

Eigenwoningregeling bij partners met eigenwoningverleden

Opmerking vooraf

In dit stroomschema behandelen we de eigenwoningregeling voor partners waarbij één partner een eigenwoningverleden heeft, zoals een eigenwoningreserve (EWR), overgangsrecht en aflossingsstand.

Verschil wettelijke regeling en draagplichtovereenkomst:

• Wettelijke regeling

Bij de wettelijke regeling worden de leningdelen standaard gedeeld door de partners in de verhouding van hun aandeel in de woning. De wettelijke regeling geldt in alle partnerschapssituaties. Wil een klant afwijken van de wettelijke regeling? Dan kan de klant een draagplichtovereenkomst aangaan.

• Draagplichtovereenkomst

Bij de draagplichtovereenkomst gaat elke partner zijn eigen leningdeel aan voor de financiering van zijn aandeel in de woning. De klant kan stilzwijgend, mondeling of schriftelijk een draagplichtovereenkomst aangaan. We adviseren wel om in je adviesrapport vast te leggen welke partner fiscaal welke lening aangaat, waardoor de bedoeling van de klant duidelijk is.

Verschil in stroomschema's tussen samenwoners en gehuwden:

Samenwoners

Bij samenwoners gaan we ervan uit dat de samenwoners beginnen met het aankopen van een nieuwe gezamenlijke woning en daar voor het eerst in gaan samenwonen als fiscaal partners.

Gehuwden

- Bij gehuwden gaan we er eerst vanuit dat de gehuwden trouwen op het moment dat één van hen nog een eigen woning heeft met een eigenwoningsschuld. Na het huwelijk kopen zij vervolgens een nieuwe gezamenlijke eigen woning.
- Bij gehuwden in beperkte gemeenschap van goederen zie je de draagplichtovereenkomst als mogelijkheid. Hierbij is het belangrijk dat dit via de notaris met huwelijkse voorwaarden geregeld moet worden.
- Bij gehuwden in algehele gemeenschap van goederen zie je alleen de wettelijke regeling als mogelijkheid, omdat het aangaan van een draagplichtovereenkomst ervoor zorgt dat het niet meer zuiver een algehele gemeenschap van goederen is. Daarom laten we de draagplichtovereenkomst hier buiten beschouwing.
- Bij gehuwden onder koude uitsluiting zie je alleen de draagplichtovereenkomst als mogelijkheid, omdat zij standaard gescheiden vermogens hebben en stilzwijgend een draagplichtovereenkomst aangaan. Daarom laten we de wettelijke regeling hier buiten beschouwing.

Eigenwoningverleden

Heeft jouw klant in het verleden al eens eerder een eigen woning gekocht samen met een andere partner? Onderzoek dan voor jouw klanten of zij in het verleden bewust of onbewust gebruik hebben gemaakt van het goedkeurend besluit, een draagplichtovereenkomst of van de wettelijke regeling. Deze informatie heb je namelijk nodig voor het bepalen van het eigenwoningverleden van de klant. We gaan ervan uit dat veel klanten bewust of onbewust gebruik hebben gemaakt van het goedkeurend besluit door de schulden volledig af te trekken in box 1 of dat klanten gebruik hebben gemaakt van een draagplichtovereenkomst.

In onderstaande stroomschema's gaan we er standaard vanuit dat de partner met het eigenwoningverleden niet eerder heeft samengewoond met een andere partner. Daarom gaan we hier ook niet verder in op het goedkeurend besluit en de wettelijke regeling van voor 1 januari 2022.

Begrippen

EWR

Een EWR ontstaat bij verkoop van een eigen woning. Deze EWR vermindert de maximale eigenwoningsschuld (EWS) bij de aankoop van een nieuwe eigen woning. De EWR hoeft 3 jaren na het ontstaan ervan niet meer ingezet te worden.

Ophogingsregeling

De ophogingsregeling is een oplossing voor een persoon die zijn EWR inzet en daardoor te maken kan krijgen met box 3-leningdelen, omdat hij mogelijk meer leent dan zijn maximale EWS. Met de ophogingsregeling kan deze persoon dan een overgebleven deel van de maximale EWS van zijn partner gebruiken, waardoor minder box 3-leningdelen ontstaan. Dit geldt bij de wettelijke regeling. Bij een draagplichtovereenkomst gaat elke partner zijn eigen leningdeel aan, dus ontstaan standaard op dit punt geen box 3-leningdelen en heeft de ophogingsregeling geen gevolgen.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht is ontstaan op leningdelen die voor het eerst zijn afgesloten voor 2013. Op een lening met overgangsrecht geldt geen aflossingsseis.

Oversluittermijn

De oversluittermijn is de periode waarbinnen het overgangsrecht kan herleven, nadat de onderliggende schuld is afgelost. Deze periode is het lopende kalenderjaar waarin de schuld is afgelost plus het volledige kalenderjaar erna.

Kan-bepaling

In sommige situaties kan een persoon het overgangsrecht delen met zijn partner. Dit is in die situaties niet verplicht, maar een keuze. Wordt het overgangsrecht gedeeld? Dan is deze keuze definitief.

Aflossingsstand

Een aflossingsstand ontstaat op leningdelen die voor het eerst zijn afgesloten vanaf 2013 (nieuw recht). Op een lening met nieuw recht geldt wel een aflossingsseis.



Ongehuwde samenwoners

1. Eigenwoningreserve



Draagplichtovereenkomst

Financiering aangaan
De ophogingsregeling heeft **geen** gevolgen. A maakt hierdoor **geen** gebruik van een overgebleven deel van de maximale EWS van B (ophogingsregeling).

Uit elkaar gaan
Een overgebleven EWR van A gaat **niet** over op B bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A
De EWR van A vervalt door het overlijden.

Wettelijke regeling

Financiering aangaan
A maakt **wel** gebruik van een overgebleven deel van de maximale EWS van B (ophogingsregeling).

Het door A overgenomen deel van de maximale EWS van B is een EWS van A zelf geworden.

Uit elkaar gaan
Door de ophogingsregeling heeft A een hogere EWS. Dit heeft gevolgen voor de bepaling van een EWR bij uit elkaar gaan.

B krijgt te maken met de inbreng van de EWR van A, terwijl B **niet** de daarbij behorende gelden meekrijgt bij uit elkaar gaan (vergoedingsrecht).

Een overgebleven EWR van A gaat **niet** over op B bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A
De EWR van A vervalt bij overlijden.

2. Overgangsrecht



Draagplichtovereenkomst

Financiering aangaan
A heeft de keuze om het ingezette overgangsrecht wat herleeft binnen de oversluittermijn wel of niet **definitief** te delen met B, in de verhouding van de totale schuld die zij aangaan (kan-bepaling).

Uit elkaar gaan
Is het overgangsrecht **wel** gedeeld? Dan behoudt B dit deel van het overgangsrecht **wel** bij uit elkaar gaan.

Is het overgangsrecht niet gedeeld? Dan neemt B **geen** overgangsrecht over bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A
Erft B de woning en de schuld van A volgens het testament van A? Dan gaat de schuld met het ingezette overgangsrecht van A over op B bij overlijden.

Is er een overgebleven overgangsrecht van A wat nog kan herleven binnen de oversluittermijn bij overlijden? Dan heeft B de keuze om dit overgangsrecht wel of niet over te nemen (kan-bepaling).

Wettelijke regeling

Financiering aangaan
A heeft de keuze om het ingezette overgangsrecht wat herleeft binnen de oversluittermijn wel of niet **definitief** te delen met B, in de verhouding van de totale schuld die zij aangaan (kan-bepaling).

Delen zij het overgangsrecht **niet**? Dan blijven box 3-delen ontstaan.

Uit elkaar gaan
Is het overgangsrecht **wel** gedeeld? Dan behoudt B dit deel van het overgangsrecht **wel** bij uit elkaar gaan.

Is het overgangsrecht **niet** gedeeld? Dan neemt B **geen** overgangsrecht over bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A
Erft B de woning en de schuld van A volgens het testament van A? Dan gaat de schuld met het ingezette overgangsrecht van A over op B bij overlijden.

3. Aflossingsstand



Draagplichtovereenkomst

Financiering aangaan
A moet zijn aflossingsstand inzetten voor alleen zijn eigen deel dat hij financiert. B ondervindt **geen** gevolgen van de aflossingsstand van A.

Let op! Heeft A ook overgangsrecht ingezet? Dan kan het zijn dat een gedeelte van zijn aflossingsstand overblijft.

Is er een gedeelte van de aflossingsstand van A overgebleven dat **niet** is ingezet? Dan moet A deze inzetten bij het later aangaan van een nieuwe eigenwoningschuld.

Uit elkaar gaan
B deelt **niet** de ingezette aflossingsstand van A en neemt dat deel dus **niet** over bij uit elkaar gaan.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A
De aflossingsstand van A vervalt bij overlijden. Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij overlijden.

Wettelijke regeling

A moet zijn aflossingsstand inzetten voor zijn aandeel in die gezamenlijke schuld onder nieuw recht.

B deelt **wel** deze schuld en deelt hierdoor dus ook de ingezette aflossingsstand.

Is er een gedeelte van de aflossingsstand van A overgebleven dat **niet** is ingezet? Dan moet A deze inzetten bij het later aangaan van een nieuwe eigenwoningschuld.

Uit elkaar gaan
B deelt **wel** de ingezette aflossingsstand van A en behoudt dat deel dus wel bij uit elkaar gaan.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A
De aflossingsstand van A vervalt bij overlijden.

B heeft **wel** de ingezette aflossingsstand van A gedeeld en behoudt dat deel dus **wel** bij overlijden.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij overlijden.

Gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen (beperkte GvG)

1. Eigenwoningreserve



2. Overgangsrecht



3. Aflossingsstand



Gehuwd in algehele gemeenschap van goederen (beperkte GvG)

1. Eigenwoningreserve

Trouwen partners in algehele GvG (A en B) en heeft een partner (A) een **EWR**?

↓ Ja

Wettelijke regeling

Deze EWR van A deelt **wel** door de helft met B door het huwelijk in algehele GvG.

Aankoop nieuwe woning

De nieuwe woning en de schuld vallen standaard **binnen** de gemeenschap door het huwelijk in algehele GvG.

Financiering aangaan

De ophogingsregeling heeft **geen** gevolgen, omdat de EWR al gedeeld is door het huwelijk in algehele GvG.

Uit elkaar gaan

B behoudt zijn overgenomen deel van de EWR **wel** bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A

De EWR van A vervalt bij overlijden.

Let op! Partners trouwen standaard in de beperkte GvG. Partners kunnen alleen trouwen in algehele GvG door huwelijkse voorwaarden.

2. Overgangsrecht

Trouwen partners in algehele GvG (A en B) en heeft een partner (A) een woning en schuld met **overgangsrecht**?

↓ Ja

Wettelijke regeling

De huidige woning wordt standaard **gezamenlijk** van A en B door het huwelijk in algehele GvG. De schuld met overgangsrecht deelt **wel** door boedelmening bij het huwelijk in algehele GvG.

Aankoop nieuwe woning

De nieuwe woning en de schuld met overgangsrecht vallen standaard **binnen** de gemeenschap door het huwelijk in algehele GvG.

Financiering aangaan

Het overgangsrecht is al gedeeld door het huwelijk in algehele GvG.

Uit elkaar gaan

B behoudt zijn overgenomen deel van het overgangsrecht **wel** bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A

Standaard erft B de woning en de schuld van A. De schuld met het ingezette overgangsrecht van A gaat over op B bij overlijden.

Let op! Trouwen A en B in algehele GvG, waarbij A de huidige woning al heeft verkocht of een gedeelte van de schuld met overgangsrecht heeft afgelost en kan het overgangsrecht nog **wel** herleven binnen de oversluittermijn? Dan geldt hiervoor **wel** de kan-bepaling bij het aangaan van een financiering. De kan-bepaling geldt dan ook op dit deel bij het overlijden van A, waarbij B een financiering aangaat binnen de oversluittermijn.

3. Aflossingsstand

Trouwen partners in algehele GvG (A en B) en heeft een partner (A) een **aflossingsstand**?

↓ Ja

Wettelijke regeling

Financiering aangaan

Let op! Is A al een schuld aangegaan waarbij hij overgangsrecht inzet? Dan moet hij zijn aflossingsstand inzetten in de gezamenlijke schuld die overblijft.

A moet zijn aflossingsstand inzetten voor zijn aandeel in die gezamenlijke schuld.

B deelt **wel** deze schuld en deelt hierdoor dus **ook** de ingezette aflossingsstand.

Is er een gedeelte van de aflossingsstand van A overgebleven dat **niet** is ingezet? Dan moet A deze inzetten bij het later aangaan van een nieuwe eigenwoningsschuld.

Uit elkaar gaan

B deelt **wel** de ingezette aflossingsstand van A en behoudt dat deel dus **wel** bij uit elkaar gaan.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A

De aflossingsstand van A vervalt bij overlijden.

B heeft **wel** de ingezette aflossingsstand van A gedeeld en behoudt dat deel dus **wel** bij overlijden.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij overlijden.

Gehuwd onder koude uitsluiting

1. Eigenwoningreserve

Trouwen partners onder koude uitsluiting (A en B) en heeft een partner (A) een **EWR**?

↓ Ja

Draagplichtovereenkomst

De EWR van A deelt **niet** met B door het huwelijk onder koude uitsluiting.

Aankoop nieuwe woning

De nieuwe woning en de schuld vallen standaard **buiten** de gemeenschap door het huwelijk onder koude uitsluiting. Hierdoor financieren beide partners standaard hun eigen aandeel in de eigen woning.

Financiering aangaan

A maakt geen gebruik van een overgebleven deel van de maximale EWS van B (ophogingsregeling).

Uit elkaar gaan

Een overgebleven EWR van A gaat niet over op B bij uit elkaar gaan.

Let op! Partners trouwen standaard in de beperkte GvG. Partners kunnen alleen trouwen onder koude uitsluiting door huwelijkse voorwaarden.

2. Overgangsrecht

Trouwen partners onder koude uitsluiting (A en B) en heeft een partner (A) een woning en schuld met **overgangsrecht**?

↓ Ja

Draagplichtovereenkomst

Standaard blijft de huidige woning **privé** van A. Het overgangsrecht deelt **niet** door het huwelijk onder koude uitsluiting.

Aankoop nieuwe woning

De nieuwe woning en de schuld vallen standaard **buiten** de gemeenschap door het huwelijk onder koude uitsluiting. Hierdoor financieren beide partners standaard hun eigen deel.

Financiering aangaan

A heeft de keuze om het ingezette overgangsrecht wat herleeft binnen de oversluittermijn wel of niet **definitief** te delen met B, in de verhouding van de totale schuld die zij aangaan (kanbepaling).

Uit elkaar gaan

Is het overgangsrecht **wel** gedeeld? Dan behoudt B dit deel van het overgangsrecht **wel** bij uit elkaar gaan.

Is het overgangsrecht **niet** gedeeld? Dan neemt B **geen** overgangsrecht over bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A

Standaard erft B de woning en de schuld van A. De schuld met het ingezette overgangsrecht van A gaat over op B bij overlijden.

Let op! Partners trouwen standaard in de beperkte GvG. Partners kunnen alleen trouwen onder koude uitsluiting door huwelijkse voorwaarden.

3. Aflossingsstand

Trouwen partners onder koude uitsluiting (A en B) en heeft een partner (A) een **aflossingsstand**?

↓ Ja

Wettelijke regeling

De aflossingsstand van A deelt **niet** met B door het huwelijk onder koude uitsluiting.

Aankoop nieuwe woning

De nieuwe woning en de schuld vallen standaard **buiten** de gemeenschap door het huwelijk onder koude uitsluiting. Hierdoor financieren beide partners standaard hun eigen deel.

Financiering aangaan

A moet zijn aflossingsstand inzetten in alleen de schuld die hij aangaat. B ondervindt **geen** gevolgen van de aflossingsstand van A.

Let op! Heeft A ook overgangsrecht ingezet? Dan kan het zijn dat een gedeelte van zijn aflossingsstand overblijft.

Is er een gedeelte van de aflossingsstand van A overgebleven dat niet is ingezet? Dan moet A deze inzetten bij het later aangaan van een nieuwe eigenwoningsschuld.

Uit elkaar gaan

B deelt **niet** de ingezette aflossingsstand van A en neemt dat deel dus **niet** over bij uit elkaar gaan.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat niet over op B bij uit elkaar gaan.

Overlijden van A

De aflossingsstand van A vervalt bij overlijden.

Een overgebleven aflossingsstand van A gaat **niet** over op B bij overlijden.