



Samen een huis, twee keer de bijleenregeling?

25 april 2012

Mijn vriendin en ik willen gaan samenwonen. Ik heb een prachtig huis op het oog; ik denk dat ik dat voor zo'n € 500.000 kan kopen. Dat kan ik financieel wel behappen, ook al omdat mijn ouders zonodig financieel wel willen bijspringen. Mijn vriendin en ik wonen nu nog ieder in ons eigen appartement. Bij verkoop gaan we daar winst op maken. We verwachten op de flat van mijn vriendin € 60.000 winst, en op die van mij zo'n € 100.000. In de huidige markt is dat natuurlijk niet goudgerand, maar we kunnen de flats desnoods gaan verhuren. Dat lukt zeker. Hoe pakt de bijleenregeling nu in ons geval uit? Moet ik voor de renteaftrek op de nieuwe woning rekening houden met de verwachte winst op beide appartementen, of op een van beiden? En geldt die regeling ook als ik mijn flat niet verkoop, maar die ga verhuren?

Antwoord

Als u met uw vriendin gaat samenwonen in uw droomhuis, krijgt u te maken met de bijleenregeling voor partners. De bijleenregeling houdt kortweg gezegd in dat de winst op het oude huis gebruikt moet worden ter financiering van de nieuwe eigen woning. De wet regelt dat als volgt: de winst op het oude huis – de eigenwoningreserve – wordt afgeboekt op de kostprijs van de nieuwe woning (koopsom plus kosten); het verschil is de maximale eigenwoningschuld, het bedrag waarover een renteaftrek wordt verleend. Door deze aanpak wordt de renteaftrek op de nieuwe woning beperkt, ook als u de winst op het oude huis feitelijk niet gebruikt om de nieuwe woning (deels) te betalen.



Bij partners die ieder vanuit een eigen woning gaan samenwonen in een nieuw eigen huis kan de bijleenregeling ingewikkeld uitpakken. Om dat in uw situatie uit te werken is allereerst van belang wie de woning gaat kopen: u alleen, of u en uw vriendin gezamenlijk.

Als u alleen de woning koopt – de woning komt alleen op uw naam te staan – moet u rekening houden met een eigenwoningreserve van € 100.000. Dat is de winst op uw appartement. Die 'winst' wordt fiscaal geconstateerd in alle gevallen waarin een woning niet meer fungeert als eigen woning hoofdverblijf. Als u uw appartement gaat verhuren, komt die 'winst' naar voren, ook al heeft u die meerwaarde niet cash

gerealiseerd en is dat bedrag niet beschikbaar om te gebruiken voor de (gedeeltelijke) financiering van de nieuwe woning.

Als u de woning voor € 500.000 (incl. kosten) koopt, kunt u over maximaal € 400.000 renteaftrek verkrijgen. Bij deze optie speelt de meerwaarde van het appartement van uw vriendin geen rol voor de bijleenregeling. Daar hoeft u geen rekening mee te houden. Dat is anders als u en uw vriendin (tijdelijk) hebben samengewoond in haar appartement. Dan moet u die meerwaarde wél als eigenwoningreserve afboeken op het maximale bedrag waarover renteaftrek wordt verleend.

Beslissend in dezen is de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). Als u nimmer op haar adres ingeschreven hebt gestaan, kunt u de meerwaarde van haar appartement buiten beschouwing laten.

Kopen u en uw vriendin gezamenlijk de nieuwe woning – ieder voor de helft – dan pakt de bijleenregeling duurder uit: u moet dan ieder voor de renteaftrek op uw helft van de nieuwe woning rekening houden met de meerwaarde op uw appartement. Bij deze optie krijgt uw vriendin renteaftrek over (ten hoogste) € 250.000, de helft van de koopsom van de woning, minus haar eigenwoningreserve van € 60.000 = € 190.000. Bij u wordt dat € 250.000 minus een eigenwoningreserve van € 100.000 = € 150.000. Voor de goede orde: dat zijn de maximumbedragen. Als u of uw vriendin besluit om uw deel van de woning deels met 'eigen geld' te bekostigen, vermindert dat uiteraard ook de renteaftrek.