

2006

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

Als u of uw fiscale partner een eigen woning heeft verkocht, heeft u mogelijk te maken met de bijleenregeling. Als u een nieuwe eigen woning kocht en u had overwaarde in uw oude woning, is uw (hypotheek)renteaf trek mogelijk beperkt door de bijleenregeling. In de toelichting bij uw Aangifte inkomstenbelasting staat algemene informatie hierover. In deze aanvullende toelichting vindt u meer informatie over de bijleenregeling.

De bijleenregeling

Als u vanaf 2004 uw eigen woning heeft verkocht en een andere woning heeft gekocht, dan kan dat gevolgen hebben voor uw (hypotheek)renteaf trek. Meestal is de schuld voor de oude woning lager dan de verkoopopbrengst: de woning heeft dan overwaarde. U mag alleen rente aftrekken over een lening voor het deel van de aankoop prijs van de nieuwe woning dat hoger is dan de overwaarde van de oude woning.

Eigenwoningschuld, eigenwoningreserve en overwaarde

De *eigenwoningschuld* is het bedrag van de lening(en) voor de eigen woning waarover u rente mag aftrekken in box 1. Het gaat om de (hypotheek)schuld die u heeft afgesloten voor:

- de aankoop;
- de aankoopkosten;
- de verbetering en het onderhoud;
- de afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming.

Het bedrag van de leningen waarover u rente mag aftrekken, wordt beperkt door de *eigenwoningreserve*. De eigenwoningreserve is het bedrag waarvoor u geen eigenwoningschuld mag aangaan. De eigenwoningreserve ontstaat als u overwaarde heeft bij de verkoop van uw woning. Als u al een eigenwoningreserve had, dan voegt u de overwaarde hieraan toe. Als u nog geen eigenwoningreserve had, dan is de eigenwoningreserve gelijk aan de *overwaarde*. De overwaarde is wat u overhoudt als u de eigenwoningschuld voor de oude woning aftrekt van de netto-opbrengst.

Schematisch overzicht

Verkoop prijs	€
Verkoopkosten	€ -
Netto-opbrengst	€
Eigenwoningschuld verkochte woning	€ -
Overwaarde	€

Voorbeelden van aan- en verkoopkosten zijn makelaarskosten, overdrachtsbelasting en notariskosten in verband met de *overdracht*. Kosten die samenhangen met de *financiering* van de woning, zoals de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte zijn geen aan- en verkoopkosten. Deze financieringskosten kunt u meestal in de aangifte aftrekken bij de vragen over de eigen woning.

Is de eigenwoningreserve negatief, of heeft u geen eigenwoningreserve, dan is de rente aftrekbaar over uw volledige lening voor de aankoop. Heeft u een eigenwoningreserve en is de overwaarde negatief, dan trekt u dit bedrag van de eigenwoningreserve af.

Voorbeeld

Kost uw nieuwe woning € 100.000 en heeft u een eigenwoningreserve van € 20.000, dan kunt u voor € 80.000 een lening afsluiten. De rente is dan aftrekbaar in box 1. Leent u niet voor € 80.000, maar voor € 100.000, dan kunt u over het deel van uw lening à € 20.000 geen rente aftrekken.

Uw eigenwoningschuld kan dus niet hoger zijn dan de aankoop som van uw woning, verminderd met de eigenwoningreserve. De eigenwoningreserve neemt dan af.

De eigenwoningreserve neemt ook af als u deze gebruikt voor:

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

Voor de laatste twee punten geldt dat de totale kosten per kalenderjaar hoger moeten zijn dan € 5.000, of € 10.000 als u een fiscale partner heeft. Het maakt hierbij niet uit of u deze kosten met eigen geld betaalt. Als u er geld voor leent, kunt u alleen het deel van de lening dat hoger is dan uw eigenwoningreserve bij uw eigenwoningschuld tellen.

Voorbeeld

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

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

De eigenwoningreserve vervalt na vijf jaar. Is uw eigenwoningreserve uit meerdere verkopen opgebouwd, dan vervalt elk deel afzonderlijk na vijf jaar. De eigenwoningreserve vervalt ook als u overlijdt.

Als u de stand van uw eigenwoningreserve aan het einde van het kalenderjaar wilt weten, kunt u hiervoor een beschikking aanvragen bij de Belastingdienst.

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

2006

Verschillende situaties

U kunt in verschillende situaties te maken krijgen met de bijeenregeling. De volgende situaties worden toegelicht.

- U bent verhuisd naar een duurdere woning.
- U bent verhuisd naar een goedkopere woning.
- U heeft nog geen nieuwe woning gekocht, nadat u de oude heeft verkocht.
- U heeft een nieuwe woning gekocht, voordat u de oude heeft verkocht.
- U heeft een fiscale partner of huisgenoot.
- U en uw fiscale partner of huisgenoot zijn uit elkaar.

U bent verhuisd naar een duurdere woning

Hieronder vindt u twee rekenvoorbeelden waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een aantal situaties. U bent verhuisd naar een duurdere woning en:

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

U had nog geen eigenwoningreserve

Als u nog geen eigenwoningreserve had, is de eigenwoningreserve gelijk aan de overwaarde van uw oude woning.

Voorbeeld

U verkocht uw oude woning voor € 150.000 met € 3.000 aan verkoopkosten. De eigenwoningschuld bedroeg € 109.000.

Verkoopprijs oude woning	€ 150.000
Verkoopkosten	€ 3.000 -
Netto-opbrengst	€ 147.000
Eigenwoningschuld verkochte woning	€ 109.000 -
Overwaarde eigen woning	€ 38.000

Omdat u nog geen eigenwoningreserve had, is de eigenwoningreserve gelijk aan de overwaarde uit de oude woning: € 38.000. Vervolgens koopt u een nieuwe woning en investeert u de eigenwoningreserve.

Aankoopprijs nieuwe woning	€ 200.000
Aankoopkosten	€ 18.000 +
Aankoopsom	€ 218.000
Eigenwoningreserve	€ 38.000 -
Eigenwoningschuld	€ 180.000

Nieuwe stand eigenwoningreserve € 0

In dit voorbeeld heeft u de gehele eigenwoningreserve als eigen geld gebruikt voor uw nieuwe woning. In box 1 kunt u nu rente aftrekken over een lening voor uw woning à € 180.000. Alles wat u meer zou lenen dan dit bedrag is een schuld in box 3. De rente is dan niet aftrekbaar.

Berekening aftrekbare rente

U kunt de aftrekbare rente op de volgende manier berekenen:
 $\text{rente} \times (\text{eigenwoningschuld} / \text{totale hypotheek}) = \text{aftrekbare rente}.$

Gegeven:

Rente	= € 10.000
Eigenwoningschuld	= € 180.000
Totale hypotheek	= € 200.000

Dan is de aftrekbare rente:

$$€ 10.000 \times (€ 180.000 / € 200.000) = € 9.000.$$

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

U had al een eigenwoningreserve

Als u al een eigenwoningreserve had, wordt de overwaarde van de nieuwe woning hieraan toegevoegd. U kunt bij de aankoop van uw nieuwe woning voor dit bedrag geen eigenwoningschuld aangaan.

Voorbeeld

Als u voor een netto-opbrengst van € 250.000 uw woning verkoopt en u had een eigenwoningschuld van € 225.000, dan is de overwaarde € 25.000. Dit bedrag voegt u toe aan de eigenwoningreserve die u al had op 1 januari 2006. Als deze € 40.000 was, dan is uw nieuwe eigenwoningreserve € 65.000.

Stand eigenwoningreserve op 1-1-2006	€ 40.000
Overwaarde bij verkoop woning	€ 25.000 +
Nieuwe eigenwoningreserve	€ 65.000

Als u nu een duurdere woning koopt, zal de eigenwoningreserve meestal geheel opgaan in uw nieuwe woning.

Voorbeeld

Uw nieuwe woning kost in totaal € 350.000, zodat u een eigenwoningschuld mag hebben van maximaal € 285.000 (= € 350.000 - € 65.000). Uw eigenwoningreserve à € 65.000 is dan geheel opgegaan in uw nieuwe woning.

U bent verhuisd naar een goedkopere woning

Hieronder vindt u twee rekenvoorbeelden waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een aantal situaties. U bent verhuisd naar een goedkopere woning en:

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

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

2006

U had nog geen eigenwoningreserve

Als u na de verkoop van uw woning een goedkopere woning koopt, houdt dan rekening met het volgende: de eigenwoningschuld voor uw nieuwe woning mag niet hoger zijn dan die voor de oude.

Voorbeeld

U verkoopt uw woning op 1 januari 2006 voor € 203.000 met € 3.000 aan verkoopkosten. U had daarvoor een eigenwoningschuld van € 125.000. U heeft een overwaarde van € 75.000. Dit is meteen ook uw eigenwoningreserve.

Verkoopprijs oude woning	€ 203.000
Verkoopkosten	€ 3.000 -
Netto-opbrengst	€ 200.000
Eigenwoningschuld verkochte woning	€ 125.000 -
Overwaarde eigen woning	€ 75.000

Nieuwe stand eigenwoningreserve € 75.000

U koopt vervolgens een woning voor € 110.000 en sluit hiervoor een lening af voor € 110.000. Omdat de oude woning duurder was dan de nieuwe woning, mag de eigenwoningschuld maximaal de oude eigenwoningschuld (€ 125.000) zijn, maar niet meer dan de leningen voor de aankoop van de nieuwe woning. In dit geval dus € 110.000. Hierbij is vereist dat de oude woning meer dan zes maanden uw hoofdverblijf was. De eigenwoningreserve neemt niet af, omdat de aankoop van de nieuwe woning gelijk is aan de eigenwoningschuld voor de nieuwe woning.

Als u eigen geld gebruikt om uw eigenwoningschuld te verlagen, neemt uw eigenwoningreserve af met dit bedrag.

Voorbeeld

Als u € 50.000 eigen geld gebruikt voor de aankoop van een woning à € 110.000, is uw eigenwoningschuld € 60.000. Uw eigenwoningreserve bedraagt nu € 25.000 (= € 75.000 - € 50.000).

U had al een eigenwoningreserve

Het kan zijn dat u bij de aanschaf van een goedkopere woning eigenwoningreserve overhoudt, omdat uw nieuwe eigenwoningschuld niet hoger mag zijn dan:

- uw oude eigenwoningschuld; of
- uw leningen voor de aankoop, als dit bedrag lager is dan de oude eigenwoningschuld.

Voorbeeld

De eigenwoningschuld voor uw oude woning was € 225.000. Vervolgens koopt u een woning van € 275.000. U had nog een eigenwoningreserve van € 65.000. Deze kunt u met maximaal € 50.000 verkleinen. Dit is het verschil tussen de aankoop van de nieuwe woning en uw oude eigenwoningschuld. U houdt € 15.000 eigenwoningreserve over.

U heeft nog geen nieuwe woning gekocht, nadat u de oude heeft verkocht

Als u vanaf 1 januari 2004 uw eigen woning heeft verkocht en u gaat vervolgens huren of u vertrekt naar het buitenland, dan heeft u geen eigenwoningschuld meer. De overwaarde van de verkochte woning is dan uw eigenwoningreserve, of u voegt de overwaarde toe aan de eigenwoningreserve die u al had. Omdat u geen nieuwe woning heeft gekocht, blijft uw eigenwoningreserve staan. Deze vervalt na vijf jaar of na overlijden. Koopt u binnen die vijf jaar een nieuwe woning, dan telt uw eigenwoningreserve mee bij het bepalen van de maximale eigenwoningschuld waarover renteaftrek mogelijk is.

U heeft een nieuwe woning gekocht, voordat u de oude heeft verkocht

Als u een nieuwe woning heeft gekocht, maar de oude woning nog niet heeft verkocht, dan kunt u de overwaarde van uw oude woning nog niet bij de eigenwoningreserve tellen. Als u voor de nieuwe woning een lening heeft afgesloten, dan mag u rente aftrekken over de hele lening voor de nieuwe woning. Heeft u echter nog een eigenwoningreserve staan, dan mag u voor de hoogte van dit bedrag geen eigenwoningschuld aangaan.

U hoeft bij de financiering van de nieuwe woning dus nog geen rekening te houden met de overwaarde van de oude woning. Dit hoeft u pas te doen als de oude woning is verkocht, of als deze geen eigen woning meer is in box 1, door een andere reden dan verkoop. U moet dan de overwaarde vaststellen en alsnog tot uw eigenwoningreserve rekenen.

De eigenwoningschuld is vanaf dat moment maximaal de aankoop van de nieuwe eigen woning minus de eigenwoningreserve. Als de nieuwe woning goedkoper is dan de oude woning, geldt de uitleg in de paragraaf 'Verhuisd naar goedkopere woning'.

U heeft een fiscale partner of huisgenoot

De eigenwoningreserve is persoonlijk, maar als u met uw fiscale partner de gezamenlijke woning verlaat en een volgende gezamenlijke woning koopt, moet u rekening houden met elkaars eigenwoningreserve.

Als uw fiscale partner bij u intrekt en deze heeft een eigenwoningreserve, dan heeft dit geen invloed op uw eigenwoningschuld. Pas als u hierna samen een andere woning koopt, wordt de eigenwoningreserve van u en uw fiscale partner samengevoegd en wordt de aankoop met dit bedrag verminderd. Het maakt hierbij niet uit wie van u de eigenaar was van de oude woning en wie de nieuwe koopt.

Voorbeeld

U verkoopt de woning waarvan u gezamenlijk eigenaar was voor € 125.000 (ieder € 62.500), terwijl u samen een persoonlijke eigenwoningschuld had van € 50.000 (ieder € 25.000). De overwaarde is dan € 75.000 (ieder € 37.500).

Netto-opbrengst oude woning	€ 125.000
Eigenwoningschuld verkochte woning	€ 50.000 -
Eigenwoningreserve	€ 75.000
Eigen deel eigenwoningreserve	€ 37.500

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

2006

Hierna verhuist u met uw fiscale partner naar een woning die door u alleen is gekocht voor € 210.000. U mag dan een eigenwoningsschuld van € 135.000 hebben.

Aankoopprijs nieuwe woning	€ 210.000
Eigen deel eigenwoningreserve	€ 37.500 -
Eigenwoningreserve partner	€ 37.500 -
Eigenwoningschuld	€ 135.000

Deze regeling geldt niet alleen voor fiscale partners, maar ook voor huisgenoten. Dit kunnen broers of zussen zijn, of thuiswonende kinderen.

U en uw fiscale partner of huisgenoot zijn uit elkaar

Als u de samenwoning met uw fiscale partner of huisgenoot beëindigt, bijvoorbeeld door scheiding, neemt ieder zijn eigen deel van de eigenwoningreserve mee.

Was u getrouwd in gemeenschap van goederen, dan krijgt ieder 50%. Degene die de woning verlaat, hoeft alleen rekening te houden met zijn eigen eigenwoningreserve.

Let op!

Bij huwelijkse voorwaarden of een samenlevingscontract kan een andere verdeling zijn overeengekomen. Als u beiden die andere verdeling wilt, moet u hiervoor gezamenlijk een schriftelijk verzoek indienen bij de Belastingdienst. Als u dat niet doet wordt de eigenwoningreserve naar evenredigheid van het eigendom van de woning verdeeld.

Bijzondere situaties

De volgende bijzondere situaties worden hieronder besproken:

- situaties die gelijk zijn aan aankoop, zoals schenking;
- situaties die gelijk zijn aan verkoop, zoals vervreemding.

Situaties die gelijk zijn aan aankoop

U kunt een eigen woning niet alleen verkrijgen door aankoop, maar ook:

- als iemand u de woning schenkt;
- als uw tweede woning uw hoofdverblijf wordt;
- als u een woning van het ondernemingsvermogen overbrengt naar uw privévermogen.

Als aankoopprijs geldt in bovenstaande gevallen de waarde van de woning in het economische verkeer op het tijdstip dat de woning uw eigen woning wordt.

Situaties die gelijk zijn aan verkoop

De eigenwoningregeling eindigt bij overdracht van de woning. Dat is meestal door verkoop, maar kan ook door de woning te schenken. U heeft de woning dan vervreemd. Daarnaast kan een woning niet langer uw eigen woning zijn:

- doordat de eigen woning niet langer uw hoofdverblijf is, maar uw tweede woning is geworden. De woning gaat dan van box 1 over naar box 3;
- omdat de eigen woning van het privévermogen naar het ondernemingsvermogen is overgebracht.
- bij scheiding/uit elkaar gaan, als:
 - u de woning twee jaar geleden heeft verlaten;
 - u de woning nog geen twee jaar geleden heeft verlaten, maar deze niet meer van uw partner is.
- als u een nieuwe eigen woning heeft gekocht en:
 - de oude woning nog niet is verkocht aan het einde van het tweede kalenderjaar, na het jaar waarin u de woning betrok;
 - de oude woning niet meer bestemd is voor verkoop;
 - de oude woning niet meer leegstaat;
 - de nieuwe woning aan het eind van het tweede kalenderjaar nog niet is gebouwd;
 - de nieuwe woning niet meer bestemd is om als eigen woning te dienen;
 - de nieuwe woning niet meer leeg staat.

In bovenstaande gevallen geldt de waarde in het economische verkeer op het moment dat de woning niet meer een eigen woning is. Het moment waarop dit gebeurt, legt u vast in de notariële akte.

Rekenhulpen en rekenprogramma

Voor uw belastingaangifte zijn drie rekenhulpen ontwikkeld waarmee u de vragen over de eigenwoningreserve op het aangiftebiljet kunt invullen. In de rekenhulpen wordt regelmatig naar de vragen op de aangifte verwezen. Met de rekenhulpen kunt u de overwaarde, de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld berekenen.

U kunt de rekenhulpen alleen gebruiken als u:

- in 2006 uw woning verkocht en een nieuwe woning kocht, en u voor de nieuwe woning geen kosten had voor onderhoud, verbetering en de afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming;
- een duurdere woning heeft gekocht en u al een eigenwoningreserve had op 1 januari 2006;
- een goedkopere woning heeft gekocht.

Het *Rekenprogramma Bijleenregeling* is uitgebreider dan de rekenhulpen. Met het rekenprogramma krijgt u inzicht in de fiscale gevolgen die de bijleenregeling voor u kan hebben. U vindt het rekenprogramma op www.belastingdienst.nl. Voor meer informatie kunt u bellen met de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

Rekenhulp en aangifte per situatie

Er zijn drie rekenhulpen: rekenhulp A, B, en C. Voordat u de rekenhulpen kunt invullen, moet u bepalen welke situatie op u van toepassing is.

Bijvoorbeeld, u verkocht uw eigen woning en:

- u heeft geen andere eigen woning gekocht;
- u heeft een andere eigen woning gekocht.

2006

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

U verkocht uw eigen woning in 2006 en u heeft geen andere eigen woning gekocht

In dit geval vult u alleen rekenhulp A in voor het berekenen van de overwaarde.

Als u de oude woning verkocht in 2006 en geen nieuwe woning kocht, dan vult u op de aangifte de volgende vragen in bij het onderdeel *Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had*:

- Eigenwoningreserve op 1 januari 2006;
- Kosten voor onderhoud en/of verbetering van de nieuwe woning;
- Schulden in verband met onderhoud en/of verbetering van de nieuwe woning;
- Aflossing in 2006 op de eigenwoningschuld van de nieuwe woning;
- Eigenwoningreserve op 31 december 2006.

Als u de oude woning verkocht in 2004 of 2005, en in 2004 of 2005 geen nieuwe woning kocht, dan heeft u een eigenwoningreserve op 1 januari 2006. Als u vervolgens geen nieuwe woning kocht in 2006, dan vult u op de aangifte alleen de volgende vragen in bij het onderdeel *Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had*:

- Eigenwoningreserve op 1 januari 2006;
- Eigenwoningreserve op 31 december 2006.

U verkocht uw eigen woning in 2006 en u heeft in 2006 een andere eigen woning gekocht.

In dit geval vult u de **rekenhulpen A en B** in. Met rekenhulp A berekent u de overwaarde. Met rekenhulp B berekent u of u in een goedkopere of duurdere woning bent gaan wonen. Als nu blijkt dat u:

- in een duurdere woning bent gaan wonen, vul dan **rekenhulp C** in. Hiermee berekent u de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld.
- in een goedkopere woning bent gaan wonen, dan kunt u verder geen gebruikmaken van de rekenhulpen. Gebruik dan het **rekenprogramma**.

Op **rekenhulp B** vult u de aankoopprijs van de woning in. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- een nieuwbouwwoning;
- een bestaande woning.

Let op!

Tot de aankoopprijs van een nieuwbouwwoning of een bestaande woning horen niet de bijkomende kosten, zoals makelaarskosten en notariskosten. Die vult u apart in op de rekenhulp.

U heeft een nieuwbouwwoning gekocht

Als u een nieuwbouwwoning heeft gekocht, neemt u als aankoopprijs van de woning 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 heeft een bestaande woning gekocht

Als u een bestaande woning heeft gekocht, neemt u als aankoopprijs van de woning het bedrag dat u voor de woning betaalde.

Rekenhulp en aangifte bij fiscaal partnerschap

Fiscale partners kunnen op de rekenhulp meestal gezamenlijke bedragen invullen bij vragen over de eigenwoningschuld en de eigenwoningreserve. In een aantal situaties kan dit niet en moet het eigen aandeel op de aangifte worden ingevuld. Dit is het geval:

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

Rekenhulp en aangifte bij volledige eigendom van de woning

U en uw fiscale partner zijn samen volledig eigenaar van de woning

Als u de woning samen met uw fiscale partner bezit, dan vult u alle bedragen van u beiden in. Het percentage van uw aandeel in de woning vult u in bij de onderdelen *Uw aandeel in het eigendom van de verkochte woning* en *Uw aandeel in het eigendom van de nieuwe woning*. Uw percentage opgeteld bij het percentage van uw fiscale partner is altijd 100%. Als u bijvoorbeeld in gemeenschap van goederen bent gehuwd, vult u ieder 50% in.

U had geen fiscale partner en de woning was volledig uw eigendom

In dit geval geeft u alle bedragen van uzelf aan. Vul 100% in bij de onderdelen *Uw aandeel in het eigendom van de verkochte woning* en *Uw aandeel in het eigendom van de nieuwe woning*.

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

2006

Rekenhulp en aangifte bij gedeeltelijk eigendom van de woning

U en uw fiscale partner zijn samen slechts gedeeltelijk eigenaar van de woning

Als u samen slechts gedeeltelijk eigenaar bent van de woning waarin u samenwoont, dan vult u op de aangifte alle bedragen in die betrekking hebben op het eigendomsdeel van u en uw fiscale partner samen. Het percentage van het eigendomsdeel van de woning vult u in bij de vraag *Uw aandeel in het eigendom van de verkochte woning* en bij de vraag *Uw aandeel in het eigendom van de nieuwe woning*. Het percentage van u, opgeteld bij het percentage van uw fiscale partner, is altijd 100% van uw gezamenlijk eigendomsdeel in de totale woning.

U had geen fiscale partner en de woning was niet volledig uw eigendom

In dit geval geeft u alle bedragen aan die betrekking hebben op uw eigendomsdeel. Vul 100% in bij de onderdelen *Uw aandeel in het eigendom van de verkochte woning* en *Uw aandeel in het eigendom van de nieuwe woning*.

Rekenhulp A. Als u in 2006 uw woning verkocht: bepalen overwaarde

Verkoopprijs van de verkochte woning A1
Vul het bedrag van A1 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Verkoopprijs van de verkochte woning'

Verkoopkosten van de verkochte woning:

Makelaarskosten A2

Taxatiekosten A3

Overige kosten A4

Tel op: A2 t/m A4 A5

Vul het bedrag van A5 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Verkoopkosten van de verkochte woning'

Trek af: A1 min A5. Netto-opbrengst van de verkochte woning A6

Eigenwoningsschuld van de verkochte woning A7

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

Trek af: A6 min A7. Overwaarde. Zet een minteken vóór het bedrag als dit negatief is A8

Kocht u in 2006 een andere woning?

Ja Ga verder met rekenhulp B

Nee

Vul het bedrag van A8 in op uw aangifte bij de vraag 'Eigenwoningreserve op 31 december 2006'. Zet een minteken vóór het bedrag als dit negatief is. Ga daarna verder op uw aangifte met de vraag 'Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning had'

2006

Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning verkocht of een eigenwoningreserve had

Rekenhulp B. Als u in 2006 een andere woning kocht en u had op 1 januari 2006 geen eigenwoningreserve: bepalen goedkoper of duurder wonen

Let op!

Vul eerst rekenhulp A in.

Aankoopprijs van de nieuwe woning B1
Vul het bedrag van B1 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Aankoopprijs van de nieuwe woning'

Aankoopkosten van de nieuwe woning, (niet de financieringskosten, zie pagina 1)

Makelaarskosten B2

Notariskosten B3

Overdrachtsbelasting B4

Taxatiekosten B5

Overige kosten B6

Tel op: B2 t/m B6 B7

Vul het bedrag van B7 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Aankoopkosten van de nieuwe woning'

Tel op: B1 plus B7. Totaal aankoopprijs en aankoopkosten van de nieuwe woning B8

Netto-opbrengst verkoop woning. Neem het bedrag van A6 over B9

Trek af: B8 min B9. Zet een minteken vóór het bedrag als dit negatief is B10

Is het bedrag bij B10 hoger dan 0? Ja Nee
Ga verder met rekenhulp C

▼
Nee

Het bedrag van de eigenwoningreserve en de eigenwoningsschuld kunt u berekenen met het Rekenprogramma Bijleenregeling op internet: www.belastingdienst.nl. Of bel voor meer informatie de Belasting-Telefoon: 0800 - 0543.

Rekenhulp C. Als u in 2006 een duurder woning kocht: bepalen eigenwoningsschuld

Let op!

Vul eerst de rekenhulpen A en B in.

Is het bedrag bij A8 negatief? Nee Ja
Vul 0 in op uw aangifte bij de vraag 'Eigenwoningreserve op 31 december 2006'

Vul het bedrag van A8 in op uw aangifte bij de vraag 'Eigenwoningreserve op 31 december 2006'. Zet een minteken vóór het bedrag

Aankoopprijs en aankoopkosten van de nieuwe woning. C1

Overwaarde. C2

als het bedrag negatief is

Trek af: C1 min C2. Maximale schuld voor C3

aankoopprijs en aankoopkosten van de nieuwe woning

Geleend bedrag voor de aankoopprijs en aankoopkosten van de nieuwe woning C4

Neem het laagste bedrag van C3 en C4 over. C5

Aflossing in 2006 op schulden in verband met de aankoopprijs en aankoopkosten van de nieuwe woning (Niet de aflossing op een overbruggingskrediet.) C6

Vul het bedrag van C6 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Aflossing in 2006 op de eigenwoningsschuld van de nieuwe woning'

Eigenwoningsschuld. Trek af: C5 min C6. C7

Vul het bedrag van C7 ook in op uw aangifte bij de vraag 'Eigenwoningsschuld van de nieuwe woning op 31 december 2006'

Ga daarna verder op uw aangifte met de vraag 'Als u of uw fiscale partner in 2006 een eigen woning had'