



# Het afschaffen van de hypotheekrenteaf trek

---

*Uitstel van executie*



---

**Prawesh Atwaroe**

**Fiscale Economie**

**Erasmus Universiteit Rotterdam**

# Het afschaffen van de hypotheekrenteaf trek

---

*Uitstel van executie*

***Prawesh Atwaroe***

**252928**

**Masterthesis Fiscale Economie**

**Faculteit der Economische Wetenschappen**

**Erasmus Universiteit Rotterdam**

***dr. D.A. Albregtse***

**Zwijndrecht, mei 2009**

## Voorwoord

Recentelijk heb ik zelf een eigen woning mogen aanschaffen en sindsdien is het ook op persoonlijk gebied interessant geworden om de veranderingen rondom het eigenwoningregime en dan voornamelijk op het gebied van de hypotheekrenteaf trek te volgen. Veranderingen in de hypotheekrenteaf trek kunnen voor velen een belangrijke impact op hun inkomen hebben. Voor sommigen kan dit het verschil betekenen tussen het behouden van hun huis of het huis gedwongen te moeten verkopen. Vooral starters hebben zich als het ware helemaal opgezogen met een hypotheeklening om hun huis te kunnen bemachtigen. De overheid doet er dus goed aan om een doordacht beleid te voeren omtrent de eigen woning.

Allereerst wil ik mijn dank betuigen aan D.A. Albregtse voor de prettige begeleiding tijdens het schrijven van mijn thesis. Dank gaat verder uit naar Angeni Atwaroe, Rajnish Jagroep voor het nalezen van de scriptie en voor het commentaar en naar Kaweeta Atwaroe voor het ontwerpen van de geslaagde omslag. Als laatst wil ik graag mijn ouders en mijn vrouw bedanken voor het onverminderde vertrouwen dat zij in mij hebben gehad en voor de steun tijdens mijn studie.

*Prawesh Atwaroe*

Zwijndrecht, 12 mei 2009

## Lijst van gebruikte afkortingen

AFM	Autoriteit Financiële Markten
AWR	Algemene wet inzake rijksbelastingen
BNB	Beslissingen in belastingzaken/Nederlandse belastingrechtspraak
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPB	Centraal Planbureau
ESB	Economisch Statistische Berichten
GBA	Gemeentelijke basisadministratie
HR	Hoge Raad der Nederlanden
IMF	Internationaal Monetair Fonds
KEW	Kapitaalsverzekering Eigen Woning
NIBUD	Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting
NTR	Nederlands Tijdschrift voor Fiscaal Recht
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development
Stb.	Staatsblad
VEH	Vereniging Eigen Huis
VROM	ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
V-N	Vakstudie Nieuws
Wet IB 1964	Wet op de inkomstenbelasting 1964
Wet IB 2001	Wet inkomstenbelasting 2001
WEV	Waarde in het economisch verkeer
WFR	Weekblad Fiscaal Recht
WOZ	Waardering onroerende zaken

# Inhoudsopgave

<b>VOORWOORD</b>	<b>3</b>
<b>LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEIDING</b>	<b>8</b>
1.1 Doelstelling en probleemstelling	9
1.2 Aandachtspunten	9
1.3 Opzet van het onderzoek	10
<b>2 HET HUIDIGE EIGENWONINGREGIME</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Belastbare inkomsten uit eigen woning</b>	<b>11</b>
2.1.1 De eigen woning	11
2.1.2 Voordelen uit eigen woning	11
2.1.3 Aftrekbare kosten van de eigen woning	13
2.1.4 Bijleenregeling	14
<b>2.2 Problemen</b>	<b>16</b>
2.2.1 Particulieren	17
2.2.2 Woningmarkt	18
2.2.3 Overheidsfinanciën	21
<b>2.3 Volledige defiscalisering</b>	<b>23</b>
2.3.1 ECORYS	23
<b>3 DE VERHOGING VAN HET EIGENWONINGFORFAIT</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Eigen woning als inkomstenbron</b>	<b>25</b>
3.1.1 Huurwaardeforfait	25
3.1.2 Eigenwoningforfait	26
3.1.3 Hoogte eigenwoningforfait	26
<b>3.2 Wetswijzigingen per 1 januari 2009</b>	<b>28</b>
3.2.1 Beoordeling verhoging eigenwoningforfait	28
<b>3.3 Deelconclusie</b>	<b>30</b>
3.3.1 Particulieren	30
3.3.2 Woningmarkt	31
3.3.3 Overheidsfinanciën	31
<b>4 DE PLAATSING VAN DE EIGEN WONING IN BOX 3</b>	<b>33</b>
<b>4.1 Plaatsing eigen woning</b>	<b>33</b>

<b>4.2 Huidige box 3</b>	<b>34</b>
4.2.1 In vergelijking met box 1	35
<b>4.3 Varianten eigen woning naar box 3</b>	<b>35</b>
4.3.1 Stevens	35
4.3.2 Bavinck	37
4.3.3 Vording	38
4.3.4 CPB document 128	38
4.3.5 CPB nummer 62	39
<b>4.4 Beoordeling varianten naar box 3</b>	<b>41</b>
4.4.1 Stevens	41
4.4.2 Bavinck	41
4.4.3 Vording	42
4.4.4 CPB	42
<b>4.5 Deelconclusie</b>	<b>43</b>
<b>5 DE ALGEMENE WOONTOESLAG</b>	<b>45</b>
<b>5.1 Varianten algemene woontoeslag</b>	<b>45</b>
5.1.1 Bruijsten en Van Rij	45
5.1.2 Projectgroep Wonen	46
5.1.3 VROM-raad	48
<b>5.2 Beoordeling varianten algemene woontoeslag</b>	<b>51</b>
5.2.1 Bruijsten en Van Rij	51
5.2.2 Projectgroep Wonen	52
5.2.3 VROM-raad	53
<b>5.3 Deelconclusie</b>	<b>54</b>
<b>6 SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN</b>	<b>55</b>
<b>6.1 Samenvatting</b>	<b>55</b>
<b>6.2 Conclusie</b>	<b>56</b>
6.2.1 Verhogen eigenwoningforfait	56
6.2.2 Plaatsing eigen woning in box 3	57
6.2.3 Algemene woontoeslag	58
6.2.4 Algemene conclusie	59
<b>6.3 Aanbevelingen</b>	<b>60</b>
<b>LITERATUURLIJST</b>	<b>61</b>
<b>BIJLAGE I: ARTIKEL 3.112 WET IB 2001</b>	<b>63</b>
<b>BIJLAGE II: ARTIKEL 10.3A WET IB 2001 VANAF 1 JANUARI 2009</b>	<b>65</b>

<b>BIJLAGE III: UITWERKING WOONTOESLAG PROJECTGROEP WONEN</b>	<b>66</b>
<b>BIJLAGE IV: UITWERKING WOONTOESLAG VROM-RAAD</b>	<b>67</b>

## 1 Inleiding

De eigen woning wordt impliciet sterk gesubsidieerd via de inkomstenbelasting. De rechtsgrond van de faciliteit wordt gevormd door het streven van de overheid om het bezit van een eigen woning te stimuleren na de tweede Wereld Oorlog. Deze stimulatie lijkt zijn vruchten te hebben afgeworpen, aangezien meer dan de helft van de huishoudens momenteel een eigenwoningbezit<sup>1</sup>. De regeling blijkt echter niet doelmatig te zijn. De faciliteit komt vooral ten goede aan de huishoudens die deze fiscale faciliteit niet behoeven. Helaas is deze regeling doorgeschoten en vergroot zij de overheidsuitgaven aanzienlijk. Huishoudens besteden door de hypotheekrenteaftrek meer aan wonen dan zij bij afwezigheid van de hypotheekrenteaftrek zouden doen. De overheid heeft onderconsumptie willen voorkomen, dit is echter omgeslagen in overconsumptie van wonen<sup>2</sup>. De faciliteit kan in de huidige omvang moeilijk gemotiveerd worden door de positieve externe effecten, zoals huis- en tuinonderhoud. Deze effecten blijken in de praktijk gering te zijn.

Hoewel het kabinet Balkenende IV in het coalitieakkoord heeft afgesproken dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de fiscale behandeling van de eigen woning, blijkt deze toch verder ingeperkt te worden. Op de hypotheekrenteaftrek rust een taboe. In politiek Den Haag wordt deze zelfs aangeduid met het H-woord. De overheid durft er niet aan te tornen, ondanks de hoge budgettaire lasten, de ongewenste inkomensherverdeling en de complexiteit van de regels. Maar recentelijk heeft de overheid gekozen voor een wijziging in het eigenwoningforfait. Met ingang van 1 januari 2009 is het plafond van € 9 300 komen te vervallen. De belastingplichten die een woning bezitten met een WOZ-waarde van € 1 miljoen of meer, worden tegen een extra forfaitpercentage van 2,35% belast<sup>3</sup>. Het onderdeel hypotheekrenteaftrek krijgt steeds meer te maken met beperkende maatregelen. Zo is er in 2001 een maximumtermijn van dertig jaren gekomen waarin de rente op een eigenwoningsschuld aftrekbaar is. Sinds begin 2004 wordt de eigenwoningbezitter die geld overhoudt na verkoop van zijn eigen woning geacht dit geld te hebben gebruikt voor de aanschaf van de volgende nieuwe woning. Deze regeling staat ook wel bekend als de bijleenregeling.

In tegenstelling tot politici, durven economen en fiscalisten wel de discussie over het eigen huis aan te gaan. De meeste auteurs zijn het met elkaar eens dat de hypotheekrenteaftrek in de huidige vorm onhoudbaar is. Zelfs internationale organisaties, zoals de OECD en het IMF, hebben kritische kanttekeningen bij het Nederlandse woonbeleid geplaatst. Sommige auteurs pleiten voor een rigoureuze maatregel als het afschaffen van de huidige vorm van hypotheekrenteaftrek, terwijl anderen voor een meer behoudende inperkende maatregel pleiten. Zo zijn er vele oplossingen aangedragen. Men heeft een aantal voorstellen geschreven over het volledig defiscaliseren van de eigen woning, het aftoppen van de hypotheekrente door middel van een maximumbedrag of tegen een maximumtarief aftrekbaar te stellen, en over compenserende maatregelen om het financieel nadeel te beperken.

---

<sup>1</sup> 53,3% van de totale woningvoorraad in 2008 bestond uit eigen woningen. CBS, Den Haag/Heerlen, 19-2-2009.

<sup>2</sup> C. van Ewijk, M. Koning, M. Lever, R. de Mooij, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB No 62, september 2006.

<sup>3</sup> Belastingplan 2008, *Stb.* 2007, 56.



Drie regelingen springen mij in het oog. Zo is er de hierboven beschreven **verhoging van het eigenwoningforfait**, als recent aangekondigde aanpassing op het huidige regime. Het **plaatsen van de eigen woning in box 3** wordt tevens veelvuldig genoemd in de literatuur. Bij de invoering van de Wet IB 2001 had menig fiscalist kritiek op het plaatsen van de eigen woning in box 1 voor werk en woning<sup>4</sup>. Vanuit de wetsystematiek zou de eigen woning beter op zijn plek zijn in box 3 (kapitaalinkomsten uit privévermogen). Toch is er gekozen voor plaatsing in box 1. De hypotheekrenteaftrek moest immers tegen een aantrekkelijk tarief aftrekbaar blijven. Een ander interessant voorstel is de **invoering van een algemene woontoeslag** in plaats van het huidige eigenwoningregime en de huurtoeslag. Deze drie hierboven genoemde voorstellen wil ik graag in deze thesis onderzoeken, in het licht van de steeds grotere inperking van de hypotheekrenteaftrek.

## 1.1 Doelstelling en probleemstelling

De doelstelling van het onderzoek kan geformuleerd worden als: een onderzoek naar een aantal oplossingsmogelijkheden voor de problemen rondom de hypotheekrenteaftrek.

Om bovenstaande doelstelling te realiseren, ben ik tot de volgende probleemstelling gekomen:

*In hoeverre bieden de verhoging van het eigenwoningforfait, de plaatsing van de eigen woning in box 3 en/of de algemene woontoeslag oplossingen voor de problemen omtrent de hypotheekrenteaftrek?*

## 1.2 Aandachtspunten

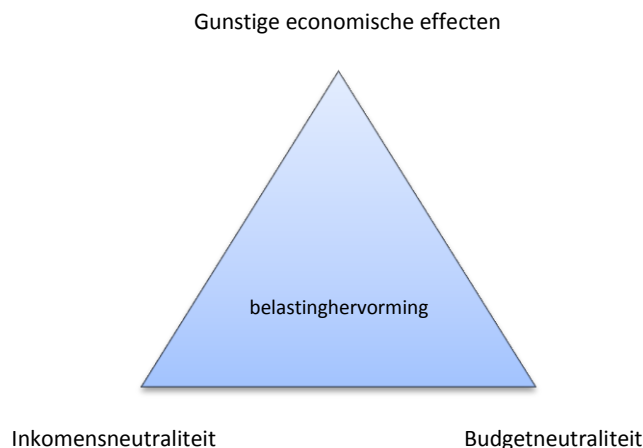
Een goed belastingstelsel dient aan een aantal basisbeginselen te voldoen. Bij invoering van een maatregel zal moeten worden getoetst of er wordt voldaan aan de volgende criteria: doelmatigheid, rechtvaardigheid, eenvoud, legitimiteit en flexibiliteit<sup>5</sup>. Vooral bij het instrumenteel gebruik van de belastingheffing zal er rekening met de eerste drie beginselen moeten worden gehouden. Deze drie eisen zullen als toetsingscriteria dienen voor de te onderzoeken voorstellen.

De regelgeving dient in overeenstemming te zijn met het rechtvaardigheidsbeginsel. Met een rechtvaardig belastingstelsel zal er gekeken worden naar de horizontale gelijkheid en de verticale gelijkheid. Het belastingstelsel zou (economisch) gelijke gevallen gelijk moeten behandelen, zodat in gelijke gevallen evenveel belasting moet worden betaald. Dit impliceert dat ongelijke gevallen ongelijk behandeld zouden moeten worden. Degenen die meer draagkracht of meer profijt van de overheid hebben, kunnen op grond hiervan worden onderworpen aan een hoger belastingtarief. Deze vormen van rechtvaardigheid zijn afgeleid van het gelijkheidsbeginsel, het profijtbeginsel en het draagkrachtbeginsel. Doelmatige regelgeving dient geen verstoringen teweeg te brengen en de belastingplichtigen en de fiscus zo min mogelijk op kosten te jagen om het gewenste doel te bereiken. Er zal vaak een uitruil plaatsvinden tussen een doelmatig en een rechtvaardig belastingstelsel. In een eenvoudige regelgeving zullen de administratieve- en anti-ontgaanskosten laag moeten zijn. Een behoorlijke belastingwetgeving zal tevens legitiem en flexibel moeten zijn. Een legitiem belastingstelsel bestaat uit transparante regelgeving voor belastingplichtigen, terwijl een flexibel belastingstelsel zich snel aan veranderende omstandigheden kan aanpassen. Een flexibele belasting kan een rol spelen bij het stabiliseren van de economie. Aan deze laatste twee criteria wordt doorgaans minder aandacht besteed.

<sup>4</sup> H. Vording, K.P. Goudswaard en C.L.J. Caminada, 'De eigen woning naar box 3', *WFR* 1999/1694.

<sup>5</sup> J.E. Stiglitz, *Economics of the public sector*, Norton and Company, 3<sup>rd</sup> edition, 2000, hfst. 17.

Een belastinghervorming kan niet simultaan zorgen voor gunstige economische effecten, inkomensneutraliteit voor de belastingplichtigen en budgetneutraliteit voor de overheid<sup>6</sup>. Met dit gegeven zal rekening gehouden worden bij het onderzoeken van de voorstellen. De onmogelijkheid van een combinatie van deze drie beginselen wordt ook wel weergegeven als een onmogelijkheidsdriehoek zoals in figuur 1.



**Figuur 1 Onmogelijkheidsdriehoek van belastinghervorming**

### 1.3 Opzet van het onderzoek

Ik zal mij in het onderzoek voornamelijk richten op de problemen, zoals de ongelijke lastenverdeling over de huishoudens, het budgettair beslag voor de overheid en de complexiteit van de regels van de huidige systematiek van de hypotheekrenteaftrek. In mindere mate zullen de effecten op de woningmarkt aan de orde komen.

Om een goed inzicht in het probleem te krijgen zal eerst het huidige eigenwoningregime op de relevante punten uiteen gezet worden in *hoofdstuk 2*. Vervolgens zal de verhoging van het eigenwoningforfait in *hoofdstuk 3* behandeld worden. De plaatsing van de eigen woning in box 3 zal besproken worden in *hoofdstuk 4*. In *hoofdstuk 5* zal de algemene woontoeslag aan de orde komen. Aan het eind van hoofdstuk 3, 4 en 5 zal ik een oordeel vellen over ieder onderhavig voorstel aan de hand van bovenstaande beoordelingcriteria. Tenslotte zullen in *hoofdstuk 6* de samenvatting, de conclusie en de aanbevelingen van dit onderzoek worden gegeven. In de bijlagen zijn relevante wetteksten en uitwerkingen opgenomen.

Omwille van het overzicht en de beperkte omvang van de thesis, zal ik mij beperken tot de onderscheiden voorstellen in de vraagstelling. Aangezien er in de loop der jaren vele voorstellen zijn gedaan voor de hervorming van het huidige eigenwoningregime zijn de genoemde varianten op de voorstellen niet uitputtend.

<sup>6</sup> Uit het college Belastingleer (EUR) gegeven door R.A. de Mooij.

## 2 Het huidige eigenwoningregime

In dit hoofdstuk zal ik een korte omschrijving geven van het huidige eigenwoningregime. Ik zal mij vooral richten op de zaken die van belang zijn voor de hypotheekrenteaftrek. Eerst zal het eigenwoningforfait kort behandeld worden, gevolgd door de aftrekbare kosten van de eigen woning en daarna de bijleenregeling. Ook zal ik kort ingaan op de problemen rondom de hypotheekrenteaftrek. Aan het eind van het hoofdstuk zal ik schetsen wat de gevolgen zijn van een gehele defiscalisatie van de eigen woning.

### 2.1 Belastbare inkomsten uit eigen woning

#### 2.1.1 De eigen woning

Om in aanmerking te komen voor aftrek van de hypotheekrente moet er eerst sprake zijn van een eigen woning. Men spreekt over een eigen woning als een (gedeelte van een) woning en aanhorigheden de belastingplichtige of personen uit diens huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat ex art. 3.111, lid 1, Wet IB 2001. Een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen kan tevens onder het begrip eigen woning vallen. De waardeverandering moet de belastingplichtige grotendeels aangaan, dat wil zeggen voor meer dan 50% van de economische eigendoms waarde<sup>7</sup>.

Een huishouden mag slechts één eigen woning kiezen per huishouden, maar hier zijn uitzonderingen op mogelijk<sup>8</sup>. Er kan sprake zijn van een fictieve eigen woning in de situatie dat een woning te koop staat, nadat deze is verlaten<sup>9</sup>. Er is tevens sprake van een fictieve eigen woning in de omgekeerde situatie, waarin de woning nog niet is betrokken doordat deze in aanbouw is of verbouwd wordt<sup>10</sup>. Na echtscheiding, waarbij de gewezen echtgenoot het huis blijft bewonen, bij verblijf in een AWBZ-instelling en bij tijdelijk verblijf elders, blijft het huis ook als eigen woning aangemerkt<sup>11</sup>. Dit houdt in dat de woning in het jaar zelf en nog twee jaar daarna fictief wordt aangemerkt als een eigen woning.

#### 2.1.2 Voordelen uit eigen woning

Het belastbare inkomen uit eigen woning bestaat uit de voordelen uit de eigen woning en de aftrekbare kosten. De eigen woning wordt als een bron van inkomen gezien. Hier wordt nader op ingegaan in *paragraaf 3.1*. De voordelen uit de eigen woning bestaan uit het eigenwoningforfait en de uitkering van de kapitaalsverzekering eigen woning (KEW). Het eigenwoningforfait is een forfaitaire vastgestelde percentage van de waarde van de eigen woning.

<sup>7</sup> Bij maatschappelijk gebonden eigendom woningen (MGE) wordt de waardeontwikkeling gedeeld door de koper en de verkoper (projectontwikkelaar/woningcorporatie). Indien in het begin minder dan 50% aan de koper toekomt en dit binnen 10 jaar oploopt tot 100% kan de eigenwoningregeling toch worden toegepast. De staatssecretaris heeft namelijk de 50%-eis versoepeld. Indien 100% van de waardeverandering de koper aangaat, kwalificeert men wel voor de eigenwoningregeling. Zie hieromtrent het Besluit van 27 januari 2006, nr. CPP 2005/2547, *V-N 2006/11.11*.

<sup>8</sup> Zie art. 3.111, lid 8, Wet IB 2001.

<sup>9</sup> Zie art. 3.111, lid 2, Wet IB 2001.

<sup>10</sup> Zie art. 3.111, lid 3, Wet IB 2001.

<sup>11</sup> Zie art. 3.111, lid 5 en lid 6, Wet IB 2001.

In de onderstaande tabel ex 3.112, lid 1, Wet IB 2001 vindt men het eigenwoningforfait dat bij de waarde van de woning hoort, zoals deze geldt voor 2009. De wijziging van het eigenwoningforfait vanaf 2009 zal worden besproken in *paragraaf 3.2*. Het voordeel wordt gesteld op 0,55% van de WOZ-waarde, terwijl voor goedkopere woningen een lager percentage geldt. Het maximumbedrag van het eigenwoningforfait voor 2008 bedraagt € 9 300. In 2009 is dit plafond overigens komen te vervallen. In het forfait zitten bijna alle kosten die samenhangen met de eigen woning reeds verdisconteerd, behalve de aftrekbare kosten ex 3.120 Wet IB 2001.

Tabel 1 Eigenwoningforfait ex art. 3.112, lid 1, Wet IB 2001

WOZ- waarde van de woning		Forfaitpercentage
<i>meer dan</i>	<i>doch niet meer dan</i>	<i>op jaarbasis gesteld op</i>
-	12 500	0%
12 500	25 000	0,20%
25 000	50 000	0,30%
50 000	75 000	0,40%
75 000	-	0,55%

De eigenwoningwaarde komt overeen met de WOZ-waarde, die tegenwoordig jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeente. De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft een objectieve en eenduidige waardebeoordeling mogelijk willen maken, die in de praktijk makkelijker uitvoerbaar is. De WOZ-waarde representeert de waarde van een woning vrij van bewoning en in volle eigendom (zonder bijzondere voorwaarden). Indien er geen WOZ-beschikking voorhanden is, komt deze waarde overeen met de WEV op de waardepeildatum<sup>12</sup>. Deze waarde op de waardepeildatum is de situatie aan het begin van het kalenderjaar. Men gaat in deze wet uit van de verkoopwaarde van de woning inclusief de aanhorigheden en de grond behorende bij de woning. De waarde van erfpachtgrond wordt gelijkgesteld met die van eigen grond, terwijl gepachte of gehuurde grond voor de waarde niet van belang is. Pacht en huur zijn dan ook niet fiscaal aftrekbaar op grond van 3.120 Wet IB 2001. Voor een nieuwbouwwoning wordt een WOZ-beschikking gegeven op 1 januari volgend op het jaar van oplevering. Wijzigingen in het object, door bestemmingswijzigingen, verbouwingen en verbeteringen van substantiële omvang vertalen zich tevens in WOZ-waardeveranderingen<sup>13</sup>.

Het tijdelijk ter beschikking stellen van de eigenwoning aan derden leidt tot het nemen van een voordeel ter grootte van  $\frac{3}{4}$  van de huuropbrengsten als voordeel uit eigen woning<sup>14</sup>. Door deze regeling blijft de eigenwoningregeling van art. 3.111 Wet IB 2001 bij tijdelijke ter beschikkingstelling van toepassing. Dezelfde lasten als bij zelfbewoning kunnen in aanmerking genomen worden. Een verschil is dat de verhuurkosten tevens voor aftrek in aanmerking komen<sup>15</sup>. De overige kosten blijven echter niet aftrekbaar.

<sup>12</sup> Zie art. 17, lid 2, Wet WOZ.

<sup>13</sup> Zie art. 19 Wet WOZ.

<sup>14</sup> Zie art. 3.113 Wet IB 2001.

<sup>15</sup> HR 9 september 1987, *BNB 1987/298*.

De kamerverhuurvrijstelling van art. 3.114 Wet IB 2001 bewerkstelligt dat de woning zijn kwalificatie als eigen woning niet verliest indien een kamer wordt verhuurd. Dit artikel regelt een vrijstelling voor inkomsten uit niet-tijdelijke verhuur, waarbij de hypotheekrenteaf trek behouden blijft, mits deze niet meer bedraagt dan € 4 144.

### 2.1.3 Aftrekbare kosten van de eigen woning

Slechts bepaalde kosten zijn buiten het eigenwoningforfait aftrekbaar. Wel aftrekbaar zijn rente van schulden, kosten van geldleningen en periodieke betalingen ingevolge rechten van erfpacht, opstal, beklemming ex art 3.120, lid 1, Wet IB 2001. De rente is hierbij gedefinieerd als hetgeen partijen overeenkomen als vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom als in BNB 1980/315.<sup>16</sup> De schuld moet ter aanschaf, verbetering of onderhoud van de eigen woning zijn aangegaan of dienen ter afkoop van erfpacht, opstal, beklemming van de woning. Deze schuld wordt ook wel de eigenwoningsschuld genoemd. Bij een gemengde lening zal het consumptieve bestedingsdeel hier niet onder vallen.

In het jaar van aankoop van de woning kunnen eenmalig de financieringskosten afgetrokken worden. Onder deze kosten om geldleningen te verkrijgen, te verlengen of af te lossen vallen onder andere de taxatiekosten voor verkrijgen van de lening, de notariskosten, de boeterente bij het oversluiten en de bereidstellingsprovisie voor het verlengen van de geldigheidsduur hypotheekrenteakte. Niet in aftrek wordt genomen de onderhoudskosten en de verbeteringskosten<sup>17</sup> op zichzelf beschouwd. Deze kosten zijn reeds verwerkt in het eigenwoningforfait. De afkoop van periodieke betalingen zelf is tevens niet aftrekbaar, vanwege het karakter daarvan als een kapitaaluitgaaf.

Zoals al eerder in deze thesis is geschreven zijn er bepaalde maatregelen getroffen om de hypotheekrenteaf trek aan banden te leggen, waarvan de dertigjaarsmaatregel één van de belangrijkste is. Deze houdt in dat de aftrek van de financieringsrente gemaximeerd is tot een periode van dertig jaar. Voor elk afzonderlijk deel van een lening geldt een periode van dertig jaar. Als men naar een duurdere woning verhuist en in plaats van de oude schuld een nieuwe schuld neemt, moet men het bedrag splitsen in een bedrag ter hoogte van de oude schuld en het extra nieuwe gedeelte. Na de termijn van dertig jaar zal de schuld van box 1 naar box 3 verhuizen. Overige aftrekbeperkingen van eigen woning rente zijn vooral bedoeld om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Op grond van art. 3.120, lid 4, Wet IB 2001 wordt renteaftrek geweigerd indien de rente voorwaardelijk is verschuldigd. Het verhypotheekeren van de overwaarde aan de andere partner of duurzaam samenwonende wacht hetzelfde lot en leidt niet tot een hogere eigenwoningsschuld. Art. 3.122, lid 1, Wet IB 2001 regelt dat een uitkering van de KEW op grond van art. 3.18 Wet IB 2001 de renteaftrek beperkt tot het verschil van het aanschafbedrag van de woning en de uitgekeerde KEW. De bedoeling hiervan is om de gespaarde gelden verplicht te herinvesteren in de eigen woning net zoals bij de bijleenregeling.

---

<sup>16</sup> HR 15 juli 1980.

<sup>17</sup> Van verbeteringskosten is sprake als het pand naar aard, omvang of inrichting een wezenlijke verandering ondergaat.

### 2.1.4 Bijleenregeling

Met ingang van 1 januari 2004 verhindert de bijleenregeling de aftrekbaarheid van rente, over het bedrag dat na de verkoop van de eigen woning en na de aflossing van de eigenwoningschuld gelden overblijft (overwaarde). Het doel van deze regeling is om te voorkomen dat de vrijgekomen gelden niet worden geherinvesteerd in de nieuw aangekochte woning, zodat de overwaarde niet gebruikt wordt voor consumptie of beleggingen in box 3. Dit is gedaan om te voorkomen dat de aftrek in box 1 kan worden ondergebracht voor het nieuwe gedeelte van de lening en het rendement belast wordt in box 3, terwijl deze gelden niet aangewend zijn voor verwerving, verbetering of onderhoud van de woning. De Belastingdienst zal onderzoeken op welke wijze deze uitvoeringstechnisch gecompliceerde bijleenregeling kan worden vereenvoudigd. Deze aanpassingen zullen volgens de Staatssecretaris van Financiën echter beperkt blijven aangezien de werking geen gevaar mag lopen<sup>18</sup>.

Met de introductie van deze nieuwe regeling zijn er ook drie nieuwe wettelijke begrippen geïntroduceerd, namelijk: de eigenwoningschuld, het vervreemdingssaldo en de eigenwoningreserve.

#### *Eigenwoningschuld*

De eigenwoningschuld kan op grond van art 3.119a, lid 1, Wet IB 2001 worden gedefinieerd als het laagste bedrag van geldleningen ter verwerving van de eigen woning of de kosten ter verwerving van de eigen woning vermindert met de positieve stand van de eigenwoningreserve op het moment van kwalificeren als eigen woning. De kosten van verwerving omvat onder andere de aanschafkosten van de woning en de bijkomende kosten verband houdend met de verwerving van de woning (en niet met de hypotheek). De kosten van verwerving zoals rente over de bij de aankoop meegefinancierde taxatiekosten en notariskosten die geen verband houden met de hypotheeklening, inschrijvingskosten in het kadaster, rente over meegefinancierde makelaarskosten, meegefinancierde overdrachtsbelasting (bij bestaande woningen), meegefinancierde BTW (bij nieuwbouwwoningen), meegefinancierde vergoedingen aan de bouwer of projectontwikkelaar die onderdeel uitmaken van de koopsom van de woning kunnen wel in aftrek worden gebracht.

De rente over de meegefinancierde financieringskosten, zoals taxatiekosten, afsluitprovisie en notariskosten, die wel verband houden met het verkrijgen van hypotheek, kunnen doorgaans niet in aftrek worden genomen<sup>19</sup>. Dit doet overigens niets af van de mogelijkheid om de kosten die verband houden met het afsluiten van een hypotheeklening eenmalig in het jaar van aanschaf af te trekken. De rente over deze financieringskosten is wel aftrekbaar in de situatie wanneer de bijleenregeling geen rol speelt, zoals bij een starter. Een starter is iemand die voor het eerst de woningmarkt betreedt en dus nog geen positieve of negatieve eigenwoningreserve bij verwerving van de eigen woning in aanmerking heeft genomen<sup>20</sup>. In die situatie behoren deze meegefinancierde kosten van een hypotheeklening voor de eigen woning wel tot de eigenwoningschuld op grond van een besluit<sup>21</sup>. Deze uitzondering geldt uitdrukkelijk alleen voor de eigenwoningschuld en niet voor de

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2007/08, 31 404, nr. 8, V-N 2008/24.2 in L.G.M. Stevens, 'Fiscale Beleidsnotities 2009', *WFR* 2008/1021.

<sup>19</sup> Besluit van 13 februari 2001, nr. CPP2000/3210M, *BNB* 2001/187.

<sup>20</sup> Dit omvat in feite iedereen die in de voorgaande 5 jaren in een huurwoning of in het buitenland verbleef en in Nederland geen eigen woning bezat. De eigen woningreserve vervalt namelijk na 5 jaren ex art. 3.119a Wet IB 2001.

<sup>21</sup> Besluit van 13 november 2006, nr. CPP2006/412M, *BNB* 2007/23.

bijeenregeling volgens het Besluit Minister van Financiën van 20 februari 2007<sup>22</sup>. Dit geoorloofde verschil met een doorstromer wordt betwist door de Cursus Belastingrecht<sup>23</sup>, want ook starters zullen hun eigenwoningschuld op grond van art. 3.119a, lid 1, Wet IB 2001 moeten bepalen, waarin meegefinancierde kosten uitgesloten zijn. Starters en doorstromers zullen dan volgens de Cursus Belastingrecht gelijk behandeld dienen te worden wat betreft de eigenwoningschuld.

De AFM heeft recentelijk echter een plan aangekondigd om alle meegefinancierde kosten voor iedereen uit te sluiten van de hypotheekschuld, dus ook voor starters<sup>24</sup>. De toezichthouder van gedrag op de financiële markten wil de tophypotheek maximaliseren tot 100% van de waarde van een woning, hetgeen betekent dat de extra kosten, zoals de notariskosten en de overdrachtsbelasting, niet meer meegefinancierd kunnen worden. Op deze wijze zal er geen verschil meer zijn in de behandeling van starters en doorstromers ten aanzien van de meegefinancierde kosten ter verkrijging van de hypotheeklening.

### *Eigenwoningreserve*

De bijeenregeling treedt in werking indien de eigen woning wordt vervreemd, oftewel door het ophouden te kwalificeren als eigen woning voor de verkoper. Het vervreemdingssaldo dat daarbij gerealiseerd wordt is omschreven als de waarde van de tegenprestatie bij de vervreemding (bedongen koopsom) minus de vervreemdingskosten (makelaarskosten, advertentiekosten, taxatiekosten) minus de eigenwoningschuld<sup>25</sup>. Dit positieve (overwaarde) of negatieve vervreemdingssaldo (restschuld) wordt toegevoegd aan de eigenwoningreserve<sup>26</sup>. Alhoewel de eigenwoningreserve niet gedefinieerd is in de wet, kan uit art. 3.119a, lid 1 en lid 4, Wet IB 2001 worden afgeleid dat een positieve eigenwoningreserve duidt op een bedrag aan eigen middelen dat wordt geacht te worden gebruikt voor de aanschaf van de eigen woning. Derhalve kan de nieuwe aangekochte woning niet voor dat bedrag worden gefinancierd met een lening, waarvan de rente aftrekbaar is. De eigenwoningreserve is persoonsgebonden en vervalt bij overlijden. Indien een deel van de eigen woning wordt verworven of vervreemd waarbij een tegenprestatie ontbreekt of onzakelijk is, sluit men aan bij het evenredig deel van de waarde in het economisch verkeer op grond van 3.119a, lid 7, Wet IB 2001. Dit is onder andere het geval bij echtscheiding, waarbij men op individuele basis de eigenwoningreserve moet bepalen. Bij verkrijging van de eigen woning als gevolg van boedelmenging of wijziging in de huwelijkse voorwaarden, is geen sprake van verwerving.

Belastingplichtigen die verhuizen naar een goedkopere woning of een even dure woning worden niet geraakt door de bijeenregeling<sup>27</sup>. De bijeenregeling verplicht namelijk niet tot het aflossen van de bestaande eigenwoningschuld. Indien de oude eigenwoningschuld hoger is dan de nieuwe eigenwoningschuld, mag men toch uitgaan van de oude, relatief hoge, eigenwoningschuld. Normaliter zou een positief vervreemdingssaldo leiden tot een lagere eigenwoningschuld op de

<sup>22</sup> Besluit Minister van Financiën van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M, *BNB 2007/128*.

<sup>23</sup> L.W. Sillevius, M.L.M. van Kempen en G.W.B. van Westen. *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting deel Studenteneditie 2008/2009*. Deventer: Kluwer, 2008.

<sup>24</sup> AFM, 'Mededeling AFM over voorstellen hypotheeknormen', 22 april 2009, <<http://www.afm.nl/marktpartijen/default.ashx?DocumentId=12259>>.

<sup>25</sup> Zie art. 3.119a, lid 4, Wet IB 2001.

<sup>26</sup> Indien op grond van een anti-speculatiebeding of bij een MGE/Koopgarant-woning een deel van de verkoopprijs aan een contractpartij moet worden afgedragen, komt deze in mindering op het vervreemdingssaldo ex 3.119 a, lid 10, Wet IB 2001 jo art. 17 a, lid 2, Uitv. Reg. 2001.

<sup>27</sup> Zie art. 3.119a, lid 2, Wet IB 2001.



nieuwe woning, maar deze bepaling maakt volledige renteaftrek mogelijk. Wel is vereist dat de vorige eigen woning langer dan zes maanden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking heeft gestaan voorafgaande aan de verkoop. Men houdt in dit geval een positieve stand van de eigenwoningreserve over.

De eigenwoningschuld stijgt door het nemen van schulden ter financiering van kosten voor onderhoud of verbetering van de eigen woning en afkoop van rechten van opstal, erfpacht en beklemming op de woning, welke met schriftelijke bewijzen moeten worden gestaafd<sup>28</sup>. Er vindt dan een afboeking van de eigenwoningreserve plaats die eveneens plaatsvindt bij aanschaf van de nieuwe woning waarvan de verwervingsuitgaven groter zijn dan de eigenwoningschuld en aflossingen die groter zijn dan een deel van de eigenwoningschuld. Toevoegingen van het vervreemdingssaldo eigen woning aan de eigenwoningreserve vervallen na 5 jaren vanaf het moment van toevoeging.

In art. 3.119a, lid 9, Wet IB 2001 is een regeling opgenomen die misbruik moet voorkomen tussen (fiscale) partners. Men moet op grond van deze bepaling de niet gebruikte eigenwoningreserve van de partner bij de belastingplichtige in aanmerking nemen bij het bepalen van de eigenwoningschuld van de belastingplichtige, wanneer zij in de vorige woning hebben samengewoond. Hierdoor wordt voorkomen dat men in wisselende verhoudingen eigenaar wordt van de eigen woning om een zo hoog mogelijke eigenwoningschuld te creëren, eventueel in combinatie met het vervallen van de eigenwoningreserve na 5 jaren ex art. 3.119a, lid 6, Wet IB 2001.

De eigenwoningreserve kan naar de stand van het einde van het kalenderjaar of op verzoek van de belastingplichtige worden vastgesteld ex art. 3.119b, lid 1, Wet IB 2001 bij voor bezwaar vatbare beschikking. Indien nieuwe feiten beschikbaar zijn of de belastingplichtige te kwader trouw was kan de eigenwoningreserve worden herzien door de inspecteur<sup>29</sup>. De beschikking eigenwoningreserve kan worden herzien tot 5 jaren na het einde van het kalenderjaar, waarin de dotatie is gedaan. Voor woningen die in het buitenland zijn gelegen is deze verlengd tot 12 jaren<sup>30</sup>.

### 2.2 Problemen

Zoals uit het bovenstaande blijkt is het overheidsbeleid, dat gericht is op het eigenwoningbezit, met de jaren steeds gecompliceerder geworden. Vooral de aanpassingen in de vorm van de bijleenregeling en de Wet Hillen<sup>31</sup> hebben de eigenwoningregeling een stuk minder eenvoudig gemaakt in de uitvoering. Na een echtscheiding/beëindiging van een samenlevingscontract kan de bijleenregeling voor complexe situaties zorgen. De knelpunten liggen in de toedeling van de eigenwoningreserve en de eigenwoningschuld aan de gewezen partners. De complexiteit zit voornamelijk in de partnerregeling ex art. 3.119 a, lid 9, Wet IB 2001. Een woning kan op naam van een van de partner worden gezet en na 5 jaren kan een woning worden gekocht op naam van de andere partner. Deze constructie zou de bijleenregeling ineffectief maken zonder deze partnerregeling.

---

<sup>28</sup> Zie art. 3.123 Wet IB 2001.

<sup>29</sup> Zie art. 16, lid 1, AWR.

<sup>30</sup> Zie art. 3.119b, lid 5, Wet IB 2001 jo art. 16, lid 3 en lid 4, AWR.

<sup>31</sup> Zie art. 3.123a Wet IB 2001.



De sterkste schouders zullen de zwaarste lasten dragen. We kunnen constateren dat dit niet langer overall in de inkomstenbelasting het geval lijkt te zijn, zoals bij de hypotheekrenteaftrek. De inkomstenbelasting is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel. Een onderdeel van dit beginsel wordt gevormd door het draagkrachtbeginsel. Dit beginsel houdt in dat iedere belastingplichtige evenredig aan zijn draagkracht in de inkomstenbelasting heffing wordt betrokken. Economisch is dit het opofferen van een gelijk relatief nutsoffer.

De hypotheekrenteaftrek functioneert in wezen als een subsidie voor koopwoningen. Deze vraagsubsidie op het wonen, blijkt tevens niet doelmatig te zijn. Deze komt voornamelijk terecht bij degene die deze fiscale stimulering van het eigenwoningbezit niet nodig hebben. Het budgettaire beslag van deze fiscale subsidie vertoont de laatste jaren een stijgende tendens.

### 2.2.1 Particulieren

De eigenwoningregeling leidt bij een progressief belastingstelsel ertoe dat het relatieve voordeel uit deze aftrekpost stijgt naarmate het inkomen van de belastingplichtige hoger wordt. Deze regeling leidt namelijk in de meeste gevallen tot een grotere aftrekpost dan een bijtelling uit het eigenwoningforfait. Stel dat een rijke en arme belastingplichtige onder het huidige belastingstelsel in een soortgelijke koopwoning wonen *ceteris paribus*. De belastingplichtige met een hoger inkomen kan bij een gelijke hypotheekschuld dan tegen een hoger belastingtarief aftrekken, omdat hij in een hogere belastingschijf valt vanwege het progressieve karakter van de inkomstenbelastingheffing in box 1<sup>32</sup>. Daarnaast bewonen hogere inkomensgroepen doorgaans ook duurdere huizen, waardoor zij niet alleen in relatieve zin het meeste voordeel genieten, maar ook in absolute zin. Hierdoor vloeit veel belastingsubsidie weg naar degenen die geen ondersteuning behoeven.

Het ambtenarenpensioenfonds ABP pleegt juist het tegenovergestelde te beweren met hun berekeningen<sup>33</sup>. Zij concludeert dat gezinnen met een eigen woning en een inkomen beneden modaal (van rond de € 30 000) door de renteaftrek een netto fiscaal voordeel genieten van 13% van het besteedbaar inkomen, waarbij gezinnen met een besteedbaar inkomen van drie keer modaal (€ 90 000) slechts een voordeel genieten van 7% van het besteedbaar inkomen. Aangezien de hypotheekrente relatief gezien een groter deel van het besteedbaar inkomen inneemt bij inkomens beneden modaal dan bij inkomens van drie keer modaal, hebben de lagere inkomens volgens de onderzoekers juist meer profijt van de regeling dan de rijken. Dit blijkt tevens gesignaleerd te worden door de resultaten uit een onderzoek van VEH, waarbij blijkt dat lagere inkomens meer weerstand hebben tegen een beperking van de hypotheekrenteaftrek. Dit komt doordat jongeren/starters op de woningmarkt vaak hogere leningen nemen om hun woningen te bekostigen. Ouderen hebben daarentegen reeds in het verleden winsten op hun woningen gemaakt, omdat zij de woning vóór de grote prijsstijgingen op de woningmarkt hebben aangeschaft. Deze laatste groep heeft vaak al (een deel van) hun lening afgelost, waardoor zij minder profiteren van de hypotheekrenteaftrek<sup>34</sup>.

<sup>32</sup> Zie voor het belastingtarief voor werk en woning de tabel ex art. 2.10 Wet IB 2001.

<sup>33</sup> B. Kuipers, S. Schüller en O. Steenbeek, 'Lage inkomens en jongeren profiteren van hypotheekrenteaftrek', *ESB*, jaargang 91, nr. 4491.

<sup>34</sup> C. van Ewijk, M. Koning, M. Lever, R. de Mooij, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB No 62, september 2006.

Het huidige eigenwoningregime discrimineert met betrekking tot de wijze van financiering van de eigen woning en is een bron van belastingarbitrage. Nu voor beleggingen en consumptieve uitgaven bij de invoering van de Wet IB 2001 geen mogelijkheid van renteaftrek meer is, blijft de hypotheekrenteaftrek de enige mogelijkheid voor renteaftrek voor particulieren. Omdat enkel deze interestbetalingen aftrekbaar zijn in de Inkomstenbelasting wordt vreemd vermogen de geprefereerde financieringsbron voor de eigen woning. Belastingarbitragegedrag vindt plaats wanneer belastingbetalers hun spaar- en investeringsgedrag aanpassen aan de verschillen in belastingdruk. Vermogende particulieren die niet aangewezen zijn op schuldfinanciering profiteren door bij aankoop van de eigen woning te opteren voor schuldfinanciering en hun besparingen in box 3 onder te brengen. Deze arbitrage bestaat uit de aftrek ter grootte van de betaalde rente vermenigvuldigt met het toepasselijke marginale tarief van box 1 en het belastingen van het forfaitaire rendement van de belegging tegen 30%. Bij een rentepercentage van bijvoorbeeld 5% is het aantrekkelijk om naast een hypotheekschuld ook rentedragend vermogen aan te houden. Over het vermogen zal effectief een vermogensrendementheffing van 1,2% worden geheven, terwijl over de schuld een aftrek wordt genoten ter grootte van 2,6%<sup>35</sup>. Dit is een netto voordeel van 1,4%. Bij een rentepercentage van 6% loopt dit netto voordeel op tot 1,92%<sup>36</sup>. Economisch gezien worden er met geleend geld beleggingen aangekocht, waarbij de fiscus aan de rentekosten meebetaalt. De financiële middelen die voor aflossing van die lening beschikbaar zijn, worden niet benut voor aflossing, maar belegd in box 3. De wetgever heeft hierop een rem gezet door ingaande 2004 de bijleenregeling toe te passen. Bij de aanschaf van de eerste woning zal men de voorkeur geven aan aflossingsvrij vreemd vermogen in plaats van eventueel beschikbaar eigen vermogen. Bij de volgende woning aankopen zal eerst het bedrag van de eigenwoningreserve van het hypotheekbedrag moeten worden afgetrokken. Wederom zal men de voorkeur hebben voor vreemd vermogen vanwege de gunstige fiscale wetgeving.

### 2.2.2 Woningmarkt

De dynamiek van de woningmarkt hangt in grote mate af van een tweetal factoren, namelijk de inkomensgroei en de rentestand<sup>37</sup>. Voor de hypotheeknemer is de reële rentestand na belastingaftrek van belang<sup>38</sup>. Ondanks de ongunstige economische omstandigheden, blijft het geringe aanbod van nieuwe woningen, de relatief lage rentestand, en de voordelige fiscale behandeling van het eigen huis zorgen voor hoge huizenprijzen. De huizenprijzen waren gemiddeld genomen wat overgewaardeerd, maar deze is door een gematigde groei weer op een normaal niveau gekomen. Empirisch onderzoek heeft uitgewezen dat de overwaardering van 10% in 2003 op de huizenmarkt in Nederland in 2007 is geslonken naar 0%<sup>39</sup>.

<sup>35</sup> Dit geldt voor de 4e schijf:  $52\%$  (IB tarief 4e schijf)  $\times$   $5\%$ . Voor de derde schijf is de aftrek  $42\% \times 5\% = 2,1\%$ .

<sup>36</sup> Voor de 4<sup>e</sup> schijf bedraagt het netto voordeel:  $(52\% \times 6\%) - 1,2\% = 3,12\% - 1,2\% = 1,92\%$ .

<sup>37</sup> J. Verbruggen, H. Kranendonk M. van Leuvensteijn en M. Toet, *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland*, CPB Document 81, April, 2005.

<sup>38</sup> De reële rente wordt gecorrigeerd voor de koopkracht en de belastingheffing.

<sup>39</sup> H. Kranendonk en J. Verbruggen, *Is de huizenprijs in Nederland overgewaardeerd?*, CPB Memorandum 199, 18 april 2008.

Toen de hypotheekrente historisch laag was, hebben veel huizenkopers tophypotheek<sup>40</sup> tot wel zeven keer hun bruto jaarinkomen genomen om de dure huizen te bekostigen. Door de huidige kredietcrisis is men voorzichtiger geworden met het verstrekken van leningen. De kredietcrisis gaat tevens gepaard met een vertraging van de economische groei en oplopende inflatie. De koopkracht van de huishoudens komt op deze manier onder druk te staan. Om problemen in de toekomst te voorkomen is er per 1 januari 2007 een nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen van kracht, waarbij men in de regel 4,5 keer tot 5 keer het bruto jaarinkomen kan lenen met de mogelijkheid om af te wijken. Deze maatregel moet de koper behoeden voor een onverantwoorde hoge lening in relatie tot het inkomen. Zoals eerder is vermeld wil de AFM mogelijke problemen verder beperken door nog strenger toe te zien op de verstrekking van hypotheekleningen<sup>41</sup>. Naast het strenger toezien op de maximaal verantwoorde hypotheekschuld van 4,5 keer het bruto jaarinkomen, zal tevens het verstrekken van nieuwe hypotheekleningen begrensd worden tot de aankoopwaarde van de woning. Niet naleving van de gedragscode zal tot een boete leiden. Voorzitter Hoogervorst van de AFM verwacht dat deze maatregel vooral starters zal treffen, aangezien deze geen kosten meer kunnen meefinancieren en over eigen middelen moeten beschikken<sup>42</sup>. Het ministerie van Financiën onderzoekt momenteel of de voorgestelde maatregelen gezien de huidige economische situatie geen ongewenste effecten met zich meebrengen voor de woningmarkt<sup>43</sup>.

De hoogte van de hypotheekrente heeft direct invloed op de hoogte van het te lenen bedrag. Kopen blijkt de laatste jaren steeds aantrekkelijker te zijn doordat de financieringslasten door de lage rente zijn achtergebleven bij de huurprijsstijgingen. Dit heeft op zijn beurt weer invloed op de vraag naar woningen op de woningmarkt. In historisch perspectief is de rente de afgelopen jaren historisch laag. De gemiddelde prijzen van woningen in Nederland zijn hierdoor enorm gestegen. Sinds 1996 zijn eengezinswoningen bijna drie keer zo duur geworden. De prijzen van appartementen zijn de afgelopen twaalf jaar zelfs bijna verviervoudigd. Vooral in de periode van 1999 tot 2001 zijn de huizenprijzen sterk toegenomen. Zie figuur 2 voor de stijging van de gemiddelde huizenprijzen in Nederland in de afgelopen jaren.

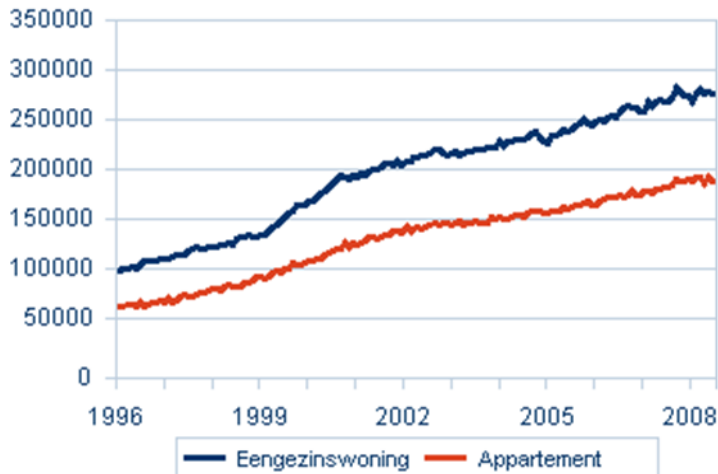
---

<sup>40</sup> Een tophypotheek is een hypothecaire lening waarvan het bedrag een bepaald percentage (bijv. 75%) van de executiewaarde te boven gaat.

<sup>41</sup> AFM, *Mededeling AFM over voorstellen hypotheeknormen*, 22 april 2009, <<http://www.afm.nl/marktpartijen/default.ashx?DocumentId=12259>>.

<sup>42</sup> NRC Handelsblad, 'AFM: strenger toezicht op hypotheekleningen', 23 april 2009, <[http://www.nrc.nl/economie/article2219162.ece/AFM\\_strenger\\_toezicht\\_op\\_hypotheekleningen](http://www.nrc.nl/economie/article2219162.ece/AFM_strenger_toezicht_op_hypotheekleningen)>.

<sup>43</sup> Regering.nl, 'Financiën bestudeert voorstel AFM over hypotheekleningen', 23 april 2009, <[http://www.regering.nl/Actueel/Pers\\_en\\_nieuwsberichten/2009/april/23/Financi\\_n\\_bestudeert\\_voorstel\\_AF\\_M\\_over\\_hypotheekleningen](http://www.regering.nl/Actueel/Pers_en_nieuwsberichten/2009/april/23/Financi_n_bestudeert_voorstel_AF_M_over_hypotheekleningen)>.



Figuur 2 Gemiddelde huizenprijzen in Nederland Bron: Kadaster

Starters op de woningmarkt hebben hierdoor problemen met het kopen van een woning. De prijzen van een starterswoning liggen vaak te hoog voor een modale eenverdiener. Deze huishoudens met relatieve lage inkomens betrekken dan ook vaker een huurwoning, dan dat zij een eigen woning bezitten<sup>44</sup>. Het is jammer dat deze groep juist geen gebruik maakt van de hypotheekrenteaftrek door de hogere huizenprijzen.

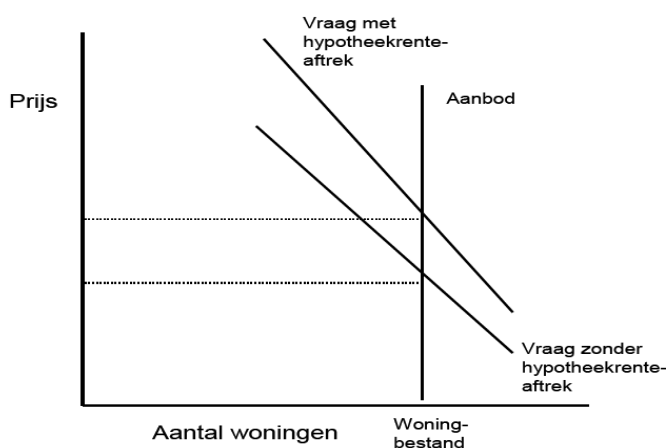
De hypotheekrenteaftrek leidt tot een hogere vraag naar huizen vanwege het substitutie-effect. Een beperking in de hypotheekrentekosten leidt namelijk tot een relatieve kostendaling van eigenwoningconsumptie ten opzichte van andersoortige consumptie. De consument zal verschillende consumptiemogelijkheden boven de minimale uitgaven aan de primaire levensbehoeften tegen elkaar afwegen. De consument kan bijvoorbeeld meer waarde toekennen aan extra woonkwaliteit, betere vakantie, meer recreatie of een grotere auto. Bij een gegeven budget zal men zijn gedrag aanpassen en de netto woonlasten uiteindelijk weer terugbrengen op het oude niveau. Hierdoor worden consumenten gestimuleerd om meer woondiensten af te nemen ten koste van andere consumptie dan voor die tijd het geval was. De belastingdaling door de renteaftrek leidt daarnaast tot een positief inkomenseffect. De hypotheekrenteaftrek maakt het namelijk goedkoper voor potentiële huizeigenaren om een woning aan te schaffen en heeft daarmee een verhogend effect op de woningprijzen.

De hoge woningprijzen worden voornamelijk veroorzaakt doordat het aanbod van woningen onvoldoende is om te voldoen aan de vraag naar woonruimte. De elasticiteit van het woningaanbod is op korte termijn vrij laag volgens van Ewijk, Jacobs en De Mooij, terwijl zij op langere termijn hoger is<sup>45</sup>. Het aanbod is de meest inelastische factor in vergelijking met de vraag. Het voordeel van de subsidie op wonen zal neerslaan bij de meest inelastische factor. Veranderingen in de vraag zullen zeker op de korte termijn doorwerken in de huizenprijzen, met nauwelijks volume-effecten. Op de lange termijn zal de woningvoorraad groeien doordat er meer toetreders op de markt komen en meer woningen zullen worden bijgebouwd. Het huizenaanbod kan zich pas op langere termijn aan de

<sup>44</sup> C. van Ewijk, B. Jacobs en R. de Mooij, 'Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek', *ESB*, 30 juni 2006.

<sup>45</sup> Ibid.

veranderende vraag aanpassen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad verloopt echter geleidelijk en grond is in Nederland niet overvloedig beschikbaar. Tevens leiden restricties in het ruimtelijk orderingsbeleid ertoe dat het aantal te leveren woningen niet eenvoudig kan worden verhoogd bij het toenemen van de vraag. Het aanbod van woningen zal elastischer worden op de lange termijn, maar blijft relatief inelastisch aangezien het aanbod van woningen nagenoeg vastligt. De meest inelastische factor, de aanbieder, heeft het meeste profijt van de subsidie<sup>46</sup>. De subsidie op huizen leidt dus tot hogere huizenprijzen. Van de aldus opgepompte huizenprijzen profiteren vooral de al lang(er) gevestigde huizenbezitters ten koste van de nieuwkomers op de woningmarkt. Het voordeel van de hypotheekrenteaftrek zal voornamelijk neerslaan bij de aanbieders van woningen. Bij invoering van een aftrek van de hypotheekrente leidt dit hoofdzakelijk tot herverdeling van vermogens in plaats van een toename van het eigenwoningbezit. De nieuwkomers die gebruik maken van de aftrekpost in de inkomstenbelasting draaien zelf voor de kosten op doordat dit voordeel in de huizenprijs is gekapitaliseerd. Bij de bepaling van de huizenprijzen wordt het totale belastingvoordeel verwerkt in de prijs. Huidige woningbezitters en grondeigenaren zijn beter af, omdat zij hun vermogen in waarde zien stijgen. In onderstaande figuur 3 wordt het effect van de hypotheekrenteaftrek op de woningprijs grafisch weergegeven.



Figuur 3 Effect op huizenprijzen door hypotheekrenteaftrek Bron: ROZ

### 2.2.3 Overheidsfinanciën

De huidige financiële crisis leidt tot aanpassing van het beleid omtrent de begroting<sup>47</sup>. Naast de recessie zetten vergrijzing en toenemende wereldwijde concurrentie de betaalbaarheid van onder andere het eigenwoningregime onder steeds grotere druk. Het door Balkenende IV vastgestelde financieel kader voor 2007 tot 2011 is uitgegaan van een trendmatige groei van 2%. Hiervan uitgaande zou dit in 2011 leiden tot een budgettair overschot van 1,1%. Nu de reële groei is ingezakt en door de oplopende inflatie zal deze doelstelling niet gehaald worden. Gelet op deze zeer hoge kosten voor de overheid kan deze niet als zodanig voor langere tijd standhouden. De aanzienlijke verslechtering van de conjunctuur zal dan leiden tot het invoeren van lastenverzwaringen en

<sup>46</sup> J.E. Stiglitz, *Economics of the public sector*, Norton and Company, 3<sup>rd</sup> edition, 2000, hfst. 17.

<sup>47</sup> L.G.M. Stevens, 'Fiscale Beleidsnotities 2009', *WFR 2008/1021*.

bezuinigingen op overheidsuitgaven om het tekort op te vangen. Dit gebeurt indien het tekort oploopt tot de signaalwaarde van 2% van het bruto binnenlands product<sup>48</sup>.

De kredietcrisis leidt tevens tot het blootleggen van de sluimerende problemen van het eigenwoningregime. De fiscale faciëring van de eigen woning is ook sterk afhankelijk van de hoogte van de hypotheekrente. Momenteel is de hypotheekrente aan het stijgen doordat de financiële instellingen een hogere vergoeding (door)berekenen voor het verhoogde risico bij het verstrekken van leningen. De gemiddelde hypotheekrente ligt momenteel op een relatief laag punt, terwijl steeds meer hypotheekaanvragers kiezen voor de korte of variabele hypotheekrente. Zou de rentevoet stijgen, dan kost dat de schatkist snel een aantal miljarden extra. Indien de hypotheekrente met 1 procent zou stijgen, dan zou dit zorgen voor een extra opbrengstenderving van € 2,2 miljard op jaarbasis<sup>49</sup>. De Ministerie van Financiën denkt dat een rentestijging zal leiden tot het afsluiten van minder hypotheeken. Maar dit zal de kosten voor de overheid niet substantieel drukken.

Vanaf het invoeren van de hypotheekrenteaftrek is deze populair onder de belastingplichtigen. De aftrekpost voor de hypotheekrente is met name verdubbeld tussen 1990 en 1998 door de sterke stijging in hypotheekschulden om de alsmaar stijgende huizenprijzen te kunnen voldoen. Dit heeft geleid tot een sterke grondslagerosie in de Wet IB 2001. Door de hogere huizenprijzen zijn er ook extra opbrengsten in de onroerendzaakbelasting, overdrachtsbelasting, in de omzetbelasting bij nieuwbouw en in het successierecht<sup>50</sup>. Per saldo leidt de eigenwoningregeling echter tot een negatief bedrag voor de staatskas. In 2006 werden de opbrengsten uit het eigenwoningforfait geschat op 5 miljard, terwijl de kosten van de hypotheekrenteaftrek beraamd werden op 26 miljard<sup>51</sup>. Per saldo leidt de fiscale behandeling van het eigen huis in Nederland dus tot een versmalling van de belastinggrondslag met € 26 miljard - € 5 miljard = € 21 miljard ten opzichte van het niet bestaan van de eigenwoningregeling. Uitgaand van een gemiddeld tarief van 42% leidt dit ertoe dat er ruim  $0,42 \times € 21 \text{ miljard} = € 8,8 \text{ miljard}$  aan inkomstenbelasting in 2006 wordt gederfd door de eigenwoningregeling. Het CPB raamt voor 2009 de fiscale bijtelling van de eigen woning op € 6,2 miljard en de aftrek van de hypotheekrente op € 29,1 miljard<sup>52</sup>. Per saldo leidt dit tot een grondslagversmalling van € 29,1 miljard - € 6,2 miljard = € 22,9 miljard. De budgettaire derving in 2009 is geraamd op  $0,42 \times € 22,9 \text{ miljard} = € 9,6 \text{ miljard}$  ten opzichte van het niet bestaan van de eigenwoningregeling. Jaarlijks ontvangen de eigenwoningbezitters dus ruim € 10 miljard, waarbij dit bedrag grotendeels ten goede komt aan de hoogste inkomensgroepen. In 1999 bleek namelijk dat 83% van het fiscale voordeel terecht kwam bij 30% van de woningbezitters, die in de hogere inkomensklassen (van € 32 899 en hoger) zaten<sup>53</sup>.

<sup>48</sup> Nederland mag, als lid van de EMU (Economische en Monetaire Unie) een begrotingstekort hebben dat maximaal 3% van het bruto nationaal inkomen bedraagt. Het bruto nationaal inkomen is het bruto binnenlands product plus de door de inwoners van het eigen land in het buitenland verdiende primaire inkomens minus de door buitenlanders in het betreffende land verdiende primaire inkomens.

<sup>49</sup> L.G.M. Stevens, 'Fiscale Beleidsnotities 2009', *WFR 2008/1021*.

<sup>50</sup> H. Vording, K.P. Goudswaard, C.L.J. Caminada, 'De eigen woning naar box 3', *WFR 1999/1694*.

<sup>51</sup> C. Bruijsten en M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR 2007/119*.

<sup>52</sup> L.G.M. Stevens, 'Fiscale Beleidsnotities 2009', *WFR 2008/1021*.

<sup>53</sup> K. Caminada, *Aftrekpost eigen woning: wie profiteert in welke mate?*, Department of Economics Research Memorandum, 99.02, juli 1999.

Gezien de vele problemen en verstoringen die de huidige eigenwoningregeling teweeg brengt, lijkt het logisch om het huidige eigenwoningregime gewoonweg af te schaffen. De defiscaliseringsvariant geeft het maximale effect weer van een abrupte afschaffing van het huidige regime. Een fiscale herziening zoals een volledige beperking van de hypotheekrenteaftrek levert echter grote risico's op voor de woningmarkt.

### 2.3 Volledige defiscalisering

Een onderzoek laat zien dat een volledige defiscalisering van het eigenwoningregime zal leiden tot grote waardedalingen op de huizenmarkt en negatieve inkomensgevolgen voor de individuele huishoudens. In feite is deze variant door de extreme effecten een onhaalbare optie. Uit het onderstaande onderzoek blijken de negatieve effecten namelijk het sterkst te zijn bij een volledige defiscalisering van het eigenwoningbezit.

#### 2.3.1 ECORYS

In een onderzoek van het ECORYS voor het ROZ (Raad Onroerende Zaken) zijn verschillende wijzigingen van de hypotheekrenteaftrek geanalyseerd<sup>54</sup>. Er is een onderscheid gemaakt tussen resultaten op de korte termijn (< 5 jaar) en resultaten op de lange termijn (> 5 jaar). Hierin is tevens een volledige defiscaliseringsvariant opgenomen. Er is daarbij een aantal veronderstellingen gemaakt: een hypotheekrente van 5%, een gemiddeld hypotheekbedrag van € 220 000 en een aflossingsvrije hypotheek met een looptijd van 30 jaar. Tevens wordt verondersteld dat er geen compenserende maatregelen zijn genomen. Indien het eigenwoningregime dan volledig wordt gedefiscaliseerd heeft dat effect op de woningmarkt. Deze effecten op de woningmarkt zijn onderscheiden naar prijsontwikkeling van de koophuizen en de huurhuizen, transactievolume van de bestaande woningen en nieuwbouw.

In het geval van een volledige defiscalisering zal het effect op de prijsontwikkeling van de koophuizen ten opzichte van het basisjaar in jaar 1 -18,1% zijn en in jaar 10 -28,2%. De effecten op het prijsniveau zijn sterk en naarmate de hypotheekrente oploopt zal de prijsdaling sterker zijn. De prijsontwikkeling op de woningmarkt is moeilijk te ramen vanwege de grote regulatie op de huurmarkt. De beperking van de fiscale faciliteiten op de koopmarkt zorgt ervoor dat kopen duurder wordt ten opzichte van huren. In principe zou de druk op de huurmarkt hierdoor moeten toenemen en het huurniveau moeten stijgen. Het effect op het transactievolume van de bestaande bouw is in jaar 1 -30,3% en in jaar 10 -22,8%. De beperking zal leiden tot een daling van het transactievolume. De koopbereidheid zal in eerste instantie afnemen en er zal sprake zijn van een oplopend aanbod. Woningen staan langer te koop en potentiële kopers kunnen kiezen uit een ruimer aanbod. Door de dalende prijs zal er een tegengesteld effect ontstaan, waardoor de vraag toeneemt. Naar verwachting zal hierdoor een evenwicht ontstaan waarbij de prijzen leiden tot een evenwichtige vraag-/aanbodssituatie. Voor het transactievolume in het nieuwbouwsegment geldt dat bij volledige defiscalisering dit in jaar 1 met -33,0% wijzigt en in jaar 10 met -37,0%.

De netto woonlasten stijgen ook het sterkst bij volledige defiscalisatie ten opzichte van het huidige stelsel. Voor modale inkomens komt deze woonlastenstijging uit op circa € 269 per maand, welke tot circa € 1 000 kan oplopen voor een alleenverdiener met een inkomen van driemaal modaal. Dit kan voor de hoogste inkomensgroepen leiden tot een verdubbeling van de netto woonlasten. Van belang is dat momenteel vooral de hogere inkomensgroepen het meest profiteren van de huidige

<sup>54</sup> ECORYS, *Effecten beperking fiscale aftrek hypotheekrente*, ECORYS, Rotterdam, 2005.



aftrekmogelijkheden. Zij vallen niet alleen in het hogere progressieve tarief, maar bewonen doorgaans grotere woningen en hebben een hogere hypotheek. Om die reden zijn de effecten het sterkst voelbaar in het hogere segment.

Prijzdaling van de woningen treedt vooral op aan de bovenkant van de markt. Zonder gerichte compenserende maatregelen zullen tevens de prijzen aan de onderkant van de markt dalen. De lasten zullen verzwaard worden doordat het verschil tussen de bruto en netto lasten immers kleiner wordt. De daling van de prijzen zal dit nadeel gedeeltelijk compenseren. Aan de onderkant van de woningmarkt zal er een extra druk zijn op de prijzen waardoor de toegankelijkheid van de koopsector voor de lagere inkomens verslechtert. Dit laatste kan voorkomen worden met compenserende maatregelen, indien de overheid streeft naar het bevorderen van woningbezit onder deze groep.

Volgens de auteurs van het ECORYS-rapport is er snelheid geboden omtrent de besluitvorming. De overheid en de belastingplichtigen zijn beide niet gebaat bij onzekerheid omtrent het invoeren van de maatregelen. Een goede timing wordt tevens noodzakelijk geacht. Een beperking van de fiscale aftrek kan in tijden van een recessie leiden tot een cumulatie van effecten. Als de economie in een recessie verkeert, zal de neerwaartse druk op de huizenprijzen versterkt worden door de beperking van de fiscale aftrek. De juiste timing zal het negatieve effect van het afschaffen kunnen reduceren. In tijden van een rentedaling zullen de nettolasten afnemen, maar de beperking van de hypotheekrenteaf trek zal juist voor hogere nettolasten zorgen waardoor het uiteindelijk effect gematigd wordt. De auteurs wijzen er tevens op, dat het beste moment van invoering reeds voorbij lijkt te zijn, aangezien dit het moment was toen de hypotheekrente historisch laag was. Nu lijkt de kans op een rentestijging relatief groot, waardoor een geleidelijke invoering van de versobering van de aftrek volgens hen een redelijkere oplossing is.



## 3 De verhoging van het eigenwoningforfait

Een andere mogelijkheid om de eigenwoningregeling te beperken is het verhogen van het eigenwoningforfait, zoals dat per 1 januari 2009 is ingevoerd<sup>55</sup>. Een aantal auteurs menen namelijk dat het probleem juist ligt in het lage forfaitaire voordeel dat uit de eigen woning wordt genoten. In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van het eigenwoningforfait besproken en de recente verhoging van het forfait tegen een kritisch licht gehouden. De effecten van deze verhoging zijn mede afhankelijk van wat er gebeurt met de Wet Hillen.

### 3.1 Eigen woning als inkomstenbron

De eigen woning wordt nog steeds, net als onder de oude Wet IB 1964, gezien als een inkomstenbron. Uitgangspunt van de belaste inkomsten was de huurwaarde, waarbij de kosten volledig aftrekbaar waren. De eigenaar-bewoner werd belast voor de huur dat hij zou ontvangen bij verhuur aan derden, verminderd met de kosten, lasten en de afschrijving. De besparing van de huurkosten werd steeds moeilijker te bepalen en het ontbreken van uitgaven aan de woning onder de aftrekbare kosten nam een grote vlucht.

#### 3.1.1 Huurwaardeforfait

Om deze problemen te vermijden werd in 1971 het huurwaardeforfait ex art. 42a Wet IB 1964 ingevoerd. Het forfait stelde enerzijds op de beleggingsgedachte van de eigen woning en kende anderzijds ook een duidelijk bestedingsaspect als duurzaam consumptiegoed. Vóór 1971 ging men slechts uit van de beleggingsgedachte. Het beleggingsaspect houdt in dat de eigenaar-bewoner gezien kan worden als een belegger die eenzelfde huis verhuurt. Hij ontvangt voor het geïnvesteerde vermogen een vergoeding, bestaande uit een huursom, verminderd met de aftrekbare kosten. Het bestedingsaspect kan worden vergeleken met de aanschaf van duurzame consumptiegoederen, zoals televisietoestellen, vaatwasmachines, personenauto's, caravans, pleziervaartuigen. Het genot van consumptiegoederen wordt niet tot het te belasten inkomen gerekend, en de aanschaf daarvan wordt geacht besteding van het inkomen te zijn. Analoog geredeneerd zal het woongenot uit de eigen woning buiten het inkomensbegrip van de inkomensbelasting moeten worden gehouden. Doordat nu ook het bestedingsaspect in aanmerking werd genomen, leidde dit tot een neerwaartse waardering van de te belaste huurwaarden. Het huurwaardeforfait werd gebaseerd op 60% van de waarde van het economisch verkeer, omdat het bestedingsaspect arbitrair op 40% was gesteld<sup>56</sup>.

Naarmate de woningen duurder werden, werd er minder rekening gehouden met het bestedingsaspect. Voor de goedkopere woningen werd er een lager forfait gehanteerd, hetgeen paste bij het regeringsbeleid om het bezit van goedkopere woningen te stimuleren. Er werd uitgegaan van een rendement in natura dat uit de eigen woning werd genoten. Dit rendement dekte alle kosten van de eigen woning.

<sup>55</sup> Belastingplan 2008, *Stb.* 2007, 562. en art. 10.3a Wet IB 2001.

<sup>56</sup> Dit is reeds verwerkt in het huurwaardeforfait.

In de jurisprudentie vindt men het voorbeeld van de verhuur van een deel van de boerderij voor de stalling van caravans<sup>57</sup>. De ontvangen vergoeding voor de opslag van de caravans in de schuur viel in het forfait, omdat de ruimte voor bewoning beschikbaar bleef. Een ander voorbeeld is de verhuur van een zijgevel van een pand voor reclaimedoeleinden<sup>58</sup>. Deze opbrengsten hingen zo nauw samen met de eigen woning dat deze ook daar aan toe te rekenen waren. De aftrekbare kosten werden ook in aanmerking genomen in de berekening van het netto huurwaardeforfait en waren niet meer afzonderlijk aftrekbaar. Het forfait is in feite een saldo van de economische huurwaarde en de aftrek van onderhoudskosten, vaste lasten en afschrijving. Dit forfait werd bepaald als een bepaald percentage van de economische waarde van de eigen woning.

#### 3.1.2 Eigenwoningforfait

Sinds 2001 geldt het forfait alleen nog voor de eerste eigen woning en heet voortaan het eigenwoningforfait. Sinds de invoering van de voorganger van het eigenwoningforfait in 1971 zijn de percentages en maximum forfait jaarlijks bijgesteld ingevolge de bijstellingsregeling<sup>59</sup>. De hoogte van het forfait heeft voor heel wat hoofdbreken gezorgd. De percentages zijn hierbij niet alleen gestegen, maar ook gedaald. Per 1 januari 1997 wordt het forfait via indexatie bepaald. Het forfait stijgt jaarlijks mee met de opgetreden wijziging van de huurprijzen in juli van het voorafgaande jaar ten opzichte van twaalf maanden daarvoor. Stijgende huren worden geacht het inkomens karakter van de eigen woning te versterken. Per nieuw WOZ-tijdvak wordt het eigenwoningforfait neerwaarts/opwaarts gecorrigeerd voor de gemiddelde waardeinstijging tussen de voorgaande waardepeildata op de woningmarkt<sup>60</sup>. Door de prijsstijging van het onroerend goed zal het te behalen rendement uit verhuur ten opzichte van de actuele waarde dalen. Door de maximering van huren en door de huurbescherming waren de huren lager dan de eigenaar-bewoner werd geacht te genieten.

Met ingang van 2005 dragen huiseigenaren die (bijna) hun hypotheeklening hebben afgelost geen belasting af over het eigenwoningforfait. Indien het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare kosten uit de eigen woning, zoals de hypotheekrenteaf trek, heeft men recht op een extra aftrekpost. Dit wordt ook wel de Wet Hillen genoemd. De aftrekpost ex art. 3.123a Wet IB 2001 bestaat uit het verschil tussen het eigenwoningforfait en de hierop drukkende aftrekbare kosten. Per saldo is de fiscale bijtelling over de eigen woning met deze maatregel nihil. De fiscale maatregel is bedoeld om huiseigenaren te stimuleren om hun hypotheeklening versneld af te lossen.

#### 3.1.3 Hoogte eigenwoningforfait

Al in 1977 schreef Mobach dat de hypotheekrenteaf trek bij een progressief belastingstelsel een grotere belastingvermindering geeft<sup>61</sup>. Hij had daar niets op tegen als ook het rendement tegen een vergelijkbaar tarief zou worden getroffen. Voor de eigen woning wordt een lage huurwaarde als rendement aangemerkt, omdat behalve aftrek van onderhoudskosten ook het bestedingsaspect is uitgeschakeld. Degene die dit een onevenwichtige situatie vindt zou volgens hem niet moeten pleiten voor beperking van de hypotheekrenteaf trek, maar voor een verhoging van het huurwaardeforfait.

<sup>57</sup> HR 4 april 1984, nr. 22 427, *BNB 1984/144*.

<sup>58</sup> Hof Amsterdam 29 maart 1993, nr. 91/0379, *BNB 1995/65*.

<sup>59</sup> Zie art. 10.3 Wet IB 2001.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> H. Mobach, 'Over belastingdruk, premiedruk en inkomensverdeling', *WFR 1977/733*.

Ook Bavinck meent dat de 'subsidie' fiscaal technisch niet zozeer ligt in de hypotheekrenteaftrek, maar in de lage huurwaarde die voor de eigen woning in aanmerking wordt genomen<sup>62</sup>. Als resultante hiervan is het inkomen uit de eigen woning negatief. De geringe bijtelling en de relatieve hoge betaalde rente op de met de eigen woning samenhangende schuld veroorzaakt dat negatieve inkomen uit de eigen woning. Indien het eigenwoningforfait gelijk wordt gesteld met het forfaitair rendement in box 3 zal er nog weinig negatief inkomen overblijven. Bavinck onderkent dat de huurwaarde onnatuurlijk laag is, maar pleit niet voor een verhoging van het eigenwoningforfait, vanwege de onaanvaardbare lastenverhoging voor de eigenwoningbezitters. Hij meent dat de eigen woning en de daarbij horende hypotheekschuld het best naar box 3 kunnen worden overgeheveld, waarbij de belastingplichtigen zoveel mogelijk moeten worden ontzien. In *hoofdstuk 4* zal ik nader ingaan op het overhevelen van de eigen woning naar box 3.

Maathuis pleit ervoor om de bespaarde huur als uitgangspunt te nemen in plaats van de economische huurwaarde, net als de systematiek in art. 34 Wet IB 1964<sup>63</sup>. Het genot van de woning is niet stoffelijk en er kan niet over worden beschikt. Dit leidt dus tot problemen bij waardering van het genot. In dit geval gaat het om de reële huur die de eigenaar-bewoner bespaart in vergelijking met het huren van een vergelijkbaar huurhuis. Nu zal er dus rekening moeten gehouden met de maximering van de huren. Het voordeel uit de eigen woning zou dan lager uitvallen, dan wanneer de volle huurwaarde in acht zou worden genomen.

Volgens Arends is het huidige eigenwoningforfait te laag en komt dit niet meer overeen met de te belasten huurwaarde<sup>64</sup>. Door het indexatiemechanisme en de sterk gestegen huizenprijzen is het eigenwoningforfait sterk gedaald van 1,25% tot inmiddels 0,55%. Hieruit kan worden afgeleid dat de huurprijzen geen gelijke tred met de waardeinstijging op de woningmarkt hebben gehouden. Het indexeringsmechanisme en de samenstellende delen ervan zijn sinds 1997 ongewijzigd. De relevante gegevens die aan de index en het plafond ten grondslag liggen stammen zelfs af van 1992. Zo hebben de enorme prijsstijgingen op de woningmarkt en de componenten zakelijke lasten en onderhoud een grotere impact op het forfait gehad dan reëel is. Een reëel en actueel indexeringsmechanisme zou een hoger eigenwoningforfait laten zien en per saldo leiden tot een lagere fiscale aftrek van de eigen woning.

Het CPB<sup>65</sup> berekende een huurwaarde van 5,7% van de WOZ-waarde als men een marktconforme huur voor de woning zou vragen en rekening houdend met afschrijvingen, onderhoudskosten, transactiekosten en de jaarlijkse prijsstijging van woningen. Dit is ongeveer 10 keer zo hoog als het eigenwoningforfait dat nu wordt gehanteerd in Nederland.

---

<sup>62</sup> C.B. Bavinck, 'Voorstel voor de overheveling van de eigen woning naar box 3', *WFR* 2006/879.

<sup>63</sup> H.H.M. Maathuis, 'Voordelen uit een woning; anders dan als huurder ter beschikking staan', *WFR* 1995/6172.

<sup>64</sup> A.J.M. Arends, 'Het eigenwoningforfait, waarop stoelt het nog?', *NTFR* 2007/2176.

<sup>65</sup> C. van Ewijk, B. Jacobs en R. de Mooij, 'Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek', *ESB*, 30 juni 2006.

### 3.2 Wetswijzigingen per 1 januari 2009

In het Belastingplan 2008 is een wijziging van het eigenwoningforfait aangekondigd. Dit voorstel bestaat uit twee delen, namelijk het vervallen van het plafond en de gefaseerde verhoging van het forfaitpercentage. De maximering van het eigenwoningforfait is vanaf 1 januari 2009 komen ter vervallen. Het eigenwoningforfait over 2008 bedroeg maximaal € 9 300. In eerste instantie was voorgesteld om de verhoging van het eigenwoningforfait tot 2,35% voor woningen boven € 1 000 000 al in 2009 te laten gelden. Het vervallen van het plafond zal nu gepaard gaan met een geleidelijke verhoging van de forfaitpercentages in de jaren 2010 tot en met 2016. Via het nieuwe art. 10.3a, lid 2, onderdeel b, Wet IB 2001 zal de bijtelling van 0,55% uiteindelijk worden verhoogd tot 2,35%. Het eigenwoningforfait voor de woningen met een eigenwoningwaarde van boven de € 1 000 000 zal in zeven jaarlijkse gelijke stappen worden verhoogd van 0,2571%. Voor het gedeelte van de WOZ-waarde tot € 1 000 000 blijft het percentage vastgesteld op 0,55%. Voor woningen met een WOZ-waarde onder de € 75 000 gelden verlaagde percentages voor bepaalde waardeklassen. Deze percentages worden niet geïndexeerd naar de prijsontwikkeling en WOZ -herwaardering van de woningen.

Op deze manier wil de overheid de belastingplichtigen met een grotere draagkracht zwaarder belasten dan heden ten dage het geval is. De wetgever heeft aangevoerd dat bij woningen van € 1 000 000 het beleggingsaspect relatief gezien een steeds grotere rol gaat spelen. Met de introductie van de voorganger van art. 3.112 Wet IB 2001 is al aangegeven dat met het bestedingsaspect minder rekening wordt gehouden naarmate de woningen duurder worden. Deze grens van € 1 000 000 zal vanaf 1 januari 2010 jaarlijks worden geïndexeerd.

#### 3.2.1 Beoordeling verhoging eigenwoningforfait

Deze wetsaanpassingen zijn door Arends bekritiseerd omdat ze volgens hem onvoldoende onderbouwd zouden zijn<sup>66</sup>. Het plafond is destijds gesteld, omdat uit onderzoek is gebleken dat een toenemende waarde van een woning niet leidt tot een stijgend voordeel uit de eigen woning<sup>67</sup>. Vanaf een bepaalde grenswaarde kan geen extra huur meer worden gerealiseerd. Die reële grens is in 1997 nog € 609 880, terwijl deze voor 2007 gestegen is tot € 1 663 636. De stijging bedraagt ongeveer 173% in 10 jaar tijd. De oorzaak ligt in de enorme stijging van de huizenprijzen. Vanaf een eigenwoningwaarde van € 1 000 000 zal het beleggingsaspect volgens de wetgever een steeds grotere rol spelen. Arends denkt niet dat men bij de aankoop van een dergelijke woning een veel hogere huuropbrengst zonder beperking zou kunnen realiseren. Hij meent dat deze aankoopbeslissing voornamelijk gestoeld is op een bestedingsmotief zoals extra luxe, meer leefruimte etc. Boven de grens van € 1 000 000 krijgt men te maken met een forfait van meer dan het viervoudige van 0,55%. Voor het percentage van 2,35% is tevens geen enkele onderbouwing gegeven, zoals in het verleden wel het geval was met het indexatiemechanisme. Hij denkt dat de combinatie van het percentage en de grens van € 1 000 000 is gekozen om een bepaalde overheidsopbrengst te realiseren. Dit is vreemd, want uitgaande van de ongeveer 7 000 welgestelde woningbezitters, die geraakt worden door de maatregel, zal deze maatregel macro-economisch vrijwel niets opleveren. Cornelissen heeft berekend dat deze maatregel jaarlijks slechts 15 miljoen euro zal opleveren<sup>68</sup>.

<sup>66</sup> A.J.M. Arends, 'Het eigenwoningforfait, waarop stoelt het nog?', *Ntfr* 2007/2176.

<sup>67</sup> HR 29 juni 2007, *BNB* 2007/263.

<sup>68</sup> B. Cornelissen, 'Nederlandse fiscus als Robin Hood', *Forfaitair* 180.

De Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting mist ook de onderbouwing van de wetgever voor het forfaitpercentage<sup>69</sup>. Zij denken dat het percentage van 2,35% wel eens afgeleid zou kunnen zijn van box 3. Zij komen op de volgende rekensom: 52% (toptarief box 1) van 2,35% is 1,221%. Afgerond op 1,2% komt dit percentage overeen met de heffing over het box 3-vermogen.

In een artikel van Bavinck<sup>70</sup> is reeds vóór het wetsvoorstel een berekening van het eigenwoningforfait gemaakt dat dit percentage sterk benaderde. Het zou zomaar zo kunnen zijn dat de wetgever deze berekening als uitgangspunt heeft genomen. Hij vergelijkt de eigenwoningbezitter met een particuliere eigenaar die zijn woning verhuurt. Voor deze eigenaar wordt de opbrengst uit de huurwoning forfaitair gesteld op 4% van de waarde. In box 3 wordt dit forfaitair rendement niet berekend over de WOZ-waarde, maar over de waarde in het economische verkeer. Deze zal volgens hem wellicht lager zijn dan de WOZ-waarde. Wanneer men uitgaat dat deze waarde 60% van de WOZ-waarde bedraagt, zal bij de verhuurder inkomen ter grootte van  $4\% \times 60\% = 2,4\%$  van de WOZ-waarde in aanmerking genomen worden. Ik vermoed dat Bavinck uitgegaan is van de waarde in het economisch verkeer in verhuurde staat, die in de literatuur doorgaans op 60% van de WEV wordt gesteld. Dit heeft hij willen transponeren naar de WOZ-waarde. Als men dit percentage van 2,4% door de afrondregel neerwaarts corrigeert op een veelvoud van 0,05%, zou men precies op 2,35% kunnen uitkomen. Door het gekozen rentepercentage zou een evenwicht worden bereikt tussen een eigenaar-bewoner in box 1 en een verhuurder in box 3.

Ik ben het met Arends eens dat deze maatregel slechts een kleine groep belastingplichtigen treft en te weinig effect sorteert. Ik ben het echter met Arends oneens dat de aankoop van woningen boven € 1 000 000 niet ingegeven is door een beleggingsgedachte, maar door het bestedingsaspect. Het beleggingsaspect speelt mijns inziens ook een rol bij woningen in deze prijsklasse. Dit zou het vervallen plafond van het eigenwoningforfait kunnen rechtvaardigen. Het eigenwoningforfait zou dan wel verhoogd kunnen worden door herijking van de bestanddelen waarop het eigenwoningforfait is gebaseerd. Dit zou kunnen betekenen dat ook eigenwoningbezitters van woningen met een WOZ-waarde van onder € 1 000 000 te maken krijgen met een verhoging van het forfait.

De overheid treedt hierbij op als een soort 'Robin Hood', zoals Cornelissen het mooi verwoordde, die de rijken zwaarder belast ten gunste van de armen. Een eigenwoningbezitter met een woning van € 2 000 000 krijgt namelijk een fiscale bijtelling van maar liefst € 29 000 in 2016. Dat is volgens Cornelissen een stijging van ruim 300% in vergelijking met de maximale bijtelling van € 9 300 in 2008.

In 2008 betekende het maximum dat het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde van € 1 690 909 of hoger nooit meer kon bedragen dan € 9 300. Het vervallen van dit maximum betekent bijvoorbeeld dat een belastingplichtige met een eigen woning van € 2 500 000 in 2008 nog te maken had met een eigenwoningforfait van € 9 300, maar in 2009 te maken zal hebben met een eigenwoningforfait van € 13 750. Dit is een stijging van 48%. Voor woningen met een WOZ-waarde van € 2 000 000 en € 1 800 000 bedraagt de stijging respectievelijk 18% en 6%.

---

<sup>69</sup> L.W. Sillevius, M.L.M. van Kempen en G.W.B. van Westen. *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting deel Studenteneditie 2008/2009*. Deventer: Kluwer, 2008.

<sup>70</sup> C.B. Bavinck, 'Woningruil', *WFR 2005/699*.

Vanaf 2010 wordt het tarief van het gedeelte van de WOZ-waarde boven de € 1 000 000 verhoogd. Het tarief voor dit gedeelte zal stijgen van 0,55% in 2010 naar 2,35% in 2016. Voor het gedeelte van de WOZ-waarde tot € 1 000 000 blijft het percentage vastgesteld op 0,55%. Een belastingplichtige met een eigen woning van € 2 500 000 zal € 40 750 aan eigenwoningforfait voor zijn kiezen krijgen in 2016. De stijging bedraagt dan maar liefst 338%. Voor woningen met een WOZ-waarde van € 2 000 000, € 1 800 000, € 1 500 000 en € 1 200 000 zal de stijging respectievelijk 212%, 161%, 109% en 55% bedragen. In tabel 2 ziet men de hoogte van het eigenwoningforfait in 2008, 2009 en 2016 voor woningen met een WOZ-waarde boven € 1 000 000.

Tabel 2 Hoogte eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ- waarde boven € 1 000 000

WOZ-waarde	Eigenwoningforfait 2008	Eigenwoningforfait 2009	Eigenwoningforfait 2016
€ 2 500 000	€ 9 300	€13 750	€ 5 500
			€ 35 250
€ 2 000 000	€ 9 300	€11 000	€ 40 750
			€ 5 500
€ 1 800 000	€ 9 300	€ 9 900	€ 23 500
			€ 29 000
€ 1 500 000	€ 8 250	€ 8 250	€ 5 500
			€ 18 800
€ 1 200 000	€ 6 600	€ 6 600	€ 24 300
			€ 5 500
			€ 11 750
			€ 17 250
			€ 5 500
			€ 4 700
			€ 10 200

In korte tijd zullen de kosten voor deze ‘superrijken’ sterk stijgen zonder een goede motivatie voor het extra belasten van hen. In wezen is de verhoging van het forfait een verdere beperking van de hypotheekrenteaftrek. Hier moet wel aan toegevoegd worden dat een gedeelte van de huishoudens niet geraakt worden door de verhoging van het eigenwoningforfait. De Wet Hillen van art. 3.123a Wet IB 2001 zorgt er namelijk voor dat verhogingen van het eigenwoningforfait geen effect sorteren als er geen of slechts een geringe eigenwoningschuld is. Huishoudens zullen daarnaast geneigd zijn om hun eigenwoningschuld af te lossen, indien zij een positief saldo aan hypotheekrenteaftrek en bijtelling van het eigenwoningforfait verkrijgen. De Wet Hillen treedt dan in werking, waardoor er geen positieve inkomsten uit de eigen woning kunnen ontstaan. Bij verhoging van het eigenwoningforfait zullen meer huishoudens te maken krijgen met de Wet Hillen waardoor de maatregel aan effectiviteit inboet.

### 3.3 Deelconclusie

#### 3.3.1 Particulieren

Een verhoging van het eigenwoningforfait is direct zichtbaar in de netto woonlasten. De overgrote meerderheid van de hogere inkomensgroepen heeft een eigen woning, waarbij zij ook vaak een duurdere woning bezit. Dit betekent dat de woonlasten onder de hogere inkomensgroepen sterk zullen stijgen. Het uiteindelijke effect op de netto maandlasten voor het merendeel van de totale eigenwoningbezitters zal gering zijn. In eerste instantie zullen slechts de eigenwoningbezitters met een eigen woning van boven de € 1 690 909 in 2009 te maken krijgen met een stijging van het

eigenwoningforfait. Van 2010 tot 2016 zullen ook de eigenwoningbezitters met een woning van meer dan € 1 000 000 hun nettolasten sterk zien stijgen, terwijl de lasten van de andere inkomensklassen vrijwel ongemoeid zullen blijven. Een deel van de huishoudens is gevrijwaard van de verhoging op grond van de Wet Hillen. Ook de timing is belangrijk voor de woonlasten. De beperking van de aftrekmogelijkheden komt in een periode dat de Nederlandse economie in een recessie verkeert. De hoge inkomens zullen de effecten van deze maatregel bovenop die van de recessie in hun portemonnee voelen. Het geleidelijk verhogen van het eigenwoningforfait temperen de inkomenseffecten. Door het geleidelijk invoeren van de verhoging wordt de stijging van de woonlasten gespreid over 7 jaren.

#### 3.3.2 Woningmarkt

Deze beperking van de fiscale aftrek heeft geen verstrekkende gevolgen voor de woningmarkt, daar slechts een kleine groep eigenwoningbezitters wordt geraakt. Per saldo leidt dit slechts tot een beperking van de aftrekpost eigen woning voor de zeer vermogenden. De neerwaartse druk op de prijzen in het hogere segment kan door de stagnatie van de economie worden versterkt door een verhoging in het eigenwoningforfait. Deze kleine groep eigenwoningbezitters zal niet massaal door hogere woonlasten naar een goedkopere woning overstappen en zo de prijzen voor deze goedkopere woningen opdrijven. De prijzen voor de duurdere woningen kunnen gaan dalen, aangezien het belastingvoordeel op deze groep woningen veel lager zal zijn. Deze daling van het belastingvoordeel uit zich in een woonlastenstijging voor de huishoudens met een woning van boven € 1 000 000.

#### 3.3.3 Overheidsfinanciën

De invoering van de compenserende maatregel, zoals verhoging van de hypotheekrenteaftrek, heeft een licht dempende invloed op de hoge uitgaven van de overheid. In het rapport van de Ministerie van Financiën<sup>71</sup> is het budgettair effect berekend op basis van ramingen van 2005. Het eigenwoningforfait kende in 2005 een maximum van € 8 750. Bij een forfaitpercentage van 0,60% wordt dit maximum bereikt bij een WOZ-waarde van € 1 458 333.<sup>72</sup> Ongeveer 2000 huishoudens hadden een woning met een hogere WOZ-waarde. Hiervan ondervond 1400 huishoudens last van de maatregel, terwijl het restant (600 huishoudens) door de wet Hillen hiervan vrijgesteld is doordat zij geen bijtelling hebben. Per jaar werd de opbrengst van het schrappen van het plafond geraamd op € 1 miljoen. Cornelissen daarentegen gaat uit van een opbrengst van € 15 miljoen<sup>73</sup>.

De netto rentelasten zullen door de verhoging van het eigenwoningforfait stijgen, waardoor het wellicht voordeliger is om de hypotheeklening af te lossen, dan kapitaal elders aan te houden tegen een lager rendement. Hierdoor zouden de overheidsuitgaven aan de hypotheekrenteaftrek kunnen dalen. De huishoudens die gebruik maken van de Wet Hillen zullen gestimuleerd worden om hun hypotheekleningen af te lossen. Dit genereert geen opbrengsten voor de overheid, omdat deze huishoudens niet belast worden voor positieve inkomsten uit de eigen woning. Indien de Wet Hillen verdwijnt, zal er geen stimulans meer zijn om (bijna) volledig af te lossen, aangezien er dan een bijtelling over de eigen woning zou ontstaan. Ook de groep huishoudens met een woning van boven

<sup>71</sup> Ministerie van Financiën, *Actualisatie varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit*, 2006.

<sup>72</sup>  $100/0,60 \times 8\,750 = 1\,458\,333$ .

<sup>73</sup> De begroting van Minister van Financiën Wouter Bos in: Elsevier, 'Kabinet loopt binnen op eigenwoningforfait', 23 september 2007, <<http://www.elsevier.nl/web/10139918/Nieuws/Politiek/Kabinet-loopt-binnen-op-eigenwoningforfait.htm>>.



de € 1 000 000 die voorheen gebruik maakten van de Wet Hillen zullen last hebben van de verhoging van het forfait, waardoor de overheidsopbrengsten van de verhoging zullen stijgen.

In 2008 is het eigenwoning forfait 0,55% en het plafond gesteld op € 9 300. Dit wordt bereikt bij een WOZ-waarde van € 1 690 909<sup>74</sup>. Boven dit plafond werd in het verleden gesteld, dat men geen extra huur meer kon ontvangen. In 2009 is dit plafond overigens helemaal komen te vervallen en neemt men aan dat de opbrengsten uit de eigen woning stijgen naarmate de woning meer waard wordt. Dit is in strijd met hetgeen dat in het verleden werd aangenomen door de overheid.

---

<sup>74</sup> Dit is als volgt berekend:  $9\,300 / 0,0055 = 1\,690\,909$ .



## 4 De plaatsing van de eigen woning in box 3

Andere auteurs zien overplaatsing van de eigen woning naar box 3 als de oplossing van de huidige problematiek rondom de aftrek van de eigen woning. In dit hoofdstuk wordt box 3 kort uiteengezet, want bij beoordeling van de alternatieven is het van groot belang om een goed inzicht te hebben in de huidige regeling. Tevens wordt onderzocht op welke manieren overheveling naar box 3 kan plaatsvinden. In dit hoofdstuk worden ook de varianten naast elkaar gezet.

### 4.1 Plaatsing eigen woning

Zoals eerder in deze thesis is genoemd betogen vele auteurs, onder wie Stevens, dat de eigen woning in box 3 thuishoort<sup>75</sup>. Men zou de eigen woning in een consistent belastingstelsel plaatsen in box 3, omdat hier alle particuliere vermogenscomponenten zitten. Vanuit de systematiek van de wet past de eigen woning niet in box 1. De keuze voor plaatsing in box 1, is vooral politiek ingegeven vanwege de wens met name het effect van de rentaftrekregeling intact te laten. De overheid heeft rechtszekerheid ten aanzien van de burgers willen verschaffen en continuïteit van haar doelen ten aanzien van de eigen woning gewild. Volgens de overheid is de eigen woning niet zomaar te vergelijken met ander vermogen, omdat deze een belangrijke maatschappelijke functie heeft, namelijk die van bieden van huisvesting. Dit rechtvaardigt volgens haar tevens plaatsing in box 1.

Cnossen<sup>76</sup> categoriseert de verschillende bronnen van inkomen<sup>77</sup> in slechts twee categorieën; inkomen uit arbeid en inkomen uit kapitaal. Met de invoering van de Wet IB 2001 zijn de arbeidsinkomsten ingedeeld in box 1. Afhankelijk van de kwalificatie, worden kapitaalsinkomsten in box 1 (ondernemingsvermogen), box 2 (aanmerkelijkbelang) of in box 3 (privévermogen) belast. Als men de indeling van Cnossen strikt zou volgen zou ook het vermogen in de eigen onderneming (en inzake eigen werkzaamheid) niet tegen het progressieve tarief van box 1 moeten worden belast. Ook het aanmerkelijkbelangvermogen hoort naar zijn mening niet in box 2 thuis. Deze vermogenscategorieën worden oneigenlijk in de andere boxen dan in box 3 geplaatst, evenals de eigen woning. De belastbare inkomsten uit eigen woning zijn kapitaalsinkomsten uit privévermogen en horen derhalve in box 3 thuis. Overige vermogensbestanddelen, zoals de tweede woning en andere onroerende zaken, zijn wel volgens de hoofdlijn opgenomen in box 3. Cnossen meent dat de overheid op dit gebied inconsequent beleid voert.

<sup>75</sup> Zie ook L.G.M. Stevens 'Fiscale beleidsnotities 2000', *WFR 1999/6356* en B.A.W. Snels, M. Streefkerk en C.C.M. Vendrik, 'Eigen huis, eigen vermogen', *ESB*, 4 juni 1999.

<sup>76</sup> S. Cnossen, 'Huurwaarde eigen woning: inkomen en consumptie!', *WFR 2007/171*.

<sup>77</sup> Volgens de jurisprudentie bestaat er een bron van inkomen als er cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: deelname aan het economische verkeer; het inkomen is beoogd (subjectief); redelijkerwijs te verwachten inkomen (objectief). De verschillende bronnen van inkomen bestaan uit periodieke uitkeringen, arbeid, kapitaal etc.

## 4.2 Huidige box 3

In box 3 wordt het inkomen uit sparen en beleggen in de belastingheffing betrokken. Aan de hand van het forfaitair rendement van 4% wordt het box 3-inkomen bepaald. Over het netto vermogen, dat bestaat uit het saldo van de werkelijke waarde van de bezittingen en de werkelijke waarde van de schulden in box 3, wordt het forfaitaire rendement belast tegen een vast tarief van 30%. De belasting wordt berekend over het gemiddelde vermogen, te weten het gemiddelde van het vermogen aan het begin van het jaar en het vermogen aan het einde van het jaar. Dit resulteert in feite tot een vermogensrendementheffing van 1,2% over de waarde van het netto vermogen<sup>78</sup>. De werkelijk genoten inkomsten zijn niet van belang. De grondslag van de vermogensrendementheffing omvat het vermogen gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer van de bezittingen minus de schulden, voor zover die niet in box 1 en box 2 vallen. Alle schulden die al dan niet gerelateerd zijn aan de bezittingen in box 3 zijn aftrekbaar, indien zij een niet aftrekbaar drempelbedrag te boven gaan. Voor schulden van alleenstaanden geldt een drempel van € 2 900; voor partners is deze drempel € 5 800<sup>79</sup>.

Tot box 3 behoren onder andere onroerende zaken, zoals verhuurde onroerende zaken, tweede woningen en percelen bouwgrond. Onroerende zaken worden in beginsel gewaardeerd tegen de waarde in het economische verkeer<sup>80</sup>. Woningen die in belangrijke mate als hoofdverblijf ter beschikking staan aan de belastingplichtige worden gewaardeerd tegen de WOZ-waarde<sup>81</sup>. De vermogensrendementheffing is elk jaar tenminste nihil. De rendementsgrondslag mag naar eigen voorkeur verdeeld worden over de partners ex 2.17, lid 2, Wet IB 2001.

Diverse bezittingen en schulden zijn subjectief vrijgesteld van de vermogensrendementheffing. De eerste eigen woning maakt geen deel uit van het vermogen uit box 3, maar behoort tot het inkomen uit werk en woning van box 1. Naast deze subjectieve vrijstellingen geldt in 2009 een objectieve vermogensvrijstelling van € 20 661<sup>82</sup>. Samenwonende partners kunnen hun heffingsvrije bedragen bij elkaar optellen<sup>83</sup>. Indien het gezag over een minderjarig kind wordt uitgeoefend mag men daar per kind een bedrag van € 2 762 bij optellen<sup>84</sup>. Indien belastingplichtigen 65 jaar of ouder zijn, wordt het heffingsvrij vermogen verhoogd met een ouderentoeslag<sup>85</sup>. Deze toeslag is afhankelijk van de hoogte van de rendementsgrondslag en de hoogte van het inkomen in box 1. In diverse varianten waarin de eigen woning naar box 3 wordt overgebracht, wordt een uitbreiding van de vrijstelling in box 3 voorgesteld.

<sup>78</sup> Dit wordt als volgt berekend:  $0,04 \times 0,30 = 1,2\%$ .

<sup>79</sup> Zie art. 5.3, lid 3, ond. b, Wet IB 2001.

<sup>80</sup> Zie art. 5.19, lid 1, Wet IB 2001.

<sup>81</sup> Zie art. 5.20, lid 1, Wet IB 2001.

<sup>82</sup> Zie art. 5.5, lid 1, Wet IB 2001.

<sup>83</sup> Zie art. 5.5, lid 2, Wet IB 2001.

<sup>84</sup> Zie art. 5.5, lid 4, Wet IB 2001.

<sup>85</sup> Zie art. 5.6 Wet IB 2001.

### 4.2.1 In vergelijking met box 1

Eigenlijk wordt de eigen woning al belast volgens een rendementsheffing. Op het eerste gezicht is de forfaitaire benadering vergelijkbaar, maar daarbij lopen de regelingen wel op een aantal punten uiteen. Wanneer men het huidige systeem van heffing van de eigen woning in box 1 vergelijkt met een heffing van de tweede woning in box 3, ziet men een aantal grote verschillen<sup>86</sup>:

- De werkelijke uitgaven en tevens de betaalde rente zijn aftrekbaar in plaats van het fictieve rendement van 4%.
- Het forfaitaire rendement loopt op tot maximaal 0,55% van de WOZ-waarde in 2008 (hoogstens € 9 300). Terwijl het veel hogere forfaitaire rendement van 4% in box 3 het zonder plafond moet doen. Het plafond in box 1 is overigens ingaande 2009 komen te vervallen.
- Het tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken is progressief (maximaal 52%) en is vaak hoger dan het proportionele tarief in box 3 (30%).
- In box 3 is momenteel geen negatief inkomen mogelijk, terwijl het negatief inkomen uit box 1 wel verrekenbaar is met (ander) inkomen in box 1 en over jaren.

## 4.3 Varianten eigen woning naar box 3

### 4.3.1 Stevens

Diverse auteurs hebben vele malen betoogd om de eigen woning in box 3 onder te brengen. Al tijdens de invoering van de Wet IB 2001 pleitte Stevens voor een partiële vrijstellingsvariant van de eigen woning in box 3<sup>87</sup>. Hij stelt voor om de eigen woning integraal op te nemen in box 3. Het forfaitaire rendement van 4% van de eigenwoningwaarde wordt belast tegen een uniform tarief van 30%. Hoge en lage inkomens profiteren dan in gelijke mate van de belastingsubsidie. Hij komt tot de conclusie dat de inkomensachteruitgang voor de eigenaren oploopt naarmate een groter deel van de woning verhuurde is. Hij merkt ook op dat een onverkorte inbouw van de eigen woning in de vermogensrendementheffing het relatief grote voordeel van de eigenwoningbezitters doet omslaan in een nadeel. Om dit tegen te gaan stelt Stevens voor om een partiële vrijstelling van € 300 000 voor de eigen woning te creëren<sup>88</sup>. Deze vrijstelling voor de eigen woning is vergelijkbaar qua systematiek met de bestaande vrijstelling voor maatschappelijke beleggingen. Dit impliceert een belastingsubsidie die tot het maximumbedrag van de vrijstelling proportioneel is met de waarde van de woning in tegenstelling tot de huidige impliciete subsidie die progressief aan het inkomen gerelateerd is. Indien de eigen woning tot een bepaalde hoogte is vrijgesteld van de vermogensrendementheffing, kan dit leiden tot een verrekenbare negatieve belasting. Het moet volgens Stevens mogelijk gemaakt worden dat de vermogensrendementsgrondslag negatief wordt en uitbetaald wordt bij een negatieve aanslag. Dit geschiedt door het negatieve bedrag tegen het box 3 -tarief van 30% om te rekenen naar een heffingskorting voor de inkomstenbelasting.

<sup>86</sup> C.B. Bavinck, 'Voorstel voor overheveling van de eigen woning naar box 3', *WFR* 2006/879.

<sup>87</sup> L. G.M. Stevens, 'Varianten in de eigenwoningdiscussie', *ESB*, 86e jaargang, nr. 4323, 14 september 2001 en L.G.M. Stevens, 'Naar een nieuw eigenwoningregime', *ESB*, 90e jaargang, nr. 4455, 11 maart 2005.

<sup>88</sup> In het artikel 'Varianten in de eigenwoningdiscussie' wordt nog uitgegaan van een vrijstelling van f 400 000, maar dit is in opvolgende artikelen, zoals in 'Naar een nieuw eigenwoningregime', bijgesteld tot € 300 000.

Om iedereen te laten wennen zal het nieuwe systeem volgens Stevens binnen afzienbare tijd (3 à 5 jaar) na aankondiging van een wijziging moeten worden ingevoerd. De urgentie neemt toe als men realiseert dat de kans op verdere rentestijging groter is dan op rentedaling. Indien men voor een geleidelijke invoering wenst te kiezen, kan een stapsgewijze afbouw van een tijdelijke verhoogde vrijstelling in box 3 plaatsvinden. Om vertrouwens- en inkomensschokken te vermijden kan daartoe een gewenningstoeslag van € 150 000 worden ingebouwd, die gedurende 15 jaar met € 10 000 per jaar afneemt. Voor starters zou een extra startersvrijstelling in het leven kunnen worden geroepen, die de toegang tot de woningmarkt versoepelt.

Stevens heeft de effecten van deze voorgestelde maatregel zichtbaar willen maken door de inkomenseffecten te berekenen. In tabel 3 is te zien wat de inkomenseffecten zijn voor eigenwoningbezitters. De tabel laat zien welke effecten de box 3-variant oplevert (uitgedrukt in procenten) voor zowel de structurele als de gewenningsvariant. Hij heeft daarbij wel een aantal veronderstellingen gemaakt. De hypothecaire schuld is gesteld op 100% van de WOZ-waarde en de hypotheekrente is gesteld op 6%, zonder tussentijdse aflossing. De structurele vrijstelling is gesteld op € 300 000 en de gewenningstoeslag op € 150 000.

Tabel 3 Inkomensgevolgen van de box 3- variant. Uitgangspunt: gezinsinkomen, tarief IB 2005, heffingskorting tweemaal € 1894.

Gezinsinkomen	Voordeel huidige systeem	Voordeel box 3-variant	Voordeel box 3-variant, gewenningsvrijstelling	Inkomensachteruitgang, gewenningsvrijstelling		Achteruitgang box3-variant met flankerend beleid
	Relatief in %	Relatief in %	Relatief in %	Relatief in %		Extraheffingskorting (+ € 1 000), toptarief 48%
				100% financiering met VV	75% financiering met VV	
€ 30 000	9,07	4,80	4,80	4,27	2,94	0,94
€ 60 000	10,40	4,80	4,80	5,60	4,33	3,38
€ 90 000	11,23	4,00	4,80	6,43	4,51	3,62
€ 150 000	11,23	2,40	3,60	7,63	5,71	4,35
€ 250 000	11,23	1,44	2,16	9,07	7,15	5,50

In tabel 3 ziet men de inkomensgevolgen van deze box 3-variant voor 2005. Het huidige eigenwoningregime levert een gezinshuishouden een belastingvoordeel dat uiteenloopt van 9,07% tot 11,23% van het gezinsinkomen. In de box 3-variant daalt dit belastingvoordeel tot 4,8% voor lage inkomens tot 1,44% voor hoge inkomens. Bij toepassing van de gewenningsvrijstelling van € 150 000 varieert dat van 4,8% tot 2,16%. De inkomensachteruitgang bij overschakeling van het huidige

regime naar de box 3-variant met gewenningsvrijstelling varieert van 4,27% bij de lage inkomens tot 9,07% bij de hoge inkomens. De meeropbrengst voor de schatkist door invoering van de box 3-variant met gewenningsregeling wordt geschat op € 6,5 miljard. Aangezien deze stelselaanpassing de maximumbandbreedte van 5% als randvoorwaarde overschrijdt zijn flankerende maatregelen gewenst. Stevens stelt een heffingskorting van € 500 per persoon in 2005 voor om de inkomensachteruitgang van vooral de lage inkomens te compenseren. Aan de bovenkant van de inkomens wordt de achteruitgang gecompenseerd door het toptarief te verlagen van 52% naar 48%. Zodoende wordt de inkomensachteruitgang beperkt van 0,94% voor lage inkomens tot 5,5% voor hoge inkomens. Beide aanpassingen, die € 6,7 miljard kosten, kunnen globaal bekostigd worden uit de opbrengsten van de voorgestelde stelselaanpassing. In eerste instantie zal er dus geen budgettair voordeel optreden voor de overheid.

Volgens Stevens is langs deze weg rentearbitrage niet meer mogelijk, vervalt de maximumbeperking van het eigenwoningforfait en is het renteaftrekpercentage niet langer afhankelijk van het inkomen<sup>89</sup>. Een dergelijke wijziging is verenigbaar met het draagkrachtbeginsel en beter uitvoerbaar aangezien niet langer expliciet de hypotheekrente aftrekbaar is. Er hoeft volgens hem geen onderscheid gemaakt te worden tussen leningen die samenhangen met het eigenwoningbezit en andere leningen. Indien deze subsidie eenduidiger op de lage inkomens zou worden toegespitst zouden miljarden aan overheidsgeld terechtkomen bij de lagere inkomens en niet wegvloeien naar de hoge inkomens. In feite vervult de vrijstelling dezelfde functie als het huidige lage eigenwoningforfait, met als verschil dat deze maatregel wel duidelijk herkenbaar is als een maatregel ter bevordering van het eigenwoningbezit<sup>90</sup>.

#### 4.3.2 Bavinck

Bavinck wil de eigen woning en de daaraan gekoppelde schuld overhevelen naar box 3 met gematigde heffing over het genot van de eigen woning en met volledige schuldenaftrek voor een forfaitaire rente van 4% tegen een tarief van 30%<sup>91</sup>. Hij meent dat de hoogte van het rendement op de eigen woning niet zondermeer op 4% gesteld kan worden. Een gematigde heffing over het genot van de eigen woning verdient in zijn ogen de voorkeur. Indien het fictieve rendement zo veel mogelijk gelijk blijft aan de huidige heffing in box 1, zou dat neer komen op een percentage van 0,8%<sup>92</sup>. Men zou natuurlijk ook kunnen denken aan een hoger percentage dicht bij 4%, maar mede door het bestedingsaspect zal men wederom kiezen voor een lagere waardering. De overwegingen die de wetgever destijds had bij het stellen van een lager forfaitpercentage gelden nog steeds en kunnen volgens Bavinck ook van toepassing zijn op de tweede woning<sup>93</sup>. Na enkele jaren zou dit percentage volgens Bavinck heroverwogen kunnen worden. Hij vindt Stevens' variant niet neutraal genoeg. Het hogere eigenwoningforfait en de hogere netto hypotheekrentelast zouden bij de individuen voor substantiële lastenverzwaringen kunnen zorgen. Bij de huidige

<sup>89</sup> L.G.M. Stevens, 'Naar een nieuw eigenwoningregime', *ESB*, 90e jaargang, nr. 4455, 11 maart 2005.

<sup>90</sup> Ibid.

<sup>91</sup> C.B. Bavinck, 'Voorstel voor overheveling van de eigen woning naar box 3', *WFR* 2006/879.

<sup>92</sup> Het eigenwoningforfait bedroeg ten tijde van het schrijven van dat artikel: 0.6%. De 0,2% verhoging dient als compensatie voor het lagere tarief in box 3. Volgens de nota van de staatssecretaris van 20 maart 2006 over de varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit, bedraagt het gemiddeld tarief waartegen de bijtelling eigen woning wordt belast 40%, terwijl dat in box 3 slechts 30% is.  $40/30 \times 0,6\% = 0,8\%$

<sup>93</sup> Ik breng hierbij de nuance aan dat het dan wel moet gaan om de tweede woning, waarbij tevens sprake moet zijn van eigen gebruik door de eigenaar. Indien dat niet het geval is functioneert de tweede woning louter als beleggingsobject.

hypotheekrentestand<sup>94</sup> zal overheveling naar box 3 vooral voor de hogere inkomensgroepen een nadeel zijn. Aangezien de eigenwoningbezitters de verplichtingen voor vele jaren zijn aangegaan, stelt hij een geleidelijke invoering van twee mogelijke systemen voor. Hij stelt voor om de hypotheekschuld in vijftien jaar in gelijke delen over te brengen naar box 3. Een ander voorstel is om een hoger bedrag dan de nominale schuld in aanmerking te nemen in box 3 en dit geleidelijk af te bouwen. Bij een gemiddeld tarief van 45% zou de schuld met 50% moeten worden verhoogd om het lagere tarief van 30% te compenseren<sup>95</sup>. Zijn voorkeur gaat uit naar de eerste variant aangezien deze in eerste instantie minder last heeft van niet aftrekbare rente boven het fictieve rendement. De eigenaar-bewoner zonder hypotheekschuld zal er volgens hem zwaar op achteruit gaan. Deze zal zijn vrijstelling ex art. 3.123 wet IB verliezen en gecompenseerd moeten worden.

#### 4.3.3 Vording

Vording, Goudswaard en Caminada<sup>96</sup> menen tevens dat het ongewijzigd plaatsen van het netto vermogen van de eigen woning (economische waarde minus resterende hypotheekschuld) in box 3 teveel negatieve effecten met zich meebrengt. Zij pleiten voor plaatsing van de eigen woning in box 3 met de nodige aanpassingen. De verplaatsing zou anders omvangrijke negatieve inkomenseffecten met zich meebrengen. Zowel de bijtelling van het eigenwoningforfait als de hypotheekrenteaf trek in box 1 komen hiermee te vervallen. Vanwege het bestedingsaspect waarmee al dertig jaar door de overheid rekening mee is gehouden zal er een lager rendement dan 4% moeten worden toegerekend aan de eigen woning. Hierbij moet ook worden gedacht aan de doelstelling van de overheid om het eigenwoningbezit te bevorderen. Zij pleiten om aan de eigen woning een rendement toe te kennen van 1,25% over de waarde in het economisch verkeer van de eigen woning. De betaalde rente blijft wel tegen het tarief van 30% in box 3 aftrekbaar<sup>97</sup>. De meeropbrengst<sup>98</sup> voor de schatkist willen ze gebruiken om de belastingtarieven in box 1 te verlagen om de eigenwoningbezitters tegemoet te komen in de verhoogde woonlasten. Het aantal schijven van art. 2.10 Wet IB 2001 zal van vier schijven naar drie schijven worden teruggebracht. Het toptarief wordt 45% en de schijf daaronder zal dan 36,85% bedragen<sup>99</sup>. De koopkrachteffecten blijven hierdoor beperkt. Gemiddeld zullen deze effecten per inkomensklasse binnen een bandbreedte van 3% vallen.

#### 4.3.4 CPB document 128

Ook Koning, Nistal en Ebregt onderzoeken wat de effecten op de woningmarkt zijn bij een hervorming van de fiscale regels rond de eigen woning<sup>100</sup>. De studie van het CPB richt zich op de prijsvorming van de eigen woning en op de consumptie van woondiensten op korte en lange termijn. Er is onderzocht welke effecten de vermindering van de fiscale subsidie op de woningmarkt heeft, afgezet tegen de situatie met ongewijzigde belastingregels. De studie geeft de effecten weer van een beperkte hervorming van de fiscale behandeling van de eigen woning, waarbij de renteaftrek, het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting worden afgeschaft. Een volledige hervorming zou

<sup>94</sup> De hypotheekrente ligt momenteel tussen de 5% en de 6% uitgaande van een lening met een rentevaste periode van 10 jaar.

<sup>95</sup> Het tarief wordt 30/45 keer zo groot, waardoor de schuld 45/30 keer zo groot moet zijn om tot hetzelfde resultaat te komen. De schuld zal dan met  $1 - 45/30 = 50\%$  moeten worden verhoogd.

<sup>96</sup> H. Vording, K.P. Goudswaard en C.L.J. Caminada, 'De eigen woning in box 3', *WFR* 1999/1694.

<sup>97</sup> Dit is een negatieve inkomstenbelasting voor betaalde hypotheekrente.

<sup>98</sup> Deze zou f3,9 miljard bedragen in 1999.

<sup>99</sup> In 2009 bedraagt het belastingtarief over de vierde schijf 52% en over de derde schijf 42%.

<sup>100</sup> M. Koning, R. Nistal en J. Ebregt, *Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB Document 128, september 2006.

naast deze veranderingen, tevens de overheveling van de eigen woning naar box 3 betekenen. In tegenstelling tot de volledige hervorming blijft bij een beperkte hervorming het eigen vermogen dat in het huis is gestoken buiten de vermogensrendementheffing. De beperkte hervorming kan ook opgevat worden als een maatregel waarbij de eigen woning wél in box 3 wordt ondergebracht, maar met een box 3-vrijstelling tot het bedrag van het eigen vermogen dat op macroniveau gemiddeld in de woning is geïnvesteerd. Door de forfaitaire vrijstelling gelijk te stellen aan 100% minus de gemiddelde leenquote<sup>101</sup> is de beperkte hervorming in omvang gelijk aan de defiscaliseringsvariant, waarbij de hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting worden afgeschaft. Dit komt neer op een vrijstelling van 56% van de waarde van de eigen woning in box 3. De woning zal voor 44% van de eigenwoningwaarde onder de vermogensrendementheffing vallen. De effectieve vermogensrendementheffing over de eigenwoningwaarde bedraagt dan  $0,44 \times 1,2\% = 0,528\%$ . Dit bedraagt naar beneden afgerond 0,5%. Dit komt effectief neer op een heffing van 0,5% in plaats van 1,2% in box 3 over de waarde van de eigen woning. Bij deze beperkte hervorming daalt de netto subsidie op het wonen met € 7 miljard in 2006.

De effecten op de woningmarkt hangen af van een korte of lange tijdshorizon die consumenten in hun koopbeslissing hanteren, de leenquote (50%, respectievelijk 70%) en het vereist reëel rendement (5%, respectievelijk 3,5%). De beperkte hervorming leidt op den duur tot een daling van de huizenprijzen van 4,5% tot 13,5%. Starters zien deze daling terug als lagere hypotheeklasten en bestaande huizenbezitters als vermogensverlies. Het volume van de woningvoorraad neemt naar verwachting op termijn af met 3,5% tot 10,5%. Een vorm van fasering kan men invoeren door de nieuwe maatregel alleen toe te passen op de nieuwe leningen, waardoor bestaande leners hun voordeel van de hypotheekrenteaftrek behouden. Het prijsvoordeel zal volgens de studie praktisch hetzelfde zijn als bij onmiddellijke invoering.

#### 4.3.5 CPB nummer 62

Van Ewijk e.a. borduren in hun CPB studie voort op de economische effecten van aanpassing van het fiscale eigenwoningregime<sup>102</sup>. Ook hier is men uitgegaan van een beperkte hervorming die 7 miljard oplevert in 2006. Een volledige hervorming zou opname van de eigen woning in box 3 betekenen. Hier is uitgegaan van de situatie dat de eigen woning ondergebracht wordt in een aparte box, belast tegen een forfaitaire rendementheffing van 0,5% in vergelijking met 1,2%<sup>103</sup>. De hypotheekschuld is wel volledig aftrekbaar tegen 1,2%. De hervorming van de fiscale behandeling van de eigen woning leidt tot welvaartswinst<sup>104</sup> en grotere werkgelegenheid en lagere huizenprijzen. Dit gaat onvermijdelijk gepaard met inkomenseffecten, ook bij het volledig terugsluizen van de belastingopbrengst. Door deze beperking kunnen de inkomstenbelastingtarieven uniform met circa 2,75% worden verlaagd. Op termijn wordt een welvaartswinst verwacht van ongeveer € 1 miljard (0,2% van het BBP). Met het gelijktijdig afschaffen van de verstorende overdrachtsbelasting komt er nog € 0,5 miljard (0,1% BBP) bij. Door de hervorming zullen woningprijzen gemiddeld met 4,5% tot 13,5% dalen.

<sup>101</sup> De leenquote vormt het evenredig deel van de eigenwoningwaarde, dat kopers financieren met vreemd vermogen.

<sup>102</sup> C. van Ewijk, M. Koning, M. Lever, R. de Mooij, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB No 62, september 2006.

<sup>103</sup> Dit komt grofweg overeen met de variant, waarbij de eigen woning voor 56% wordt vrijgesteld in box 3. Zoals blijkt uit de studie van het CPB over de woningmarkteffecten door Koning, Nistal en Ebregt.

<sup>104</sup> Er wordt uitgegaan van een breed welvaartsbegrip. Veranderingen in de welvaart komen daardoor niet precies overeen met veranderingen in het BBP.



De inkomenseffecten variëren sterk en zijn afhankelijk van de levensfase van de mensen. Jongere, beginnende woningbezitters hebben hogere hypotheeklasten in verhouding tot hun inkomen. Voor hen weegt het verlies van de hypotheekrenteaftrek zwaar. Voor huishoudens aan het eind van hun levensloop zal vooral de waardedaling van hun huis zwaar wegen. Het beeld voor de verdeling over de lagere en de hogere inkomens is niet eenduidig. Hogere inkomens profiteren weliswaar van de hogere tarieven waartegen ze aftrekken, maar lagere inkomens geven gemiddeld meer van hun inkomen aan wonen uit. Per saldo zullen de verschillen in inkomenseffecten afhankelijk zijn van de manier van terugsluizen. Een gefaseerde invoering, waarbij de bestaande huizenbezitters worden ontzien, kan de inkomenseffecten beperken. Deze worden echter niet geheel weggenomen, omdat het vermogen van de bestaande huizenbezitters daalt door daling van de huizenprijzen. De resultaten van de twee CPB-onderzoeken zijn weergegeven in onderstaande tabel 4.

Tabel 4 Resultaten op lange termijn van de twee varianten van het CPB

Beperkte hervorming variant	= Volledige hervorming met 56%-vrijstelling eigenwoningwaarde in box 3	Prijseffect woningen	Volume-effect woningen	Inkomenseffect huishoudens
Lange tijdshorizon: Vereist reëel rendement 5%, leenquote 50%		-4,5%	-3,5%	niet eenduidig
Korte tijdshorizon: Vereist reëel rendement 3,5%, leenquote 70%		-13,5%	-10,5%	niet eenduidig

Het CPB heeft de mogelijkheid tot inperking van de hypotheekrenteaftrek bestudeerd en kiest hierbij voor overheveling van de eigen woning naar box 3. In de twee publicaties zijn de woningmarkteffecten en de economische effecten van de aanpassing in de fiscale behandeling van de eigen woning onderzocht ten opzichte van de situatie zonder hervorming. Het CPB bouwt een vrijstelling in van 56% van de waarde van de eigen woning in box 3. Dit komt ongeveer overeen met de variant waarbij de eigenwoningwaarde belast wordt tegen 0,5% en de volledige schuld tegen 1,2% aftrekbaar is. Voor de uitkomsten van de woningprijzen en de volume-effecten zijn de onderliggende veronderstellingen van belang. De inkomenseffecten voor de huishoudens zijn niet eenduidig. De conclusie luidt dat de effecten over de jaren over het algemeen gematigd zijn en deze leiden tot welvaartswinst en grotere werkgelegenheid. Dit gaat gepaard met flankerende maatregelen, zoals het afschaffen van de overdrachtsbelasting en een uniforme verlaging van de loon- en inkomstenbelastingtarieven.



## 4.4 Beoordeling varianten naar box 3

### 4.4.1 Stevens

Stevens heeft zijn voorstel voor overbrenging van de eigen woning naar box 3 al getoetst aan de criteria voor goede wetgeving. Hij meent dat zijn voorstel rechtvaardig, effectief en eenvoudig is. Hoge en lage inkomens profiteren in gelijke mate van de belastingvoordelen met behoud tot mogelijkheid van fiscale stimulering. Deze stimulering is tevens transparanter, omdat men direct ziet dat de eigen woning bevoordeeld wordt in box 3 door middel van vrijstellingen. Rentearbitrage is tevens niet meer mogelijk. Ik beaam dat deze problemen grotendeels door de plaatsing van de eigen woning in box 3 worden opgelost. Het creëert ook nieuwe problemen, vanwege het negatief kunnen worden van de box 3 vermogen. Dit negatief box 3-inkomen kan volgens Stevens in de vorm van een heffingskorting worden uitbetaald. Deze heffingskorting is bovendien nog steeds afhankelijk van de mate waarin de eigen woning met vreemd vermogen is gefinancierd. Hierdoor kunnen alle schulden (inclusief privéschulden) leiden tot een negatief vermogen en tot uitbetaling van belasting, terwijl renteaftrek op deze schulden sinds de invoering van Wet IB 2001 uitgesloten is. Men heeft kennelijk aankopen met behulp van privéschulden niet meer fiscaal willen faciliteren. Maar het loslaten van de eis, dat het box 3-vermogen tenminste nihil is, zal dit teniet doen. In tegenstelling tot hetgeen Stevens beweert, zal er wel een onderscheid moeten worden gemaakt tussen eigenwoningschulden en niet-eigenwoningschulden, indien men het box 3-vermogen maximaal tot de eigenwoningschuld negatief wil laten worden. Hoge inkomens ondervinden een behoorlijk hoge inkomensachteruitgang tot wel 9,07% bij volledige financiering met vreemd vermogen. Dat is een behoorlijke inkomensachteruitgang, die flankerende maatregelen nodig maakt om getemperd te worden tot 5,5%. Er wordt teruggesluisd in de vorm van verlaging van de hoogste loon- en inkomstenbelastingtarieven en een heffingskorting voor de lagere inkomens. Op korte termijn zal er geen budgettair voordeel optreden, maar op lange termijn zal de overheid een voordeel verkrijgen door de hogere arbeidsparticipatie en door de afbouw van de tijdelijke gewenningsvrijstelling. De geleidelijkheid van de invoering spreekt mij wel aan. 15 jaar lijkt mij voldoende tijd voor de afbouw van een gewenningstoelage van € 150 000. Dit zou neerkomen op een afbouw van € 10 000 per jaar. De introductie van een startersvrijstelling werkt mijns inziens prijsopdrijvend aan de onderkant van de woningmarkt, waardoor de groep starters op de woningmarkt nog verder van een eigen huis verwijderd zijn dan in een situatie zonder deze vrijstelling. De startersvrijstelling zal voornamelijk ten goede komen aan de inelastische aanbieders van woningen aan de onderkant van de woningmarkt.

### 4.4.2 Bavinck

Bavinck's voorstel wijkt vooral af in het lagere veronderstelde rendement op de eigen woning. Het forfaitpercentage van 0,8% is mijns inziens te laag. Hiermee bereikt Bavinck dat de bijtelling van de eigen woning in box 3 en de huidige heffing in box 1 elkaar benaderen<sup>105</sup>. Van dit eigenwoningforfaitpercentage is echter bekend dat deze veel te laag is vastgesteld om de woningbezitters te bevoordeelen<sup>106</sup>. Bavinck onderkent dit ook in zijn artikel, maar toch pleit hij voor een lage bijtelling. Aanhouden van dit lage percentage zal geen oplossing bieden voor het beslag van de regeling op de schatkist. Hij schrijft wel dat dit percentage na een aantal jaren 'heroverwogen' zou kunnen worden. Ik neem aan dat hij hiermee het verhogen van het forfait bedoelt. Impliciet geeft hij

<sup>105</sup> Dit percentage is gebaseerd op gegevens uit 2006. In 2009 bedraagt het eigenwoningforfaitpercentage 0,55. Het forfait percentage zal dan  $40/30 \times 0,55 = 0,73\%$  moeten bedragen in box 3.

<sup>106</sup> Zie tevens *paragraaf 3.1.3*.

aan dat het onvermijdelijk is dat het forfait toch omhoog zal moeten. Hij beweert dat er geen rekening is gehouden met het bestedingsaspect in het voorstel van Stevens, omdat Stevens de eigen woning tot een bepaald bedrag van de WOZ-waarde vrijstelt. Mijns inziens houdt Stevens hier wel rekening mee. Door de eigen woning tot een bepaald bedrag vrij te stellen houdt men wel rekening met het beleggings- en bestedingsaspect. Boven deze vrijstelling zal de eigen woning belast worden tegen een forfaitair rendement. Dit houdt in dat er boven deze vrijstelling van uitgegaan wordt dat het beleggingsaspect een rol gaat spelen, terwijl de heersende gedachte is dat het beleggingsaspect afneemt naarmate de woning duurder wordt. Hier wordt van het omgekeerde geval uitgegaan. Stevens is van mening dat voor lagere inkomens hun woning noodzakelijke besteding is, aangezien het voor iedereen noodzakelijk is om onderdak te hebben. Hij heeft daarbij een grens getrokken bij een eigenwoningwaarde van € 300 000 als waarde dat men maximaal nodig heeft om in te wonen. Daarboven gaat juist het beleggingsaspect een rol spelen. Met deze benaderingswijze heeft Bavinck geen rekening gehouden. Bavinck heeft naast dezelfde tijdelijke gewenningstoelage van Stevens een ander overgangstraject voorgesteld. Met dat andere overgangstraject stelt hij voor om de eigenwoningschuld in gelijke delen over 15 jaar over te brengen naar box 3. Hierdoor zal men in eerste instantie niet veel merken van de lastenverzwaring, aangezien de oude regels grotendeels van toepassing blijven. Dit lijkt mij een effectieve overgangsmaatregel. Alleen zal dit voor meer administratieve lasten zorgen aangezien er onderscheid zal moeten worden gemaakt tussen de eigenwoningschuld in box 1 en het overgeheveld deel naar box 3. Er worden geen flankerende maatregelen voorgesteld aangezien Bavinck met zijn overgangsregeling en lage bijtelling de inkomensachteruitgang per jaar voldoende denkt te beperken.

#### 4.4.3 Vording

Vording, Goudswaard en Caminada voeren ook het lang gebruikte bestedingsaspect aan voor het hanteren van een laag forfait van 1,25% bij overheveling naar box 3. De werkelijk betaalde rente blijft wel aftrekbaar tegen 30% in box 3 evenals in het voorstel van Bavinck. Dit is anders dan in de andere besproken varianten van plaatsing in box 3, waarbij uitgegaan wordt van een forfaitair rendement van 4% over de rendementsgrondslag. Bij stijging van de rentetarieven boven de 4%, leidt dit in mindere mate tot een lastenverzwaring, omdat deze huishoudens de volledige hypotheekrente kunnen aftrekken. Voor de overheid betekent dit, dat de belastinguitgaven aan de eigen woning gevoelig blijven voor rentefluctuaties op de hypotheekmarkt. Vording e.a. kiezen voor een lager forfait om deze overgang zo budgettair- en inkomensneutraal mogelijk te verwezenlijken, zodat geen additioneel subsidieprogramma en/of langdurig overgangsregime vereist is. Ik ben van mening dat er toch een overgangsbepaling moet worden ingevoerd vanwege de langlopende verplichtingen, die de huizenkopers zijn aangegaan op basis van de huidige wetgeving. Wel willen zij de meeropbrengst uit de hervorming gebruiken om de top van de loon- en inkomstenbelastingtarieven te verlagen. Hierbij wordt het aantal schijven in de inkomstenbelasting gereduceerd tot drie schijven, hetgeen een vereenvoudiging is. Hogere inkomens zonder hypotheek zullen extra profiteren van de tariefsverlaging, maar dit zou wel voor extra arbeidsparticipatie kunnen zorgen.

#### 4.4.4 CPB

Het CPB gaat, bij plaatsing van de eigen woning in box 3, uit van een vrijstelling van 56% van de eigenwoningwaarde. Dit is een vrijstelling voor het ingebrachte eigen vermogen in de eigen woning, waardoor hiermee gemiddeld hetzelfde bereikt wordt als bij defiscalisering. In feite komt dit neer op het belasten van de eigen woning tegen 0,5% rendementsheffing en aftrek tegen 1,2% rendementsheffing. De bijtelling zou dan uitkomen op  $0,005/0,30 = 0,017 = 1,7\%$  forfaitaire

rendement<sup>107</sup>. Dit ligt tussen het forfait van box 3 en het verlaagde forfait van de voorgaande voorstellen in. Fasering leidt tot gedempte inkomenseffecten en is mijns inziens aan te bevelen. De effecten van een dergelijke wijziging zijn te overzien, indien men gebruik maakt van terugsluizen van de vermindering van de budgettaire derving en het afschaffen van de verstorende overdrachtsbelasting. De overheid kan ervoor kiezen om bepaalde groepen huishoudens, zoals starters of lagere inkomens, te ondersteunen, door middel van extra toeslagen voor de eigen woning in box 3.

#### 4.5 Deelconclusie

Volgens de geldende wetgeving is de vermogensrendementsgrondslag elk jaar tenminste nihil; indien er door aftrek van schulden een negatief vermogen ontstaat, leidt dit momenteel niet tot een negatief forfaitair bedrag. In box 3 zou een negatieve aanslag mogelijk kunnen worden gemaakt. De werkelijk genoten inkomsten zijn niet van belang door het forfaitaire rendement. Het effectieve tarief zal stijgen indien het rendement lager is dan 4% en dalen indien het rendement hoger is dan 4%. De werkelijke kosten ter verwerving van de inkomsten, zoals de financieringsrente en onderhoudskosten kunnen niet afgetrokken worden in box 3. De oplopende inflatie en de negatieve resultaten op de financiële markten leiden tot aanhoudende lagere feitelijke rendementen. In deze barre tijden leidt dit effectief tot een hogere rendementsheffing.

Er zijn verschillende opties denkbaar voor de plaatsing van de eigen woning in box 3. Ruwweg komen deze overeen met overheveling van het eigenwoningregime naar box 3 zonder vrijstellingen en overheveling naar box 3 met het inbouwen van vrijstellingen. Daarbij kan het forfaitaire rendement op een gelijk of lager niveau worden gesteld. Er is zelfs de mogelijkheid geboden om de werkelijk betaalde hypotheekrente af trekken in box 3 in plaats van uit te gaan van een van 4% of lager. Dit gaat vrijwel altijd gepaard met het terugsluizen van de belastingopbrengsten van de maatregel naar de belastingbetalers om negatieve inkomenseffecten zo veel mogelijk te compenseren. Indien de volledig gefinancierde eigen woning zonder vrijstellingen verhuist naar box 3 zouden de schuld en de eigenwoningwaarde tegen elkaar wegvallen. Bij een volledige hypotheek zal geen aftrek van de hypotheekrente meer mogelijk zijn. In het geval van een onvolledige financiering en zonder vrijstellingen zou men zelfs vermogensrendementheffing moeten betalen over de eigen woning. Dat zou voor veel kopers met een hypotheekschuld een forse inkomensachteruitgang betekenen, in vergelijking met het huidige regime met hoge aftrek en lage bijtelling. Om deze kopers tegemoet te komen zullen er in box 3 vrijstellingen voor de eigen woning ingebouwd moeten worden.

Het verplaatsen kan zo spoedig mogelijk verlopen of stapsgewijs plaatsvinden, waarbij beide opties met eventuele overgangsmatregelen begeleid kunnen worden. Bij een overgangstermijn met scheiding tussen het nieuwe regime en het oude regime blijft de rechtszekerheid gehandhaafd. Voor de nieuwe huizenbezitters gelden direct de nieuwe regels, terwijl de bestaande huizenbezitters nog maximaal 30 jaar van de oude regels gebruik kunnen maken.

<sup>107</sup>Vergelijk het huidige forfaitaire rendement van 4% in box 3.

Maar dit is niet aan te raden aangezien er veel administratieve rompslomp zal ontstaan en dit tot immobiliteit op de huizenmarkt zal leiden. De huizenbezitters zullen namelijk zo lang mogelijk hun hypotheektermijn uitzetten om van het relatief gunstige oude regime gebruik te kunnen maken. Een geleidelijke afbouw van het voordeel van het huidige eigenwoningregime voor gelijktijdig de bestaande en de nieuwe huizenbezitters geniet mijn voorkeur.

Wanneer men de verschillende alternatieven vergelijkt, kan worden geconcludeerd, dat de verschillende auteurs de negatieve inkomenseffecten zo veel mogelijk proberen te beperken voor de eigenwoningbezitters. Maar daarbij wensen ze ook de lasten van de overheid te verminderen. Deze wensen lijken tegenstrijdig, maar kunnen wel grotendeels gerealiseerd worden door de eigenwoningbezitters in eerste instantie zo veel mogelijk te compenseren en deze ondersteuning geleidelijk af te bouwen. Uit de onderzochte varianten van plaatsing van de eigen woning in box 3 gaat mijn voorkeur uit naar de variant van Stevens. Deze is relatief eenvoudig te realiseren zonder veel aanpassingen in box 3 en kent geen grote doorgerekende inkomenseffecten. In eerste instantie zal een gewenningsvrijstelling van € 150 000 geïntroduceerd worden bovenop de vrijstelling van € 300 000 in box 3. Deze zal geleidelijk worden afgebouwd, terwijl er flankerende maatregelen worden getroffen om de negatieve gevolgen te verminderen. Een rigoureuze overbrenging van de eigen woning naar box 3 zonder dempende maatregelen, zou voor omvangrijke negatieve schokreacties zorgen. Een dergelijke benadering is onrealistisch.

## 5 De algemene woontoeslag

In *paragraaf 2.2.1* is gebleken dat kopers op de woningmarkt met een hoog inkomen onevenredig veel profiteren van de huidige hypotheekrenteaftrek. Huurders blijken per saldo zelfs meer gesubsidieerd te worden in de woonkosten dan eigenaren. In het systeem van de huurtoeslag profiteren de laagste inkomens het meest. In de huursector zijn de huurlasten ten opzichte van het besteedbaar inkomen echter scheef. Huurders met hoge inkomens profiteren namelijk van kunstmatige lage huren, waardoor doorstroming naar koopwoning of een duurdere huurwoning wordt belemmerd. Ondanks de grote ondersteuning van de lagere inkomensgroepen in de huurmarkt blijkt hun huurquote relatief hoog te zijn. Een woonbeleid dat zich meer gericht op ondersteuning van de lagere inkomensgroepen en de doorstroming in de woningmarkt verbeterd, zou de voorkeur hebben. Er gaan de laatste tijd steeds meer stemmen op om ook de huurtoeslag te betrekken bij een eventuele hervorming van het eigenwoningregime. De interactie tussen de koopwoningmarkt en de huurwoningmarkt noopt tot een bredere visie. De oplossing zou zich kunnen aandienen in de vorm van een algemene woontoeslag voor zowel huurders als kopers.

### 5.1 Varianten algemene woontoeslag

#### 5.1.1 Bruijsten en Van Rij

Bruijsten en Van Rij doen het voorstel om de eigen woning geheel of gedeeltelijk te defiscaliseren in combinatie met het afschaffen van de huurtoeslag<sup>108</sup>. In plaats hiervan willen zij een algemene (al dan niet inkomensafhankelijke) woontoeslag. De eigenwoningregeling en de huurtoeslag bevatten namelijk de nodige onvolkomenheden. Via de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag grijpt de overheid in op het besteedbaar inkomen van de belastingplichtige. De regeling voor eigenwoningbezitters is in feite een zeer ruime subsidieregeling van circa € 9,6 miljard<sup>109</sup> in 2009, daarnaast is er over 2007 ongeveer € 2,3 miljard<sup>110</sup> aan huurtoeslag uitgekeerd. Deze kosten van het wonen worden door de overheid gedragen door middel van deze twee regelingen. De kosten worden echter door de overheid omgeslagen over alle belastingplichtigen. De middeninkomens zijn daar uiteindelijk de dupe van. Lagere inkomens zijn immers vaak huurders en maken dan gebruik van de huurtoeslag. De huurtoeslag geeft geen prikkels om meer te gaan verdienen. Een hoger salaris leidt namelijk tot het (deels) wegvallen van de huurtoeslag, waardoor men in eerste instantie netto in inkomen op achteruit gaat (armoedeval). Zij verdienen meestal onvoldoende om een woning te kunnen kopen. Terwijl de hoogste inkomens meer dan evenredig genieten van de renteaftrek. De eigenwoningregeling heeft geleid tot uitholling van het draagkrachtbeginsel en tot hoge prijzen op de woningmarkt. Daarnaast leidt de huurtoeslag tevens tot immobiliteit van huurders. Voor starters is het vaak onmogelijk om een huis te kopen of te huren.

<sup>108</sup> C. Bruijsten en M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR 2007/119*.

<sup>109</sup> Deze belastingderving is gebaseerd op een raming van het CPB voor 2009 in L.G.M. Stevens, 'Fiscale Beleidsnotities 2009', *WFR 2008/1021*.

<sup>110</sup> [www.nu.nl](http://www.nu.nl)

De woontoeslag is een vorm van een directe overheidssubsidie om de vraag naar woningdiensten te stimuleren ten opzichte van de situatie waarin de subsidieregeling afwezig is. Deze zou net als de huurtoeslag afhankelijk van het inkomen kunnen worden gemaakt. Net als bij de huurtoeslag vinden de auteurs het rechtvaardiger, indien de subsidie afneemt naarmate het inkomen stijgt. Dit is in feite de omgekeerde situatie zoals de regeling momenteel uitwerkt. Met het defiscaliseren van de eigen woning uit box 1 en het afschaffen van de huurtoeslag kan ongeveer € 11,9 miljard<sup>111</sup> vrijgespeeld worden. Uitgaande van 7 miljoen huishoudens<sup>112</sup> heeft de overheid ongeveer € 1 700 per huishouden op jaarbasis beschikbaar. De auteurs laten het aan de politiek over hoe deze te verdelen over de huishoudens. Dit bedrag kan aangewend worden voor de al dan niet inkomensafhankelijke woontoeslag en verlaging van de tarieven van de loon- en de inkomstenbelasting. De tariefsverlaging kan zorgen voor meer arbeidsparticipatie, aangezien belastingplichtigen per saldo meer overhouden dan thans het geval is. De invoering van een woontoeslag zal het wegvallen van de eigenwoningregeling compenseren. Per saldo wordt bereikt dat de vraag naar woningen niet vermindert. De eigen woning kan vervolgens helemaal vrijgesteld worden in box 3 (volledige defiscalisatie) of tot een bepaald bedrag vrijgesteld worden. Volledige defiscalisatie zou volgens de auteurs kunnen plaatsvinden op grond van de bestedingsgedachte, terwijl gedeeltelijke vrijstelling op grond van zowel het bestedings- en beleggingselement mogelijk is. Bruisten en Van Rij menen dat dit voorstel ook recht doet aan het draagkrachtbeginsel, naast de eis van eenvoud en rechtvaardigheid. De middeninkomens dragen met dit voorstel niet meer onevenredig veel bij aan zowel de huurtoeslag als de hypotheekrenteaftrek. De administratieve lasten voor de belastingplichtigen en de belastingdienst zullen volgens hen aanzienlijk dalen. De overheid loopt bovendien minder renterisico bij de belastingontvangsten. Een hogere rente leidt namelijk niet meer tot een daarmee gepaard gaande hogere hypotheekrenteaftrek. Volgens de auteurs krijgen starters met dit voorstel eerlijkere kansen op de woningmarkt. Een algemene woontoeslag is volgens hen bovendien neutraal en maakt geen onderscheid tussen huren en kopen.

De auteurs menen, anders dan de overheid, dat aan bezitsvorming van woningen geen behoefte meer bestaat. Op basis van het rechtszekerheidsbeginsel zou het huidige beleid niet abrupt afgeschaft mogen worden, maar zal een overgangsregeling getroffen moeten worden. Het gewekte vertrouwen dat de regeling in stand zal blijven mag niet betekenen dat de regeling nooit gewijzigd mag worden volgens de auteurs. De achterhaalde regeling zal in kleine stapjes afgeschaft moeten kunnen worden, waarbij onbedoelde negatieve inkomenseffecten van een nieuwe regeling opgevangen kunnen worden uit een reserve die de overheid zou kunnen aanhouden. Als richtlijn zou de overheid kunnen stellen dat de belastingplichtige er gedurende 5 jaar hoogstens 5% op inkomen achteruit mag gaan als gevolg van de nieuwe regeling,

### 5.1.2 Projectgroep Wonen

Uit het rapport van het projectgroep Wonen in opdracht van de PvdA blijkt dat de problemen op de woningmarkt aangepakt kunnen worden door fundamentele veranderingen op verscheidene terreinen van de woningmarkt<sup>113</sup>. Ook zij willen de huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek omvormen tot een woontoeslag voor huurders en woningeigenaren. Zo moet er een einde komen aan de ongelijke behandeling tussen huurders en kopers van woningen. Ook kampen lage- en

<sup>111</sup>Dit is gebaseerd op een raming van het CPB van € 9,6 miljard voor de eigenwoningregeling in 2009 plus € 2,3 miljard aan huurtoeslag in 2007. € 11,9 miljard / 7 miljoen = € 1 700 per huishouden.

<sup>112</sup> Ministerie van Financiën, *Actualisatie varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit*, maart 2006.

<sup>113</sup> Boelhouwer e.a., *Goed Wonen: voor iedereen, van iedereen*, Projectgroep Wonen, 27 oktober 2005.

middeninkomensgroepen met hoge woonquoten<sup>114</sup>, terwijl hoge inkomensgroepen vooral zeer bescheiden woonquoten kennen. Volgens de projectgroep zorgt de hypotheekrenteaftrek voor een uiterst onrechtvaardige verdeling van de overheidssteun. De uitwerking van de woontoeslag zal niet helemaal gelijk zijn voor huurders en woningeigenaren, hoewel de principes erachter gelijk zijn. De inkomensafhankelijke bijdrage wordt groter naarmate het inkomen lager wordt. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het vermogen, de gezinsamenstelling, de behoefte aan specifieke voorzieningen en de gegroeide prijsverschillen tussen regio's. Voor de huurwoningen is de huurquote, de woningkwaliteit en de huurniveaus van de zogenoemde referentiewoningen van belang. Eerst wordt de acceptabele huurquote (percentage van het inkomen dat aan huur wordt uitgegeven op basis van NIBUD-budgetonderzoek) bepaald voor een bepaalde inkomenscategorie. Met behulp van de zogenoemde referentiewoningen wordt bepaald wat voor een bepaald huishouden een acceptabele woonkwaliteit is en hoeveel procent van het inkomen men kwijt is aan het huren van de referentiewoning. Er wordt gedifferentieerd naar gezinssamenstelling, aangezien verschillende huishoudens ook verschillende eisen aan een referentiewoning stellen. De woontoeslag bestaat uit het verschil tussen de huurquote die ontstaat na het huren van de referentiewoning en de berekende acceptabele huurquote. De bepaling van de huurprijs van de woningen is cruciaal. Deze zou volgens de projectgroep mede van de kwaliteit van woning en van de woonomgeving moeten afhangen. De woontoeslag wordt betaald door de overheid en de huishoudens zijn vrij in de keuze van de woning. De woningkeuze heeft geen invloed op de woontoeslag. De huishoudens zullen tot een bepaalde inkomensgrens gebruik kunnen maken van de woontoeslag. De projectgroep denkt dat de inkomensgrens voor de woontoeslagen ergens tussen modaal en anderhalf keer modaal zal komen te liggen. Voor een rekenvoorbeeld van de werking van de woontoeslag wordt verwezen naar bijlage III. Onder de groep met een bovenmodaal inkomen zullen vooral de grotere huishoudens en de huishoudens met een zorgbehoefte aanspraak kunnen maken op een woontoeslag.

De eigen woning zal volgens de projectgroep net als de andere vermogensbestanddelen naar box 3 moeten worden overgebracht. Het eigenwoningforfait wordt vervangen door de heffing van het netto vermogen in de eigen woning. Het netto vermogen bestaat uit de waarde van de eigen woning minus de hypotheekschuld. De ondersteuning binnen de koopsector vindt plaats door middel van inkomensafhankelijke woontoeslagen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar huishoudentype en zorgbehoefte. Er wordt voorgesteld om een vermogensvrijstelling in te voeren, waarbij de huishoudens een bijdrage van de belastingdienst ontvangen wanneer hun woninggebonden vermogen kleiner is dan het vrijstellingsbedrag. Dit vrijstellingsbedrag is afhankelijk van het inkomen, het huishoudentype en de zorgbehoefte. Huizenkopers hebben hogere woonquoten indien ze korter in een woning wonen, waardoor ze vooral in het begin meer ondersteuning nodig hebben. In de loop der jaren lossen kopers doorgaans een deel van hun hypotheekschuld af. De auteurs merken op dat de woonquoten bij kopers op den duur vaak lager worden, in tegenstelling tot bij huurders waarbij de woonquoten vaak gelijk blijven of zelfs stijgen. Huurders zien doorgaans elk jaar hun huur stijgen. De eigenaar-bewoners kunnen de woontoeslag gebruiken als bijdrage in de woonlasten. Hierdoor ontstaat volgens de projectgroep een woontoeslag die te vergelijken valt met de huurtoeslag voor de huursector.

---

<sup>114</sup> De woonquote is het deel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed.



Zij stellen een langdurig overgangstraject voor waarbij de hypotheekrenteaftrek geleidelijk wordt afgebouwd en gelijktijdig de woontoeslagen worden ingevoerd. Het aftrektarief zal stapsgewijs worden afgebouwd, te beginnen bij een maximum aftrektarief van 42% van de betaalde rente. Het eigenwoningforfait wordt vervangen door een heffing over het woninggebonden vermogen in box 3. De woontoeslagen zullen in dezelfde periode steeds verder uitgebouwd worden. Ten slotte wordt tevens de overdrachtsbelasting afgeschaft, aangezien deze geen duidelijk doel kent en zij de mobiliteit op de woning- en de arbeidsmarkt tegenwerkt. Voor de koopstarter zal de overdrachtsbelasting direct worden afgeschaft. De overdrachtsbelasting zal voor de bestaande eigenaar-bewoner geleidelijk wordt verlaagd bij aankoop van een volgende woning.

### 5.1.3 VROM-raad

Ook de VROM-raad pleit voor een eigendomsneutrale woontoeslag in het advies dat op 17 oktober 2007 is gepresenteerd<sup>115</sup>. Ook zij zijn van mening dat de huur- en koopmarkt neutraal zal moeten worden behandeld. Kopers en huurders met dezelfde kenmerken (inkomen en huishouden) zouden ongeveer even veel overheidssteun moeten krijgen, zodat de burgers zelf kunnen bepalen in welke woning zij willen wonen. In bepaalde regio's in Nederland liggen de woonlasten zo hoog dat vooral de lagere inkomensgroepen zonder vraagondersteuning er niet in slagen om tegen redelijke lasten op een acceptabel niveau te wonen. De VROM-raad bepleit een veel gerichtere ondersteuning van de vraag middels een geleidelijke overgang naar een eigendomsneutrale woontoeslag. Gelijktijdig kan er afbouw en indien nodig hervorming van de huidige systematiek van huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting plaatsvinden.

De hoogte van de vraagondersteuning zou afhankelijk moeten zijn van de volgende factoren: de woonuitgaven, het huishoudensinkomen, het huishoudenstype, de huishoudensgrootte en de woningmarktregio. In de huursector zal de te betalen huur bepalend zijn voor de woonlasten, terwijl dat in de koopsector de uitgaven aan hypotheekrente, hypotheekaflossing en de onderhoudskosten zijn. De woontoeslag zal gericht zijn op de lagere inkomensgroepen. Er zullen hogere woontoeslagen ontvangen worden door grotere huishoudens, aangezien zij meer woonkwaliteit behoeven. In regio's met een gespannen woningmarkt liggen de woningprijzen hoger, waardoor ook de woontoeslag hoger zal moeten zijn. De raad kan niet aangeven tot welke inkomensgrens vraagondersteuning zal moeten worden gegeven. Dit hangt mede af van de inkomensontwikkeling van de huishoudens en van de regionale woningprijzen. De raad onderkent tevens dat de differentiatie naar regio onoverzichtelijk kan worden voor woningzoekenden en kan leiden tot hoge uitvoeringskosten voor de overheid. Er zal zoveel mogelijk bij de feitelijke woningmarktsituatie worden aangesloten, zonder teveel woningmarktregio's te onderscheiden.

Bij de uitwerking van de woontoeslag voor de koopsector wil de raad zoveel mogelijk aansluiten bij de systematiek van de woontoeslag in de huursector. In een dergelijk vraagondersteuningssysteem ontvangen de huizenkopers een woontoeslag die gebaseerd is op huurprijs van de referentiewoning<sup>116</sup>, het huishoudensinkomen en de woonlastennormering. De werkelijke woonuitgaven van het huishouden spelen geen rol. Er zal moeten worden bepaald tegen welke maximale woonlasten huishoudens met een bepaald inkomen in staat zijn om de referentiewoning te bewonen. Bij de bepaling van deze woonlastennormering kan gebuikt worden gemaakt van het

<sup>115</sup> VROM-raad, *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, VROM-raad advies 064, Den Haag, 2007.

<sup>116</sup> Dit is de huurprijs waarop ze in de huursector recht zouden hebben.



NIBUD-budgetonderzoek. Zie bijlage IV voor een fictief rekenvoorbeeld van de werking van de woontoeslag. Het enige verschil is dat voor de woonlasten niet gekeken wordt naar de referentiewoonuitgaven voor de eigenaar-bewoners (betaalde hypotheekrente, hypotheekaflossing, eventueel ook onderhoudskosten en belastingen). Deze woonuitgaven zullen tot een bepaald maximum meetellen, net zoals in de huursector. Het baseren van de woontoeslagen op de referentieprijzen op de huurmarkt heeft twee voordelen. Ten eerste leidt dit ertoe dat kopers en huurders met dezelfde kenmerken, dezelfde genormeerde woonuitgaven en hetzelfde inkomen ook een gelijke woontoeslag ontvangen. Ten tweede zijn de overheidsuitgaven niet afhankelijk van de niet-gereguleerde prijzen op de koopwoningenmarkt, maar afhankelijk van de gereguleerde referentieprijzen op de huurmarkt. De voorstellen van de raad zijn om de huurprijzen uiteindelijk meer marktconform te laten worden. In eerste instantie zal er nog gebruik worden gemaakt van de hypotheekrenteaftrek, die geleidelijk wordt afgebouwd. De woontoeslag zal pas op langere termijn van kracht worden. Vooral de huishoudens met lagere inkomens zullen gestimuleerd worden met de woontoeslag. Ook de hogere inkomens hebben profijt van de woontoeslag bij een plotselinge inkomensdaling, waardoor zij hun huis kunnen blijven bewonen.

De raad stelt drie varianten van vraagondersteuning in de koopsector voor, namelijk:

1. Gelijke behandeling van de woonlasten in de koop- en huursector;
2. Afstemming op de looptijd van de hypotheekschuld;
3. De gebruikskostenbenadering.

Hierbij lijkt de variant om de woonlasten in de koop- en huursector gelijk te behandelen de meeste kans van slagen in de praktijk te hebben. Tevens zou overwogen kunnen worden om de hoogte van de woontoeslag naargelang de looptijd van de hypotheeklening te variëren. De ondersteuning zou aan het begin relatief groot kunnen zijn en deze zal dichterbij het einde van de looptijd lager kunnen worden. In de koopsector zou de woontoeslag ook kunnen worden gebaseerd op de zogenoemde gebruikskosten. De gebruikskosten voor de huursector komen overeen met de huurprijs min eventuele huurtoeslag. In de koopsector wordt gekeken naar de financieringskosten, de gederfde opbrengst van het eigen vermogen, de zakelijke lasten (onderhoudskosten, OZB en opstalverzekering), de transactiekosten (overdrachtsbelasting en notariskosten), het fiscale effect (saldo hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) en de waardeontwikkeling van de woning. Theoretisch gezien valt volgens de raad ook veel te zeggen voor de varianten waarin de woontoeslag afhankelijk is van de looptijd van de hypotheekschuld en de gebruikskostenbenadering. Deze systemen zijn echter ingewikkelder in de uitvoer en kunnen leiden tot meer bureaucratie en daaruit vloeien hogere uitvoeringskosten voort.

Gelijklopend met de geleidelijke invoering van de woontoeslag zullen de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait worden afgebouwd. De vrijvallende middelen kunnen tevens deels gebruikt worden om de overdrachtsbelasting af te schaffen. Deze beperkt namelijk de mobiliteit op de woning- en arbeidsmarkt en werkt negatief uit op de welvaart. De raad vindt het niet verstandig om de eigen woning volledig in box 3 onder te brengen. Het voordeel dat per saldo momenteel wordt ontvangen door de eigenaar-bewoners wordt ontvangen zal omslaan in een nadeel. Dat bestaat uit de te betalen belasting over de eigen woning in box 3. Deze wijzigingen hebben een grote invloed op de op de huizenprijzen en de inkomenssituatie van de huishoudens. Het lijkt de raad logisch om de

eigen woning volledig buiten het belastingstelsel te laten en de eigen woning volledig als consumptieve besteding te zien

Er worden een aantal manieren overwogen waarop de overgang van de huidige eigenwoningregeling naar de woontoeslag kan plaatsvinden. Deze verschillen in de snelheid van de invoering en het onderscheid tussen de bestaande<sup>117</sup> en de nieuwe<sup>118</sup> gevallen.

De raad onderscheidt vijf basisvarianten:

1. Voor zowel nieuwe als bestaande huishoudens wordt de huidige eigenwoningregeling direct vervangen door de woontoeslag.
2. Nieuwe gevallen maken direct gebruik van de woontoeslag. Voor bestaande gevallen wordt de huidige regeling geleidelijk afgebouwd en omgevormd naar de woontoeslag.
3. Nieuwe gevallen maken direct gebruik van de woontoeslag. Voor bestaande gevallen wordt de huidige eigenwoningregeling gehandhaafd.
4. Voor zowel nieuwe als bestaande huishoudens wordt de huidige eigenwoningregeling geleidelijk afgebouwd en omgevormd naar de woontoeslag.
5. Voor nieuwe gevallen wordt de huidige regeling geleidelijk afgebouwd en omgevormd naar de woontoeslag. Bestaande gevallen handhaven de huidige eigenwoningregeling.

Volgens de VROM-raad is variant vier de beste optie. De geleidelijkheid van de invoering leidt niet tot grote risico's voor de economie (ontwikkeling inkomens, huizenprijzen en bouwproductie). Er wordt tevens geen onderscheid gemaakt tussen de bestaande en nieuwe gevallen, waardoor stilstand in de doorstroming wordt voorkomen. Het overgangstraject blijft bovendien relatief simpel en transparant voor burgers en de overheid.

De raad geeft aan dat een geleidelijke afbouw van de huidige fiscale ondersteuning op verschillende wijzen kan plaatsvinden. De raad overweegt het af te trekken hypotheekbedrag (en eventueel ook het eigenwoningforfait) te maximaliseren tot een bepaald nominaal bedrag. Na verloop van tijd zal dit leiden tot geringere impact van de hypotheekrenteaftrek, uitgaande van stijgende huizenprijzen. Een andere mogelijkheid is om zowel de hypotheekrenteaftrek als het eigenwoningforfait van 100% tot 0% te beperken. De VROM-raad verklaart nog geen absolute voorkeur te hebben voor één van de boven genoemde afbouwvarianten. Uit doorrekening door het CPB<sup>119</sup> en het OTB<sup>120</sup> van de afbouwvariant voor nieuwe en bestaande gevallen blijkt dat deze zonder al te grote inkomens-, prijs- en volume-effecten kan plaatsvinden. Flankerend beleid, zoals woontoeslag, gerichtere belastingverlaging kunnen de negatieve effecten namelijk mitigeren. In de doorrekeningen van CPB en OTB wordt de hypotheekrente en het eigenwoningforfait in 20 jaar lineair afgebouwd (5% per jaar). De besparingen door deze afbouw wil de raad tevens gebruiken om de overdrachtsbelasting stapsgewijs te verlagen en deze vervolgens helemaal af te schaffen. Dit zou binnen 6 jaar na invoering gerealiseerd kunnen worden volgens berekeningen, daarna worden de vrijvallende

<sup>117</sup> Dit zijn doorstromers/huishoudens die momenteel van de hypotheekrenteaftrek gebruik maken.

<sup>118</sup> Dit zijn starters/huishoudens die momenteel nog geen gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek.

<sup>119</sup> CPB, *Effecten maatregelen fiscale behandeling eigen woning*. Onderzoek in opdracht van de VROM-raad. Centraal Planbureau, Den Haag, 2007.

<sup>120</sup> P. de Vries, *Koopprijseffecten door afbouw hypotheekrenteaftrek. De lineaire variant*. Onderzoeksinstituut OTB / TU Delft, Delft, 2007.

middelen gebruikt om inkomstenbelastingtarieven te verlagen. Deze netto belastingopbrengst<sup>121</sup> voor de overheid loopt op van 0 in het zesde jaar tot 12,4 miljard euro in het 20<sup>ste</sup> jaar. De afbouw van de overdrachtsbelasting heeft een prijsopdrijvend effect van de woningen, omdat de financieringscapaciteit van huishoudens hierdoor toeneemt. Dit zal gecompenseerd kunnen worden door de negatieve prijseffecten van de afbouw van de hypotheekrenteaf trek. Het tijdbestek waarin de prijseffecten plaatsvinden is echter in zeker mate onzeker, maar de afbouwvariant leidt volgens de doorrekeningen tot structurele prijsdalingen. De prijsdaling van de huizenprijzen ten opzichte van ongewijzigd beleid ligt volgens het CPB tussen 1,4% en 13,5% afhankelijk van de gekozen parameters. Het OTB verwacht een veel grotere prijsdaling van 23% in het 20<sup>ste</sup> jaar ten opzichte van ongewijzigd beleid. De VROM-raad verwacht dat de inkomenseffecten van de voorgestelde maatregelen beperkt blijven door ondersteuning van de lage inkomensgroepen met de woontoeslag. Vanwege de lage aanbodelasticiteit zal de woningbouwproductie volgens de CPB over 20 jaar afnemen met enkele procenten. Het OTB gaat uit van een aanbodelasticiteit van 0 en gaat ervan uit dat er geen volume-effect optreedt.

## 5.2 Beoordeling varianten algemene woontoeslag

### 5.2.1 Bruijsten en Van Rij

Bruijsten en Van Rij vinden dat de doelstelling van de huidige eigenwoningregeling om het eigenwoningbezit te stimuleren onhoudbaar is. Daarbij twijfelen ze ook aan de houdbaarheid van het huidige eigenwoningregime en de huurtoeslag. Vanwege de onvolkomenheden in de twee regelingen pleiten de auteurs ervoor om een algemene woontoeslag in te voeren in combinatie met een verlaging van de loon- en inkomstenbelastingtarieven. Om dit te bewerkstelligen zal eerst de eigen woning verplaatst moeten worden naar box 3 en de huurtoeslag afgeschaft moeten worden. De auteurs zijn van mening dat het voorstel een aanzienlijke vereenvoudiging is ten opzichte van huidige regelingen. Hierbij werken ze echter het voorstel van de algemene woontoeslag niet voldoende uit. Bruijsten en Van Rij laten tevens in het midden of de woontoeslag al dan niet inkomensafhankelijk zal worden en hoe deze over de huishoudens verdeeld zal moeten worden. Zij schrijven wel over een oneerlijke omslag van de subsidie op de woonlasten. Deze kosten komen in de huidige regeling vooral bij de middeninkomens terecht. De middeninkomens zullen in de nieuwe regeling worden ontzien. Indien er vanuit kan worden gegaan dat bij de lagere inkomens niet veel te halen valt, zal er dus bij de hogere inkomens minder moeten worden gesubsidieerd. De woontoeslag zou dan wel inkomensafhankelijk moeten zijn om dit te realiseren.

Indien de eigen woning inclusief de eigenwoningschuld en de kapitaalverzekering eigen woning verplaatst wordt naar box 3 zou dat per saldo kunnen leiden tot een belastingheffing in plaats van een belastingaftrek. De auteurs stellen dat men zou kunnen kiezen voor een volledige of een gedeeltelijke defiscalisatie (het vrijstellen van de eigen woning tot een bepaald bedrag). Volgens de auteurs worden de belastingplichtigen hiermee voldoende gecompenseerd voor hun inkomensachteruitgang. Een gedeeltelijke defiscalisatie in box 3 leidt voor de hogere inkomens tot een verslechtering van hun inkomenspositie. Zij zouden dan over een gedeelte van het eigenwoningvermogen vermogensrendementheffing moeten gaan betalen. Bij een volledige defiscalisatie zal dit niet optreden. Hiermee zou naar mijn mening rekening moeten worden

<sup>121</sup> De opbrengst van het afbouwen van de hypotheekrenteaf trek en het eigenwoningforfait opgeteld met de opbrengstenderiving van het afbouwen van de overdrachtsbelasting.

gehouden bij de invoering van de woontoeslag. Ik ben van mening dat de invoering van dit voorstel gepaard moet gaan met compenserende maatregelen om de inkomensachteruitgang te ondervangen. Daarnaast is dit voorstel geen echte algemene woontoeslag aangezien er een verschillende behandeling blijft bestaan van koop- en huurwoningen<sup>122</sup>.

De auteurs geven vervolgens als voorbeeld om de belastingplichtigen gedurende 5 jaar niet meer dan 5% erop achteruit te laten gaan. De auteurs denken dat starters met een algemene woontoeslag een eerlijkere kans op de woningmarkt zullen krijgen. Indien zij lagere inkomensgroepen meer wensen te subsidiëren door deze in verhouding hogere woontoeslagen te geven, zal dit leiden tot hogere woningprijzen. Een hogere subsidie op wonen leidt namelijk tot hogere woningprijzen. Zie *paragraaf 2.2.2* voor het effect van woonsubsidies op de huizenprijzen. Uiteindelijk wordt het voordeel van de woontoeslag grotendeels teniet gedaan door de hogere woningprijzen voor deze huishoudens. Het voordeel komt, net als bij elke subsidie op de woonlasten, terecht bij de zittende huis- en grondeigenaren.

### 5.2.2 Projectgroep Wonen

Het voorstel van de projectgroep Wonen lijkt veel op die van de VROM-raad. Hier pleit men echter voor overgang naar box 3 in plaats van voor het afschaffen van de huidige eigenwoningregeling. De projectgroep Wonen werkt het toeslagsysteem wel uit in tegenstelling tot Bruisten en Van Rij. Tussen de huur- en koopsector wordt een onderscheid gemaakt in het voorgestelde woontoeslagensysteem. Dit duidt naar mijn mening niet op een eigendomsneutraal woonbeleid, aangezien beide sectoren ongelijk zijn in de uitvoering van de woontoeslag. In de huursector wordt gebruik gemaakt van het woontoeslagensysteem gebaseerd op het verschil tussen de acceptabele huur en de referentiehuur. Terwijl de eigen woning naar box 3 gaat met gebruik van een vrijstelling. Deze vrijstelling is net zoals bij de huurwoningen afhankelijk van het inkomen, het huishoudenstype en de zorgbehoefte. Het netto vermogen minus de vrijstelling kan leiden tot een uitbetaling van belasting. Hier wordt impliciet verondersteld dat de box 3-grondslag negatief kan worden<sup>123</sup>. Er wordt verondersteld dat men de hypotheeklening aflost gedurende de wooncarrière. Hierdoor wordt het netto vermogen hoger, waardoor men een minder grote bijdrage ontvangt of zelfs belasting moet betalen naarmate men langer een woning bewoont.

De plaatsing van de eigen woning in box 3 wordt niet direct uitgevoerd, omdat er teveel flankerend beleid hiervoor nodig is om de inkomensgevolgen te beperken. Het netto vermogen van de eigen woning zal in box 3 geplaatst worden, waarbij de vrijstelling langzamerhand groter wordt. Tegelijkertijd zal de hypotheekrenteaf trek in box 1 worden afgebouwd door aftopping van de renteaftrekpercentages. De inkomensgevolgen voor de hogere inkomens kunnen aanzienlijk zijn, omdat zij weinig tot geen woontoeslag krijgen en hun hoge hypotheekrenteaf trek verliezen. De woontoeslag richt zich immers op de lage- en middeninkomens. De raad heeft niet gekozen om de inkomstenbelastingtarieven te verlagen en denkt met de geleidelijke beperking van de hypotheekrenteaf trek voldoende rekening te houden met de inkomensgevolgen. Men wil hogere inkomens minder gaan ondersteunen. De vraag is of deze groepen niet teveel in inkomen erop achteruitgaan. Het is betreurenswaardig dat de inkomensgevolgen hiervan niet doorgerekend zijn. Voor starters wordt de overdrachtsbelasting direct afgeschaft en voor de zittende huiseigenaren

<sup>122</sup> M. Haffner, M. Elsinga en J. Hoekstra, *Huren en kopen zijn ons even lief. Verkenningen naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*, Onderzoeksinstituut OTB / TU Delft, Rotterdam, 2008, blz. 18.

<sup>123</sup> Vergelijk de varianten in *paragraaf 4.3 en 4.4* met een negatief inkomen in box 3.

geleidelijk. In eerste instantie heeft dit als effect dat de starterswoningen direct in prijs dalen en de andere woningen geleidelijk in prijs dalen met het afschaffen van de overdrachtsbelasting. Door de grotere financieringscapaciteit van de huishoudens, zullen de woningprijzen echter weer stijgen naar het oude niveau.

### 5.2.3 VROM-raad

De VROM-raad werkt de woontoeslag voor huurders en kopers uitgebreid uit. Het voorstel van de VROM-raad komt van de drie voorstellen nog het dichtst in de buurt van een eigendomsneutraal woonbeleid.

Voor de bepaling van de hoogte van de woontoeslag zal er eerst moeten worden bepaald wat voor een bepaalde inkomenscategorie de acceptabele woonlastenquote is volgens het NIBUD. Vervolgens wordt met behulp van een referentiewoning gekeken wat de referentiewoonlastenquote bedraagt voor de betreffende huishoudens. Het verschil tussen de referentiewoonlasten en de acceptabele woonlasten wordt uiteindelijk door de overheid uitbetaald in de vorm van een woontoeslag.

Bij de bepaling van de hoogte van de woontoeslag wordt er naar veel factoren gekeken, waarbij er zelfs wordt gedifferentieerd naar regio. Daarbij komt nog dat de berekening van de woontoeslag voor koopwoningen van andere woonlasten wordt uitgegaan dan voor huurwoningen. Hierdoor is het omslachtig om een goede referentieprijis te bepalen. Van een echt eigendomsneutraal beleid is hier wederom dus geen sprake, omdat kopen en huren verschillend wordt behandeld in dit systeem. De referentiewoning moet van zodanige kwaliteit zijn, zodat de betreffende huishoudens er op een fatsoenlijke wijze in kunnen wonen. Deze maatstaf is voor discussie vatbaar, omdat iedereen hier andere gedachten over heeft. Het middel is wel effectief door slechts de behoeftige huishoudens te ondersteunen. Dit is echter geen eenvoudig proces omdat er met veel factoren rekening dient te worden gehouden bij de bepaling van de quoten.

Volgens het voorstel van de VROM-raad worden de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait in 20 jaar afgebouwd met 5% per jaar. Gelijktijdig wordt de woontoeslag ingevoerd en de overdrachtsbelasting in 6 jaar afgebouwd. De stijging van de huizenprijzen zal aanzienlijk zijn volgens de doorrekeningen van de afbouwvariant waarbij geen rekening gehouden is met de invoering van de woontoeslag. Ook de negatieve inkomensgevolgen voor de lagere inkomens zijn groot, omdat zij een relatief grote gedeelte van hun inkomen besteden aan wonen. Over 20 jaar komen de prijsdalingen uit op 1,4% tot 13,5% volgens het CPB en op 23% volgens het OTB. Indien men tevens rekening houdt met nominale prijsstijgingen van de huizenprijzen, zullen de absolute huizenprijzen niet snel dalen denkt de raad. De raad denkt dat flankerend beleid zoals de introductie van de woontoeslag, en gerichte belastingverlagingen de negatieve resultaten aanzienlijk verzacht. Spijtig genoeg zijn er geen doorrekeningen waarin de woontoeslag is geïncorporeerd. Hierdoor zijn de uiteindelijke effecten onduidelijk. De raad onderkent dat de woontoeslag een inkomensafhankelijke regeling betreft en dat daarom sprake zal zijn van armoedeval bij het passeren van een bepaalde inkomensgrens. Dit zou kunnen worden beperkt met een afbouw via staffels.

De huidige eigenwoningregeling wordt met het voorstel afgeschaft. Er wordt in feite verondersteld dat de eigen woning geen beleggingsgoed is, maar een consumptiegoed. Voor de uitwerking van de woontoeslag is dit handig, omdat men geen rekening hoeft te houden met eventuele heffing in de inkomstenbelasting. Deze classificatie is mijns inziens onjuist. De eigen woning is naar mijn mening zowel een beleggings- als een consumptiegoed, hetgeen onderworpenheid aan de belasting noodzakelijk maakt.

### 5.3 Deelconclusie

Van echt eigendomsneutraal woonbeleid is in de varianten op de woontoeslag van Bruijsten en Van Rij, de projectgroep Wonen en de VROM-raad geen sprake. Het voorstel van de VROM-raad komt het dichtst in de buurt bij een algemene woontoeslag. In een eigendomsneutraal woonbeleid wordt kopen niet bevoordeeld boven huren of omgekeerd. Maar een koopwoning en een huurwoning zijn geen gelijke producten, waardoor kopers en huurders nooit op dezelfde manier en in dezelfde mate kunnen worden ondersteund. Dit is slechts het geval wanneer een woonsubsidie wordt gevormd die afhankelijk is van het inkomen, de gezinssamenstelling en/of dezelfde referentiewoonlasten voor huurders én kopers<sup>124</sup>. Maar in de voorstellen zijn verschillende regelingen nodig om de verschillende woonlasten voor huurders en kopers te subsidiëren. Dit zal tevens niet leiden tot even hoge bijdrage voor kopers en huurders met dezelfde kenmerken. De subsidies voor vraagondersteuning voor wonen wensen de auteurs eerlijker te verdelen, waarbij de woonlastenquoten van de lage- en middeninkomens omlaag wordt gebracht. Dit doel wordt bereikt aangezien de vraagondersteuning met het woontoeslagensysteem terecht komt bij de groepen die dit nodig hebben.

Maar in een koopwoningmarkt waar het aanbod (vrijwel) inelastisch is, leidt dit voornamelijk tot hogere woningprijzen. De subsidies komen niet toe aan de huishoudens maar aan de zittende huiseigenaren waardoor de regeling op dat punt weinig effectief is. Een duurzame oplossing voor de hoge woningprijzen ligt in het versnellen van het proces van het ruimtelijke ordeningsbeleid, waardoor er meer en sneller woningen beschikbaar zullen komen om aan de grote vraag op de huizenmarkt te voldoen.

Het nieuwe systeem moet simpel en transparant zijn. Door de drang om aan te sluiten bij de realiteit leidt dit in de praktijk tot redelijk complexe wetgeving. Er wordt met veel factoren rekening gehouden bij de bepaling van de woontoeslag. Voor de huishoudens is dit systeem transparanter in vergelijking met de huidige hypotheekrenteaftrek, omdat duidelijker is hoe hoog de subsidie op hun woonlasten is.

De overheid zal meer uitgaven hebben aan de grotere ondersteuning van de lage- en middeninkomens. Daar staat tegenover dat de hoge inkomens minder ondersteund zullen worden. Een ander probleem, zoals renteafhankelijkheid van de overheidsuitgaven, wordt hiermee ook niet opgelost. De referentiewoonlasten voor kopers zullen namelijk mede gebaseerd zijn op de hypotheekrente. De fluctuatie van de hypotheekrente zal dan vertraagd worden meegenomen in de referentiewoonlasten.

<sup>124</sup> M. Haffner, M. Elsinga en J. Hoekstra, *Huren en kopen zijn ons even lief. Verkenningen naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*, Onderzoeksinstituut OTB / TU Delft, Rotterdam, 2008, blz. 18.

## 6 Samenvatting, conclusie en aanbevelingen

### 6.1 Samenvatting

De overheid zegt de hypotheekrenteaftrek niet te willen beperken, ondanks de hoge overheidsuitgaven aan de hypotheekrenteaftrek, de ongelijke inkomensverdeling en het grote aantal regels. Maar in de loop der jaren is het de trend om de fiscale aftrek van de eigen woning steeds verder in te perken. Het is daarom interessant om alvast een aantal alternatieven voor het huidige eigenwoningregime te onderzoeken.

*In hoeverre bieden de verhoging van het eigenwoningforfait, de plaatsing van de eigen woning in box 3 en/of de algemene woontoeslag oplossingen voor de problemen omtrent de hypotheekrenteaftrek?*

Deze vraag wordt beantwoord in de masterthesis *Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. Uitstel van executie*, om te onderzoeken in hoeverre deze wijzigingen de overheidsfinanciën verbeteren, meer recht doen aan de draagkracht en de complexiteit tegen gaan.

In hoofdstuk 2 is het huidige eigenwoningregime op de relevante punten uiteengezet. Eerst zijn de voordelen uit en de aftrekbare kosten van de eigen woning beschreven. Ook komt de bijleenregeling aan de orde. De problemen rondom de hypotheekrenteaftrek blijken te liggen in de grote uitgaven aan de hypotheekrenteaftrek, de ongelijke draagkrachtverdeling en de hoge woningprijzen. Er wordt tevens bekeken wat de gevolgen zijn van een volledige defiscalisatie van de huidige eigenwoningregeling. Deze blijkt grote negatieve inkomens- en prijsgevolgen te hebben.

Hoofdstuk 3 behandelt de verhoging van het eigenwoningforfait per 1 januari 2009. Er wordt ingegaan op de volgende begrippen, namelijk: het oude huurwaardeforfait, het huidige eigenwoningforfait en de hoogte van het eigenwoningforfait. Dan wordt de verhoging van het eigenwoningforfait tegen een kritisch licht gehouden. Tevens worden de effecten van de verhoging op de particulieren, de overheidsfinanciën en de woningmarkt beschreven. De verhoging van het forfait blijkt een selecte hoge inkomensgroep te raken, terwijl de maatregel nauwelijks overheidsinkomsten genereert.

Hoofdstuk 4 omvat de plaatsing van de eigen woning in box 3. De eigen woning blijkt wetstechnisch thuis te horen in box 3. De heffing over een woning in box 3 wordt vergeleken met de heffing in box 1. Hierna worden varianten van de overheveling naar box 3 uiteengezet en besproken. De eigen woning blijkt zonder grote inkomensgevolgen in box 3 geplaatst te kunnen worden, indien gebruik wordt gemaakt van flankerend beleid en vrijstellingen. Hoge en lage inkomens profiteren in gelijke mate van de belastingsubsidie door het uniforme tarief in box 3.

In hoofdstuk 5 is de algemene woontoeslag aan de orde komen. De algemene woontoeslag moet zowel voor huurders en kopers gelden. De varianten op de algemene woontoeslag zijn uiteengezet en beoordeeld. Geen van de varianten zijn uniform in de regeling voor de vraagondersteuning voor huurders en kopers. De variant van de VROM-raad lijkt het meest op een eigendomsneutrale woontoeslag. Bij de bepaling van deze variant wordt met veel factoren rekening gehouden, waardoor deze in de uitvoer omslachtig is. De uitvoeringskosten zullen hierdoor tevens hoog zijn. De



draagkracht wordt gewaarborgd door de woontoeslag vooral te richten op de lage- en middeninkomens.

In hoofdstuk 6 zijn de onderhavige voorstellen met elkaar vergeleken op basis van de bevindingen en de criteria van een goed belastingstelsel. Hieruit is gebleken dat de verhoging van het eigenwoningforfait geen goed middel is om de problemen te ondervangen. De overgang van de eigen woning naar box 3 en de algemene woontoeslag kunnen wel een goed middel kan zijn om de meeste problemen van de hypotheekrenteaftrek op te lossen. Er zullen wel flankerende maatregelen getroffen moeten worden om de negatieve gevolgen te mitigeren.

Aanbevolen wordt om de eigen woning en bijbehorende geldlening over te brengen naar box 3. Het eigenwoningbezit kan men blijven stimuleren door de eigen woning tot een bepaald bedrag vrij te stellen. Dit kan leiden tot een negatieve belasting. Deze overgang zal in eerste instantie geleidelijk moeten gebeuren in combinatie met het terugsluizen van de belastingopbrengst via verlaging van de inkomstenbelastingtarieven en afschaffing van de overdrachtsbelasting. Op den duur kunnen de vrijstellingen geleidelijk afgebouwd worden om de huizenprijzen te verlagen en de overheidsfinanciën te verbeteren.

Een periode van stabiele economische groei is het meest geschikte moment om te beginnen met het hervormen van het eigenwoningregime, zodat eventuele negatieve gevolgen kunnen worden opgevangen.

## 6.2 Conclusie

Deze masterthesis is gewijd aan de volgende probleemstelling:

*In hoeverre bieden de verhoging van het eigenwoningforfait, de plaatsing van de eigen woning in box 3 en/of de algemene woontoeslag oplossingen voor de problemen omtrent de hypotheekrenteaftrek?*

### 6.2.1 Verhogen eigenwoningforfait

Het verhogen van het eigenwoningforfait bestaat uit een zeer eenvoudige maatregel ex artikel 10.3a, lid 2, onderdeel b, van de Wet IB 2001, maar leidt tot een minimale opbrengst voor de Nederlandse schatkist. Er wordt getracht meer rekening te houden met de draagkracht van huishoudens door hogere inkomens zwaarder te belasten ten koste van een kleine inkomensgroep. De negatieve inkomensgevolgen voor deze groep is echter onevenredig hoog.

Slechts een kleine groep huishoudens met een woning boven € 1 000 000 wordt door de verhoging van het eigenwoningforfait getroffen. Vanaf 2009 zullen de woningen met een WOZ- waarde van € 1 690 909 of hoger te maken krijgen met een hoger eigenwoningforfait door het vervallen van het maximumplafond. Vanaf het jaar 2010 tot 2016 zal het eigenwoningforfaittarief voor het gedeelte van de WOZ-waarde boven de € 1 000 000 stapsgewijs verhoogd worden van 0,55% tot 2,35%. Dit betekent vooral vanaf 2016 voor belastingplichtigen met een eigen woning van meer dan € 1 000 000 een flinke stijging van het eigenwoningforfait. De belastingplichtigen die hierdoor een positief saldo aan hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait krijgen, ondervinden geen last van de verhoging van het eigenwoningforfait op grond van art. 3.123a Wet IB 2001. De groep die hier onder valt wordt door het toepassen van de Wet Hillen gestimuleerd om hun hypotheekschuld af te lossen. De woningprijzen in deze prijsklassen zullen waarschijnlijk dalen aangezien het belastingvoordeel op



deze woningen vermindert. De opbrengst van de maatregel wordt geschat op 1 miljoen tot 15 miljoen euro per jaar. Dit zal nauwelijks invloed hebben op de hoge overheidsuitgaven, aangezien de inkomstenderving door de eigenwoningregeling bijna 10 miljard euro per jaar bedraagt.

Op basis van bovenstaande analyse heb ik getracht een overzicht te maken van de sterke en zwakke aspecten van de verhoging van het eigenwoningforfait.

Tabel 5 Analyse van het verhogen van het eigenwoningforfait (art. 10.3a Wet IB 2001)

Criteria	Sterke aspecten	Zwakke aspecten	Oordeel
<b>Doelmatigheid</b>	Lage administratieve kosten van invoeren	Zeer lage opbrengst t.o.v. overheidsuitgaven	--
	Stimuleert aflossen hypotheekschuld indien Wet Hillen van toepassing	Geen opbrengst bij geen of geringe eigenwoningschuld i.c.m. Wet Hillen	
<b>Rechtvaardigheid</b>	Vermogenden zwaarder belast	Selecte groep vermogenden getroffen	-
<b>Eenvoud</b>	Minimale aanpassing in Wet IB 2001		++

### 6.2.2 Plaatsing eigen woning in box 3

De plaatsing van de eigen woning in box 3 lost veel problemen op met een relatief eenvoudige regeling. De eigen woning wordt in box 3 ondergebracht als vermogen, waarop gekoppelde leningen in mindering mogen worden gebracht. Er wordt meer rekening met de draagkracht gehouden, aangezien hoge en lage inkomens even zwaar worden belast. Deze variant is wetsystematisch het meest logisch.

De variant van Stevens geniet mijn voorkeur bij plaatsing van de eigen woning in box 3. Indien de overheveling naar box 3 met flankerende maatregelen gepaard gaat, leidt dit niet tot grote negatieve inkomensgevolgen. Vanwege het vaste tarief in box 3 is de draagkracht beter gewaarborgd. Hogere inkomens kunnen niet meer tegen een hoger tarief hun hypotheekrente aftrekken. De plaatsing kan met vrijstellingen voor het eigenwoningvermogen in box 3 gebeuren om het eigenwoningbezit tot een bepaald bedrag fiscaal te blijven stimuleren. Deze vrijstelling kan leiden tot een uitbetaling van de negatieve belasting voor het eigenwoningvermogen in box 3. Dit zal in het voorstel van Stevens gebeuren door middel van een heffingskorting. Er zal een onderscheid moeten worden gemaakt tussen het eigenwoningvermogen en het niet-eigenwoningvermogen in box 3. Indien dit gepaard gaat met verlaging van de loon- en inkomstenbelastingtarieven kan dit leiden tot verhoging van de arbeidsparticipatie. Er kan tevens gedacht worden aan het afschaffen van de verstorende overdrachtsbelasting. De regeling is transparant voor de eigenwoningbezitter, omdat in box 3 duidelijk te zien is welk deel van de eigen woning gesubsidieerd wordt. De overheid is tevens gevrijwaard tegen het risico van stijgende overheidsuitgaven bij een stijging van de hypotheekrente.

Geleidelijke invoering is wenselijk om grote schokken te vermijden. Door op lange termijn de vrijstelling weer in te perken kunnen de overheidsfinanciën verbeterd worden en de woningprijzen omlaag.

Op basis van bovenstaande analyse heb ik getracht een overzicht te maken van de sterke en zwakke aspecten van de plaatsing van de eigen woning in box 3.

Tabel 6 Analyse van de plaatsing eigen woning in box 3 (voorstel Stevens)

Criteria	Sterke aspecten	Zwakke aspecten	Oordeel
Doelmatigheid	Geen grote negatieve inkomensgevolgen	Gepaard met flankerende maatregelen	+
Rechtvaardigheid	Meer rekening draagkracht; hoge en lage inkomens even zwaar belast		+
Eenvoud	Relatief eenvoudig		+

### 6.2.3 Algemene woontoeslag

De invoering van een algemene woontoeslag kan een aantal knelpunten van de huidige eigenwoningregeling wegnemen, maar kan tevens leiden tot een tamelijk ingewikkelde regeling voor de overheid. Voor de huishoudens is de regeling transparant, omdat zij direct zien hoe hoog de subsidie op hun woonlasten zijn. Er wordt met de draagkracht rekening gehouden door vooral lagere- en middeninkomens te ondersteunen. Het is moeilijk om rekening te houden met de persoonlijke kenmerken van de huishoudens en de verschillende woonlasten van zowel huurders als kopers. De uitvoerbaarheid is omgekeerd evenredig met de mate waarin bij de reële situatie wordt aangesloten. Voor de overheid leidt dit tot hoge administratieve lasten.

De algemene woontoeslag van de VROM-raad bestaat uit het verschil tussen de referenti woonlasten en de acceptabele woonlasten. Op basis van NIBUD-budgetonderzoek wordt de acceptabele woonlastenquote voor een inkomenscategorie bepaald. Aan de hand van een referentiwoning voor dezelfde huishouden wordt de referenti woonlastenquote berekend. Hierdoor kan de woontoeslag heel gericht gegeven worden aan de mensen die het nodig hebben. In de koopsector wordt er overigens met andere referenti woonlasten rekening gehouden dan in de huursector. Hierdoor zal de woontoeslag in beide sectoren uit de pas lopen. Door de vele factoren waarmee rekening gehouden moet worden is de woontoeslag ingewikkeld. Het huidige eigenwoningregime kan samen met de overdrachtsbelasting geleidelijk worden afgebouwd, terwijl de woontoeslag geleidelijk wordt ingevoerd. De overheid is nog steeds afhankelijk van het renterisico op de hypotheekmarkt, omdat de referenti woonlasten in de koopsector hier mede afhankelijk van zijn.

Mijns inziens kan er nooit sprake zijn van een eigendomsneutraal woonbeleid, wanneer men huren en kopen via verschillende regelingen wil ondersteunen. Bij alle onderzochte woontoeslagvarianten is dit verschil echter aanwezig. Het voorstel van de VROM-raad lijkt het meest op een eigendomsneutrale woontoeslag. Om die reden ben ik in dit hoofdstuk van dit voorstel uitgegaan.

Op basis van bovenstaande analyse heb ik getracht een overzicht te maken van de sterke en zwakke aspecten van de algemene woontoeslag.

Tabel 7 Analyse van de algemene woontoeslag (voorstel VROM-raad)

Criteria	Sterke aspecten	Zwakke aspecten	Oordeel
Doelmatigheid	Komt toe aan huishoudens die het behoeven		++
Rechtvaardigheid	Slechts ondersteuning van lage- en middeninkomens		++
Eenvoud		Ingewikkelde regeling; met veel factoren rekening gehouden Hoge administratieve lasten	--

Geen van de bovengenoemde voorstellen kunnen alle problemen rondom de huidige eigenwoningregeling, en in het bijzonder de hypotheekrenteaftrek, volledig oplossen. Wel kan worden gekeken welk voorstel de verstoringen op de woningmarkt, de complexiteit van de wetgeving, de ongelijke inkomensverdeling en het financiële beslag voor de overheid zoveel mogelijk kunnen verminderen. Hierbij zal getracht moeten worden om al te grote negatieve prijs- en inkomensgevolgen ineens te vermijden. Dit laatste kan bijna in alle gevallen door de invoering van de maatregel geleidelijk te laten plaatsvinden en eventueel belasting terug te sluisen naar de belastingplichtigen.

#### 6.2.4 Algemene conclusie

De drie onderhavige voorstellen heb ik op basis van bovenstaande bevindingen getoetst aan de criteria voor een goede belastingheffing, zoals geschetst in *paragraaf 1.2*. De beoordeling heeft plaatsgevonden door de verschillende voorstellen op basis van de eerdere analyses met elkaar te vergelijken. Hieruit blijkt dat de verhoging van het eigenwoningforfait geen goed middel is. De overgang van de eigen woning naar box 3 en de algemene woontoeslag kunnen daarentegen wel een goed middel zijn om de meeste problemen rondom de hypotheekrenteaftrek op te lossen. De overheveling van de eigen woning naar box 3 voldoet het meest aan deze criteria. Een overzicht hiervan ziet men in onderstaande tabel 8.

Tabel 8 Beoordeling van de voorstellen uitgaande van de criteria voor een goede belastingheffing (schaal van -- tot ++)

Criteria	Voorstel 1 <i>Verhoging eigenwoningforfait (art. 10.3a Wet IB 2001)</i>	Voorstel 2 <i>Eigen woning naar box 3 (variant Stevens)</i>	Voorstel 3 <i>Algemene woontoeslag (variant VROM-raad)</i>
Doelmatigheid	--	+	++
Rechtvaardigheid	-	+	++
Eenvoud	++	+	--
Totaal	-	+++	++

### 6.3 Aanbevelingen

De meeste problemen kunnen op een adequate wijze worden opgelost door plaatsing van de eigen woning in box 3 gecombineerd met flankerende maatregelen. Invoering hiervan zal geleidelijk moeten plaatsvinden om grote schokken te voorkomen. Sommigen wijzen op de negatieve gevolgen voor de inkomens van woningeigenaren en voor de woningmarkt. Deze negatieve gevolgen kunnen echter worden opgevangen met de flankerende maatregelen. Hierbij kan gedacht worden aan extra vrijstellingen in box 3 voor de eigen woning in combinatie met verlaging van de loon- en inkomstenbelastingtarieven. Tegen de negatieve effecten kan worden ingebracht dat plaatsing van de eigen woning in box 3 een positief effect op de overheidsfinanciën kan hebben en op de economie als geheel.

Op lange termijn zal de vraagondersteuning van de koopsector afgebouwd moeten worden om de verstoringen op de woningmarkt en de grote belastingderving te verminderen. Naar mijn mening kan dit vrij eenvoudig door de vrijstellingen voor de eigen woning in box 3 geleidelijk tot een bepaald bedrag te verlagen. Een minimale ondersteuning van de woningmarkt blijft noodzakelijk, omdat de kleinere ondersteuning niet geheel gecompenseerd wordt door lagere prijzen op de woningmarkt. Zie hieromtrent *paragraaf 2.3.1*. Om de woningprijzen te verlagen zal het ruimtelijk orderingsbeleid zo moeten worden ingericht dat de voorraad koopwoningen mee kan groeien met de vraag.

Gezien de huidige financiële crisis is het momenteel niet het meest geschikte moment om de eigenwoningregeling te hervormen, omdat dit kan leiden tot een verergering van de crisis. Met het hervormingstraject kan bij voorkeur worden gestart in een periode van stabiele economische groei. Het lijkt mij om die reden beter om het huidige eigenwoningregime af te schaffen, wanneer het Nederland op financieel-economisch vlak weer voor de wind gaat.

## Literatuurlijst

- Arends, A.J.M. „Het eigenwoningforfait, waarop stoelt het nog?” *Ntfr* 2007/2176.
- Bavinck, C.B. „Voorstel voor overheveling van de eigen woning naar box 3,.” *WFR* 2006/879.
- Bavinck, C.B. „Woningruil.” *WFR* 2005/699.
- Bruijsten, C., en M.L.A. Van Rij. „Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst.” *WFR* 2007/119.
- Caminada, K. *Aftrekpost eigen woning: wie profiteert in welke mate?* Department of Economics Research Memorandum 99.02, 1999.
- Crossen, S. „Huurwaarde eigen woning: inkomen en consumptie!” *WFR* 2007/171.
- Cornelissen, B. „Nederlandse fiscus als Robin Hood.” *Forfaitair* 180.
- CPB. „Effecten maatregelen fiscale behandeling eigen woning. Onderzoek in opdracht van de VROM-raad.” Den Haag, 2007.
- Ewijk, C. van, B. Jacobs, en R. de Mooij. „Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek.” *ESB*, 2006.
- Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever, en R. de Mooij. *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. CPB No 62, 2006.
- Haffner, M., M. Elsinga, en J. Hoekstra. *Huren en kopen zijn ons even lief Verkenningen naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*. Rotterdam: Onderzoeksinstituut OTB TU Delft, 2008.
- Koning, M., R. Nistal, en J. Ebregt. *Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. CPB Document 128, 2006.
- Kranendonk, H., en J. Verbruggen. *Is de huizenprijs in Nederland overgewaardeerd?* CPB Memorandum 199, 2008.
- Maathuis, H.H.M. „Voordelen uit een woning; anders dan als huurder ter beschikking staan.” *WFR* 1995/6172.
- Ministerie van Financiën. „Actualisatie varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit.” 2006.
- Mobach, H., ‘Over belastingdruk, premiedruk en inkomensverdeling’, *WFR* 1977/733.
- Sillevis, L.W., M.L.M. van Kempen en G.W.B. van Westen. *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting deel Studenteneditie 2008/2009*. Deventer: Kluwer, 2008.
- Projectgroep Wonen. „Goed Wonen: voor iedereen, van iedereen.” 2005.
- Snels, B.A.W., M. Streefkerk, en C.C.M. Vendrik. „Eigen huis, eigen vermogen.” *ESB*, 1999.
- Stevens, L.G.M. „Fiscale beleidsnotities 2000.” *WFR* 1999/6356.

- Stevens, L.G.M. „Fiscale Beleidsnotities 2009.” *WFR 2008/1021*.
- Stevens, L.G.M. „Naar een nieuw eigenwoningregime.” *ESB*, 2005.
- Stevens, L.G.M. „Varianten in de eigenwoningdiscussie.” *ESB*, 2001.
- Stiglitz, J.E. *Economics of the public sector*. New York: Norton and Company, 2000.
- Verbruggen, J., H. Kranendonk, M. van Leuvensteijn, en M. Toet. *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland*. CPB Document 81, 2005.
- Vording, H., K.P. Goudswaard, en C.L.J. Caminada. „De eigen woning naar box 3.” *WFR 1999/1694*.
- Vries, P. de. *Koopprijseffecten door afbouw hypotheekrenteaftrek. De lineaire variant*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB / TU Delft, 2007.
- VROM-raad. *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*. Den Haag: VROM-raad advies 064, 2007.

## Bijlage I: Artikel 3.112 Wet IB 2001

### Tekst met ingang van 1 januari 2009

1. De voordelen uit *eigen woning* worden bij een eigenwoningwaarde van

meer dan	maar niet meer dan	op jaarbasis gesteld op
-	€ 12 500	nihil
€ 12 500	€ 25 000	0,20% van deze waarde
€ 25 000	€ 50 000	0,30% van deze waarde
€ 50 000	€ 75 000	0,40% van deze waarde
€ 75 000	€ 1 000 000	0,55% van deze waarde
€ 1 000 000	-	€ 5 500 vermeerderd met 0,55% van de eigenwoningwaarde voor zover deze
uitgaat boven € 1 000 000		

2. De eigenwoningwaarde is de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor die woning vastgestelde waarde of waarden voor het kalenderjaar. Indien een eigen woning deel uitmaakt van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken, wordt de eigenwoningwaarde gesteld op het gedeelte van de waarde van de onroerende zaak dat kan worden toegekend aan de woning

3. Met betrekking tot de eigen woning ter zake waarvan het tweede lid geen toepassing kan vinden door het ontbreken van een op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde, is de eigenwoningwaarde de waarde van de woning die wordt bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 18 en 20, tweede lid van die wet en van het tweede lid, tweede volzin.

4. De voordelen uit een eigen woning als bedoeld in artikel 3.111, tweede en derde lid, worden gesteld op nihil.

5. De voordelen uit een eigen woning als bedoeld in artikel 3.111, zesde lid, worden gesteld op 0,9% van de eigenwoningwaarde. In afwijking van de eerste volzin, worden bij een eigenwoningwaarde van meer dan € 1 000 000 de voordelen gesteld op € 9 000 vermeerderd met 1, % van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1 000 000.

## Overzicht van wijzigingen

Belastingplan 2008, Stb. 2007, 56

Ingevolge art. II onderdeel C van het oorspronkelijke voorstel voor de Wet van 20 december 2007, houdende wijzigingen van enkele belastingwetten (Belastingplan 2008) worden art. 3.112 lid 1 en lid 5 Wet IB 2001 met ingang van 1 januari 2009 als volgt gewijzigd:

'C.Artikel 3.112 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

'1. De voordelen uit eigen woning worden bij een eigenwoningwaarde van:

meer dan	maar niet meer dan	op jaarbasis gesteld op
-	€ 12 500	nihil
€ 12 500	€ 25 000	0,20% van deze waarde
€ 25 000	€ 50 000	0,30% van deze waarde
€ 50 000	€ 75 000	0,40% van deze waarde
€ 75 000	€ 1 000 000	0,55% van deze waarde
€ 1 000 000	-	€ 5 500 vermeerderd met
2,35% van de		eigenwoningwaarde voor zover
deze uitgaat		boven € 1 000 000.

2. In het vijfde lid vervalt ', maar ten hoogste € 9 300'. Voorts wordt een volzin toegevoegd, luidende:

'In afwijking van de eerste volzin, worden bij een eigenwoningwaarde van meer dan € 1 000 000 de voordelen gesteld op € 9000 vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1 000 000.'

Bij derde NvW is onderdeel C als volgt gewijzigd:

'b. Onderdeel C wordt als volgt gewijzigd:

1. In het in het eerste lid opgenomen artikel 3 112, eerste lid, wordt in de laatste kolom van de tabel '2,35%' vervangen door: 0,55%.

2. In het tweede lid (*Bew.: bedoeld is lid 5*) wordt '2,35%' vervangen door '1%'.

Deze wetswijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2009.



## Bijlage II: Artikel 10.3a Wet IB 2001 vanaf 1 januari 2009

### Belastingplan 2008

Art. II. De Wet inkomstenbelasting 2001 wordt met ingang van 1 januari 2009 als volgt gewijzigd:

OA.Na artikel 10.3 wordt een artikel ingevoegd luidende:

#### **Artikel 10.3a. Geleidelijke verhoging tot en met 2016 van het percentage eigenwoningforfait bij de laatste schijf**

1. Bij het begin van de kalenderjaren 2010 tot en met 2016 worden de in het tweede lid bedoelde percentages bij ministeriële regeling vervangen door andere percentages. Deze percentages worden berekend zoals bepaald is in het tweede lid.
2. Op de wijze zoals in het eerste lid is bepaald, wordt:
  - a. het in artikel 3.19, tweede lid, als laatste vermelde percentage in de derde kolom verhoogd met 0,15%-punt;
  - b. het in artikel 3.112, eerste lid, als laatste vermelde percentage in de derde kolom verhoogd met 0,2571%-punt;
  - c. het in artikel 3.112, vijfde lid, tweede volzin, vermelde percentage verhoogd met 0,1929%-punt.
3. Bij de toepassing van het tweede lid wordt op de verhoogde percentages de nodig geachte afronding aangebracht. Indien in het voorafgaande jaar een dergelijke afronding is toegepast, wordt bij de vervanging uitgegaan van het niet-afgeronde percentage.

Wat betreft de inwerkingtreding is in art. XXXI bepaald:

1. Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2008, met dien verstande dat de artikelen I, onderdelen A, en F tot en met K, en VI, onderdelen B, C, D en E, eerst toepassing vinden nadat artikel 10.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 bij het begin van het kalenderjaar 2008 is toegepast.
2. (...)

## Bijlage III: Uitwerking woontoeslag projectgroep Wonen

Dit voorbeeld heeft betrekking op een gezin met twee kinderen. Het gaat hierbij om een louter fictief rekenvoorbeeld waar verder geen conclusies aan kunnen worden verbonden. Het huishoudinkomen is € 1 300 en de referentiewoning heeft een huurprijs van € 450, hetgeen betekent dat de huurquote die nodig is voor het huren van de referentiewoning  $450/1300 = 34,6\%$  bedraagt. De acceptabele huurquote voor dit gezin is 22%, hetgeen betekent dat ze maximaal  $0,22 \times 1\,300 = € 286$  per maand aan huur zouden kunnen betalen. Dit huishouden ontvangt dus  $450 - 286 = € 154$  per maand aan woontoeslag. Vervolgens kunnen ze zelf bepalen in wat voor woning ze willen wonen. Kiezen ze voor een woning met een huur van € 350, dan betalen ze  $350 - 154 = € 196$  per maand aan huur. Kiezen ze voor een woning met een huur van € 550, dan betalen ze maandelijks  $550 - 154 = € 396$  aan huur.

## Bijlage IV: Uitwerking woontoeslag VROM-raad

*De relatie tussen referentieprijs, inkomen en woonlasten*

Besteedbaar maandinkomen	1300	1500	1700
Prijsniveau referentiewoning	420	420	420
Woonlastenquote bij bewoning referentiewoning	32%	28%	25%
Genormeerde woonlastenquote bij bewoning referentiewoning	24%	25%	26%
Genormeerde woonlasten bij bewoning referentiewoning	$0,24 \times 1300 = 312$	$0,25 \times 1500 = 375$	$0,26 \times 1700 = 442$
Maandelijkse woontoeslag	$420 - 312 = 108$	$420 - 375 = 45$	$420 - 442 = -22 \Rightarrow 0$

- De prijsniveaus van de referentiewoningen verschillen per regio.
- De genormeerde woonlastenquote bij het bewonen van een referentiewoning verschilt per huishoudenstype en inkomensgroep.