

## Voorbeeld 1

---

### Doorgroei duurdere woning

In jaar 1 koopt A een eigen woning voor € 100.000 (hierna: woning 1). De aankoopkosten bedragen € 9.000. A financiert de woning volledig met een aflossingsvrije hypotheek van € 109.000. In jaar 5 verhuist A naar een andere eigen woning (hierna: woning 2) met een kostprijs van € 200.000. De aankoopkosten belopen € 18.000. Woning 1 staat leeg in afwachting van verkoop. In jaar 6 verkoopt A woning 1 voor € 150.000. De makelaarscourtage bedraagt € 3.000.

#### Uitwerking

De schuld die A is aangegaan ter verwerving van woning 1 behoort volledig tot de eigenwoningschuld. In jaar 5 verwerft A woning 2. De kosten ter verwerving van woning 2 bedragen € 218.000. In de periode dat woning 1 nog niet is verkocht, bedraagt de maximale eigenwoningschuld:

<i>Bestaande hypotheek woning 1:</i>	€ 109.000
<i>Hypotheek woning 2:</i>	€ 218.000 +
<i>Totale eigenwoningschuld:</i>	€ 327.000

In jaar 6 behaalt A bij verkoop van woning 1 een vervreemdingssaldo. De berekening is als volgt:

<i>Verkoopprijs woning 1:</i>	€ 150.000
<i>Hypotheek woning 1:</i>	€ 109.000
<i>Makelaarscourtage:</i>	€ 3.000 -/-
<i>Vervreemdingssaldo:</i>	€ 38.000

Het vervreemdingssaldo is tevens het bedrag van de eigenwoningreserve. De maximale eigenwoning-schuld van A bedraagt vanaf dat moment:

<i>Hypotheek woning 2:</i>	€ 218.000
<i>Af: eigenwoningreserve:</i>	€ 38.000 -/-
<i>Maximale eigenwoningschuld:</i>	€ 180.000

## Voorbeeld 2

---

### Goedkopere woning

Uitgangspositie is A uit het vorige voorbeeld. A besluit om in jaar 15 opnieuw te verhuizen, nu naar een goedkopere woning. In jaar 15 koopt A een andere eigen woning voor € 200.000 (hierna: woning 3). De aankoopkosten bedragen € 18.000. In jaar 16 verkoopt A – zonder makelaar – woning 2 voor € 400.000.

#### Uitwerking

Op het moment dat A eigenaar wordt van woning 3, bedraagt zijn maximale eigenwoningschuld:

<i>Bestaande hypotheek woning 2:</i>	€ 180.000
<i>Aankoopprijs woning 3:</i>	€ 218.000 +
<i>Maximale eigenwoningschuld:</i>	€ 398.000

Het bij de verkoop ontstane vervreemdingssaldo bedraagt:

<i>Verkoopprijs woning 1:</i>	€ 400.000
<i>Hypotheek woning 1:</i>	€ 180.000 -/-
<i>Vervreemdingssaldo:</i>	€ 220.000

De kosten ter verwerving van de nieuwe eigen woning bedragen € 218.000. De maximale eigenwoningschuld bedraagt dus in beginsel nihil. Als eigenwoningreserve resteert een bedrag van € 2.000. Dit zou betekenen dat A in box I geen schuld kan aangaan voor woning 3. Omdat de bijleenregeling bedoeld is om onnodige schuldverhoging te voorkomen en niet verplicht tot aflossing over te gaan, is in de wet bepaald dat in deze situatie de maximale eigenwoningschuld € 180.000 bedraagt.

Dit bedrag is de laagste van de vorige eigenwoningschuld en de kosten ter verwerving van de nieuwe eigen woning. Het verschil tussen de kosten ter verwerving van de nieuwe woning (€ 218.000) en de eigenwoningschuld (€ 180.000) komt in mindering op de eigenwoningreserve. De stand van de reserve bedraagt in dit geval € 220.000 - (€ 218.000 - € 180.000)= € 182.000.

### Voorbeeld 3

---

#### Tussentijds aflossen

A, uit de vorige twee voorbeelden, besluit in jaar 20 € 80.000 af te lossen op zijn eigenwoningschuld, zodat deze daalt tot € 100.000. Vervolgens vervreemdt A in jaar 21 zijn eigen woning 3 en verhuist naar een huurwoning. Woning 3 wordt verkocht voor € 220.000. Er zijn geen verkoopkosten.

#### Uitwerking

De gedeeltelijke aflossing van de eigenwoningschuld in jaar 20 heeft tot gevolg dat de eigenwoningschuld met € 80.000 afneemt tot € 100.000. Het bedrag van de aflossing komt tevens in mindering op de stand van de eigenwoningreserve.

<i>Eigenwoningreserve vóór aflossing:</i>	<i>€ 182.000</i>
<i>Bedrag aflossing:</i>	<i>€ 80.000 -/-</i>
<i>Eigenwoningreserve na aflossing:</i>	<i>€ 102.000</i>

De verkoop van woning 3 in jaar 21 heeft tot gevolg dat A een vervreemdingssaldo eigen woning behaalt:

<i>Verkoopprijs woning 3:</i>	<i>€ 220.000</i>
<i>Hypotheek woning 1:</i>	<i>€ 100.000 -/-</i>
<i>Vervreemdingssaldo:</i>	<i>€ 120.000</i>

De eigenwoningreserve neemt in beginsel met dit bedrag toe. De stand van de eigenwoningreserve na de verkoop bedraagt alsdan:

<i>Eigenwoningreserve na aflossing:</i>	<i>€ 102.000</i>
<i>Vervreemdingssaldo verkoop woning 3:</i>	<i>€ 120.000 +</i>
<i>Eigenwoningreserve na verkoop woning 3:</i>	<i>€ 222.000</i>

### Voorbeeld 4

---

#### Verbouwen/verbeteren van de eigen woning

In jaar 21 maakt A uit de vorige voorbeelden kosten voor verbetering van woning 3 tot een bedrag van € 10.000. Hij financiert de kosten uit eigen middelen.

#### Uitwerking

Het na aflossing van de vorige eigenwoningschuld resterende deel van de opbrengst dient A aan te wenden bij verbetering. A kan de eigenwoningschuld tot het bedrag dat er nog aan eigenwoningreserve staat, niet verhogen. De kosten voor verbetering komen in mindering op de eigenwoningreserve.

### Voorbeeld 5

---

#### Partners: verbreken samenleving

P en Q zijn ongehuwde fiscale partners. Zij zijn beiden voor de helft eigenaar van een woning van € 100.000. P heeft zijn deel van de woning voor de helft en Q zijn deel volledig gefinancierd met een geldlening. Zij zijn niet hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van een ander. Q besluit in jaar 5 zijn eigen weg te gaan. P neemt het aandeel van Q in de woning over. De waarde van de woning is dan € 120.000.

#### Uitwerking

Als Q in jaar 5 zijn aandeel in de woning aan P verkoopt, is er voor Q sprake van een vervreemdingssaldo eigen woning.

<i>Waarde aandeel woning Q:</i>	<i>€ 60.000</i>
---------------------------------	-----------------

<i>Eigenwoningschuld Q:</i>	<u>€ 50.000 -/-</u>
<i>Vervreemdingssaldo Q:</i>	€ 10.000

P die het aandeel van Q in de woning overneemt, behaalt geen vervreemdingssaldo eigen woning als Q zijn deel aan hem verkoopt. P kan dus het deel dat van Q wordt gekocht volledig financieren. De eigenwoningschuld van P bedraagt dan € 25.000 plus € 60.000 is € 85.000.

#### Voorbeeld 6

---

#### **Partners: verkoop door de één, aankoop door de ander**

R en S zijn (niet gehuwde) fiscale partners. R is volledig eigenaar van woning 1. Hij heeft de woning voor € 50.000 gefinancierd. R en S besluiten een nieuwe woning 2 te kopen. Deze nieuwe woning zal volledig het eigendom van S zijn. De aankoopprijs van woning 2 bedraagt € 200.000. De verkoopprijs van woning 1 bedraagt € 125.000.

#### Uitwerking

Bij de verkoop van woning 1 wordt door R een vervreemdingssaldo behaald.

<i>Verkoopprijs woning 1:</i>	€ 125.000
<i>Hypotheek woning 1:</i>	<u>€ 50.000 -/-</u>
<i>Vervreemdingssaldo:</i>	€ 75.000

Dit vervreemdingssaldo is tevens het bedrag van de eigenwoningreserve van R. Bij het bepalen van de eigenwoningschuld die S voor woning 2 kan aangaan, wordt gekeken naar de reserve van S én ongebruikte deel van de partner. In dit geval leidt de eigenwoningreserve van R ad € 75.000 tot een vermindering van de eigenwoningschuld van S. Deze vermindering vindt plaats tot het moment dat de woning hun niet meer gezamenlijk als hoofdverblijf ter beschikking staat.

<i>Kostprijs woning 2:</i>	€ 200.000
<i>Af: eigenwoningreserve R:</i>	<u>€ 75.000 -/-</u>
<i>Maximale eigenwoningschuld:</i>	€ 125.000

#### Voorbeeld 7

---

#### **Partners: aan- en verkoop gezamenlijke woning**

W en V (fiscale partners) hebben samen woning 1. W is voor 75% eigenaar. V is voor 25% eigenaar. W heeft een eigenwoningschuld van € 50.000. V heeft haar deel uit eigen vermogen betaald. Ze besluiten een nieuwe woning 2 van € 300.000 te kopen. Woning 1 wordt verkocht voor € 200.000. W wordt voor 25% eigenaar. V voor 75%. W en V willen de nieuwe woning maximaal financieren met een geldlening.

#### Uitwerking

Het vervreemdingssaldo woning 1 voor W is als volgt te berekenen.

<i>Aandeel W verkoopopbrengst woning 1:</i>	€ 150.000
<i>Hypotheek W woning 1:</i>	<u>€ 50.000 -/-</u>
<i>Vervreemdingssaldo:</i>	€ 100.000

V behaalt een vervreemdingssaldo van € 50.000.

De kosten ter verwerving voor W met betrekking tot woning 2 bedragen € 75.000. W heeft een eigenwoningreserve van € 100.000, zodat hij geen eigenwoningschuld kan hebben. W kan – zie voorbeeld 3 – zijn schuld van € 50.000 handhaven. De reserve van W wordt afgeboekt met het bedrag dat hij in de nieuwe woning investeert. Dit is € 25.000.

Voor V zijn de kosten ter verwerving van woning 2 € 225.000. V moet rekening houden met een reserve van € 50.000. Daarnaast wordt de berekende eigenwoningschuld verlaagd met de reserve van W, te weten € 75.000.

<i>Kostprijs aandeel woning V:</i>	€ 225.000
<i>Eigenwoningreserve V:</i>	€ 50.000
<i>Restant eigenwoningreserve W:</i>	<u>€ 75.000 -/-</u>

Maximale eigenwoningschuld V:

€ 100.000

Voorbeeld 8

---

### Partners: overlijden

X en Y hebben gekozen voor fiscaal partnerschap. Zij hebben gezamenlijk een eigen woning. Zij zijn elk voor de helft eigenaar. De aankoopprijs van de woning was € 100.000 en is volledig gefinancierd. De waarde in het economische verkeer van de woning is thans € 200.000. Y overlijdt. Y's aandeel in de woning laat Y bij testament na aan de kinderen. Deze verkopen dat deel van de woning aan X.

#### Uitwerking

Door het overlijden van Y houdt de woning voor Y op een eigen woning te zijn. Er wordt ten aanzien van Y een vervreemding aangenomen. Een door Y behaald vervreemdingssaldo eigen woning zou aan de eigenwoningreserve worden toegevoegd. Omdat Y is overleden, vervalt een eventuele reserve van Y. Er ontstaat ook geen reserve met betrekking tot dat deel van de woning dat aan Y en door Y aan zijn erfgenamen is nagelaten. X kan dan ook een eigenwoningschuld van € 100.000 aangaan om het deel van de erfgenamen in de woning over te nemen.

Voorbeeld 9

---

### Partners: opvolgende aan- en verkopen

A heeft een eigen woning (hierna: woning 1). Op enig moment trekt B bij A in. In jaar 2 verhuizen zij naar een eigen woning die volledig eigendom van B is (hierna: woning 2). Woning 1 wordt verkocht voor € 200.000. De schuld die betrekking heeft op woning 1 bedraagt op dat moment € 150.000. Woning 2 wordt gekocht voor € 300.000. B financiert de woning volledig met vreemd vermogen. In jaar 3 verhuizen zij wederom naar een eigen woning die eigendom van B is (hierna: woning 3). Woning 2 wordt verkocht voor € 350.000. Op de schuld is niet afgelost. Woning 3 wordt gekocht voor € 350.000.

#### Uitwerking

Ter zake van de vervreemding van woning 1 behaalt A een vervreemdingssaldo

Verkoopprijs woning 1:	€ 200.000
Hypotheek woning 1:	€ 150.000 -/-
Vervreemdingssaldo:	€ 50.000

Dit vervreemdingssaldo is tevens de eigenwoningreserve van A. De maximale eigenwoningschuld van B wordt bij de verwerving van woning 2 verlaagd met deze eigenwoningreserve van A.

Kostprijs woning 2:	€ 300.000
Af: eigenwoningreserve A:	€ 50.000 -/-
Maximale eigenwoningschuld:	€ 250.000

Ter zake van de vervreemding van woning 2 behaalt B een vervreemdingssaldo:

Verkoopprijs woning 2:	€ 350.000
Kostprijs woning 2:	€ 300.000 -/-
Vervreemdingssaldo:	€ 50.000

Dit vervreemdingssaldo is de eigenwoningreserve van B. De eigenwoningreserve van A bedraagt nog steeds € 50.000.

Kostprijs woning 3:	€ 350.000
Af: eigenwoningreserve A:	€ 50.000
Af: eigenwoningreserve B:	€ 50.000 -/-
Maximale eigenwoningschuld:	€ 250.000

Voorbeeld 10

---

### Verkoopprijs van de oude woning hoger dan geschat

K verhuist van woning 1 naar woning 2. Woning 1 is nog niet verkocht. K schat zijn oude woning te verkopen voor € 200.000. De eigenwoningsschuld bedraagt € 100.000. De verwervingskosten van de nieuwe woning van K bedragen € 300.000.

De lening in box 1 in verband met de nieuwe woning is als volgt te berekenen:

<i>Verkoopprijs woning 1:</i>	<u>€ 200.000</u>
<i>Hypothecale woning 1:</i>	<u>€ 100.000</u> -/-
<i>Vervreemdingssaldo (= eigenwoningreserve K):</i>	€ 100.000

<i>Kostprijs woning 2:</i>	€ 300.000
<i>Af: eigenwoningreserve K:</i>	<u>€ 100.000</u> -/-
<i>Maximale eigenwoningsschuld:</i>	€ 200.000

K sluit een overbruggingskrediet van € 100.000. Uiteindelijk verkoopt K zijn oude woning voor € 220.000. De verkoopprijs is hoger dan oorspronkelijk ingeschat. Dit heeft de volgende gevolgen:

<i>Verkoopprijs woning 1:</i>	<u>€ 220.000</u>
<i>Hypothecale woning 1:</i>	<u>€ 100.000</u> -/-
<i>Vervreemdingssaldo (= eigenwoningreserve K):</i>	€ 120.000

<i>Kostprijs woning 2:</i>	€ 300.000
<i>Af: eigenwoningreserve K:</i>	<u>€ 120.000</u> -/-
<i>Maximale eigenwoningsschuld:</i>	€ 180.000

Het overbruggingskrediet wordt afgelost. De lening van € 200.000 krijgt een gemengd karakter omdat € 20.000 'verhuist' naar box 3. K kan desgewenst de extra verkoopopbrengst van zijn oude woning aanwenden voor aflossing van zijn box-3-lening.

#### Voorbeeld 11

---

### Verkoopprijs van de oude woning lager dan geschat

K uit het vorige voorbeeld verkoopt zijn oude woning uiteindelijk voor € 190.000. De verkoopprijs is lager dan oorspronkelijk ingeschat. Dit heeft de volgende gevolgen:

<i>Verkoopprijs woning 1:</i>	<u>€ 190.000</u>
<i>Hypothecale woning 1:</i>	<u>€ 100.000</u> -/-
<i>Vervreemdingssaldo (= eigenwoningreserve K):</i>	€ 90.000

<i>Kostprijs woning 2:</i>	€ 300.000
<i>Af: eigenwoningreserve K:</i>	<u>€ 90.000</u> -/-
<i>Maximale eigenwoningsschuld:</i>	€ 210.000

Het overbruggingskrediet wordt gedeeltelijk afgelost. De belastingplichtige heeft immers achteraf € 10.000 extra nodig voor de lening van zijn huis.