000
	<i>Vordering box 3</i>	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000				€ 50.000		€ 50.000	
B)	Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
Lid 2	Annuitaire lening (zie A)	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 200.000
	Aflossingsvrije lening (zie A)	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 0	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 50.000	€ 200.000	€ 0	€ 150.000	€ 0
Lid 3	Maximale individuele EWS (zie D)	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 150.000
Lid 10	Maximale gezamenlijke eigenwoningsschuld (X + Y)	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
Lid 10	Individuele eigenwoningsschuld	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000
Lid 3	<i>Maximering individuele EWS (naar box 3)</i>	€ 0		€ 0									
Lid 6-c	<i>Uitzonderend: schulden aan partner (naar box 3)</i>		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000
Lid 1	<i>Lening voldoet niet aan aflossingseis (naar box 3)</i>				€ 100.000								€ 50.000
C)	Individuele latente BWR art. 3.119a lid 1	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Waarde tegenprestatie	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
	Gezamenlijke eigenwoningsschuld X en Y (zie B)	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 300.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 400.000	-€ 350.000
	Totale verreëmdingssaldo (woningniveau)	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 150.000
	Mate gerechtigd tot verreëmdingssaldo (eigendom)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 75.000
	Beschikbare middelen (na betalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0
		Individueel		Individueel		Individueel		Individueel		Individueel		Individueel	
C)	Individuele latente BWR art. 3.119a lid 1	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Waarde tegenprestatie verreëmding eigen woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Eigenwoningsschuld (zie B)	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 100.000	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 250.000	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000
Lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 150.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000
	Beschikbare middelen (na betalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 100.000	€ 150.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0
		Individueel		Individueel		Individueel		Individueel		Individueel		Individueel	

Voorbeeld 2 Aflossingsstand

Voorbeeld 2.1 Aflossingsstand - uitwerking eigenwoningregeling tot 1 januari 2022

Voorbeeld 2 Aflossingsstand			
Aankoop gezamenlijke woning			€ 500.000
Gezamenlijke lening aflostermijn 200 mnd			€ 250.000
Gezamenlijke lening aflostermijn 360 mnd			€ 250.000
Eigenwoningverleden (zonder goedgeurend besluit)	X	Y	
Aflossingsstand X 250.000 euro voor 200 mnd	€ 250.000	€ 0	
Eigenwoningverleden na goedgeurend besluit	X	Y	
Aflossingsstand 250.000 euro voor 200 mnd	€ 125.000	€ 125.000	

D) Berekening maximale individuele EWS art. 3.119a lid 3	
Aankoop woning	
Min: eigenwoningreserve	
Min: schenkingsvrijstelling	
Maximale individuele EWS	

Voorbeeld 2.1 Aflossingsstand tot 1 januari 2022									
		50% - 50% Interne draagplicht		Na goedgeurend besluit		Afspraak interne draagplicht			
		Zonder besluit							
A)	Financiering woning en toerekening lening tussen partners	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
	Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Annuitaire lening aflostermijn 200 mnd	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 250.000	€ 0	€ 250.000	€ 0
	Annuitaire lening aflostermijn 360 mnd	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 250.000	€ 0	€ 250.000
B)	Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
Lid 2	Annuitaire lening aflostermijn 200 mnd (zie A)	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 250.000	€ 0	€ 250.000	€ 0
	Annuitaire lening aflostermijn 360 mnd (zie A)	€ 0	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Lid 3	Maximale individuele EWS (zie D)	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Individuele eigenwoningsschuld	€ 125.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Lid 1	Lening 360 mnd voldoet niet aan aflossingsseis (naar box 3)	€ 125.000							

Voorbeeld 2.2 Aflossingsstand - uitwerking eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022

Voorbeeld 2.2 Aflossingsstand vanaf 1 januari 2022					
		50%- 50% Interne draagplicht		Afspraak interne draagplicht	
A)	Financiering woning en toerekening lening tussen partners	X	Y	X	Y
	Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Annuitaire lening aflostermijn 200 mnd	€ 125.000	€ 125.000	€ 250.000	€ 0
	Annuitaire lening aflostermijn 360 mnd	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 250.000
B)					
	Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a	X	Y	X	Y
Lid 2	Annuitaire lening aflostermijn 200 mnd (zie A)	€ 125.000	€ 125.000	€ 250.000	€ 0
	Annuitaire lening aflostermijn 360 mnd (zie A)	€ 125.000	€ 125.000	€ 0	€ 250.000
Lid 3	Maximale individuele EWS (zie D)	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Individuele eigenwoningsschuld	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
Lid 1	Lening 360 mnd voldoet niet aan aflossingseis (naar box 3)	€ 0			

Voorbeeld 3 Inbreng eigen vermogen

Voorbeeld 3.1 Inbreng eigen vermogen - uitwerking eigenwoningregeling tot 1 januari 2022

Voorbeeld 3 Inbreng eigen vermogen	
Aankoop gezamenlijke woning	€ 500.000
Gezamenlijke annuïtaire lening	€ 400.000
Inbreng eigen vermogen door partner X	€ 100.000

D) Berekening maximale Individuele EWS art. 3.119a lid 3	
Aankoop woning	
Min: eigenwoningreserve	
Min: schenkingsvrijstelling	
Maximale Individuele EWS	

	50%-50% Spaargeld		50%-50% Interne draagplicht en afspraak vordering		Schenking		Eigenwoningreserve		Afspraak interne draagplicht		
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	
Voorbeeld 3.1 Inbreng eigen vermogen tot 1 januari 2022											
A)	Financiering woning en toerekening lening tussen partners										
	Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
	Annuïtaire lening	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000	
	X: Inbreng eigen vermogen / Y: lening aan partner X	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 100.000	
	Vordering box 3	€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000			
B)	Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a										
Lid 2	Annuïtaire lening (zie A)	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 250.000	
Lid 3	Maximale Individuele EWS (zie D)	€ 250.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 250.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 250.000	
	Individuele eigenwoningsschuld	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 250.000	
Lid 3	Maximering Individuele EWS (naar box 3)			€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000			
Lid 5-c	Lijgezonderd: schulden aan partner (naar box 3)		€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000				
C) Individuele latente eigenwoningreserve art. 3.119a lid 1											
	Waarde tegenprestatie	€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000		€ 500.000	
	Gezamenlijke eigenwoningsschuld X en Y (zie B)		-€ 400.000		-€ 350.000		-€ 350.000		-€ 400.000		
	Totale verreemdingssaldo (woningniveau)		€ 100.000		€ 150.000		€ 150.000		€ 100.000		
	Maat gerechtigd tot verreemdingssaldo (eigendom)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 50.000	€ 50.000	
	Beschikbare middelen (na betalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 0	
Individueel											
C)	Individuele latente eigenwoningreserve art. 3.119a lid 1		X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	
	Waarde tegenprestatie verreemding eigen woning	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	
	Individuele eigenwoningsschuld (zie B)	-€ 200.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 200.000	-€ 150.000	-€ 250.000	-€ 250.000	
Lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 50.000	€ 0	
	Beschikbare middelen (na terugbetalen vordering door Y)	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	€ 0	€ 0	
Individueel											

Voorbeeld 3.2 Inbreng eigen vermogen - uitwerking eigenwoningregeling vanaf 1 januari 2022

Voorbeeld 3.2 Inbreng eigen vermogen vanaf 1 januari 2022			
		Inbreng eigenwoningreserve	
		50%-50% Interne draagplicht en afspraak vordering	Afspraken interne draagplicht
A)	Financiering woning en toerekening lening tussen partners	X	Y
	Eigendom woning	€ 250.000	€ 250.000
	Annuitaire lening	€ 200.000	€ 200.000
	X: Inbreng eigen vermogen / Y: lening aan partner X	€ 50.000	€ 50.000
	<i>Vordering box 3</i>	€ 50.000	
B)	Individuele eigenwoningsschuld art. 3.119a	X	Y
Lid 2	Annuitaire lening (zie A)	€ 200.000	€ 200.000
Lid 3	Maximale individuele EWS (zie D)	€ 150.000	€ 150.000
Lid 10	Maximale gezamenlijke eigenwoningsschuld (X + Y)	€ 400.000	nvt
	Individuele eigenwoningsschuld	€ 200.000	€ 200.000
Lid 3	<i>Maximering individuele EWS (naar box 3)</i>		
Lid 6-c	<i>Lijgezonderd: schulden aan partner (naar box 3)</i>	€ 50.000	
C)	Individuele latente eigenwoningreserve art. 3.119a lid 1	Woningniveau en eigendom	
	Waarde tegenprestatie	X	Y
	Gezamenlijke eigenwoningsschuld X en Y (zie B)	€ 500.000	€ 500.000
	Totale verveemdingssaldo (woningniveau)	-€ 400.000	-€ 400.000
	Mate gerechtigd tot verveemdingssaldo (eigendom)	€ 100.000	€ 100.000
		50%	50%
Lid 5	Individuele latente eigenwoningreserve	€ 50.000	€ 50.000
	Beschikbare middelen (na terugbetalen vordering door Y en aflossingsvrije lening)	€ 100.000	€ 0
		€ 100.000	€ 0
C)	Individuele latente eigenwoningreserve art. 3.119a lid 1	Individueel	
	Waarde tegenprestatie verveemding eigen woning	X	Y
	Individuele eigenwoningsschuld (zie B)	€ 250.000	€ 250.000
	Individuele latente eigenwoningreserve	-€ 200.000	-€ 200.000
Lid 5	Beschikbare middelen (na terugbetalen vordering door Y)	€ 50.000	€ 50.000
		€ 100.000	€ 0
		€ 100.000	€ 0

Bijlage II – Overzicht toetsing

Toetsing effectiviteit – onbedoelde renteaftrekbeperving		KT		LT		
		(Wegemen onbedoelde renteaftrekbeperving)		(Neveneffect)		
	Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?	Tot 1 jan 2022	Vanaf 1 jan 2022	Verbetering?
Toetsing effectiviteit wetswijziging in 50%-50% draagplichtverhouding						
EW/R art. 3.119a lid 10	§4.2.3.1	§ 5.3.1.1	JA	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aflossingsstand art. 3.119d lid 4	§4.2.3.3	§ 5.3.1.2	NEE	§4.2.3.3	§ 5.3.1.2	NEE
BEWS art. 10bis.1. lid 3 en 7	§4.2.3.2	§ 5.3.1.3	NEE	§4.2.3.2	§ 5.3.1.3	NEE
Toetsing draagplichtovereenkomst						
EW/R	§4.2.4	§ 5.3.2.1	JA	§4.2.4	n.v.t.	n.v.t.
Aflossingsstand	§4.2.4	§ 5.3.2.2	NEE	§4.2.4	§ 5.3.2.2	NEE
BEWS	§4.2.4	§ 5.3.2.3	NEE	§4.2.4	§ 5.3.2.3	NEE
Toetsing effectiviteit – ongewenste uitwerking latente eigenwoningreserve		LT				
Toetsing effectiviteit wetswijziging (50%-50% draagplicht)						
Toetsing draagplichtovereenkomst						
Toetsing eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid						
Moment van aankoop en financiering eigen woning						
Aangifte inkomstenbelasting						
Toetsing uitvoerbaarheid, controleerbaarheid en handhaafbaarheid						
Knelpunten Belastingdienst	§4.5	§ 5.5	NEE			

Samenvatting toetsing	
Effectiviteit	Verbetering?
Eenvoud, duidelijkheid, toegankelijkheid	JA
Controleerbaarheid, uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid	NEE