

ZO WERKT DE BIJLEENREGELING

Het principe is simpel: als u uw huis verkoopt en er méér voor krijgt dan de hypotheekschuld, komt de bijleenregeling in beeld. Maar hoe zit het eigenlijk met al die uitzonderingen en afwijkende bepalingen? Een overzicht in 14 heldere voorbeelden.

Ruim drie jaar na de invoering ervan weet bijna iedere huiseigenaar inmiddels wel dat we tegenwoordig met de zogenaamde 'bijleenregeling' te maken hebben. Deze regeling — bedoeld om de in principe onbeperkte hypotheekrenteaftrek toch een klein beetje te beperken — is in wezen simpel. Wie zijn huis verkoopt en aan de verkoop meer geld overhoudt dan de eigenwoningsschuld groot is, moet die overwaarde — de zogenaamde 'eigenwoningreserve' — gebruiken voor een nieuw aan te schaffen eigen woning. Fiscaal gezien althans. Er zal niemand van de Belastingdienst uw (hypotheek)bank opbellen met de mededeling dat de lening niet aan u mag worden verstrekt zolang u de overwaarde van uw oude huis niet in uw nieuwe huis steekt. Als u echter besluit om de overwaarde te gebruiken voor een boot, een nieuwe auto of heel veel eten in sterrenrestaurants, moet u meer lenen voor uw nieuwe huis. Dat deel van de (hypothecaire) lening schuift dan als consumptieve schuld van box 1 naar box 3, waardoor u de rente dus niet meer in box 1 kunt aftrekken. Overigens wordt u nog wel een stukje in box 3 gecompenseerd, omdat u dat deel van de lening van uw box 3-vermogen kunt aftrekken.

Tot zover de basis. Maar in de praktijk is de bijleenregeling een stuk ingewikkelder. Er zijn allerlei uitzonderingen en bijzondere regels om rekening mee te houden. We laten de meest relevante de revue passeren in de vorm van 15 voorbeelden. Voor de eenvoud zijn we

in al deze voorbeelden uitgegaan van aan- en verkoopbedragen inclusief kosten.

■ de 'goedkoperwonenregeling'

Volgens de bijleenregeling mag de hypotheekschuld voor de nieuwe woning gelijk zijn aan de hypotheekschuld op de verkochte woning. Uiteraard kan de hypotheek nooit hoger zijn dan de totale 'verwervingskosten' van de nieuwe woning zijn (zie voor de begrippen het kader 'Het bijleenregelingjargon').

Voorbeeld 1

U verkoopt uw huis voor € 300.000. U had een hypotheekschuld van € 180.000. Uw 'eigenwoningreserve' (de overwaarde na afrek van verkoopkosten) bedraagt dus € 120.000. Voor dit bedrag kunt u geen 'eigenwoningsschuld' aangaan, omdat u geacht wordt dat geld integraal in uw nieuwe huis te steken. Nu koopt u een nieuw huis van € 250.000. Zou u de eigenwoningreserve daarop in mindering brengen, dan zou u alleen de rente over (250.000 – 120.000 =) € 130.000 kunnen aftrekken. De 'goedkoperwonenregeling' zorgt er voor dat de maximale eigenwoningsschuld op € 180.000 blijft. Omdat de eigenwoningreserve voor een bedrag van slechts € 70.000 wordt

benut, blijft er € 50.000 aan eigenwoningreserve staan.

Voorbeeld 2

U verkoopt uw huis voor € 300.000. U had een hypotheekschuld van € 180.000. Uw 'eigenwoningreserve' (de overwaarde na afrek van verkoopkosten) bedraagt dus (300.000 – 180.000 =) € 120.000. Nu koopt u een nieuw huis van € 150.000. In dit geval is uw maximale eigenwoningsschuld € 150.000 omdat het aankoopbedrag lager is dan de oude hypotheekschuld. Er is niets van de eigenwoningreserve gebruikt voor de aanschaf van de nieuwe woning, dus die blijft in haar geheel in stand.

De eigenwoningreserve blijft vijf jaar staan. Als u binnen deze periode een nieuw huis koopt, het oude verbouwt (of er onderhoud aan pleegt) of de erfpacht afkoopt, wordt u geacht eerst uw eigenwoningreserve aan te spreken voor de financiering ervan. Deze bedragen worden 'afgeboekt' van de eigenwoningreserve. Vermeld de bedragen in uw aangifte (onder de vraag 'Bijleenregeling').



De goedkoperwonenregeling geldt alleen als u minimaal zes maanden in uw oude huis heeft gewoond: zie ook voorbeeld 10.



■ de 'partnerregeling'

De bijleenregeling geldt in principe alleen voor de juridische eigenaar van de woning. Deze krijgt bij verkoop van zijn huis een eigenwoningreserve aan zijn naam geplakt. Zou de partner (zie voor de definitie van 'partner' het kader 'Het bijleenregelingjargon') het volgende huis kopen, dan zou de bijleenregeling feitelijk niet van toepassing zijn en zou de gehele schuld voor de nieuwe woning worden beschouwd als eigenwoningsschuld. Om misbruik van de regeling langs die weg te voorkomen, is de zogenaamde

'partnerregeling' bedacht: bij aankoop van een woning moeten niet alleen de eigen eigenwoningreserve, maar ook die van partner op de verwervingskosten in mindering worden gebracht.

Voorbeeld 3

Johan heeft een woning met een hypotheek van € 130.000. Hij verkoopt zijn huis voor € 200.000, de eigenwoningreserve is dus $(200.000 - 130.000 =) € 70.000$. Zijn partner Marieke, met

wie hij al jaren samenwoont, koopt de nieuwe woning van € 250.000. Zonder de partnerregeling zou de hele woning met een volledige eigenwoningsschuld gefinancierd kunnen worden. De partnerregeling maakt dat de maximale eigenwoningsschuld toch maar $(250.000 - 70.000 =) € 180.000$ bedraagt.

De partnerregeling geldt overigens uitsluitend als beide partners in de woning woonden waarop de eigenwoningreserve is gevormd. Zie de volgende twee voorbeelden:



Voorbeeld 4

U bent eigenaar van een woning en u realiseert bij de verkoop een eigenwoningreserve van € 50.000. Uw hypotheekschuld was € 150.000. U gaat in een nieuwe woning samenwonen met uw vriendin, die tot die tijd in een huurflat woonde. Uw vriendin koopt de nieuwe woning en mag de totale aankoopprijs financieren zonder dat haar renteaftrek in gevaar komt. Uw eigen eigenwoningreserve vervalt na vijf jaar.

Voorbeeld 5

Laten we van de vorige situatie uitgaan, maar nu koopt u samen met uw vriendin een woning voor € 240.000 (uw helft kost € 120.000). Aftrek van de eigenwoningreserve zou leiden tot een maximale eigenwoningsschuld van $(120.000 - 50.000 =) € 70.000$. Maar door de goedkoperwonenregeling mag u toch de volle € 120.000 als eigenwoningsschuld lenen (uw oude hypotheeklening was immers hoger, € 150.000). Uw vriendin had nog geen eigenwoningreserve en mag zonder meer € 120.000 als eigenwoningsschuld lenen.

■ echtscheiding en de bijleenregeling

Bij een echtscheiding kunnen zich verschillende situaties voordoen. Hoe ze uitpakken is afhankelijk van het huwelijksgoederenregime (gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden).

gemeenschap van goederen

Waren de echtelieden in gemeenschap van goederen gehuwd (beiden zijn voor 50 procent eigenaar) en wil één van beiden in de echtelijke woning blijven wonen, dan kan de ene ex de helft van de woning van de andere ex kopen. Als er nog geen eigenwoningreserve is gevormd — er is dus in de afgelopen vijf jaar geen huis met overwaarde verkocht — kan die koop volledig gefinancierd worden. Degene die zijn of haar helft verkoopt voor een hoger bedrag dan de schuld die op dat deel betrekking heeft, krijgt natuurlijk wel een eigenwoningreserve.

Voorbeeld 6

U woont met uw ex in een woning met een hypotheekschuld van € 180.000 (ieder € 90.000). Uw ex koopt uw helft van de woning voor € 120.000, betaalt u € 30.000 en neemt de volledige schuld op zich. De schuld van € 180.000 had voor € 90.000 betrekking op uw helft, dus u heeft nu een eigenwoningreserve van $(120.000 - 90.000 =) € 30.000$. Als uw ex de aan u betaalde € 30.000 van de bank leent (of van u, dat kan natuurlijk ook), dan is zijn/haar totale eigenwoningsschuld $(180.000 + 30.000 =) € 210.000$. Verkoopt hij of zij de woning later voor € 260.000, dan ontstaat er voor hem of haar een eigenwoningreserve van $(260.000 - 210.000 =) € 50.000$.

Wordt het hele huis verkocht, dan wordt de daarmee behaalde eigenwoningreserve aan ieder voor de helft toegerekend:

Voorbeeld 7

U en uw ex besluiten om het huis te verkopen. De hypotheekschuld bedraagt € 180.000. U realiseert een verkoopopbrengst van € 240.000. De totale eigenwoningreserve bedraagt $(240.000 - 180.000 =) € 60.000$. Voor ieder van u bedraagt de eigenwoningreserve dan $(60.000 : 2 =) € 30.000$.

Stel echter dat uw ex al weet dat hij/zij in ander huis wil gaan wonen en dat het gezamenlijke huis verkocht zal worden:

Voorbeeld 8

De echtelijke woning met een schuld van € 240.000 (ieder € 120.000) wordt verkocht voor € 340.000. Er wordt een eigenwoningreserve gevormd van $(340.000 - 240.000 =) € 100.000$, dus € 50.000 voor ieder. De schuld was voor uw ex € 120.000. Uw ex koopt een nieuw huis voor € 150.000. Daarop moet zijn of haar eigenwoningreserve van € 50.000 worden afgeboekt, zodat zijn of haar eigenwoningsschuld normaal gesproken maximaal € 100.000 mag worden. Vanwege de goedkoperwonenregeling is de maximale eigenwoningsschuld echter € 120.000 (de helft van de oude lening) en wordt van de eigenwoningreserve $(150.000 - 120.000 =) € 30.000$ gebruikt. Er blijft voor uw ex dus $(50.000 - 30.000 =) € 20.000$ eigenwoningreserve over.

Voorbeeld 9

Zelfde huis, andere situatie. Uw ex koopt voor € 170.000 uw helft erbij en bezit nu de hele woning. Uw helft werd gefinancierd door uw deel van de schuld (€ 120.000) over te nemen en het resterende bedrag van $(170.000 - 120.000 =) € 50.000$ te lenen. De gehele eigenwoningsschuld bedraagt nu voor uw ex $(240.000 + 50.000 =) € 290.000$. Nu wordt het huis verkocht voor € 340.000. De eigenwoningreserve is $(340.000 - 290.000 =) € 50.000$. Uw ex koopt later een nieuw huis van € 250.000. Door de goedkoperwonenregeling kan dit nieuwe huis helemaal met een eigenwoningsschuld worden gefinancierd.

huwelijkse voorwaarden

Is sprake van huwelijkse voorwaarden, dan zal in de regel het huis eigendom zijn van één van beiden. Degene die juridisch eigenaar is, zit met de eigenwoningreserve opgescheept. Nu is in veel huwelijkse voorwaarden een



zogenaamd 'verrekenbeding' opgenomen waardoor bij ontbinding van het huwelijk de vermogens worden verdeeld alsof er gemeenschap van goederen bestond. Ieder krijgt dus de helft van het gezamenlijke vermogen en daarmee de helft van de netto opbrengst van het huis. Maar daarmee wordt in de bijleenregeling geen rekening gehouden. De eigenwoningreserve blijft bij de juridisch eigenaar. Er is wel een manier om de eigenwoningreserve alsnog te verdelen, maar er moet dan gezamenlijk een beschikking aan de belastinginspecteur worden gevraagd. Hij verdeelt dan de eigenwoningreserve naar verhouding van de feitelijke verdeling van de opbrengst van het huis.

Voorbeeld 10

Omdat Jan-Jaap een onderneming dreef, was hij met Jacqueline onder huwelijkse voorwaarden getrouwd en stond het huis op haar naam. Na hun scheiding wordt het huis verkocht voor € 300.000. Met een eigenwoningsschuld van € 180.000 heeft Jacqueline dus een eigenwoningreserve van € 120.000. Door het verrekenbeding in de huwelijkse voorwaarden moet

zij echter € 60.000 van de overwaarde afstaan aan Jan-Jaap. Toch blijft de volledige eigenwoningreserve bij haar berusten. Vooropgesteld dat Jan-Jaap meewerkt, kunnen zij een beschikking krijgen dat ieder een eigenwoningreserve van € 60.000 heeft. Wil hij niet meewerken, dan blijft de volledige eigenwoningreserve bij Jacqueline. Bij de verdeling van de rest van hun vermogen zal zij dit nadeel uiteraard wel op één of andere manier gecompenseerd willen krijgen.

De staatssecretaris van Financiën is overigens van mening dat deze bijzondere regeling alleen maar geldt voor het verrekenbeding in de huwelijkse voorwaarden of de samenlevingsovereenkomst. Als er geen verrekenbeding is en er wordt bij de echtscheiding alsnog overeengekomen dat de ene partner een deel van de overwaarde aan de ander vergoedt, dan zou het dus niet mogelijk zijn om de eigenwoningreserve anders te verdelen dan overeenkomt met de eigendomsverhoudingen. Zelfs een verdeling door de rechter als vergoeding voor het niet verrekenen van kosten tijdens

het huwelijk, zou dan onvoldoende grond zijn om de eigenwoningreserve anders te verdelen. Het is overigens de vraag of de fiscale rechter het eens is met de staatssecretaris. De tijd zal het leren.

■ twee woningen en de bijleenregeling

Bij aankoop van een nieuwe woning komt het vaak voor dat de oude woning nog niet is verkocht. Er is dan gedurende het lopende kalenderjaar en de twee daaropvolgende kalenderjaren sprake van twee eigen woningen. In het algemeen wordt de nieuwe woning gefinancierd met een overbruggingskrediet dat (gedeeltelijk) afgelost moet worden zodra de oude woning is verkocht. Zolang de oude woning niet is verkocht, is niet bekend hoe hoog de eigenwoningreserve is en is de lening voor de nieuwe woning volledig een eigenwoningsschuld. Zodra de oude woning is verkocht en geleverd ontstaat de eigenwoningreserve. Die moet direct worden afgeboekt van de verwervingskosten van de nieuwe woning om de maximale eigenwoningsschuld te kunnen bepalen. U zou ervoor kunnen kiezen om het resterende deel niet af te lossen. Maar dan valt het in box 3.

Voorbeeld 11

U heeft een woning met een hypotheek van € 200.000. U koopt een nieuwe woning voor € 350.000. U leent het hele bedrag van de bank. De rente op de volledige lening van € 350.000 is aftrekbaar. Na een half jaar wordt uw oude woning verkocht. U krijgt daarvoor, na aftrek van verkoopkosten, een bedrag van € 280.000. Er wordt nu een eigenwoningreserve gevormd van $(280.000 - 200.000 =) € 80.000$. Van de lening voor uw nieuwe huis mag u € 80.000 niet beschouwen als een eigenwoningsschuld. Als u niet aflost, valt dit stuk van de lening in box 3 — net als de overwaarde van het oude huis, die nu op uw bankrekening staat.



LET OP U mag de oude woning tussentijds niet aan derden ter beschikking stellen, dus niet verhuren of voor niets laten bewonen. Zou u dat wel doen, dan verdwijnt uw oude huis in box 3 en wordt op dat moment de eigenwoningreserve gevormd, gebaseerd op de

vrije verkoopwaarde van het oude huis. Met deze eigenwoningreserve moet vanaf datzelfde moment rekening worden gehouden bij het nieuwe huis.

■ vaak verhuizen en de bijleenregeling

Een eigenwoningreserve blijft vijf jaar lang staan, of u nu goedkoper gaat wonen, in een huurhuis gaat wonen of naar het buitenland verhuist. Koopt u binnen vijf jaar een huis waarvoor de eigenwoningregeling geldt (dus in box 1), dan komt de eigenwoningreserve er aan te pas om uw maximale eigenwoningsschuld te bepalen.

Voorbeeld 12

U verkoopt uw huis voor € 210.000. De hypotheekschuld bedraagt € 180.000. Er wordt een eigenwoningreserve van $(210.000 - 180.000 =) € 30.000$ gevormd. U verhuist naar een huurappartement. Dat bevalt toch niet zo goed en na drie jaar koopt u een ander



huis voor € 250.000. Door de eigenwoningreserve van € 30.000 bedraagt de maximale eigenwoningsschuld nu $(250.000 - 30.000 =) € 220.000$. Had u nog twee jaar gehuurd, dan had u de volledige € 250.000 mogen financieren als eigenwoningsschuld.

Voorbeeld 13

U verhuist naar een goedkoper huis. Dankzij de goedkoperwonenregeling blijft een eigenwoningreserve staan van € 25.000. U verkoopt uw nieuwe huis binnen vijf jaar en er ontstaat opnieuw een eigenwoningreserve, nu van € 10.000. Bij de aankoop van uw nieuwe huis moet u dus rekening houden met een eigenwoningreserve van $(25.000 + 10.000 =) € 35.000$.

HET BIJLEENREGELINGJARGON

eigen woning	het 'hoofdverblijf' dat in box 1 onder de eigenwoningregeling valt
eigenwoningreserve	verkoopopbrengst, verminderd met de verkoopkosten en de eventuele eigenwoningsschuld (vervalt 5 jaar na verkoop van de woning)
eigenwoningsschuld	de schuld die is aangegaan ter verwerving, verbetering of onderhoud van de eigen woning, na aftrek van de eventuele eigenwoningreserve
partner	iedereen met wie u duurzaam een gezamenlijke huishouding voert (dus ook als die persoon niet uw fiscaal partner is)
vervreemding	verkoop van de eigen woning en iedere andere handeling waardoor de woning niet meer onder de eigenwoningregeling valt (verhuur, vestigen recht van vruchtgebruik, et cetera)
verwerving	aankoop van de eigen woning of iedere handeling waardoor een woning onder de eigenwoningregeling gaat vallen (het zelf als hoofdverblijf in gebruik nemen van een eerder verhuurde woning, het bijkopen van de blote eigendom, et cetera)
verwervingskosten	de kosten die u moet maken om het huis te kopen: hieronder vallen de aankoopprijs van het huis, maar ook de 'kosten koper' zoals makelaarskosten, overdrachtsbelasting, notariskosten et cetera (over dit begrip bestaat overigens veel verwarring)

HET LENEN VAN DE FINANCIERINGSKOSTEN

Er is al veel over gezegd en geschreven. De geleerden worden het er niet over eens. Welke kosten behoren nu eigenlijk tot de verwervingskosten van de woning? Om te beginnen natuurlijk de koopprijs, de bijkomende overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de makelaarskosten, taxatiekosten voor zover niet benodigd voor de lening, inschrijving van de eigendom in het kadaster en de notariskosten voor de overdracht van het huis. De kosten voor het aangaan van de lening zelf zijn echter geen verwervingskosten en mogen volgens de wet dan ook niet worden gefinancierd met aftrekbare rente. De kosten zelf mogen echter wel worden afgetrokken als kosten van geldlening. Maar bij de parlementaire behandeling en later ook in een besluit van de staatssecretaris, is goedgekeurd dat de rente op een lening ter financiering van deze kosten wél aftrekbaar is. Het gaat dan om de meegefinancierde taxatiekosten, afsluitprovisie en notariskosten voor het aangaan van de lening. En dat wordt ook gehandhaafd als er geen sprake is van toepassing van de bijleenregeling, zoals het geval is

bij starters. Op 24 november 2006 heeft de staatssecretaris echter meegedeeld, dat deze goedkeuring niet geldt als de bijleenregeling wordt toegepast. Dus dan is de rente op een lening ter financiering van deze groep kosten ineens niet aftrekbaar. Daarbij baseert hij zich op een vage en onvolledige passage in de parlementaire behandeling. Het is de vraag of een rechter dat zal toestaan. Te meer daar er in de toelichting bij het aangifteprogramma van de Belastingdienst op een onduidelijke manier wordt aangegeven dat er een verschil zou bestaan tussen situaties waarbij de bijleenregeling wél en waarbij ze niet wordt toegepast. Bij de vraag over de renteaftrek wordt — zonder voorbehoud — gezegd dat de rente over deze meegefinancierde kosten aftrekbaar is. Voor het jaar 2006 zou deze aftrek dus toegekend moeten worden. Met betrekking tot eerdere jaren wordt in de toelichting met geen woord gerept over dit verschil en zou een procedure waarschijnlijk vrij kansrijk zijn. Hoe dit voor het jaar 2007 gaat lopen, zullen we moeten afwachten.

■ verbouwen en de bijleenregeling

Wie (nog) geen eigenwoningreserve heeft, kan onbeperkt lenen voor een verbouwing of verbetering van de eigen woning. Als u echter verhuist bent naar een goedkopere woning, zal (een deel van) de eigenwoningreserve niet zijn gebruikt. U kunt bij verbetering of onderhoud geen eigenwoningsschuld aangaan tot het bedrag van de eigenwoningreserve totdat een periode van vijf jaar is verstreken. Dan vervalt namelijk de eigenwoningreserve vanzelf.

Voorbeeld 14

U verkoopt uw woning voor € 260.000, de schuld was nog € 190.000. U heeft een eigenwoningreserve van $(260.000 - 190.000 =) € 70.000$. U verhuist naar een woning van € 220.000. Afboeking van de volledige eigenwoningreserve zou een eigenwoningsschuld opleveren van € 150.000. Door de goedkoper-

wonenregeling bedraagt uw eigenwoningsschuld toch € 190.000 (het bedrag van de oude schuld). Het verschil van de oude schuld en de aankoopprijs is $(220.000 - 190.000 =) € 30.000$ wordt afgeboekt van de eigenwoningreserve. U houdt dus $(70.000 - 30.000 =) € 40.000$ eigenwoningreserve over. Als u binnen vijf jaar na aankoop verbouwt, kan de eerste € 40.000 niet als eigenwoningsschuld worden geleend. De kosten van de verbouwing worden afgeboekt van de eigenwoningreserve.



De wet zegt dat de bestaande eigenwoningreserve slechts wordt verminderd wegens verbouwingkosten als deze kosten in één kalenderjaar € 5000 of meer bedragen (voor gehuwden zelfs het dubbele). De staatssecretaris van Financiën heeft echter goedgekeurd dat ook lagere verbouwingkosten van de reserve mogen worden afgeboekt.

CONCLUSIE

Het begint een beetje flauw te worden, maar ook dit is een voorbeeld van een fiscale regeling die het er allemaal niet makkelijker op maakt. Het is hoe dan ook wel zaak dat u zich rekenschap geeft van de fiscale en financiële consequenties van de bijleenregeling vóórdat u besluit om (weer) een huis te kopen.

mevr. mr M.S. Langbroek is belastingadviseur, docent belastingrecht en fiscaal auteur