

Toelichting

Op 1 januari 2022 is een aantal wijzigingen in de fiscale behandeling van de eigen woning ingegaan. Een juiste fiscale samenstelling van de hypotheekschuld is een onmisbaar onderdeel van een integraal en gedegen financieel advies. Het is dan ook belangrijk dat financieel adviseurs zo snel mogelijk op de hoogte zijn van de nieuwe wettelijke regeling, de gevolgen hiervan op de adviespraktijk en de adviesmogelijkheden in de verschillende partnerschapsituaties.

In dit stroomschema zijn de belangrijkste uitgangspunten in de wettelijke regeling uiteengezet en is door middel van voetnoten bij bepaalde onderdelen een extra toelichting gegeven. Daarnaast wordt per partnerrelatie een overzicht gegeven van de verschillende adviesmogelijkheden. Door het volgen van dit stroomschema houd je overzicht in de enorme hoeveelheid wet- en regelgeving met betrekking tot de eigen woning en kun je je klanten op gestructureerde wijze en met een vertrouwd gevoel blijven adviseren.

Wij wensen je heel veel succes in de adviespraktijk en staan bij eventuele (vakinhoudelijke) vragen graag voor je klaar!

Heb je behoefte aan extra uitleg of meer verdieping? Volg dan de opleiding **Nieuwe eigenwoningregeling in partnerschapsituaties en bij overlijden**. Voor deze opleiding krijg je **6 A-punten voor de SEH** en **6 K&A-punten voor de FFP**.



[Meer informatie over de opleiding →](#)

1. In de (wettelijke) eigenwoningregeling en dus ook in dit stroomschema wordt een geregistreerd partnerschap gelijkgesteld aan een huwelijk.
2. Een pré-boedelmenging EWR gaat vanaf 2022 alleen nog maar over op de partner als sprake is van de voltrekking van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen of een wijziging van huwelijkse voorwaarden, waardoor een algehele gemeenschap van goederen ontstaat (artikel 3.119aa lid 6 Wet IB 2001).
3. Een aflossingsstand ontstaat als bij *vervreemding* de eigenwoningschuld ná de vervreemding lager is dan de eigenwoningschuld direct voorafgaand aan de vervreemding of als na de vervreemding een eigenwoningschuld ontbreekt. Het bedrag van (het meerdere van) de eigenwoningschuld vóór de vervreemding en de hieraan gekoppelde resterende maximale looptijd blijven behouden en kunnen op verzoek door de belastinginspecteur bij voor bezwaar vatbare beschikking worden vastgesteld (artikel 3.119d lid 1 Wet IB 2001).
4. De EWR wordt op individueel niveau toegepast. Indien individuele toepassing van de EWR ervoor zorgt dat (een gedeelte van) de schuld **niet** tot de eigenwoningschuld van de partner met EWR wordt gerekend, kan deze partner mogelijk het niet-benutte deel van de maximale eigenwoningschuld van de andere partner benutten (artikel 3.119a lid 10 Wet IB 2001). De maximale gezamenlijke eigenwoningschuld wordt bepaald door de totale kosten van verwerving, verbetering en/of afkoop, verminderd met de EWR die beide partners gezamenlijk hebben.
5. De schulden worden civielrechtelijk gezamenlijke schulden.
6. Het fiscale (renteafrek)verleden wordt bij helfte verdeeld.
7. Mogelijk ontstaan in dit geval individuele box 3-delen, indien er een schuld in de nieuwe hypotheekconstructie is opgenomen die niet voldoet aan de aflossingsverplichting.
8. Door verschillen in inbreng eigen middelen en toepassing EWR kan een afwijkende schuldverhouding tussen de partners ontstaan.
9. Ook als partners een draagplichtovereenkomst afsluiten, kunnen ze ervoor kiezen om het overgangsrecht naar rato van het schuldaandeel in de totale schuld te verdelen (artikel 10bis.1 lid 3 derde volzin Wet IB 2001). In dat geval kan ook een partner, die zonder de verdeling geen overgangsrecht zou hebben, in de nieuwe hypotheekconstructie een aflossingsvrije schuld in box 1 afsluiten. Als gebruik wordt gemaakt van de keuze om het overgangsrecht te verdelen, dan gaat ook het renteaftrekverleden van de partner met overgangsrecht over op de andere partner.