

2011

## Eigenwoningreserve of verkoop eigen woning

**Verkocht u of uw fiscale partner in 2011 een eigen woning? Had deze woning overwaarde? En kocht u een andere eigen woning? Dan hebt u te maken met de bijleenregeling. Daardoor is uw (hypotheek)renteaf trek misschien beperkt.**

### Let op!

Gebruikt u deze toelichting om een F-biljet in te vullen? Dan bedoelen we met 'u', 'uw' of 'uzelf' de persoon die is overleden.

### Bijleenregeling

Verkoopt u uw eigen woning en koopt u een andere woning? Dat kan gevolgen hebben voor uw (hypotheek)renteaf trek. Dit is het geval als u de overwaarde op uw oude woning niet helemaal hebt gebruikt voor de aankoop van uw nieuwe woning. Uw woning heeft overwaarde als de opbrengst bij verkoop hoger is dan de eigenwoningschuld (zie *Eigenwoningschuld*). Als u deze overwaarde niet (helemaal) gebruikt voor de aankoop van uw nieuwe eigen woning, krijgt u te maken met de bijleenregeling. Deze regeling houdt in dat de hypotheek (lening) waarover u de rente mag aftrekken, niet hoger is dan de aankoopprijs van uw nieuwe woning min de overwaarde van uw oude woning.

Gebruikt u de overwaarde niet, maar leent u dit bedrag (voor een deel) bij om de nieuwe woning te kopen? Dan is de (hypotheek)rente over het bijgeleende bedrag niet aftrekbaar.

### Voorbeeld

Uw nieuwe woning kost € 200.000 en de overwaarde van uw oude woning is € 40.000. Dan is uw maximale eigenwoningschuld € 160.000 (€ 200.000 - € 40.000). U kunt dan een hypotheek (lening) van € 160.000 afsluiten waarover de rente aftrekbaar is in box 1. Leent u meer dan € 160.000? Over het bedrag boven die € 160.000 mag u geen rente aftrekken.

### Eigenwoningschuld en overwaarde

Voor de berekening van uw aftrek van (hypotheek)rente moet u eerst uw eigenwoningschuld en de overwaarde vaststellen. U mag alleen de (hypotheek)rente aftrekken voor dat deel van de leningen of (hypotheek)schuld die wij tot de eigenwoningschuld rekenen.

### Eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld is de hypotheek (lening) die u hebt afgesloten voor uw eigen woning of een verbouwing daarvan, maar maximaal het totaalbedrag van de:

- aankoopsom
- aankoopkosten
- lening voor onderhoud of verbouwing van uw woning (zie *Geld lenen voor onderhoud of verbouwing*)
- afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming

- meegefinancierde financieringskosten en verminderd met de:
- eigenwoningreserve
- schenking door een ouder aan een kind voor de aankoop van een eigen woning  
Voorwaarde is dat de verhoogde vrijstelling voor de schenkbelasting geldt (zie *Schenking van ouders voor aankoop eigen woning*)

Hebt u minder geleend? Neem dan dat lagere bedrag. Hebt u meer geleend? Dan mag u dat meerdere niet tot uw eigenwoningschuld rekenen, maar tot uw schulden in box 3.

### Aan- en verkoopkosten

#### Aankoopkosten

Bij het bepalen van uw maximale eigenwoningschuld mag u de aankoopkosten bij de aankoopsom van de eigen woning tellen. Voorbeelden van aankoopkosten zijn makelaarskosten, overdrachtsbelasting en notariskosten die u voor de overdracht maakt.

#### Verkoopkosten

Bij het bepalen van de overwaarde mag u de verkoopkosten van de verkoopprijs van de eigen woning aftrekken. Verkoopkosten zijn bijvoorbeeld makelaarskosten en de kosten voor het verplichte energielabel.

#### Financieringskosten

Maakt u kosten om een hypotheek (lening) te krijgen voor de aankoop van de eigen woning of een verbouwing? En leent u geld om die financieringskosten te betalen? Dan mag u sinds 2010 de eigenwoningschuld hiermee verhogen. Voorbeelden van financieringskosten zijn de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte. Deze kunt u meestal aftrekken bij 'Aftrekbare rente en financieringskosten eigen woning' in box 1.

### Let op!

Hebt u vóór 2010 financieringskosten uit uw (hypotheek)schuld betaald? En mocht u dat deel van de financiering toen niet tot de eigenwoningschuld rekenen? Dan mag u uw eigenwoningschuld op 1 januari 2010 met dat bedrag verhogen. Dat geldt niet voor het deel van de schuld dat inmiddels is afgelost.

#### Geld lenen voor onderhoud of verbouwing

Hebt u geld geleend voor het onderhoud of de verbouwing van de eigen woning? Vul dan bij 'Kosten voor onderhoud of verbouwing' het bedrag in dat u hebt geleend voor schilderwerk, een nieuwe keuken of een nieuwe badkamer. Deze kosten tellen mee bij de berekening van de maximale eigenwoningschuld.

#### Gevolgen voor uw eigenwoningschuld

Als u geld hebt geleend voor het onderhoud of de verbouwing, dan is de termijn van belang waarbinnen u dit geld ook echt hiervoor hebt gebruikt.

2011

Hebt u het geld binnen 6 maanden besteed? Dan hoort het deel van de (hypotheek)schuld dat hoger is dan de eigenwoningreserve tot 6 maanden na het afsluiten van de hypotheek bij uw eigenwoningsschuld in box 1. Zijn de 6 maanden voorbij en hebt u het geld nog niet gebruikt voor het onderhoud of de verbouwing? Geef dit bedrag dan aan bij 'Schulden' in box 3. Is het onderhoud of de verbouwing eerder afgerond? Dan hoort het restant van de hypotheek in box 3.

Staat de hypotheek voor het onderhoud of de verbouwing op een aparte rekening (een 'verbouwingsdepot')? Dan hoort het deel van de hypotheek dat hoger is dan de eigenwoningreserve maximaal 2 jaar bij uw eigenwoningsschuld. Dit geldt alleen voor de periode waarin het onderhoud of de verbouwing plaatsvindt. Het restant vult u in bij 'Schulden' in box 3 als het onderhoud of de verbouwing eerder eindigt dan na 2 jaar.

#### Schenking van ouders voor aankoop eigen woning

Hebt u voor de aankoop van de woning een schenking van uw ouder(s) ontvangen? En is voor die schenking gebruikgemaakt van de verhoogde vrijstelling voor de schenkbelasting (tot en met 2009 'schenkingsrecht')? Bij het bepalen van de maximale eigenwoningsschuld (de hypotheek(lening) waarover u de rente mag aftrekken in box 1) moet u rekening houden met het bedrag van de schenking. Het bedrag van de schenking vermindert namelijk de maximale eigenwoningsschuld.

#### Voorbeeld

Uw woning kost € 200.000. Voor de aankoop krijgt u van uw ouders een schenking van € 25.000. Voor deze schenking is de verhoogde vrijstelling voor de schenkbelasting toegepast. U kunt dan in box 1 (hypotheek)rente aftrekken over maximaal € 175.000 (= € 200.000 - € 25.000).

#### Overwaarde

Van de aankoopprijs (inclusief aankoopkosten) van uw nieuwe eigen woning moet u de overwaarde aftrekken. De overwaarde is de netto-verkoopopbrengst min de eigenwoningsschuld van de oude woning.

#### Berekening overwaarde

Verkoopprijs	€ .....
Verkoopkosten	€ ..... -
Netto-opbrengst	€ .....
Eigenwoningsschuld verkochte woning	€ ..... -
Overwaarde	€ .....

#### Eigenwoningreserve

De eigenwoningsschuld wordt onder meer bepaald door de eigenwoningreserve. De eigenwoningreserve ontstaat uit de overwaarde van de verkoop van uw (oude) woning. Hebt u een eigenwoningreserve uit het verleden? Tel de overwaarde bij dit bedrag. Dit is de nieuwe

eigenwoningreserve. Zie het voorbeeld hieronder. Is de eigenwoningreserve negatief (zie *Negatieve eigenwoningreserve*)? Of hebt u geen eigenwoningreserve? Dan is de rente aftrekbaar over uw volledige hypotheek (lening) voor de aankoop.

#### Berekening eigenwoningreserve

Eigenwoningreserve (oud)	€ .....
Overwaarde	€ ..... +
Eigenwoningreserve (nieuw)	€ .....

#### Let op!

De eigenwoningreserve is persoonlijk. Verlaat u met uw fiscale partner de gezamenlijke woning en koopt u samen een andere woning in een gewijzigde eigendomsverhouding? Dan moet u rekening houden met elkaars eigenwoningreserve. Zie bij *U hebt een fiscale partner*.

#### Hulp bij berekening

Voor de berekening van de eigenwoningreserve kunt u gebruikmaken van:

- het 'Rekenprogramma Bijleenregeling' op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)
- rekenhulpen die u hierna vindt

#### Afname eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve neemt af als u deze gebruikt voor:

- de aankoop van een volgende eigen woning
- de aflossing op de geldlening voor de eigen woning (niet voor de aflossing bij verkoop en de aflossing op een overbruggingskrediet)
- de kosten voor het onderhoud of de verbouwing
- de afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming

Betaalt u met eigen geld de kosten voor het onderhoud of de verbouwing of voor de afkoop van de rechten voor erfpacht, opstal of beklemming? Ook dan neemt de eigenwoningreserve af. Als u er geld voor leent, kunt u alleen het deel van de hypotheek (lening) dat hoger is dan uw eigenwoningreserve bij uw eigenwoningsschuld tellen.

#### Let op!

Hebt u een eigenwoningreserve? En is het bedrag van de overwaarde negatief? Trek dit bedrag van de eigenwoningreserve af.

#### Onderhoud of verbouwing

Hebt u een eigenwoningreserve en verbouwt u uw eigen woning? Dan neemt de eigenwoningreserve af met het bedrag van de verbouwing.

#### Voorbeeld

U hebt een eigenwoningreserve van € 35.000 en lost € 7.500 af op uw eigenwoningsschuld. Daarna gaat u voor € 15.000 verbouwen.

2011

Stand eigenwoningreserve	€ 35.000
Aflossing eigenwoningschuld	€ 7.500 -
Verbouwingskosten	€ 15.000 -
Stand nieuwe eigenwoningreserve	€ 12.500

Leent u geld voor het onderhoud of de verbouwing van uw eigen woning? Alleen het deel van de (hypotheek) lening dat hoger is dan uw eigenwoningreserve mag u bij uw eigenwoningschuld tellen (zie *Geld lenen voor onderhoud of verbouwing*).

### Negatieve eigenwoningreserve

Een negatieve overwaarde kan leiden tot een negatieve eigenwoningreserve. De overwaarde kan negatief zijn als de verkoopprijs na aftrek van de verkoopkosten lager is dan de hoogte van de eigenwoningschuld. U verkoopt de woning dan met verlies en u houdt een restschuld over. Deze eventuele restschuld valt in box 3 onder schulden.

### Boete voor ontbinding van een koopovereenkomst

Hebt u een boete betaald voor de ontbinding van uw koopovereenkomst? Dan is de boete een negatieve overwaarde onder de volgende voorwaarden:

- De woning was bestemd voor bewoning als eigen woning.
- De aankoop ging door onvoorziene omstandigheden niet door. Deze omstandigheden waren bij de ondertekening van de overeenkomst niet bekend. Dit is bijvoorbeeld het geval als u of uw partner na de ondertekening van het voorlopige koopcontract ernstig ziek werd, waardoor de aankoop niet kon doorgaan.

### Vervallen eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve vervalt na 3 jaar. Is uw eigenwoningreserve uit meerdere verkopen opgebouwd? Dan vervalt elk deel afzonderlijk na 3 jaar. De eigenwoningreserve vervalt ook als u overlijdt.

Voor 1 januari 2010 verviel de eigenwoningreserve na 5 jaar. Voor op 1 januari 2010 bestaande eigenwoningreserves geldt overgangsrecht. Die reserves vervallen 3 jaar nadat ze zijn ontstaan.

### Beschikking eigenwoningreserve

Wilt u de stand van uw eigenwoningreserve aan het einde van het kalenderjaar weten? U kunt hiervoor bij ons een beschikking aanvragen.

### Wanneer krijgt u te maken met de bijeenregeling?

U kunt in verschillende situaties te maken krijgen met de bijeenregeling:

1. U bent verhuisd naar een nieuwe woning.
2. U hebt nog geen nieuwe woning gekocht nadat de oude is verkocht.
3. U hebt een nieuwe woning gekocht voordat de oude is verkocht.
4. U hebt een fiscale partner.
5. U en uw fiscale partner zijn uit elkaar.

### 1. U bent verhuisd naar een nieuwe woning

Hierna staan rekenvoorbeelden bij 2 verschillende situaties. U bent verhuisd naar een nieuwe woning en:

- u had nog geen eigenwoningreserve
- u had al een eigenwoningreserve

#### U had nog geen eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve is gelijk aan de overwaarde van uw oude woning als u nog geen eigenwoningreserve had.

#### Voorbeeld

U verkocht uw oude woning voor € 200.000 met € 3.000 aan verkoopkosten. De eigenwoningschuld was € 109.000.

Verkoopprijs oude woning	€ 200.000
Verkoopkosten	€ 3.000 -
Netto-opbrengst	€ 197.000
Eigenwoningschuld verkochte woning	€ 109.000 -
Overwaarde eigen woning	€ 88.000

Omdat u nog geen eigenwoningreserve had, is de eigenwoningreserve gelijk aan de overwaarde uit de oude woning: € 88.000.

Vervolgens koopt u een nieuwe woning.

Aankoopprijs nieuwe woning	€ 250.000
Aankoopkosten	€ 18.000 +
Aankoopsom	€ 268.000
Eigenwoningreserve	€ 88.000 -
Maximale eigenwoningschuld	€ 180.000
Stand eigenwoningreserve	€ 0

In dit voorbeeld hebt u de gehele eigenwoningreserve als eigen geld gebruikt voor uw nieuwe woning. In box 1 mag u nu rente aftrekken over een hypotheek (lening) voor uw woning van maximaal € 180.000. Alles wat u meer zou lenen dan dit bedrag is een schuld in box 3. De rente over dat extra deel van de hypotheek (lening) is niet aftrekbaar.

U berekent de aftrekbare rente op de volgende manier:

rente x (eigenwoningschuld / totale hypotheek) = aftrekbare rente

Stel:

Rente =	€ 10.000
Eigenwoningschuld =	€ 180.000
Totale hypotheek =	€ 200.000
Dan is de aftrekbare rente: € 10.000 x (€ 180.000 / € 200.000) =	€ 9.000.

Hetzelfde geldt voor de kosten van de hypotheek (lening). Die zijn in dit voorbeeld ook maar voor € 180.000 / € 200.000 (= 90%) aftrekbaar.

2011

**U had al een eigenwoningreserve**

Had u al een eigenwoningreserve? Tel dan de overwaarde van de laatst verkochte woning hierbij op.

**Voorbeeld**

De netto-opbrengst van de verkoop van uw woning is € 250.000. U hebt een eigenwoningsschuld van € 225.000. De overwaarde is dan € 25.000. Dit bedrag telt u op bij de eigenwoningreserve die u al had. Als deze € 40.000 was, dan is uw nieuwe eigenwoning-reserve € 65.000.

Oude stand eigenwoningreserve	€ 40.000
Overwaarde bij verkoop woning	€ 25.000 +
Nieuwe eigenwoningreserve	€ 65.000

**Voorbeeld**

Uw nieuwe woning kost in totaal € 350.000, zodat u een eigenwoningsschuld mag hebben van maximaal € 285.000 (= € 350.000 - € 65.000). Uw eigenwoningreserve van € 65.000 gaat dan geheel op in uw nieuwe woning.

**2. U hebt nog geen nieuwe woning gekocht nadat de oude is verkocht**

Hebt u uw eigen woning verkocht, maar geen nieuwe woning gekocht omdat u bijvoorbeeld gaat huren? Dan hebt u geen eigenwoningsschuld meer. De overwaarde van de verkochte woning is uw eigenwoningreserve.

Had u al een eigenwoningreserve? Dan voegt u de overwaarde toe aan de eigenwoningreserve die u al had. Omdat u geen nieuwe woning hebt gekocht, blijft uw eigenwoningreserve staan. Deze vervalt na 3 jaar of na overlijden. Koopt u binnen die 3 jaar een nieuwe woning? Uw eigenwoningreserve vermindert de maximale eigenwoningsschuld waarover u de rente mag aftrekken.

**3. U hebt een nieuwe woning gekocht voordat de oude is verkocht**

Hebt u een nieuwe eigen woning gekocht en uw oude woning nog niet verkocht? Dan hoeft u geen rekening te houden met de overwaarde van de nog niet verkochte woning. Hebt u voor de nieuwe woning een hypotheek (lening) afgesloten? Om de eigenwoningsschuld te bepalen, hoeft u alleen rekening te houden met de eigenwoningreserve van een eigen woning die u al eerder hebt verkocht.

Hebt u nog een eigenwoningreserve van een eerdere verkoop? Trek die eigenwoningreserve af van de schuld die u voor de nieuwe eigen woning hebt.

**Voorbeeld**

U hebt uw huidige eigen woning nog niet verkocht. Van een vorige eigen woning hebt u nog een eigenwoningreserve van € 50.000. U koopt een nieuwe eigen woning voor € 300.000. U sluit daarvoor een hypotheek (lening) af van € 300.000. De eigenwoningsschuld voor uw nieuwe woning is € 300.000 - € 50.000 = € 250.000. Bij verkoop van uw huidige woning is de overwaarde bekend en moet u de eigenwoningsschuld voor de nieuwe woning opnieuw berekenen.

Dit betekent dat u bij de aankoop van de nieuwe woning nog geen rekening hoeft te houden met de overwaarde van de oude woning bij het bepalen van de eigenwoningsschuld. Dit doet u pas als de oude woning is verkocht. Of als deze geen eigen woning meer is door een andere reden dan verkoop. U moet in die situatie de overwaarde vaststellen en die alsnog bij uw eigenwoningreserve tellen. De eigenwoningsschuld is vanaf dat moment maximaal de aankoopssom van de nieuwe eigen woning min de totale eigenwoningreserve.

**4. U hebt een fiscale partner**

De eigenwoningreserve is persoonlijk. Maar als u met uw fiscale partner de gezamenlijke woning verkoopt en een volgende gezamenlijke woning koopt, moet u rekening houden met elkaars eigenwoningreserve van die verkochte woning. Deze regeling geldt niet alleen voor fiscale partners, maar ook voor huisgenoten. Dit kunnen broers of zussen zijn, of thuiswonende kinderen.

**Let op!**

Trekt uw fiscale partner bij u in? Dan heeft dit geen invloed op uw eigenwoningsschuld. Pas als u hierna samen een andere woning koopt en u kunt uw eigenwoningreserve niet helemaal afboeken op uw nieuwe eigenwoningsschuld, krijgt uw partner te maken met de partnerregeling.

**Partnerregeling**

Van de partnerregeling werken we 3 situaties uit:

- van 2 eigenaars naar 1 eigenaar
- van 1 eigenaar naar 2 eigenaars
- van de ene eigenaar naar de andere eigenaar

Deze regeling geldt ook als beide partners eigenaar blijven, maar de onderlinge eigendomsverhouding wijzigt.

**Van 2 eigenaars naar 1 eigenaar**

U verhuist met uw fiscale partner van een woning waarvan u beiden eigenaar was naar een woning die u alleen kocht. De eigenwoningreserve van uw partner wordt opgeteld bij die van u.

**Voorbeeld**

U verkoopt de woning waarvan u samen eigenaar was voor € 200.000 (ieder € 100.000), terwijl u samen een eigenwoningsschuld had van € 80.000 (ieder € 40.000). De overwaarde is dan € 120.000 (ieder € 60.000).

Netto-opbrengst oude woning	€ 200.000
Eigenwoningsschuld verkochte woning	€ 80.000 -
Eigenwoningreserve	€ 120.000
Eigen deel eigenwoningreserve	€ 60.000

Hierna verhuist u met uw fiscale partner naar een woning die u alleen hebt gekocht voor € 280.000. U mag dan een eigenwoningsschuld van maximaal € 160.000 hebben.

2011

Aankoopprijs nieuwe woning	€ 280.000
Eigen deel eigenwoningreserve	€ 60.000 -
Eigenwoningreserve partner	€ 60.000 -
Maximale eigenwoningschuld	€ 160.000

**Van 1 eigenaar naar 2 eigenaars: partnerregeling**

Woonde u samen met uw partner in een woning waarvan 1 van u de eigenaar was? En koopt u samen een nieuwe eigen woning? Dan ontstaat hierdoor bij de eigenaar van de oude woning misschien een restant niet-verrekenende eigenwoningreserve. Dit niet-verrekenende restant eigenwoningreserve gaat af van de maximale eigenwoning-schuld van de partner.

**Let op!**

De partnerregeling houdt in dat de maximale eigenwoningreserve van uw partner wordt verminderd met het restant van uw eigenwoning-reserve. Dit restant blijft echter uw eigenwoningreserve.

**Voorbeeld**

U verkoopt de woning waarvan u alleen eigenaar was voor € 200.000. U had een eigenwoningschuld van € 50.000. De overwaarde is dan € 150.000.

Netto-opbrengst oude woning	€ 200.000
Eigenwoningschuld verkochte woning	€ 50.000 -
Eigenwoningreserve	€ 150.000

Hierna verhuist u met uw fiscale partner naar een woning die u samen hebt gekocht voor € 240.000. U hebt dan geen eigenwoning-schuld meer.

Aankoopprijs nieuwe woning voor u	€ 120.000
Eigenwoningreserve (maximaal)	€ 120.000 -
Maximale eigenwoningschuld zou zijn	€ 0

Het restant van de eigenwoningreserve is € 30.000. Dit restant gaat af van de maximale eigenwoningschuld van uw fiscale partner. Uw fiscale partner mag daardoor maximaal een eigenwoningschuld hebben van € 90.000.

Aankoopprijs voor uw partner	€ 120.000
Eigen eigenwoningreserve	€ 0 -
Maximale eigenwoningschuld zou zijn	€ 120.000
maar verminderd met het restant van uw eigenwoningreserve	€ 30.000 -
Zijn maximale eigenwoningschuld	€ 90.000

Samen is de maximale eigenwoningschuld € 90.000 (€ 0 + € 90.000). Dit is gelijk aan de hele aankoopprijs van € 240.000, min de totale eigenwoningreserve van € 150.000.

**Van de ene eigenaar naar de andere eigenaar**

U en uw partner wonen samen in een eigen woning waarvan u eigenaar bent. De woning wordt verkocht. U en uw partner gaan vervolgens samenwonen in een nieuwe eigen woning, waarvan uw partner de eigenaar is. Als u bij de verkoop van uw eigen woning overwaarde behaalt, ontstaat bij u een niet-verrekenende eigenwoningreserve. U koopt namelijk geen andere eigen woning. Deze niet-verrekenende eigenwoningreserve gaat dan af van de maximale eigenwoningschuld van uw partner. Wij gaan er namelijk vanuit dat u als partners de behaalde overwaarde beschikbaar hebt.

**Voorbeeld**

U woont samen met uw partner in uw woning. U verkoopt de woning voor € 200.000. Uw eigenwoningschuld was € 160.000. Uw eigenwoningreserve is dus € 40.000. Uw partner koopt een nieuwe woning voor € 220.000 (inclusief de aankoopkosten) en gaat daar met u in wonen. Uw partner moet rekening houden met uw eigenwoning-reserve. Daardoor is zijn maximale eigenwoningschuld € 180.000 (aankoopsom + aankoopkosten € 220.000 minus uw eigenwoning-reserve € 40.000).

Uw partner heeft € 220.000 nodig voor de financiering. Als hij bijvoorbeeld € 220.000 leent bij de bank, dan is van die lening € 180.000 aan te merken als eigenwoningschuld. De resterende € 40.000 is een box 3-lening.

**Einde partnerregeling**

De verlaging van de eigenwoningschuld van de fiscale partner geldt totdat u de eigen woning verkoopt of tot het moment dat u geen fiscale partners meer van elkaar bent.

**5. U en uw fiscale partner zijn uit elkaar**

Eindigt de samenwoning met uw fiscale partner, bijvoorbeeld door een scheiding? Dan neemt ieder zijn eigen deel van de eigenwoning-reserve mee. Als u getrouwd was in gemeenschap van goederen, krijgt ieder 50%. Degene die de woning verlaat, hoeft alleen rekening te houden met zijn eigen eigenwoningreserve. Koopt degene die in de woning blijft wonen de ander uit? Dan moet u dit zien als aankoop van een eigen woning. Daarbij heeft de eigenwoningreserve van degene die wordt uitgekocht geen invloed op de eigenwoningschuld.

**Let op!**

Bij huwelijkse voorwaarden of een samenlevingscontract kan een andere verdeling zijn afgesproken. Deze andere verdeling moet u aan ons doorgeven. Daarvoor moet u samen een schriftelijk verzoek bij ons indienen. Doet u dat niet, dan wordt de eigenwoningreserve in dezelfde verhouding verdeeld als het eigendom van de woning.

**U hebt uw ex-partner uitgekocht**

De volgende situatie moet u zien als verkoop:

- u had samen met uw ex-partner een eigen woning
- u hebt na het vertrek van uw ex-partner zijn aandeel in die woning overgenomen

2011

**Bijzondere situaties**

De volgende bijzondere situaties zijn gelijk aan aankoop (1) of verkoop (2):

**1. Situaties die gelijk zijn aan aankoop**

U krijgt een eigen woning niet alleen door aankoop, maar ook in de volgende situaties:

- Iemand schenkt u een woning.
- Uw tweede woning wordt uw hoofdverblijf.
- U gaat wonen in een woning die u eerst verhuurde.
- U brengt een woning van het ondernemingsvermogen over naar uw privévermogen.

In deze gevallen geldt als aankoopprijs de waarde in het economisch verkeer op het moment dat één van de bovengenoemde situaties plaatsvindt

**2. Situaties die gelijk zijn aan verkoop**

De eigenwoningregeling eindigt bij overdracht van de woning. Dat is meestal door verkoop, maar het kan ook door schenking. U hebt de woning dan 'vervreemd'.

Daarnaast eindigt de eigenwoningregeling in de volgende situaties:

- De eigen woning is niet langer uw hoofdverblijf, maar wordt uw tweede woning  
De woning gaat van box 1 over naar box 3.
- U gaat de woning verhuren  
Dat geldt niet voor tijdelijke verhuur. Zie *Overgangsrecht tijdelijke verhuur en Tijdelijke verhuur van de oude woning die te koop staat vanaf 2010*.
- U brengt de eigen woning van het privévermogen over naar het ondernemingsvermogen.
- Uw eigen woning is verloren gegaan, bijvoorbeeld door brand. Zie *Brand of sloop van de eigen woning*.
- U bent gescheiden of gaat uit elkaar en:
  - u hebt de woning 2 jaar geleden verlaten
  - u hebt de woning nog geen 2 jaar geleden verlaten, en uw partner woont er inmiddels ook niet meer
- U bent verhuisd en:
  - de oude woning is nog niet verkocht aan het einde van het tweede kalenderjaar, nadat u deze woning verliet. Zie ook *Tijdelijke verhuur van de oude woning die te koop staat vanaf 2010*.
  - de oude woning is niet meer bestemd voor verkoop
  - de oude woning staat niet meer leeg
- De nieuwe woning is aan het einde van het tweede kalenderjaar:
  - nog niet afgebouwd
  - niet meer bestemd als eigen woning
  - verhuurd of staat ter beschikking aan een ander (derden)

In deze gevallen geldt als verkoopprijs de waarde in het economisch verkeer op het moment dat de woning niet meer onder de eigenwoningregeling viel.

**Brand of sloop van de eigen woning**

Brand of sloop merken wij voor de bijleenregeling aan als een vervreemding. Maar niet voor brand of sloop in combinatie met de her- of nieuwbouw. Hiervoor geldt de voorwaarde dat de her- of nieuwbouw plaats vindt op de plek waar de gesloopte of afgebrande eigen woning stond of op een aanheerigheid (bijvoorbeeld in de tuin) van de afgebrande of gesloopte eigen woning. De maximale eigen woningschuld van de nieuwe woning berekent u met de rekenhulp op bladzijde 7.

2011

**Rekenhulp maximale eigenwoningschuld bij brand of sloop van de eigen woning**

De bestaande eigenwoningschuld op de eigen woning voor de sloop of de brand

A

De kosten van de bouw van de nieuwe eigen woning

B

De kosten veroorzaakt door de brand of van de sloop van de huidige eigen woning

C

Tel op: B en C

Tel op: A en D

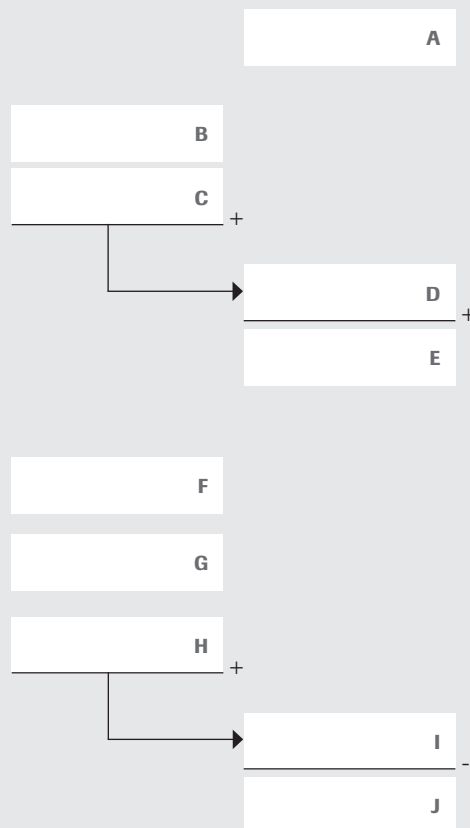
Elke tegemoetkoming in de kosten vanwege de brand, van de sloop of her- of nieuwbouw, bijvoorbeeld een subsidie van de gemeente of een verzekeringsuitkering.

De eigenwoningreserve die u had vóór de brand of sloop door vervreemding van een andere eigen woning

De eigenwoningreserve van uw partner, als de partnerregeling van toepassing is

Tel op: F tot en met H

Trek af: E min I De maximale eigenwoningschuld van de nieuwe woning is

**Tijdelijke verhuur van de oude woning die te koop staat vanaf 2010**

Bent u verhuisd naar een andere woning? Dan valt uw oude woning nog maximaal 3 jaar na afloop van het jaar waarin u de woning hebt verlaten onder de eigenwoningregeling. Dit betekent dat u in die periode ook de (hypotheek)rente van die oude woning nog mag aftrekken. U moet dan wel voldoen aan bepaalde voorwaarden. Zie de toelichting bij de vraag *Eigen woning* en dan *Tijdelijk twee eigen woningen*.

Verhuurde u in die periode (tijdelijk) uw oude woning terwijl de woning te koop bleef staan? Dan voldeed u niet meer aan de voorwaarden van de eigenwoningregeling. De woning gaat vanaf het moment van verhuur van box 1 naar box 3 en de (hypotheek)-renteaftrek vervalt. De overgang van box 1 naar box 3 op het moment van verhuur is een situatie die wij niet gelijk stellen met verkoop. De woning moet dan wel ook tijdens de verhuurperiode te koop blijven staan. Na de verhuurperiode valt de eigen woning weer onder de eigenwoningregeling op voorwaarde dat de woning opnieuw leeg te koop staat. U mag de (hypotheek)rente vanaf dat moment weer aftrekken.

De terugkeer van box 3 naar box 1 na afloop van de verhuur is voor de bijeenregeling geen situatie die wij gelijk stellen met aankoop. De terugkeer naar de eigenwoningregeling van box 1 na afloop van de verhuurperiode geldt alleen als dit gebeurt vóór het einde van het tweede kalenderjaar nadat u de woning hebt verlaten.

**Rekenhulpen en rekenprogramma**

Om de vragen over de eigenwoningreserve in de aangifte in te vullen, kunt u 2 rekenhulpen gebruiken. Hiermee berekent u de overwaarde, de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld.

U kunt de rekenhulpen alleen gebruiken als u in 2011:

- uw woning verkocht, een nieuwe woning kocht en u voor de nieuwe woning geen kosten had voor onderhoud, (tenzij binnen 6 maanden na aankoop van de woning) verbouwing en afkoop van de rechten voor erfpacht, opstal of beklemming.
- een nieuwe woning kocht en geen eigenwoningreserve had op 1 januari 2011.

2011

**Rekenprogramma bijeenregeling**

Ga naar het *Rekenprogramma Bijeenregeling* als u de rekenhulpen niet kunt gebruiken. Dit rekenprogramma is uitgebreider en geeft inzicht in de fiscale gevolgen die de bijeenregeling voor u kan hebben. U vindt het rekenprogramma op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

**Meer informatie**

Voor meer informatie belt u met de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

**Rekenhulp en aangifte per situatie**

Er zijn 2 rekenhulpen:

- rekenhulp A. Bepalen overwaarde
- en rekenhulp B. Bepalen eigenwoningschuld

Voordat u de rekenmodellen invult, bepaalt u eerst welke situatie voor u geldt.

***U verkocht uw eigen woning in 2011 en u hebt geen andere eigen woning gekocht => Rekenhulp A***

U vult rekenhulp A in om de overwaarde te berekenen als u in 2011 uw eigen woning verkocht en geen nieuwe woning kocht. Vul daarna op de aangifte de vragen in bij het onderdeel *Als u of uw fiscale partner in 2011 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had*.

***U verkocht uw eigen woning in 2011 en u kocht in 2011 een andere eigen woning => Rekenhulp A en B***

Verkocht u in 2011 uw eigen woning en kocht u in datzelfde jaar een nieuwe woning? Vul dan eerst rekenhulp A in om de overwaarde te berekenen. Vul daarna rekenhulp B in. Hiermee berekent u de eigenwoningschuld. In rekenhulp B vult u de aankoopprijs van de woning in (nieuwbouw- of bestaande woning).

**Let op!**

Bij de aankoopprijs van een nieuwbouwwoning of een bestaande woning horen niet de makelaarskosten en notariskosten. Die vermeldt u apart in de rekenhulp.

***U hebt een nieuwbouwwoning gekocht***

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is de aankoopprijs het totaal van:

- de aanneemsom
- de koopsom van de grond
- de bouwrente uit de periode vóór afsluiting van de voorlopige koopovereenkomst
- het meer- en minderwerk
- de uitgaven die buiten de aannemer om zijn gedaan voor bijvoorbeeld straatwerk en tuinaanleg

***U hebt een bestaande woning gekocht***

Bij aankoop van een bestaande woning is de aankoopprijs het bedrag dat u voor de woning betaalde.

**Rekenhulp en aangifte bij fiscaal partnerschap**

Fiscale partners kunnen in de rekenhulp meestal gezamenlijke bedragen invullen bij vragen over de eigenwoningschuld en de

eigenwoningreserve. Maar soms kan dit niet en moet ieder zijn eigen aandeel invullen, bijvoorbeeld:

- bij echtscheiding
- bij overlijden
- als de verdeling van de schuld over beide partners een andere verhouding kent dan de verdeling van het eigendom
- bij aankoop van een woning terwijl de (fiscale) partner al een eigenwoningreserve heeft

**Rekenhulp A. Bepalen overwaarde**

Verkoopprijs van de verkochte woning  **A1**

Verkoopkosten van de verkochte woning:

Makelaarskosten  **A2**

Taxatiekosten  **A3**

Overige kosten  **A4**

Tel op: A2 t/m A4  **A5**

Trek af: A1 min A5 Netto-opbrengst van de verkochte woning. *Vul het bedrag van A6 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Verkoopprijs van de verkochte woning min de verkoopkosten'*  **A6**

Eigenwoningschuld van de verkochte woning *Vul het bedrag van A7 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Eigenwoningschuld voor de verkochte woning'*  **A7**

Trek af: A6 min A7 Overwaarde. *Zet een minteken voor het bedrag als dit negatief is. Vul het bedrag van A8 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Overwaarde van de verkochte woning'*  **A8**

Kocht u in 2011 een andere woning?  Ja

*Ga verder met rekenhulp B*

Nee

*Ga verder op uw aangifte met de vraag 'Eigenwoningschuld op 31 december 2011'*

2011

**Rekenhulp B. Bepalen eigenwoningschuld***Let op!**Vul eerst rekenhulp A in.*

Aankoopprijs van de bestaande of nieuwbouwwoning

B1

Makelaarskosten

B2

Notariskosten

B3

Overdrachtsbelasting

B4

Taxatiekosten

B5

Overige aankoopkosten

B6

Verbouwingskosten binnen 6 maanden na aankoop

B7

*Tel op: B2 t/m B7**Tel op: B1 plus B8. Totaal aankoopprijs en aankoopkosten van de gekochte woning.**Vul het bedrag van B9 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Aankoopprijs van de gekochte woning inclusief de aankoopkosten'**Overwaarde. Neem het bedrag van A8 over. Vul 0 in als het bedrag negatief is**Trek af: B9 min B10. Zet een minteken voor het bedrag als dit negatief is*

Meegefinancierde financieringskosten

*Tel op: B11 plus B12*

Schenking van ouder(s) voor de aankoop van de woning (op de schenking is de verhoogde vrijstelling voor de schenkbelasting toegepast)

*Trek af: B13 min B14. Maximale eigenwoningschuld voor de aankoopprijs en aankoopkosten van de gekochte woning**Vul in B16: het bedrag van B15 of het werkelijke bedrag van de lening als dat lager is*

Aflossing in 2011 op schulden in verband met de aankoopprijs en aankoopkosten van de gekochte woning (niet de aflossing op een overbruggingskrediet)

*Trek af: B16 min B17. Eigenwoningschuld**Vul het bedrag van B18 ook in op uw aangifte bij de vraag**'Eigenwoningschuld op 31 december 2011'**Ga daarna verder op uw aangifte met de vraag**'Waarde van de eigen woning'*

2011

**Overgangsrecht tijdelijke verhuur**

Als de woning al vóór 1 januari 2010 is verhuurd, kunt u op verzoek ook in aanmerking komen voor de regeling die sinds 2010 geldt. Sinds 2010 kan de woning na afloop van de verhuurperiode weer onder de eigenwoningregeling vallen en kunt u de (hypotheek)rente vanaf dat moment weer aftrekken.

De overgangsregeling kan ook van invloed zijn op de eigenwoningsschuld van de nieuwe woning. De overgang van box 1 naar box 3 op het moment van verhuur was vóór 1 januari 2010 altijd een situatie die gelijk was aan verkoop. Als de waarde van de woning toen hoger was dan de eigenwoningsschuld op dat moment, had u een overwaarde. Daardoor kreeg u een eigenwoningreserve op het moment dat de woning in box 3 viel. Door de overgangsregeling kunt u ervoor kiezen dit terug te draaien.

Ging u niet goedkoper wonen? Dan verminderde de overwaarde de eigenwoningsschuld van de nieuwe woning. Door de regeling toe te passen die sinds 1 januari 2010 geldt, worden de gevolgen van de bijleenregeling geacht niet te zijn ingetreden. Hierdoor hebt u vanaf het moment dat de woning tijdelijk wordt verhuurd mogelijk een hogere renteaftrek van de nieuwe woning.

Voor het overgangsrecht gelden de volgende voorwaarden:

- Op 1 januari 2008 was de woning uw hoofdverblijf.
- Na 1 januari 2008 stond de woning leeg en te koop.
- In afwachting van verkoop werd de woning tijdelijk verhuurd.
- Op 1 januari 2010 was de woning nog niet verkocht.
- U verzoekt om toepassing van het overgangsrecht.
- u verklaart zich met het volgende akkoord:
  - a. de overgang van de tijdelijk verhuurde woning van box 1 naar box 3 merken we niet aan als een vervreemdingsmoment voor de bijleenregeling
  - b. als de inspecteur een beschikking eigenwoningreserve heeft afgegeven, wordt deze beschikking herzien
  - c. als de woning opnieuw een eigen woning wordt, geldt dit niet als een verwerving voor de bijleenregeling

**Voorbeeld**

U koopt op 1 februari 2008 een nieuwe woning voor € 260.000. U leent hiervoor € 260.000. Op 1 maart 2008 verhuist u naar de nieuwe woning. Uw oude woning staat vanaf die datum leeg te koop. De oude woning wordt vanaf 1 juli 2008 tijdelijk verhuurd maar blijft te koop staan. Op 1 april 2011 eindigt de verhuursituatie. De woning staat nog steeds te koop.

Vanaf het moment van verhuur gaat de oude woning volgens de geldende regels over 2008 en 2009 over naar box 3 en vervalt de renteaftrek. De waarde in het economisch verkeer van de oude woning is op 1 juli 2008 € 175.000 en de eigenwoningsschuld € 100.000. De overgang van box 1 naar box 3 is volgens de geldende regels over 2008 en 2009 een vervreemding voor de bijleenregeling. De overwaarde is € 75.000 (€ 175.000 - € 100.000). De eigenwoningsschuld van de nieuwe woning, het bedrag waarover de rente aftrekbaar is, wordt hierdoor € 185.000 (€ 260.000 - € 75.000).

**Gevolgen toepassing overgangsregeling****Oude woning**

De oude woning keert op 1 april 2011 terug naar box 1. De rente over de eigenwoningsschuld is vanaf die datum tot moment van verkoop, maar uiterlijk tot en met 31 december 2011, weer aftrekbaar.

**Nieuwe woning**

De overgang van de oude woning op 1 juli 2008 van box 1 naar box 3 zien wij niet als een verkoop voor de bijleenregeling. Hierdoor is vanaf 1 juli 2008 alsnog renteaftrek mogelijk over € 260.000 tot het moment van verkoop van de oude woning, maar uiterlijk tot en met 31 december 2011. U moet om toepassing van deze regeling verzoeken.

In uw definitieve aanslag over 2008 of 2009 hebben wij uw eventuele renteaftrek nog niet verwerkt. Wilt u dat wij hiermee rekening houden? Op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) vindt u hiervoor een bezwaarformulier.