

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM  
Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie Fiscale Economie

**Moet de eigen woning belasting van box 1 naar box 3 in de inkomstenbelasting?**

Een onderzoek naar de efficiëntie en rechtvaardiging van de eigenwoningregeling in box 1 ten opzichte van een belasting op de eigen woning in box 3

Naam student: Juliëtte Veerman Roders  
Studentnummer: 582830

Begeleider: Mr. R.B.N. van Ovest  
Tweede beoordelaar: Mr. T.C. Hoogwout

Datum definitieve versie: 10 juli 2024

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van de begeleider, tweede beoordelaar, Erasmus School of Economics of Erasmus Universiteit Rotterdam.

# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Lijst met afkortingen.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1: Inleiding.....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en Relevantie .....   | 5         |
| 1.2 Probleemstelling .....   | 6         |
| 1.3 Afbakening.....  | 6         |
| 1.4 Werkwijze .....  | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2: Eigenwoningregeling in box 1.....</b>                                    | <b>8</b>  |
| 2.1 Inleiding .....  | 8         |
| 2.2 Eigenwoningregeling .....  | 8         |
| 2.2.1 Begrip eigen woning .....  | 8         |
| 2.2.2 Eigenwoningforfait.....  | 9         |
| 2.2.3 Eigenwoningschuld .....  | 9         |
| 2.2.4 Regeling geen of geringe eigenwoningschuld.....                                    | 10        |
| 2.3 Geschiedenis eigenwoningregeling .....   | 11        |
| 2.4 Voor- en nadelen eigenwoningregeling .....   | 12        |
| 2.4.1 Voordelen eigenwoningregeling.....   | 12        |
| 2.4.2 Nadelen eigenwoningregeling .....  | 12        |
| 2.5 Deelconclusie .....  | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3: Eigen woning in box 3 en defiscalisering eigen woning .....</b>          | <b>15</b> |
| 3.1 Inleiding .....  | 15        |
| 3.2 Eigen woning in box 3 na hervorming .....  | 15        |
| 3.2.1 box 3 .....  | 15        |
| 3.2.2 Voorwaarden eigen woning in box 3 .....  | 16        |
| 3.2.3 Eigen woning in box 3 .....  | 17        |
| 3.2.3.1 WOZ-waardestijging.....  | 17        |
| 3.2.3.2 Verliesverrekening .....   | 17        |
| 3.2.3.3 Woongenot eigen woning .....   | 18        |
| 3.2.3.4 Vermogensgroei en vermogenswinst .....   | 18        |
| 3.2.3.5 Invloed woningmarkt .....  | 20        |
| 3.3 Defiscalisering eigen woning .....   | 20        |
| 3.4 Deelconclusie .....  | 22        |
| <b>Hoofdstuk 4: Overgangsrecht.....</b>  | <b>23</b> |
| 4.1 Inleiding .....  | 23        |
| 4.2 Overgangsrecht: eigen woning naar box 3.....   | 23        |
| 4.3 Overgangsrecht: defiscalisering.....   | 24        |
| 4.4 Deelconclusie .....  | 25        |
| <b>Hoofdstuk 5: Rechtsvergelijking eigenwoningregeling met België (Vlaanderen) .....</b> | <b>26</b> |
| 5.1 Inleiding .....  | 26        |
| 5.2 Woonbonus Vlaanderen .....   | 26        |
| 5.2.1 Woonbonus.....   | 26        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.2.2 Geïntegreerde woonbonus .....       | 27        |
| 5.2.3 Woonbonus afgeschaft .....          | 27        |
| 5.3 Onroerende voorheffing .....          | 28        |
| 5.4 Inspiratie voor Nederland .....       | 28        |
| 5.5 Deelconclusie .....                   | 29        |
| <b>Hoofdstuk 6: Conclusie .....</b>       | <b>30</b> |
| <b>Hoofdstuk 7: Literatuurlijst .....</b> | <b>33</b> |

## Lijst met afkortingen

|                         |   |
|-------------------------|---|
| CPB                     | Centraal Planbureau   |
| DNB                     | De Nederlandse Bank   |
| EP                      | Eerste Protocol   |
| EVRM                    | Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van De Mens |
| HR                      | Hoge Raad   |
| MvT                     | Memorie van Toelichting                                     |
| Wet IB 2001             | Wet Inkomstenbelasting 2001                                 |
| Wet rechtsherstel box 3 | de Herstelwet   |
| WOZ                     | Waardering onroerende zaken                                 |

# Hoofdstuk 1: Inleiding

## 1.1 Aanleiding en Relevantie

Al jaren wordt er gesproken over een mogelijke overheveling van de eigen woning van box 1 naar box 3. Het is niet gek dat hierover nog geen beslissing is genomen. De eigen woning naar box 3 heeft vele voordelen en lijkt dus een logische stap om te zetten. Maar een overheveling naar box 3 heeft ook nadelen, het kan nadelig en daarmee ook oneerlijk uitpakken voor eigen woningbezitters, ook tussen woningbezitters onderling. Het is in ieder geval geen eenvoudige stap om te zetten. In deze scriptie wil ik in kaart brengen wat de gevolgen van een mogelijke overheveling zullen zijn, en welke belangen moeten worden afgewogen in het kader van een daarover te nemen beslissing.

De vraag is actueel omdat De Nederlandse Bank (hierna: DNB) heeft voorgesteld om de eigen woning naar box 3 te brengen.<sup>1</sup> DNB zou deze maatregel willen inzetten als één van de te nemen maatregelen voor het oplossen van de wooncrisis. Door een tekort aan woningen zijn de huizenprijzen de laatste jaren tot enorme hoogten gestegen. Vooral voor starters op de woningmarkt is het lastig om een (betaalbare) woning te vinden. Intussen zijn ook de huurprijzen van woningen enorm gestegen en is er een grote ongelijkheid tussen de woonlasten van huurders in de vrije sector en die van de eigenwoningbezitters onder meer door de hypotheekrenteaftrek waarvan alleen de laatsten kunnen profiteren. De gedachte is dat met een overheveling naar box 3, de hypotheekrenteaftrek in box 1 komt te vervallen waardoor de fiscale aantrekkelijkheid van lenen zal afnemen. Dit zal resulteren in een afnemende financierbaarheid van woningen wat een dempend effect zal hebben op de prijzen. Daarnaast zal door deze maatregel de fiscale ongelijkheid tussen huurders en eigen woningbezitters in sommige gevallen worden weggenomen, waarbij ik zeg “in sommige gevallen” omdat veel huurders kunnen profiteren van een aanzienlijke huurtoeslag.<sup>2</sup> Daarnaast hebben woningeigenaren, anders dan huurders, ook onderhoudskosten die zij moeten dragen. Niettemin vindt DNB dat woningeigenaren in zijn algemeenheid nu beter af zijn dan huurders waarbij de hypotheekrenteaftrek voor DNB kennelijk doorslaggevend is. Maar daarbij speelt vermoedelijk ook de gedachte dat DNB al langer zorgen heeft over de enorme hoogte van de eigenwoningschuld in Nederland. DNB zou deze graag lager zien omdat het tot financieel-economische instabiliteit kan leiden.<sup>3</sup>

Naast deze positieve effecten heeft het overhevelen van de eigen woning naar box 3 ook negatieve effecten. Zoals gezegd zal in box 3 de mogelijkheid tot hypotheekrenteaftrek komen te vervallen. Daardoor zullen zonder bijkomende voorzieningen woningeigenaren per saldo meer belasting gaan betalen. Dit zal in individuele gevallen tot problemen kunnen leiden. Woningeigenaren die maximaal hebben geleend en daarbij rekening hebben gehouden met de fiscale aftrek kunnen door het wegvallen daarvan in financiële problemen komen.<sup>4</sup> Verder worden eigenaren die vrijwel hun gehele hypotheek hebben afgelost hierdoor benadeeld doordat hun overwaarde nu gezien wordt als vermogen in box 3, waarover zij opeens

---

<sup>1</sup> De Nederlandse Bank, *Eigen woning naar box 3, wat houdt dat in?*, [dnb.nl](https://www.dnb.nl).

<sup>2</sup> Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, *rijksbegroting 2023/24*, 36410 XV, nr. 2, p. 187.

<sup>3</sup> SEO Economisch onderzoek, 2019, p. 21.

<sup>4</sup> Bani, Barendregt, Bezemer, Blom, Boelhouwer, Bokeloh, Boot, Groot, Groot, Jacobs, van der Krabben, Lejour, Needham, Phlippen & Schoenmaker, ‘Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt, Juni 2022, p. 11.

vermogensbelasting moeten betalen. Weliswaar betalen zij thans in box 1 een huurwaardeforfait maar de hoogte daarvan staat los van de vraag hoeveel zij hebben afgelost.

Kortom, een overheveling van de eigen woning naar box 3 gaat gepaard met veel vragen en onzekerheden en is daarom gecompliceerd. Vooral nog heeft men daarvoor dan ook geen echte stappen willen zetten. Een andere reden om de eigen woning (nog) niet naar box 3 te verplaatsen is omdat de wijze waarop onroerend goed, niet zijnde de eigen woning, zal worden belast in het nieuwe stelsel van box 3, nog niet duidelijk is. Voormalig staatssecretaris Van Rij vond het daarom beleidsmatig niet logisch om de eigenwoningregeling hierin nu al mee te nemen.<sup>5</sup> Dat laatste is wat mij betreft geen goed argument. Uiteraard moet voor een overheveling naar box 3 duidelijk zijn hoe de eigen woning wordt belast maar het is nu juist aan de staatssecretaris om daarover voorstellen te doen en aan de politiek om daarover een besluit te nemen.

Voor de discussie over een ander fiscaal regime voor de eigen woning kan het interessant zijn om te kijken hoe in andere landen in fiscale zin wordt omgegaan met de eigen woning. Mogelijk brengt dat ideeën over hoe wij de eigen woning in Nederland het beste kunnen belasten, dat wil zeggen op een manier die rechtvaardig en efficiënt is om een zo efficiënt mogelijk belastingstelsel te creëren. In hoofdstuk 5 zal ik een globale uiteenzetting geven over hoe de eigen woning in het gewest Vlaanderen in België wordt belast.

## 1.2 Probleemstelling

Ik zal mij in mijn scriptie richten op het onderzoek naar de volgende vraag:

“In hoeverre zou het overhevelen van de eigen woning van box 1 naar box 3 in het Nederlandse belastingstelsel leiden tot een meer rechtvaardige en efficiënte belastingheffing?”

Door middel van de onderstaande deelvragen wordt een antwoord gezocht op de bovenstaande vraag.

1. Hoe is de huidige eigen woning belasting vormgegeven in box 1?
2. Wat zijn de beweegredenen om de eigen woning naar box 3 over te hevelen?
3. Hoe moet een dergelijke overheveling fiscaal worden geregeld en hoe zou aan de mogelijk nadelige fiscale effecten tegemoet kunnen worden gekomen?
4. Stelselvergelijking: Hoe wordt de eigen woning belast in België (Vlaanderen), en kan dit werken in Nederland?

## 1.3 Afbakening

In dit onderzoek wordt rekening gehouden met de fiscale behandeling van de eigen woning binnen de inkomstenbelasting. De analyse zal zich richten op de efficiëntie en rechtvaardigheid binnen het kader van die belasting. Andere belastingen, zoals de overdrachtsbelasting en omzetbelasting, zullen niet worden behandeld in dit onderzoek. In dit

---

<sup>5</sup> *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art 3.110 Wet IB 2001, aant. 3 (online, bijgewerkt 1 juni 2024).

onderzoek naar een overheveling naar box 3 wordt uitgegaan van de huidige wijze van heffen in die box, waarbij ik wel de recente uitspraken van de Hoge Raad (hierna: HR) over de aanvaardbaarheid van een forfaitaire heffing over spaargelden en beleggingen zal betrekken.<sup>6</sup>

## 1.4 Werkwijze

In het tweede hoofdstuk ga ik in op hoe de eigen woning nu in het huidige belastingstelsel wordt belast. Ik zal de achtergrond schetsen van de keuzes die daarvoor destijds zijn gemaakt. Die achtergrond is belangrijk om te beoordelen of er inmiddels door andere omstandigheden aanleiding is om de eigen woning op een andere manier te belasten.

Dat laatste komt in het derde hoofdstuk aan de orde. In dat hoofdstuk zal ik ingaan op de vraag hoe de eigen woning in box 3 belast zou kunnen worden en waarom je dat zou willen.

In het vierde hoofdstuk zal ik ingaan op de vraag wat je voor een overheveling (fiscaal) moet regelen en welke voorzieningen kunnen worden getroffen om nadelige effecten op te heffen en om zoveel mogelijk aan bestaande belangen tegemoet te komen.

In hoofdstuk vijf zal ik kijken hoe de eigen woning in het Vlaamse gewest in België is belast. Ik ga kijken of daaruit inspiratie is te halen voor Nederland.

Ik heb ervoor gekozen om de belasting op de eigen woning in Vlaanderen te onderzoeken omdat Vlaanderen namelijk de zogenoemde ‘woonbonus’ kent die, net zoals de hypotheekrenteaftrek, leidt tot een belastingvermindering voor de eigenwoningbezitter. Aan deze woonbonus zijn andere voorwaarden verbonden dan aan de aftrek in Nederland en er zijn ook verschillen in de uitvoering.<sup>7</sup> Vlaanderen heeft de woonbonus afgeschaft op 1 januari 2020. Het is interessant voor Nederland om te analyseren hoe Vlaanderen dit proces van afschaffen heeft gedaan en wat de gevolgen daarvan zijn geweest.

In hoofdstuk 6 zal ik mijn conclusie geven. Daarbij zal ik ook de vraag betrekken of het met de fiscale belasting van de eigen woning in Nederland niet helemaal anders moet. We kunnen denken aan het Nederlandse frame van een box 1 of een box 3, maar misschien kan het wel helemaal anders en beter. In een aparte box voor de eigen woning bijvoorbeeld of mogelijk het volledig defiscaliseren van de eigen woning. Als je iets wil veranderen dan zou je ook die mogelijkheden moeten overdenken.

In mijn scriptie zal ik zoveel mogelijk verwijzen naar daarvoor relevante literatuur.

---

<sup>6</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:705.

<sup>7</sup> Belastingdienst Vlaanderen, Belastingvermindering voor de enige en eigen woning (woonbonus), [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be).

## Hoofdstuk 2: Eigenwoningregeling in box 1

### 2.1 Inleiding

Eenieder die in Nederland woont en een eigen woning bezit moet hierover belasting betalen. In de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) wordt de eigen woning belast in box 1 als inkomen uit werk en woning. De wetgever had ervoor kunnen kiezen om de eigen woning als vermogensbestandsdeel te beschouwen en dus te belasten in box 3 als inkomen uit sparen en beleggen toen de wet IB 2001 werd ingevoerd. De wetgever heeft hier echter destijds niet voor gekozen en heeft besloten om de eigen woning hetzelfde te belasten zoals de eigen woning werd belast in de Wet IB 1964.<sup>8</sup>

Door het belasten van de eigen woning in box 1 gaat de wetgever ervan uit dat de eigen woning een bron van inkomen is. De voorwaarden van een bron van inkomen zijn deelname aan het economisch verkeer en het beogen van voordeel dat ook redelijkerwijs kan worden verwacht.<sup>9</sup> In de daarop van toepassing zijnde jurisprudentie komt naar voren dat in feite een onroerend goed per definitie inkomen genereert tenzij redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de economische huurwaarde de kosten, lasten en afschrijvingen – renten en geldleningen buiten beschouwing gelaten – zal overtreffen.<sup>10</sup> De wetgever kent aan de eigen woning een consumptief element en een inkomenselement toe. Het gebruik van de woning kent op zichzelf een consumptief karakter. Het inkomenselement ziet op het feit dat het geen verschil maakt of de eigen woning is aangekocht voor eigen gebruik of voor exploitatie, beide gevallen worden gezien als een investering.<sup>11</sup>

De manier waarop de eigen woning wordt belast in de inkomstenbelasting staat in afdeling 3.6 belastbare inkomsten uit eigen woning van de Wet IB 2001.

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag hoe de eigen woning wordt belast in box 1. In hoofdlijnen wordt uiteengezet hoe de eigenwoningregeling is vormgegeven in de Wet IB 2001. Verder wordt de ontstaansgeschiedenis van de eigenwoningregeling toegelicht en worden de voor- en nadelen van deze regeling aangestipt.

### 2.2 Eigenwoningregeling

#### 2.2.1 Begrip eigen woning

De eigen woning kwalificeert als eigen woning als aan een aantal voorwaarden cumulatief wordt voldaan. Ten eerste moet de belastingplichtige, de fiscaal partner of beiden eigenaren zijn van de betreffende woning. Dit kan ook inhouden een economisch eigendom of een lidmaatschap van een coöperatie die de woning in eigendom heeft. Daarnaast moet de woning een gebouw of een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen zijn en moet de eigen woning de belastingplichtige of zijn fiscaal partner anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan. De belastingplichtige en zijn fiscaal partner mogen

---

<sup>8</sup> *Kamerstukken II* 1998/99, 26727, nr. 3, p. 31

<sup>9</sup> Conclusie A-G van Ballegooijen, onderdeel 3 bij HR 26 februari 2010, ECLI:NL:PHR:2010:BJ5177.

<sup>10</sup> HR 28 april 1976, ECLI:NL:HR:1976:AX3718.

<sup>11</sup> Heithuis, Kavelaars, Schuver 2021, p. 433.



tezamen maximaal één hoofdverblijf in aanmerking nemen. Verder moeten de belastingplichtige en/of zijn partner de voordelen genieten uit de eigen woning en de kosten dragen voor de eigen woning. Als laatste voorwaarde moet de waardeverandering van de eigen woning de belastingplichtige of zijn partner grotendeels aangaan.<sup>12</sup> Dit betekent dat de belastingplichtige of zijn partner voor minimaal 50% belang moet hebben bij de waardeontwikkeling van de woning. In het besluit van 24 november 2009 kent de Staatssecretaris van Financiën de volgende definitie aan de waardeontwikkeling van de eigen woning toe: *“De waardeontwikkeling is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop van de woning en de waarde in het economische verkeer op het moment van doorverkoop van de woning.”*<sup>13</sup>

### 2.2.2 Eigenwoningforfait

De eigen woning wordt in Nederland belast in box 1 van de inkomstenbelasting. In box 1 worden inkomsten uit werk en woning belast. De belastbare inkomsten uit de eigen woning zijn de voordelen uit eigen woning verminderd met de op die voordelen drukkende aftrekbare kosten.<sup>14</sup> De voordelen worden berekend aan de hand van een forfaitair percentage. Dit percentage wordt bepaald aan de hand van de eigenwoningwaarde en dit percentage neemt toe naarmate de eigenwoningwaarde hoger is. Voor woningen met een eigenwoningwaarde tussen €75.000 en €1.310.000 bedraagt dit percentage 0.35%. De eigenwoningwaarde is gelijk aan de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Hierna: WOZ). De WOZ-waarde die in aanmerking wordt genomen voor de inkomstenbelasting is de waarde op 1 januari van het jaar voor het jaar van de inkomstenbelastingaangifte. De WOZ-waarde vermenigvuldigd met het forfaitaire percentage wordt het eigenwoningforfait genoemd en wordt opgeteld bij de inkomsten in box 1.<sup>15</sup>

### 2.2.3 Eigenwoningschuld

Eigenwoningeigenaren kunnen rente en kosten die betrekking hebben op de schuld die is aangegaan ten behoeve van de eigen woning aftrekken van hun inkomsten in box 1. Dit wordt de hypotheekrenteaftrek genoemd.<sup>16</sup>

Sinds 1 januari 2013 zijn er nadere eisen gesteld voor leningen om te kwalificeren als eigenwoningschuld. Dat is gedaan om het totale bedrag aan uitstaande hypothecaire leningen te verminderen.<sup>17</sup> De totale hypotheekschuld is al jaren veel te hoog – in 2021 in totaal 765 miljard – wat leidt tot risico's niet alleen voor individuele huishoudens maar ook voor onze economie. Dat laatste zit als volgt. Als het goed gaat met de economie, stijgen de huizenprijzen extra hard, want doordat we zoveel lenen kunnen we meer betalen voor een woning. En als huizen daardoor meer waard worden, worden huizenbezitters rijker en gaan zij meer geld uitgeven. Hierdoor groeit onze economie extra hard. Als het slecht gaat met de economie, werkt het precies andersom. Dat zagen we in de periode 2009-2013. Toen daalden de huizenprijzen. Een op de drie huishoudens met een hypotheek kwam onder water te staan.

---

<sup>12</sup> Artikel 3.111 wet IB 2001.

<sup>13</sup> Besluit eigenwoningregeling (Inkomstenbelasting). Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M, (*Stcrt.* 2009, 18386), p. 5.

<sup>14</sup> Art 3.110 wet IB 2001.

<sup>15</sup> Art 3.112 wet IB 2001.

<sup>16</sup> Art 3.120 wet IB 2001.

<sup>17</sup> SEO Economisch onderzoek, 2019, p. 27.

Veel van deze huishoudens gingen vervolgens bezuinigen. Daardoor kreeg de economie een extra klap.<sup>18</sup>

Met de invoering van artikel 3:119a lid 1 IB 2001 zijn daarom aanvullend de volgende cumulatieve eisen gesteld om te kwalificeren als eigenwoningschuld:

1. De lening moet zijn aangegaan in verband met de eigen woning;
2. De lening dient in maximaal 360 maanden te worden afgelost en volgt een annuïtair of lineair aflossingsschema (aflossingsplicht);
3. De aflossingsverplichting wordt daadwerkelijk nagekomen (aflossingseis);
4. Jaarlijks in de aangifte wordt informatie verstrekt aan de belastingdienst die volgens ministeriële regeling vereist is als de lening geen bancaire lening is.

Voor leningen die zijn afgesloten voor 1 januari 2013 geldt de verplichte aflossingsplicht en aflossingseis niet. Wel is er voor deze leningen een beperking van de renteaftrek, namelijk tot een periode van maximaal 30 jaar na het aangaan van de lening.

De eigenwoningschuld moet om aftrekbaar te zijn, zijn aangegaan voor bepaalde doeleinden, dit wordt het oogmerkvereiste genoemd. Daarbij gaat het om de verwerving, verbetering of het onderhoud van de eigen woning. Daarnaast kan de schuld ook betrekking hebben op financieringskosten die betrekking hebben op de geldlening voor de eigen woning of het afkopen van rechten van erfpacht, opstal of beklemming.

De omvang van de eigenwoningschuld wordt verminderd door het positieve bedrag van de eigenwoningreserve.<sup>19</sup> De eigenwoningreserve is gelijk aan de overwaarde. De overwaarde is de verkoopopbrengst van de woning min de eigenwoningschuld van de oude woning. Indien binnen een termijn van drie jaar een nieuwe woning wordt aangekocht is het maximale bedrag waarover de belastingplichtige hypotheekrenteaftrek krijgt, gelijk aan de eigenwoningschuld verminderd met de eigenwoningreserve.<sup>20</sup> Eventuele voor de woning ontvangen schenkingen die zijn vrijgesteld van schenkbelasting (waaronder de inmiddels afgeschafte 'jubelton') worden eveneens in mindering gebracht op de eigenwoningschuld.<sup>21</sup>

#### 2.2.4 Regeling geen of geringe eigenwoningschuld

Als er sprake is van geen of een geringe eigenwoningschuld waardoor het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare rentekosten is de Wet Hillen van toepassing. Met de Wet Hillen hebben eigenwoningeigenaren met geen of een geringe eigenwoningschuld toch recht op enige aftrek van het eigenwoningforfait. De aftrek is in 2024 gelijk aan het verschil tussen de voordelen uit eigen woning (eigenwoningforfait) en de op deze voordelen drukkende kosten vermenigvuldigd met 80 procent. De aftrek wordt in mindering gebracht op het eigenwoningforfait.<sup>22</sup> Het doel van de Wet Hillen was om eigenwoningbezitters te stimuleren om de eigenwoningschuld sneller af te lossen.<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> De Nederlandse Bank, *Onze hoge hypotheekschulden – risico's en oplossingen*, [dnb.nl](https://www.dnb.nl).

<sup>19</sup> Art 3.119a lid 3 Wet IB 2001.

<sup>20</sup> Art 3.119aa Wet IB 2001.

<sup>21</sup> Art 3.119a lid 3 Wet IB 2001.

<sup>22</sup> Art 3.123a wet IB 2001.

<sup>23</sup> *Kamerstukken II 2003/04, 29209, nr. 3, p. 1 (MvT)*.

Sinds 1 januari 2019 wordt het recht op aftrek voor eigenwoningeigenaren met geen of geringe eigenwoningschuld afgebouwd. Ieder jaar neemt het recht op aftrek af met 3.33% totdat er geen recht op aftrek meer bestaat. Daarmee is er in 2048 geen recht op aftrek meer voor eigenaren met geen of een geringe eigenwoningschuld.<sup>24</sup>

## 2.3 Geschiedenis eigenwoningregeling

Na de tweede wereldoorlog ontstond het idee dat eigenwoningbezit bijdroeg aan de 'woonbeschaving' en de emancipatie van de 'gewone' burger. Het zou het verantwoordelijkheidsgevoel, 'spaarzin', 'properheid' en de 'gezinsstabiliteit' stimuleren. In 1945 bestond nog maar 28% van de woningen uit koopwoningen. Dit kwam mede doordat banken geen leningen verstrekten in de mate waarin wij dat nu gewend zijn. Als je een woning wilde kopen moest je minimaal een derde van de koopprijs zelf inleggen. Om de aanschaf van de eigen woning voor meer mensen aantrekkelijk te maken werden bouwspaarkassen opgericht. Hier konden mensen tegen hoge rentes sparen voor een eigen woning. Het effect van deze maatregel bleek echter beperkt. Daarom werden halverwege de 20<sup>ste</sup> eeuw premiekoopregelingen en hypotheekgaranties ingevoerd om het eigenwoningbezit verder te stimuleren. Dit had wel effect, in 1971 was 35% van de huizen een koophuis. Door deze regelingen verstrekten banken steeds meer leningen. Er kwamen nieuwe hypotheekproducten zoals de spaarhypotheek en de aflossingsvrije hypotheek. Later volgde de beleggingshypotheek. Banken werden ook soepeler met hun hypotheekvoorwaarden. Zo werd het vanaf 1993 mogelijk om het inkomen van de partner mee te nemen bij het vaststellen van het maximale hypotheekbedrag.

Bij de invoering van de Wet IB 1914 werd het idee geïntroduceerd van de hypotheekrenteaftrek zoals we die nu kennen, waarbij betaalde rente kan worden afgetrokken van andere inkomsten. Vanaf de jaren negentig werd de hypotheekrenteaftrek pas gezien als instrument om het eigenwoningbezit te stimuleren. In eerste instantie ging het om een behoorlijk ruime regeling maar al vrij snel kwamen er beperkingen op deze 'algemene' aftrek. Deze beperkingen werden ingevoerd om onder andere schuldopbouw te ontmoedigen, de budgettaire kosten van de overheid te beperken en de stijgende huizenprijzen als gevolg van de hypotheekrenteaftrek enigszins te remmen.<sup>25</sup> Zo gold de hypotheekrente aanvankelijk zowel voor de eigen woning als de tweede woning. Dat laatste was na de belastingherziening in 2001 niet meer mogelijk. Ook kwam er in 2001 een beperking van de hypotheekrenteaftrek tot maximaal 30 jaar. Deze beperkingen waren op zich niet heel vergaand en hadden daarom ook niet veel effect. Een echte verandering kwam er pas in 2013 door de aangescherpte regels voor het verstrekken van hypothecaire leningen. De hypothecaire lening kent sindsdien een aflossingsplicht en aflossingseis. De lening moet annuïtair of lineair worden afgelost binnen 30 jaar en de aflossingsverplichting moet daadwerkelijk worden nagekomen. Deze aangescherpte eisen hebben pas echt effectief bijgedragen aan het beperken van de aftrek van hypotheekrente.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> *Kamerstukken II 2017/18*, 34819, nr. 3, p. 1.

<sup>25</sup> SEO Economisch onderzoek, 2019, p. 72.

<sup>26</sup> Centraal Planbureau, *Een politiek-economische analyse van de groei en beperking van de hypotheekrenteaftrek*, 30 juni 2016.

## 2.4 Voor- en nadelen eigenwoningregeling

### 2.4.1 Voordelen eigenwoningregeling

Zoals hiervoor beschreven heeft de mogelijkheid om hypotheekrente en andere aan de woning verbonden kosten af te trekken gezorgd voor een forse toename van het eigenwoningbezit. Zes op de tien huishoudens hadden een eigen woning in 2022.<sup>27</sup> Met deze toename is het beleidsdoel dat de overheid zich destijds stelde om het eigenwoningbezit fors te laten toenemen wel bereikt. Daaraan doet niet af dat het momenteel vooral voor starters moeilijk is om aan een geschikte woning te komen. De oorzaak daarvan ligt in het tekort aan woningen en de hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn. Aan de fiscale faciliteiten ligt het niet. Hoewel de mogelijkheden van hypotheekrenteaftrek door de jaren heen wel zijn beperkt, bestaan deze nog steeds. Door het tekort aan woningen – de wooncrisis – zal deze faciliteit echter geen of nauwelijks effect sorteren. Door het algemene tekort aan woningen zal het eigenwoningbezit nu niet veel meer (kunnen) toenemen.

### 2.4.2 Nadelen eigenwoningregeling

Tegelijkertijd kleven er aan de eigenwoningregeling veel nadelen. Ten eerste is het voor de overheid een grote kostenpost. De eigenwoningregeling kent een budgettair beslag van €5,5 miljard structureel.<sup>28</sup> Door de hypotheekrenteaftrek is het financieel aantrekkelijk om veel geld te lenen. Dit zorgt voor een hoger bedrag aan hypotheekrenteaftrek en dus voor nog een grotere druk op het overheidsbudget. De aftrek heeft dus een zichzelf versterkend effect.

Een hoge hypotheekschuld kan voor huishoudens risico's met zich meebrengen. Wanneer een substantieel deel van de maandelijkse inkomsten besteed wordt aan het aflossen van de eigenwoningschuld en de bijbehorende hypotheekrente, blijft er weinig financiële ruimte over voor onverwachte uitgaven. Bovendien kan een hoge hypotheekschuld ertoe leiden dat de hypotheek 'onder water' komt te staan bij een daling van de huizenprijzen. Dit onder water staan van de woning betekent dat de marktwaarde van de woning lager is dan de resterende hypotheekschuld.<sup>29</sup> Daarnaast zorgt een lagere eigenwoningschuld tot financieel-economische stabiliteit.<sup>30</sup> In tijden van crisis kan een hoge schuldopbouw nadelige macro-economische gevolgen hebben.<sup>31</sup>

Door de hypotheekrenteaftrek wordt het financieel aantrekkelijker om een huis te kopen. Dit is één van de redenen voor de zeer forse stijging van de huizenprijzen in de afgelopen twintig jaar. De prijzen van koopwoningen zijn in april 2024, 7,5% hoger dan een jaar daarvoor.<sup>32</sup> Het gevolg van deze enorme stijging is dat het voor starters en mensen met lage inkomens moeilijk is om een voor hen betaalbare woning te vinden. Hoewel de stijging van de huizenprijzen ook door andere factoren wordt veroorzaakt, namelijk een algeheel tekort aan woningen en tot vorig jaar nog een bijzonder lage hypotheekrente, speelt de hypotheekrenteaftrek nog steeds een belangrijke rol in de waardeontwikkeling van woningen. De hypotheekrenteaftrek heeft

---

<sup>27</sup> CBS, *Vermogen van huishoudens opnieuw gestegen*, 2023.

<sup>28</sup> *Kamerstukken II 2019/20*, 32847, nr. 583, p. 6.

<sup>29</sup> De Nederlandse Bank, *Onze hoge hypotheekschulden – risico's en oplossingen*, [dnb.nl](https://www.dnb.nl).

<sup>30</sup> *Kamerstukken II 2012/2013*, 33405, nr. 3.

<sup>31</sup> SEO Economisch onderzoek, 2019, p. 72.

<sup>32</sup> CBS, *Koopwoningen in april 7,5 procent duurder dan jaar eerder*, 2024.

uiteraard geen dempend effect op de prijzen. Daarentegen zou het afschaffen daarvan dat effect wel kunnen hebben. Ik kom daar later in hoofdstuk 3.2.3.5 op terug.

Tot slot heeft de eigenwoningregeling ook gezorgd voor een vergroting van de kloof tussen hoge en lage inkomens. Los van de moeilijkheid voor starters en mensen met lage inkomens om, gelet op de hoge huizenprijzen, aan een betaalbare woning te komen, leidt de regeling ook op zichzelf tot een vergroting van de kloof tussen arm en rijk. Hoe hoger het inkomen of vermogen, hoe meer je hypotheccair kunt lenen en hoe meer je van de hypotheekrenteaf trek kunt profiteren. Daarbij levert de aftrek in de hoogste belastingschijf waarin de hogere inkomens voor een goed deel vallen per saldo ook het meeste op. Aan dit bezwaar is wel enigszins tegemoetgekomen met een geleidelijke verlaging van het aftrektarief in de hoogste belastingschijf, dat wil zeggen de schijf die geldt voor inkomens hoger dan EUR 75.518,00.<sup>33</sup> Vanaf 2014 is het aftrektarief jaarlijks verlaagd met 0,5% , en vanaf 2019 is deze versneld met 3% per jaar. Met deze verlaging is het aftrektarief in 2023 gelijk geworden aan het tarief van de lagere schijf.<sup>34</sup> Daarnaast is vanaf 1 januari 2013 de aftrek beperkt tot hypotheccaire leningen waarop wordt afgelost, waarbij het gaat om lineaire of annuïteitenhypothecken. Voor aflossingsvrije hypothecken is er geen recht op aftrek meer.

De wetgever heeft de afgelopen jaren dus wel verschillende maatregelen genomen om de neveneffecten van de eigenwoningregeling te beperken, echter door deze maatregelen is de regeling zeer complex geworden, wat ten koste gaat van de begrijpelijkheid en de uitvoerbaarheid van de regeling. Door de vele aanpassingen van de eigenwoningregeling is er geen sprake meer van een eenvoudige en robuuste wetgeving. Het is voor de Belastingdienst geen makkelijke opgave om de eigenwoningregeling te controleren op haar juistheid. De controle vereist vaak veel informatie, die vaak niet volledig beschikbaar is, over het 'eigenwoningverleden' van de eigenwoningbezitter. Dit leidt ertoe dat de eigenwoningreling slecht uitvoerbaar is.<sup>35</sup>

## 2.5 Deelconclusie

Na de tweede wereldoorlog ontstond het idee dat het eigenwoningbezit het verantwoordelijkheidsgevoel, spaarzin, properheid en gezinsstabiliteit van burgers zou stimuleren. Daarvoor zijn diverse maatregelen genomen waar de eigenwoningregeling er een van is. De eigenwoningregeling, en de daaraan verbonden mogelijkheid om hypotheekrente af te trekken, heeft ervoor gezorgd dat het eigenwoningbezit fors is toegenomen, in 2022 tot een percentage van 60%. De regeling heeft dan ook zeker bijgedragen aan het hiervoor genoemde beleidsdoel. Maar ook moet worden onderkend dat de regeling een aantal zeer nadelige effecten kent. De regeling heeft geleid tot een verbetering van de financierbaarheid met een forse stijging van de huizenprijzen tot gevolg. Daardoor is het voor starters en voor mensen met lagere inkomens moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Daarnaast profiteren de hogere inkomens het meest, alleen al omdat zij zich een hogere hypotheccaire lening kunnen permitteren, wat tot meer aftrekbaarheid en dus ongelijkheid leidt. Er zijn maatregelen genomen om de verschillen te verkleinen maar de regeling als geheel is er niet eenvoudiger op geworden, wat tot problemen leidt voor de uitvoerbaarheid. Daarnaast is het

---

<sup>33</sup> Artikel 2.10 lid 1 Wet IB 2001.

<sup>34</sup> *Kamerstukken II* 2018/19, 35026, nr. 3, p. 9.

<sup>35</sup> Panteia, 2019, p. 89.

de vraag hoe effectief de regeling nog is. De regeling is destijds ingevoerd om eigenwoningbezit te stimuleren, maar met het huidige tekort aan woningen is dat effect er niet of nauwelijks. Intussen lijkt er ook geen noodzaak meer om het eigenwoningbezit te gebruiken om het verantwoordelijkheidsgevoel en de emancipatie van burgers te bevorderen. Een dergelijk beleidsdoel is nu wel een beetje uit de tijd.

De nadelen van de eigenwoningregeling zijn groot terwijl van de daaraan verbonden voordelen niet of nauwelijks meer sprake is. We zouden daarom naar iets anders moeten kijken. Een overheveling naar box 3 zou daarvoor kansen kunnen geven.

De eigen woning wordt in het huidige stelsel als een bron van inkomsten aangemerkt en de kosten die je daarvoor maakt, waaronder betaalde hypotheekrente, worden daarmee vrijwel 'automatisch' gezien als een aftrekbare post verwervingskosten. Het 'inkomen' uit de eigen woning wordt tot uitdrukking gebracht in een huurwaardeforfait en eigenlijk doet dat wat gekunsteld en onwerkelijk aan. Dit roept de vraag op waarom de eigen woning überhaupt wordt belast in box 1 in plaats van box 3. In het volgende hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de eigen woning belast zou kunnen worden in box 3 en wat de voordelen daarvan kunnen zijn.

## Hoofdstuk 3: Eigen woning in box 3 en defiscalisering eigen woning

### 3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk werd al duidelijk dat door de vele neveneffecten die bij de eigenwoningregeling komen kijken het de vraag is of de eigen woning nog wel op de juiste plek zit in box 1. Het is twijfelachtig of het stimuleren van het eigenwoningbezit, wat de doelstelling is van de eigenwoningregeling, nog wel houdbaar is. Om deze reden is een herkwalificatie van de eigen woning van box 1 naar box 3 of een defiscalisering misschien een oplossing. Mogelijk leidt dat ertoe dat de belastingheffing op de eigen woning aanzienlijk minder complex wordt en de belastingheffing meer in balans en meer rechtvaardig wordt.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe een dergelijke belasting op de eigen woning kan worden vormgegeven in box 3. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht om de eigen woning te defiscaliseren. De voor- en nadelen van deze verschillende belastingregelingen worden in dit hoofdstuk behandeld.

### 3.2 Eigen woning in box 3 na hervorming

#### 3.2.1 box 3

In box 3 wordt belasting geheven over inkomsten uit sparen en beleggen.<sup>36</sup> Sinds 1 januari 2001 wordt in box 3 belasting geheven op voordelen uit sparen en beleggen op basis van een forfaitair rendement. Dit forfaitair rendement was voor alle vermogensbestanddelen gelijk aan 4%. De HR heeft bepaald dat dit forfaitair rendement mogelijk in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol (hierna: EP) bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (hierna: EVRM).<sup>37</sup> Sinds 1 januari 2017 is daarom gekozen voor een forfaitair rendement dat meer overeen zou moeten komen met het werkelijke rendement. Dit rendement was gebaseerd op het gemiddelde rendement en ging uit van een beleggingsmix van spaartegoeden, overige beleggingen en schulden.<sup>38</sup>

In zijn zogenoemde Kerstarrest van 24 december 2021 oordeelde de HR dat deze manier van heffen een inbreuk vormt op het discriminatieverbod in artikel 14 EVRM en de bescherming van het eigendomsrecht in artikel 1 EP EVRM.<sup>39</sup> De HR besliste dat de belastingdruk op niet risicovolle beleggingen te zwaar was en er een ongelijke behandeling bestond tussen de groep belastingplichtigen met risicovolle beleggingen omdat belastingheffing plaatsvond op basis van een fictief rendement, dus ook als dit rendement in werkelijkheid niet werd behaald.

Naar aanleiding van het Kerstarrest is de Wet rechtsherstel box 3 ingevoerd (hierna: de Herstelwet). Het doel van deze wet is om de box 3 heffing, met terugwerkende kracht, in overeenstemming te brengen met de uitspraak van de HR, althans in zoverre het om belastingplichtigen gaat die (tijdig) bezwaar tegen de betreffende aanslag hebben gemaakt.

---

<sup>36</sup> Artikel 5.1 Wet IB 2001.

<sup>37</sup> HR 14 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:816.

<sup>38</sup> *Kamerstukken II 2015/16*, 34302, nr. 3, p. 43.

<sup>39</sup> HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

De Herstelwet gaat nog steeds uit van een fictief rendement maar sluit beter aan bij het werkelijk rendement doordat het vermogen in drie categorieën wordt onderverdeeld: banktegoeden, overige beleggingen en schulden. Voor banktegoeden geldt nu een lager percentage, een percentage dat beter aansluit op de bijzonder lage rente die in de afgelopen jaren gold voor spaartegoeden. De Herstelwet ziet op de jaren 2017 tot en met 2022. Vanaf 1 januari 2023 is de Overbruggingswet box 3 (hierna: de Overbruggingswet) in de plaats getreden van de Herstelwet. De Overbruggingswet gaat uit van dezelfde methodiek als de Herstelwet.<sup>40</sup> Het doel van de Overbruggingswet is om de periode te overbruggen totdat er in box 3 een nieuw stelstel zal zijn ingevoerd op basis van het werkelijke rendement.

Op 6 juni 2024 heeft de HR een belangrijke uitspraak gedaan wat betreft box 3. De HR concludeert dat ook de Herstelwet en de Overbruggingswet een inbreuk zijn op het discriminatieverbod en de bescherming van het eigendomsrecht indien het forfaitair rendement hoger is dan het werkelijk rendement. Het is volgens de HR dan wel aan de belastingplichtige om aan te tonen dat het forfaitaire rendement hoger is dan zijn werkelijke rendement.<sup>41</sup>

### 3.2.2 Voorwaarden eigen woning in box 3

De vraag is wat het voorgaande betekent voor een overheveling van de eigen woning naar box 3. Als de overheid de eigen woning wil overhevelen naar box 3 zou een daarvoor te treffen regeling, gelet op de hiervoor genoemde jurisprudentie niet meer mogen uitgaan van een forfaitair rendement.

Naast deze juridische beperking zou bij een overheveling naar box 3 ook een aantal beleidsdoelen moeten worden betrokken die tot een werkelijke verbetering ten opzichte van de huidige regeling in box 1 moeten leiden. In dat kader kan, gelet op de hiervoor onder 2.4.2. beschreven nadelen van de huidige box 1 regeling, aan de volgende doelen of uitgangspunten worden gedacht:<sup>42</sup>

- Financiering met vreemd vermogen ontmoedigen

De nieuwe regeling moet financiering van de eigen woning met vreemd vermogen ontmoedigen. In plaats daarvan moet de regeling juist het aflossen van de eigenwoningsschuld stimuleren. De nieuwe eigenwoningregeling zou niet tot een verstoring moeten leiden van de door de belastingplichtige te maken financieringskeuzes bij de aankoop van een eigen woning.

- Evenwichtige eigenwoningregeling bij gezond schuldniveau

Wanneer het nu zeer hoge schuldniveau van de eigen woning in Nederland tot een niveau is gedaald waarbij een economische crisis zonder al te veel problemen kan worden opgevangen, moet de eigenwoningregeling zo worden ingericht dat deze de keuze tussen financieren met eigen en vreemd vermogen, kopen en huren, ofwel de keuze tussen woonconsumptie en overige consumptie zo min mogelijk beïnvloed.

- Eigenwoningregeling moet eenvoudiger

---

<sup>40</sup> HR, *box 3-heffing nog steeds discriminerend*, [hogeraad.nl](https://www.hogeraad.nl), 6 juni 2024.

<sup>41</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:705.

<sup>42</sup> Bruijsten, WFR 2018/148, p. 6.



De nieuwe regeling moet duidelijk en eenvoudig zijn voor de belastingplichtigen zodat zij zonder veel moeite hun fiscale verplichtingen kunnen begrijpen. Daarnaast moet de nieuwe regeling voor de Belastingdienst uitvoerbaar zijn.

### 3.2.3 Eigen woning in box 3

Naar aanleiding van de uitspraak van de HR van 6 juni 2024 is het niet meer mogelijk om de eigen woning in box 3 te belasten op basis van een forfaitair rendement als dit forfaitaire rendement van de eigen woning hoger is dan het werkelijke rendement. Zou dit wel gebeuren dan is dit in strijd met het discriminatieverbod van artikel 14 EVRM en de bescherming van het eigendomsrecht in artikel 1 EP EVRM.<sup>43</sup>

#### 3.2.3.1 WOZ-waardestijging

Stel dat de eigen woning naar box 3 wordt overgeheveld, dan zou dat, gelet op de genoemde beslissing van de HR, kunnen of moeten betekenen dat het alsdan te bepalen werkelijke rendement van de eigen woning gelijk wordt getrokken aan de WOZ-waardestijging.<sup>44</sup> De belasting die dan wordt geheven over de eigen woning geldt dan als een vermogensaanwasbelasting. Het gaat om het nominale rendement, dat wil zeggen dat er geen rekening wordt gehouden met inflatie.<sup>45</sup> De WOZ-waardestijging zou dan worden gesteld op het verschil tussen de WOZ-waarde op 1 januari van het betreffende belastingjaar en de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar daarvoor. In de meest eenvoudige regeling – tenslotte is eenvoudig een beleidsdoel – wordt geen rekening gehouden met het positieve of negatieve rendement in andere jaren.<sup>46</sup> De waardestijging wordt dan in procenten uitgedrukt en is gelijk aan het werkelijke rendement. Voor de waardestijging van de eigen woning maakt het in box 3 niet uit of de eigen woning gefinancierd is met vreemd of eigen vermogen. Tenslotte wordt ook voor de andere vermogensbestanddelen in box 3 een dergelijk onderscheid in financiering niet gemaakt. Dit zorgt voor fiscale neutraliteit omdat er geen belastingvoordelen meer zitten aan het hebben van een eigen woning ten opzichte van andere vermogensbestanddelen, hetgeen dus goed aansluit op de hiervoor onder 3.2.2 genoemde voorwaarden of uitgangspunten voor een nieuwe eigenwoningregeling.<sup>47</sup>

#### 3.2.3.2 Verliesverrekening

In het nieuwe wetvoorstel voor box 3 met een beoogde inwerkingtreding op 1 januari 2027, waarin vooralsnog de eigen woning nog niet is meegenomen, is voorwaartse verliesverrekening wel mogelijk. De wetgever vindt dat verliesverrekening essentieel is voor een rechtvaardige en evenwichtige belastingheffing omdat daarmee meer wordt tegemoetgekomen aan het draagkrachtbeginsel. Door verliesverrekening toe te passen wordt voorkomen dat uiteindelijke niet gerealiseerde waardestijgingen worden belast.<sup>48</sup> Voor de internetconsultatie van het nieuwe wetvoorstel voor box 3 was het voorstel dat ook achterwaartse verliesverrekening mogelijk zou zijn. Dit voorstel is echter aangepast omdat de kosten hiervoor te hoog zijn. Daarnaast zou, volgens de kamerstukken die hierop betrekking

---

<sup>43</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:704.

<sup>44</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:704, artikel 5.4.8.

<sup>45</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:704, artikel 5.4.4.

<sup>46</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:704, artikel 5.4.5.

<sup>47</sup> Bruijsten, WFR 2018/148, p. 6.

<sup>48</sup> *Kamerstukken II 2022/23*, 27926, nr. 376, p. 16 (MvT).

hebben, de uitvoerbaarheid te complex worden, alleen al omdat de Belastingdienst dan allerlei aanslagen uit het verleden zou moeten aanpassen. Daarom is er beleidsmatig voor gekozen om alleen voorwaartse verliesverrekening mogelijk te maken.<sup>49</sup> Als de eigen woning naar box 3 gaat en daarbij gekozen wordt voor een systeem van een belasting van jaarlijkse vermogensaanwas moet, naar mijn mening, in ieder geval een voorwaartse verliesverrekening mogelijk zijn om nog enigszins tot een rechtvaardige heffing te komen. Een achterwaartse verliesverrekening zal te ingewikkeld zijn en niet (goed) uitvoerbaar.

### 3.2.3.3 Woongenot eigen woning

Naast dat er geheven wordt over de WOZ-waardestijging kan de wetgever ervoor kiezen om een nieuwe definitie van het rendement van de eigen woning te formuleren en hierover te heffen. Echter, is het niet eenvoudig om deze definitie te bepalen. Deze definitie moet namelijk gelijk zijn aan het woongenot wat je kan toekennen aan het hebben van een eigen woning. Woongenot is een subjectief begrip en het is dus lastig om hieraan een voor eenieder geldende omschrijving te koppelen. In ieder geval zou rekening moeten worden gehouden met de fysieke kenmerken van de woning, de ligging en de omgeving. Daarnaast zouden economische factoren moeten worden meegewogen zoals de huur die de belastingplichtige moet betalen als de belastingplichtige geen eigen woning bezit, hypotheeklasten, onderhoudskosten en gemeentelijke belastingen. Voor een deel, wat betreft de bespaarde huur, ben je dan weer terug bij af, namelijk bij het huidige huurwaardeforfait in box 1. Ook voor de hypotheekrente behoud je daarmee min of meer de thans bestaande mogelijkheid van hypotheekrenteaftrek, met alle hiervoor beschreven nadelen van dien. En ook de kosten van onderhoud zullen lastig te bepalen zijn. Het zal niet eenvoudig zijn om onderhoud te onderscheiden van woningverbetering, als dat al verschil zou moeten maken. En ook het bewijs van de daarvoor gemaakte kosten zal niet eenvoudig zijn. De vraag is ook of en hoe de eigen inspanning van zelfklussers gewaardeerd moeten worden, als je dat al in aanmerking wilt nemen.

### 3.2.3.4 Vermogensgroei en vermogenswinst

Als de eigen woning belast gaat worden in box 3 op basis van het werkelijk daarop behaalde rendement, en voor het bepalen daarvan de WOZ-waardestijging leidend moet zijn, kan de wetgever er echter ook voor kiezen om voor het werkelijke rendement uit te gaan van de gerealiseerde vermogenswinst bij verkoop. Dus van het moment dat het vermogen dat in de stenen zit bij een verkoop wordt uitgedrukt in de verkoopprijs. We hebben hiervoor gezien dat aan een systeem waarin belast wordt op basis van (een jaarlijkse) vermogensgroei wel wat bezwaren zijn verbonden. Daarbij is nog niet genoemd het bezwaar dat de belastingplichtige bij een belasting op vermogensgroei mogelijk over onvoldoende liquide middelen beschikt om de verschuldigde belasting te betalen. De WOZ-waardestijging is immers feitelijk nog niet gerealiseerd, het zit nog in de stenen. De staatssecretaris heeft dit ook benoemd als een probleem bij zijn voorstel voor de vermogensaanwasbelasting van box 3 in het nieuwe wetvoorstel.<sup>50</sup> Daarnaast is te verwachten dat een vermogensaanwasbelasting die gebaseerd is op een jaarlijkse (WOZ-)waardevaststelling tot een enorme toename van het nu toch al enorme aantal WOZ-bezwaren zal leiden. Veel belastingplichtigen maken nu al bezwaar tegen hun WOZ-waardevaststelling omdat de belastingplichtige hierover onroerendezaakbelasting

---

<sup>49</sup> *Kamerstukken II 2023/24*, 32140, nr. 179, p. 6.

<sup>50</sup> Meussen, FED 2022/65, p. 3.

moet betalen.<sup>51</sup> Het aantal bezwaren is in 2023 al toegenomen tot ruim 700.000. Dat is bijna een verdrievoudiging ten opzichte van voorgaande jaren.<sup>52</sup> Als de overheid in box 3 gaat heffen over de WOZ-waardestijging dan zal de hoeveelheid bezwaren tegen de WOZ-waarde alleen maar toenemen. Dit belemmert de uitvoerbaarheid van de regeling aanzienlijk. Daarnaast stimuleert deze manier van heffen de financiering met vreemd vermogen terwijl dat met een nieuwe regeling, als beleidsdoel, juist ontmoedigd zou moeten worden. In box 3 kunnen schulden namelijk worden afgetrokken van het vermogen waardoor de heffingsgrondslag vermindert.<sup>53</sup> Ook is dit niet eerlijk tegenover eigenwoningeigenaren die nog maar een kleine eigenwoningschuld hebben. Door het sneller aflossen van hun eigenwoningschuld moeten zij nu meer belasting betalen dan eigenwoningeigenaren die hun eigenwoningschuld minder snel aflossen. Door al deze effecten ligt het niet in de rede om toe te werken naar een systeem waarin belast wordt op basis van (jaarlijkse) vermogensgroei van de eigen woning. Het ligt meer voor de hand om pas te heffen op het moment van verkoop. Op basis van de bij een verkoop bekende (verkoop)prijs kan de vermogenswinst precies en zonder discussie worden vastgesteld. Bovendien kan de belastingplichtige de daarover verschuldigde belasting uit dezelfde winst of overwaarde betalen. Daarnaast zou de mogelijkheid om de eigenwoningschuld af te trekken moeten komen te vervallen. Zonder een tussentijdse belasting op de vermogensaanwas vervalt uiteraard de mogelijkheid om daarvan financieringskosten waaronder betaalde rente af te trekken. Zie daar het voordeel dat er een einde komt aan het stimuleren van financiering met vreemd vermogen met alle nadelige gevolgen die aan dergelijke financieringen zijn verbonden, zoals hiervoor onder 2.4.2 uiteengezet.

Als de belasting op de eigen woning wordt geheven op basis van de vermogensgroei of de verkoopwinst is nog een vraag van welke waarde als beginbalans wordt uitgegaan. Het ligt voor de hand om bij beide gevallen de waarde van de woning bij invoering van de wet in aanmerking te nemen. Als de eigen woning belast wordt door middel van een vermogensaanwasbelasting zou immers deze belasting in het eerste belastingjaar na invoering onbetaalbaar worden als wordt uitgegaan van de aankoopwaarde. Indien de verkoopwinst van de woning belast wordt en er wordt uitgegaan van de aankoopwaarde kan dit tot oneerlijke situaties leiden. Eigenwoningbezitters die hun eigen woning recentelijk voor invoering van de wet hebben aangeschaft zijn een stuk voordeliger uit gezien het feit dat hun aanschafwaarde veel hoger ligt. Voor woningen die zijn aangeschaft na invoering van de wet ligt het voor de hand om de aankoopwaarde in aanmerking te nemen.

Een vraag die opkomt bij het belasten van de verkoopwinst van de woning is hoe je met woningverbetering omgaat. Als een investering in de eigen woning leidt tot een stijging van de verkoopwinst, is het dan redelijk om die investering als vermogenswinst mee te nemen in de belastingheffing? Dat zal niet het geval zijn voor recente woningverbeteringen waarvan de belastingplichtige dus nog niet zolang zelf heeft kunnen profiteren. Naar mijn mening zou het redelijk zijn om een afschrijvingsschema te hanteren waarin per soort verbetering de afschrijvingsduur is vastgelegd. Indien de investering plaatsvindt kort voor de verkoop van de woning, dienen deze kosten grotendeels aftrekbaar te zijn van de verkoopwinst. Een belastingplichtige heeft immers zelf dan weinig profijt gehad van deze woningverbetering.

---

<sup>51</sup> Artikel 220 Gemeentewet.

<sup>52</sup> Waarderingskamer, jaarverslag, [waarderingskamer.nl](https://www.waarderingskamer.nl), 2023.

<sup>53</sup> Artikel 5.3 lid 1 Wet IB 2001.

Belangrijk is om een onderscheid te maken tussen kosten die zijn gemaakt voor onderhoud en kosten die zijn gemaakt ter verbetering van de eigen woning. Onderhoudskosten zijn namelijk te beschouwen als normale kosten die je moet maken voor het behoud van de zaak. Een recht op aftrek van deze kosten op de verkoopwinst zou naar mijn mening dan ook niet redelijk zijn. De HR heeft echter besloten in de uitspraak van 6 juni 2024 geen rekening te houden met kosten die worden gemaakt voor de onroerende zaak.<sup>54</sup> De HR sluit hierbij aan bij het stelsel van 2017, waarbij voor het totaal van de kosten van de beleggingen geen additionele component is opgenomen gezien het feit dat er al rekening gehouden wordt met de financieringskosten van de belegging.<sup>55</sup>

#### 3.2.3.5 Invloed woningmarkt

De belangrijkste reden voor het voorstel van DNB om de eigenwoningregeling af te schaffen, althans de eigen woning naar box 3 over te hevelen, is om meer rust te brengen op woningmarkt.<sup>56</sup> Volgens DNB zal het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek een dempend effect hebben op de prijzen. Toch zal ook het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek wel tot wat onrust op de woningmarkt kunnen leiden, zeker in het begin als een nieuwe regeling zich moet 'zetten' en er een nieuwe balans moet worden gevonden. Zo zullen eigenwoningbezitters die hun huis willen verkopen deze belasting in eerste instantie inprijzen in een hogere vraagprijs, wat een opwaarts effect op de woningprijzen zal hebben. Echter valt te verwachten dat na enige tijd de waardeontwikkeling zal normaliseren omdat de financierbaarheid van woningen niet zal toenemen. Als verkopers hun prijzen niet verlagen zal het aanbod op de woningmarkt groter worden dan de vraag waardoor verkopers genoodzaakt zijn de prijs te verlagen als ze hun woning willen verkopen tenzij de woningmarkt zo overspannen blijft zoals ze nu is.<sup>57</sup> Het blijft echter in het laatste geval lastig voor starters om een betaalbare woning te vinden. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn om een nieuwe vorm van de premie-A-regeling te introduceren.<sup>58</sup> Dit was een premie die bedoeld was om koopwoningen ook voor lagere inkomens bereikbaar te maken. Daarnaast zou door het belasten van de verkoopwinst de mobiliteit op de woningmarkt kunnen afnemen. Bij verkoop van de woning moet er immers direct, en fors, fiscaal worden afgerekend. Een oplossing hiervoor kan zijn om de verkoopwinst in box 3 onbelast te laten als een fiscale herinvesteringsreserve voor de aankoop van een nieuwe woning. Je zou kunnen denken aan een termijn van maximaal 2 jaar waarbinnen de reserve onbelast voor de aankoop van een nieuwe eigen woning kan worden ingezet mits de eigen woning in Nederland wordt aangekocht. Als de herinvesteringsreserve niet gebruikt is voor de aanschaf van een nieuwe eigen woning binnen twee jaar wordt alsnog belasting geheven over de verkoopwinst van de woning.

### 3.3 Defiscalisering eigen woning

In plaats van de eigen woning over te hevelen naar box 3 zou defiscalisering van de eigen woning een optie kunnen zijn om de nadelige situatie met de huidige eigenwoningregeling in

---

<sup>54</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:704, artikel 5.4.9.

<sup>55</sup> *Kamerstukken II 2015/16*, 34 302, nr. 11, blz. 37.

<sup>56</sup> De Nederlandse Bank, *Eigen woning naar box 3, wat houdt dat in?*, [dnb.nl](https://www.dnb.nl).

<sup>57</sup> Vandenbergh 2023, p. 14.

<sup>58</sup> *Kamerstukken II*, 7 februari 2023, Kamerbrief meer kansen voor koopstarters.

box 1 op te heffen. De eigen woning en de eigenwoningschuld vallen dan als geheel buiten de inkomstenbelasting. Hierdoor vervalt 'automatisch' het eigenwoningforfait, en de hypotheekrenteaf trek, aftrek van andere kosten en allerlei aanpalende maatregelen waaronder de Wet Hillen.<sup>59</sup> De complexiteit van het huidige systeem is daarmee in één keer verdwenen. Daarnaast zorgt deze variant ervoor dat de stimulans om een eigen woning te financieren met vreemd vermogen wordt weggenomen omdat de eigenwoningschuld niet meer aftrekbaar is. Hierdoor wordt een eigen woning niet meer gekocht omdat dit een fiscaal voordeel heeft maar uit persoonlijke overwegingen. De woning is hiermee volledig fiscaal neutraal.<sup>60</sup> Een commissie die zich hierover vele jaren geleden heeft gebogen, de commissie Van Lawick, is van oordeel dat de eigen woning niet thuis hoort in de Wet IB 2001. Zij vinden dat de eigen woning meer gezien moet worden als een verbruiksgoed met een langere levensduur (bestedingsaspect) dan een belegd vermogensobject (beleggingsaspect).<sup>61</sup> Maar waarom zou je inkomsten uit sparen en beleggen wel belasten en de winst uit de eigen woning niet gezien het feit dat je op de eigen woning evengoed een winst kunt maken? Ook de wetgever heeft zich die vraag destijds gesteld. Weliswaar heeft hij onderkend dat er een bestedingsaspect is verbonden aan de eigen woning, maar heeft hij het beleggingsaspect altijd zwaarder laten wegen.<sup>62</sup>

Een andere optie is om de eigen woning gedeeltelijk te defiscaliseren. De eigen woning wordt fiscaal genegeerd maar de eigenwoningschuld wordt fiscaal wel in aanmerking genomen. Deze eigenwoningschuld is dan aftrekbaar van de heffingsgrondslag in box 3. Ook een dergelijke gedeeltelijke defiscalisering zorgt voor een minder complex belastingstelsel dan de huidige eigenwoningregeling. Een nadeel van deze gedeeltelijke variant is dat de financiering van de eigen woning met vreemd vermogen niet ontmoedigd wordt omdat de schuld aftrekbaar is in box 3.<sup>63</sup>

Beide varianten van defiscalisering hebben als nadeel dat de prikkel ontstaat om zoveel mogelijk vermogen in de eigen woning te stoppen omdat de eigen woning bij defiscalisering niet wordt belast. Dit wordt de 'prikkel tot verstening' genoemd.<sup>64</sup>

Zowel defiscaliseren van de eigen woning als de eigen woning onderbrengen in box 3 heeft als positief gevolg dat er geen fiscale ongelijkheid meer is tussen huurders in de vrije sector en eigenwoningbezitters omdat er fiscaal geen voordeel meer zit aan het hebben van een eigen woning.

Bij het voorgaande heb ik de huurtoeslag die sommige huurders nu kunnen krijgen niet in aanmerking genomen. Helemaal neutraal wordt het wonen in Nederland als ook deze zou worden afgeschaft, maar dat zal niet mogelijk zijn. Immers, veel huurders zijn daarvan sterk afhankelijk.

---

<sup>59</sup> *Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 693, p. 4.*

<sup>60</sup> CPB & PBL 2020, p. 17.

<sup>61</sup> Bijlage bij *Kamerstukken II 1969/70, 10790, nr. 5, p. 26 (MvT).*

<sup>62</sup> *Kamerstukken II 1969/70, 10 790, nr. 3, p. 10.*

<sup>63</sup> *Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 693, p. 4.*

<sup>64</sup> Van Vijfeijken & van Bakel, 2011, p. 867.

### 3.4 Deelconclusie

Naar aanleiding van de uitspraak van de HR op 6 juni 2024 is het niet langer mogelijk om te heffen op basis van een forfaitair rendement als het werkelijk rendement lager is in box 3. Als de eigen woning belast wordt in box 3 kan door deze uitspraak alleen nog maar de eigen woning belast worden op basis van een vermogensaanwasbelasting of vermogenswinstbelasting. De HR zegt in de uitspraak van 6 juni 2024 geen rekening te houden met positieve of negatieve rendementen van andere jaren. Echter in het wetvoorstel van box 3 met beoogde inwerkingtredingdatum 1 januari 2027 is voorwaartse verliesverrekening wel mogelijk. De wetgever zou een definitie kunnen toekennen aan het woongenot van het bezitten van een eigen woning. Echter is deze definitie subjectief en daardoor in feite niet of niet goed vast te stellen.

Een heffing in box 3 op de eigen woning roept de vraag op of je ieder jaar de vermogensgroei gaat belasten (vermogensaanwasbelasting), of pas bij verkoop van de woning de verkoopwinst (vermogenswinstbelasting). Belasten op basis van een jaarlijkse vermogensgroei heeft diverse nadelen. De belastingplichtige kan over onvoldoende liquide middelen bezitten om de jaarlijkse belasting over hun eigen woning te betalen. Meer mensen zullen bezwaar maken tegen hun WOZ-waardevaststelling dan nu al het geval is, wat de uitvoerbaarheid van de regeling beperkt. Daarnaast stimuleert deze manier van heffen de financiering met vreemd vermogen en worden eigenwoningbezitters met geen of een geringe eigenwoningschuld hierdoor benadeeld ten opzichte van eigenaren met een relatief hogere schuld. Naar mijn mening is heffen over de verkoopwinst dan ook een betere optie. Dit heeft zowel een positief als een negatief effect op de woningmarkt. De verkoopprijzen van woningen zullen na lange termijn dalen maar de mobiliteit op de woningmarkt zou er door kunnen afnemen. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn om de verkoopwinst gedurende 2 jaar onbelast te laten als fiscale herinvesteringsreserve.

Defiscalisering van de eigen woning is een andere oplossing om de neveneffecten van de eigenwoningregeling weg te nemen. Bij defiscalisering van de eigen woning wordt zowel de eigen woning en de eigenwoningschuld niet meer in beschouwing genomen in de inkomstenbelasting. Het is ook mogelijk om de eigen woning gedeeltelijk te defiscaliseren door de eigenwoningschuld nog wel aftrekbaar te laten zijn in box 3. Het nadeel hiervan is dat financiering met vreemd vermogen niet ontmoedigd wordt omdat de schuld aftrekbaar blijft in box 3. Een nadeel van defiscaliseren is ook dat er een prikkel ontstaat om zoveel mogelijk vermogen onder te brengen in de eigen woning – door aankoop van een duurdere woning – aangezien de eigen woning dan onbelast is.

Defiscaliseren en de eigen woning onderbrengen in box 3 heeft als positief gevolg dat de fiscale ongelijkheid tussen huurders in de vrije sector en eigenwoningbezitters wordt weggenomen en vereenvoudigd de complexiteit van de eigenwoningregeling. Om de woning in zijn geheel te defiscaliseren lijkt mij niet rechtvaardig omdat er naast een bestedingaspect altijd wel een beleggingsaspect aan de eigen woning is verbonden. De eigen woning overhevelen naar box 3 en belasten op het moment van verkoop is daarom naar mijn mening de beste wijze om te komen tot een rechtvaardige en efficiënte belasting van de eigen woning

In het volgende hoofdstuk wordt uiteengezet hoe een dergelijke overgang naar een nieuw belastingstelsel geïmplementeerd zou kunnen worden.

## Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

### 4.1 Inleiding

Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait is voor veel eigenwoningbezitters een lastenverzwaring omdat de hypotheekrenteaftrek van eigenwoningbezitters vaak hoger is dan het eigenwoningforfait.<sup>65</sup> Als de eigenwoningregeling vervalt en de eigen woning wordt belast in box 3 of wordt gedefiscaliseerd leidt dit per saldo tot een hogere belastingdruk. Bij het kopen van de eigen woning zijn eigenwoningbezitters uitgegaan van een hypotheekrenteaftrek. Door het ineens afschaffen van deze fiscale voorziening kunnen eigenwoningbezitters, gezien de huidige rentestand, in de financiële problemen komen. Het is daarom essentieel dat deze overgang zorgvuldig en in geleidelijke stappen wordt uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt behandeld hoe een overheveling van de eigen woning naar box 3 kan plaatsvinden. Ook voor een defiscalisering zullen de mogelijkheden daarvoor worden uiteengezet.

### 4.2 Overgangsrecht: eigen woning naar box 3

De Staatsecretaris van Financiën heeft in mei 2020 het pakket 'Bouwstenen voor een beter belastingstelsel' aangeboden aan de eerste en tweede kamer. Het Ministerie van financiën heeft verschillende onderzoeken uitgevoerd en laten uitvoeren voor een verbeterd en vereenvoudigd belastingstelsel. In dit pakket is onder andere opgenomen hoe vermogen beter en eenvoudiger kan worden belast, waaronder ook de eigen woning. In het bouwsteenrapport 'Belasten van vermogen' stelt de staatsecretaris een transitiepad voor om de eigen woning over te hevelen naar box 3 met als doel zo min mogelijk negatieve effecten te creëren voor de maandlasten van de belastingplichtige en de woningmarkt. Het transitiepad bestaat uit een afbouwperiode gevolgd door een opbouwperiode met een totale duur van ongeveer 20 jaar. In de afbouwperiode worden het eigenwoningforfait en de hypotheekrenteaftrek geleidelijk afgebouwd. Het tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken wordt ieder jaar met 5% verlaagd. Over 8 jaar zou het aftrektarief dan gelijk zijn aan nihil. Het eigenwoningforfait wordt afgebouwd in stappen van 0,5% per jaar voor woningen met een WOZ-waarde tussen de €75.000 en €1.310.000. Voor woningen met een WOZ-waarde boven €1.310.000, waar de zogenoemde villabelasting voor geldt, is gekozen om het percentage te handhaven van 2,35%. De reden hiervoor is tweërlei: het vereenvoudigt het belastingstelsel en speelt in op de politieke wens om de vermogensongelijkheid te beperken. Na deze afbouwperiode, begint de opbouwperiode in box 3. Het forfaitair rendement dat is toe te rekenen aan de eigen woning wordt in het eerste jaar voor 1/10 deel belast. Ieder jaar neemt dit deel toe met 1/10 waardoor over tien jaar de eigen woning voor 100% in de heffingsgrondslag van box 3 valt. Voor de eigenwoningschuld wordt geen ingroeiperiode voorgesteld.<sup>66</sup> Dit transitiepad was echter het voorstel voordat de HR heeft geoordeeld op 6 juni 2024 dat belastingen aan de hand van een forfaitair rendement discriminerend is.<sup>67</sup> In plaats van het forfaitair rendement stapsgewijs te verhogen met 1/10

---

<sup>65</sup> CPB & PBL 2020, p.17.

<sup>66</sup> *Belasten van vermogen* 2020, p. 64.

<sup>67</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:705.

deel zou nu het werkelijk rendement verhoogd moeten worden met 1/10 deel per jaar. Ieder jaar zal dan 1/10 deel van de WOZ-waardestijging extra worden meegenomen in de heffingsgrondslag als de eigen woning belast wordt aan de hand van een vermogensaanwasbelasting. Een opmerking van mij hierbij is dat het hier gaat om aannames, met een waardedaling in de komende tien jaar wordt geen rekening gehouden. Zie daar het nadeel van dit soort overgangsregelingen. Niemand kan in de toekomst kijken. Als de verkoopwinst wordt belast van de eigen woning zal de opbouwfase er anders uitzien aangezien er pas belasting wordt geheven op het moment van verkoop van de woning en de schuld niet aftrekbaar is. Indien de woning tijdens de transitieperiode verkocht wordt zal een voorstel kunnen zijn om de verkoopwinst naar rato te belasten. Dit wil zeggen dat, indien de woning na vijf jaar na invoering van de nieuwe regeling wordt verkocht, 5/10 van de verkoopwinst wordt belast. Na 10 jaar wordt de gehele verkoopwinst belast. Een andere optie bij de vermogenswinstbelasting is om de eigenwoningregeling wel stapsgewijs uit te faseren, maar niet stapsgewijs over te hevelen naar box 3. Op het moment dat de eigenwoningregeling is uitgefaseerd uit box 1, wordt over de gehele verkoopwinst bij verkoop van de eigen woning belasting geheven of opgenomen als fiscale herinvesteringsreserve. Dit zorgt ervoor dat het transitiepad enigszins wordt vereenvoudigd.

Het Centraal Planbureau (hierna: CPB) stelt net zoals de Staatssecretaris van Financiën voor om stapsgewijs de eigen woning over te hevelen naar box 3. De CPB stelt voor om de eigen woning in geleidelijke stappen af te bouwen in box 1 en tegelijkertijd op te bouwen in box 3. Ieder jaar zal 10% van de WOZ-waarde en 10% van de eigenwoningschuld verplaatst worden naar box 3. Na 1 jaar wordt dan nog belasting geheven over 90% van het eigenwoningforfait in box 1 en is nog 90% van de rente op de eigenwoningschuld aftrekbaar. Als de eigen woning belast wordt op basis van een vermogensaanwasbelasting zal dit betekenen dat, in het eerste jaar na invoering van deze regeling, 10% van de WOZ-waardestijging belast wordt in box 3 en 10% van de eigenwoningschuld aftrekbaar is in box 3. Bij een vermogenswinstbelasting zal het transitiepad, net zoals hierboven beschreven, anders moeten worden vormgegeven. Ook in dit geval zou het een voorstel kunnen zijn om de verkoopwinst naar rato te belasten.

Door de eigen woning in geleidelijke stappen over te hevelen naar box 3 zorgt dit tijdelijk voor een meer complexe regeling aangezien de waarde van de eigenwoningschuld en eigenwoningforfait worden verdeeld over twee boxen. Dit zal voor de belastingdienst tijdelijk tot meer werkdruk leiden.<sup>68</sup> Echter ben ik van mening dat deze tijdelijke toename in complexiteit noodzakelijk is om uiteindelijk een meer rechtvaardig en efficiënt belastingstelsel te creëren.

### 4.3 Overgangsrecht: defiscalisering

Als de eigen woning gedefiscaliseerd wordt zal dit ook in geleidelijke stappen moeten verlopen om de lastenverzwaring voor de eigenwoningbezitter te verzachten. De lastenverzwaring van het defiscaliseren van de eigen woning is in ieder geval lager dan het geval is als de eigen woning wordt ondergebracht in box 3, maar van een lastenverzwaring zal ook bij een defiscalisering sprake zijn. In het bouwsteenrapport ‘Belasten van vermogen’ stelt de staatssecretaris ook een transitiepad voor als de eigen woning in het nieuwe stelsel gedefiscaliseerd gaat worden. Dit transitiepad is vrijwel identiek aan het stelsel waarin de

---

<sup>68</sup> CPB & PBL 2020, p. 18.



eigen woning wordt overgeheveld naar box 3. Het enige verschil is dat bij het uitfaseren van de eigenwoningregeling een langere afbouwperiode volgt dan als de eigen woning wordt overgeheveld naar box 3. De reden hiervoor is dat er natuurlijk geen ingroefase in box 3 is waardoor het uitfaseren langzamer kan verlopen. In plaats van het tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken te verminderen met 5 procentpunt per jaar, stelt de staatssecretaris bij defiscaliseren voor om dit af te bouwen in stappen van 3 procentpunt per jaar. Ook het tarief van het eigenwoningforfait loopt geleidelijker terug.<sup>69</sup>

Het CPB stelt voor om het tarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken te verlagen met 5% per jaar totdat het tarief gelijk is aan 0%.<sup>70</sup> Het tarief waartegen de hypotheekrenteaf trek in 2024 mag worden afgetrokken is 36,93%.<sup>71</sup> Dit zou betekenen dat over 8 jaar het recht op hypotheekrente volledig is afgeschaft. De tarieven van het eigenwoningforfait worden ook geleidelijk afgebouwd. Het CPB stelt voor om het een na hoogste tarief met 0,1% per jaar af te bouwen. Het tarief van het eigenwoningforfait is in 2024 gelijk aan 0,35%.<sup>72</sup> Dit zou betekenen dat over vier jaar er geen eigenwoningforfait meer wordt opgeteld bij de inkomsten van een eigenwoningbezitter. Naar mijn mening is het logischer om dit in stapjes van 0.5% per jaar te doen zodat het eigenwoningforfait en de hypotheekrenteaf trek ongeveer tegelijk convergeren naar nihil.

#### 4.4 Deelconclusie

Zowel de Staatssecretaris van Financiën als het CPB zijn voorstander om de eigenwoningregeling geleidelijk uit te faseren uit box 1, en de eigen woning stapsgewijs over te hevelen naar box 3. Het stapsgewijs opbouwen in box 3 kan ook achterwege worden gelaten om het transitiepad enigszins te vereenvoudigen. Als de eigen woning gedefiscaliseerd wordt is de ingroefase in box 3 natuurlijk niet nodig. Ik sluit mij aan bij deze stapsgewijze aanpak. De eigenwoningregeling in één keer afschaffen kan voor grote financiële problemen zorgen bij de belastingplichtige en kan tot schokken leiden op de woningmarkt.

---

<sup>69</sup> *Belasten van vermogen 2020*, p. 71.

<sup>70</sup> CPB & PBL 2020, p. 17.

<sup>71</sup> Artikel 2.10 Wet IB 2001.

<sup>72</sup> Artikel 3.112 lid 1 Wet IB 2001.

## Hoofdstuk 5: Rechtsvergelijking eigenwoningregeling met België (Vlaanderen)

### 5.1 Inleiding

In Vlaanderen was vanaf 2005 de zogenoemde ‘woonbonus’ van toepassing op de eigen woning. De woonbonus leidt, net zoals de hypotheekrenteaftrek, tot een lagere belastingheffing voor de belastingplichtige. Vanaf 2016 is deze met andere belastingmaatregelen samengevoegd tot een ‘geïntegreerde woonbonus’.<sup>73</sup> Daarbij gaat het om drie bestaande Vlaamse belastingverminderingen voor de eigen woning, namelijk: de woonbonus, de belastingvermindering voor het lange termijn sparen en de belastingvermindering voor gewone interesten. De gedachte hierbij was een vereenvoudiging van het belastingstelsel.<sup>74</sup> Net zoals in Nederland leidde de woonbonus tot ongewenste neveneffecten, zoals een mede hierdoor ontstane stijging van prijzen voor koopwoningen. Vanaf 2020 is de (geïntegreerde) woonbonus dan ook niet langer meer van toepassing.<sup>75</sup>

Nederland zou mogelijk inspiratie kunnen halen uit Vlaanderen om een rechtvaardig en efficiënt belastingstelsel te creëren. Door de eventuele gevolgen en consequenties van de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen te evalueren, kan Nederland nuttige inzichten verwerven. Nederland kan hierdoor de negatieve gevolgen van een dusdanige verandering alvorens overzien, en hierop inspelen. De positieve uitwerking van de verandering kan Nederland toepassen op zijn eigen belastingstelsel.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe in Vlaanderen de eigen woning wordt belast. Daarnaast wordt toegelicht hoe en waarom deze belasting door de jaren heen is veranderd. Tot slot zal besproken worden of en hoe Nederland hieruit inspiratie kan halen voor de belasting op de eigen woning in Nederland.

### 5.2 Woonbonus Vlaanderen

#### 5.2.1 Woonbonus

Het gewest Vlaanderen in België introduceerde in 2005 de woonbonus om het eigenwoningbezit in Vlaanderen te stimuleren en de belastingplichtige te ondersteunen bij het kopen van een eigen woning. Deze woonbonus kon slechts in aanmerking genomen worden als de woning de enige en eigen woning betreft van de belastingplichtige bij het aangaan van de hypothecaire lening. Anders dan in Nederland waar de belastingvermindering gelijk is aan het eigenwoningforfait minus de hypotheekrentekosten, is de aftrek in Vlaanderen gelijk aan een vast basisbedrag van EUR 2.280,00. Dit basisbedrag wordt verhoogd tijdens de eerste tien jaar na het aangaan van de hypothecaire lening indien de woning de enige woning blijft van de belastingplichtige. Het basisbedrag kan eventueel ook verhoogd worden als de belastingplichtige minstens drie kinderen ten laste van hem/haar heeft, maar deze verhoging vervalt als de eigen woning niet meer de enige woning is van de belastingplichtige. Het effectieve belastingvoordeel is gelijk aan het marginale tarief. Het

---

<sup>73</sup> Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020, p. 11.

<sup>74</sup> Geïntegreerde woonbonus, [vlaanderen.be](http://vlaanderen.be).

<sup>75</sup> Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020, p. 5.

marginaal tarief is het hoogste belastingpercentage waartegen de belastingplichtige belast wordt voor zijn inkomsten. Het basisbedrag en de verhogingsbedragen worden sinds 1 januari 2015 niet meer geïndexeerd. De aftrek is ten hoogste gelijk aan de daadwerkelijk gemaakte kosten voor de eigen woning die betrekking hebben op een hypothecaire lening. Echtgenoten en wettelijk samenwonenden kunnen beiden van de woonbonus gebruik maken. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de woonbonus en de eventuele verhoging van het basisbedrag worden wel per partner beoordeeld. Deze woonbonus was van toepassing tot 31 december 2015.<sup>76</sup>

### 5.2.2 Geïntegreerde woonbonus

Vanaf 1 januari 2016 is in Vlaanderen de geïntegreerde woonbonus van toepassing op hypothecaire leningen die zijn aangegaan voor een woning die de eigen woning van de belastingplichtige betreft op het moment dat de uitgaven gemaakt worden. De geïntegreerde woonbonus kwam in plaats van de woonbonus met als doel om de belastingheffing te vereenvoudigen. Voorheen konden namelijk naast de woonbonus nog andere aftrekbare posten van toepassing zijn zoals de belastingvermindering voor het lange-termijn-sparen en een belastingvermindering voor de gewone interesten. Deze aftrekbare posten waren ook toepasbaar als de eigen woning niet de enige woning was van de belastingplichtige. Al deze verschillende aftrekposten maakten de belastingheffing op de eigen woning onoverzichtelijk en daardoor complex. In de geïntegreerde woonbonus is daarom de woonbonus samen met deze andere aftrekbare posten samengevoegd. De aftrek is ten hoogste gelijk aan het basisbedrag van EUR 1.520,00 per jaar. Ook hierop kan een verhoging van toepassing zijn als de eigen woning de enige woning betreft of als de belastingplichtige ten minste drie kinderen ten laste heeft. Beide verhogingen vervallen als de eigen woning van de belastingplichtige niet meer de enige woning is. Het effectieve belastingvoordeel bedraagt 40%. Net zoals de woonbonus kunnen echtgenoten en wettelijk samenwonenden beiden van de geïntegreerde woonbonus gebruik maken.<sup>77</sup>

### 5.2.3 Woonbonus afgeschaft

Volgens de huidige Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Matthias Diependaele, was de woonbonus een grote kostenpost voor de overheid en schoot deze ook haar doel voorbij. Uit onderzoek bleek namelijk dat het voordeel niet volledig ten goede kwam aan de eigenwoningbezitter omdat de woonbonus tot hogere prijzen op de woningmarkt leidde, net zoals in Nederland.<sup>78</sup> In 2019 stelde de Vlaamse minister president Jan Jambon dat je moet hebben om een regeling recht te zetten als je merkt dat een maatregel een ongewenst effect heeft.<sup>79</sup> Dit heeft de regering van Jambon I dan ook gedaan: sinds 1 januari 2020 is de geïntegreerde woonbonus afgeschaft. Voor hypothecaire leningen die zijn aangegaan na 1 januari 2020 kan niet langer meer de woonbonus worden toegepast. Het fiscale voordeel van de eigen woning wordt verschoven van het 'hebben' naar het 'verwerven' van de eigenwoning. De registratierechten, die de belastingplichtige moet betalen bij de aankoop van een woning, worden namelijk verlaagd van 7 procent naar 6 procent, en voor ingrijpende energetische renovatie of sloop en herbouw van de woning worden de registratierechten zelfs

---

<sup>76</sup> Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020, p. 27.

<sup>77</sup> Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020, p. 11.

<sup>78</sup> Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020, p. 5.

<sup>79</sup> Jan Jambon over de woonbonus: Niemand zal dubbelop betalen, [janjambon.be](http://janjambon.be), 2019.

verlaagd naar 5%.<sup>80</sup> In 2022 zijn deze registratierechten nog verder verlaagd naar respectievelijk 3% en 1%. Voor de niet enige eigen woning bedraagt het registratietarief 12%.<sup>81</sup> De (geïntegreerde) woonbonus blijft van toepassing voor leningen die zijn aangegaan voor 1 januari 2020. Als de eigenwoningbezitter zijn huidige eigen woning vervreemd en een nieuwe eigen woning aanschaft met dezelfde oorspronkelijke hypotheek na 1 januari 2020 verandert er niets, de woonbonus is dan nog steeds van toepassing. Dit wordt ook wel hypotheekoverdracht of pandruil genoemd. Ook bij herfinanciering van een bestaande hypotheecaire lening blijft de woonbonus van toepassing.

Het afschaffen van de woonbonus heeft er echter nog niet toe geleid dat de huizenprijzen op de Vlaamse woningmarkt dalen. Na het introduceren van de afschaffing van de woonbonus in 2019 zorgde dit voor een vastgoedpiek, iedereen wilde nog snel gebruik kunnen maken van de woonbonus.<sup>82</sup> Dit viel redelijkerwijs te verwachten. Echter zijn de prijzen op de Vlaamse woningmarkt nog steeds aan het stijgen, en zelfs nog harder dan voorheen.<sup>83</sup> De vraag is of het afschaffen van de woonbonus, wat als doel had om de huizenprijzen op de woningmarkt te verlagen, wel effectief is geweest. Dat deze verlaging van prijzen nog niet zichtbaar is zou mede kunnen komen doordat eigenwoningbezitters gebruik kunnen blijven maken van de woonbonus als er sprake is van een hypotheekoverdracht, zoals hierboven benoemd. Misschien is het nog te snel om het effect op de woningmarkt te beoordelen, de woonbonus is immers pas vier jaar geleden is afgeschaft. Daarbij is ook in Vlaanderen een tekort aan woningen waardoor de prijzen nog steeds stijgen.

### 5.3 Onroerende voorheffing

Naast de registratierechten die de belastingplichtige moet betalen bij het verwerven van de woning, is de belastingplichtige ook nog een jaarlijkse belasting verschuldigd op onroerende zaken in eigendom. Deze belasting wordt de onroerende voorheffing genoemd en wordt berekend aan de hand van het kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen is een fictief huurinkomen dat aan elk onroerend goed wordt toegekend, ook als het onroerend goed niet verhuurd wordt. Dit fictief huurinkomen is vastgelegd op 1 januari 1975 en wordt ieder jaar geïndexeerd. Het basistarief voor onroerende goederen is gelijk aan 3,97%.<sup>84</sup>

### 5.4 Inspiratie voor Nederland

Vlaanderen belast de eigen woning dus jaarlijks aan de hand van een fictief huurinkomen en bij aankoop van de woning (registratierechten). De HR heeft op 6 juni 2024 geoordeeld dat het belasten van het fictief huurinkomen in strijd is met het discriminatieverbod en het eigendomsrecht als het werkelijke huurinkomen lager is.<sup>85</sup> Aangezien de eigen woning geen werkelijk huurinkomen genereert is deze manier van belastingheffing niet meer mogelijk in Nederland. Eigenwoningbezitters moeten bij aankoop van de woning overdrachtsbelasting betalen, dit komt nagenoeg op hetzelfde neer als de registratierechten die de

---

<sup>80</sup> Regeringsverklaring Vlaams parlement 2019/20, 31, nr.1, p. 21.

<sup>81</sup> Wijzigingen verkooprecht vanaf 1 januari 2022, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be), 2022.

<sup>82</sup> Braeckman & Grommen 2019.

<sup>83</sup> Statistiek Vlaanderen, Woningprijzen, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be), 2024.

<sup>84</sup> Onroerende voorheffing, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be).

<sup>85</sup> HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:705.

eigenwoningbezitter in Vlaanderen moet betalen bij aankoop van de woning. Nederland zou, net zoals in Vlaanderen, ervoor kunnen kiezen om de eigenwoningregeling vanaf een bepaald moment niet meer van toepassing te laten zijn op nieuw afgesloten hypothecaire leningen. Vanaf een bepaalde datum wordt er dan dus geen eigenwoningforfait meer opgeteld bij de inkomsten van de belastingplichtige en is de hypotheekrenteaf trek niet meer aftrekbaar. Deze manier van afschaffen heeft als voordeel dat, in tegenstelling tot het stapsgewijs uitfaseren van de eigenwoningregeling, de eigenwoningregeling tijdelijk niet complexer wordt en zelfs uiteindelijk eenvoudiger wordt.<sup>86</sup> Echter kan deze manier als oneerlijk worden beschouwd. Verschillende belastingplichtigen worden door deze manier niet gelijk behandeld wat zal resulteren in een onrechtvaardig belastingstelsel. Een (jonge) starter op de woningmarkt, met een nieuwe hypotheek, zullen per saldo meer betalen aan woonlasten dan de oudere generatie met een bestaande hypotheek waarop al deze mogelijkheden voor aftrek blijven bestaan.

De woonbonus is voor leningen afgesloten na 1 januari 2020 niet meer aftrekbaar van de inkomsten van de belastingplichtige in Vlaanderen, maar de belastingheffing op de eigen woning blijft voor de rest hetzelfde als voorheen. Anders dan in Nederland wordt er in Vlaanderen op geen enkele wijze toegewerkt naar een belasting van de eigen woning als een in box 3 te belasten vermogensbestanddeel.

## 5.5 Deelconclusie

In Vlaanderen hadden bezitters van een (enige) eigen woning recht op de zogenoemde 'woonbonus' die leidde tot een belastingvermindering. Vanaf 2016 was voor nieuw afgesloten leningen voor de eigen woning de geïntegreerde woonbonus van toepassing. In 2020 is deze afgeschaft. In plaats van het stapsgewijs uitfaseren van de woonbonus voor de eigen woning heeft de regering er destijds voor gekozen dat deze woonbonus voor hypothecaire leningen die zijn aangegaan na 1 januari 2020 direct niet meer van toepassing is. Verschillende belastingplichtigen worden hierdoor ongelijk behandeld. Ieder grond daarvoor ontbreekt, waardoor dit naar mijn mening niet rechtvaardig is. Daarnaast is het gewenste positieve effect, namelijk een verlaging van de huizenprijzen, nog niet zichtbaar. Mogelijk kan hieruit de conclusie worden getrokken dat ook een volledige defiscalisering zoals in België niet per se tot lagere prijzen hoeft te leiden, zeker niet als de vraag naar woningen het aanbod nog steeds behoorlijk overstijgt. Het stapsgewijs uitfaseren en opbouwen in box 3 van de eigenwoningregeling lijkt mij daarom een meer doeltreffende aanpak.

---

<sup>86</sup> Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020, p. 5.

## Hoofdstuk 6: Conclusie

In dit onderzoek werd de efficiëntie en rechtvaardigheid van de eigenwoningregeling in box 1 onderzocht en van een eventuele belastingheffing op de eigen woning in box 3. Ook de gevolgen van het defiscaliseren van de eigen woning werden onderzocht. Een onderzoek daarnaar is belangrijk omdat er duidelijk plannen zijn om de eigen woning naar box 3 te brengen. Als dat gaat gebeuren moet dat wel tot een echte verbetering gaan leiden. Het is geen kleine ingreep. Er zal dan ook goed moeten worden gekeken of dit de gewenste effecten zal hebben. De gewenste effecten zijn het bereiken van lagere prijzen op de woningmarkt en het verminderen van de kloof tussen arm en rijk. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van de regeling minder complex worden en de financiering met vreemd vermogen worden ontmoedigd. Een gegeven reden voor deze ingreep is dat de belastingheffing op de eigen woning hiermee meer efficiënt en rechtvaardig wordt. De onderzoeksvraag van dit onderzoek luidt dan ook:

“In hoeverre zou het overhevelen van de eigen woning van box 1 naar box 3 in het Nederlandse belastingstelsel leiden tot een meer rechtvaardige en efficiënte belastingheffing?”

Ter beantwoording van bovenstaande onderzoeksvraag heb ik allereerst, in hoofdstuk 2, een schets gegeven van de huidige regeling in box 1 en hoe deze regeling is ontstaan. Daarna heb ik in hetzelfde hoofdstuk de neveneffecten van deze regeling toegelicht. Waar het op neerkomt is dat de eigenwoningregeling altijd bedoeld is geweest om het eigenwoningbezit te stimuleren, maar dat de regeling nu zijn doel voorbij schiet. Mede door de eigenwoningregeling – maar ook deels door een woningtekort - zijn de huizenprijzen enorm gestegen waardoor het voor starters en voor mensen met lagere inkomens juist lastig is om een betaalbare woning te vinden. Daarnaast zorgt deze regeling voor een grotere kloof tussen arm en rijk omdat de hogere inkomens meer van de regeling kunnen profiteren, hetgeen over het algemeen als ongewenst wordt ervaren. Daarnaast is het een grote kostenpost voor de overheid, immers loopt de overheid door de renteaftrek belastinginkomsten mis. De wetgever heeft wel een aantal maatregelen genomen om deze negatieve neveneffecten van de regeling wat te beperken en te verzachten, maar deze maatregelen hebben de regeling als geheel wel wat complex gemaakt.

Vervolgens heb ik onderzocht hoe de belasting op de eigen woning eruit zou kunnen zien als deze wordt overgeheveld naar box 3. De overheveling brengt wat lastigheden met zich mee. Naar aanleiding van de uitspraak van de HR op 6 juni 2024 is het namelijk niet meer mogelijk om een tweede woning te belasten aan de hand van een forfaitair rendement als het werkelijke rendement lager is in box 3. Als je de eigen woning naar box 3 brengt dan zou hiervoor hetzelfde moeten gelden. Maar hoe bereken je het rendement op een eigen woning. Daarvoor bestaan twee mogelijkheden, namelijk een jaarlijkse vermogensaanwasbelasting of een vermogenswinstbelasting bij verkoop. Het nadeel van een vermogensaanwasbelasting is dat een belastingplichtige over voldoende liquide middelen moet beschikken op het (jaarlijkse) moment dat de belasting moet worden afgedragen. Dat zal lang niet altijd het geval zijn, immers zit de vermogenswinst nog in de stenen. Een ander nadeel van een vermogensaanwasbelasting is dat door de algemene aftrekbaarheid van schulden voor de belasting in box 3 het niet zal leiden tot een beperking van de financiering van de eigen woning

met vreemd vermogen. Voor de macro-economische stabiliteit en de financiële stabiliteit van huishoudens zou het beter zijn als deze schulden als geheel lager zijn. Daarnaast kan een vermogensaanwasbelasting tot een forse toename van het aantal WOZ-bezwaren leiden omdat het belang van de WOZ-waarde door deze wijze van heffen toeneemt. De uitvoerbaarheid van deze regeling zal daarmee onder druk komen te staan. Naar mijn mening verdient het daarom de voorkeur om de verkoopwinst van de eigen woning te belasten. Dit kan tot een daling leiden van de huizenprijzen omdat een koper van een woning niet meer zijn gehele winst kan inzetten voor de aankoop van een andere (duurdere) woning. Dit kan echter leiden tot een beperking van de verhuismobiliteit. Een oplossing hiervoor zou, zoals ik in deze scriptie uiteen heb gezet, om de verkoopwinst onbelast te laten indien, bijvoorbeeld binnen 2 jaar na verkoop van de oude woning een andere woning wordt aangekocht in Nederland. Een vraag die opkomt als de verkoopwinst van de woning wordt belast, is hoe je met woningverbetering omgaat, dit kan namelijk leiden tot een hogere verkoopwinst waarover belasting moet worden betaald. Als het gaat om een recente woningverbetering waar de belastingplichtige zelf nog nauwelijks van heeft kunnen profiteren is het naar mijn mening onredelijk als de kosten van deze woningverbetering in zijn geheel niet aftrekbaar zijn. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn om een afschrijvingschema te hanteren waarin per soort verbetering de afschrijvingsduur is vastgelegd. Het is belangrijk om een verschil te maken tussen kosten voor woningverbetering en voor onderhoud. Onderhoudskosten zijn niet meer dan gebruikelijke kosten en dus zal naar mijn mening aftrek van deze onderhoudskosten op de verkoopwinst niet redelijk zijn. Een andere optie is om de eigen woning volledig te defiscaliseren, maar dit heeft het onrechtvaardige effect dat er helemaal niet meer over de eigen woning wordt geheven, niet alleen tijdens het bezit ervan maar ook niet bij verkoop als daarop een mooie winst zou worden gemaakt. De eigen woning zou daarmee doorgaan als een niet belastbaar vermogensobject en dat komt mij als onrechtvaardig voor. Niet ontkend kan worden dat de eigen woning ook een beleggingsaspect heeft. Een eigen woning koop je niet alleen om erin te wonen, maar ook om bij verkoop minimaal de aankoopprijs en een daarop toegepaste inflatiecorrectie terug te krijgen, en het liefste een beetje meer.

Vervolgens heb ik besproken hoe een overheveling van de eigen woning naar box 3 zou moeten worden vormgegeven. Gezien het feit dat het afschaffen van de eigenwoningregeling voor veel eigenwoningbezitters leidt tot een lastenverzwaring en eigenwoningbezitters bij het aankopen van de eigen woning van dit belastingvoordeel zijn uitgegaan, is het essentieel dat deze overgang zorgvuldig en in geleidelijke stappen wordt uitgevoerd om financiële problemen bij de individuele eigenwoningbezitters te voorkomen. De eigenwoningregeling moet hiervoor stapsgewijs worden uitgefaseerd uit box 1, en daarna worden opgebouwd in box 3. Het stapsgewijs opbouwen in box 3 zou ook achterwege kunnen worden gelaten om het geheel wat te vereenvoudigen.

In het laatste hoofdstuk is een rechtsvergelijking gemaakt met het Gewest Vlaanderen in België. Dit heb ik gedaan omdat een onderzoek naar een geheel ander stelsel mogelijk tot nieuwe inzichten en ideeën leidt voor een nieuw in te voeren regeling in Nederland. De zogenoemde 'woonbonus' die in Vlaanderen van toepassing was, is sinds 1 januari 2020 niet meer van toepassing voor nieuw afgesloten hypothecaire leningen. Hierdoor worden verschillende belastingplichtigen niet gelijk behandeld waardoor het een onrechtvaardig stelsel is. Van het stelsel in België hebben we daarom niets te leren. Het stapsgewijs uitfaseren

van de eigen woning uit box 1 en een overheveling naar box 3 met, zoals hiervoor vermeld een belasting op de verkoopwinst, met de mogelijkheid voor een fiscale herinvesteringsreserve, lijkt mij daarom de beste weg om te gaan.

Deze aanbevelingen kunnen als basis fungeren voor een rechtvaardiger en efficiënter belastingstelsel. Echter dienen de economische gevolgen nader onderzocht te worden. Door het nog altijd grote tekort aan woningen is het nog maar de vraag of de huizenprijzen daadwerkelijk gaan dalen. Ook naar de mogelijkheid en de gevolgen van de fiscale herinvesteringsreserve zal verder onderzoek moeten worden gedaan. Ook de praktische haalbaarheid hiervan moet nader worden onderzocht. Er zal ook verder onderzoek nodig zijn naar het afschrijvingschema voor woningverbetering. Er moet onderzocht worden welke kosten kunnen worden gezien als woningverbetering, en welke als onderhoud. Daarnaast moeten de afschrijvingspercentages onderzocht worden.



## Hoofdstuk 7: Literatuurlijst

### **Bani, Barendregt, Bezemer, Blom, Boelhouwer, Bokeloh, Boot, Groot, Groot, Jacobs, van der Krabben, Lejour, Needham, Phlippen & Schoenmaker 2022**

Bani, Barendregt, Bezemer, Blom, Boelhouwer, Bokeloh, Boot, Groot, Groot, Jacobs, van der Krabben, Lejour, Needham, Phlippen & Schoenmaker, *Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt*, Juni 2022.

### **Belasten van vermogen 2020**

Belasten van vermogen (rapport bouwstenen voor een beter belastingstelsel), bijlage bij *Kamerstukken II 2019/20*, 32 140, nr. 71.

### **Belastingdienst Vlaanderen 2022**

Belastingdienst Vlaanderen, Wijzigingen verkooprecht vanaf 1 januari 2022, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be), 1 januari 2022.

### **Belastingdienst Vlaanderen**

Belastingdienst Vlaanderen, Belastingvermindering voor de enige en eigen woning (woonbonus), [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be).

### **Belastingdienst Vlaanderen**

Belastingdienst Vlaanderen, Geïntegreerde woonbonus, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be).

### **Belastingdienst Vlaanderen**

Belastingdienst Vlaanderen, Onroerende voorheffing, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be).

### **Besluit eigenwoningregeling 2009**

Besluit eigenwoningregeling (Inkomstenbelasting). Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M, (*Stcrt.* 2009, 18386).

### **Braeckman & Grommen 2019**

K. Braeckman & S. Grommen, *Huizenprijzen opnieuw gestegen*, woonbonus zorgde wel degelijk voor verkoopspek in oktober, [vrt.be](https://www.vrt.be), 29 oktober 2019.

### **Bruijsten 2018**

C. Bruijsten, *Eigenwoningregeling: tijd voor een algehele herziening?*, WFR 2018/148, Afl. 7250. p. 6.

### **CBS 2023**

Centraal Bureau voor de Statistiek, *Vermogen van huishoudens opnieuw gestegen*, (online bijgewerkt 3 november 2023).

### **CBS 2024**

Centraal Bureau voor de Statistiek, *Koopwoningen in april 7,5 procent duurder dan jaar eerder*, (online, bijgewerkt 22 mei 2024).

**CPB & PBL, 2020**

Centraal Planbureau & Planbureau voor de Leefomgeving, *Kansrijk woonbeleid*, juni 2020.

**Centraal Planbureau 2016**

Centraal Planbureau, *Een politiek-economische analyse van de groei en beperking van de hypotheekrenteaftrek*, CPB achtergronddocument, 30 juni 2016.

**De Nederlandse Bank**

De Nederlandse Bank, *Eigen woning naar box 3, wat houdt dat in?*, [dnb.nl](https://www.dnb.nl).

**De Nederlandse Bank**

De Nederlandse Bank, *Onze hoge hypotheekschulden – risico's en oplossingen*, [dnb.nl](https://www.dnb.nl).

**Hoge Raad 2024**

Hoge Raad, *box 3-heffing nog steeds discriminerend*, [hogeraad.nl](https://www.hogeraad.nl), 6 juni 2024.

**Heithuis, Kavelaars & Schuver 2021**

E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting inclusief hoofdzaken en premieheffing*, Deventer: Wolter Kluwer 2021.

**Jan Jambon 2019**

Jan Jambon, *Jan Jambon over de woonbonus: Niemand zal dubbelop betalen*, [janjabon.be](https://www.janjabon.be), 7 oktober 2019.

**Meussen 2022**

G.T.K. Meussen, *De toekomst van box 3. Is een vermogensaanwasbelasting een realistische optie?*, FED 2022/65, afl. 13, p. 3.

**Ministerie van Sociale zaken en werkgelegenheid 2024**

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, *rijksbegroting 2023/24*, 36410 XV, nr. 2.

**Panteia 2019**

*Eindrapport Panteia evaluatie complexiteit van de fiscale eigenwoningregeling*, bijlage bij *Kamerstukken II 2018/19*, 32847.

**SEO Economisch Onderzoek 2019**

*Eindrapport SEO Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling*, bijlage bij *Kamerstukken II 2018/19*, 32847.

**Statistiek Vlaanderen 2024**

Statistiek Vlaanderen, *Woningprijs*, [vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be), 29 mei 2024.

**Vakstudie Inkomstenbelasting**

Vakstudie Inkomstenbelasting, art 3.110 Wet IB 2001, aant. 3 (online, bijgewerkt 1 juni 2024).

### **Vandenbergh 2023**

J. Vandenbergh, *Vraag en aanbod op de woningmarkt. Een verkenning van de mogelijkheden van webdata*, Steunpunt Wonen, 2023.

### **Van Vijfeijken & van Bakel 2011**

I.J.F.A. van Bijfeijken & M.M.F.J. van Bakel, *De fiscale subsidiëring van de eigen woning onder vuur*, WPNR 2011/6903.

### **Vlaams Parlement 2020**

Regeringsverklaring van de Vlaamse regering 2019/20, 31, nr.1, p. 21.

### **Waarderingskamer 2023**

Waarderingskamer, jaarverslag, [waarderingskamer.nl](https://www.waarderingskamer.nl), 2023.

### **Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed 2020**

Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed (Brochure Vlaamse overheid, departement Financiën & Begroting), Brussel: Koen Algoed 2020.

### **Hoge raad**

HR 28 april 1976, ECLI:NL:HR:1976:AX3718.

HR 26 februari 2010, ECLI:NL:PHR:2010:BJ5177.

HR 14 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:816.

HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

HR 6 juni 2024, ECLI:HR:2024:704.

HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:705.

### **Kamerstukken**

Bijlage bij *Kamerstukken II 1969/70*, 10790, nr. 5, p. 26 (MvT).

*Kamerstukken II 1969/70*, 10 790, nr. 3, p. 10

*Kamerstukken II 1998/99*, 26727, nr. 3.

*Kamerstukken II 2003/04*, 29209, nr. 3 (MvT).

*Kamerstukken II 2012/13*, 33405, nr. 3.

*Kamerstukken II 2015/16*, 34302, nr. 3.

*Kamerstukken II 2017/18*, 34819, nr. 3.

*Kamerstukken II 2018/19*, 35026, nr. 3.

*Kamerstukken II 2019/20*, 32847, nr. 693.

*Kamerstukken II 2022/23*, 27926, nr. 376, (MvT).

*Kamerstukken II*, 7 februari 2023, Kamerbrief meer kansen voor koopstarters.

*Kamerstukken II 2023/24*, 32140, nr. 179.

*Kamerstukken II 2019/20*, 32847, nr. 583.