

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM NADRIJK VERBODEN

Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie

De Blok-hypothek

Lastenverlichting voor de starter?

Naam: Qing Ying Chen

Studentnummer: 320592

Begeleider: J.E. van den Berg

Datum: 31 juli 2013

Inhoudsopgave

<u>Inleiding</u>	3
Probleemstelling	3
Aanpak	4
<u>Hoofdstuk 1 Ontstaan van de hypotheekrente aftrek</u>	5
1.1 Ontstaan eigenwoningregime	5
1.1.1 Huurwaardeforfait	6
1.1.2 Veranderingen vanaf 2001 en de introductie van het Eigenwoningforfait	6
1.1.3 Bijleenregeling	7
1.1.4 Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	7
1.1.5 Absolute plafond en de villabelasting	8
1.2 Eigen woningregime vóór 1 januari 2013 met zijn tekortkomingen	9
1.2.1 Verdeling van inkomen	9
1.2.2 Financiële stabiliteit	10
1.3 Crisismaatregelen woningmarkt Belastingplan 2011	11
<u>Hoofdstuk 2 het nieuwe eigenwoningregime vanaf 1 januari 2013</u>	12
2.1 Het begrotingsakkoord 2013	12
2.1.1 Aanpassing van het begrip eigenwoningschuld	13
2.1.2 Afschaffing vrijstelling KEW (vervallen van artikel 3.116 tot en met 3.119 Wet IB 2001)	14
2.1.3 Overgangsrecht (artikel 10 bis 9 Wet IB 2001)	14
2.2 De nieuwe wetsartikelen in de IB 2001	16
2.2.1 Aflossingseis (artikel 3.119c van de Wet IB 2001)	16
2.2.2 Aflossingsstand (artikel 3.119d van de Wet IB 2001)	17
2.2.3 Sanctiebepaling (artikel 3.119e van de Wet IB 2001)	17
2.2.4 Twee woningen (artikel 3.119f van de Wet IB 2001)	18
2.2.5 Informatieverplichting (artikel 3.119g van de Wet IB 2001)	18
2.3 Gevolgen voor de burgers en overheid van het eigenwoningregime vanaf 1 januari 2013	19
2.3.1 Budgettaire aspecten	19
2.3.2 Uitvoeringsaspecten	20
<u>Hoofdstuk 3 Introductie van de Blok hypotheek met rekenvoorbeelden en kritiekpunten</u>	21
3.1 De blok hypotheek	21
3.2 Grafische weergave van de annuïteitenhypotheek en de Blok-hypotheek	23
3.2.1 Annuïteitenhypotheek	23
3.2.2 Blok-hypotheek	23
3.2.3 Rekenvoorbeeld (voor details zie bijlage 1)	24
3.3 Wanneer is de Blok-hypotheek wel interessant?	26
<u>Hoofdstuk 4 Toekomst van het eigenwoningregime</u>	27
4.1 Behouden of afschaffen van de hypotheekrente aftrek	27
4.1.1 Argumenten voor het behouden	27
4.1.2 Argumenten voor het afschaffen	27
4.2 Eigen visie op de Blok-hypotheek en andere mogelijkheden oplossingen	29
4.2.1 Aftrek tegen een vast tarief	29
4.2.2 Aflossen tot 50% van de eigenwoningwaarde	30
4.2.3 Aanbeveling voor later onderzoek	30
<u>Hoofdstuk 5 Samenvatting</u>	31
<u>Literatuurlijst</u>	33
<u>Bijlage 1</u>	35

Inleiding

Dalende huizenprijzen, instorting van de woningmarkt, werkloosheid in de bouwsector. Dit speelt zich af sinds de kredietcrisis. De overheid moet bezuinigingen doorvoeren in alle sectoren, ook de woonsector kan hieraan niet ontsnappen. Sinds 2005 zijn er geen ingrijpende veranderingen meer geweest voor de eigen woning. De politiek probeerde dit onderwerp ook zoveel mogelijk te vermijden. In de kabinetsreactie op de motie Kuiper c.s. heeft het kabinet een uitvoerige analyse opgenomen waarin wordt ingegaan op de achtergrond van de thans geldende eigenwoningregeling, de ontwikkeling van de eigenwoningschuld, het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaf trek, de marktontwikkelingen en het recente beleid in zake de eigen woning.¹ Na analyse van de uitkomsten blijkt dat de risicoprofielen van huishoudens sterk verschillen. Vooral starters op de woningmarkt met hoge hypotheekleningen lopen het risico in betalingsproblemen te komen of met een restschuld te blijven zitten. Op basis hiervan zijn er in de Begrotingsakkoord 2013 belangrijke aanpassingen gedaan in het begrip eigenwoningschuld met als doel om risico's van hoge schulden te beperken.

Alle leningen die na 31 december 2012 zijn aangegaan voor de eigen woning krijgen te maken met andere voorwaarden. Deze leningen moeten in maximaal 30 jaar, ten minste annuïtair en volledig worden afgelost. Indien hieraan wordt voldaan, is aftrek van hypotheekrente pas mogelijk. Er komt dus een einde aan nieuwe aflossingsvrije leningen. Door deze aanpassing in het eigenwoningbegrip zullen de langlopende schulden in de komende jaren gaan teruglopen.² Ook is er aandacht besteed aan de starter op de woningmarkt. Minister Blok van Wonen en Rijksdienst kwam met de Blok-hypotheek. Deze nieuwe hypotheekvorm zou de maandelijkse netto lasten van de starters op de woningmarkt verlagen. Er is nog veel onduidelijkheid over deze hypotheekvorm, banken en verzekeraars zijn ook onzeker over de gevolgen van dit product. Op dit moment wordt deze hypotheek nog nergens aangeboden.³ Of dit product werkelijk de starters op de woningmarkt over de streep gaat trekken is nog maar de vraag.

Probleemstelling

Sinds 2010 is het beleid rond de eigen woning erg onzeker. Kopers hebben hun vertrouwen verloren in de woningmarkt. Met de aanpassing van het begrip eigenwoningschuld hoopt de overheid meer vertrouwen te winnen bij zijn burgers. Kort na de introductie van het woonakkoord 2013 is de Blok-hypotheek verschenen. Deze nieuwe hypotheekvorm roept weer vragen op voor de kopers. In deze scriptie ga ik uiteenzetten wat de Blok-hypotheek precies inhoudt. Verder zal ik aan de hand van een rekenvoorbeeld laten zien of het voordelig is voor de starter om deze vorm van hypotheek af te sluiten.

Om deze vraag te beantwoorden ben ik tot de volgende probleemstelling gekomen:

“Zal de Blok-hypotheek voor lastenverlichting zorgen voor starters op de woningmarkt”?

¹ Motie Kuiper; Kamerstukken I 2011/12, 33 000, F, kabinetsreactie; Kamerstukken I 2011/12, 33 000, V, blz. 4 e.v.

² MvT van Staatssecretaris van Financiën “Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning” van 18 september 2012, p.2.

³ <http://nos.nl/artikel/504468-blokhypotheek-complex-en-duur.html>

Aanpak

Om het eigenwoningregime goed te begrijpen moeten we terug naar de ontstaansgeschiedenis. Deze scriptie zal dan ook beginnen met de geschiedenis van het eigenwoningregime. In hoofdstuk 2 wordt het nieuwe eigenwoningregime uitgelegd dat vanaf 1 januari 2013 is gaan gelden. Ook zullen de gevolgen voor de burger en overheid aan bod komen. Hoofdstuk 3 gaat over de Blok-hypothek. In dit hoofdstuk zal vooral met voorbeelden worden gewerkt. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op mijn eigen visie op het bestaande eigenwoningregime. Ook zal ik twee alternatieven noemen die naar mijn mening de Blok-hypothek kunnen vervangen. Daarnaast is er een recent onderzoek verschenen over het aantal verhuizingen in de periode van financiële crisis. Uitkomsten van dit onderzoek kunnen een aanbeveling zijn voor vervolg onderzoek. Tot slot bestaat hoofdstuk 5 uit een korte samenvatting van de hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Geschiedenis eigenwoningregime

(gebruik in dit hoofdstuk de wetteksten 2012)

Iedereen die een huis bezit of wilt kopen in Nederland heeft te maken met het eigenwoningregime. Maar waar komt deze regeling nou precies vandaan? Door de jaren heen is het eigenwoningregime steeds ingewikkelder geworden. Dit is om allerlei constructies tegen te gaan die alleen gericht zijn op het behalen van fiscaal voordeel. De kosten van de hypotheekrenteaftrek zijn veel hoger dan de opbrengsten ervan. Het netto budgettaire beslag van de eigen woning (saldo van de hypotheekrenteaftrek +/- eigenwoningforfait) is ruim €10 miljard in 2012.⁴ Meerdere keren is er voorgesteld om de eigen woning naar box 3 over te hevelen. Deze zou namelijk beter in de systematiek van box 3 passen dan box 1. Omdat in box 3 maar 1 tarief geldt, zou iedereen een even hoge subsidie genieten. Het zou de scheefheid tussen hoge en lage inkomens kunnen verminderen. Dit hoofdstuk zal de ontstaansgeschiedenis en de aanpassingen vóór 1 januari 2013 in het eigenwoningregime bespreken. Verder komt de bijleenregeling die in 2004 is geïntroduceerd aanbod, gevolgd door de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld die in 2005 door Kamerlid Hillen werd bedacht. Vervolgens worden de tekortkomingen van het systeem vóór 1 januari 2013 behandeld. Tot slot zal dit hoofdstuk een korte beschrijving geven over de crisismaatregelen die zijn gepresenteerd in het Belastingplan 2011.

1.1 Ontstaan eigenwoningregime

Het huidige eigenwoningregime stamt uit 1893, toen ook de eerste belasting op inkomen werd ingevoerd. Voor die tijd werden er voornamelijk accijnzen geheven over de eerste levensbehoeften. Deze accijnzen waren voor iedereen even hoog. Dit zorgde voor financiële onevenwichtigheid tussen de armen en de rijken. Vanwege deze onrechtvaardige verdeling werd de eerste vermogensbelasting in Nederland geïntroduceerd, deze is door de toenmalige minister van Financiën Nicolaas Pierson ingevoerd. Iedere Nederlander moest voortaan belasting betalen over zijn inkomen, hieronder valt ook de eigen woning.⁵

De eigen woning werd ook gezien als een bron van inkomen. De gedachte hierachter was dat je de woning ook aan iemand anders zou kunnen verhuren en hiervoor huuropbrengsten zou ontvangen. Nu je een eigen woning bezit, betaal je eigenlijk de huur aan jezelf. Het rendement uit de eigen woning werd bepaald aan de hand van de huurwaarde van de woning, deze werd bij het belastbaar inkomen opgeteld. Daartegenover mocht je de kosten ter verwerving, inning en behoud van de eigen woning van je inkomsten aftrekken.⁶ Het oorspronkelijke idee van het huurwaardeforfait (hypotheekrenteaftrek) was dan ook niet om het eigenwoning bezit te stimuleren, maar om de onevenwichtigheid te verminderen tussen de rijken en de armen.

⁴ F.H.H. Weekers, J.W.E. Spies, Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek(reactie motie Kuiper c.s.), 12 mei 2012, bijlage Analyse, p. 8

⁵ Kromhout, Bas en Oving, Rens, "De Hypotheekrenteaftrek", Historisch Nieuwsblad, nr. 7/2008.

⁶ C. Bruijsten, M.L.A. van Rij, "Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst", Weekblad voor Fiscaal Recht 2007/119.

1.1.1 Huurwaardeforfait

Pas na de Tweede Wereldoorlog werd huurwaardeforfait(hypotheekrenteaftrek) gezien als een instrument om het eigen woningbezit te stimuleren. Van het totale aantal woningen in 1945 was slechts 28% koopwoning. Degene die een huis wilde kopen, moest één derde van het huis financieren met eigen geld, aangezien banken niet bereid waren om de volledige hypotheek te verstrekken.⁷ In 1956 werd de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ingevoerd. De overheid zou voortaan, onder bepaalde voorwaarden, garantie bieden voor de rente en aflossing van de hypotheek als de huizenbezitter deze door onvoorziene omstandigheden niet meer kon betalen. Door de hypotheekgarantie werden de banken minder streng in het verstrekken van hypotheeken. Dit heeft geleid tot een stijging van koopwoningen naar 35% van de totale woningvoorraad in 1971.⁸ Tot 1970 werd er massaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de kosten die gemaakt zijn voor de eigenwoning in aftrek te brengen. Dit werd beperkt door de invoering van het zogenoemde huurwaardeforfait in 1971. Het huurwaardeforfait houdt in dat de hoogte van het genoten rendement forfaitair werd vastgesteld. Een groot deel van de kosten werd in dit forfait verdisconteerd, waardoor deze niet meer afzonderlijk aftrekbaar waren, hieronder vielen ook de onderhoudskosten. De gedachte achter het huurwaardeforfait had een tweeledig karakter. De eigen woning bezat het karakter van een beleggingsobject en het werd gezien als een duurzaam gebruiksgoed(bestedingsaspect).⁹ Het beleggingsaspect wil zeggen dat de eigenaar van de woning zijn beloning in natura ontvangt, voor het in de woning belegde vermogen. Dit kan je zien als huur die je ontvangt voor het verhuren van de woning. De eigen woning werd als bron van inkomen gezien. Hierdoor zijn de vruchten ervan (bijvoorbeeld huur) belast. Het andere aspect van een duurzaam gebruiksgoed komt duidelijk naar voren als men het vergelijkt met de aanschaf van duurzame consumptiegoederen, zoals elektronische apparaten. Het gebruik van deze duurzame consumptiegoederen wordt geacht een besteding van het inkomen te zijn en behoort daarom niet tot het belastbaar inkomen. Bij de invoering van het huurwaardeforfait werd dan ook rekening gehouden met deze twee aspecten.¹⁰

1.1.2 Veranderingen vanaf 2001 en de introductie van het eigenwoningforfait

Onder de Wet IB 1964 werd elke woning die in eigen gebruik is, aangemerkt als eigen woning. Maar sinds de introductie van de Wet IB 2001 zijn er ingrijpende veranderingen in het eigenwoningregime verschenen. Met de komst van het boxenstelsel worden de inkomsten voortaan in drie verschillende boxen belast. De eigen woning wordt in box 1 in aanmerking genomen en is ingedeeld in afdeling 3.6 van de Wet IB 2001. Vanaf 2001 is het niet meer toegestaan om meer dan één woning aan te merken als eigen woning. Alleen de eigen woning die als hoofdverblijf fungeert wordt in afdeling 3.6 Wet IB 2001 als eigen woning beschouwd.¹¹ Eén van de belangrijkste wijzigingen vanaf 2001 is de rente op de eigenwoningschuld. Deze wordt maximaal dertig jaar aftrekbaar(als aftrekbare kosten van de eigen woning, artikel 3.120, tweede lid, Wet IB 2001). Ook de rente over de bijgeschreven hypotheekrente is niet meer aftrekbaar (artikel 3.120, vierde lid, onderdeel c, Wet IB 2001 wetteksten 2012).¹² Er is bij de introductie van de nieuwe IB 2001 ook aandacht besteed aan de

⁷ B. Kromhout, en R. Oving, "De Hypotheekrenteaftrek", *Historisch Nieuwsblad*, nr. 7/2008.

⁸ Ibid.

⁹ *Kamerstukken II 1980/81*, 16 668, nr. 2, p 13

¹⁰ A.J.M. Arends, *Cursus Belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2010, afdeling 3.6.3. C.a

¹¹ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting*, Deventer: Kluwer 2010, p. 413

¹² Dit was overigens al vastgelegd in het besluit van 18 mei 1998, nr. DB98/1978M, V-N 1998/27.3, vraag A15, en het besluit van 14 april 1999, nr. DB99/982, V-N 1999/23.12.

aflossing van de financieringsschulden. De kapitaalverzekering eigen woning (KEW) moest gekoppeld zijn aan de aflossing van de hypotheekschuld. De rente die je opbouwt bij de KEW is vrijgesteld. Ook hier is de maximale periode van 30 jaar van toepassing. Voor de invoering van deze wijziging, kon men de vrijstelling gebruiken ongeacht de bestemming van de uitkering van de kapitaalverzekering. De overige kapitaalverzekeringen die niet ter aflossing voor de eigenwoningsschuld dienen, werden vanaf 2001 in box 3 opgenomen.¹³

1.1.3 Bijleenregeling

De wetgever heeft met ingang van 1 januari 2004 de bijleenregeling geïntroduceerd. Het doel van deze regeling is om te voorkomen dat de overwaarde bij verkoop van de eigen woning (na het aflossen van de hypotheekschuld) niet in de nieuwe woning wordt geïnvesteerd maar wordt gebruikt voor consumptie of belegging in box 3. De overwaarde kan dan 'genieten' van een forfaitair rendement in box 3 terwijl de aftrek van rente in box 1 zou plaatsvinden.¹⁴ Na invoering van de bijleenregeling is het verplicht de overwaarde bij verkoop van de oude woning toe te voegen aan de zogenoemde eigenwoningreserve. Een positieve eigenwoningreserve dient te worden gebruikt voor de aanschaf van de nieuwe woning. Bij het afsluiten van een hypotheek voor een nieuwe woning, is slechts de rente aftrekbaar over het aankoopbedrag van de nieuwe woning minus de eigenwoningreserve (artikel 3.119a, eerste lid, Wet IB 2001). Eigenwoningbezitters die een goedkopere of een even dure woning aanschaffen, hebben dan ook geen last van de bijleenregeling. Verder heeft de bijleenregeling een complexe uitwerking tussen fiscale partners (artikel 3.119a negende lid, Wet IB 2001), in deze scriptie zal ik hier geen aandacht aanbesteden.

1.1.4 Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld

In 2001 heeft Tweede Kamerlid Hillen een initiatiefwetsvoorstel ingediend. Dit beoogt het aflossen van de eigenwoningsschuld te bevorderen. Belastingplichtigen met een eigen woning in Nederland zijn belasting verschuldigd over de huurwaarde van de woning (eigenwoningforfait), daar tegenover mogen de financieringskosten die verband houden met de eigen woning in aftrek worden gebracht. Doordat belastingplichtigen hun eigen woning financieren met hoge hypotheeklen is het saldo van eigenwoningforfait en financieringskosten vaak negatief, dit levert dus een aftrekpost op. Voor belastingplichtigen die hun eigen woning geheel of nagenoeg geheel gefinancierd hebben met eigen geld, is dit saldo positief. Dit geldt ook voor mensen die aan het einde van hun aflossingstermijn zitten.

Het wetsvoorstel is uiteindelijk ingevoerd op 1 januari 2005 met een iets andere vormgeving. Het beoogde doel is om de juiste mensen tegemoet te komen. Het voorstel heeft geleid tot een nieuw artikel 3.123a in de Wet IB 2001, dat is opgenomen in afdeling 3.6a (aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld). De bedoeling is dat huizenbezitters, zonder of met een lage hypotheekschuld, per saldo geen belasting meer hoeven te betalen over de inkomsten uit eigen woning.¹⁵ Door deze

¹³ F.H.H. Weekers, J.W.E. Spies, Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek (reactie motie Kuiper c.s.), 12 mei 2012, bijlage Analyse, p. 15

¹⁴ Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3, par. 5.2 en 5.3. Volgens Stevens is de bijleenregeling overigens systematisch onevenwichtig en uitvoeringstechnisch veel te bewerkelijk (L.G.M. Stevens, "Fiscale Beleidsnotities 2006", WFR 2005/1273).

¹⁵ P. Slingenberg-Beishuizen, "De Wet Hillen", Tijdschrift voor scheidingsrecht, EB 2005, p. 26

regeling kan er vrijwel nooit sprake zijn van een positief eigenwoningsaldo, zodat het alleen een aftrekpost kan opleveren.¹⁶

1.1.5 Absolute plafond en de villabelasting

In 2009 is het absolute plafond voor het eigenwoningforfait vervallen. Vóór 2009 was er een plafond in het eigenwoningforfait van maximaal €9.150 opgenomen.¹⁷ Daarnaast is in 2010 een verhoogd tarief voor woningen die meer dan €1,04 miljoen waard zijn (villabelasting) ingevoerd. Alleen het deel wat €1,04 miljoen te boven gaat wordt met het verhoogde tarief belast. Verder wordt het eigenwoningforfait voor de jaren 2010 tot en met 2016 voor woningen die meer dan €1,04 miljoen waard zijn, stapsgewijs verhoogd tot een structureel percentage van 2,35% in 2016.¹⁸ Tot slot werd de goedkoperwonenregeling afgeschaft. De goedkoperwonenregeling was een voordeel voor mensen die goedkoper gingen wonen, maar door zijn complexe uitwerking bij fiscaal partnerschap werd besloten deze af te schaffen.¹⁹

¹⁶ R.P. van den Dool, "De fiscale positie van de eigen woning", Weekblad voor Fiscaal Recht, WFR 2010/758

¹⁷ Reactie motie Kuiper c.s. van Staatssecretaris van Financiën en Minister van Binnenlandse Zaken van 12 mei 2012, p.15

¹⁸ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting*, Deventer: Kluwer 2010, p.412

¹⁹ *Ibid.*

1.2 Eigen woningregime vóór 1 januari 2013 met zijn tekortkomingen

De inkomsten uit eigen woning bestaan uit het eigenwoningforfait en het voordeel uit de kapitaalverzekering eigen woning (artikel 3.112, Wet IB 2001), de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning. (artikel 3.116-3.116a, Wet IB 2001). Op deze voordelen komen de kosten in beperkte mate in aftrek. Je moet bijvoorbeeld rekening houden met de bijleenregeling. Daarnaast gelden er nog specifieke regelingen zoals het tijdelijk verhuren van woningen (artikel 3.113, Wet IB 2001) de kamerverhuurvrijstelling (artikel 3.114, Wet IB 2001) en de maximering vanwege geringe of geen eigen woning schuld (artikel 3.123a, Wet IB 2001).²⁰

1.2.1 Verdeling van inkomen

De IB is gebaseerd op een paar beginselen, één daarvan is het gelijkheidsbeginsel. Een onderdeel uit het gelijkheidsbeginsel is het draagkrachtbeginsel, dit wil zeggen dat iedereen naar zijn draagkracht wordt belast. Mensen die meer verdienen zullen ook meer belasting moeten afdragen. Maar dit blijkt niet uit het huidige systeem van het eigenwoningregime. In de loop der jaren zijn er daarom veel politieke discussies rondom het eigenwoningregime gevoerd. De hypotheekrenteaftrek vóór 1 januari 2013 stimuleert niet meer het eigen woning bezit, maar zorgt voor stijgende huizenprijzen en doet steeds groter beroep op de schatkist. Daarom is meerdere malen het voorstel gedaan om het eigenwoningregime naar box 3 te verplaatsen of het helemaal af te schaffen. Zo blijkt het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek voor de helft toe te komen aan de 20% hoogste inkomens in Nederland, terwijl dezen dit het minst hard nodig hebben.²¹ Het progressieve karakter van box 1 leidt ertoe dat hogere inkomens ook tegen een hoger percentage de rente kunnen aftrekken, waardoor de hypotheekrenteaftrek het karakter krijgt van een subsidie. Niet iedereen is het eens met deze visie, zo beweerde het ambtenarenpensioenfonds ABP juist het tegenovergestelde. Uit hun berekening kwam naar voren, dat inkomens beneden modaal (rond €30.000) meer profijt hebben dan gezinnen met een besteedbaar inkomen van drie keer modaal (€90.000).²²

1.2.2 Financiële stabiliteit

De kosten van de hypotheekrenteaftrek zijn velen malen hoger dan de overheidsinkomsten uit het eigenwoningforfait.²³ Dit komt onder anderen door de gunstige regeling van de hypotheekrenteaftrek. Sinds de invoering van de hypotheekrenteaftrek werd er massaal gebruik van gemaakt. De toenemende vraag naar woningen brengt ook met zich mee dat prijzen van woningen stijgen. Zo is in de periode van 1995 tot 2008 de huizenprijzen met bijna 200% gestegen en is de nationale hypotheekschuld gegroeid van 45% tot meer dan 100% van het BNP.²⁴ Ook het geringe aanbod van woningen draagt bij aan de hoge woningprijzen. Volgens een rapport van de Europese Commissie is de prijselasticiteit van woningen in Nederland laag.²⁵ Door de kredietcrisis zijn de woningprijzen wel aanzienlijk gedaald. Vanaf het vierde kwartaal van 2008 tot 2012 zijn de prijzen met ongeveer 10% gedaald.²⁶ Een negatief effect hiervan is dat huishoudens rekening gaan houden

²⁰L.G.M. Stevens, *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2010, p.310

²¹R. Lok en P. Meuwissen, "Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens", *CBS Webmagazine*, 12 mei 2010.

²²B. Kuipers, S. Schüller en O. Steenbeek, "Lage inkomens en jongeren profiteren van hypotheekrenteaftrek", *ESB*, jaargang 91, nr. 4491.

²³C. Bruijsten, M.L.A. van Rij, "Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst", *Weekblad voor Fiscaal Recht* 2007/119.

²⁴Bartelmans, E., et al., "Zes stappenplan: "Naar een duurzame financiering van de woningmarkt", februari 2012, p.4

²⁵European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Quarterly Report on the Euro Area, 2006, volume 5, nr. 1,p.23

²⁶<http://www.cbs.nl/nl-nl/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-07-22-m11.htm>

met hun bestedingspatroon met als gevolg, belemmering van de doorstroom op de woningmarkt. Huizenbezitters willen eerst hun huidige woning verkopen voordat ze een andere woning kopen.²⁷ Een positief effect is dat de woningen goedkoper zijn geworden.²⁸ Volgens het CPB is niet de betaalbaarheid van een woning, maar het consumentenvertrouwen doorslaggevend voor de aankoop van een woning.²⁹ Een ander aspect dat ook grote invloed heeft op de hypotheekrenteaf trek, is de rentestand. Bij stijging van de rente zal er een groter bedrag aan hypotheekrente worden afgetrokken. Stijging van de hypotheekrente met 1% punt zal het budgettaire beslag in het eerste jaar €200 miljoen doen toenemen. Bij instandhouding van de hogere rente zal in de opeenvolgende vijf jaren de schade tot €700 miljoen kunnen oplopen. Dit is in veronderstelling dat de uitstaande hypotheekschuld gelijk blijft.³⁰

²⁷ Ibid.

²⁸ Zie Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, februari 2012 en DNB, DNBulletin, december 2011.

²⁹ Centraal Planbureau, Centraal Economisch Plan 2012, p. 63 e.v.

³⁰ F.H.H. Weekers, J.W.E. Spies, *Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaf trek (reactie motie Kuiper c.s.)*, 12 mei 2012, bijlage Analyse, p.9

1.3 Crisismaatregelen woningmarkt Belastingplan 2011

Sinds de kredietcrisis gaat het neerwaarts met de Nederlandse woningmarkt. Met ingang van 1 juli 2009 is de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bijgesteld van €265.000 tot €350.000. Met de verhoging zal een groter deel van de transacties onder de NGH vallen. Deze bijstelling heeft als doel de doorstroom op de woningmarkt te stimuleren. Het plan zou tot 31 december 2010 steun bieden, maar is met verzoek van de Tweede Kamer verlengd tot juli 2013. Daarna zal de kostengrens tot 2014 in drie stappen afgebouwd worden naar zijn oorspronkelijk niveau.³¹ In het Belastingplan 2011 zijn maatregelen getroffen om de woningmarkt tijdelijk te ondersteunen.³² De maatregelen bestaan onder andere uit het stimuleren van de werkgelegenheid in de bouwsector, meer voorzieningen bieden voor belastingplichtigen die met dubbele woonlasten gemoeid zijn en het verlengen van de termijn doorverkoop woningen. Verder wordt de verhuisregeling in termijn verbreed (van twee naar drie jaar) zodat de hypotheekrenteaf trek bij verkoop van de huidige woning in stand wordt gehouden. De overdrachtsbelasting bij aankoop van woningen, die eerder al tijdelijk naar 2% is verlaagd, is nu definitief wettelijk vastgelegd op dit percentage.³³ Per 1 januari 2013 gaat het btw-tarief van arbeidskosten voor renovatie en herstel van woningen, die ouder zijn dan twee jaar van 21% naar 6%.³⁴ De wijzigingen die in 2013 zijn ingevoerd worden in het volgende hoofdstuk uitgebreid besproken.

³¹ Motie van de leden Weekers en Blanksma-van den Heuvel, *Kamerstukken II* 2009/10, 32 395, nr.12 en motie van het lid Blanksma-van den Heuvel c.s., *Kamerstukken II* 2011/12, 33 000, nr. 3.

³² *Kamerstukken II* 2010/11, 32 504, nr.3.

³³ MVT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.3.

³⁴ Brief van Minister van Wonen en Rijksdienst, "Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt" van 13 februari 2013

Hoofdstuk 2 Het nieuwe eigenwoningregime vanaf 1 januari 2013

(gebruik in dit hoofdstuk wetteksten 2013)

Met ingang van 1 januari 2013 zijn er opnieuw aanpassingen doorgevoerd in het eigenwoningregime. In dit hoofdstuk zal ik de nieuwe regeling van de eigen woning bespreken. De informatie uit dit hoofdstuk is vooral gebaseerd op het begrotingsakkoord van 2013. In dit begrotingsakkoord worden nieuwe eisen toegevoegd aan het eigenwoningbegrip en wordt er een overgangsregeling geïntroduceerd voor bestaande en nieuwe leningen. Verder is ook een belangrijke wijziging met betrekking tot de kapitaalverzekering eigen woning doorgevoerd. Ter aanvulling op het nieuwe eigenwoningbegrip zijn er een paar nieuwe wetsartikelen geïntroduceerd in de Wet IB 2001. Ten slotte zullen de gevolgen voor de burgers, bedrijven en de overheid worden besproken.

2.1 Het begrotingsakkoord 2013

In het begrotingsakkoord 2013 zijn er door de Tweede Kamerfracties van VVD, het CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie afspraken gemaakt over de fiscale behandeling van inkomsten uit eigen woning. Deze afspraken komen voort uit de eerdere kabinetsreactie van de motie van Kuiper c.s.. Hierin is een grondig analyse opgenomen van de thans geldende eigenwoningregeling, de ontwikkeling van de eigenwoningschuld, het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaftrek, de marktontwikkelingen en het recente beleid in zake de eigen woning.³⁵ Uit de analyse blijkt dat vooral de recente koper met een hoge hypotheek (in verhouding tot de waarde van de woning) risico loopt om in betalingsproblemen te komen of met een restschuld te blijven zitten. Dit kan voorkomen wanneer zij te maken krijgen met problemen zoals veranderingen in werk, echtscheidingen of relatiebreuken. De betalingsrisico's kunnen uiteindelijk doorwerking hebben op de overheidsfinanciën als er bijvoorbeeld beroep wordt gedaan op de Nationale Hypotheekgarantie. Maar uit de analyse blijkt dat de schaal waarop dit zal gebeuren beperkt zal blijven ondanks de economische crisis. De druk op de overheidsfinanciën zal dan ook niet leiden tot afschaffing van de hypotheekrenteaftrek, (rente betaald voor een lening die is aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning) ook niet op termijn. Het onderzoek heeft er wel toe geleid dat het beleid zich zal richten op het beperken van risico's van hoge schulden en dit verder te intensiveren.³⁶

In het begrotingsakkoord 2013 zijn de volgende punten opgenomen met betrekking tot het eigenwoningregime.

- Het begrip eigenwoningschuld wordt aangepast. Leningen die na 1 januari 2013 zijn aangegaan, mogen alleen rente in aftrek brengen als die lening in maximaal 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig wordt afgelost. (artikel 3.119a lid 1b Wet IB 2001)
- Afschaffing van de vrijstelling in box 1 voor de op of na 1 januari 2013 afgesloten kapitaalverzekeringen eigen woning, beleggingsrechten eigen woning en spaarrekeningen eigen woning. Het vervallen van de vrijstelling in box 1 leidt ook tot het vervallen van de vrijstelling in box 3. Als gevolg hiervan zullen de artikelen 3.116 tot en met 3.119 Wet IB 2001

³⁵ Motie Kuiper; Kamerstukken I 2011/12, 33 000, F, kabinetsreactie; Kamerstukken I 2011/12, 33 000, V, blz. 4 e.v.

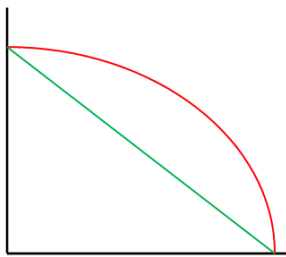
³⁶ MvT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.2

dus vervallen, deze worden verplaatst naar artikel 10bis 4 tot en met 10bis 8 Wet IB 2001, overgangsrecht voor bestaande kapitaalverzekeringen, beleggingsrechten en spaarrekeningen eigen woning.

- Er wordt een overgangsrecht geïntroduceerd met betrekking tot de “bestaande leningen” en leningen na 1 januari 2013 artikel 10bis 1 Wet IB 2001.³⁷

2.1.1 Aanpassing van het begrip eigenwoningschuld

Vanaf 1 januari 2013 is het begrip eigenwoningschuld aangepast. Vóór 1 januari 2013 werd een lening gekwalificeerd als eigenwoningschuld, indien deze is aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigenwoning. De rente van deze lening is dan aftrekbaar in box 1. De aanpassing in 2013 heeft een aantal regels toegevoegd aan het begrip eigenwoningschuld. Naast dat de lening nu voor de eigen woning moet dienen, is het ook verplicht om de lening in maximaal 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig af te lossen (artikel 3.119a Wet IB 2001). Alleen als de lening hieraan voldoet, is de rente van die lening aftrekbaar. In figuur 1 is aangegeven waar een aflossingsschema aan moet voldoen. De rode lijn geeft de hoogte van de schuld weer bij een annuïtair aflossingsschema en de groene lijn geeft het lineaire aflossingsschema weer. Iedere aflossingsschema dat contractueel en daadwerkelijk onder de rode lijn blijft, voldoet aan de nieuwe aflossingseis.³⁸



Figuur 1 Aflossingsschema annuïteitenhypotheek en lineaire hypotheek³⁹

De voorwaarden gelden per lening deel. Stel dat een lening van €200.000 uit twee delen bestaat. Lening deel I voor €150.000 en lening deel II voor €50.000. Ieder deel wordt dan afzonderlijk beoordeeld of het aan de voorwaarden voldoet. De uitkomst kan zijn dat geen van beide delen, één deel of alle twee de delen gekwalificeerd worden als eigenwoningschuld.⁴⁰

Leningen die niet door financiële instellingen worden verstrekt kunnen ook kwalificeren als een lening voor de eigen woning. Deze verstrekkers van leningen hebben meestal geen informatieplicht tegenover de Belastingdienst. Hier is een extra voorwaarde aan toegevoegd die in artikel 10.8 van de Wet op IB 2001 is terug te vinden. De belastingplichtige kan vanaf 1 januari 2013 alleen de rente in aftrek brengen als hij tijdig de gegevens van de verstrekker doorgeeft aan de Belastingdienst.⁴¹

³⁷ MVT van Staatssecretaris van Financiën “Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning” van 18 september 2012, p.4.

³⁸ Ibid., p.5.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ibid., p.6.

2.1.2 Afschaffing vrijstelling KEW (vervallen van artikel 3.116 tot en met 3.119 Wet IB 2001)

In het systeem vóór 2013 kon door middel van een aflossingsvrije lening de eigenwoningschuld gedurende dertig jaren op dezelfde hoogte gehouden worden. Op deze manier kon de belastingplichtige maximaal gebruik maken van de renteaftrek. De belastingplichtige kon tegelijk een kapitaalverzekering eigen woning (KEW) afsluiten, waarbij gespaard kon worden voor de aflossing van de eigenwoningschuld. Gedurende deze termijn werd dit vermogen niet in de grondslag van box 3 meegenomen en ook de rente in de uiteindelijke uitkering uit een KEW, was onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld in box 1.⁴²

Vanaf 1 januari 2013 is het begrip eigenwoningschuld zo aangepast dat het niet meer nodig is om te sparen voor de aflossing. Er moet immers binnen 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema worden afgelost. Aan het einde van de termijn zal je dan ook geen schuld meer overhouden. Daarom zijn de KEW, BEW en SEW ook afgeschaft. Kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten die na of op 1 januari 2013 zijn afgesloten worden nu in de grondslag van box 3 meegenomen. Voor bestaande hypotheke blijft de vrijstelling voor de KEW, BEW en SEW wel van toepassing mits deze aan de voorwaarden voldoen die golden op 31 december 2012, deze zijn opgenomen in het overgangsrecht artikelen 10bis 4 tot en met 10bis 8 Wet IB 2001.⁴³ Voor specifieke gevallen is het nog mogelijk om na 31 december 2012 een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht af te sluiten die in aanmerking komt voor de vrijstelling in box 1. Dit is het geval bij een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht die aangewend is voor de aflossing van een na 31 december 2012 aangegane lening waarvoor reeds een onherroepelijke koopovereenkomst of een koop-aannemingsovereenkomst bestond.⁴⁴

2.1.3 Overgangsrecht (artikel 10bis 9 Wet IB 2001)

Het overgangsrecht biedt eerbiedigende werking voor bestaande eigenwoningschulden. Schulden die op 31 december 2012 tot de eigenwoningschuld van een belastingplichtige behoren worden aangemerkt als een bestaande eigenwoningschuld. Belastingplichtigen mogen dit bedrag in aanmerking nemen voor het overgangsrecht. Verder worden er in het overgangsrecht nog twee aanvullingen en één beperking opgenomen voor de eigenwoningschuld.⁴⁵

Aanvullingen

Aanvulling één is een bepaling voor eigenwoningbezitters die in 2012 hun eigen woning hebben verkocht en in 2013 pas een nieuwe eigen woning kopen. In de tussentijd verblijven zij tijdelijk in een huurwoning. De hoogte van de eigenwoningschuld is in dat geval het bedrag net voorafgaand aan het moment van verkoop in 2012. Aanvulling twee gaat over belastingplichtigen die op 31 december 2012 reeds een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst tot koop zijn aangegaan en waar de levering van de eigen woning op korte termijn plaatsvindt (in ieder geval in 2013). Voor deze groep wordt toegestaan dat de eigenwoningschuld die in het jaar 2013 ontstaat, als een bestaande lening wordt aangemerkt. In het overgangsrecht is een gelijkkluidende bepaling opgenomen

⁴²MvT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.7.

⁴³Ibid.,p.8.

⁴⁴Ibid.,p.9.

⁴⁵Ibid.

voorbetalingplichtigen die op 31 december 2012 een koop-aanemingsovereenkomst hebben afgesloten, maar waar de woning nog niet is opgeleverd.⁴⁶

Beperking

Indien de belastingplichtige op 31 december 2012 twee woningen heeft, wordt de uiteindelijke omvang van de overblijvende op de eigen woning rustende eigenwoningschuld aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld (en derhalve voor het bedrag dat onder het bereik van het overgangsrecht valt). Het recht op aftrek geldt in principe voor de resterende schuld die op de 31 december 2012 nog aanwezig is voor bestaande leningen. Een bestaande lening wordt geen nieuwe lening als de rentevaste periode afloopt, er wordt alleen een nieuwe annuïteit berekend. Dit gebeurt op basis van de stand van de schuld direct voorafgaand aan de rentewijziging, de nieuwe rente en het restant van de totale maximale looptijd van 360 maanden.⁴⁷ Ook het oversluiten van een bestaande lening (met of zonder verhuizing) leidt er niet toe dat een bestaande lening een nieuwe lening wordt. Het gaat alleen om de omvang van de bestaande lening. De omvang van de bestaande lening wordt wel verlaagd door aflossingen op de eigenwoningschuld na 31 december 2012 en de werking van de bijleenregeling.⁴⁸

⁴⁶MVT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.10

⁴⁷J.E. van den Berg "Fiscale wijzigingen rond de eigen woning", *Fiscaal tijdschrift vermogen*, FTV 2012 december. p. 24

⁴⁸Ibid., p.12.

2.2 De nieuwe wetsartikelen in de IB 2001

In het begrotingsakkoord 2013 zijn een paar nieuwe artikelen toegevoegd met betrekking tot de eigenwoningregeling. Ook hebben er wijzigingen plaatsgevonden in verband met het vervallen van de kapitaalverzekering, beleggingsrecht en spaarrekening eigen woning (artikel 3.116 tot en met 3.119 Wet IB 2001). Hierna zal ik met name ingaan op de nieuwe opgenomen artikelen van de eigenwoningregeling. Hieronder worden de nieuwe artikelen één voor één besproken.

2.2.1 Aflossingseis (artikel 3.119c van de Wet IB 2001)

De introductie van het nieuwe eigenwoningregime heeft een nieuwe voorwaarde toegevoegd aan artikel 3.119a lid 1b. De lening moet voortaan binnen 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig worden afgelost. Dit wordt verder uitgewerkt in het nieuw opgenomen artikel 3.119c. De eigenwoningschuld mag op het toets moment niet meer bedragen dan het bedrag dat voortvloeit uit de in het eerste lid van artikel 3.119c Wet IB 2001 opgenomen formule. Verder wordt er met “ten minste annuïtair” bedoeld dat er ook meer kan worden afgelost bijvoorbeeld lineair. De 30 jaar eis is in maanden geformuleerd (360 maanden) vanwege het feit dat er ook over perioden van minder dan een jaar kan worden getoetst of op 31 december van dat jaar voldoende is afgelost. Door de eis in maanden te formuleren is het mogelijk om bij vervreemding in de loop van een kalenderjaar het maximale bedrag van die schuld op het moment van vervreemding te berekenen.⁴⁹ De hieronder weergegeven formule wordt gebruikt om de maandelijkse annuïteit te berekenen (artikel 3.119c lid 1 Wet IB 2001).

$$B_x = B_0 \left[1 - \frac{(1 + i_m)^x - 1}{(1 + i_m)^n - 1} \right]$$

B_x: de maximale schuld op het toets moment

B₀: het startbedrag van de schuld

i_m: de maandelijkse rentevoet

x: het aantal verstreken gehele kalendermaanden van de looptijd

n: de totale looptijd van de schuld in maanden, gerekend vanaf het moment van aangaan

In beginsel wordt de toets alleen uitgevoerd op 31 december van het jaar. In lid 5 van artikel 3.119c Wet IB 2001 staan ook andere momenten waarbij de toets moet worden uitgevoerd. Hierbij kan je denken aan het moment van vervreemding van de eigen woning, het moment wanneer er wijzigingen ontstaan in de maandelijkse rentevoet (bedoeld in lid 2) en het laatste moment waarop de voorgaande schuld bestond (bedoeld in lid 3).⁵⁰

⁴⁹ J.E. van den Berg “Fiscale wijzigingen rond de eigen woning”, *Fiscaal tijdschrift vermogen*, FTV 2012 decemberp.20

⁵⁰ *ibid.*, p.21.

2.2.2 Aflossingsstand (artikel 3.119d van de Wet IB 2001)

In artikel 3.119d Wet IB 2001 is een nieuwe regeling opgenomen met betrekking op het aflossingsschema die aan de belastingplichtige gekoppeld wordt. Als het aflossingsschema niet gekoppeld zou zijn en tussen koop van twee woningen de belastingplichtige tijdelijk in een huurwoning verblijft, dan kan de stand van het aflossingsschema verloren gaan. Bij aankoop van een nieuwe woning zou dan een nieuwe 360 maanden termijn ingaan. Ook wordt hiermee voorkomen dat de belastingplichtige tussentijds naar een goedkopere koopwoning verhuist en later een hoger schuldbedrag (en daarmee een hogere renteaftrek) in aanmerking gaat nemen bij aankoop van een duurdere woning (waarbij een langere periode van aftrek ontstaat voor dat gedeelte). Dit artikel zorgt ervoor dat het deel van de eigenwoningschuld dat geheel of gedeeltelijk niet meer wordt gebruikt, vastgelegd wordt in een beschikking (de omvang en de stand van aflossing). Bij aankoop van een nieuwe woning dient het in de beschikking vastgestelde bedrag in aanmerking te worden genomen. Dit bedrag wordt ook wel de aflossingsstand genoemd.⁵¹ De aflossingsstand wordt toegepast zodra na een periode zonder eigenwoningschuld, opnieuw een eigenwoningschuld ontstaat. De aflossingstand leidt ertoe dat er, tot de hoogte van deze stand, een kortere looptijd is. De aflossingstand zal dus niet vervallen.⁵²

2.2.3 Sanctiebepaling (artikel 3.119e van de Wet IB 2001)

In dit artikel worden de gevolgen beschreven indien er te weinig wordt afgelost. Het eerste tot en met vijfde lid bevatten de gevolgen van het niet voldoen aan de aflossingseis op 31 december van een jaar (het toets moment bedoeld in artikel 3.119c vijfde lid onderdeel a Wet IB 2001). Wanneer je niet meer aan de aflossingseis voldoet zal de gehele schuld waarop te weinig is afgelost niet meer als eigenwoningschuld aangemerkt worden. De rente is vanaf dat moment dan ook niet meer aftrekbaar. Om te voorkomen dat tijdelijke betalingsproblemen zullen leiden tot verlies van renteaftrek zijn er een paar regelingen opgenomen. Wanneer de in een jaar opgelopen achterstand het volgend jaar wordt ingehaald en het niet meer dan incidenteel gebeurt dan blijft de schuld als eigenwoningschuld kwalificeren. Met "Niet meer dan incidenteel" wordt bedoeld dat de belastingplichtige niet elke drie of vier jaar de maximale toegestane schuld overschrijdt. Als hier wel sprake van is dan verhuist de schuld naar box 3 (lid 2 onderdeel a). Ook als er sprake is van een onbedoelde fout in de betaling of in de berekening van het aflossingsbedrag kan het aflossingstekort worden hersteld (lid 2 onderdeel b). Tot slot is er een regeling waarbij de belastingplichtige aannemelijk kan maken dat er sprake is van onvoldoende betalingscapaciteit. Er wordt dan in overleg met de schuldeiser een nieuwe annuïteit opgesteld. Dit moet uiterlijk gebeuren aan het einde van het vierde kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin zich voor het eerst betalingsproblemen hebben voorgedaan. Het aflossingstekort moet dan in de restende looptijd van de lening worden ingehaald, alleen dan zal de rente aftrekbaar blijven (lid 3).⁵³

Het zesde lid van artikel 3.119e Wet IB 2001 geeft de gevolgen aan van het niet voldoen aan de aflossingseis op andere toets momenten (bedoeld in artikel 3.119c vijfde lid onderdeel b tot en met d). De eigenwoningschuld mag dus op deze momenten niet hoger zijn dan het bedrag van de aflossingseis (bedoeld in artikel 3.119c). Wanneer de aflossing niet aan de eis van artikel 3.119c

⁵¹MvT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.34.

⁵²J.E. van den Berg "Fiscale wijzigingen rond de eigen woning", *Fiscaal tijdschrift vermogen*, FTV 2012 decemberp.21.

⁵³Ibid., p.23.

voldoet dan wordt het te weinig afgeloste bedrag niet meer tot de eigenwoningschuld gerekend. Hierdoor geldt bijvoorbeeld voor een belastingplichtige met een aflossingsachterstand voor de toepassing van de bijleenregeling niet het te hoge schuldbedrag, waardoor wordt voorkomen dat de eigenwoningreserve bij vervreemding van de woning in die periode te laag zou zijn. Bij aankoop van een nieuwe woning moet het te weinig afgeloste bedrag op dat moment worden afgelost. Indien er toch meer wordt geleend, dan wordt dit niet in aanmerking genomen voor de eigenwoningschuld. Een te hoge schuld als gevolg van betalingsproblemen, wordt niet meer meegenomen voor de bijleenregeling. Bij aanschaf van een goedkopere woning, wordt men geacht het bedrag dat werkelijk is ontvangen te investeren in de nieuwe woning.⁵⁴

2.2.4 Twee woningen (artikel 3.119f van de Wet IB 2001)

Indien de belastingplichtige gelijktijdig twee woningen bezit (de gevallen waarop artikel 3.111 tweede en derde lid Wet IB 2001 toe ziet) wordt bij verhuizing de oude annuïtaire aflossingsschema voortgezet voor de nieuwe woning. Als hierbij een hogere lening wordt aangegaan, dan geldt er een nieuwe, ten minste annuïtaire aflossingstermijn van 360 maanden voor het bijkomende gedeelte. In het eerste lid is bepaald dat de schuld van de uiteindelijke eigen woning van de belastingplichtige moet voldoen aan de aflossingseis. De schuld ter zake van de andere woning mag dus (tijdelijk) aflossingsvrij gemaakt worden, zonder gevolgen voor de bestaande eigenwoningschuld. Deze uitzondering vervalt op het moment van verkoop van de oude woning. In het tweede lid is een soortgelijke regeling opgenomen als in het eerste lid. Deze ziet toe op situaties dat een (toekomstige) eigenwoningreserve voorgefinancierd wordt. Hierdoor hoeven deze tijdelijke overbruggingskredieten niet aan de aflossingseisen te voldoen. Ook deze regeling wordt teruggenomen bij verkoop van de oude woning. Het derde lid van artikel 3.119f gaat over situaties anders dan die in de eerste twee leden zijn genoemd (bijvoorbeeld door echtscheiding).⁵⁵

2.2.5 Informatieverplichting (artikel 3.119g van de Wet IB 2001)

Er wordt niet altijd een lening aangegaan bij financiële instellingen, ook hier is aan gedacht bij de nieuwe regeling. Geldverstrekkers die niet kwalificeren als administratieplichtige bedoeld in artikel 10.8 Wet IB 2001, hebben geen informatieverplichting tegenover de Belastingdienst. Voor de vraag of de rente op de eigenwoningschuld fiscaal aftrekbaar is, zijn de termijnen van aflossing gedurende het jaar en de schuldstand aan het einde van het jaar van belang. Daarom is in dit artikel de nieuwe informatieverplichting opgenomen voor geldverstrekkers die niet kwalificeren als administratieplichtige. De belastingplichtige moet uiterlijk bij het indienen van de aangifte over het kalenderjaar waarin die lening is aangegaan, de basiskenmerken van die schuld en het fiscale nummer van de lening verstrekker aan de Belastingdienst doorgeven. Indien de vereiste informatie niet tijdig of niet volledig wordt verstrekt, zal de lening niet in aanmerking worden genomen als eigenwoningschuld voor het desbetreffende jaar. Als deze gegevens later alsnog worden verstrekt, dan zal voor de toekomstige jaren de fiscale renteaftrek weer worden toegestaan.⁵⁶

⁵⁴MvT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.39.

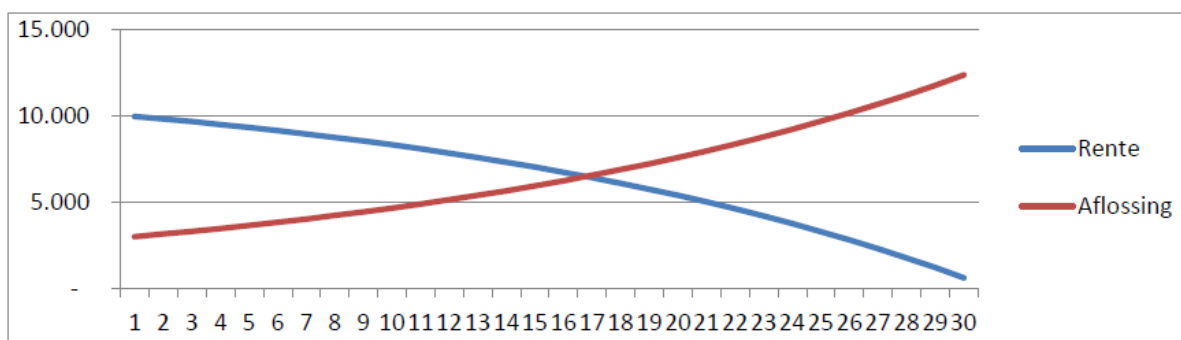
⁵⁵Ibid., p.40.

⁵⁶Ibid., p.42.

2.3 Gevolgen voor de burgers en overheid van het eigenwoningregime vanaf 1 januari 2013

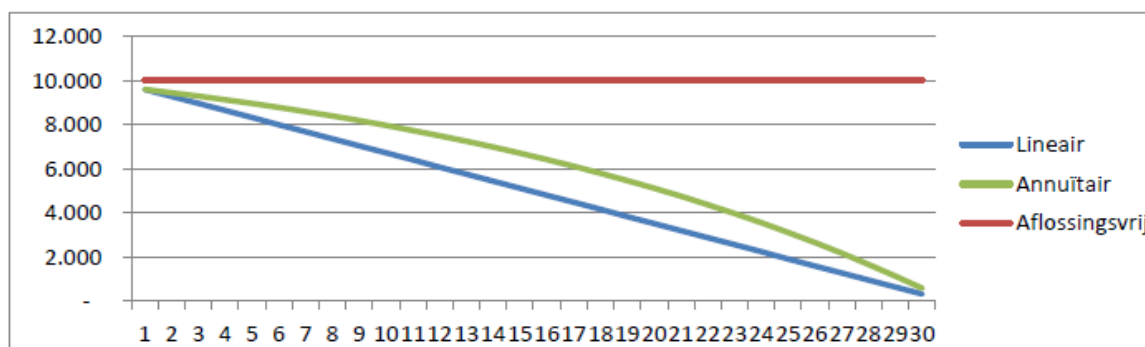
2.3.1 Budgettaire aspecten

De nieuwe regeling met betrekking tot de eigen woning zal structureel €5,2 miljard per jaar opleveren. Deze structurele opbrengst zal pas over dertig jaar⁵⁷ worden bereikt, omdat dan alle bestaande leningen onder het nieuwe systeem vallen. In de eerste jaren zal de nieuwe regeling weinig opleveren aangezien het grootste gedeelte van de annuïteit uit rentekosten bestaat en een klein deel uit aflossing. Kopers hebben aan het begin van de looptijd ook lagere netto woonlasten omdat er dan nog volop geprofiteerd kan worden van de renteaftrek. In figuur 2 is het verloop van de rente en aflossing over 30 jaar bij een annuïtair aflossingsschema weergegeven.⁵⁸



Figuur 2. Jaarlijkse rente en aflossing bij een annuïtair aflossingsschema op een hypotheek van € 200.000 met 5% rente.⁵⁹

De hypotheekschuld van Nederland zal in de komende 30 jaar geleidelijk dalen vanwege het verplichte annuïtair aflossingsschema van de eigenwoningsschuld en de afschaffing van de vrijstelling kapitaalverzekering eigenwoning. Onderstaand figuur 3 geeft aan hoe de jaarlijks aftrekbare rente eruit ziet bij de drie soorten hypotheek.⁶⁰



Figuur 3. Aftrekbare hypotheekrente bij een hypotheek van € 200.000 met 5% rente⁶¹

⁵⁷ Afgezien van de in 2013 aangegane schulden die – in afwijking van de hoofdregel – nog als onder het overgangsrecht vallende bestaande eigenwoningsschuld worden aangemerkt.

⁵⁸ MvT van Staatssecretaris van Financiën “Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning” van 18 september 2012, p.16.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ibid., p.17.

⁶¹ Ibid.

2.3.2 Uitvoeringsaspecten

Bij het ontwerpen van het nieuwe eigenwoningregime is rekening gehouden met de volgende punten.

- De te betalen rente blijft in beginsel ook de fiscaal aftrekbare rente (identiek aan het vorige systeem).
- De financiële instellingen moeten relevante gegevens aan de Belastingdienst rensignereren.
- Meer mogelijkheid tot toezicht op aftrek van rente op leningen die worden gesloten met niet financiële instellingen.⁶²

De nieuwe regeling is er niet eenvoudiger op geworden voor bestaande leningen. Maar bij het doen van de belastingaangifte zullen de belastingplichtigen er weinig van merken. Zij betalen net als voorheen, de door de financiële instelling in rekening gebrachte rente. De financiële instelling zal deze gegevens rensignereren aan de Belastingdienst, zodat zij dit kunnen voorinvullen. Voor de Belastingdienst is er wel een aanzienlijke lastenverzwaring. Zij moeten meer informatie gaan vastleggen over leningen. Bijvoorbeeld bij het oversluiten van een lening moeten zij de resterende looptijd weten omdat het aflossingsschema van de oorspronkelijke lening moet worden aangehouden. Uiteindelijk streeft de Belastingdienst ernaar dat aanbieders waarop een rensigneringsverplichting rust, de fiscaal relevante informatie zullen doorgeven aan de Belastingdienst. Het voornemen is om steekproefsgewijs te toetsen of er daadwerkelijk aan de voorwaarden worden voldaan.⁶³

Voor de financiële instellingen zal de nieuwe regeling ook een lastenverzwaring zijn omdat zij nieuwe producten moeten aanbieden. De financiële instellingen willen zekerheid vooraf vragen aan de Belastingdienst voordat zij het nieuwe product op de markt gaan brengen. De Belastingdienst zal hier dan ook aan meewerken en zo nodig hulp aanbieden.

Belastingplichtigen die een lening zijn aangegaan bij degene waar geen rensigneringsverplichting op rust, bijvoorbeeld bij natuurlijke personen, de eigen BV of een buitenlandse financiële instelling, worden geacht zelf de gegevens aan te bieden aan de Belastingdienst. Ook wijzigingen in de voorwaarden van de lening moet door worden gegeven aan de Belastingdienst met behulp van een digitaal formulier. Op dat formulier moeten de basiskenmerken van de lening en het fiscale nummer van de geldverstrekker worden opgegeven. Indien afsluiting van de lening of wijzigingen niet worden doorgegeven, mag de rente niet in aftrek worden gebracht. Door deze verplichting zal de Belastingdienst meer toezicht kunnen houden op deze leningen. Daarnaast biedt de Belastingdienst ook een digitale voorziening aan waarmee belastingplichtigen zelf kunnen berekenen welk bedrag er maandelijks afgelost moet worden. Naast dat de nieuwe regeling meer administratieve lasten zal meebrengen voor de Belastingdienst en de financiële instellingen, leidt het ook tot extra kosten. Deze kosten hebben betrekking op de automatisering, extra capaciteit en communicatie. De uitvoeringskosten die aan dit wetsvoorstel zijn verbonden worden voor het jaar 2013 geschat op € 6,2 miljoen.⁶⁴

⁶²MvT van Staatssecretaris van Financiën "Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning" van 18 september 2012, p.17.

⁶³Ibid., p.18.

⁶⁴Ibid., p.19.

Hoofdstuk 3 Introductie van de Blok-hypothec met rekenvoorbeelden en kritiepunten

Minister Blok heeft kort na de publicatie van “De Wet herziening fiscale behandeling eigen woning” een versoepeling in de regeling gebracht. Deze versoepeling werd in het Woonakkoord februari 2013 gepresenteerd. Het pakket bevat vier punten:

1. Het aanjagen van (duurzame) investeringen
2. Een evenwichtige aanpak op de huurmarkt
3. Meer ruimte voor kopers
4. Zorg voor kwetsbare groepen op de woningmarkt⁶⁵

In dit hoofdstuk gaan we alleen in op punt drie van het Woonakkoord. Achter dit punt schuilt namelijk de Blok-hypothec. De aanpassing van het eigenwoningregime raakt vooral starters op de woningmarkt. Daarom is door Minister Blok een nieuw soort hypothec bedacht om de starters op de woningmarkt te helpen. Deze vorm van hypothec staat ook wel bekend als de “Blok-hypothec”. Na de introductie van de Blok-hypothec zijn er door verschillende partijen talloze kritiepunten geleverd. Verzekeraars vinden de Blok-hypothec veel te complex. Ook de banken zijn niet enthousiast over de nieuwe startershypothec.⁶⁶

Dit hoofdstuk zal beginnen met een uitleg over een Blok-hypothec. Vervolgens zal ik met grafieken verduidelijk hoe de annuïteitenhypothec en de Blok-hypothec werkt. Tot slot zal ik aan de hand van een rekenvoorbeeld de Blok-hypothec uitleggen. De berekeningen van de annuïteitenhypothec zijn verkregen via het IFK (Instituut voor Financiële Kennisontwikkeling). De berekeningen voor de Blok-hypothec heb ik gemaakt met behulp van een literatuur onderzoek.

3.1 De Blok-hypothec

In het Woonakkoord 2013 is er een nieuw product geïntroduceerd dat voor flexibilisering van de woningmarkt zou moeten zorgen. De nieuwe voorwaarden die vanaf 1 januari 2013 gelden voor het aangaan van een hypothec voor een eigenwoning raken de starters het hardst. Om de starters toch een mogelijkheid te bieden een eigen woning te kopen, heeft Minister Blok de Blok-hypothec geïntroduceerd. Dit product staat een tweede lening toe waarbij de tweede lening aflossingsvrij mag zijn. De eerste lening is een standaard annuïtaire lening, die binnen 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema moet worden afgelost. De tweede lening mag maximaal 50% van de waarde van de woning bedragen, dit sluit zich ook aan bij de vereisten uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.⁶⁷ Verder kun je de lening op elk gewenst tijdstip stopzetten. Volgens minister Blok is deze lening erg flexibel. Belastingplichtigen hoeven niet meteen een tweede lening af te sluiten, bovendien is het ook niet verplicht om de helft van de waarde van de woning te lenen. Belastingplichtigen kunnen ook besluiten om minder te lenen en de lening kan op elk moment tussentijds worden stopgezet. Zo'n tweede lening is een specifieke afspraak tussen de bank en de belastingplichtige. De tweede lening hoeft bijvoorbeeld niet een gelijke looptijd te hebben als de

⁶⁵Brief van Minister van Wonen en Rijksdienst, “Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt” van 13 februari 2013

⁶⁶<http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2664/Nieuws/article/detail/3438270/2013/05/08/Waarom-verzekeraars-de-complexe-Blok-hypothec-niet-aandurven.dhtml>

⁶⁷Beantwoording Kamervragen van Minister van Wonen en Rijksdienst “Beantwoorden Kamervragen over nieuwe financieringsconstructie koopwoningen uit woonakkoord” van 11 maart 2013, p. 5.

eerste lening. De rente op de eerste lening is fiscaal wel aftrekbaar, maar op de tweede lening niet.⁶⁸ Bovendien valt de tweede lening niet onder de NHG (Nationale Hypotheek Garantie), hierdoor kunnen banken een hogere rente vragen voor de tweede lening.⁶⁹

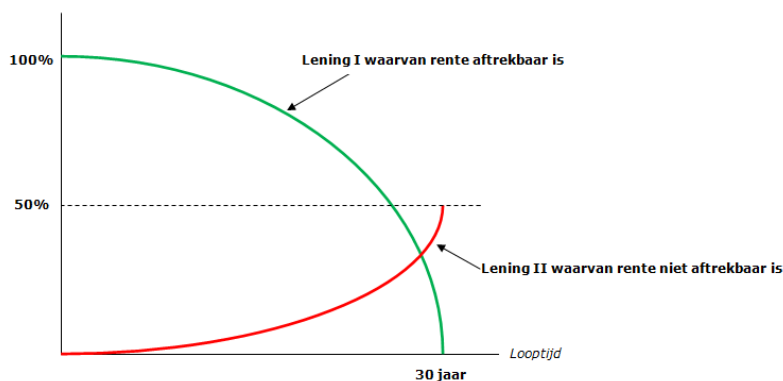
De Blok-hypothek lijkt een goede oplossing om de maandelijks netto lasten te verlagen voor starters op de woningmarkt. Maar de banken en verzekeraars zijn niet erg enthousiast over dit nieuwe product. Het product zou te complex zijn om aan de klant uit te leggen, bovendien ben je uiteindelijk duurder uit met de Blok-hypothek.⁷⁰ De Blok-hypothek is niet geschikt voor elke belastingplichtige. Ook kleven er voorwaarden aan om in aanmerking te komen voor deze tweede lening. De voorwaarde uit het besluit luidt: "Ingeval er echter een zodanige samenhang is tussen beide schulden dat deze schulden gezamenlijk feitelijk als één schuld moeten worden aangemerkt, is niet voldaan aan de aflossingseis. Samenhang is bijvoorbeeld sprake indien, vanwege de samenhang met de tweede schuld, de rente op de eerste schuld hoger is dan deze zou zijn indien geen tweede schuld zou zijn aangegaan. Hoewel nog steeds over het geheel een marktconforme rente kan worden berekend, wordt in dat geval verondersteld dat het maximaliseren van het fiscale voordeel voorop stond. In dat geval kan ook de eerste schuld niet worden aangemerkt als eigenwoningsschuld".⁷¹

Indien je aan de volgende voorwaarden voldoet beschouwd de Belastingdienst de hiervoor genoemde schuld niet als één schuld.

1. De jaarlijks verschuldigde rente op de eerste schuld mag administratief niet worden gesaldeerd met de jaarlijks verschuldigde rente op de tweede schuld of het in dat jaar uit de tweede schuld opgenomen bedrag.
2. De rente op de eerste schuld is marktconform en ziet niet toe op andere rechten of verplichtingen dan de terbeschikkingstelling van de hoofdsom van deze eerste schuld.
3. Het rentepercentage op de tweede schuld is niet lager dan het rentepercentage op de eerste schuld.⁷²

Wanneer er twijfel is over de voorwaarden, kan er altijd zekerheid vooraf worden gevraagd bij de Belastingdienst. Alleen als aan de strikte voorwaarden wordt voldaan die in het besluit zijn opgenomen, wordt de Blok-hypothek fiscaal geaccepteerd.⁷³

Omvang schuld t.o.v. startschuld



Figuur 4 Grafische weergave van de rente voor de annuïteitenhypothek en de Blok-hypothek⁷⁴

⁶⁸<http://nos.nl/artikel/479238-minister-blokhypothek-duurder.html>

⁶⁹<http://www.uitleganimatie.nl/contest/huizenmarkt/hoe-werkt-een-blok-hypothek-en-wat-het-voordeel>

⁷⁰<http://nos.nl/artikel/504468-blokhypothek-complex-en-duur.html>

⁷¹Besluit van 26 februari 2013, nr. BLKB/352M.

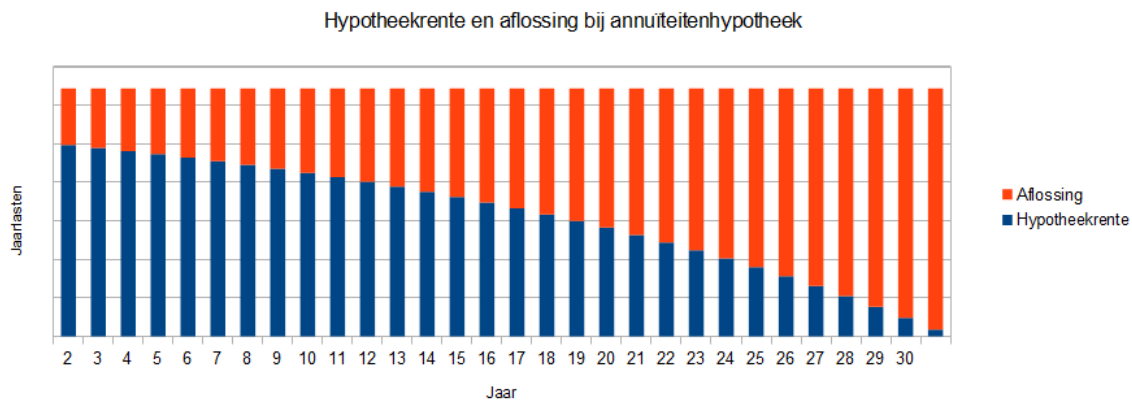
⁷²Ibid.

⁷³Ibid.

⁷⁴<http://andrevanluijk.wordpress.com/2013/02/23/94/>

3.2 Grafische weergave van de annuïteitenhypotheek en de Blok-hypotheek

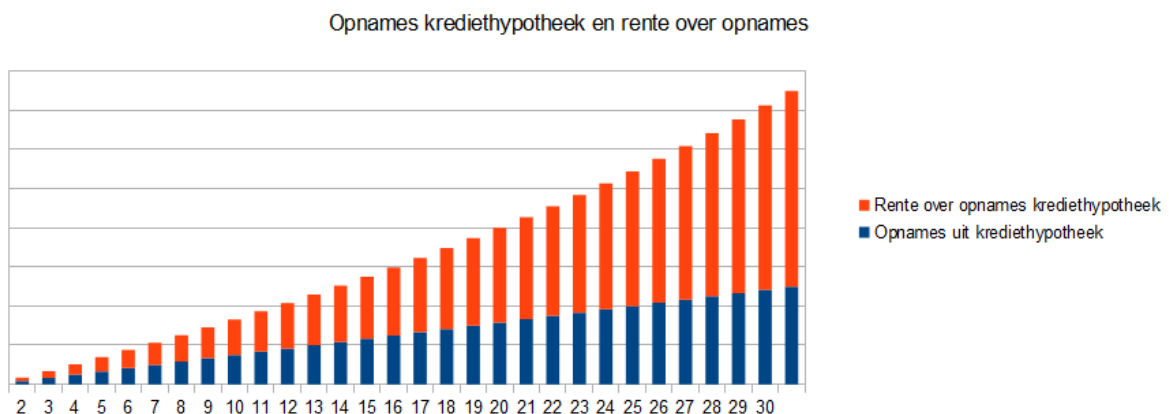
3.2.1 Annuïteitenhypotheek



Figuur 5⁷⁵ Hypotheekrente en aflossing bij annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaal je elke maand een zelfde bedrag aan bruto maandlasten (ook wel de annuïteit genoemd) als de rente van de hypotheek niet wijzigt. Het bedrag bestaat voor een deel uit aflossing en een deel uit hypotheekrente. Aan het begin van de periode wordt er veel rente betaald en wordt er weinig afgelost. De rente voor deze lening is fiscaal aftrekbaar indien er aan de voorwaarden wordt voldaan. In bovenstaande grafiek (figuur 5) is duidelijk weergegeven dat de rentecomponent over de jaren daalt en het aflossingsdeel juist toeneemt, dat wil zeggen dat het fiscale voordeel ook steeds kleiner wordt. Bij deze hypotheekvorm zullen de netto lasten gedurende periode stijgen.⁷⁶

3.2.2 Blok-hypotheek



Figuur 6⁷⁷ Opname krediethypotheek en rente over opnames

⁷⁵<http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/maandlasten-hypotheek-berekenen/combinatiehypotheek.asp>

⁷⁶Ibid.

⁷⁷Ibid.

Bij een Blok-hypothec is het opnamebedrag van tevoren vastgesteld. De schuld van de Blok-hypothec bestaat uit de maandelijkse cumulatieve opname plus de rente over die opnames. Bij de Blok-hypothec wordt er dus geen rente betaald, deze wordt telkens bij de schuld opgeteld. Maar over deze schuld inclusief rente wordt natuurlijk weer rente berekend. Aan het einde van de looptijd houd je dus nog een restschuld over ter grootte van de helft van de woning waarde.⁷⁸ Verder moet er ook rekening worden gehouden met de rente die je moet betalen over de restschuld.

3.2.3 Rekenvoorbeeld (voor details zie bijlage 1)

In bijlage 1 heb ik twee modellen gemaakt voor de Blok-hypothec. Bij Model 1 betaal je de rente van de tweede lening uit je eigen liquiditeit en bij Model 2 leen je de rente erbij, de rente wordt dus niet afgelost. Bij Model 2 is er rekening gehouden met rente over rente.

Bij Model 1 houd je een restschuld over van €43.255,78. De rente die je uit eigen liquiditeit hebt betaald bedraagt €32.531,95. De totale netto lasten van lening 1+2 bedragen €312.107,92.

Bij Model 2 houd je een restschuld van €100.416,67 over. Maar tijdens de looptijd hoef je geen rente te betalen. Model 2 twee financiert dus de rente mee. De totale netto lasten van lening 1+2 bedragen €279.575,97.

Het verschil tussen Model 1 en 2 bedraagt €2.4628,94 ((€43.255,78+€312.107,92)-(€100.416,67+€279.575,97)). Model 1 is dus uiteindelijk een stuk voordeliger, maar de netto maandlasten zijn in Model 1 wel een stuk hoger dan in Model 2, dit komt omdat de rente uit eigen liquiditeit wordt betaald. Er moet bij Model 2 natuurlijk ook rekening worden gehouden dat bij een hogere restschuld ook meer rente over deze restschuld betaald moet worden.

De berekeningen zijn aan de hand van de verstrekte informatie uit het Woonakkoord 2013 gemaakt. Voor het volgende rekenvoorbeeld zal ik verder rekenen met Model 2.⁷⁹

Situatiebeschrijving:

Hoogte lening 1	€200.000
Rente per jaar	5%
Looptijd in maanden	360
WOZ-waarde	€200.000
EWf(tarief 0,6%)	€1.200
Forfaitair IB-tarief	42%
Hoogte lening 2	€100.000
Maandelijkse annuïteit	€ 1073,64

Elke maand betaalt de belastingplichtige de annuïteit van de eerste lening. Deze bestaat uit een rentedeel (€833,33) en een aflossingsdeel (€240,31) voor maand 1. Het fiscale voordeel van de annuïteitenhypothec bedraagt in het eerste maand €308, de netto maandlasten voor maand 1 bedraagt €1073,64/-€308=€765,64 voor de annuïteitenhypothec.⁸⁰

⁷⁸<http://www.homefinance.nl/hypothec/informatie/maandlasten-hypothec-berekenen/combinatiehypothec.asp>

⁷⁹Beantwoording Kamervragen van Minister van Wonen en Rijksdienst "Beantwoorden Kamervragen over nieuwe financieringsconstructie koopwoningen uit woonakkoord" van 11 maart 2013, p.4.

⁸⁰IFK(Instituut voor Financiële Kennisontwikkeling)

Model 2 van de Blok-hypothec heeft een maandelijkse opname van €120,15, deze is met behulp van een formule voor annuïteiten berekend. De rente van de eerste maand bedraagt €0,50. De schuld aan het einde van de maand bedraagt $€120,15 + €0,50 = €120,65$, dit is precies de helft van de aflossing van de eerste lening. De netto maandlasten van maand 1 voor lening 1+2 bedraagt gezamenlijk $€765,64 - €120,15 = €645,49$. De netto maandlasten zijn dus €120,15 lager met een Blok-hypothec. Bij alleen een annuïteitenhypothec bedraagt de totale nettolasten €322.831,75. Je houdt geen schuld meer over na 360 maanden. Wanneer je een Blok-hypothec afsluit (annuïteitenhypothec en een tweede lening) zal de totale nettolasten €279.577,75 bedragen. De totale netto lasten zijn dus lager bij een Blok-hypothec. Maar daarnaast houd je wel een restschuld over van €100.416,67. Hierover moet nog rente worden betaald en de restschuld dient ook te worden afgelost.

Uiteindelijk ben je dus een stuk duurder uit met een Blok-hypothec. Het is duidelijk dat de Blok-hypothec niet voordelig is aangezien aan het einde van de looptijd je nog een grote schuld overhoudt.

3.3 Wanneer is de Blok-hypothek wel interessant?

Voordelig zal de Blok-hypothek niet zijn, want je betaalt uiteindelijk altijd meer dan bij een gewone annuïteitenhypothek. De Blok-hypothek is dan ook niet geschikt voor elk belastingplichtige.⁸¹ Wanneer kan de Blok-hypothek dan toch interessant zijn? Deze vorm van hypothek is vooral voor starters op de woningmarkt bedoeld. Starters hebben in het begin van hun carrière een laag besteedbaar inkomen. De hoge maandelijkse lasten van een hypothek zullen een groot deel van het besteedbare inkomen in beslag nemen. Hierdoor houden zij minder geld over om consumptieve uitgaven te doen. Het kan daarom voor een starter interessant zijn om een Blok-hypothek af te sluiten voor een tijdelijke periode. De extra lening verlaagt de maandelijkse nettolasten op de eigen woning doordat er geld wordt geleend om de kosten van de eerste lening te dekken. Dit zal zeker een lastenverlichting voor hen opleveren. Zolang de tweede lening loopt is er sprake van maandelijkse lasten verlichting. Bedenk wel dat de restschuld op zal lopen bij het langer aanhouden van de tweede lening. Wanneer er een stijging plaatsvindt in het arbeidsinkomen zal de extra lening niet meer nodig zijn. De voorwaarde is dan ook dat de tweede lening stop moet worden gezet. Alleen dan houd je niet de helft maar veel minder dan de helft van de hypothek als restschuld over. De Blok-hypothek kan je eigenlijk zien als een doorlopend krediet dat gebruikt wordt om de maandelijkse kosten te dekken. Waarbij de betaling van rente wordt uitgesteld.

⁸¹Beantwoording Kamervragen van Minister van Wonen en Rijksdienst "Beantwoorden Kamervragen over nieuwe financieringsconstructie koopwoningen uit woonakkoord" van 11 maart 2013, p.5.

Hoofdstuk 4 Toekomst van het eigenwoningregime

Het afschaffen of het stimuleren van de hypotheekrenteaftrek is al jaren lang het meest bediscussieerde onderwerp van de politiek. De meningen zijn hierover verdeeld. In tijden van de kredietcrisis moet Nederland net als alle andere landen gaan bezuinigen. Kortom, er moet iets gebeuren met het eigenwoningregime. Dit heeft geleid tot de strengere voorwaarden die vanaf 1 januari 2013 zijn ingevoerd.

Dit hoofdstuk begint met het opsommen van de argumenten voor het behouden en afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Daarna geef ik mijn eigen visie op het huidige eigenwoningregime met ondersteuning uit de literatuur. Tot slot zal ik twee alternatieven geven die naar mijn mening eenvoudiger zijn dan de Blok-hypotheek en tegelijkertijd ook de woningmarkt zal stimuleren.

4.1 Behouden of afschaffen van de hypotheekrenteaftrek

4.1.1 Argumenten voor het behouden

Afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zal leiden tot prijsdaling van de alle koopwoningen, de huizenbezitters kunnen hierdoor in betalingsproblemen komen omdat ze verlies zullen leiden bij verkoop van hun woning en daardoor hun hypotheekschuld niet volledig kunnen aflossen. Dit vergroot ook de risico's van hypotheekaanbieders. Bovendien zorgt de prijsdaling van koopwoningen ervoor dat huidige investeerders verlies leiden op bestaande woningen en projecten. De investeringen in de woningmarkt zullen gaan dalen en daarmee ook de werkgelegenheid in de bouwsector. De hypotheekrenteaftrek heeft een positief effect op de koopkracht van een deel van de bevolking. Door de fiscale faciliteit drukken de maandelijkse lasten minder op het inkomen van huizenbezitters en kunnen zij blijven consumeren, wat ook goed is voor de economische groei en werkgelegenheid.⁸² Ook zorgt de hypotheekrenteaftrek voor stabiele woonlasten voor huizenbezitters. Wanneer er een rentestijging is, stijgt de hoogte van de hypotheekrenteaftrek ook mee, waardoor de maandlasten beperkt stijgen.⁸³

4.1.2 Argumenten voor het afschaffen

De hypotheekrenteaftrek kost de overheid steeds meer geld. Door de vraagstijging en het achterblijvende aanbod stegen de prijzen van koopwoningen enorm. Dit versterkt het effect van de hypotheekrenteaftrek en daarmee nam de totale Nederlandse hypotheekschuld ook toe. De hoogte van de hypotheekrenteaftrek wordt onder anderen beïnvloed door de hoogte van de rente. Wanneer de hypotheekrentes gaan stijgen, loopt de overheid een groot renterisico en de totale aftrekpost van de hypotheekrente zal ook mee stijgen. Een andere reden om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen is dat de mensen met het hoogste belastbaar inkomen het meeste voordeel behalen met de aftrek. Zij kunnen immers duurdere woningen kopen, daarbij hoort ook een hogere hypotheek. Zij kunnen dus meer hypotheekrente aftrekken tegen een hoger belastingtarief. Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek zorgt voor een grote besparing op de overheidsfinanciën. Met deze besparing zou er ruimte gecreëerd worden voor verlaging van andere belastingtarieven.⁸⁴ Dit zou een goede economische stimulans zijn.

⁸²<http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/hypotheekrenteaftrek/argumenten-hypotheekrenteaftrek.asp>

⁸³Ibid.

⁸⁴Ibid.

De hypotheekrenteaftrek heeft sinds zijn bestaan gezorgd voor een kunstmatige stijging in de huizenprijzen, zo zijn tussen de periode 1995 en 2008 de huizenprijzen met bijna 200% gestegen.⁸⁵ Dit heeft uiteindelijk een negatief effect op de vraag naar koopwoningen. Met name voor de starters is het moeilijk om een huis te kopen omdat zij de hoge maandelijkse kosten niet kunnen financieren. Tot slot heeft Nederland de hoogste langlopende schulden (uitgedrukt in percentages van de BNP) in de hele eurozone, 90% van de lopende schulden bestaat uit hypotheekschulden.⁸⁶ Volgens de Europese commissie vormt de hoge hypotheekschuld een relatief groot intern risico voor de Nederlandse economie.⁸⁷ Naast dat de schuld de economische groei in gevaar brengt, bevinden sommige huishoudens en banken zich op dit moment ook in een kwetsbare positie.⁸⁸ Nederland is het enige land in Europa dat zo'n ruime hypotheekrenteaftrek kent. Door de Europese integratie is het systeem op lange termijn niet meer houdbaar.⁸⁹

⁸⁵ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4.

⁸⁶ <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/EC5E7E8A-8A14-4A51-BC57-8F2464BEAEC0/0/HypotheekschuldinNederland.pdf>

⁸⁷ Europese Commissie (2012), p. 17 (Europese Commissie (2012), Alert mechanism report) (in cbs.nl)

⁸⁸ Zie voetnoot 86

⁸⁹ <http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/hypotheekrenteaftrek/argumenten-hypotheekrenteaftrek.asp>

4.2 Eigen visie op de Blok-hypothec en andere mogelijkheden oplossingen

De kredietcrisis heeft de economie naar een dieptepunt gebracht. De overheid wil graag bezuinigen, maar is dat wel zo slim op dit moment? De economie heeft juist een duwtje in zijn rug nodig en zo ook de woningmarkt. In de periode van 2008 tot juni 2013 zijn de huizenprijzen ruim 20% gedaald.⁹⁰ Dit is vooral toe te schrijven aan de ontwikkeling van het reële beschikbaar inkomen en de gerealiseerde (lichte) groei van de woningvoorraad. Ook onzekerheid van het beleid rond de woningmarkt sinds 2010 speelt hierbij een belangrijke rol. Dalende huizenprijzen zijn dan ook een belangrijke factor voor de afgenomen consumptie en de lagere economische groei. In de periode van 2008 tot en met 2012 is de daling van consumptie voor iets minder dan de helft toe te schrijven aan de daling van de huizenprijzen.⁹¹

De introductie van de nieuwe regeling vanaf 1 januari 2013 raakt de starters het meest. Minister Blok probeerde hiervoor een oplossing voor te vinden en kwam met de Blok-hypothec. Van alle kanten wordt deze nieuwe hypothecvorm bekritiseerd. De Blok-hypothec wordt nog nergens aangeboden omdat de banken en verzekeraars onzeker zijn over de gevolgen van het product. Het is nog maar de vraag of klanten dit product willen afnemen.⁹² De Blok-hypothec lijkt op dit moment niet erg populair door alle negatieve berichten in de media. Stel dat de Blok-hypothec van tafel gaat, wat moeten de starters op de woningmarkt?

De politiek moet met een concreet en simpel product komen waar starters op de woningmarkt echt iets aan hebben. Hieronder zal ik twee alternatieven schetsen die naar mijn mening de Blok-hypothec kunnen vervangen. Natuurlijk moet er vooraf een diepgaand onderzoek plaatsvinden naar deze alternatieven voordat er een definitief wetsvoorstel kan komen.

4.2.1 Aftrek tegen een vast tarief

Een aftrek tegen een vast tarief voor alle woningbezitters maakt het fiscale systeem een stuk eenvoudiger. Hoge inkomens met duurdere woningen zullen dan niet méér gaan profiteren dan lage inkomens. Een vast tarief zorgt ervoor dat het hele eigenwoningregime uit het boxenstelsel van de inkomstenbelasting kan worden gehaald. Ook de hypothecrenteaf trek en het eigenwoningforfait kunnen worden afgeschaft. De administratieve lasten zullen hierdoor aanzienlijk afnemen, zowel voor de belastingplichtige als voor de Belastingdienst. In combinatie met dit vast tarief kan er een extra faciliteit komen voor starters op de woningmarkt. Er kan bijvoorbeeld een extra aftrek in de eerste jaren komen om starters over de streep te trekken.⁹³

⁹⁰<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-07-22-m11.htm>

⁹¹ Centraal Planbureau Notitie, "De Nederlandse woningmarkt -hypothecrente, huizenprijzen en consumptie, Den Haag: Centraal Planbureau, 14 februari 2013

⁹²<http://nos.nl/artikel/504468-blokhypothec-complex-en-duur.html>

⁹³V. van Kommer en dr. R.H.M.J. Offermanns, "Beperking van de hypothecrenteaf trek in een Europees perspectief", *Weekblad Fiscaalrecht*, WFR, 2011/1606

4.2.2 Aflossen tot 50% van de eigenwoningwaarde

De banken en verzekeraars vinden de Blok-hypothek veel te ingewikkeld om aan de klant uit te leggen. Het kan veel eenvoudiger volgens Klinkert-Cino.⁹⁴ Waarom is er niet gekozen voor aanpassing van artikel 3.119a lid 1 onderdeel b, Wet IB 2001, zodanig dat van een eigenwoningschuld sprake is wanneer er tot 50% van de oorspronkelijke hoofdsom wordt afgelost. De fiscale regeling zou dan ook mooi aansluiten bij de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, en aflossing tot 50% van de hoofdsom is een stuk eenvoudiger uit te leggen aan de burger. Hier houdt je ook de helft van de hypotheekschuld over als restschuld, maar de rente op die schuld blijft ten minste aftrekbaar. Deze regeling kan je langzaam gaan afbouwen tot het volledig aflossen van de eigenwoningschuld in dertig jaar.

4.2.3 Aanbevelingen voor later onderzoek

Recent is er een onderzoek verschenen van Frans Schilder en Johan Conijn⁹⁵ over het aantal verhuizingen tijdens de financiële crisis. Het blijkt dat er sinds de financiële crisis veel minder wordt verhuisd in de koopsector dan de periode daarvoor. Deze daling op de koopwoningmarkt is voornamelijk een gevolg van de vraaguitval bij doorstromers. In tegenstelling tot wat wordt aangenomen, blijken starters in min of meer gelijke getallen de woningmarkt te betreden zoals voor de crisis. Huishoudens die in andere marktomstandigheden door zouden stromen verhuizen nu massaal niet. Eén van de redenen is dat zij met een restschuld blijven zitten. De restschuld die is ontstaan als gevolg van geen of te weinig aflossen op de hypotheek en dalende woningprijzen belemmert de verhuismogelijkheden en verhuismobiliteit. Het is nog onduidelijk of deze groep eigenaren zullen gaan verhuizen. Op dit moment ontbreken de gegevens over de voorkeuren met betrekking tot de restschuld. Daarom kan er geen uitspraak worden gedaan over het aantal toekomstige verhuizingen.⁹⁶

⁹⁴ J.A.M. Klinkert-Cino, "De eigenwoningregeling: een update", *Fiscaal Berichten voor het Notariaat*, FBN, juni 2013

⁹⁵ http://www.asre.nl/nieuws/recent-onderzoek/verhuizen_in_de_crisis.html

⁹⁶ *Ibid.*

Hoofdstuk 5 Samenvatting

Ons huidige eigenwoningregime stamt uit het jaar 1893, ingevoerd door de toenmalige Minister van Financiën Nicolaas Pierson. De eigen woning werd gezien als een bron van inkomen en het rendement uit de eigen woning werd bepaald aan de hand van de huurwaarde (huurwaardeforfait). De kosten ter verwerving, inning en behoud van de eigenwoning mocht in mindering worden gebracht van het belastbaar inkomen. Het oorspronkelijke idee van het huurwaardeforfait(hypotheekrenteaftrek) was om de onevenwichtigheid tussen rijken en armen te verminderen. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd het huurwaardeforfait(hypotheekrenteaftrek) als instrument gezien om het eigenwoningbezit te stimuleren. Door de introductie van de hypotheekgarantie in 1956, werd het makkelijker om een hypotheek te krijgen bij banken, aangezien de overheid onder bepaalde voorwaarde garant stond voor de hypotheekschuld. Tot 1970 werd er massaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kosten die gemaakt zijn ter verwerving van de eigenwoning in aftrek te brengen. Dit werd beperkt door de invoering van het huurwaardeforfait in 1971. Bij de invoering van het huurwaardeforfait werd er rekening gehouden met het beleggingsaspect en het bestedingsaspect. Vanaf 2001 zijn er ingrijpende wijzigingen aangebracht aan het eigenwoningregime. Zo mocht je maar één woning die als hoofdverblijf fungeert als eigen woning in aanmerking nemen en is de hypotheekrenteaftrek beperkt tot maximaal dertig jaar. In 2004 is de bijleenregeling ingevoerd. Verder is met ingang van 1 januari 2005 een nieuw wetsartikel 3.123a opgenomen in de Wet IB 2001, ook wel de wet van Hillen genoemd. De tekortkoming van het systeem vóór 1 januari 2013 waren vaak punt van discussie in de politiek. De hypotheekrenteaftrek zou het eigenwoningbezit niet meer stimuleren maar juist zorgen voor stijgende huizenprijzen op de woningmarkt. Hierdoor stijgt ook de hypotheekrenteaftrek. De kosten van de hypotheekrenteaftrek zijn dan ook velen malen hoger dan de overheidsinkomsten uit het eigenwoningforfait. In het Belastingplan 2011 zijn er enkele crisismaatregelen opgenomen om de woningmarkt te stimuleren. Een belangrijke maatregel is dat de overdrachtsbelasting definitief naar 2% is verlaagd.

Met ingang van 1 januari 2013 zijn er opnieuw aanpassingen doorgevoerd in het eigenwoningregime. In het begrotingsakkoord 2013 wordt het begrip eigenwoningschuld aangepast. Leningen die na 1 januari 2013 zijn aangegaan, mogen alleen rente in aftrek brengen als die leningen in maximaal 360 maanden ten minste volgens een annuïtair aflossingsschema volledig worden afgelost (artikel 3.119a lid 1b Wet IB 2001). Er is een overgangsregeling geïntroduceerd voor bestaande (tot 31 december 2012) en nieuwe leningen (vanaf 1 januari 2013). Verder wordt de vrijstelling in box 1 voor alle na 1 januari 2013 afgesloten kapitaalverzekeringen, beleggingsrechten en spaarrekeningen eigenwoning afgeschaft. Het vervallen van de vrijstelling in box 1 leidt ook tot het vervallen van de vrijstelling in box 3. De artikelen 3.116 tot en met 3.119 Wet IB 2001 zijn hierdoor ook vervallen. De aanpassing van het eigenwoningregime heeft daarnaast ook geleid tot introductie van een aantal nieuwe wetsartikelen in de Wet IB 2001(artikel 3.119c tot en met artikel 3.119g).

De nieuwe regeling met betrekking tot de eigen woning zal structureel €5,2 miljard per jaar opleveren. Deze structurele opbrengst zal pas over dertig jaar worden bereikt, omdat pas dan alle bestaande leningen onder het nieuwe systeem vallen. Bij het ontwerpen van het nieuwe eigenwoningregime zijn de volgende punten meegenomen: de te betalen rente blijft in beginsel ook de fiscaal aftrekbare rente, financiële instellingen moeten relevante gegevens aan de Belastingdienst renseigneren en meer mogelijkheid tot toezicht op aftrek van rente op leningen die worden afgesloten bij niet financiële instellingen.

In het Woonakkoord 2013 heeft Minister Blok van Wonen en Rijksdienst een versoepeling in het nieuwe eigenwoningregime geïntroduceerd. Zo zou hij meer ruimte willen creëren voor kopers op de woningmarkt. Voor de starters op de woningmarkt heeft hij de Blok-hypothek bedacht. Deze vorm van hypothek zou de maandelijkse netto lasten verlagen, maar daartegenover houd je over dertig jaar wel een restschuld over van de helft van de waarde van de woning. Uiteindelijk ben je dus duurder uit met de Blok-hypothek. Deze vorm van hypothek kan niet zomaar worden aangevraagd, om in aanmerking te komen moet je eerst aan alle voorwaarden voldoen. Ook is het niet de bedoeling dat deze vorm van hypothek aan alle woningbezitters beschikbaar wordt gesteld. Het is met name bedoeld voor starters op de woningmarkt. De Blok-hypothek kan onder bepaalde voorwaarden toch interessant zijn voor starters. Deze vorm van hypothek kan de maandelijkse netto lasten verlagen voor de starter. Wanneer in de toekomst een hoger inkomen verdienen zou de tweede lening niet meer nodig zijn. Zo houden ze veel minder restschuld over en kunnen ze toch tijdelijk hun netto maandlasten verlagen.

De Blok-hypothek wordt nog nergens aangeboden omdat de banken en verzekeringen onzeker zijn over de gevolgen van dit product. Het is nog maar de vraag of klanten dit product willen afnemen. De politiek moet met een concreet en simpel product komen waar starters op de woningmarkt echt iets aan hebben. Twee alternatieven die naar mijn mening eenvoudiger zijn dan de Blok-hypothek en daarnaast ook de woningmarkt kunnen stimuleren, zijn de aftrek tegen vast tarief en aflossing tot 50% van de eigenwoningwaarde.

Literatuurlijst

Artikelen, boeken en tijdschriften

- Arends, A.J.M., *Cursus Belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2010.
- Bartelmans, E., et al., “Zes stappenplan: “Naar een duurzame financiering van de woningmarkt”, februari 2012.
- Berg, J.E. van den “Fiscale wijzigingen rond de eigen woning”, *Fiscaal tijdschrift vermogen*, FTV, december 2012.
- Bruijsten, C. en Rij, M.L.A. van, “Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst”, *Weekblad voor Fiscaal Recht*, 2007/119.
- Centraal Planbureau, “Centraal Economisch Plan 2012”, Den Haag: Sdu Uitgevers, maart 2012.
- Centraal Planbureau Notitie, “De Nederlandse woningmarkt -hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie, Den Haag: Centraal Planbureau, 14 februari 2013
- Dool, R.P. van den, “De fiscale positie van de eigen woning”, *Weekblad voor Fiscaal Recht*, WFR 2010/758
- European Commission, “Directorate-General for Economic and Financial Affairs”, *Quarterly Report on the Euro Area*, 2006, volume 5, nr.1.
- Heithuis, E.J.W. en Kavelaars, P., & Schuver, B.F. *Inkomstenbelasting*, Deventer: Kluwer, 2010.
- IFK (Instituut voor Financiële Kennisontwikkeling)
- Klinkert-Cino, J.A.M. “De eigenwoningregeling: een update”, *Fiscaal Berichten voor het Notariaat*, FBN, juni 2013
- Kromhout, B. en Oving, R., “De Hypotheekrenteaftrek”, *Historisch Nieuwsblad*, nr. 7/2008.
- Kommer, V. van en Offermanns, R.H.M.J. “Beperking van de hypotheekrenteaftrek in een Europees perspectief”, *Weekblad Fiscaalrecht*, WFR 2011/1606
- Kuipers, B. Schüller, S. en Steenbeek, O. “Lage inkomens en jongeren profiteren van hypotheekrenteaftrek”, *ESB*, jaargang 91, nr. 4491.
- Lok, R. en Meuwissen, P., “Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens”, *CBS Webmagazine*, 12 mei 2010.
- Schilder, F. en Conijn, J., “Verhuizen in de crisis”, ASRE Research Center, Amsterdam School of Real Estate, juli 2013.
- Slingenberg-Beishuizen, P. “ De Wet Hillen”, *Tijdschrift voor scheidingsrecht*, EB 2005.
- Stevens, L.G.M. *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2010.
- Stevens, L.G.M. "Fiscale Beleidsnotities 2006", *Weekblad voor Fiscaal Recht*, WFR 2005/1273.
- Zie Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, februari 2012 en DNB, DNBulletin, december 2011.

Parlementaire stukken

- Beantwoording Kamervragen van Minister van Wonen en Rijksdienst “Beantwoording Kamervragen over nieuwe financieringsconstructie koopwoningen uit woonakkoord” van 11 maart 2013.
- Besluit van 26 februari 2013, nr. BLKB/352M.
- Brief van Minister van Wonen en Rijksdienst, “Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt” van 13 februari 2013 (woonakkoord 2013)
- *Kamerstukken II* 1980/81, 16 668, nr. 2.
- *Kamerstukken II* 2003/04, 29 210, nr. 3, par. 5.2 en 5.3.
- *Kamerstukken II* 2009/10, 32 395, nr.12
- *Kamerstukken II* 2010/11, 32 504, nr.3.
- *Kamerstukken II* 2011/12, 33 000, nr. 3.
- MvT van Staatssecretaris van Financiën “Memorie van toelichting Wet herziening fiscale behandeling eigen woning” van 18 september 2012.
- Reactie motie Kuiper c.s. van Staatssecretaris van Financiën en Minister van Binnenlandse Zaken van 12 mei 2012, AFP/2012/302U.

Websites

- <http://andrevanluijk.wordpress.com>
- <http://www.cbs.nl>
- <http://www.cpb.nl>
- <http://www.homefinance.nl>
- <http://www.nos.nl>
- <http://www.rijksoverheid.nl>
- <http://www.uitleganimatie.nl>
- <http://www.volkskrant.nl>

Bijlage 1

Het is nog niet duidelijk hoe de verschillende hypotheekverstrekkers de tweede lening gaan vormgeven. Aan deze modellen kunnen geen rechten worden ontleend. Deze geven slechts een indicatie van de berekening.

Berekening Annuïteitenhypotheek (lening 1)

Berekeningsprogramma Annuïteitenhypotheek		Totale bruto last		Totale aftrekbaar rente		Totale teruggaaf IB		Totale netto last	
Hoogte lening	€ 200.000,00	€	386.511,57	€	186.511,57	€	151.618,61	€	63.679,82
rente per jaar %	5,00	€	186.511,57	€	151.618,61	€	63.679,82	€	322.831,75
per maand %	0,42	€	151.618,61	€	63.679,82	€	322.831,75		
looptijd in maanden	360,00								
WOZ-waarde	€ 200.000,00								
EMW (tarief 0,6%)	€ 1.200,00								
Forfaitair IB-tarief aftrek	42%								
Hoogte lening 2	€ 100.000,00								
Annuiteit	annuiteit totaal	Waarvan rente	Waarvan aflossing	Aftrekbaar rente	netto lasten per maand	fiscaal voordeel	netto maand last		
Maand 1	€ 1.073,64	€ 833,33	€ 240,31	€ 733,33	€ 308,00	€ 308,00	€ 765,64		
Maand 2	€ 1.073,64	€ 832,33	€ 241,31	€ 732,33	€ 307,58	€ 307,58	€ 766,06		
Maand 3	€ 1.073,64	€ 831,33	€ 242,32	€ 731,33	€ 307,16	€ 307,16	€ 766,49		
Maand 4	€ 1.073,64	€ 830,32	€ 243,33	€ 730,32	€ 306,73	€ 306,73	€ 766,91		
Maand 5	€ 1.073,64	€ 829,30	€ 244,34	€ 729,30	€ 306,31	€ 306,31	€ 767,34		
Maand 6	€ 1.073,64	€ 828,28	€ 245,36	€ 728,28	€ 305,88	€ 305,88	€ 767,76		
Maand 355	€ 1.073,64	€ 26,45	€ 1.047,19	€ -	€ -	€ -	€ 1.073,64		
Maand 356	€ 1.073,64	€ 22,09	€ 1.051,55	€ -	€ -	€ -	€ 1.073,64		
Maand 357	€ 1.073,64	€ 17,71	€ 1.055,93	€ -	€ -	€ -	€ 1.073,64		
Maand 358	€ 1.073,64	€ 13,31	€ 1.060,33	€ -	€ -	€ -	€ 1.073,64		
Maand 359	€ 1.073,64	€ 8,89	€ 1.064,75	€ -	€ -	€ -	€ 1.073,64		
Maand 360	€ 1.073,64	€ 4,46	€ 1.069,19	€ -	€ -	€ -	€ 1.073,64		
	€ 386.511,57	€ 186.511,57	€ 200.000,00	€ 151.618,61		€ 63.679,82			
	Totale bruto maand	Totale rente	Totale aflossing	Totaal aftrekbaar rente					
	Totale netto maandlast			Totale aftrek IB Forfaitair tarief					
	€ 322.831,75			€ 63.679,82					

Model 1 Blok-hypothek (rente uit eigen liquiditeit)

opname bedrag	€ 120,15
totale netto lasten lening1+rente lening 2	€ 312.107,92
totale niet aftrekbare rente	€ 32.531,95
restschuld over 30 jaar	€ 43.255,78

model 1 rente uit eigen liquiditeit

Blok-hypothek	Opname per maand	rente uit eigen liquilit	schuld	totale nettolasten lening 1+lening 2 + rente
maand 1	€ 120,15	€ 0,50	€ 120,15	€ 645,99
maand 2	€ 120,15	€ 1,00	€ 240,31	€ 646,91
maand 3	€ 120,15	€ 1,50	€ 360,46	€ 647,83
maand 4	€ 120,15	€ 2,00	€ 480,62	€ 648,76
maand 5	€ 120,15	€ 2,50	€ 600,77	€ 649,68
maand 6	€ 120,15	€ 3,00	€ 720,93	€ 650,61
maand 355	€ 120,15	€ 177,73	€ 42.775,16	€ 1.131,22
maand 356	€ 120,15	€ 178,23	€ 42.895,31	€ 1.131,72
maand 357	€ 120,15	€ 178,73	€ 43.015,47	€ 1.132,22
maand 358	€ 120,15	€ 179,23	€ 43.135,62	€ 1.132,72
maand 359	€ 120,15	€ 179,73	€ 43.255,78	€ 1.133,22
maand 360	€ 120,15	€ 180,23	€ 43.375,93	€ 1.133,72
	€ 43.255,78	€ 32.531,95	€ 43.255,78	€ 312.107,92
	totale opname	totale niet aftrekbare	totale restschuld	totale nettolasten lening 1+lening 2 +rente

Model 2 Blok-hypothek (geen tussentijdse betaling van rente)

opname bedrag	€	120,15
totale nettolasten lening 1+lening 2	€	279.575,97
restschuld over 30 jaar	€	100.416,67
totale niet aftrekbare rente	€	57.160,88

model 2 lening inclusief rente

Blok-hypothek	opname per maand	rente	opname + rente over de maand	schuld eind van de maand	totale netto lasten lening 1+ 2
maand 1	€ 120,15	0,50	€ 120,66	€ 120,66	€ 645,49
maand 2	€ 120,15	1,00	€ 121,16	€ 241,81	€ 645,91
maand 3	€ 120,15	1,51	€ 121,66	€ 363,48	€ 646,33
maand 4	€ 120,15	2,02	€ 122,17	€ 485,65	€ 646,76
maand 5	€ 120,15	2,52	€ 122,68	€ 608,33	€ 647,18
maand 6	€ 120,15	3,04	€ 123,19	€ 731,52	€ 647,61
maand 355	€ 120,15	405,62	€ 525,77	€ 97.754,74	€ 953,49
maand 356	€ 120,15	407,81	€ 527,96	€ 98.282,70	€ 953,49
maand 357	€ 120,15	410,01	€ 530,16	€ 98.812,87	€ 953,49
maand 358	€ 120,15	412,22	€ 532,37	€ 99.345,24	€ 953,49
maand 359	€ 120,15	414,44	€ 534,59	€ 99.879,84	€ 953,49
maand 360	€ 120,15	416,67	€ 536,82	€ 100.416,66	€ 953,49
	€ 43.255,78	€ 57.160,88	€ 100.416,67		€ 279.575,97
	totale opname	totale rente	totale schuld		totale nettolasten lening 1+lening 2