

*Het demissionaire kabinet heeft het Belastingpakket 2022 gepresenteerd. Politieke keuzes werden nauwelijks gemaakt. Maar volgend jaar verandert op fiscaal gebied misschien al méér dan u denkt. Hieronder zet PANACC de meest in het oog springende ontwikkelingen voor u op een rijtje.*

## **De impact op particulieren**

### ***Tariefstructuur inkomstenbelasting vrijwel ongewijzigd***

Het tarief in de eerste schijf van box 1 van de inkomstenbelasting daalt ten opzichte van 2021 fractioneel met 0,03 procentpunt naar 37,07%, conform de stapsgewijze verlaging die twee jaar geleden is ingezet. De komende jaren bedraagt het tarief in de eerste schijf 37,07% (2022), 37,05% (2023) en 37,03% (2024). De eerste schijf wordt in 2022 verlengd met € 891 tot € 69.398. Het tarief in de tweede schijf blijft komend jaar 49,50%.

Het tarief in box 2 blijft ongewijzigd op 26,9%.

In box 3 wordt het heffingvrije vermogen verhoogd met € 650 naar € 50.650. In 2022 gaan de volgende veronderstelde rendementen gelden: in rendementsklasse I: -0,01% (nu: 0,03%) en in rendementsklasse II: 5,53% (nu: 5,69%). Op basis van middeling van deze rendementen wordt het veronderstelde rendement in de drie verschillende vermogensschijven bepaald. Het tarief over het totale veronderstelde rendement blijft gelijk (31%).

### ***Verlaging effectief aftrektarief voor diverse aftrekposten***

Zoals twee jaar geleden al was besloten, zal het tarief waartegen diverse aftrekposten in box 1 kunnen worden verrekend in de hoogste schijf van box 1 stapsgewijs worden verlaagd. In 2022 onder meer de hypotheekrenteaftrek, ondernemersaftrek, de MKB-winstvrijstelling, de terbeschikkingstellingsvrijstelling en de persoonsgebonden aftrekposten slechts tegen 40% verrekend.

## De impact op het bedrijfsleven

### Vennootschapsbelasting

#### *Verhoging opstaptarief*

Géén onderdeel van het Belastingpakket 2022, maar vorig jaar al wettelijk vastgelegd: de eerste tariefschijf in de vennootschapsbelasting wordt met ingang van 2022 verder verlengd van € 245.000 naar € 395.000. Vanwege de politieke ontwikkelingen bestond onzekerheid over de vraag of het kabinet de verlenging van de eerste tariefschijf niet zou terugdraaien. Vooralsnog is dat niet het geval.

Dat betekent dat met meer zekerheid verwacht kan worden dat per 1 januari 2022 de eerste schijf in de vennootschapsbelasting € 395.000 zal bedragen. De tarieven voor de vennootschapsbelasting blijven ongewijzigd. Winsten van onder meer BV's en NV's worden daarmee tot een bedrag van € 395.000 belast tegen 15%. Het meerdere wordt belast tegen een tarief van 25%.

De verlenging van de eerste schijf betekent dat het "opstapvoordeel" substantieel toeneemt. Met ingang van 2022 gaat het om maximaal € 39.500 per belastingplichtige entiteit ( $€ 395.000 \times 10\%$  tariefverschil). Het wordt daarmee aantrekkelijker om bedrijfswinsten te verdelen over meerdere entiteiten/belastingplichtigen.

Dat betekent dat het loont om de bestaande fiscale structuur van uw bedrijf tegen het licht te houden. Is die nog wel fiscaal optimaal? Is het nog verstandig om de fiscale eenheid in stand te laten? Als een BV meerdere filialen of profit centers heeft, kunnen deze niet in aparte entiteiten worden ondergebracht? Uiteraard moet bij dergelijke herstructureringen rekening worden gehouden met andere fiscale gevolgen en aandachtspunten (bijvoorbeeld de sanctiebepaling van artikel 15ai Wet op de vennootschapsbelasting 1969 bij verbreking van de fiscale eenheid).

### ***Aanpassing verliesverrekening***

Per 1 januari 2022 zal in de vennootschapsbelasting de termijn voor de voorwaartse verliesverrekening wijzigen. De huidige maximale termijn voor voorwaartse verrekening van zes boekjaren komt dan te vervallen en fiscale verliezen zijn vanaf dat moment onbeperkt in tijd voorwaarts verrekenbaar. Deze regel zal gaan gelden voor alle per 31 december aanstaande nog voorwaarts verrekenbare verliezen. Het gaat daarbij om nog openstaande verliezen uit 2013 en de daaropvolgende jaren. De nieuwe regeling bevat ook een beperking. Tot € 1 miljoen aan belastbare winst zullen verliezen volledig verrekend kunnen worden. Valt de belastbare winst echter hoger uit dan € 1 miljoen, dan zijn de verliezen slechts voor 50% verrekenbaar. Dat betekent effectieve belastingbetaling over een deel van de winst. Het niet verrekenbare deel kan onbeperkt in tijd doorgeschoven worden. Voor de achterwaartse verliesverrekening blijft de huidige termijn van één jaar gelden. Ook bij de achterwaartse verliesverrekening zal de limiet van € 1 miljoen voor onbeperkte verrekening gelden.

Deze wijzigingen waren eveneens al eerder wettelijk vastgelegd, maar worden met het Belastingpakket 2022 niet gewijzigd.

### ***Reparatie houdsterverliezen***

Voor fiscale verliezen van houdster- en financieringsvennootschappen gold tot en met 2018 een regeling die het gebruik van deze verliezen strikt beperkte. De regeling had in essentie als doel dat dergelijke verliezen niet zouden worden gecompenseerd met belastbare winsten uit ondernemingsactiviteiten.

Op 11 juni 2021 oordeelde de Hoge Raad echter dat deze beperking niet geldt met betrekking tot winsten van vennootschappen die de houdstermaatschappij opricht en vanaf datum oprichting wordt opgenomen in een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting met de houdstermaatschappij.

Dit zou betekenen dat het toepassingsbereik van de houdsterverliezen - vanaf 1 januari 2022 onbeperkt in de tijd voorwaarts verrekenbaar - sterk zou uitbreiden. Het kabinet acht dit ongewenst en kondigt reparatiemaatregelen aan. Het is nog onduidelijk of deze maatregelen ook terugwerkende kracht zullen krijgen.

### ***Verhoging milieu-investeringsaftrek***

Om investeringen in innovatieve en milieuvriendelijke bedrijfsmiddelen te bevorderen stelt het kabinet voor om de steunpercentages in de milieu-investeringsaftrek (“MIA”) voor zowel de inkomsten- als vennootschapsbelasting te verhogen, van op dit moment 13,5%, 27% en 36% naar respectievelijk 27%, 36% en 45%.

### ***Vrijstelling TVL-subsidie***

De Regeling subsidie financiering vaste lasten MKB COVID-19 en haar opvolger de Regeling subsidie vaste lasten financiering COVID-19, ook wel bekend als de TVL, bieden door de coronacrisis getroffen ondernemingen onder voorwaarden een tegemoetkoming voor hun vaste lasten. Op basis van de fiscale wet- en regelgeving behoren vergoedingen die ondernemingen ontvangen als subsidie of tegemoetkoming in beginsel tot de belastbare winst.

Indien de Europese Commissie goedkeuring verleent behoren de subsidies niet tot de winst van de onderneming, zodat heffing van inkomsten- of vennootschapsbelasting hierover wordt voorkomen. Er is al goedkeuring van de Europese Commissie verkregen voor subsidies verleend tot en met het derde kwartaal van 2021.

De subsidie dient in de aangifte inkomsten- of vennootschapsbelasting te worden opgenomen in zowel de rubriek ‘Overige buitengewone baten’ als in de rubriek ‘Overige vrijgestelde winstbestanddelen’.

## Loonbelasting

### *Vrije ruimte*

In het Belastingplan 2022 wordt formeel geregeld dat de eerste schijf van de vrije ruimte in 2021 in verband met corona is verhoogd naar 3% van de loonsom tot en met € 400.000, daarboven is het percentage 1,18%. Vanaf 2022 geldt weer het 'normale' percentage van 1,7% van de fiscale loonsom tot en met € 400.000. De vrije ruimte wordt hiermee ten opzichte van het jaar 2021 weer verkleind.

### *Einde tegemoetkoming voor vaste reiskostenvergoedingen*

Sinds maart 2020 keurde de Belastingdienst goed dat vaste reiskostenvergoedingen die vóór 13 maart 2020 waren toegekend onbelast uitbetaald mochten blijven worden, ook al werd minder gereisd. Per 1 januari 2022 vervalt deze tegemoetkoming. Indien het reispatroon van werknemers wijzigt, betekent dit dat werkgevers na zullen moeten gaan denken hoe ze vanaf 2022 om zullen gaan met de reiskostenvergoedingen, wellicht in combinatie met de nieuwe thuiswerkvergoeding.

### *Thuiswerkvergoeding*

Vanaf 2022 bestaat de mogelijkheid om onbelaste thuiswerkvergoedingen te verstrekken aan werknemers onder de werkkostenregeling door middel van een gerichte vrijstelling. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld op een forfaitair bedrag van maximaal € 2 per thuiswerkdag. De vrijstelling voor een thuiswerkvergoeding kan ook worden toegepast als een werknemer slechts een deel van de dag thuiswerkt. Voor eenzelfde werkdag kan echter niet tegelijkertijd onbelast een thuiswerkvergoeding als een reiskostenvergoeding voor woon-werkverkeer naar de vaste werkplek worden verstrekt. De werkgever moet dan een keuze maken tussen de beide vergoedingen. Indien de werknemer een deel van de dag thuiswerkt en een ander deel een zakelijke reis niet zijnde woon-werkverkeer maakt, mag zowel de thuiswerkvergoeding als de reiskostenvergoeding voor de zakelijke reis onbelast worden vergoed.

Het wetsvoorstel maakt het ook mogelijk om een vaste onbelaste vergoeding te geven voor thuiswerkkosten. Zolang de werknemer (op fulltime basis) tenminste 128 dagen per kalenderjaar thuiswerkt, hoeft de vaste vergoeding niet voor incidentele afwijkingen in het thuiswerkgedrag gecorrigeerd te worden. Een vaste thuiswerkvergoeding kan gecombineerd worden met een vaste reiskostenvergoeding.

### **Aandelenoptieregelingen**

Voorgesteld wordt om met ingang van 2022 het heffingsmoment in de loon- en inkomstenbelasting over aandelenoptierechten (als keuzemogelijkheid) te verschuiven van het moment van uitoefenen van de opties naar het moment dat de verkregen aandelen ook daadwerkelijk verhandelbaar zijn geworden. Dit wetsvoorstel is van toepassing op alle aandelenopties die ná 31 december 2021 worden uitgeoefend, dus ook voor aandelenopties die al zijn toegekend vóór 1 januari aanstaande.

Met deze keuzemogelijkheid beoogt het kabinet het moment van heffen uit te stellen naar een tijdstip waarop de werknemer door verkoop van de aandelen over liquiditeit kan beschikken. Onder het verhandelbaar worden wordt het eerste moment waarop de betreffende werknemer de mogelijkheid heeft deze aandelen te vervreemden verstaan. Dit kan dus zijn op het moment van uitoefening indien de aandelen dan direct verhandelbaar zijn, maar ook op een later moment als bijvoorbeeld aan opschortende voorwaarden is voldaan.

Om langdurige uitstel van heffing te voorkomen geldt in situaties van aandelenoptierechten op beursgenoteerde aandelen een maximale termijn van vijf jaar.

## BTW

### *E-commerce regels per 1 juli 2021*

Per 1 juli 2021 zijn de nieuwe btw e-commerce regels ingegaan. Op basis van deze regels zijn o.a. grensoverschrijdende leveringen aan particulieren altijd belast met het btw-tarief van het EU-land van aankomst van de goederen. Deze regels zijn dan ook belangrijk voor alle bedrijven die grensoverschrijdende e-commerce leveringen verrichten aan particulieren. Als vereenvoudiging bieden de nieuwe btw-regels de mogelijkheid om de verschuldigde btw in andere EU-landen te betalen aan de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst zal vervolgens de verschuldigde btw doorbetalen aan de betrokken EU-landen. Hiervoor moet een aparte btw-aangifte worden ingediend via de zogenoemde One-Stop-Shop-regeling (“OSS”).

In de OSS-aangifte kan een ondernemer ook correcties aangeven met betrekking tot eerdere belastingtijdvakken. In bepaalde gevallen kan de OSS-aangifte daardoor in een tijdvak negatief uitvallen voor de EU-lidstaat waarvoor de correctie plaatsvindt. In Nederland is nu voorgesteld om een dergelijke negatieve OSS-aangifte (van een buitenlandse ondernemer) aan te merken als verzoek om teruggaaf. Wij verwachten dat andere EU-landen een dergelijke handelswijze zullen volgen.

Verder kan via de OSS-regeling geen btw worden teruggevraagd uit een ander EU-land. Deze btw moet worden teruggevraagd via een apart digitaal-teruggaafverzoek, zie hierna.

### *Digitaal terugvragen van buitenlandse (EU) btw*

Wanneer u in 2020 in een ander EU-land btw heeft betaald dan kunt u deze buitenlandse btw eenvoudig digitaal terugvragen via de Nederlandse Belastingdienst. Het teruggaafverzoek moet vóór 1 oktober 2021 zijn ontvangen en kan ingediend worden via de website van de Belastingdienst. Hiervoor zijn inloggegevens benodigd.

## Vereenvoudigen en verduidelijken systematiek S&O-afdrachtvermindering

Een succesvolle S&O-aanvraag leidt in de praktijk tot een belastingvoordeel met betrekking tot de af te dragen loonheffingen. Na een evaluatie, waar de S&O-afdrachtsvermindering onderdeel van is, is besloten de systematiek van de S&O-aanvraag te vereenvoudigen en te verduidelijken. Met de voorgestelde wijziging van de systematiek wordt toegestaan dat een ondernemer vanaf 1 januari 2022 steeds een nieuwe S&O-aanvraag kan indienen die de eerstvolgende kalendermaand start, ook indien die kalendermaand reeds in een eerdere S&O-verklaring is opgenomen. Net als nu het geval is, geldt een maximum van vier aanvragen per kalenderjaar. Hierdoor kunnen ondernemers beter inspelen op nieuwe S&O-projecten en eerder extra verwachte uren, kosten of uitgaven voor reeds toegekende S&O-projecten opvoeren.

Verder stelt het kabinet voor om alle S&O-verklaringen voortaan betrekking te laten hebben op alle resterende kalendermaanden van een kalenderjaar. Als alle S&O-verklaringen betrekking hebben op het resterende kalenderjaar, hoeft er in de mededeling namelijk geen onderscheid meer gemaakt te worden tussen uren, kosten en uitgaven die betrekking hebben op de verschillende S&O-verklaringen, maar kan worden volstaan met een jaartotaal.

Voorts wordt een wijziging voorgesteld om in de verrekening van de S&O-afdrachtvermindering meer flexibiliteit te bieden voor een S&O-inhoudingsplichtige. Hierdoor wordt toegestaan dat een S&O-inhoudingsplichtige voor elk aangiftetijdvak waarop een S&O-verklaring betrekking heeft, zelf mag bepalen welk deel van het totale bedrag aan S&O-afdrachtvermindering in mindering wordt gebracht, tot maximaal de hoogte van de door hem in dat aangiftetijdvak verschuldigde loonheffing en voor zover dit deel niet reeds in een eerder aangiftetijdvak in aanmerking is genomen. Op dit moment geldt een verplichte tijdsevenredige toekenning.

Tot slot wordt verduidelijkt dat alleen de aangevraagde kosten en uitgaven die vooraf zijn getoetst door RVO en dus in de S&O verklaring zijn opgenomen, in aanmerking kunnen worden genomen.



## Tegengaan mismatches bij toepassing zakelijkheidsbeginsel

Naar aanleiding van één van de aanbevelingen uit het rapport ‘Op weg naar balans in de vennootschapsbelasting’ van de Adviescommissie belastingheffing multinationals, komt het kabinet nu met het wetsvoorstel voor de Wet tegengaan mismatches bij toepassing zakelijkheidsbeginsel. De voorgestelde inwerkingtredingsdatum is 1 januari 2022. Het doel van het wetsvoorstel is het wegnemen van mismatches (of verrekenprijsverschillen) die ontstaan als gevolg van een verschillende toepassing van het zakelijkheidsbeginsel (het ‘at arms length’ beginsel) in met name internationale situaties. De verschillende toepassing kan ertoe leiden dat een deel van de winst van een multinationale onderneming dubbel of niet wordt belast.

Een verschijningsvorm van verrekenprijsverschillen die leiden tot dubbele niet-belasting zijn zogenoemde informeel-kapitaalstructuren. Het wetsvoorstel komt erop neer dat een neerwaartse aanpassing van de belastbare winst in Nederland op grond van het zakelijkheidsbeginsel wordt beperkt voor zover bij het andere gelieerde lichaam dat bij de transactie betrokken is, geen of een te lage opwaartse corresponderende aanpassing in de belastbare winst wordt betrokken.

Het wetsvoorstel beoogt zowel mismatches in de kosten- als in de vermogenssfeer weg te nemen. Indien de waarde van een vermogensbestanddeel dat wordt verkregen van een gelieerd lichaam hoger is dan de overeengekomen of opgelegde verrekenprijs, mag die hogere waarde slechts worden geactiveerd voor zover bij de wederpartij een corresponderende verhoging wordt betrokken in een naar de winst geheven belasting. De regeling wordt ook van toepassing op vermogensbestanddelen die zijn verkregen in boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2019 en vóór 1 januari 2022.

## **ATAD 2: belastingplichtmaatregel tegen omgekeerd hybride lichamen**

Op grond van de tweede EU-richtlijn antibelastingontwijking (“ATAD2”) dient Nederland met ingang van 1 januari 2022 de belastingplichtmaatregel voor omgekeerd hybride lichamen te implementeren. Deze maatregel dient ter ontmoedigen van zogenoemde belastingvrije “sparpotten op zee”.

De belastingplichtmaatregel zoals vormgegeven in het wetsvoorstel houdt in dat volledige belastingplicht gaat gelden voor samenwerkingsverbanden die onder Nederlands recht zijn aangegaan dan wel naar buitenlands recht opgerichte entiteiten die in Nederland zijn gevestigd, en die kwalificeren als een omgekeerd hybride lichaam. Ten minste 50% van de stemrechten, kapitaalbelangen of winstrechten van het lichaam dienen te worden gehouden door een aan dat samenwerkingsverband gelieerd lichaam en dat is gevestigd in een staat die het lichaam als niet-transparant beschouwt voor belastingdoeleinden. Een uitzondering zal gelden voor beleggingsinstellingen die kwalificeren als icbe of abi.

Indien het lichaam onder de maatregel valt, wordt het lichaam zelfstandig belastingplichtig in Nederland en moet in Nederland aangifte worden gedaan voor de vennootschapsbelasting. Ook kan inhoudingsplicht ontstaan voor de dividendbelasting en bronbelasting op rente en royalty’s zowel betalingen vanuit Nederland aan het hybride lichaam als voor betalingen vanuit Nederland door het lichaam. Afhankelijk van de situatie van de achterliggende participanten kunnen inhoudingsvrijstellingen van toepassing zijn.

## Wetsvoorstel fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen

Op 29 maart 2021 is het conceptwetsvoorstel ‘Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen’ ter consultatie neergelegd. Voor Nederlandse familiebedrijven, families en vermogende particulieren is het belangrijkste gevolg van dit wetsvoorstel dat de open commanditaire vennootschap (hierna: “CV”) voortaan altijd transparant zal zijn voor Nederlandse fiscale doeleinden.

Dat heeft een impact op ondernemingen en (vastgoed)fondsen die in de vorm van een open CV worden gedreven. Ook bestaande beleggings- en ‘privacy’-structuren waarbij een open CV is gebruikt zullen tegen het licht moeten worden gehouden.

Het wetsvoorstel ziet ook op de fiscale kwalificatie van buitenlandse rechtsvormen. Voor Nederlandse bedrijven die zich bedienen van financiering vanuit buitenlandse entiteiten kan dit wetsvoorstel een impact hebben.

Veel binnen- en buitenlandse fondsen die worden gedreven in de vorm van een CV-achtige rechtsvorm, hebben zich zo georganiseerd dat zij voor Nederlandse fiscale doeleinden transparant zijn. In de praktijk betekende dat bewerkelijke regelingen voor toe- en uittrekking van participanten. Indien aangenomen, biedt het wetsvoorstel in voorkomende gevallen ruimte om deze toe- en uitredingsregelingen te versoepelen.

Prinsjesdag 2021 bracht nog geen formeel wetsvoorstel. Het Ministerie van Financiën heeft eerder aangegeven dat een wetsvoorstel komende winter wordt verwacht.

## De impact op de directeur-grootaandeelhouder

### Fiscale bedrijfsopvolgingsregelingen (“BOR”)

In de Prinsjesdagstukken is geen voorstel voor aanpassing van de BOR opgenomen. Wel ligt de huidige vorm van de BOR in de politiek al enige tijd onder druk. In mei 2020 publiceerde de staatssecretaris van Financiën het rapport ‘Bouwstenen voor een beter belastingstelsel’. In dat rapport wordt gesteld dat de huidige BOR te ruimhartig is. Daarin wordt onder andere een voorstel gedaan om de voorwaarden tot toepassing van de BOR te verscherpen dan wel de gehele regeling te versoberen. In de aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van afgelopen maart heeft een groot aantal politieke partijen versobering van de BOR concreet in zijn verkiezingsprogramma opgenomen.

Onlangs heeft de staatssecretaris van Financiën ook aangegeven dat een aanpassing van de BOR een zaak is voor het nieuwe kabinet. Eind 2021 worden de uitkomsten verwacht van een evaluatie van de BOR. De verwachting is dat een nieuw kabinet naar aanleiding van deze evaluatie wijzigingen gaat voorstellen. Er is momenteel dus nog onzekerheid over de vorm en omvang waarin de BOR blijft bestaan. Een aanpassing van de regeling ligt momenteel wel in de lijn der verwachting. Indien u reeds van plan was (een deel van) uw onderneming over te dragen aan uw kinderen, treden we graag met u in overleg om hier op korte termijn actie op te ondernemen.

### Wetsvoorstel ‘Wet excessief lenen bij eigen vennootschap’

Door het wetsvoorstel ‘Wet excessief lenen bij eigen vennootschap’ worden excessieve schulden van de aanmerkelijkbelanghouder aan de eigen vennootschap belast in box 2 van de inkomstenbelasting. Ondanks de vele kritische vragen uit de praktijk en van de politieke fracties, wordt het wetsvoorstel in het geheel niet genoemd in de meer dan 30 belastingplanstukken van Prinsjesdag 2021. Desalniettemin blijft het wetsvoorstel een heet hangijzer.

Het wetsvoorstel beoogt te beperken dat aanmerkelijkbelanghouders (én de met hen verbonden personen) lenen van de eigen vennootschap om op die manier gelden belastingvrij te onttrekken aan de vennootschap, bijvoorbeeld voor het doen van

(consumptieve) privé uitgaven of investeringen. Dit doel wordt bereikt door het belasten van “bovenmatige” schulden in box 2 tegen een tarief van 26,9% (tarief 2021). Een schuld wordt als bovenmatig aangemerkt indien en voor zover de toegerekende schulden van de aanmerkelijkbelanghouder aan de eigen vennootschap meer bedragen dan (in beginsel) € 500.000. Conform het huidige wetsvoorstel is het plan om de wet in te laten gaan per 1 januari 2023, met 31 december 2023 als eerste toetsmoment voor de hoogte van de schulden aan de eigen vennootschap.

## **De impact op wonen**

### **Inkomstenbelasting**

Per 1 januari 2022 wordt de eigenwoningregeling op de volgende onderdelen aangepast.

#### ***Het eigenwoningforfait***

Het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde tot € 1.110.000 daalt met 0,05 procentpunt tot een tarief van 0,45%. Overige forfaits blijven ongewijzigd.

Sinds 1 januari 2019 wordt de beperking van het eigenwoningforfait wegens geen of een kleine eigenwoningsschuld over 30 jaar afgebouwd met jaarlijks 3,33%. Overtreft het bijgetelde eigenwoningforfait de aftrekbare kosten voor uw eigen woning? Dan is in 2022 nog 86,67% van dat verschil vrijgesteld. De overige 13,33% wordt bij uw belastbaar inkomen in box 1 opgeteld.

#### ***De bijleenregeling***

De eigenwoningreserve beperkt het bedrag waarvoor geleend kan worden voor de aankoop van een nieuwe woning met recht op hypotheekrenteaf trek. Vanaf 1 januari 2022 geldt dat alleen nog bij een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen de eigenwoningreserve wordt verdeeld tussen de partners. Op dit moment delen gehuwde fiscale partners elkaars eigenwoningreserve automatisch naar rato van hun aandeel in de huwelijksgemeenschap.

Daarnaast gaat gelden dat de eigenwoningreserve van een overledene niet meer overgaat op de andere fiscale partner. De langstlevende partner wordt hierdoor niet langer beperkt door de eigenwoningreserve van de overleden partner bij het aftrekken van hypotheekrente.

Tot slot gaat gelden dat als de fiscale partners gezamenlijk voldoende eigen geld hebben gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning en de gezamenlijke eigenwoningschuld niet hoger is dan de maximale eigenwoningreserve van de partners samen, zij voor het volledige bedrag van de eigenwoningreserve renteaftrek krijgen. Nu is het zo dat als één of beide partners een eigenwoningreserve heeft, dit de maximaal toegestane eigenwoningschuld beperkt per partner voor de woning die ze gezamenlijk kopen.

### ***Aflossingsstand***

Bij verkoop van een woning waarbij de eigenwoningschuld nog niet volledig is afgelost, ontstaat een aflossingsstand: het restbedrag van de schuld en de nog resterende termijn waarbinnen deze schuld moet zijn afgelost.

Vanaf 1 januari 2022 blijft de aflossingsstand bij de partner bij wie de aflossingsstand is ontstaan. Nu delen partners die getrouwd zijn automatisch naar rato van hun aandeel in de huwelijksgemeenschap elkaars aflossingsstand.

Daarnaast geldt dat de aflossingsstand van een overleden partner niet meer overgaat op de andere fiscale partner. Zo krijgt de langstlevende partner niet vanwege deze aflossingsstand te maken met het in kortere tijd moeten aflossen van de eigenwoningschuld om de hypotheekrente te mogen aftrekken.

Tot slot geldt dat als de partners samen voldoende rekening houden met de aflossingsstand van een of beide partners, zij toch voor het volledige bedrag van de eigenwoningschuld renteaftrek krijgen. Nu is het zo dat als één of beide partners een aflossingsstand heeft, dit de maximale looptijd van de eigenwoningschuld beperkt per partner voor de woning die ze gezamenlijk kopen.

### ***De bestaande eigenwoningschuld***

De bestaande eigenwoningschuld is een eigenwoningschuld van vóór 1 januari 2013. Tot en met 2012 hoefde een eigenwoningschuld nog tenminste annuïtair te worden afgelost om de hypotheekrente te mogen aftrekken. Een bestaande eigenwoningschuld hoeft ook na 2013 niet te voldoen aan deze aflossingseis.

Vanaf 1 januari 2022 mogen partners bij aankoop van een woning de bestaande eigenwoningschuld van één of beide partners naar rato van ieders aandeel in de nieuwe hypotheek inzetten. Hierdoor mogen zij hypotheekrente aftrekken over (een groter deel van) de gezamenlijke hypotheek.

Daarnaast is het vanaf 1 januari 2022 niet langer verplicht dat de langstlevende partner de maximale bestaande eigenwoningschuld van de overleden partner benut in de oversluitperiode voor een bestaande eigenwoningschuld. Zo kan de langstlevende partner kiezen wat het beste past bij zijn of haar financiële situatie. Het benutten van de bestaande eigenwoningschuld -ruimte van de overledene kan gunstig zijn als de bestaande eigenwoningschuld nog een lange looptijd heeft. Dan mag de langstlevende hypotheekrente blijven aftrekken zonder te hoeven aflossen.

### **Overdrachtsbelasting**

Sinds 1 januari 2021 betalen kopers onder de 35 jaar geen overdrachtsbelasting bij aankoop van hun eerste woning (de zogenaamde startersvrijstelling). Kopers ouder dan 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting en voor beleggers geldt voor woningen het algemene tarief van 8%.

### ***Woningwaardegrens***

Met ingang van 1 april 2021 geldt voor de startersvrijstelling een “woningwaardegrens” van € 400.000. Bij een hogere koopsom, vervalt de gehele startersvrijstelling. Om te voorkomen dat woningen niet ineens, maar gesplitst worden verkregen om zodoende onder deze woningwaardegrens te blijven, is in de wet een antimisbruikbepaling opgenomen waarbij in bepaalde gevallen alsnog overdrachtsbelasting is verschuldigd. Enkele onduidelijkheden m.b.t. deze antimisbruikbepaling worden in het Belastingplan weggenomen:

- het voordeel van de startersvrijstelling wordt alleen weggenomen in het geval het totaal van de waarde van de verkrijgingen uitkomt boven € 400.000;
- indien de waarde van de eerdere verkrijging en de opvolgende verkrijging(en) tezamen onder de woningwaardegrens valt, is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van die opvolgende verkrijging;
- de antimisbruikbepaling wordt niet toegepast indien ten tijde van de eerste verkrijging de woningwaardegrens, die op 1 april 2021 in werking is getreden, nog niet gold;
- de antimisbruikbepaling geldt wel indien binnen een jaar een aanhorigheid bij de woning wordt verkregen en de waarde van de verkrijgingen tezamen de woningwaardegrens overschrijdt.

### ***Hoofdverblijfcriterium***

De startersvrijstelling en het verlaagde 2%-tarief kunnen alleen worden toegepast als de woning als hoofdverblijf wordt gebruikt. Door onvoorziene omstandigheden kan het voorkomen dat na overdracht bij de notaris de woning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt (bijvoorbeeld in geval van een echtscheiding). Op dit moment geldt in dergelijke gevallen dan alsnog de startersvrijstelling of het 2%-tarief. Vanaf 1 januari 2022 wordt ook rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden die zich voordoen vóór de overdracht bij de notaris maar ná het moment van ondertekening van het koopcontract.



### ***Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij terugkoop woning met verkoopregulerend beding***

Woningcorporaties of projectontwikkelaars die woningen terugkopen van particulieren waarop een zogenaamd verkoopregulerend beding geldt, betalen onder voorwaarden vanaf 1 januari 2022 geen overdrachtsbelasting meer. Op dit moment geldt voor dergelijke transacties het algemene tarief van 8%.

### **Schenkvrijstelling voor de eigen woning (jubelton)**

In de Prinsjesdagstukken wordt geen voorstel gedaan tot wijziging of afschaffing van de jubelton. Kortgezegd geldt deze eenmalige hoge schenkingsvrijstelling van € 105.302 (2021) voor de verwerving, verbetering of onderhoud van een eigen woning en aflossing van een eigenwoningschuld voor ontvangers van 18 tot 40 jaar oud. De huidige vrijstelling geldt niet alleen voor een schenking van ouders aan een kind, maar ook voor andere verhoudingen zoals kleinkinderen, broers/zussen, neefjes/nichtjes en vrienden.

Het afgelopen jaar kwam de jubelton flink onder vuur te liggen. Een aantal politieke partijen namen de afschaffing van de jubelton begin dit jaar op in hun verkiezingsprogramma's en ook de DNB adviseert deze vrijstelling af te schaffen om de woningmarkt toegankelijker te maken. Gezien de vele bezwaren en de huidige woningmarkt is de verwachting wel dat de discussie over de afschaffing van deze vrijstelling hiermee niet is afgedaan.