



Pijnloos hervormen?

Een onderzoek naar de vraag in hoeverre pijnloos hervormen van de eigen woning naar box 3 mogelijk is



ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM
Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie Fiscale Economie

Naam: Carolien van der Helm

Studentnummer: 366023

Begeleider: Dr. F.M. Werger

Rotterdam, 23 juni 2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding.....	3
1.1 Pijnloos hervormen van de eigen woning	3
1.2 De opzet	5
1.3 Afbakening	6
Hoofdstuk 2: De eigenwoningregeling Wet IB 2001.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 De eigen woning	7
2.3 Het eigenwoningforfait	8
2.4 Aftrekbare kosten	9
2.4.1 Recente ontwikkelingen	9
2.4.2 De eigenwoningschuld	11
2.4.3 Aftrekbare kosten Wet IB 2001	12
2.5 De bijleenregeling	13
2.6 Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	15
2.7 Conclusie	15
Hoofdstuk 3: De eigen woning in box 3.....	16
3.1 Inleiding	16
3.2 De werking van box 3	16
3.3 Verschillende alternatieven	18
3.4 Conclusie	20
Hoofdstuk 4: De gevolgen voor eigenwoningbezitters.....	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Het onderzoek	22
4.2.1 Grondslagen van het onderzoek	22
4.2.2 Huidige situatie: box 1	24
4.2.3 Voorgestelde situatie: box 3	25
4.2.4 De vergelijking	26
4.3 Conclusie	28
Hoofdstuk 5: Compensatie voor eigenwoningbezitters.....	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Ongelijke gevolgen	30
5.3 Overige gevolgen van heffing in box 3	32
5.4 Conclusie	33
Hoofdstuk 6: Conclusie.....	34
6.1 Samenvatting	34
6.2 Conclusie	35
6.3 Beperkingen	36
Hoofdstuk 7: Bibliografie.....	37
Bijlagen.....	39
Bijlage 1 Voordelen huidig systeem	39
Bijlage 2a Voordelen reguliere box 3 heffing – geen extra vrijstelling	40
Bijlage 2b Voordelen box 3 heffing – vrijstelling	41
Bijlage 3 Vergelijking resultaten	42

1 Inleiding

1.1 Pijnloos hervormen van de eigen woning

Het belasten van de eigen woning is een continue terugkerende bron van discussie. Reeds sinds de invoer van de huidige Wet Inkomstenbelasting in 2001 (hierna: Wet IB 2001) is het een van de meest aangepaste onderdelen van de wetgeving. Onder de huidige wetgeving wordt er over de koopwoning een fictief rendement berekend overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ), waarna de reële rentekosten en enkele andere kosten in aftrek gebracht kunnen worden. Het idee achter de hypotheekrenteaftrek is stimulering van eigenwoningbezit. Echter de huidige hypotheekrenteaftrek creëert een prikkel om de koopwoning (excessief) met vreemd vermogen te financieren door de te behalen fiscale voordelen. Daarnaast wordt aflossing door het beleid ontmoedigd, een aflossing leidt immers tot minder rente en dus minder hypotheekrenteaftrek. De laatste jaren zijn de aftrekmogelijkheden beperkt waardoor het onder andere niet meer mogelijk is om gedurende meer dan 30 jaar rente in aftrek te brengen noch kan er rente in aftrek gebracht worden ten behoeve van een schuld waarop niet jaarlijks afgelost wordt. Deze strengere criteria zijn onderdeel van het plan van de wetgever om de private schulden in Nederland terug te dringen.¹

De private schulden in Nederland zijn in 2015 gesteld op 227% van het bruto binnenlands product (hierna: BBP).² Dit percentage ligt ver boven het Europese gemiddelde van 95% en alleen de private schulden van Ierland, Cyprus en Luxemburg zijn relatief hoger.³ De Europese Commissie heeft diverse macro-economische indicatoren opgesteld waaraan de lidstaten zouden moeten voldoen waaronder een maximum van 133% van de private schuld ten opzichte van het BBP.⁴ Na aandringen van de Europese Commissie is Nederland de laatste jaren begonnen met het terugdringen van private schulden. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek is daarbij een van de belangrijkste middelen van de beleidsmakers.

In plaats van het aanpassen van de huidige eigenwoningregeling ter stimulering van het terugdringen van de schulden zou er ook gekozen kunnen worden voor een aflossingsneutrale heffingsmethode in de vorm van belasting in box 3. Hierbij wordt er geen rekening gehouden met de reële rente maar wordt de hypotheekschuld, net als de waarde van de woning, tegen de volle waarde in de heffing betrokken. Naarmate de hypotheek afgelost wordt zal de

¹ Memorie van toelichting, wet herziening fiscale behandeling eigen woning, 2012

² Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, *Macro-economisch scorebord*, 9 mei 2016

³ Eurostat, *Private sector debt, consolidated -% of GDP*, 16 juni 2016

⁴ Centraal Bureau voor de Statistiek, *Macro-economische onevenwichtigheden*, april 2016, p.21

heffingsgrondslag in box 3 stijgen en wordt er dus meer belasting over de eigen woning geheven. Wordt er niet afgelost zal dit bedrag als regulier vermogen in box 3 belast worden, wat de regeling feitelijk aflossingsneutraal maakt. Daarnaast is de hoogte van de hypotheekrente niet langer van invloed op de fiscale aftrek. Gezien de huidige historisch lage rente hebben eigenwoningbezitters met een hypotheek tegenwoordig al minder profijt van de eigenwoningregeling dan in voorgaande jaren het geval was.

Hoogleraren Bovenberg en Boot grijpen deze lage rente aan in hun pleidooi om de eigen woning over te hevelen naar box 3. Zij stellen dat een heffing in box 3 gezien de huidige hypotheekrente voordeliger is voor de eigenwoningbezitter en daarnaast zou leiden tot versimpeling van het belastingstelsel. Tevens zou een heffing in box 3 bij een toekomstige stijging van de rente geen onwenselijke derving van belastinginkomsten voor de overheid tot gevolg hebben, wat wel het geval is als de eigen woning in box 1 belast blijft. In plaats van de huidige hypotheekrenteaftrek ter stimulering van eigenwoningbezit zien de economen meer in een vrijstelling tot een bepaalde WOZ-waarde bij heffing in box 3. Dit in combinatie met de lage rente zou tot een pijnloze hervorming leiden.⁵

Econoom Kalshoven ziet eveneens kansen in de lage rente. Hij verwacht dat eigenwoningbezitters –als gevolg van de onlangs doorgevoerde hypotheekrenteaftrekbeperkingen en de in de toekomst verwachte verdere beperkingen– halverwege deze eeuw uiteindelijk in box 1 hetzelfde fiscale voordeel hebben als het geval zou zijn wanneer de eigen woning naar box 3 verplaatst wordt. Heffing in box 3 zou in dat geval veel eenvoudiger zijn dan de heffing in box 1.⁶

De vraag die rijst is echter of het overhevelen naar box 3 wel daadwerkelijk zo pijnloos is als economen beweren. Een eigenwoningbezitter zal dan over het verschil in woningwaarde verminderd met de hypotheekschuld belast worden. Op het moment dat deze aan elkaar gelijk zijn zal er geen heffing noch teruggave in box 3 plaatsvinden terwijl er in box 1 wel een fiscaal voordeel behaald had kunnen worden. Ook het tegenovergestelde geldt: eigenwoningbezitters zonder hypotheek zijn onder de huidige wetgeving vrijgesteld van heffing, terwijl zij door een eventuele box 3 heffing juist het zwaarst belast zullen worden. Op het eerste gezicht strookt dit niet met de eerder beschreven pijnloze hervormingen ten gevolge van de lage rente.

⁵ A. W. Boot & L. Bovenberg, *Nu kan het: pijnloos hervormen*, NRC, 22 februari 2016

⁶ F. Kalshoven, *Welke kansen biedt de superlage rente?*, De Volkskrant, 27 februari 2016

Dit is dan ook aanleiding voor een nader onderzoek naar de uitspraken van de economen en hun gedachtegoed, aan de hand van de volgende onderzoeksvraag:

In hoeverre kunnen mogelijke nadelige gevolgen voor eigenwoningbezitters die optreden door het verplaatsen van de eigen woning van box 1 naar box 3 worden weggenomen waardoor heffing in box 3 de voorkeur verdient?

1.2 Opzet

Om de uitspraken van de economen te kunnen beoordelen zal er eerst nader ingegaan moeten worden op de werking van de huidige regelgeving alsook op de voorstellen om de eigen woning in box 3 te kunnen belasten. Dit zal gebeuren aan de hand van de volgende deelvragen:

- *Hoe wordt de eigen woning in de heffing betrokken onder de huidige Wet IB 2001?*
- *Hoe zou de eigenwoning belast kunnen worden in box 3?*

In dit verband zullen ook enkele van belang zijnde ontwikkelingen besproken worden waaraan de wetgeving onderhevig geweest is.

Vervolgens worden de gevolgen van zowel de heffing in box 1 als in box 3 afzonderlijk berekend, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen onder meer de WOZ-waarde van de woning, de hypotheekschuld, het gezinsinkomen en de hypotheekrente. Deze gegevens zullen uiteindelijk leiden tot berekening van de totale effecten van overheveling van de eigen woning van box 1 naar box 3. De toekomstige hypotheekrenteaftrekbeperking zal hierbij eveneens in aanmerking genomen worden. Uiteindelijk zal dan de derde deelvraag beantwoord kunnen worden:

- *Welke gevolgen heeft het overhevelen van de eigen woning van box 1 naar box 3 voor eigenwoningbezitters?*

Na het bepalen van de gevolgen zal er bekeken worden welke groep(en) eigenwoningbezitters het hardst getroffen worden dan wel het meeste profijt hebben van de overheveling. Onderzocht zal worden of hiervoor compensatie mogelijk is en hoe deze het beste vormgegeven kan worden, om zo alsnog te kunnen spreken van een ‘pijnloze hervorming’. Vervolgens kan de vierde en laatste deelvraag beantwoord worden:

- *Hoe kunnen mogelijke verschillen tussen de gevolgen voor belanghebbenden gecompenseerd worden?*

Elke deelvraag zal in een afzonderlijk hoofdstuk beantwoord worden, waarna in hoofdstuk 6 tot een uiteindelijke beantwoording van de hoofdvraag gekomen wordt.

1.3 Afbakening

In deze scriptie kunnen niet alle aspecten van de eigenwoningregeling aan bod komen. Zo zal er gebruik gemaakt worden van het inkomen per huishouden en niet per belastingplichtige. Er wordt daarom niet nader ingegaan op de verdeling van de fiscale voordelen tussen partners. Tevens zullen de uitzonderlijke situaties van eigenwoningbezit niet nader besproken worden, zoals bijvoorbeeld het tijdelijk in bezit hebben van twee eigen woningen.

Daarnaast richt deze scriptie zich op het toetsen van de eerdergenoemde uitspraken van de economen Boot, Bovenberg en Kalshoven omtrent de gevolgen voor eigenwoningbezitters die voortkomen uit de verplaatsing van de eigen woning van box 1 naar box 3. Er zal daarom niet ingegaan worden op de discussie of de woning naar aard meer thuishoort bij inkomen uit werk in box 1 of inkomen uit sparen en beleggen in box 3.

Naast het verplaatsen van de eigen woning naar box 3 zijn er nog legio andere manieren te vinden om de eigen woning te belasten, waardoor het aanpassen van de huidige wetgeving in box 1 of een algehele defiscalisatie. Vanwege het huidige lage rentepercentage is er in deze scriptie echter voor gekozen om het onderzoek te beperken tot de mogelijke box 3 heffing. Hetzelfde geldt voor de vele varianten waarop de heffing in box 3 kan verlopen, waarvan er overigens in hoofdstuk 3 een aantal nader besproken zullen worden. Echter voor de uiteindelijke berekeningen die volgen in hoofdstuk 4 wordt slechts uitgegaan van de wijze van heffing met een vrijstelling ter hoogte van een bepaalde WOZ-waarde. Ten eerste omdat dit beter aansluit bij het voorstel van Boot en Bovenberg, ten tweede puur omdat er in deze scriptie geen ruimte is om alle mogelijke varianten te bespreken.

2 De eigenwoningregeling Wet IB 2001

2.1 Inleiding

De grondslag voor het in de heffing betrekken van de eigen woning is terug te vinden in het idee dat het bezitten van een eigen woning een voordeel kan zijn ten opzichte van het huren van een woning, er blijft immers meer besteedbaar inkomen over. De kosten gemaakt ten behoeve van de koopwoning zijn daarentegen een nadeel van eigenwoningbezit en vormen een aftrekpost. Onder de huidige Wet IB 2001 worden de genoten voordelen uit eigen woning bepaald aan de hand van het eigenwoningforfait en verminderd met de aftrekbare kosten in box 1 belast.⁷ Het eigenwoningforfait en de kwalificatie van kosten als aftrekbare kosten zullen in dit hoofdstuk nader besproken worden om zo de eerste deelvraag te kunnen beantwoorden: *“Hoe wordt de eigen woning in de heffing betrokken onder de huidige Wet IB 2001?”*. Achtereenvolgens worden de kwalificatie van een woning als eigenwoning voor de Wet IB 2001 behandeld, het eigenwoningforfait en de kostenafrek. Tot slot zullen nog de ‘bijleenregeling’ en de ‘Hillen’-afrek uiteengezet worden. Tussentijds zal er kort aandacht besteed worden aan recente ontwikkelingen binnen de eigenwoningregeling.

2.2 De eigen woning

Voor toepassing van de eigenwoningregeling wordt onder eigen woning verstaan: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met de daartoe behorende aanhorigheden voor zover deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan op grond van eigendom, recht van vruchtgebruik, recht van bewoning of recht van gebruik krachtens erfrecht. Een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen kan eveneens kwalificeren als eigen woning.⁸ Van belang hierbij is dat het schip naar aard en inrichting duurzaam aan een plaats gebonden is en dus een eigen adres heeft, voorzien van elektriciteit en niet meer dan enkele weken per jaar gebruikt wordt om daadwerkelijk te varen.⁹

De zinsnede ‘anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan’ wordt door de wetgever uitgelegd als zijnde het duurzaam gebruiken van de woning door de belastingplichtige en/of personen in zijn huishouden waardoor de woning niet in vrije staat verkocht kan worden. Toevoeging van deze bepaling beoogt dat er per huishouden slechts één woning onder de eigenwoningregeling valt. Indien de belastingplichtige meerdere woningen bezit, zal aan de hand van art.4 lid 1 Algemene Wet inzake Rijksbelastingen (hierna: AWR) beoordeeld worden

⁷ Art 3.110 Wet IB 2001

⁸ Art 3.111 lid 1 Wet IB 2001

⁹ Hoge Raad 25 maart 2011, nr.: 10/01597

welk van dezen als hoofdverblijf aangemerkt moet worden. De andere woningen behoren tot het box 3 vermogen.¹⁰ Indien voor de belastingplichtige en zijn partner beiden een andere woning als hoofdverblijf wordt aangemerkt, dienen zij gezamenlijk een van deze verblijven als eigen woning in de aangifte op te nemen.¹¹ Wanneer de belastingplichtige als hoofdverblijf een huurwoning heeft, maar tevens een eigen woning bezit, heeft hij alsnog geen recht op de eigenwoningregeling.¹²

In de wet zijn enkele uitzonderingen opgenomen waarbij er tijdelijk sprake kan zijn van een kwalificerende eigen woning zonder dat deze hoofdverblijf van de belastingplichtige is. Ingeval van verhuizing kan het voorkomen dat zowel de woning die beschikbaar is voor verkoop als de nieuwe woning onder de eigenwoningregeling vallen, waardoor de bijbehorende kosten dus ook tweemaal in aftrek gebracht kunnen worden.

2.3 Het eigenwoningforfait

Een belastingplichtige met een kwalificerende eigen woning zal vervolgens belast worden over de genoten voordelen. De inkomsten worden bepaald aan de hand van een forfaitair tarief variërend tussen 0.3% en 2.35% van de eigenwoningwaarde. De eigenwoningwaarde is vastgesteld overeenkomstig de Wet WOZ. In het eerder besproken geval waarin tijdelijk twee woningen onder de eigenwoningregeling vallen, worden de voordelen uit de niet als hoofdverblijf gebruikte woning gesteld op nihil. Daarnaast worden voordelen uit eigen woning in geval van tijdelijke uitzending onder voorwaarden gesteld op 1.25% van de eigenwoningwaarde tot een eigenwoningwaarde van €1.050.000. Over het meerdere moet het reguliere tarief van 2.35% als voordeel in aanmerking genomen worden.¹³ Het bepaalde voordeel wordt opgeteld bij de andere inkomsten in box 1.

De wetgever kan de percentages jaarlijks aanpassen op grond van art. 10.3 Wet IB 2001. Sinds 2010 is het tarief voor woningen met een WOZ waarde boven de €1.050.000 in stappen verhoogd tot het huidige tarief van 2.35%.¹⁴ In hetzelfde jaar is tevens de bovengrens van het eigenwoningforfait afgeschaft, waardoor hele dure woningen evenwichtiger in de heffing worden betrokken aldus de beleidsmakers.¹⁵

¹⁰ *Kamerstukken II*, 1998/99, 26 727, nr. 3, p. 144/145

¹¹ Art. 3.111 lid 8 Wet IB 2001

¹² Rechtbank Haarlem 17 maart 2006, nr.: 05/2410

¹³ Art 3.112 Wet IB 2001

¹⁴ Art 10.3a Wet IB 2001

¹⁵ *Kamerstukken II*, 2007/08, 31 205, nr. 9, p. 44

Daarnaast was het tot 2013 mogelijk om uitkeringen en renteopbrengsten verkregen uit een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) en beleggingsrecht eigen woning (BEW) –mits aangewend om de eigenwoningschuld af te lossen– vrij te stellen in box 1 alsook in box 3. In beginsel worden kapitaal- en beleggingsverzekeringen namelijk tot de heffingsgrondslag van box 3 gerekend, maar de KEW, SEW en BEW behoorden naar hun aard tot het inkomen uit woning. Afhankelijk van het aantal premiejaren gold een vrijstelling voor het ontvangen voordeel, waarna de resterende uitkering als inkomen uit woning belast werd in box 1. Het afschaffen van de vrijstelling is onderdeel van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning waarmee de wetgever ten strijde trekt tegen aflossingsvrije hypotheek.¹⁶ In de volgende paragraaf zal er nader op deze ontwikkelingen ingegaan worden.

2.4 Aftrekbare kosten

De belastingplichtige kan onderscheidenlijk drie soorten kosten in aftrek brengen, te weten:¹⁷

- a) De renten van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld
- b) De kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld
- c) De periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal en beklemming

De aftrekbaarheid van deze kosten vormt echter al jaren aanleiding tot discussie, waarbij eerstgenoemde categorie kosten (in de volksmond: hypotheekrenteaf trek) het meest onder vuur ligt. Vanwege de vele veranderingen die de laatste jaren doorgevoerd zijn, met de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning in 2013 als toppunt, zal hierna kort ingegaan worden op de achtergronden bij deze ontwikkelingen alvorens de huidige kostenaf trek besproken wordt.

2.4.1 Recente ontwikkelingen

De eigen woning is reeds sinds het moment dat deze zijn intrede deed in de Nederlandse inkomstenbelasting een (politiek) zeer gevoelig onderwerp, waarbij met name de hypotheekrenteaf trek een doorn in het oog van de beleidsmakers is. De kritieken zijn mede door de eurocrisis en de daarmee gepaard gaande waardedalingen in de woningmarkt opnieuw aangewakkerd, waarbij ook diverse internationale organisaties, waaronder de Europese Commissie en de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (hierna: OESO) zich hebben uitgesproken over het Nederlandse beleid ten opzichte van de woningmarkt.

¹⁶Kamerstukken II, 2012/13, 33 405, nr. 7, p.18

¹⁷ Art 3.120 lid 1 Wet IB 2001

De OESO stelt dat de hypotheekrenteaftrek een ontmoedigende werking heeft op de tussentijdse aflossing van de eigenwoningschuld. Door de waardedaling van de woning is de hypotheek hoger dan de waarde van het huis en staat het huis zorgezegd onder water wat tot grote financiële problemen kan leiden. De OESO adviseert dan ook om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen en zo de druk op de woningmarkt te verlagen.¹⁸

Hoewel het doel van de hypotheekrenteaftrek het bevorderen van eigenwoningbezit is, richten beleidsmakers zich de laatste jaren meer en meer op het stimuleren van aflossing van de hypotheek en zijn er diverse wetswijzigingen doorgevoerd om dit te bereiken. Om te beginnen is in 2004 de bijleenregeling in het leven geroepen, waardoor bij het bepalen van de eigenwoningschuld bij aankoop van een nieuwe woning rekening gehouden wordt met de verkoopopbrengst van de oude woning. Rente op het excessieve deel van de schuld mag niet langer in aftrek gebracht worden op het belastbare inkomen uit woning.¹⁹ In paragraaf 2.5 zal hier expliciet op ingegaan worden.

Tijdens de Wet herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning in 2013 zijn –naast het eerdergenoemde vervallen van de vrijstelling met betrekking tot de KEW, SEW en BEW– de criteria voor het begrip ‘eigenwoningschuld’ verscherpt. Sindsdien kunnen slechts schulden waarop in maximaal 360 maanden ten minste annuïtair afgelost wordt als eigenwoningschuld kwalificeren.²⁰ Tot 2013 gold deze termijn van 30 jaar niet en voor leningen aangegaan vóór deze datum geldt het overgangsrecht.

Daarnaast daalt de aftrekbaarheid van de kosten met betrekking tot de eigen woning sinds 2013 jaarlijks met 0.5% tot uiteindelijk 38% in 2041. Waar de kosten in 2013 nog tegen het tarief van de hoogste inkomstenschijf à 52 % afgetrokken konden worden, is dit in 2016 slechts 50.5%. Het aanhouden van de eigenwoningschuld zou zo onaantrekkelijker moeten worden voor de groep belastingplichtigen met een inkomen in de hoogste schijf.²¹ De belastingplichtige wordt hiervoor gecompenseerd door verlenging van de derde schijf. Tevens zullen de tarieven in de tweede en derde schijf vanaf 2018 jaarlijks met ongeveer 0.05% dalen tot 38% in 2042, waar het tarief in de vierde schijf verlaagd wordt tot 49.5% in 2039.²²

¹⁸OECD, *OECD Economic Surveys: Netherlands 2016*, OECD Publishing, Paris, 2016

¹⁹J.E. van den Berg, *De eigen woning*, Deventer: Kluwer, 2013, p. 169

²⁰Art 3.119a lid 1 Wet IB 2001

²¹*Kamerstukken II*, 2013/14, 33 756, nr. 3

²²*Kamerstukken I*, 2013/14, 33 756, C, p.2

Duidelijk mag zijn dat de fiscale behandeling van de eigen woning voortdurend aan veranderingen onderhevig is. Het voorstel om de eigen woning naar box 3 te plaatsen is in dit daglicht dan ook geen verrassing, echter de vraag blijft of dit wel zal leiden tot verstomming van de kritiek.

2.4.2 De eigenwoningschuld

Zoals gesteld zijn slechts renten van schulden en kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld aftrekbaar, waardoor een afbakening van het begrip eigenwoningschuld noodzakelijk is. Inmiddels zijn er door de aanscherping van de criteria in 2013 vier cumulatieve vereisten opgenomen in art. 3.119a e.v. Wet IB 2001.

Ten eerste dient de schuld te zijn aangegaan in verband met de eigen woning.²³ Hiervoor komen, naast de aankoopprijs, ook notariskosten, makelaarskosten en betaalde overdrachtsbelasting in aanmerking indien hiervoor een schuld aangegaan is. Schulden aangegaan ter financiering van de inboedel behoren niet tot de eigenwoningschuld. Daarnaast zijn schulden aangegaan ter verbetering of onderhoud van de woning toegestaan als eigenwoningschuld, net als schulden ter afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming. Met betrekking tot de kosten ter verbetering of onderhoud van de eigen woning moeten schriftelijke bewijzen overlegd kunnen worden.²⁴ Kosten gemaakt ter verkrijging van de hypotheek waarvoor een schuld is aangegaan worden eveneens tot de eigenwoningschuld gerekend.²⁵ De omvang van de eigenwoningschuld wordt verminderd met het positieve bedrag van de eigenwoningreserve, waarover in de volgende paragraaf meer.²⁶

Ten tweede moet de schuld ten minste annuïtair afgelost worden en in maximaal 360 maanden volledig afgelost worden.²⁷ Het ‘ten minste annuïtair aflossen’ wordt wettelijk weergegeven in art. 3.119c Wet IB 2001 en beperkt zich feitelijk tot een annuïtaire of lineaire aflossing. Hypothecaire leningen met andere aflossingsvormen zijn toegestaan, maar worden sinds de invoering van dit criterium in 2013 niet langer als eigenwoningschuld aangemerkt en vallen dus in box 3.²⁸

Het derde criterium bestaat uit de aflossingseis, waarbij overeenkomstig het voorgaande criterium de formule van art 3.119c van toepassing is. Aan deze eis wordt voldaan als de eigenwoningschuld niet hoger is dan de toegestane schuld na toepassing van de formule.

²³ Art 3.119a lid 1 en lid 2 Wet IB 2001

²⁴ Art 3.123 Wet IB 2001

²⁵ NDFR, deel Inkomstenbelasting, commentaar op art. 3.119a Wet IB 2001, par. 4

²⁶ Art 3.119a lid 3 Wet IB 2001

²⁷ Art 3.119a lid 1 sub b jo art 3.119c Wet IB 2001

²⁸ NDFR, deel Inkomstenbelasting, commentaar op art. 3.119a Wet IB 2001, par. 1.3

Als jaarlijks toetsmoment geldt hiervoor in beginsel 31 december, enkele uitzonderingen daar gelaten.²⁹

Het laatste criterium heeft betrekking op de verplichting tot informatieverstrekking ingeval de schuld aangegaan is met een niet-administratieplichtige als bedoeld in art 53 AWR. Specificering hiervan is te vinden in art 3.119g Wet IB 2001.

Expliciet uitgesloten van het behoren tot de eigenwoningschuld in box 1 zijn schulden aangegaan ter betaling van renten over de kwalificerende eigenwoningschuld, schulden aan de partner, schulden die ontstaan zijn krachtens erfrecht en schulden waarvan de maximale looptijd van 360 maanden verstreken is.³⁰

2.4.3 Aftrekbare kosten Wet IB 2001

Zoals gesteld zijn er drie categorieën kosten aftrekbaar op grond van art 3.120 Wet IB 2001 welke achtereenvolgens behandeld zullen worden.

a) De renten van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld

Ingeval de schuld kwalificeert als de in de vorige sub paragraaf beschreven eigenwoningschuld heeft de belastingplichtige recht op volledige aftrek van de hierover betaalde rente van dat jaar. Een lening aangegaan ter verwerving van een tweede woning, behoort net als de waarde van de tweede woning tot de heffingsgrondslag van box 3, met uitzondering van de eerder besproken situatie van het tijdelijk bezitten van twee woningen als gevolg van een verhuizing. In dit geval mag de rente op de betaalde schuld van de niet als hoofdverblijf dienende eigen woning toch in aftrek gebracht worden.

Duidelijk hierbij wordt dat de aftrekbare rentekosten afhankelijk zijn van het op dat moment geldende hypotheekrentepercentage. Gezien de huidige lage rentestand zijn de fiscale voordelen de laatste jaren dermate verminderd.

b) De kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld

Hieronder vallen onder andere taxatiekosten, boeterente voor het vroegtijdig aflossen van de hypothecaire lening, afsluitprovisie en notariële kosten.³¹

²⁹ Art 3.119c Wet IB 2001

³⁰ Art 3.119a lid 6 Wet IB 2001

³¹ NDFR, deel Inkomstenbelasting, commentaar op art. 3.120 Wet IB 2001, par. 1.3

c) De periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal en beklemming
De wetgever heeft toegestaan dat een woning op erfpachtgrond ook onder de eigenwoningregeling valt. Bij de bepaling van het eigenwoningforfait wordt met dit gegeven echter geen rekening gehouden, waardoor de wetgever het wenselijk acht de pachtkosten aftrekbaar te stellen.³² Hetzelfde geldt voor kosten met betrekking tot opstal en beklemming van de eigen woning.

Het totaal van deze kosten is in 2016 aftrekbaar tegen een tarief van maximaal 50.5%. De discrepantie tussen het tarief in de hoogste schijf en dat van de aftrekbaarheid van kosten met betrekking tot de eigen woning wordt in de wet uitgelegd in art 2.10/2.10a lid 2 Wet IB 2001. In beginsel worden de kosten in hun volledigheid afgetrokken van het belastbare inkomen uit eigen woning en daarna verrekend met het overige inkomen in box 1. De te betalen belasting wordt berekend aan de hand van het reguliere tarief uit art 2.10/2.10a Wet IB 2001. Voor inkomens in de hoogste schijf wordt er een additioneel belasting bedrag berekend door kortgezegd de in aftrek gebrachte kosten te vermenigvuldigen met het in het tweede lid genoemde tarief (voor 2016 1.5%).³³

2.5 De bijleenregeling

Sinds 2004 speelt de bijleenregeling, of de eigenwoningreserve zoals deze formeel heet, een grote rol in het bepalen van de hoogte van de eigenwoningschuld. De regeling zorgt voor een beperking van de totaal toegestane eigenwoningschuld waarop rente in aftrek gebracht mag worden.

Op het moment van vervreemding van de eigen woning wordt er een vervreemdingssaldo bepaald op grond van art 3.119aa Wet IB 2001, welke toegevoegd wordt aan de eigenwoningreserve. De waarde van de tegenprestatie (feitelijk de opbrengst van de woning) verminderd met eventuele kosten van vervreemding en verminderd met de eigenwoningschuld vormen samen het vervreemdingssaldo. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Bij aankoop van een andere woning mag de nieuwe eigenwoningschuld maximaal de waarde van de nieuwe woning zijn verminderd met de eigenwoningreserve. Er is slechts over deze eigenwoningschuld rente aftrekbaar.³⁴ Een voorbeeld ter illustratie:

³² NDFR, deel Inkomstenbelasting, commentaar op art. 3.120 Wet IB 2001, par. 1.4

³³ J.E. van den Berg, *De eigen woning*, Deventer: Kluwer, 2013, par. 2.1.2

³⁴ Art 3.119a lid 3 sub a Wet IB 2001

X heeft een eigen woning met een waarde van €270.000 en een bijbehorende schuld van €250.000, waarop inmiddels €50.000 is afgelost. Hij verkoopt deze woning, waarbij de prijs gelijk is aan de genoemde waarde, en koopt een nieuwe woning voor €300.000. Zijn eigenwoningreserve bedraagt dan: $270.000 - (250.000 - 50.000) = €70.000$. Voor zijn nieuwe woning geldt dan een maximale eigenwoningschuld van: $300.000 - 70.000 = €230.000$. Zijn huidige lening bedraagt €200.000 dus X kan nog €30.000 bijlenen. Voor het bijgeleende deel gaat een nieuwe 30-jaars termijn lopen waarbinnen afgelost moet worden, terwijl voor de huidige lening het reeds geldende aflossingsschema gevolgd dient te worden.

Wordt er meer bijgeleend dan wordt het excessieve deel van de schuld tot box 3 gerekend.³⁵

Belangrijk om op te merken is dat het vervreemdingssaldo dat toegevoegd is aan de eigenwoningreserve na drie jaar vervalt.³⁶ Deze driejaarstermijn is met name van belang wanneer er sprake is van een negatief vervreemdingssaldo, dat wil zeggen als de waarde van de woning lager is dan de eigenwoningschuld. Een negatief vervreemdingssaldo zal leiden tot een negatieve eigenwoningreserve op het moment dat het saldo van de eigenwoningreserve nihil is, waardoor de belastingplichtige niet beperkt wordt in zijn maximaal toegestane eigenwoningschuld. Wordt er een negatief vervreemdingsresultaat behaald en binnen drie jaar daarna een positief vervreemdingssaldo, dan kunnen deze verrekend worden. De eigenwoningreserve blijft hierdoor beperkt waardoor een grote eigenwoningschuld toegestaan is. De driejaarstermijn loopt eveneens verder wanneer de belastingplichtige (tijdelijk) een woning huurt, waardoor het mogelijke fiscale voordeel van de eigenwoningreserve vervalt.

De introductie van de bijleenregeling is tevens onderdeel van het plan van de beleidsmakers ter vermindering van private schulden. Door de waarde van de eigenwoningschuld te verminderen met de overwaarde op het huis zou het fiscaal gezien minder aantrekkelijk moeten worden om een hogere schuld aan te gaan bij de aankoop van de nieuwe woning. Daarnaast is het vervreemdingssaldo afhankelijk van de 'oude' eigenwoningschuld en daarop de gedane aflossingen. Door dit mee te nemen in het bepalen van de 'nieuwe' eigenwoningschuld wordt voorkomen dat gedane aflossingen in feite opnieuw geleend kunnen worden.³⁷

³⁵ Besluit 10 juni 2010, nr. DGB2010/921, par. 3.1

³⁶ Art 3.119aa lid 3 Wet IB 2001

³⁷ Memorie van toelichting, wet herziening fiscale behandeling eigen woning, 2012, p. 24

2.6 Geen of geringe eigenwoningschuld

Net als bij de hiervoor besproken bijleenregeling, wordt ook met behulp van de ‘Hillen’-aftrek getracht aflossing te stimuleren. Eigenwoningbezitters zonder of met een minimale hypotheekschuld waarvoor de voordelen uit eigen woning groter zijn dan de aftrekbare kosten hebben sinds 2005 recht op deze aftrek.³⁸ De aftrek is gelijk aan het eigenwoningforfait verminderd met de aftrekbare kosten, waardoor het uiteindelijke resultaat uit woning feitelijk nihil is. De wetgever acht het namelijk onredelijk om belastingplichtigen die de woning zelfstandig gefinancierd hebben daarvoor te belasten.³⁹

2.7 Conclusie

In dit hoofdstuk is de wijze waarop de eigen woning in de Wet IB 2001 betrokken wordt behandeld, waarmee de eerste deelvraag beantwoord kan worden. Als eigen woning kan slechts de woning kwalificeren die als hoofdverblijf gebruikt wordt en waarop de belastingplichtige een bepaald recht van eigendom heeft. Een tweede woning of een huurwoning kan om die reden in beginsel niet onder de eigenwoningregeling vallen. De voordelen uit eigen woning worden vervolgens op forfaitaire wijze bepaald, afhankelijk van de WOZ-waarde. Daarna wordt de waarde van de eigenwoningschuld bepaald, waarbij zowel gekeken moet worden naar de kwalificatie van de schuld als eigenwoningschuld als naar de eventueel eerder opgebouwde eigenwoningreserve. De over deze schuld betaalde rente is samen met enkele andere kosten en periodieke betalingen aftrekbaar van het inkomen uit woning. Voor belastingplichtigen in de hoogste schijf wordt er vervolgens voor 2016 1.5% van de afgetrokken kosten bij het te betalen belastingbedrag opgeteld, als gevolg van de veranderende tarieven voor kostenaftrek. Dit laatste is slechts een van de vele veranderingen waaraan de eigenwoningregeling de laatste jaren onderworpen is, waarbij duidelijk is dat de fiscale voordelen van het hebben van een hypotheek steeds beperkter worden, zeker in combinatie met de lage hypotheekrente.

Nu duidelijk is hoe de eigen woning onder de huidige regelgeving in box 1 belast wordt, kan er in het volgende hoofdstuk bekeken worden hoe dit zou kunnen plaatsvinden in box 3, om vervolgens de gevolgen van beide methoden met elkaar te kunnen vergelijken.

³⁸ Art 3.123a Wet IB 2001

³⁹ *Kamerstukken II*, 2003/04, 29 209, nr. 3

3 De eigen woning in box 3

3.1 Inleiding

Naast de wijzigingen in de huidige wetgeving omtrent de eigen woning in box 1, zijn er geregeld economen die pleiten voor een verplaatsing van de eigen woning naar box 3. Professor Stevens is een van deze economen, wie stelt dat het belasten van de eigen woning in box 3 zou leiden tot vermindering van excessieve schuldfinanciering.⁴⁰ In box 3 van de Nederlandse inkomstenbelasting worden vermogensbestanddelen geacht een forfaitair rendement van 4% op te leveren dat tegen een tarief van 30% belast wordt. In deze box wordt er geen rekening gehouden met daadwerkelijk betaalde of ontvangen renten, terwijl bij de huidige eigenwoningregeling in box 1 de reële rentekosten aftrekbaar zijn. Hoe box 3 precies in zijn werk gaat en hoe dit toegepast zou kunnen worden op de eigen woning zal in dit hoofdstuk besproken worden, wat bijdraagt aan beantwoording van de volgende deelvraag: “*Hoe zou de eigenwoning belast kunnen worden in box 3?*” Hierbij wordt nader ingegaan op diverse varianten, waaronder die van Stevens.

3.2 De werking van box 3

De heffing over vermogensbestanddelen is in Nederland geregeld in hoofdstuk 5 van de Wet IB 2001. Als heffingsgrondslag geldt de waarde in het economisch verkeer van de bezittingen minus de schulden aan het begin van het kalenderjaar.⁴¹ Woningen daarentegen worden gewaardeerd tegen WOZ waarde, waarbij rekening gehouden dient te worden met eventuele waardedrukkende effecten van verhuur en verpachting.⁴² Vanwege het gesloten boxensysteem kan een woning die reeds in box 1 belast is niet nogmaals in box 3 belast worden. Echter als de schuld aangegaan ten behoeve van de eigenwoning niet volledig als een eigenwoningschuld gekwalificeerd kan worden (zie paragraaf 2.4.2) is het excessieve deel eveneens aftrekbaar in box 3, ook al behoort de woning waartoe de schuld aangegaan is niet tot box 3. Er geldt voor 2016 een heffingsvrij vermogen van €24.437⁴³, waardoor slechts 25% van de Nederlandse inkomstenbelastingplichtigen daadwerkelijk in box 3 belasting betaalt.⁴⁴

⁴⁰ L.G.M. Stevens, *Fiscale beleidsnotities 2011*, Weekblad Fiscaal Recht, 30-09-2010, p.1215-1216

⁴¹ Art. 5.3 Wet IB 2001

⁴² Art 5.20 Wet IB 2001

⁴³ Art. 5.5 Wet IB 2001

⁴⁴ *Kamerstukken II*, 2015/16, 34 302, nr. 3, p.11

Over de berekende heffingsgrondslag wordt een forfaitair rendement van 4% in aanmerking genomen, waarover een tarief van 30% als belasting betaald moet worden.⁴⁵ De laatste jaren is er echter een groeiende behoefte aan verandering gekomen doordat het gehanteerde rendement van 4% nauwelijks nog gehaald wordt. De wetgever heeft daarom de nodige wetswijzigingen doorgevoerd, ingaande in 2017. Ten eerste wordt de vrijstelling verhoogd naar €25.000, waardoor het aantal belastingbetalers in box 3 verder daalt. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen spaargeld en beleggingsvermogen, omdat de wetgever van mening is dat het rendement op spaargeld lager is dan dat op beleggingsvermogen. Het rendement voor sparen wordt bepaald aan de hand van een vijfjarig gemiddelde –voor 2017 komt dit uit op 1.63%– waar dat van beleggen gebaseerd is op een periode van vijftien jaar met een gemiddelde van 5.5% voor 2017. Enerzijds sluit het forfaitaire rendement hierdoor beter aan op daadwerkelijk behaalde rendementen, anderzijds leidt het tot meer onzekerheid voor de belastingplichtige gezien het feit dat de tarieven jaarlijks zullen variëren. Vanuit de gedachte dat naarmate het totale vermogen groter is er relatief meer beleggingsvermogen aanwezig is, worden er drie vermogensklassen onderscheiden:

- *Van €0 tot €100.000*

In deze klasse wordt 67% als spaargeld in aanmerking genomen en 33% als beleggingsvermogen.

- *Van €100.000 tot €1 miljoen*

Hier wordt 21% als spaargeld beschouwd, 79% als beleggingsvermogen.

- *Boven €1 miljoen.*

Dit wordt volledig tot het beleggingsvermogen gerekend.⁴⁶

Na vermenigvuldiging met de genoemde rendementen, komen de forfaitaire tarieven voor 2017 uit op 2.9% in de eerste klasse, 4.7% in de tweede klasse en 5.5% in de derde klasse.⁴⁷ De verhoogde vrijstelling komt nog in mindering op de eerste vermogenscategorie, waardoor feitelijk voor de eerste €75.000 het laagste tarief geldt.⁴⁸

Gezien het feit dat de eigenwoning pas op zijn vroegst vanaf 2017 in box 3 belast kan worden, zal gedurende de rest van deze scriptie met de vernieuwde rendementen gewerkt worden.

⁴⁵ Art. 5.2 Wet IB 2001

⁴⁶ *Kamerstukken II*, 2015/16, 34 302, nr. 3, hs. 4

⁴⁷ Berekening: $67\% * 1.63 + 33\% * 5.5 = 2.9\%$ etc.

⁴⁸ *Kamerstukken II*, 2015/16, 34 302, nr. 3, hs. 4

3.3 Verschillende alternatieven

Zoveel economen, zoveel verschillende voorstellen voor de belasting van de eigen woning in box 3. Een van de meest besproken voorstellen is dat van Stevens, die voorstander is van een wetgeving waarbij woning en bijbehorende schuld dezelfde fiscale behandeling krijgen, beiden tegen een forfaitair tarief. Box 3 zou om die reden een geschikte basis zijn voor heffing over de eigen woning. Net als voor andere vermogensbestanddelen geldt, wordt de WOZ-waarde van de woning verminderd met de hypotheek als heffingsgrondslag in aanmerking genomen. Om eigenwoningbezit te stimuleren pleit de econoom voor een vrijstelling van €300.000 van de WOZ-waarde. Ingeval de hypotheekwaarde hoger is dan de WOZ waarde leidt dit tot een belastingskorting.⁴⁹ Ter overgang naar het nieuwe systeem ziet Stevens de mogelijkheid om tijdelijk een hogere vrijstelling te hanteren van €450.000, welke in 10 jaar afgebouwd kan worden tot €300.000.⁵⁰

Een voorbeeld ter illustratie:

X heeft een woning met WOZ-waarde en hypotheek van €350.000. Door de vrijstelling wordt slechts een WOZ-waarde van €50.000 als bezitting in aanmerking genomen en dus in totaal een negatieve heffingsgrondslag in box 3 van €300.000. Het forfaitaire rendement is: €12.750⁵¹ tegen het tarief van 30%, waardoor €3.825 als belastingkorting geldt.

Opgemerkt dient te worden dat verliesverrekening tussen de verschillende boxen onder het huidige gesloten boxensysteem niet mogelijk is. Er zou dus een regeling moeten komen waarbij verliezen in box 3 bijvoorbeeld van de te betalen belasting in box 1 afgetrokken kunnen worden. Daarnaast acht Stevens het wenselijk om gelijktijdig de bijleenregeling af te schaffen. In hetzelfde voorstel pleit de econoom samen met econoom Bovenberg voor een leeftijdsafhankelijke vrijstelling in box 3. Ingeval de WOZ-waarde verminderd met de vrijstelling en de hypotheek een positieve waarde heeft, mogen belastingplichtigen die geen (volledig dekkende) pensioenvoorziening opgebouwd hebben, een bepaald bedrag buiten beschouwing laten in hun box 3 heffingsgrondslag om zo de opbouw van eigen vermogen te stimuleren.⁵²

In verband met de vrijstelling –ongeacht de hoogte– dient opgemerkt te worden dat dit zorgt voor een bepaalde progressie in de heffing omtrent eigen woning: een woning met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de vrijstelling is 100% vrijgesteld, waar een woning ter waarde van

⁴⁹ L.G.M. Stevens, *Fiscale Beleidsnotities 2011*, Weekblad Fiscaal Recht, 30-09-2010, p. 1215-1216

⁵⁰ L.G.M. Stevens, *Fiscale fascinatie*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 267

⁵¹ Berekening: €75.000*2.9%+€225.000*4.7%=€12.750

⁵² A.L. Bovenberg en L.G.M. Stevens, *Het fiscale stelsel van de toekomst: eenvoud, neutraliteit en draagkracht*, 12 januari 2010, p. 9-11

€400.000 bij een vrijstelling van €300.000 slechts voor 75% vrijgesteld is. Dit leidt mogelijk tot ongelijke belasting, zeker gezien de progressieve box 3-rendementen zoals die vanaf volgend jaar zullen gelden.

De Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (hierna: CSED) zijn eveneens voorstander van overheveling van de eigen woning naar box 3, echter achten zij een basisvrijstelling ter hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Nederland –à €200.000– wenselijk. De vrijstelling bedraagt maximaal het bedrag van de WOZ waarde.⁵³ De CSED zijn van mening dat het overplaatsen van de eigen woning naar box 3 aflossingsneutraal is doordat een aflossing leidt tot een lagere aftrekbare schuld. Wordt er niet afgelost dan is het spaargeld op zich belast in box 3. Echter door invoering van de vrijstelling wordt aankoop van woningen met een waarde van €200.000 of hoger aantrekkelijker ten opzichte van een woning van bijvoorbeeld €150.000, waardoor de private hypotheekschuld kan stijgen.⁵⁴

Het in de inleiding besproken voorstel van economen Boot en Bovenberg sluit aan op deze vrijstelling. De economen zijn tegenstander van het indexeren van de vrijstelling, zodat deze op den duur nihil wordt en de woning dus over de volledige waarde belast wordt.⁵⁵

In het eerder dit jaar verschenen rapport van het CPB wordt de overheveling van de eigen woning naar box 3 eveneens aangekaart. Zij spreken in dit geval van een nivellerend effect gedurende het leven van de belastingplichtige doordat de jongere bevolkingsgroepen met een relatief hoge hypotheekschuld minder belast worden dan de oudere generatie die de hypotheek volledige afgelost heeft. Om dit te bereiken dient de Hillen-aftrek afgeschaft te worden. Het CPB acht het daarnaast wenselijk dat er op deze manier niet langer onderscheid gemaakt wordt tussen financiering met eigen vermogen en financiering met vreemd vermogen.⁵⁶

Overigens kwam het onderzoeksbureau in 2010 al met drie mogelijke opties ter overheveling van de eigen woning naar box 3. In het eerste scenario volgt de eigen woning net als andere vermogensbestanddelen het normale regime van box 3 waarbij geen negatief vermogen mag ontstaan. Het tweede scenario is gelijk aan het eerste, echter wordt er nu een vrijstelling van €300.000 (naar voorbeeld van Stevens) van de WOZ-waarde geïmplementeerd. Een eventueel negatief vermogen leidt in dit geval tot een teruggave. In het laatste scenario is sprake van een proportionele vrijstelling afhankelijk van de hoogte van de mediane Loan-To-Value

⁵³ Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER, 2010, par. 3.2.1

⁵⁴ Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER, 2010, p.109-111

⁵⁵ H. Verbraeken, *SER: woning belasten als vermogen*, Het Financieele Dagblad, 17 april 2010

⁵⁶ Centraal Planbureau, *Raming CEP 2016*, maart 2016, hs. 2

(hierna: LTV) ratio –voor 2010 44%– waardoor slechts dit percentage van de WOZ-waarde in aanmerking genomen dient te worden bij bepaling van de box 3 heffingsgrondslag. De schuld mag wel volledig afgetrokken worden.⁵⁷

De LTV-ratio is de verhouding tussen de hypotheek en de waarde van de woning. Het terugdringen van deze ratio is net als het beperken van de hypotheekrenteaf trek een van de middelen van de wetgever om de private schulden terug te dringen. Sinds 2012 wordt de toegestane LTV-ratio jaarlijks met 1% verlaagd, tot 100% in 2018.⁵⁸ Wordt dit laatste voorstel van het CPB doorgevoerd dan zal de mediane LTV-ratio jaarlijks vastgesteld moeten worden.

Fiscaal raadsheer Bavinck heeft enkele andere inzichten omtrent de wijze waarop de eigen woning in box 3 plaats dient te vinden. Hij ziet liever dat er voor de belaste voordelen uit eigen woning een aangepast tarief komt waardoor deze ongeveer gelijk blijft met het huidige eigenwoningforfait van –in de meeste gevallen– 0.75% in box 1. Door het aanzienlijk hogere fictieve rendement in box 3 zou er voor de belastingplichtige anders te veel veranderen. Bavinck ziet niks in het voorstel van Stevens om een vrijstelling te hanteren doordat dit voor grote ongelijkheid zal zorgen. Ook de overheveling van de hypotheekschuld zal voorzichtig moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld door gedurende de eerste jaren na overgang een hogere hypotheekschuld in aanmerking te nemen dan de nominale waarde van de schuld waardoor de belastingplichtige de facto dezelfde hypotheekrenteaf trek geniet als onder de huidige eigenwoningregeling. De verhoogde aftrek zal vervolgens gedurende een aantal jaren afgebouwd worden.⁵⁹ Door de fluctuerende rente is het echter lastig vast te stellen tot welke waarde de hypotheekschuld in aanmerking genomen moet worden en hoe deze af te bouwen.

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is aandacht geschonken aan de vanaf volgend jaar ingaande wijzigingen met betrekking tot de heffing in box 3. Er zal gebruik gemaakt worden van een jaarlijks variërend progressief fictief rendement dat afhankelijk van de omvang van het vermogen op 2.9%, 4.7% of 5.5% gesteld wordt. Wordt de eigen woning in box 3 belast dan zullen deze rendementen bepaald worden over het verschil tussen de WOZ-waarde van de woning en de hoogte van de hypotheekschuld. Hierover wordt een belastingtarief van 30% gerekend.

⁵⁷ Centraal Planbureau, *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, april 2010, hs. 5

⁵⁸ Ministerie van Financiën, *Voorjaarsnota 2012*, 25 mei 2012, p. 23

⁵⁹ C.B. Bavinck, *Voorstel voor overheveling van de eigen woning naar box 3*, Weekblad Fiscaal Recht, 17-08-2006, p. 879-887

Vervolgens is het voorstel van Stevens –voorzitter van het gebruik van hetzelfde fiscale regime voor zowel eigenwoningbezit als schuld– besproken, die een vrijstelling van €300.000 van de WOZ-waarde wenselijk vindt, eventueel met een tijdelijke verhoging tot €450.000. De CSED en economen Boot en Bovenberg vinden een vrijstelling gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde voor woningen à €200.000 afdoende. Het CPB komt daarnaast nog met een belasting van de eigen woning in box 3 ter hoogte van de LTV-ratio, waardoor slechts een deel van de eigenwoningwaarde als inkomen gezien wordt, terwijl de volledige schuld in mindering komt op de heffingsgrondslag. Het voorstel van Bavinck is daarentegen meer gericht op het beperken van fiscale gevolgen voor de belastingplichtige door gebruik te maken van een aangepast rendement op eigenwoningbezit.

Er zijn nog legio aan opties te bedenken omtrent de overheveling van de eigen woning naar box 3, maar de hiervoor besproken mogelijkheden omvatten de belangrijkste ideeën en aandachtspunten en zullen om die reden de basis vormen voor het concrete onderzoek dat volgt in het volgende hoofdstuk. Hier zullen de verschillen in kaart gebracht worden tussen de huidige heffing in box 1 en de mogelijke heffing in box 3.

4 De gevolgen voor eigenwoningbezitters

4.1 Inleiding

Uit onderzoek van WoOn in 2015 bleek dat ruim 4,3 miljoen Nederlandse huishoudens een koopwoning hebben, ongeveer 60% van de totale huishoudens.⁶⁰ De waarden van deze woningen en bijbehorende hypotheek variëren enorm, daarnaast heeft elk huishouden een ander inkomen. Gegeven deze factoren zullen de gevolgen voor heffing omtrent de eigen woning eveneens variëren. Alvorens de gevolgen te kunnen testen zullen de eigenwoningbezitters in groepen ingedeeld moeten worden op basis van inkomen. Vervolgens zal de te betalen belasting per groep doorgerekend worden onder zowel de huidige wetgeving als de voorgestelde wetgeving om zo tot beantwoording van de volgende deelvraag te komen: *“Welke gevolgen heeft het overhevelen van de eigen woning van box 1 naar box 3 voor eigenwoningbezitters?”* In eerste instantie zal het onderzoek waarop in deze scriptie aangesloten wordt nader besproken worden, waarna achtereenvolgens de voordelen van de huidige eigenwoningregeling en de voordelen van eerder besproken voorstellen om de eigen woning naar box 3 te verplaatsen besproken worden. De uitgangssituatie hierbij is een situatie waarin de eigenwoning volledig gedefiscaliseerd is.

4.2 Het onderzoek

Alvorens de bespreking van de daadwerkelijke resultaten plaatsvindt, zal eerst enige informatie over de manier van onderzoek gegeven worden. De opzet van een onderzoek van Stevens zal in grote lijnen gevolgd worden zij het met geactualiseerde gegevens. Zo is zijn onderzoek gebaseerd op tarieven van 2005, waarbij zowel de box 1 tarieven, als het eigenwoningforfait, als de box 3 tarieven anders zijn. Daarna zullen de resultaten van zowel een box 1 als een box 3 heffing besproken worden en vervolgens vindt er een vergelijking plaats.

4.2.1 Grondslagen van het onderzoek

Het door Stevens in 2005 gedane onderzoek zal na enkele aanpassingen leidend zijn in de hiernavolgende berekening van de fiscale voordelen. In de analyse wordt onderzoek gedaan naar de voordelen die eigenwoningbezitters hebben dankzij het huidige systeem, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen dertien gezinsinkomenscategorieën, elk met een WOZ-waarde van de eigen woning gelijk aan vier keer het inkomen. De berekende voordelen zijn in dit geval de fiscale voordelen waar eigenwoningbezitters recht op hebben ten opzichte van een

⁶⁰ WoOn 2015, *Schema huisvesting*, mei 2016

defiscalisatie van de eigen woning. In aansluiting op Stevens worden de absolute voordelen ook in verhouding tot het inkomen geplaatst.

Het onderzoek bekijkt slechts de voordelen voor een eigenwoningbezitter met een hypotheek gelijk aan de WOZ-waarde, wat mijns inziens te beperkt is. In deze scriptie zullen daarom ook de effecten van een hypotheek ter waarde van 50% van de WOZ-waarde onderzocht worden alsook het afwezig zijn van een hypotheek. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er onder de huidige regelgeving geen heffing plaatsvindt voor eigenwoningbezitters zonder hypotheek op basis van art. 3.123a Wet IB 2001, zij zijn in paragraaf 4.2.2 dan ook niet in de tabellen opgenomen.

In de berekeningen is uitgegaan van de IB-tarieven van 2016 voor box 1 en de tarieven van 2017 voor box 3.

Stevens maakt in zijn onderzoek naar de situatie in box 1 gebruik van een rentepercentage van 6%.⁶¹ Momenteel ligt de hypotheekrente voor een lening met looptijd van 30 jaar echter tussen de 2.8% en 4.5%, afhankelijk van de hoogte van de hypotheek.⁶² Om die reden is gekozen voor een uitwerking met zowel een hypotheekrentepercentage van 3% alsook 4%. Het effect van de hoogte van de rente wordt hierdoor eveneens zichtbaar.

Momenteel is de hypotheekrente in de hoogste schijf maximaal tegen 50.5% aftrekbaar, wat in de berekeningen meegenomen is. Daarnaast zal er kort aandacht besteed worden aan de eerder besproken beperking van de hypotheekrenteafrek tot maximaal 38% in 2041. Deze ontwikkeling zal de voordelen voor eigenwoningbezitters in de hoogste schijf hoe dan ook beïnvloeden waardoor het van belang is dit ook in de beschouwing mee te nemen.

Vervolgens zal paragraaf 4.2.3 meer inzicht geven in de voordelen van diverse box 3 varianten. Dit zal gebeuren aan de hand van de toekomstige progressieve box 3 tarieven. De standaardvrijstelling van €25.000 blijft om eenvoudsredenen –net als eventueel overig vermogensbezit– hierbij buiten beschouwing gezien het feit dat onder de huidige wetgeving slechts in 25% van de gevallen een box 3 heffing plaatsvindt.

Allereest zal de reguliere heffing van box 3 worden toegepast op de diverse groepen eigenwoningbezitters, waarbij er geen woning specifieke vrijstelling gebruikt wordt. Daarna zal er naar idee van CSED een vrijstelling afhankelijk van de gemiddelde WOZ-waarde – €206.000⁶³ in 2016– geïmplementeerd worden, afgerond op €200.000. In navolging van

⁶¹ L.G.M. Stevens, *Fiscale fascinatie*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 268

⁶² <http://www.hypotheekrente.nl/rente/30-jaar-rentevast/100/#overzicht>

⁶³ Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, *Waarde onroerende zaken van woningen en niet-woningen*, 12 januari 2016

Stevens zal een vrijstelling van €300.000 ingevoerd worden alsook de variant waarbij in eerste instantie de verhoogde vrijstelling van €450.000 geldt. De vrijstelling zal de WOZ-waarde niet tot verder dan nihil verminderen. Tevens wordt ervanuit gegaan dat een negatieve heffingsgrondslag mogelijk is en deze zal leiden tot een belastingteruggave dan wel tot verrekening met de te betalen belasting in box 1 of 2.

Daarnaast kan er gekozen worden om slechts de LTV-ratio vermenigvuldigd met de WOZ-waarde bij de heffingsgrondslag in aanmerking te nemen of de hypotheekschuld voor een hogere waarde in aanmerking te nemen. Vanwege gebrek aan informatie omtrent de specifieke uitvoering van deze voorstellen zullen zij in dit onderzoek niet nader uitgewerkt worden.

4.2.2 Huidige situatie: box 1

Bijlage 1 laat zowel de absolute als relatieve voordelen zien van de huidige eigenwoningregeling, waarbij het zoals gezegd gaat om de voordelen ten opzichte van een defiscalisatie van de eigen woning.

Blijkens tabel 2 nemen de relatieve voordelen toe naarmate de inkomens hoger worden, ervanuit gaande dat deze inkomenscategorie een woning heeft met een hogere WOZ-waarde dan mensen met relatief lage inkomens. Dit effect is vrij opmerkelijk gezien het verder progressieve tarief van box 1.

Het genoten voordeel neemt af zodra de rente lager wordt –er wordt immers minder hypotheekrente betaald– waardoor de eigenwoningregeling tegenwoordig al aanzienlijk minder belastingvoordelen met zich meebrengt dan in de voorgaande jaren. Daarnaast nemen de fiscale voordelen af op het moment dat de hypotheek afgelost wordt, er kan immers minder rente in aftrek gebracht worden. Dit is dan ook een van de grootste belemmeringen die de wetgever tegenkomt in haar strijd tegen het terugdringen van de private schulden. Met het huidige voorstel om de aftrekbaarheid van de hypotheekrente tot 2041 stapsgewijs terug te dringen naar 38% zullen de fiscale voordelen voor mensen met een inkomen in de hoogste tariefschijf afnemen zoals duidelijk wordt in tabel 3. Deze groep zal over hun forfait tegen het hoogste tarief belast worden terwijl kosten slechts tegen 38% aftrekbaar zijn. De inkomens die in de tweede en derde schijf vallen hebben vanaf dan het meeste profijt van de eigenwoningregeling, zij kunnen immers hun betaalde rente aftrekken tegen hetzelfde marginale tarief als waartegen zij over hun forfait belast worden. Dit effect blijkt uit tabel 3, waarbij de inkomenscategorie van €70.000 relatief het hoogste fiscale voordeel behaald bij een hypotheek van 100% en deze categorie tevens de laatste categorie is waarbij de derde schijf het marginale tarief is. Opmerkelijk is dat juist deze categorie bij een hypotheek van 50% van de woningwaarde het

laagste voordeel behaald. Dit is een gevolg van de lagere hypotheekrenteaf trek waardoor deze inkomensklasse nu wel tegen het hoogste marginale tarief belast wordt. Tegelijkertijd krijgt deze inkomensklasse te maken met de bijtelling voor de hypotheekrenteaf trek, waardoor zij relatief gezien het slechts af is.

4.2.3 Voorgestelde situatie: box 3

In bijlage 2a zijn de gevolgen van een reguliere heffing over de eigen woning in box 3 zichtbaar. Zodra de woningwaarde de vrijstelling overstijgt zal er een heffing plaatsvinden over het excessieve deel. Bij een hypotheekwaarde gelijk aan de WOZ-waarde zal er geen heffing plaatsvinden. In alle andere gevallen zijn er slechts negatieve resultaten gevonden, wat duidt op een situatie waarin de eigenwoningbezitters slechts progressieve nadelen ondervinden en dus daadwerkelijk belasting in box 3 verschuldigd zijn.

In bijlage 2b worden de gevolgen van diverse vrijstellingen weergegeven. Eveneens blijkt de progressieve structuur van de box 3, lagere inkomensklassen profiteren aanzienlijk meer van de vrijstelling dan hogere inkomensklassen. Dit effect is tevens verklaarbaar door het feit dat er in dit onderzoek vanuit gegaan wordt dat deze lagere inkomensklassen een goedkopere woning hebben, waardoor de woningwaarde geheel onder de vrijstelling valt. Een hogere vrijstelling leidt tot profijt voor meer inkomensklassen en dus een vermindering van de progressie.

Dit mogelijke ‘misbruik’ van de vrijstelling is dan ook precies het effect waar de CSED zoals gezegd voor waarschuwt (zie paragraaf 3.3). De mate van fiscale voordelen verloopt namelijk niet geheel progressief zoals zonder vrijstelling het geval zou zijn. De inkomenscategorie met een woningwaarde net op of onder de vrijstelling behaalt relatief het grootste voordeel. Voor de vrijstelling van €200.000 zou dit het geval zijn voor de derde inkomenscategorie –met bijbehorende woningwaarde van €200.000– welke overeenkomstig tabel 7 het hoogste voordeel behaalt. Hetzelfde geldt voor de vrijstellingen van €300.000 en €450.000 blijkens tabel 9 respectievelijk 11.

Duidelijk is dat de voordelen bij de hoogste vrijstelling à €450.000 het grootst zijn voor de meeste inkomenscategorieën, echter deze vrijstelling zou slechts ter overgang zijn naar de standaardvrijstelling van €300.000 waardoor de berekende voordelen in vijftien jaar terug zullen lopen naar de effecten als berekend in tabel 8 en 9.

Verder laten de gegevens zien dat eigenwoningbezitters zonder hypotheek nimmer voordelen van een box 3 heffing zullen ondervinden. Van belang is echter om hierbij op te merken dat de resultaten gebaseerd zijn op de aanname dat er verder geen vermogen aanwezig –althans geen vermogen dat boven de vrijstelling uitkomt– terwijl de heffing in box 3 aflossingsneutraal is. De resultaten laten daarom een niet geheel waarheidsgetrouw effect zien.

4.2.4 De vergelijking

In de voorgaande paragrafen zijn de gevolgen van diverse voorstellen met betrekking tot belasting van de eigen woning besproken. Uitgangspunt hierbij is de situatie waarin de eigen woning gedefiscaliseerd is. Om echter uit te zoeken wat de gevolgen zijn van het overhevelen van de eigen woning van box 1 naar box 3 zullen deze resultaten gecombineerd moeten worden. Bijlage 3 weergeeft dan ook de procentuele veranderingen van de voordelen waarop eigenwoningbezitters recht hebben door overheveling. Opgemerkt dient te worden dat een negatief getal leidt tot een vermindering van fiscale voordelen en dus niet direct tot het daadwerkelijk betalen van belasting. In de bijlage zijn zowel de gevonden resultaten voor een rente van 3% alsook voor een rente van 4% weergegeven.

Na beschouwing van de tabellen wordt ogenblikkelijk duidelijk dat de meeste eigenwoningbezitters nadelige gevolgen van een overheveling naar box 3 zullen ondervinden. Afhankelijk van de gekozen vrijstelling variëren de gevolgen enigszins, waarbij de hoogste vrijstelling –die van €450.000 dus– het minst nadelig blijkt. Bij een rente van 3% zullen negen van de dertien inkomenscategorieën met een hypotheek van 100% of 50% erop vooruitgaan. Zoals opgemerkt zou dit slechts een tijdelijk verhoogde vrijstelling zijn die afgebouwd wordt tot de vrijstelling à €300.000. Voor die vrijstelling zou ongeveer de helft van de inkomenscategorieën erop vooruitgaan of geen nadelige effecten ondervinden. In dit verband wordt er dan al gesproken over een inkomen per huishouden tot €80.000, wat ruim boven het Nederlands gemiddelde bruto-inkomen van €58.500⁶⁴ per huishouden ligt.

De drie tabellen laten duidelijk het eerdergenoemde effect van de hoogte van de vrijstelling zien. De minst nadelige verandering ligt namelijk in alle gevallen rondom de waarde van de vrijstelling. Zo wordt blijkens tabel 12 bij een vrijstelling van €200.000 de meeste vooruitgang geboekt door de inkomenscategorie van €50.000 met bijbehorende WOZ-waarde van €200.000 en bij een vrijstelling van €300.000 zijn belastingplichtigen met een gezinsinkomen van

⁶⁴ Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, *Gemiddeld inkomen; particuliere huishoudens*, 07 september 2015

€60.000 het voordeligst uit. De vrijstelling van €450.000 laat daarentegen twee zwaartepunten zien: de overheveling van de eigen woning heeft is het voordeligst voor de inkomensklasse van €60.000, waarna de voordelen afnemen tot deze bij een gezinsinkomen van €100.000 nogmaals toenemen. Dit effect is het gevolg van enerzijds de hoogte van de vrijstelling, waarbij de klasse van €100.000 het meest profiteert en anderzijds het eerdergenoemde feit dat de categorie van €60.000 bij een hypotheek ter waarde van 50% van de WOZ-waarde de laatste categorie is die marginaal tegen het derde schijf tarief belast zal worden. Deze verschijnselen zijn tevens in tabel 13 en tabel 14 waarneembaar.

Een hogere rente leidt tot meer negatieve gevolgen aldus tabel 13. Een rente van 4% leidt dan slechts in twee gevallen tot een voordelige verandering, namelijk bij een inkomen van €60.000 met een hypotheek ter hoogte van de helft van de woningwaarde voor zowel de vrijstelling van €300.000 als voor die van €450.000. Huishoudens in deze klasse zien hun fiscale voordelen stijgen met 0.13% van het inkomen.

Tabel 14 laat vervolgens de gevolgen zien voor een overheveling naar box 3 wanneer er uitgegaan wordt van de toekomstige maximaal aftrekbaarheid van de hypotheekrente tegen 38%. De resultaten in deze tabel zijn mijns inziens wellicht het meest bruikbaar daar zij beter aansluiten op de werkelijkheid. Ondanks de momenteel historisch lage hypotheekrente van 2.8% tot 4.5% worden de meeste hypotheeklen afgesloten tegen een rentevaste looptijd van minimaal 10 jaar. Het is daarom waarschijnlijk dat het merendeel van de huidige hypotheeklen het rentepercentage van 3% niet haalt. Een rentepercentage van 4% of wellicht zelfs hoger zal om die reden beter aansluiten bij de werkelijkheid. Daarnaast wordt in deze tabel de toekomstige beperkte hypotheekrenteaftrek meegenomen in de bepaling van de voordelen, een belangrijke verandering waar zeker rekening mee gehouden dient te worden, omdat de betrokken eigenwoningbezitters de gevolgen hiervan met zekerheid zullen ondervinden.

Net als in voorgaande tabellen wordt duidelijk dat de minste achteruitgang optreedt bij een vrijstelling van €450.000. Wat opvalt na vergelijking met tabel 12 en 13 is dat nu met name de middelste inkomensklassen het meeste profijt van de verandering hebben waar dat in de andere tabellen de lagere inkomensgroepen waren. Dit gevolg is verklaarbaar door het feit dat relatief gezien de meeste voordelen van de vrijstelling van €450.000 behaald worden door de middelste inkomensklassen volgens tabel 11 en door het zwaartepunt van de vrijstelling rondom de gezinsinkomens van €100.000 en €125.000 –met bijbehorende woningwaarde van

respectievelijk €400.000 en €500.000– wordt dit effect versterkt. Dit effect treedt eveneens op bij de vrijstelling van €300.000, zij het in mindere mate.

Door de ingecalculerde vermindering van de voordelen door de hypotheekrenteaftrek beperking zijn de nadelige gevolgen voor de hoogste inkomensklassen eveneens minder groot. De resultaten in tabel 14 zijn dan ook tot 2% rooskleuriger voor eigenwoningbezitters met een 100% hypotheek en tot 1% minder nadelig voor eigenwoningbezitters met een hypotheek ter waarde van 50% van de woning. Door de effecten van aftrekbaarheid van de hypotheekrente in acht te nemen zal overheveling naar box 3 minder pijnlijk zijn. Belangrijk om op te merken in dit verband is dat eigenwoningbezitters al eerder de nadelige gevolgen van de hypotheekaftrekbeperking zullen ondervinden, waardoor het lijkt of een overheveling naar box 3 minder pijnlijk is. Dit is feitelijk gezien dus niet geheel juist, de negatieve gevolgen vinden namelijk op twee verschillende momenten plaats. Echter is de wetgever reeds begonnen met het beperken van de hypotheekrenteaftrek tot 2041 waardoor deze nadelige gevolgen te allen tijde op zullen treden. Om die reden kunnen de resultaten van tabel 14 toch als realistische gevolgen beschouwd worden.

Over het algemeen zullen eigenwoningbezitters zonder hypotheek nimmer voordelen ondervinden van de voorgestelde veranderingen. Daar waar zij onder de huidige regelgeving recht hebben op de Hillen-aftrek, zullen zij nu over de waarde van hun woning –eventueel verminderd met de vrijstelling– belast worden zonder een hypotheekschuld in aftrek te kunnen brengen. De gevolgen voor deze groep eigenwoningbezitters zijn dan ook niet rente afhankelijk noch afhankelijk van het tarief aan hypotheekrenteaftrek, daar zij slechts gebaseerd zijn op de heffing in box 3. De afnemende fiscale voordelen ten gevolge van aflossing van de hypotheek is een wenselijk verschijnsel, aldus het CPB. Dit zou zorgen voor nivellering van inkomen gedurende het leven van een belastingplichtige, ervan uitgaande dat deze gedurende het leven aflost.

4.3 Conclusie

In aansluiting op een eerder onderzoek van Stevens zijn de voordelen van de eigen woning in zowel box 1 als box 3 bepaald alvorens deze te combineren om de gevolgen van de overheveling te kunnen berekenen. Uit deze resultaten blijkt dat het gebruiken van een vrijstelling in box 3 leidt tot een groter fiscaal voordeel voor eigenwoningbezitters met een WOZ-waarde rondom de hoogte van de vrijstelling. Dit zou een prikkel kunnen zijn om bij aankoop van een woning voor een andere woningwaarde te kiezen dan zonder vrijstelling het geval zou zijn. Daarnaast

blijkt dat een hogere vrijstelling in alle gevallen voordeliger is. Echter bij de hoogste vrijstelling zullen met name de middelste inkomenscategorieën profiteren van de vrijstelling, terwijl bij de vrijstelling van €200.000 het meeste geprofiteerd wordt door eigenwoningbezitters met de laagste inkomens.

Na beschouwing van de gecombineerde resultaten blijkt dat een overheveling van de eigen woning naar box 3 nauwelijks tot voordelen zal leiden, tenzij er een hypotheekrente van 3% betaald wordt. Bij een hogere rente is het behalen van voordelen door de verandering van de eigenwoningregeling niet waarschijnlijk. Dit laat tevens zien dat een lagere hypotheekrente leidt tot minder nadelige gevolgen van de overheveling van de eigen woning.

In het volgende hoofdstuk zal gekeken worden hoe de gevonden gevolgen gecompenseerd kunnen worden waardoor de verandering voor minder nadelige effecten zorgt.

5 Compensatie voor eigenwoningbezitters

5.1 Inleiding

Na evaluatie van de resultaten blijkt dat er afhankelijk van de hoogte van de vrijstelling verschillende inkomensgroepen getroffen worden door de mogelijke veranderingen. Om de verschillen in gevolgen te beperken zullen de getroffen betrokkenen mogelijk op een andere manier gecompenseerd kunnen worden. Dit hoofdstuk zal uitwijzen hoe deze compensatie vorm gegeven kan worden, waarmee de laatste deelvraag beantwoord kan worden: *“Hoe kunnen mogelijke verschillen tussen de gevolgen voor belanghebbenden gecompenseerd worden?”* Er zal in dit hoofdstuk uitgegaan worden van de resultaten met een maximale aftrekbaarheid van 38% hypotheekrente, dit vanwege de eerder besproken realistischere weergave van deze cijfers.

5.2 Ongelijke gevolgen

Wordt er bij de heffing in box 3 een vrijstelling geïmplementeerd dan zijn de huiseigenaren met een woningwaarde rondom de vrijstelling het beste af. In dit geval zal er afgewogen moeten worden welke groepen het meeste mogen profiteren van de vrijstelling. Wordt er voor de vrijstelling van €200.000 gekozen dan zijn dat de huishoudens met een inkomen tot €50.000, terwijl dat bij de vrijstelling van €450.000 met name huishoudens met een inkomen tussen de €80.000 en €100.000 zijn.

Het zou aannemelijk kunnen zijn om deze afweging te baseren op het gemiddelde inkomen per huishouden, wat zoals gezegd rond de €58.500 ligt. In dit geval zou de vrijstelling van €200.000 voldoende aansluiten. Echter maakt het voor de lagere inkomensklassen niet uit als de vrijstelling op een hogere waarde gesteld wordt, hun absolute voordeel zal hierdoor niet veranderen.

Hierbij dient gerealiseerd te worden dat een hogere vrijstelling leidt tot een grotere belastingderving voor de overheid, welke anders ingezet zou kunnen worden voor een belastingverlaging elders. Zo zou het tarief in de hoogste inkomensschijf verlaagd kunnen worden als er voor een lagere vrijstelling gekozen wordt, ter compensatie van de nadelen die met name door eigenwoningbezitters in de hoogste schijf –en dus met een duurder woning– ondervinden.

Stevens ondersteunt dit idee en is voor een verlaging van het toptarief naar 48%. Dit zou naast de geplande verlaging tot 49.5% in 2039 dus nog een extra verlaging van 1.5% betekenen. Daarnaast stelt hij een verhoging van de heffingskorting van €500 per belastingplichtige voor.⁶⁵

Mocht er gekozen worden voor de hoogste vrijstelling dan zouden lagere inkomensklassen een tegemoetkoming kunnen krijgen in de vorm van een eigendomsneutrale subsidie. Deze toeslag zou in plaats van de huurtoeslag komen, maar wordt daarentegen toegewezen op basis van het gezinsinkomen. De daadwerkelijke woonlasten zijn daarbij niet van belang.⁶⁶ Op deze manier zouden de relatieve gevolgen wellicht rechtvaardiger verdeeld kunnen worden onder eigenwoningbezitters. Mijns inziens zou deze toeslag misbruikgevoelig zijn doordat de oudere eigenwoningbezitters die slechts een pensioen genieten mogelijk in aanmerking komen voor de toeslag, terwijl zij in veel gevallen hun hypotheek volledig afgelost hebben. Dit zou de nivellerende werking waar het CPB voorstander van is in mijn ogen teniet doen. Om die reden lijkt het mij beter om naast inkomen ook het vermogen in aanmerking te nemen, inclusief de mate waarin de hypotheek afgelost is. Op deze manier zou de toeslag daadwerkelijk toekomen aan de mensen waarvoor deze bedoeld is, namelijk de armeren van de samenleving.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om de overdrachtsbelasting af te schaffen met de extra belastinginkomsten. Dit zou de mobiliteit in de woningmarkt kunnen verhogen en daardoor leiden tot een beter functionerende woningmarkt. In plaats van de mobiliteitsbelasting zou er nu een bezitsbelasting over de eigen woning geheven worden.⁶⁷

Ondanks mogelijke tegemoetkoming zullen de belastingplichtigen nooit exact hetzelfde in de heffing betrokken worden als voor de verandering het geval was. Bij aankoop van de woning is immers rekening gehouden met de fiscale voordelen, ook al zijn deze de laatste jaren verminderd door de lagere hypotheekrente. Toch bestaat het gevaar dat nadelig getroffen eigenwoningbezitters in financiële problemen komen, wat de vraag naar een goede overgangsregeling versterkt. De vrijstelling van €450.000 zou in deze gevallen nog niet zorgen voor een voldoende vloeiende overgang naar de heffing in box 3. Om deze overgang wel soepel te laten verlopen zou in plaats van de tijdelijk verhoogde vrijstelling gekeken kunnen worden naar een maatregel waarbij enerzijds de woningwaarde slechts voor een gedeelte in de heffing betrokken wordt, het resultaat wat het CPB wilde bereiken door slechts de woningwaarde ter

⁶⁵ L.G.M. Stevens, *Fiscale fascinatie*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 269

⁶⁶ Centraal Planbureau, *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, april 2010, par 6.2

⁶⁷ E. Bartelsman et al, *Zes stappen naar een betere woningmarkt*, De volkskrant, 23 februari 2012

hoogte van de LTV-ratio aan de heffingsgrondslag toe te rekenen. Anderzijds zou de hypotheekschuld tegen een hogere waarde afgetrokken kunnen worden, iets wat Bavinck in zijn eerder besproken plan eveneens voorstelde. Dit percentage zou dan in de toekomst teruggedrongen kunnen worden totdat het uiteindelijke beoogde effect van de box 3 heffing met een vrijstelling van €200.000 of €300.000 behaald wordt. Op deze manier bestaat er de mogelijkheid voor getroffen en om een toekomstige voorziening op te bouwen voor de vermindering van fiscale voordelen van de eigen woning.

5.3 Overige gevolgen van heffing in box 3

Een van de grootste voordelen die het belasten van de eigen woning in box 3 met zich meebrengt is de versimpeling van de wetgeving. Er hoeft niet langer beoordeeld te worden welke woning als hoofdverblijf dient noch wat de eigenwoningsschuld is. Alle schulden zullen nu in box 3 in aanmerking genomen worden. Tevens hoeft er geen rekening gehouden te worden met de bijleenregeling. Dit zal voor zowel de belastingplichtige als de uitvoerende instantie een hoop onduidelijkheden wegnemen, bijvoorbeeld voor de situatie waarin de belastingplichtig tijdelijk meerdere woningen heeft die onder de eigenwoningregeling vallen. Verder zal het hoofdverblijf hetzelfde belast worden als eventuele vakantiehuizen.

Daarnaast is heffing in box 3 aflossingsneutraal. Dit zal een voordeel zijn ten opzichte van de huidige heffing in box 3, doordat deze fiscale voordelen biedt voor het aangaan van een hypotheek. Echter het huidige overheidsbeleid is gericht op het terugdringen van de private schulden, iets wat hoogstwaarschijnlijk niet bereikt zal worden door een heffing in box 3. Het lijkt mij mogelijk om een alsnog een bepaalde prikkel te creëren om de hypotheekschuld af te lossen, bijvoorbeeld door de hypotheek voor een iets hogere waarde dan de nominale waarde in de heffingsgrondslag te kunnen betrekken of in de vorm van vermindering van de te betalen belasting op het moment dat eraan een bepaalde aflossingseis voldaan is.

Een gevaar van het verminderen van de fiscale voordelen ten gevolge van de eigenwoningregeling kan gevonden worden in het feit dat wanneer de woonlasten van de koopwoning stijgen er een stimulans ontstaat om een woning te huren. Hierdoor zullen de huurprijzen eveneens stijgen, waardoor uiteindelijk niet alleen de eigenwoningbezitters door de veranderingen getroffen worden. Om deze reden zou de tegemoetkoming voor de overheveling van de eigen woning naar box 3 niet puur gericht moeten zijn op een tegemoetkoming voor eigenwoningbezitters maar mogelijk ook voor huurders.

Daarentegen zou de verhoogde vraag naar huurwoningen weer kunnen leiden tot een daling van de prijzen van de koopwoningen, waardoor de woningmarkt –zeker in combinatie met de afschaffing van de overdrachtsbelasting– alsnog kan aantrekken.

5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn diverse opties aangedragen om de gevolgen voor getroffen eigenwoningbezitters te compenseren door een reallocatie van belastinginkomsten. Wanneer er gekozen wordt voor een hoge vrijstelling is het van belang de lagere inkomenscategorieën te compenseren door bijvoorbeeld een verhoging van de heffingskorting. Wordt er een lagere vrijstelling gekozen dan zou een verlaging van het hoogste tarief in box 1 de gevolgen voor de meest getroffen groep –namelijk die met de hogere inkomens, aangenomen dat zij ook een woning met een relatief hoge woningwaarde hebben– kunnen verzachten. Daarnaast kunnen de extra belastinginkomsten gebruikt worden voor afschaffing van de overdrachtsbelasting. Toch moet er rekening gehouden worden met het feit dat eigenwoningbezitters bij het maken van de keuze voor de woning rekening gehouden hebben met de fiscale voordelen van de hypotheekrenteaftrek. Om de overgang te versoepelen kan er bijvoorbeeld een lagere woningwaarde in aanmerking genomen worden welke uiteindelijk opgebouwd wordt tot 100% van de woningwaarde, of door juist een hogere hypotheekschuld in aftrek te kunnen brengen dan de nominale waarde en deze aftrek vervolgens stapsgewijs terug te dringen naar de nominale waarde.

6 Conclusie

6.1 Samenvatting

In de voorgaande hoofdstukken zijn de diverse aspecten van de eigenwoning besproken. Zo werd in het tweede hoofdstuk duidelijk dat slechts de koopwoning die als hoofdverblijf gebruik wordt in de eigenwoningregeling van box 1 valt. Vakantiewoningen zijn daarmee uitgesloten en horen bij de heffingsgrondslag van box 3. Vervolgens wordt de omvang van de voordelen uit de woning op forfaitaire wijze vastgesteld, waarna de reële hypotheekrentekosten afgetrokken kunnen worden, mits de hypotheekschuld kwalificeert als eigenwoningschuld. Door de ingevoerde hypotheekrenteaftrekbeperkingen wordt erin 2016 voor eigenwoningbezitters met een inkomen in de hoogste schijf een bijtelling van 1.5% van de hypotheekrente gerekend. Deze maatregel is net als het verscherpen van de criteria voor de eigenwoningschuld een van de maatregelen van de overheid om de private schulden in Nederland terug te dringen. De voordelen van de eigenwoningregeling zijn daarmee de laatste jaren reeds beperkt. Daarnaast heeft de historisch lage rente geleid tot een vermindering van hypotheekrenteaftrek en dus eveneens tot vermindering van de fiscale voordelen van het bezitten van een eigen woning.

Vervolgens is in hoofdstuk drie uiteengezet hoe een mogelijke heffing in box 3 aflossingsneutraal plaats kan vinden. Hierbij dient de WOZ-waarde van de eigenwoning verminderd met de hypotheekschuld bij de heffingsgrondslag in aanmerking genomen te worden. Een negatieve heffingsgrondslag zal leiden tot een belastingteruggave of een belastingkorting voor box 1 of box 2. Er kan een vrijstelling geïmplementeerd worden ter hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde à €200.000 of in navolging van Stevens gekozen worden voor een vrijstelling van €300.000, eventueel met een tijdelijke verhoging tot €450.000. Op deze manier kan eigenwoningbezit alsnog gestimuleerd worden.

Hoofdstuk vier laat de gevolgen zien voor eigenwoningbezitters van de huidige eigenwoningregeling in box 1, waaruit blijkt dat door de renteaftrekbeperkingen met name belastingplichtigen met een inkomen in de derde schijf profiteren van de eigenwoningregeling. Vervolgens zijn de resultaten voor de heffing in box 3 bepaald rekening houdend met verschillende vrijstellingen. Duidelijk wordt dat de categorie eigenwoningbezitters met een woningwaarde rondom de hoogte van de vrijstelling de meeste voordelen kan behalen. Wanneer de resultaten gecombineerd worden, kan er gekeken worden naar de totale gevolgen van het overhevelen van de eigen woning van box 1 naar box 3. Uit deze resultaten kan geconcludeerd worden dat eigenwoningbezitters erin vrijwel alle gevallen op achteruitgaan. Pas vanaf een vrijstelling vanaf €300.000 zullen er positieve gevolgen ondervonden worden door met name

de middelste inkomenscategorieën. Daarnaast wordt duidelijk dat de gevolgen minder nadelig zullen zijn bij een lagere hypotheekrente.

Het laatste hoofdstuk laat vervolgens mogelijkheden zien om de nadelige gevolgen te kunnen compenseren. Zo zouden de extra belastinginkomsten gebruikt kunnen worden ter afschaffing van de overdrachtsbelasting, verhoging van de algemene heffingskorting, invoering van een woonsubsidie of verlaging van het toptarief in box 1.

6.2 Conclusie

Vervolgens kan er tot beantwoording van de hoofdvraag gekomen worden: *“In hoeverre kunnen mogelijke nadelige gevolgen voor eigenwoningbezitters die optreden door het verplaatsen van de eigen woning van box 1 naar box 3 worden weggenomen waardoor heffing in box 3 de voorkeur verdient?”*

De gevolgen die optreden door het belasten van de eigenwoning in box 3 in plaats van box 1 zijn afhankelijk van de hypotheekrente. Een lagere rente leidt momenteel tot minder voordeel in box 1 waardoor het verschil tussen de heffing in box 1 en box 3 kleiner wordt. Bij een rente van 3% en een vrijstelling van €200.000 zullen de inkomensklassen tot €50.000 met een hypotheekschuld beter af zijn bij een heffing in box 3 dan bij een heffing in box 1. Wordt er een hogere vrijstelling gehanteerd dan zullen meer inkomensklassen voordelen ondervinden van de heffing. De meeste voordelen zullen in dat geval ondervonden worden door de eigenwoningbezitters met een woningwaarde ter hoogte van de vrijstelling. Bij de hypotheekrente van 3% zullen met name belastingplichtigen met hogere inkomens gecompenseerd moeten worden, wat zou kunnen door het tarief van de hoogste schijf in box 1 te verlagen.

Bij een rente van 4% zijn er nauwelijks eigenwoningbezitters die beter af zijn door een heffing in box 3. Alleen bij een vrijstelling van €300.000 en €450.000 zijn er enkele inkomensklassen beter af dan het geval is onder het huidige systeem. Het zwaartepunt hierbij ligt eveneens bij inkomensklassen met een WOZ-waarde ter hoogte van de vrijstelling. In deze situatie zouden meer eigenwoningbezitters gecompenseerd moeten worden voor hun achteruitgang in welvaart. Bij invoering van de vrijstelling van €200.000 worden de laagste inkomensgroepen het minst getroffen, waardoor de hogere inkomenscategorieën met name gecompenseerd moeten worden, wat eveneens zou kunnen door verlaging van het tarief van de hoogste box 1 schijf. Wordt er een hogere vrijstelling gekozen zouden de middelste inkomenscategorieën het meeste profijt hebben, waardoor zowel eigenwoningbezitters met de hoogste inkomens als met de laagste

inkomens gecompenseerd moeten worden. Dit zou kunnen door een inkomensafhankelijke woonsubsidie in te voeren voor zowel huurders als eigenaren van koopwoningen. Daarnaast kan een verhoging van de algemene heffingskorting een nivellerend effect hebben: een verhoging van de korting met €500 is relatief meer waard op een inkomen van €30.000 dan op een inkomen van €250.000.

Verder kunnen de extra belastingopbrengsten gebruikt worden om de overdrachtsbelasting af te schaffen en zo de mobiliteit van de arbeidsmarkt te vergroten.

Geconcludeerd kan worden dat de beweringen van economen Boot en Bovenberg wel degelijk op waarheid berusten, echter is de mate van voordelen afhankelijk van de daadwerkelijke hypotheekrente. Bij een rente van 4% zal er geen sprake zijn van pijnloze hervormingen, terwijl een rentepercentage van 3% weldegelijk tot voordelen kan leiden bij een heffing in box 3 in plaats van box 1. Daarnaast zou de heffing in box 3 inderdaad tot een vereenvoudiging van het belastingstelsel leiden en wordt de prikkel om de eigenwoning met vreemd vermogen te financieren weggenomen.

6.3 Beperkingen

In het onderzoek is uitgegaan van een woningwaarde van viermaal het gezinsinkomen, dit is echter niet per definitie gelijk aan de werkelijkheid. De aanname is gebaseerd op het idee dat naarmate het inkomen hoger is er een duurdere woning gekocht kan worden. Echter zijn hierop altijd uitzonderingen te vinden en bestaat er bijvoorbeeld de eerdergenoemde situatie van een pensioengerechtigde met een relatief laag inkomen en een hoge woningwaarde.

Daarnaast is er bij het bepalen van de resultaten geen rekening gehouden met overig vermogen in box 3. Hierdoor laten de resultaten een achteruitgang zien van de voordelen naarmate er afgelost wordt, echter is de heffing in box 3 aflossingsneutraal. Om die reden zijn de gevonden resultaten niet optimaal bruikbaar.

7 Bibliografie

Wettekst

Pocket Belastingwetten 2016, Deventer: Wolters Kluwers, 2016

Kamerstukken

Besluit 10 juni 2010, nr. DGB2010/921, par. 3.1

Kamerstukken II, 1998/99, 26 727, nr. 3

Kamerstukken II, 2003/04, 29 209, nr. 3

Kamerstukken II, 2007/08, 31 205, nr. 9

Kamerstukken II, 2012/13, 33 405, nr. 7

Kamerstukken I, 2013/14, 33 756, C

Kamerstukken II, 2013/14, 33 756, nr. 3

Kamerstukken II, 2015/16, 34 302, nr. 3

Memorie van toelichting, wet herziening fiscale behandeling eigen woning, 2012

Ministerie van Financiën, *Voorjaarsnota 2012*, 25 mei 2012

Jurisprudentie

Hoge Raad 25 maart 2011, nr.: 10/01597

Rechtbank Haarlem 17 maart 2006, nr.: 05/2410

Literatuur

A.L. Bovenberg en L.G.M. Stevens, *Het fiscale stelsel van de toekomst: eenvoud, neutraliteit en draagkracht*, 12 januari 2010

C.B. Bavinck, *Voorstel voor overheveling van de eigen woning naar box 3*, Weekblad Fiscaal Recht, 17-08-2006, p. 879-887

Centraal Bureau voor de Statistiek, *Macro-economische onevenwichtigheden*, april 2016

Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, *Gemiddeld inkomen; particuliere huishoudens*, 07 september 2015

Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, *Macro-economisch scorebord*, 9 mei 2016

Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline, *Waarde onroerende zaken van woningen en niet-woningen*, 12 januari 2016

Centraal Planbureau, *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, april 2010

Centraal Planbureau, *Raming CEP 2016*, maart 2016

Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER, 2010

E. Bartelsman et al, *'Zes stappen naar een betere woningmarkt'*, De volkskrant, 23 februari 2012

Eurostat, *Private sector debt, consolidated -% of GDP*, 16 juni 2016

F. Kalshoven, *Welke kansen biedt de superlage rente?*, De Volkskrant, 27 februari 2016

H. Verbraeken, *SER: woning belasten als vermogen*, Het Financieele Dagblad, 17 april 2010

J.E. van den Berg, *De eigen woning*, Deventer: Kluwer, 2013

L.G.M. Stevens, *Fiscale Beleidsnotities 2011*, Weekblad Fiscaal Recht, 30-09-2010, p. 1215-1216

L.G.M. Stevens, *Fiscale fascinatie*, Deventer: Kluwer, 2006

NDFR, deel Inkomstenbelasting, commentaar op art. 3.119a Wet IB 2001

NDFR, deel Inkomstenbelasting, commentaar op art. 3.120 Wet IB 2001

OECD, *OECD Economic Surveys: Netherlands 2016*, OECD Publishing, Paris, 2016

W. Boot & L. Bovenberg, *Nu kan het: pijnloos hervormen*, NRC, 22 februari 2016

WoOn 2015, *Schema huisvestiging*, mei 2016

Websites

<http://www.hypotheekrente.nl/rente/30-jaar-rentevast/100/#overzicht>

Bijlagen

Bijlage 1: voordelen huidig systeem

Absolute voordelen huidig systeem				
Inkomen	3% rente		4% rente	
	100% hyp	50% hyp	100% hyp	50% hyp
€ 30.000	€ 1.091	€ 364	€ 1.576	€ 606
€ 40.000	€ 1.454	€ 485	€ 2.101	€ 808
€ 50.000	€ 1.818	€ 606	€ 2.626	€ 1.010
€ 60.000	€ 2.182	€ 727	€ 3.151	€ 1.212
€ 70.000	€ 2.960	€ 1.029	€ 4.092	€ 1.736
€ 80.000	€ 3.600	€ 1.176	€ 5.216	€ 1.984
€ 90.000	€ 4.050	€ 1.323	€ 5.868	€ 2.232
€ 100.000	€ 4.500	€ 1.470	€ 6.520	€ 2.480
€ 125.000	€ 5.625	€ 1.838	€ 8.150	€ 3.100
€ 150.000	€ 6.750	€ 2.205	€ 9.780	€ 3.720
€ 175.000	€ 7.875	€ 2.573	€ 11.410	€ 4.340
€ 200.000	€ 9.000	€ 2.940	€ 13.040	€ 4.960
€ 250.000	€ 11.250	€ 3.675	€ 16.300	€ 6.200

Tabel 1

Relatieve voordelen huidig systeem				
Inkomen	3% rente		4% rente	
	100% hyp	50% hyp	100% hyp	50% hyp
€ 30.000	3,64%	1,21%	5,25%	2,02%
€ 40.000	3,64%	1,21%	5,25%	2,02%
€ 50.000	3,64%	1,21%	5,25%	2,02%
€ 60.000	3,64%	1,21%	5,25%	2,02%
€ 70.000	4,23%	1,47%	5,85%	2,48%
€ 80.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 90.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 100.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 125.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 150.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 175.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 200.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%
€ 250.000	4,50%	1,47%	6,52%	2,48%

Tabel 2: voordelen ten opzichte van het inkomen

Maximaal 38% hypotheekrenteaf trek, 4% rente				
Inkomen	100% hyp		50% hyp	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
€ 30.000	€ 1.576	5,25%	€ 606	2,02%
€ 40.000	€ 2.101	5,25%	€ 808	2,02%
€ 50.000	€ 2.626	5,25%	€ 1.010	2,02%
€ 60.000	€ 3.151	5,25%	€ 1.212	2,02%
€ 70.000	€ 4.092	5,85%	€ 1.004	1,43%
€ 80.000	€ 3.616	4,52%	€ 1.184	1,48%
€ 90.000	€ 4.068	4,52%	€ 1.332	1,48%
€ 100.000	€ 4.520	4,52%	€ 1.480	1,48%
€ 125.000	€ 5.650	4,52%	€ 1.850	1,48%
€ 150.000	€ 6.780	4,52%	€ 2.220	1,48%
€ 175.000	€ 7.910	4,52%	€ 2.590	1,48%
€ 200.000	€ 9.040	4,52%	€ 2.960	1,48%
€ 250.000	€ 11.300	4,52%	€ 3.700	1,48%

Tabel 3: Vanaf 2041 zal de hypotheekrente tegen maximaal 38% aftrekbaar zijn in de hoogste schijf

Bijlage 2a: voordelen reguliere box 3 heffing - geen extra vrijstelling

Absolute voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	€ -	€ 522	€ 1.287
€ 40.000	€ -	€ 723	€ 1.851
€ 50.000	€ -	€ 1.005	€ 2.415
€ 60.000	€ -	€ 1.287	€ 2.979
€ 70.000	€ -	€ 1.569	€ 3.543
€ 80.000	€ -	€ 1.851	€ 4.107
€ 90.000	€ -	€ 2.133	€ 4.671
€ 100.000	€ -	€ 2.415	€ 5.235
€ 125.000	€ -	€ 3.120	€ 6.645
€ 150.000	€ -	€ 3.825	€ 8.055
€ 175.000	€ -	€ 4.530	€ 9.465
€ 200.000	€ -	€ 5.235	€ 10.875
€ 250.000	€ -	€ 6.645	€ 13.695

Tabel 4: zonder vrijstelling zijn er slechts nadelige gevolgen

Relatieve voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	0%	1,74%	4,29%
€ 40.000	0%	1,81%	4,63%
€ 50.000	0%	2,01%	4,83%
€ 60.000	0%	2,15%	4,97%
€ 70.000	0%	2,24%	5,06%
€ 80.000	0%	2,31%	5,13%
€ 90.000	0%	2,37%	5,19%
€ 100.000	0%	2,42%	5,24%
€ 125.000	0%	2,50%	5,32%
€ 150.000	0%	2,55%	5,37%
€ 175.000	0%	2,59%	5,41%
€ 200.000	0%	2,62%	5,44%
€ 250.000	0%	2,66%	5,48%

Tabel 5

Bijlage 2b: voordelen box 3 heffing – vrijstelling

1: Vrijstelling van €200.000

Absolute voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	€ 1.287	€ 522	€ 0
€ 40.000	€ 1.851	€ 723	€ 0
€ 50.000	€ 2.415	€ 1.005	€ 0
€ 60.000	€ 2.415	€ 723	€ -348
€ 70.000	€ 2.415	€ 522	€ -723
€ 80.000	€ 2.415	€ 348	€ -1.287
€ 90.000	€ 2.415	€ 174	€ -1.851
€ 100.000	€ 2.415	€ 0	€ -2.415
€ 125.000	€ 2.415	€ -435	€ -3.825
€ 150.000	€ 2.415	€ -1.005	€ -5.235
€ 175.000	€ 2.415	€ -1.710	€ -6.645
€ 200.000	€ 2.415	€ -2.415	€ -8.055
€ 250.000	€ 2.415	€ -3.825	€ -10.875

Tabel 6

Relatieve voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	4,29%	1,74%	0,00%
€ 40.000	4,63%	1,81%	0,00%
€ 50.000	4,83%	2,01%	0,00%
€ 60.000	4,03%	1,21%	-0,58%
€ 70.000	3,45%	0,75%	-1,03%
€ 80.000	3,02%	0,44%	-1,61%
€ 90.000	2,68%	0,19%	-2,06%
€ 100.000	2,42%	0,00%	-2,42%
€ 125.000	1,93%	-0,35%	-3,06%
€ 150.000	1,61%	-0,67%	-3,49%
€ 175.000	1,38%	-0,98%	-3,80%
€ 200.000	1,21%	-1,21%	-4,03%
€ 250.000	0,97%	-1,53%	-4,35%

Tabel 7

2: Vrijstelling van €300.000

Absolute voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	€ 1.287	€ 522	€ 0
€ 40.000	€ 1.851	€ 723	€ 0
€ 50.000	€ 2.415	€ 1.005	€ 0
€ 60.000	€ 2.979	€ 1.287	€ 0
€ 70.000	€ 3.543	€ 1.569	€ 0
€ 80.000	€ 3.825	€ 1.569	€ -174
€ 90.000	€ 3.825	€ 1.287	€ -522
€ 100.000	€ 3.825	€ 1.005	€ -1.005
€ 125.000	€ 3.825	€ 435	€ -2.415
€ 150.000	€ 3.825	€ 0	€ -3.825
€ 175.000	€ 3.825	€ -435	€ -5.235
€ 200.000	€ 3.825	€ -1.005	€ -6.645
€ 250.000	€ 3.825	€ -2.415	€ -9.465

Tabel 8

Relatieve voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	4,29%	1,74%	0,00%
€ 40.000	4,63%	1,81%	0,00%
€ 50.000	4,83%	2,01%	0,00%
€ 60.000	4,97%	2,15%	0,00%
€ 70.000	5,06%	2,24%	0,00%
€ 80.000	4,78%	1,96%	-0,22%
€ 90.000	4,25%	1,43%	-0,58%
€ 100.000	3,83%	1,01%	-1,01%
€ 125.000	3,06%	0,35%	-1,93%
€ 150.000	2,55%	0,00%	-2,55%
€ 175.000	2,19%	-0,25%	-2,99%
€ 200.000	1,91%	-0,50%	-3,32%
€ 250.000	1,53%	-0,97%	-3,79%

Tabel 9

3: Tijdelijke vrijstelling van €450.000

Absolute voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	€ 1.287	€ 522	€ 0
€ 40.000	€ 1.851	€ 723	€ 0
€ 50.000	€ 2.415	€ 1.005	€ 0
€ 60.000	€ 2.979	€ 1.287	€ 0
€ 70.000	€ 3.543	€ 1.569	€ 0
€ 80.000	€ 4.107	€ 1.851	€ 0
€ 90.000	€ 4.671	€ 2.133	€ 0
€ 100.000	€ 5.235	€ 2.415	€ 0
€ 125.000	€ 5.940	€ 2.415	€ -435
€ 150.000	€ 5.940	€ 1.710	€ -1.710
€ 175.000	€ 5.940	€ 1.005	€ -3.120
€ 200.000	€ 5.940	€ 435	€ -4.530
€ 250.000	€ 5.940	€ -435	€ -7.350

Tabel 10

Relatieve voordelen box 3			
Inkomen	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	4,29%	1,74%	0,00%
€ 40.000	4,63%	1,81%	0,00%
€ 50.000	4,83%	2,01%	0,00%
€ 60.000	4,97%	2,15%	0,00%
€ 70.000	5,06%	2,24%	0,00%
€ 80.000	5,13%	2,31%	0,00%
€ 90.000	5,19%	2,37%	0,00%
€ 100.000	5,24%	2,42%	0,00%
€ 125.000	4,75%	1,93%	-0,35%
€ 150.000	3,96%	1,14%	-1,14%
€ 175.000	3,39%	0,57%	-1,78%
€ 200.000	2,97%	0,22%	-2,27%
€ 250.000	2,38%	-0,17%	-2,94%

Tabel 11

Bijlage 3: vergelijking resultaten

Vergelijking box 3 heffing tov box 1 met 3% rente												
Inkomen	Regulier box 3			Vrijstelling €200.000			Vrijstelling €300.000			Vrijstelling €450.000		
	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	-3,64%	-2,95%	-4,29%	0,65%	0,53%	0,00%	0,65%	0,53%	0,00%	0,65%	0,53%	0,00%
€ 40.000	-3,64%	-3,02%	-4,63%	0,99%	0,60%	0,00%	0,99%	0,60%	0,00%	0,99%	0,60%	0,00%
€ 50.000	-3,64%	-3,22%	-4,83%	1,19%	0,80%	0,00%	1,19%	0,80%	0,00%	1,19%	0,80%	0,00%
€ 60.000	-3,64%	-3,36%	-4,97%	0,39%	-0,01%	-0,58%	1,33%	0,93%	0,00%	1,33%	0,93%	0,00%
€ 70.000	-4,23%	-3,71%	-5,06%	-0,78%	-0,72%	-1,03%	0,83%	0,77%	0,00%	0,83%	0,77%	0,00%
€ 80.000	-4,50%	-3,78%	-5,13%	-1,48%	-1,04%	-1,61%	0,28%	0,49%	0,22%	0,63%	0,84%	0,00%
€ 90.000	-4,50%	-3,84%	-5,19%	-1,82%	-1,28%	-2,06%	-0,25%	-0,04%	-0,58%	0,69%	0,90%	0,00%
€ 100.000	-4,50%	-3,89%	-5,24%	-2,09%	-1,47%	-2,42%	-0,68%	-0,47%	-1,01%	0,74%	0,95%	0,00%
€ 125.000	-4,50%	-3,97%	-5,32%	-2,57%	-1,82%	-3,06%	-1,44%	-1,12%	-1,93%	0,25%	0,46%	-0,35%
€ 150.000	-4,50%	-4,02%	-5,37%	-2,89%	-2,14%	-3,49%	-1,95%	-1,47%	-2,55%	-0,54%	-0,33%	-1,14%
€ 175.000	-4,50%	-4,06%	-5,41%	-3,12%	-2,45%	-3,80%	-2,31%	-1,72%	-2,99%	-1,11%	-0,90%	-1,78%
€ 200.000	-4,50%	-4,09%	-5,44%	-3,29%	-2,68%	-4,03%	-2,59%	-1,97%	-3,32%	-1,53%	-1,25%	-2,27%
€ 250.000	-4,50%	-4,13%	-5,48%	-3,53%	-3,00%	-4,35%	-2,97%	-2,44%	-3,79%	-2,12%	-1,64%	-2,94%

Tabel 12

Vergelijking box 3 heffing tov box 1 met 4% rente												
Inkomen	Regulier box 3			Vrijstelling €200.000			Vrijstelling €300.000			Vrijstelling €450.000		
	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	-5,25%	-3,76%	-4,29%	-0,96%	-0,28%	0,00%	-0,96%	-0,28%	0,00%	-0,96%	-0,28%	0,00%
€ 40.000	-5,25%	-3,83%	-4,63%	-0,62%	-0,21%	0,00%	-0,62%	-0,21%	0,00%	-0,62%	-0,21%	0,00%
€ 50.000	-5,25%	-4,03%	-4,83%	-0,42%	-0,01%	0,00%	-0,42%	-0,01%	0,00%	-0,42%	-0,01%	0,00%
€ 60.000	-5,25%	-4,17%	-4,97%	-1,23%	-0,82%	-0,58%	-0,29%	0,13%	0,00%	-0,29%	0,13%	0,00%
€ 70.000	-5,85%	-4,72%	-5,06%	-2,40%	-1,73%	-1,03%	-0,78%	-0,24%	0,00%	-0,78%	-0,24%	0,00%
€ 80.000	-6,52%	-4,79%	-5,13%	-3,50%	-2,05%	-1,61%	-1,74%	-0,52%	-0,22%	-1,39%	-0,17%	0,00%
€ 90.000	-6,52%	-4,85%	-5,19%	-3,84%	-2,29%	-2,06%	-2,27%	-1,05%	-0,58%	-1,33%	-0,11%	0,00%
€ 100.000	-6,52%	-4,90%	-5,24%	-4,11%	-2,48%	-2,42%	-2,70%	-1,48%	-1,01%	-1,29%	-0,06%	0,00%
€ 125.000	-6,52%	-4,98%	-5,32%	-4,59%	-2,83%	-3,06%	-3,46%	-2,13%	-1,93%	-1,77%	-0,55%	-0,35%
€ 150.000	-6,52%	-5,03%	-5,37%	-4,91%	-3,15%	-3,49%	-3,97%	-2,48%	-2,55%	-2,56%	-1,34%	-1,14%
€ 175.000	-6,52%	-5,07%	-5,41%	-5,14%	-3,46%	-3,80%	-4,33%	-2,73%	-2,99%	-3,13%	-1,91%	-1,78%
€ 200.000	-6,52%	-5,10%	-5,44%	-5,31%	-3,69%	-4,03%	-4,61%	-2,98%	-3,32%	-3,55%	-2,26%	-2,27%
€ 250.000	-6,52%	-5,14%	-5,48%	-5,55%	-4,01%	-4,35%	-4,99%	-3,45%	-3,79%	-4,14%	-2,65%	-2,94%

Tabel 13

Vergelijking box 3 heffing tov box 1 met 4% rente en maximaal 38% aftrek												
Inkomen	Regulier box 3			Vrijstelling €200.000			Vrijstelling €300.000			Vrijstelling €450.000		
	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp	100% hyp	50% hyp	0% hyp
€ 30.000	-5,25%	-3,76%	-4,29%	-0,96%	-0,28%	0,00%	-0,96%	-0,28%	0,00%	-0,96%	-0,28%	0,00%
€ 40.000	-5,25%	-3,83%	-4,63%	-0,62%	-0,21%	0,00%	-0,62%	-0,21%	0,00%	-0,62%	-0,21%	0,00%
€ 50.000	-5,25%	-4,03%	-4,83%	-0,42%	-0,01%	0,00%	-0,42%	-0,01%	0,00%	-0,42%	-0,01%	0,00%
€ 60.000	-5,25%	-4,17%	-4,97%	-1,23%	-0,82%	-0,58%	-0,29%	0,13%	0,00%	-0,29%	0,13%	0,00%
€ 70.000	-5,85%	-3,68%	-5,06%	-2,40%	-0,69%	-1,03%	-0,78%	0,81%	0,00%	-0,78%	0,81%	0,00%
€ 80.000	-4,52%	-3,79%	-5,13%	-1,50%	-1,05%	-1,61%	0,26%	0,48%	-0,22%	0,61%	0,83%	0,00%
€ 90.000	-4,52%	-3,85%	-5,19%	-1,84%	-1,29%	-2,06%	-0,27%	-0,05%	-0,58%	0,67%	0,89%	0,00%
€ 100.000	-4,52%	-3,90%	-5,24%	-2,11%	-1,48%	-2,42%	-0,70%	-0,48%	-1,01%	0,72%	0,94%	0,00%
€ 125.000	-4,52%	-3,98%	-5,32%	-2,59%	-1,83%	-3,06%	-1,46%	-1,13%	-1,93%	0,23%	0,45%	-0,35%
€ 150.000	-4,52%	-4,03%	-5,37%	-2,91%	-2,15%	-3,49%	-1,97%	-1,48%	-2,55%	-0,56%	-0,34%	-1,14%
€ 175.000	-4,52%	-4,07%	-5,41%	-3,14%	-2,46%	-3,80%	-2,33%	-1,73%	-2,99%	-1,13%	-0,91%	-1,78%
€ 200.000	-4,52%	-4,10%	-5,44%	-3,31%	-2,69%	-4,03%	-2,61%	-1,98%	-3,32%	-1,55%	-1,26%	-2,27%
€ 250.000	-4,52%	-4,14%	-5,48%	-3,55%	-3,01%	-4,35%	-2,99%	-2,45%	-3,79%	-2,14%	-1,65%	-2,94%

Tabel 14