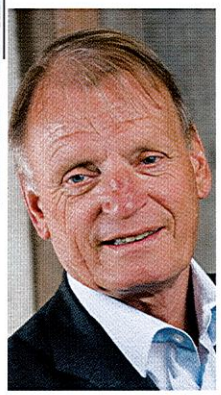
Draagplichtovereenkomst is derde variant in verdeling eigenwoningschuld

Partners mogen onderling afspraken **maken** over verhouding woningschuld

Steeds vaker kopen partners met een verschillend woonverleden gezamenlijk een eigen woning. Inbreng van eigen middelen levert fiscale knelpunten op. De wettelijke regeling (toegelicht in april 2017) is in een nieuw besluit (van 30 januari 2018) genuanceerd. De Belastingdienst heeft nu een derde variant geaccordeerd. Het komt erop neer dat partijen van de wettelijke regeling mogen afwijken en afspraken kunnen maken over de onderlinge schuldverhouding (interne draagplicht). Dit artikel beschrijft, actualiseert en vergelijkt de fiscale en financiële consequenties van de keuzemogelijkheden.



Raymond Bakker is als fiscalist en complianceadviseur werkzaam voor pensioen- en hypotheek-organisaties. Hij staat als vakdeskundige financiële dienstverlening geregistreerd in de Deskundigenindex (DIX) voor de rechtspraak.

Wanneer ongehuwd samenwonende partners (zonder geregistreerd partnerschap) verschillende bedragen aan eigen middelen inbrengen bij de gezamenlijke aankoop en financiering van een eigen woning, is het van belang wat zij hierover onderling afspreken. En wat de partners vastleggen. Van wie is wat? Dit geldt ook voor partners die samen al een eigen woning bezaten, voordat zij in 2018 in het huwelijk zijn getreden zonder het maken van huwelijkse voorwaarden.
De uitleg over de wettelijke regeling – door voormalig staatssecretaris Wiebes in april 2017 – heeft voor veel onrust gezorgd. Huidig staatssecretaris Snel bood in een besluit van 30 januari 2018 een oplossing om ongewenste beperking van hypotheekrenteaftrek te voorkomen.
Dit is weliswaar fiscaal geoptimaliseerd, maar niet altijd financieel optimaal.
Daarop is een derde variant ontwikkeld en geaccordeerd door de Belastingdienst: de interne afwijkende draagplicht. Dit geldt voor situaties waarin fiscale partners ten opzichte van de wettelijke regeling andere afspraken maken over de onderlinge schuldverhouding (interne draagplicht). Een dergelijke overeenkomst tussen partijen prevaleert boven de wettelijke regeling van vergoedingsrechten. Om die reden is dit alternatief een keuzemogelijkheid die u als adviseur uw klanten niet mag onthouden.

1. Toepassing wettelijke regeling
(uitwerking Kamerbrief Wiebes 17 april 2017)

Het komt steeds vaker voor dat partners ongehuwd gaan samenwonen in een gezamenlijk gefinancierde en aangekochte eigen woning met inbreng van eigen middelen. Zij worden dan automatisch (of zijn al) fiscale partners. Zij leggen soms niets vast over de ingebrachte eigen middelen. Als de partners later uit elkaar gaan, is bij de verdeling dan niet duidelijk van wie wat is. Bovendien worden de partners direct vanaf de start van de financiering geconfronteerd met niet-beoogde beperking van de renteaftrek.

In situaties waarin partners bij de gezamenlijke aankoop en financiering van een eigen woning niets vastleggen, geldt vermogensrechtelijk de zogenaamde 'eenvoudige gemeenschap'. De partners worden verondersteld elk 50% te hebben ingebracht, ook al is ieders inbreng aan eigen middelen verschillend. Van dit laatste is bijvoorbeeld al snel sprake als een van de partners een gerealiseerde eigenwoningreserve inbrengt. Onderstaande voorbeeld gaat uit van ongehuwd samenwonende, fiscale partners. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor partners die samen al een woning bezaten en in 2018 zijn getrouwd zonder huwelijkse voorwaarden op te stellen.

Casus Daan en Susan

Daan en **Susan**, ongehuwd samenwonend (niet-geregistreerd partnerschap), kopen (ieder voor 50%) een eigen woning van € 200.000. Daan heeft een eigenwoningverleden van 7 jaar en brengt € 50.000 aan eigen middelen in, gelijk aan zijn eigenwoningreserve. Susan is een starter op de woningmarkt. Daan en Susan zijn elkaars (fiscale) partner. Ze kiezen voor het advies van hun hypotheekadviseur om € 150.000 te financieren: een aflossingsvrije hypotheek van € 50.000 en een annuïteiten-hypotheek van € 100.000. Daan valt nog voor € 100.000 (peildatum 31-12-2012) onder het overgangsrecht.

Uitwerking casus

Daan en Susan hebben niets vastgelegd over ieders aandeel in de aankoop en financiering van de gezamenlijke eigenwoning. Het gevolg is dat er een 'eenvoudige gemeenschap' ontstaat met betrekking tot de schuld en eigen middelen:

- de inbreng van Daan (€ 50.000 eigenwoningreserve) wordt verdeeld: € 25.000 aan eigen middelen namens Daan en € 25.000 namens Susan. Daan krijgt een vordering op Susan van € 25.000. Daan brengt fiscaal dus níet zijn gehele eigenwoningreserve in.
- de gezamenlijke financiering van € 150.000 wordt ook voor 50% verdeeld, dus per persoon een schuldpositie van € 75.000. Voor zowel Daan als Susan dus € 50.000 annuïteitenhypotheek en € 25.000 aflossingsvrije hypotheek.

Een deel van de financiering door Susan is dus aflossingsvrij. Maar als starter heeft zij geen overgangsrecht. Over dit deel van de eigenwoningschuld heeft Susan dus geen aftrekbare rente. En Daan financiert zijn deel van de koopprijs (€ 100.000) voor een bedrag van € 75.000. Rekening houdend met zijn eigenwoning-reserve van € 50.000 is dat € 25.000 in Box 3. Een deel van zijn financiering (€ 25.000) kwalificeert om die reden niet als eigenwoningschuld met aftrekbare rente.

Van de totale financiering ad € 150.000 kwalificeert in totaal € 100.000 als eigenwoningschuld in box 1. Het restant ad € 50.000 gaat naar box 3: € 25.000 voor Susan (aflossingsvrije hypotheek) en € 25.000 voor Daan (niet volledige inbreng eigenwoningreserve. Per saldo een ongewenste en niet-beoogde beperking van de hypotheekrenteaftrek.

Het voorbeeld gaat uit van de situatie dat de partners hun financiële positie niet vastleggen. In dat geval wordt verondersteld dat er (stilzwijgend) een vergoedingsrecht ontstaat voor degene die meer inbrengt dan de ander. De fiscus kan echter ook een (belaste) schenking constateren van Daan aan Susan van € 25.000! Vastleggen van de intenties van de partners is dus noodzakelijk, mede om discussies te voorkomen als de partners later weer uit elkaar gaan. Vastleggen kan bijvoorbeeld als volgt:

Ondergetekenden,
1. Daan als schuldeiser, en
2. Susan als schuldenaar,

Verklaren dat:

- de eigen woning hen toebehoort, ieder voor de onverdeelde helft;
- Daan € 50.000 uit eigen middelen heeft bijgedragen aan deze woning;
- Susan geen eigen middelen heeft bijgedragen aan deze woning;
- Daan een vordering heeft op Susan van € 25.000;
- dit een nominale vordering betreft en dat na aftrek van de vordering de dan resterende waarde tussen Daan en Susan zal worden verdeeld overeenkomstig hun eigendomsverhouding

Deze vastlegging verandert niets aan de fiscale uitwerking, zoals is aangegeven in de casus. Het enige verschil is dat het vergoedingsrecht is vastgelegd. Dat wordt pas anders na de volgende paragrafen.

2. Nieuw besluit eigenwoningregeling bij partners *(besluit 30 januari 2018)*

Het besluit van 30 januari 2018 maakt duidelijk dat de staatssecretaris van Financiën het ongewenst vindt dat partners worden geconfronteerd met niet-beoogde beperking van de renteaftrek, zoals het geval is in de casus van Daan en Susan. Daarom keurt hij – onder bepaalde voorwaarden – goed dat het eigenwoningverleden van beide partners bij helfte wordt verdeeld over beide partners, om daarna de individuele eigenwoningschuld en het eigenwoningverleden te bepalen. De goedkeuring geldt vanaf belastingjaar 2013.
Een beroep op dit besluit leidt tot overheveling van de helft van het eigenwoningverleden van Daan naar Susan. ➢

Hierdoor 'promoveert' Susan van starter op de woningmarkt in fiscale zin naar doorstromer. Partners moeten zich ervan bewust zijn dat keuze voor deze goedkeuring via het besluit ook geldt voor latere jaren. De verdeling bij helfte van het eigenwoningverleden van één of beide partners kan niet meer worden herzien of teruggedraaid.

De (fiscale) uitwerking is als volgt: van de totale financiering ad € 150.000 kwalificeert als eigenwoningschuld in box 1 in totaal € 150.000. De beide helften voor Daan en Susan zijn als volgt fiscaal gekwalificeerd:

- de helft van de eigenwoningreserve van Daan, het overgangsrecht en het renteaftrekverleden van Daan gaan naar Susan;
- de volledige eigenwoningreserve kan worden gebruikt en ook Susan kan gebruikmaken van het overgangsrecht, waardoor een deel van de aan haar toegerekende aflossingsvrije hypotheek wel als eigenwoningschuld kwalificeert met bijbehorende renteaftrek.
- voor beiden geldt een beperking in de duur van de renteaftrek: € 100.000 is 23 jaar aftrekbaar (renteaftrekverleden Daan 7 jaar) en € 50.000 is 30 jaar lang aftrekbaar.

Ook deze oplossing is lang niet altijd optimaal. Dit is bijvoorbeeld het geval als Daan een langer verleden aan renteaftrek heeft, bijvoorbeeld een periode van 10 jaar of zelfs (sinds 2001) 17 jaar . Dan is een (groot) deel van de nieuwe financiering, als gevolg van de overheveling van het eigenwoningverleden, voor een relatief korte periode aftrekbaar. Dat kan uiteraard ook consequenties hebben voor de maximale leencapaciteit.
En stel dat Daan en Susan op enig moment uit elkaar gaan. Dan krijgt bijvoorbeeld Susan als nasleep het renteverleden van Daan mee, terwijl ze feitelijk over deze periode geen renteaftrek heeft kunnen claimen. Ook heeft het voor beiden consequenties voor een latere eigenwoningreserve bij verkoop van de woning.

3. Afwijkende interne draagplicht

Als Daan en Susan niets vastleggen, dan zijn de eigen middelen van Daan (het bedrag van zijn eigenwoningreserve) en de financiering civiel-juridisch op rekening en verantwoording van beiden, ieder voor 50%. Als het eigenwoningverleden bij helfte wordt verdeeld, kan dat tot ongewenste fiscale uitkomsten leiden. Staatssecretaris Snel keurt goed dat dit zo veel mogelijk wordt voorkomen. Per saldo stijgt de eigenwoningschuld hierdoor van € 100.000 naar € 150.000.

Maar er is een (nog beter) alternatief. De fiscale status hiervan was enige tijd ongewis, maar recent is deze door de Belastingdienst geaccordeerd. Dit is terug te vinden op de website van de Belastingdienst: **https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning.**
Zoekend op het begrip *'Draagplicht'* volgt uitleg onder het kopje *'Wanneer wordt uw eigenwoningreserve lager?'*.
De oplossing is een draagplichtovereenkomst tussen de partners: Daan en Susan kunnen over de onderlinge schuldverhouding afwijkende afspraken maken (interne draagplicht). Het is noodzakelijk dat zij dit schriftelijk vastleggen (onderhands of – bij voorkeur – notarieel). In dat geval kunnen Daan en Susan voorkomen dat beiden te maken krijgen met een beperking van de fiscale renteaftrek en hoeven ze niet gezamenlijk rekening te houden met de eigenwoningreserve.

Het komt erop neer dat Daan diens eigenwoningreserve van € 50.000 persoonlijk en geheel zelf inbrengt. Hij financiert zijn tekort overeenkomstig zijn eigendomsdeel (50%). Het overgangsrecht en het renteaftrekverleden blijven alleen van toepassing op de schuldpositie van Daan. Susan is en blijft starter en kan haar deel bij gebrek aan eigen middelen volledig financieren (zonder overgangsrecht, dus met renteaftrek annuïtair of lineair, maximale periode renteaftrek 30 jaar).

Schematisch, de verschillen:

1.Wettelijke regeling *Partners*	*Aandeel verwervings-kosten (50%)*	*EWR (fiscaal)*	*Inbreng eigen middelen (juridisch)*	*Maximale EWS (kolom 2-kolom 3)*	*Financiering*	*Deel Box 1*	*Duur rente-aftrek*	*Deel Box 3*
Daan	€ 100.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 50.000	€ 75.000 (€ 25.000 aflosvrij en € 50.000 annuïtair)	€ 50.000	23 jr	€ 25.000
Susan	€ 100.000	€ 0	€ 25.000	€ 100.000	€ 75.000 (€ 25.000 aflosvrij en € 50.000 annuïtair)	€ 50.000 (annuïtair)	30 jr	€ 25.000 (deel aflosvrij)
Gezamenlijk	**€ 200.000**	**€ 50.000 (Daan)**	**€ 50.000**	**€ 150.000**	**€ 150.000**	**€ 100.000**	**23/30 jr**	**€ 50.000**

2. Wettelijke regeling icm besluit 30 januari 2018	*Aandeel verwervings-kosten (50%)*	*EWR (fiscaal)*	*Inbreng eigen middelen (juridisch)*	*Maximale EWS (kolom 2-kolom 3)*	*Financiering*	*Deel Box 1*	*Duur rente-aftrek*	*Deel Box 3*
Daan	€ 100.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000 (€ 25.000 en € 50.000	30 jr 23 jr	€ 0
Susan	€ 100.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000 (€ 25.000 en € 50.000	30 jr. 23 jr	€ 0
Gezamenlijk	**€ 200.000**	**€ 50.000 (D+S)**	**€ 50.000**	**€ 150.000**	**€ 150.000**	**€ 150.000**	**23/30 jr**	**€ 0**

3. Afwijkende interne draagplicht	*Aandeel verwervings-kosten (50%)*	*EWR (fiscaal)*	*Inbreng eigen middelen (juridisch)*	*Maximale EWS (kolom 2-kolom 3)*	*Financiering*	*Deel Box 1*	*Duur rente-aftrek*	*Deel Box 3*
Daan	€ 100.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000 aflosvrij	23 jr	€ 0
Susan	€ 100.000	€ 0	€ 0	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000 annuïtair	30 jr	€ 0
Gezamenlijk	**€ 200.000**	**€ 50.000 (Daan)**	**€ 50.000 (Daan)**	**€ 150.000**	**€ 150.000**	**€ 150.000**	**23/30 jr**	**€ 0**

EWR = eigenwoningreserve *EWS = eigenwoningschuld*

Conclusie verschillenanalyse

1. **Wettelijke regeling zonder toepassing besluit:**
   - Van de totale financiering ad € 150.000 kwalificeert € 100.000 als een eigenwoningschuld in box 1 en € 50.000 (zonder fiscale renteaftrek) in box 3.
   - De fiscale renteaftrek is € 50.000 voor een periode van 23 jaar en € 50.000 voor een periode van 30 jaar.

2. **Wettelijke regeling in combinatie met een beroep op het goedkeurende besluit van 30 januari 2018:**
   - De totale financiering ad € 150.000 kwalificeert als een volledige eigenwoningschuld in box 1.
   - De fiscale renteaftrek is € 100.000 voor een periode van 23 jaar en € 50.000 voor een periode van 30 jaar.

3. **Draagplichtovereenkomst (afwijkende interne draagplicht)**
   - De totale financiering ad € 150.000 kwalificeert als een volledige eigenwoningschuld in box 1.
   - Ten opzichte van situatie 1 is er een hogere schuld in box 1 met renteaftrek (+ € 50.000)
   - Ten opzichte van situatie 2 is de renteaftrek € 50.000 voor een periode van 23 jaar (Daan) en € 100.000 voor een periode van 30 jaar (Susan). Een extra periode renteaftrek van 7 jaar dus over een schuld van € 50.000.
   - In situatie 2 krijgt Susan, als ze uit elkaar gaan, bij uitkoop een hogere eigenwoningreserve. Immers, haar financieringsdeel is in situatie 2 € 75.000 in plaats van € 100.000 in situatie 3. Susan moet van de verkoopopbrengst € 25.000 aan Daan voldoen (wellicht onderdeel van haar eigenwoningreserve). Bij een draagplichtovereenkomst is dit niet van invloed op haar maximale leencapaciteit bij de financiering van een nieuwe woning.

Tot slot

Indien Daan en Susan onderling niets vastleggen over hun financiële positie bij aankoop en financiering van de gezamenlijke eigen woning (of wél vastleggen, maar dan op basis van een vergoedingsrecht), dan repareert het besluit van 30 januari 2018 diverse financiële en fiscale knelpunten op basis van de huidige wettelijke regeling. Het overgangsrecht voor de bestaande eigenwoningschuld herleeft weer grotendeels en de partners lopen niet meer op tegen onbedoelde renteaftrekbeperking volgens de wettelijke regeling.

Maar als Daan en Susan afspraken maken en vastleggen in een overeenkomst (onderhands of notarieel) over hun interne (afwijkende) draagplicht, dan wordt dat fiscaal gerespecteerd. In het voorbeeld is duidelijk dat er niet alleen financieel, maar ook fiscaal optimaal wordt geadviseerd. Een standaardberoep op het goedkeurende besluit van 30 januari 2018 is dus niet altijd het beste advies voor uw klanten!