

DE BIJLEENREGELING ONDER DE LOEP

Als u van de ene koopwoning naar de andere verhuist, krijgt u te maken met de zogenaamde 'bijleenregeling'. Mocht u niet meer precies weten hoe die ook alweer werkte... nou, zo dus.



Was vroeger alles beter? Niet per se. Maar het was vaak wel eenvoudiger. En ook fiscaal aantrekkelijker. Zo was het ooit mogelijk de overwaarde van een woning 'uit de stenen' te halen, simpelweg door te verhuizen en het nieuwe huis volledig te financieren, waarbij alle rente aftrekbaar was. Dat kan sinds de invoering van de 'bijleenregeling' niet meer. Op grond van deze regeling moeten we de fiscale overwaarde van een oude koopwoning in een nieuwe koopwoning steken. Als u de rente wilt kunnen aftrekken tenminste.

Overwaarde berekenen

De fiscale overwaarde — de wet heeft het over 'vervreemdingssaldo' — bestaat uit de

verkoopopbrengst van de oude woning, vermindert met de **eigenwoningschuld** (na aftrek van de eventuele, uitgekeerde kapitaalverzekering eigen woning of KEW) en de **verkoopkosten** (denk aan het makelaarscourtage, de kosten voor het verplichte energielabel, de taxatiekosten en de advertentiekosten). Kosten die u maakt in verband met de hypotheek zijn géén verkoopkosten. Tot de eigenwoningschuld behoren in principe alleen de leningen waarvan u de rente mag aftrekken. Als u na 1995 een hypotheek heeft afgesloten voor de aanschaf van, zeg, een boot, kunt u dat deel niet gebruiken voor de berekening van het vervreemdingssaldo. Is de gekochte woning goedkoper dan het

vervreemdingssaldo of gaat u tijdelijk huren, dan wordt het vervreemdingssaldo toegevoegd aan uw de 'eigenwoningreserve'. Fiscaal gezien bent u verplicht de eigenwoningreserve aan te spreken als u binnen drie jaar na het ontstaan ervan een nieuwe eigen woning koopt of gaat verbouwen. U kunt dan de rente over het deel dat u met uw eigenwoningreserve had kunnen financieren niet aftrekken. Heeft u na drie jaar nog geen andere woning gekocht of verbouwd, dan vervalt de eigenwoningreserve.

Nieuwe woning

De bijleenregeling heet zo, omdat ze bepaalt hoeveel u mag bijlenen voor uw nieuwe huis

zonder dat de renteaftrek in het geding komt. Wat u fiscaal gezien maximaal mag financieren, is wettelijk vastgelegd: de **koopsom** plus de **aankoopkosten** en de **verbouwkosten** minus de **eigenwoningreserve** plus de **financieringskosten**.

Aankoopkosten zijn onder andere

- het makelaarscourtage
- de notaris- en kadasterkosten voor de overdracht
- de overdrachtsbelasting

Financieringskosten zijn bijvoorbeeld

- de notaris- en kadasterkosten voor de hypotheekakte
- de kosten van hypotheekadvies (voor zover de lening daadwerkelijk tot stand is gekomen)
- de kosten van de NHG

ER IS MEER

Heeft u een eigenwoningsschuld van vóór 2013 en wilt u het recht op een aflossingsvrije lening met renteaftrek houden? Dat kan als u uiterlijk in het kalenderjaar volgend op de verkoop van uw huis weer een nieuwe eigen woningsschuld heeft. Langs deze weg blijven voor u de oude hypotheekregels van kracht. Het maakt daarbij niet uit of u met een andere geldverstrekker in zee gaat. U heeft natuurlijk nog wel te maken met de bijeenregeling



Banken zijn niet verplicht om mee te werken aan aflossingsvrije nieuwe leningen. Vanwege uw persoonlijke situatie of (eigen) niet-fiscale regels kan de bank toch vragen om verplichte aflossing. Houd daar rekening mee.

- de **taxatiekosten** in verband met de hypotheek
- de **afsluitprovisie** voor een lening bij de familiebank of de BV

Het is fiscaal toegestaan de hierboven genoemde kosten mee te financieren. De financieringskosten mag u meetellen voor zover ze zijn gemaakt voor een eigenwoninglening waarvan u de rente mag aftrekken. Verhuis- en inrichtingskosten zijn niet aftrekbaar en kunt u ook niet financieren met gebruik van renteaftrek.



Door de strenge leennormen die hypotheekverstrekkers van de overheid moeten hanteren, is het in de praktijk meestal niet mogelijk méér te lenen dan 100% van de waarde van het nieuwe huis. Fiscaal is er echter geen bezwaar tegen

Box 3

De overwaarde van de oude woning hoeft u pas in te brengen zodra u uw oude woning heeft verkocht, ook als u al bent verhuisd. Staat uw woning te koop en wil het met de verkoop niet vlotten? Als u in het lopende jaar of in de voorgaande drie kalenderjaren in uw oude woning woont, is de bijeenregeling nog niet van toepassing. Daarna verhuist uw oude woning definitief naar box 3 en moet u de bijeenregeling toepassen, ook als de woning nog niet is verkocht.



Het kan voorkomen dat u een ander huis koopt, maar uw oude woning niet verkoopt. Uw oude woning gaat bijvoorbeeld in de verhuur of u houdt 'm aan als tweede woning. Hoewel er in dat geval niet verkocht is, krijgt u toch te maken met de bijeenregeling. In dat geval wordt de bijeenregeling toegepast zodra u bent verhuisd (moment van uitschrijving uit de basisregistratie personen).

Goedkoper wonen

Vroeger was het mogelijk de volledige hypotheek mee te nemen als we goedkoper gingen wonen. Ook dat kan nu niet meer.

Voorbeeld

A verkoopt zijn woning voor € 800.000 waarvoor hij € 8.000 aan kosten heeft gemaakt. De hypotheek op het huis is € 300.000. Het vervreemdingssaldo is dan

verkoopprijs	800.000
AF: kosten	-/ 8.000
AF: hypotheek	-/ 300.000
vervreemdingssaldo	492.000

Als A een nieuwe woning van 400.000 euro koopt, inclusief kosten en overdrachtsbelasting, is de rente dus niet aftrekbaar. De fiscale overwaarde is 492.000 euro. Het verschil tussen het vervreemdingssaldo (492.000 euro) en het aankoopbedrag (400.000 euro) is 92.000 euro. Dat bedrag blijft drie jaar als eigenwoningreserve staan. Als A binnen die periode gaat verbouwen of een nieuwe woning koopt, dan houdt de fiscus rekening met deze reserve.

Meer lenen

Stel, u verkoopt uw woning met een stevige overwaarde en verhuist naar een goedkopere woning. En u wilt toch volledig financieren. Kan dit? Ja. Alleen is de rente niet aftrekbaar over het deel van de lening dat u fiscaal gezien met de overwaarde had moeten financieren. Dat deel valt in box 3 en kunt u dus opvoeren als box 3-schuld.

Partners

Voor partners leidt de bijeenregeling regelmatig tot vragen. En even onverwachte — en meestal ongewenste — uitkomsten.

- **samen op één adres gaan wonen**
Als een stel besluit te gaan samenwonen (ge-

huwd, geregistreerd of samenwonend), krijgen ze mogelijk te maken met de bijeenregeling.

Voorbeeld

B heeft een koopappartementje, C huurt. B en C willen gaan samenwonen en overwegen de aanschaf van een huis waarbij beiden voor de helft eigenaar worden.

Belangrijk is het moment waarop B en C gaan samenwonen. Is dat in het nieuw aan te schaffen huis, dan is de bijeenregeling alleen van toepassing op het aandeel van B in het nieuwe huis. C kan zijn deel volledig financieren. Zouden B en C eerst nog gaan samenwonen in de oude woning van B, dan moet de fiscale overwaarde van die woning in zijn geheel worden gebruikt voor het nieuwe huis.

■ uit elkaar gaan

Uit elkaar gaan heeft niet alleen emotionele kanten, maar ook fiscale als ieder voor zich een nieuwe woning wil kopen.

Voorbeeld

D en haar ex E hadden een gezamenlijke woning (50/50 eigendom) waarop een hypotheek rustte van € 250.000 (eveneens 50/50 van beiden). Het huis had een overwaarde (na verkoopkosten) van € 200.000. Inmiddels zijn D en E gescheiden en is de gezamenlijke woning verkocht. Beiden hebben een nieuwe woning gekocht. D heeft een huis van

€ 300.000 en E heeft een appartement van € 220.000 (beide inclusief aankoopkosten).

In dit geval moeten D en E ieder hun aandeel in de overwaarde van de gezamenlijke woning gebruiken bij het kopen van een nieuw huis. E kan dus rente aftrekken over maximaal $(220.000 - 100.000 =) 120.000$ euro. D is (fiscaal gezien) verplicht 100.000 euro te gebruiken voor de aankoop van de nieuwe woning. D mag de rente aftrekken over maximaal $(300.000 - 100.000 =) 200.000$ euro.



In dit voorbeeld zijn we uitgegaan van 50/50 eigendom. Voor de vaststelling van het vervreemdingsaldo per partner moet worden gekeken naar de werkelijke eigendoms- en schuldverhoudingen. Elk van de partners krijgt dus een persoonlijk aandeel in het vervreemdingsaldo.

■ eigenwoningreserves delen

En dan hebben we nog de situatie waarbij beide partners een persoonlijke eigenwoningreserve hebben en samen een andere woning gaan kopen. In de praktijk zou dat kunnen leiden tot een door de bijeenregeling niet bedoelde beperking van de renteaftrek. Het voert te ver om dit in detail te bespreken, maar het heeft geleid tot een besluit waarin is vastgelegd hoe een en ander te regelen zonder verstrikt te raken in een wirwar van fiscale regels met onduidelijke gevolgen voor

Bewaar alle financiële stukken met betrekking tot de eigen woning en de aangiften over de jaren waarin u een eigen woning heeft zorgvuldig. Alleen zo kunt u een goed beeld van uw fiscale 'eigenwoningverleden' krijgen en kan worden bepaald in hoeverre u de rente van een eigenwoninglening kunt

aftrekken. Op www.belastingdienst.nl/eigenwoning > 'Extra informatie - Meer uitleg over: een huis verkopen' meer informatie plus de 'Rekenhulp Bijeenregeling' waarmee u de hoogte van de overwaarde en uw eigenwoningsschuld kunt berekenen.

de fiscale behandeling (nr BWBR0040577). Als voorwaarde geldt dat de eigendomsverhouding van de te kopen woning 50/50 is en dat de kopers fiscaal partners zijn. In dat geval mag u gezamenlijk rekening houden met de eigenwoningreserve en hoeft dat niet voor iedere partner apart. Overigens is de uitwerking extra gecompliceerd indien u in het verleden een andere fiscaal partner had. Schakel een deskundig adviseur in.



CONCLUSIE

Op het eerste gezicht lijkt het zo simpel: als we willen lenen met renteaftrek, moeten we de fiscale overwaarde van een verkochte koopwoning gebruiken voor de nieuwe woning. De praktijk is echter weerbarstiger. Met name als er een (ex-)partner in het spel is, kun je gemakkelijk verdwalen in deze complexe regeling. Goede fiscale begeleiding en een duidelijk overzicht van de fiscale voorgeschiedenis omtrent uw hypotheek is dus geen overbodige luxe, zeker als de situatie complex is, zoals bij een echtscheiding. Win daarom altijd vooraf deskundig advies in. En schakel eventueel professionele hulp in bij het invullen van uw aangifte over het jaar van aan- en verkoop.