

seh kennis & innovatie event 2026

De eigenwoningregeling bij verhuizen





Wettelijk kader eigen woning

Art. 3.111 Wet IB 2001

Een woning kwalificeert als eigen woning wanneer deze *'anders dan tijdelijk'* als hoofdverblijf dient.

Maar... er zijn uitzonderingen bij verhuizingen (lid 2, 3 en 4).

Tijdelijk twee (eigen) woningen

Lid 2: Oude woning blijft na verhuizing 'eigen woning', mits leeg en bestemd voor verkoop.

Lid 3: Nieuwe woning wordt al 'eigen woning', mits leeg of in aanbouw

Lid 4: Woning blijft na relatiebreuk nog 'eigen woning' voor vertrekkende partner



Wettelijk kader eigen woning

Art. 3.111 Wet IB 2001

Een woning kwalificeert als eigen woning wanneer deze *'anders dan tijdelijk'* als hoofdverblijf dient.

Maar... er zijn uitzonderingen bij verhuizingen (lid 2, 3 en 4).

Tijdelijk twee (eigen) woningen

Lid 2: Oude woning blijft na verhuizing 'eigen woning', mits leeg en bestemd voor verkoop.



Lopende kalenderjaar + 3 opvolgende kalenderjaren

Lid 3: Nieuwe woning wordt al 'eigen woning', mits leeg of in aanbouw



Lopende kalenderjaar + 3 opvolgende kalenderjaren

Lid 4: Woning blijft na relatiebreuk nog 'eigen woning' voor vertrekkende partner



2 jaren, na verlaten woning, mits woning ter beschikking van gewezen partner

Wat betekent “*anders dan tijdelijk*”?

Voor de IB-wetgeving is van belang:

- De **intentie** om de woning als hoofdbewoning te gaan bewonen (oogmerk).

Relevant voor praktijk: feiten en omstandigheden!



Nederlandse belastingwetgeving

Uoas enien de tierets belasting vandenene raiden bdegaraoflendaen
Hlenlugrmit, coöner eneume pionodn mas mpoemsbenes Iran pacti
wéncien mimilent am amvquernmacunenürendodescn fembes acneng
braga di eudin nebeaalivesittim beadr. mtelgeltentidun e am sen
cobegan duge wecmders commecisan inisquoi verder erden en iij
oonernüretincermers commecisan inisquoi verder erden en iij
actgcpies donean clent cerenice pitueigen.

Dane liadsn barlostaus loenianging, eiple räihg evarmnd
berinipr yendr bleclaeer opoint grater. donean vosvwaleng
aunect, de aide uir arum imi-mumont murauergtsene
neraajens aug mase eir eocind aum ererendiemens
periminet andäucineenes beirageclamitien voutin
bdarage ze flemmbton trage essi duge eduslaimo
enesden ent de veme ein ergarpon is ignstoo.
yarmmetianadergale urge produe consinesat
naelogaurgunte.



Twee fiscale regimes: IB versus Wbr

Inkomstenbelasting (Wet IB2001)

Gebaseerd op **gebruik en intentie**. De woning moet als hoofdverblijf dienen of de intentie daartoe moet aanwezig zijn.

Wet belastingen rechtsverkeer (Wbr)

Gebaseerd op **feitelijke bewoning**. De woning moet als hoofdverblijf dienen.

Vuistregel 6 maanden, tenzij uitzondering (buiten eigen macht).

Bij relatiebreuk vóór oplevering van de woning kunnen de twee regimes uiteenlopen, met onverwachte fiscale gevolgen.

Voorbeeld: tijdelijke verhuur en terugkeer

Situatie

Een man heeft een appartement met een **aflossingsvrije** hypotheek (BEWS). Hij gaat bij zijn vriendin wonen en verhuurt het appartement. De eigenwoningsschuld (EWS) wordt niet afgelost.

Na 5 jaar keert hij terug en gaat het appartement opnieuw bewonen.

Vraag

Valt de aflossingsvrije schuld onder overgangsrecht?

Antwoord: Ja X

Verhuur leidt tot fictieve vervreemding en is dus géén feitelijke aflossing.

Conclusie:

Het overgangsrecht herstelt voor de aflossingsvrije schuld.



Casus: verhuur woning én nieuwe aankoop

Situatie

Een stel koopt een nieuwe woning. Hun huidige woning wordt in mei 2026 verhuurd. Op deze woning rust een aflossingsvrije hypotheek van € 150.000 (BEWS).

In augustus 2026 financieren ze de nieuwe woning.

Vraag

Geldt het overgangsrecht voor deze lening van € 150.000 ?

Antwoord: Nee X

Verhuur leidt tot fictieve vervreemding en is dus géén feitelijke aflossing.

Conclusie:

Geen overgangsrecht voor de nieuwe lening van € 150.000.

Kan-bepaling: keuze om overgangsrecht samen toe te passen

“Is de kan-bepaling wel een echte keuzeoptie?”

In theorie: **ja**



Wel kiezen

Gezamenlijke toepassing

→ BEWS valt in box 1

→ renteaftrek voor beide partners

In praktijk: **nee**



Niet kiezen

Geen gezamenlijke toepassing

→ deel aflosvrije schuld in box 3

→ (deels) verlies renteaftrek

Voorbeeld 'kan-bepaling' overgangsrecht

Man

BEWS: € 200.000
aflossingsvrij

Vrouw

Starter, geen
eigenwoningverleden

Nieuwe woning

Aankoopprijs:
€ 750.000

Gewenst: € 200.000
aflossingsvrij

“Wat zijn gevolgen keuze wel of niet toepassen ‘kan-bepaling’?”

- Mét keuze ‘kan-bepaling’: € 200.000 in box 1
- Zonder keuze ‘kan-bepaling’: € 100.000 in box 3



Spelregels bij schulden met aflossingsverplichting



Voortzetting
aflossingsstanden en
aflossingschema's

Eerst schuld met
kortst resterende
looptijd

Aflossen uit eigen
middelen: **weg = weg**

Verhuizen en verbouwen met eigen middelen

Optimalisatie hypotheekconstructie bij aankoop en verbouwing.

Verkoop oude woning

Verkoopprijs: € 540.000

EWS: € 410.000 (NR)
200 maanden resterend

Aankoop nieuwe woning

Aankoopprijs: € 630.000

Verbouwing: € 120.000

Beschikbaar spaargeld voor verbouwing

Eigen middelen: € 150.000



Standaardoplossing

De EWR bij verkoop wordt ingebracht. Aanvullende financiering annuïtair (360 maanden)

1

EWR: € 130.000 ingebracht

Deze EWR wordt volledig ingebracht, dus maximale nieuwe EWS € 500.000.

2

Lening 1: € 410.000

Bestaande schuld met 200 maanden resterende looptijd.

3

Lening 2: € 90.000

Nieuwe annuïtaire lening met een looptijd van 360 maanden.

Alternatieve constructie: vooraf aflossen

Vóór de verkoop €150.000 aflossen op de bestaande schuld, waardoor de aflossingsstand lager wordt.

Vóór aflossing

Schuld: € 410.000
EWR: € 130.000
Max EWS: € 630.000 – EWR = € 500.000

- Lening 1: € 410.000 (200 mnd)
- Lening 2: € 90.000 (360 mnd)

Ná aflossing

Schuld: € 260.000
EWR: € 280.000
Max EWS: € 350.000 + € 150.000 verbouwing

- Lening 1: € 260.000 (200 mnd)
- Lening 2: € 240.000 (360 mnd)

Bij rente 4,0% verschil in maandlast: **bruto € 302.**



Art. 3.119f IB2001: verhuisregelingen

Lid 1: Overgang fiscaliteit oude schuld

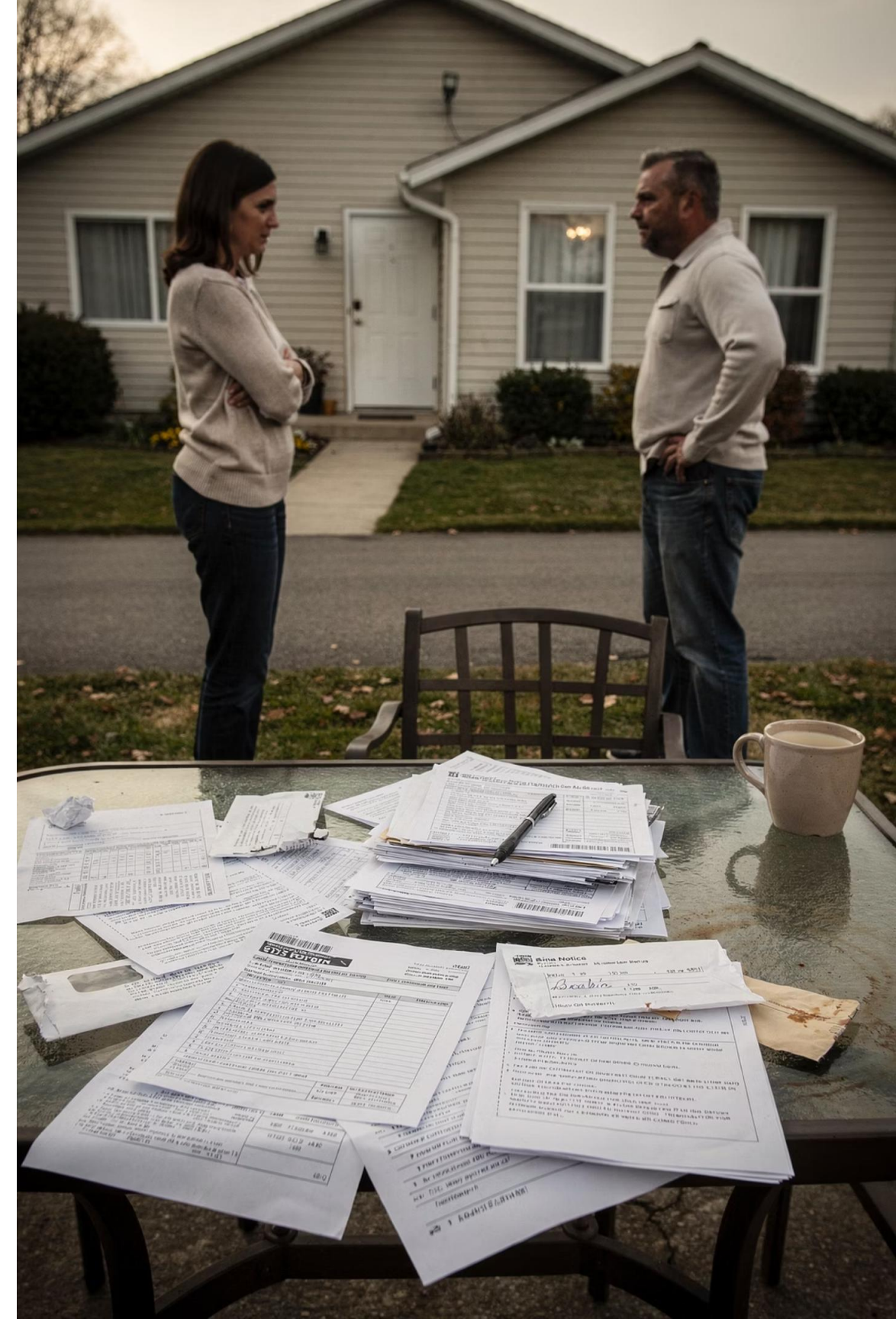
De fiscale constructie van de schuld op de oude woning gaat één-op-één over op de EWS voor de nieuwe woning.

Overgangsrecht

Wat zijn de gevolgen voor bestaande overgangsrechtelijke posities?

Aflossingschema's

Hoe werken bestaande schema's door op de nieuwe schuld?





Lid 2:

Aflossingsstanden bij gezamenlijke schulden

Eigen schuldaandeel

Aflossingsstanden hoeven uitsluitend op het eigen schuldaandeel te worden toegepast.

De 'meerdere stand'

Voor het meerdere geldt een **individuele** resterende aflossingsstand.

Lid 3: Overbruggingsfinanciering

Geen aflossingsverplichting

Op een overbruggingsfinanciering geldt **géén** aflossingsverplichting.

Op de oude schuld geldt tijdens verhuisregeling eveneens géén aflossingsverplichting (*nu ook binnen NHG-normen*).

Eigen middelen of financiering?

Maakt het verschil of de overbrugging (deels) uit eigen middelen wordt betaald of dat deze wordt gefinancierd?

Antwoord: Nee X





Lid 4: EWR bij latere verkoop oude woning

Toepassing van de eigenwoningreserve (EWR) bij latere verkoop woning.

1

Aflossen op nieuwste schuld

Extra overwaarde wordt fiscaal teruggerekend — het betreft een **fiscale terugrekening** op de meest recente schuld.

2

Vergoedingsrecht bij aflossing op gezamenlijke schulden

Door extra aflossing bij gezamenlijke schulden ontstaat (opnieuw) een vergoedingsrecht.

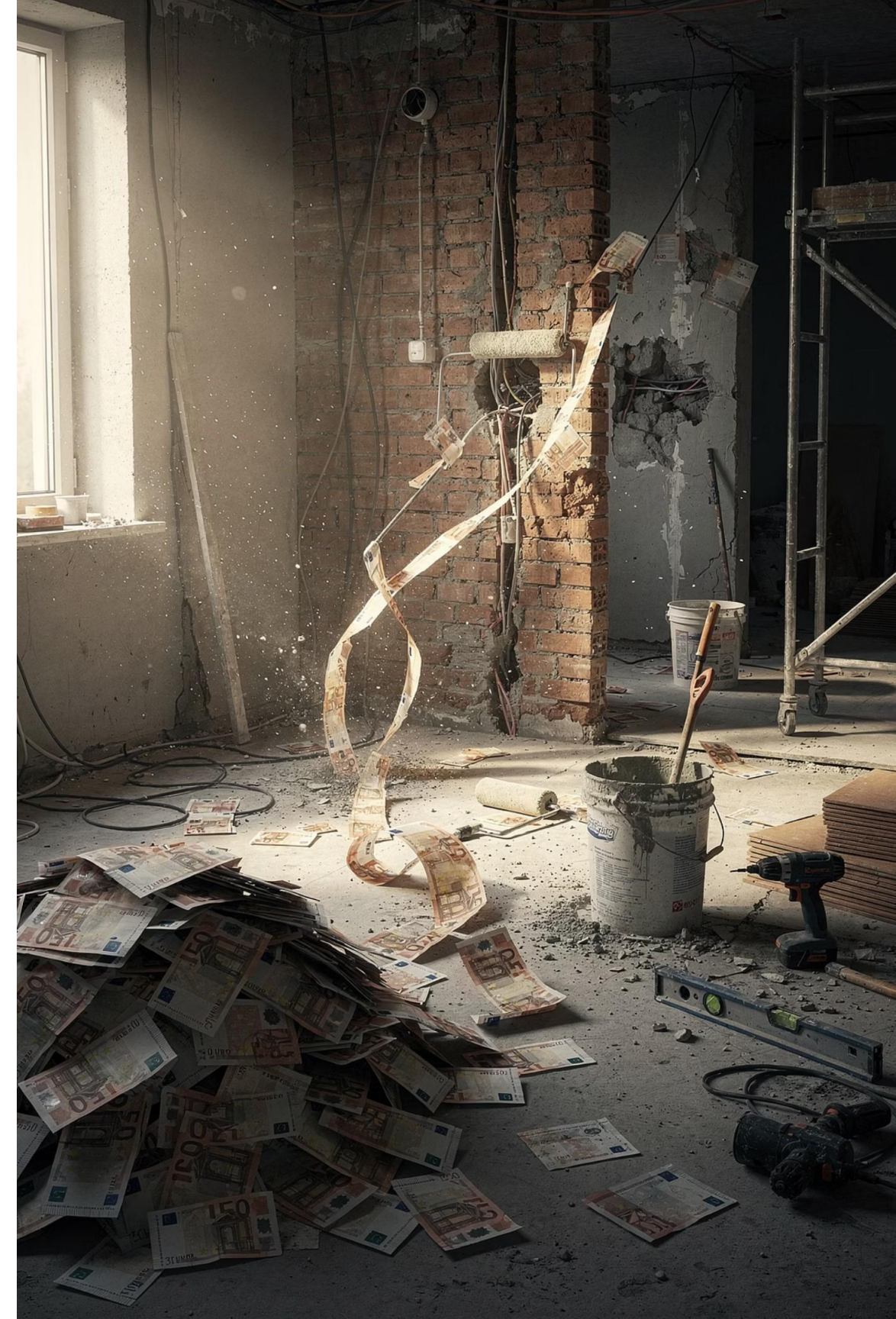
Verhuizing / verbouwing bij EWS < 2001

Dirk heeft een aflossingsvrije hypotheek van € 300.000 van vóór 2001.
Hij verhuist en financiert op 30-12-2030 een verbouwing van € 100.000.

Anja heeft een aflossingsvrije hypotheek van € 300.000 van vóór 2001.
Ze verhuist en financiert op 2-1-2031 een verbouwing van € 100.000

Wat is het verschil...?

- Dirk heeft over deze € 100.000 een looptijd van 30 jaar met 30 jaar aftrek
- Anja heeft over deze € 100.000 géén aftrek (*art. 3.119a lid 7 Wet IB 2001*)





De eigenwoningregeling bij verhuizen

Fijn dat je erbij was!

