

Vergaderjaar 2012–2013

**33 405**

## **Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)**

**Nr. 7**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 23 oktober 2012

#### **Inhoudsopgave**

1. Inleiding	1
2. Algemeen	4
3. Aanpassing begrip eigenwoningschuld	12
4. Afschaffing van de vrijstelling voor de KEW	15
5. Beschrijving van het overgangsrecht	19
6. Bestaande en nieuwe leningen (onderbouwing van het overgangsrecht)	19
7. Omvorming van rente in periodieke betalingen op grond van erfpacht, opstal of beklemming of overige kosten van geldlening	21
8. Budgettaire aspecten	21
9. Uitvoeringsaspecten	22
10. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	23
11. Overig	23
12. Commentaar derden	25
13. Artikelsgewijs	31
13.1. Artikel 3.116 tot en met 3.119	31
13.2. Artikel 3.119aa	32
13.3. Artikel 3.119c	32
13.4. Artikel 3.119d	33
13.5. Artikel 3.119e	33
13.6. Artikel 3.119g	34
13.7. Artikel 10bis	35

#### **1. Inleiding**

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de VVD, de PvdA, de PVV, de SP, het CDA, D66, de ChristenUnie, GroenLinks en de SGP. Het kabinet is deze leden erkentelijk dat zij dit wetsvoorstel met voortvarendheid ter hand hebben genomen. Daarnaast is het kabinet verheugd dat de leden van de fracties in grote lijnen in kunnen stemmen met de doelstelling van het wetsvoorstel. Wel zijn er vragen gesteld bij de gekozen systematiek.

Bij de beantwoording van de vragen is zo veel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden, met dien verstande dat gelijklopende of in elkaars verlengde liggende vragen gebundeld zijn beantwoord. Voor zover de vraag in een andere paragraaf is beantwoord, is op de oorspronkelijke plaats van de vraag in het verslag een verwijzing opgenomen naar het onderdeel waar die vraag is beantwoord.

De leden van de fractie van het CDA vragen het kabinet te reflecteren op de waarschuwing vanuit verschillende kanten dat de regeling complex wordt, met als mogelijk gevolg dat de eigenwoningregeling in de praktijk tot uitvoeringsproblemen zal leiden. Het wetsvoorstel is uitvoerbaar en handhaafbaar. Het is in nauw overleg met de Belastingdienst tot stand gekomen. Daarbij is binnen de kaders van het Begrotingsakkoord 2013<sup>1</sup> gekeken naar de meest eenvoudige vormgeving van de naar haar aard complexe regeling. Belangrijke voorwaarde voor de Belastingdienst is dat het mogelijk moet blijven om de eigenwoningrente voor in te vullen in de aangifte. De regeling is daarom zo vormgegeven dat, net als nu, de werkelijk betaalde rente in beginsel aftrekbaar is. Deze rente zal door de kredietgevers worden gerenseigneerd en kan door de Belastingdienst voorgevuld worden in de aangifte. Op deze manier blijft de betaalde rente zoals de burger die op zijn jaaropgave van de kredietgever ziet staan ook het bedrag dat aftrekbaar is in de aangifte. Dat komt de begrijpelijkheid voor de burger ten goede.

De leden van de fracties van de VVD, de PvdA, de PVV, D66, de ChristenUnie en de SGP vragen waarom niet is gekozen voor een stelsel waarin wordt uitgegaan van een forfaitair annuïtair aflossingsschema in plaats van het voorgestelde systeem van verplichte aflossing. In zo'n systeem bestaat volgens deze leden meer productvrijheid en het zou eenvoudiger zijn. Ook het Register Belastingadviseurs (RB) maakt in deze zin een opmerking. De leden van de fractie van het CDA vragen om een reactie naar aanleiding van de opmerking van het RB. In het verlengde hiervan vragen de leden van de fracties van het CDA, de SP, GroenLinks en de SGP of er andere varianten in beeld zijn geweest dan het nu in het wetsvoorstel voorgestelde systeem zonder af te willen doen aan de doelstelling van het wetsvoorstel. De leden van de fractie van de SGP noemen specifiek de variant waarin het percentage waartegen aftrekbare kosten uit de eigen woning in aftrek mogen worden gebracht stapsgewijs wordt teruggebracht. De leden van de fractie van GroenLinks vragen waarom niet gekozen is voor een verdergaande beperking van de hypotheekrenteaftrek.

Uiteraard zijn er andere varianten denkbaar dan de in het Begrotingsakkoord 2013 opgenomen variant. Te denken valt onder andere aan de twee specifiek genoemde alternatieven, het door de leden van de fractie van de CDA genoemde «Deense model» of het door de leden van de fractie van de SGP genoemde «Wonen 4.0» dat is ontwikkeld door Aedes, de NVM, de Vereniging Eigen Huis en de Woonbond. Door middel van de meeste varianten kan, dit in reactie op een vraag van de leden van de ChristenUnie, een met het wetsvoorstel vergelijkbare structurele budgettaire opbrengst worden gerealiseerd en iedere variant zal in meer of mindere mate een aflossingsprikkel bevatten. Echter, alle varianten kennen, net als het voorgestelde systeem, voor- en nadelen. Hierbij moet ook worden bedacht dat iedere maatregel die leidt tot een beperking van de aftrekbaarheid van de hypotheekrenteaftrek voor belastingplichtigen zal leiden tot een kleiner fiscaal voordeel. Dit kleinere fiscale voordeel leidt tot hogere netto-maandlasten hetgeen weer een effect heeft op het besteedbaar inkomen van belastingplichtigen, tenzij dit door middel van bijvoorbeeld lastenverlaging naar iedere getroffen belastingplichtige één op één kan worden teruggesluisd. Hoewel op macroniveau een volledige

---

<sup>1</sup> Bijlage 2 bij de Voorjaarsnota 2012, Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 1.

terugsluis mogelijk is, zullen op microniveau altijd winnaars en verliezers te onderscheiden zijn. Derhalve zal een maatregel in de hypotheekrente-af trek, zeker als die maatregel op zichzelf staat, op korte en wellicht ook nog middellange termijn altijd gevolgen hebben voor het functioneren van, het vertrouwen in en de doorstroming op de woningmarkt. Dit geldt voor iedere maatregel, dus ook voor de in dit wetsvoorstel opgenomen maatregel. Overheidsmaatregelen alleen kunnen echter geen panacee zijn voor een beter functionerende woningmarkt. Ook bijvoorbeeld de stand van de economie, het vertrouwen op de financiële markten en het consumentenvertrouwen spelen een belangrijke rol. De economische tegenwind van de laatste tijd beïnvloedt die factoren negatief. Desalniettemin probeert dit kabinet, tezamen met uw Kamer, Nederland ook ten aanzien van die factoren sterker te maken. Een uitvloeisel daarvan is het Begrotingsakkoord 2013 dat is gesloten door de Tweede Kamerfracties van de VVD, het CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie. Dat Begrotingsakkoord 2013 bevat maatregelen gericht op de woningmarkt. Het kabinet ondersteunt die aanpak. Nadat het Begrotingsakkoord 2013 is gesloten, heeft het kabinet in de brief van 25 mei jl. naar aanleiding van de motie Kuiper c.s.<sup>1</sup> een schets gegeven van de hoofdlijnen van het uit te werken systeem. Daarna is een alternatief, te weten de fictief annuïtaire aflossingsvariant in beeld gekomen. Hiervan is melding gemaakt in het nader rapport. Omdat deze variant afwijkt van de letterlijke tekst van het Begrotingsakkoord 2013 is deze variant gesondeerd bij de Tweede Kamerfracties die het Begrotingsakkoord 2013 hebben gesloten. Die sondering vond plaats aan het begin van de zomer. Uit die sondering bleek geen eenstemmigheid. Om die reden heeft het kabinet de letterlijke tekst van het Begrotingsakkoord 2013 uitgewerkt en omgezet in dit wetsvoorstel. Met deze maatregelen worden in een verantwoord tempo de grootste onevenwichtigheden weggenomen die de fiscale behandeling van de eigen woning met zich brengt. Op termijn zullen (vrijwel) alle belastingplichtigen hun eigenwoningsschuld aflossen, hetgeen leidt tot lagere Loan-to-Value-ratios (LTV-ratios) wat vervolgens de restschuldproblematiek vermindert, de financiële stabiliteit verstevigt en het «funding gap» verkleint. Ook wordt de budgettaire omvang van de aftrek structureel teruggebracht. Uit de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de VVD, de PvdA, de PVV, het CDA, D66, de ChristenUnie, GroenLinks en de SGP constateert het kabinet dat op de leden van de fractie van de PVV na, al deze fracties de doelstellingen van het wetsvoorstel onderschrijven. Desalniettemin zijn er veel vragen gesteld over de uit het Begrotingsakkoord 2013 voortvloeiende variant. Zoals opgemerkt hebben alle varianten voor- en nadelen. De uitwerking van een eventueel alternatief kan echter niet leiden tot een wetwijziging die op 1 januari 2013 in werking kan treden.

De leden van de fractie van het CDA vragen om een visie van het kabinet op de woningmarkt. In reactie op de vraag van deze leden wordt verwezen naar de Woonvisie<sup>2</sup> die het kabinet vorig jaar aan uw Kamer heeft aangeboden alsmede naar de kabinetsreactie op de motie Kuiper c.s.<sup>3</sup> Hierin is de gevraagde visie opgenomen.

De leden van de fracties van D66 en de SGP vragen of het kabinet een inschatting kan geven van de effecten van de hervorming op de woningmarkt, waaronder de effecten op de huizenprijs en mobiliteit. De leden van de fractie van het CDA vragen om een integrale beoordeling van de maatregelen. De koopwoningmarktmaatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013 hebben de navolgende effecten. Door het aflossen op hypotheek te stimuleren, maar ook het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen permanent te verlagen naar 2% en de zogenoemde LTV-ratio geleidelijk af te bouwen, wordt de fiscale bevordering van het eigen woningbezit in stand gehouden, zij het in mindere mate dan nu het geval

---

<sup>1</sup> Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën van 25 mei 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 000, V).

<sup>2</sup> Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 1 juli 2011 (Kamerstukken II 2010/11, 32 847, nr. 1).

<sup>3</sup> Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Financiën van 25 mei 2012 (Kamerstukken I 2011/12, 33 000, V).

is. Daardoor worden wel de risico's van hoge schulden sterk beperkt. Voorts wordt de mobiliteit op de woningmarkt bevorderd door de permanente verlaging van de overdrachtsbelasting. Het kabinet heeft de Nederlandsche Bank (DNB) en het Centraal Planbureau (CPB) gevraagd de effecten van de hervorming op de woningmarkt te bezien. De door de leden van de fractie van het CDA gevraagde integrale beoordeling heeft derhalve al plaatsgevonden. Die analyses zijn uw Kamer op 22 augustus jl. toegestuurd.<sup>1</sup> Het CPB ziet geringe effecten op de huizenprijzen. Aanvankelijk is er een verwaarloosbaar *positief* effect, terwijl op termijn de prijzen 4% minder snel stijgen dan de trend. Ook volgens DNB zullen de huizenprijzen op termijn lager liggen omdat mensen minder schulden aangaan. De mate waarin is afhankelijk van gedragsreacties van consumenten en banken. De verlaging van het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen heeft volgens het CPB een positief effect op de verhuismobiliteit. Het totale pakket leidt volgens het CPB tot welvaartswinst. DNB stelt dat de maatregelen de kwetsbaarheden van het financiële stelsel verminderen.

## 2. Algemeen

De leden van de fracties van het CDA, de ChristenUnie en de SGP vragen naar de positie van starters op de koopwoningmarkt na 31 december 2012. Deze leden doen drie concrete suggesties om de positie van starters te verbeteren, te weten 1) een verlenging van de dertigjaarstermijn voor 30-minners (CDA) of een glijdende schaal voor 35-minners (CDA) of starters (SGP), 2) een vergroting van de vrijstelling van de schenkbelasting voor ouders die hun kinderen helpen bij de aanschaf van een eigen woning (SGP), een introductie van een onbeperkte vrijstelling voor ouders die hun kinderen helpen bij de aanschaf van een eigen woning (ChristenUnie), 3) de introductie van een fiscale facilitering van startersleningen. De leden van de fractie van de PvdA vragen naar de afbakeningsproblemen en uitvoeringstechnische bezwaren van een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters. Alvorens wordt ingegaan op de vragen van deze leden, wordt stilgestaan bij het begrip starters. In het spraakgebruik is het begrip starter duidelijk. Het is een natuurlijk persoon die voor de eerste maal een woning koopt. Daarmee is, zoals opgemerkt in de memorie van toelichting, echter nog geen duidelijk afgebakende wettelijke definitie gegeven die hanteerbaar is voor de toepassing van bijvoorbeeld de inkomsten- en overdrachtsbelasting. Het is de vraag of het begrip starter zo is af te bakenen dat een regeling ontstaat die voor de Belastingdienst uitvoerbaar is. Uit de huidige systemen van de Belastingdienst valt niet op te maken of een belastingplichtige een starter is of niet. De leden van de fracties van de PvdA, het CDA en de ChristenUnie vragen om die reden naar voorbeelden van mogelijke afbakeningsproblemen. Zolang enkel naar een belastingplichtige wordt gekeken, is het formuleren van een definitie nog niet eens zo'n probleem. Vraag is echter wel, of met het oog op leeftijdsdiscriminatie, een leeftijdsgrens (bijvoorbeeld van 35 jaar) mag worden gesteld. Immers, waarom zou een veertigjarige die voor het eerst een woning koopt geen starter zijn en een vierendertigjarige die voor het eerst een woning koopt (nog) wel? Uiteraard kan dit in theorie worden ondervangen door tevens te stellen dat een belastingplichtige een starter is als hij bijvoorbeeld de afgelopen vijf jaar (gelijk aan de navorde- ringstermijn) geen eigen woning heeft gehad, maar dan zou iedere belastingplichtige door om de vijf jaar bijvoorbeeld te gaan huren steeds opnieuw een starter kunnen worden. Dat lijkt niet de bedoeling. Als vanzelfsprekend kan die termijn verder worden opgerekt, maar in dat geval zullen belastingplichtigen steeds verder terug moeten in hun eigen administratie om aan te tonen dat ze iets *niet* hebben gehad. Het is de vraag of de burger met zo'n administratieve last moet worden opgezegd als dit niet via openbare register kan worden opgelost. Los van het

---

<sup>1</sup> Brief van de minister van Financiën van 22 augustus 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 12). De analyses van het CPB en DNB zijn opgenomen in twee bijlagen bij die brief.

voorgaande doen de meeste afbakeningsproblemen zich echter voor in samenwoonsituaties. Dit kan het beste worden geïllustreerd aan de hand van een paar voorbeelden.

*Voorbeeld 1*

Stel dat A een eigen woning heeft gekocht. Na verloop van tijd trekt B bij A in. B wordt echter geen mede-eigenaar. A en B zijn ook geen fiscaal partner van elkaar. Is B een starter als A en B op een later moment besluiten dat de eigen woning van A toch te klein is, en A en B samen een huis besluiten te kopen? Is ter zake van die aankoop A geen starter en B wel?

*Voorbeeld 2*

Stel dat C een eigen woning heeft gekocht. C is verloofd met D maar C en D wonen niet samen. C en D trouwen en de eigen woning wordt door boedelmenging onderdeel van de huwelijksgemeenschap. Voor de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting en de overdrachtsbelasting geschiedt dit geruisloos. Maar civielrechtelijk zijn zowel C en D beiden gerechtigd tot de onverdeelde helft maar hebben het genot over het geheel. Stel dat C en D in verband met gezinsuitbreiding naar een ander huis verhuizen. Is D dan toch nog een starter omdat D nog nooit een eigen woning heeft gekocht maar enkel door boedelmenging een woning heeft verworven?

*Voorbeeld 3*

Stel dat de door de leden van de fractie van het CDA gedane suggestie (de dertigjaarstermijn is voor 30-minners of 35-minners, kort gezegd, langer dan 30 jaar) wordt ingevoerd, hoeveel jaar mogen E en F in aftrek brengen als E bij aankoop van de gezamenlijke woning 29 jaar is en F 36 jaar? Moet de lening dan in twee delen worden gesplitst waarvoor voor F een dertigjaarstermijn geldt en voor E een langere termijn?

In de huidige fiscale wetgeving kennen we geen eenduidige definitie van het begrip starter. Om die reden wordt in het vervolg van deze nota, als over starter wordt gesproken, bedoeld op de in het spraakgebruik gangbare definitie van het begrip starter.

Door het Begrotingsakkoord 2013 heeft de tijdelijke verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen een permanent karakter gekregen. Deze generieke maatregel heeft tot een tarief van slechts 2% geleid en is ook in het voordeel van starters. Daarnaast geldt dat de hervorming van de woningmarkt kan leiden tot vermogens- en inkomenseffecten. Indien vermindering van de aftrekbaarheid van betaalde rente leidt tot lagere huizenprijzen, dan is dit in het voordeel van starters. Het vermogen van bestaande gevallen lijdt hier juist onder. Stimuleringsbeleid op de woningmarkt leidt tot hogere huizenprijzen en daarmee niet per se tot betere betaalbaarheid voor de toekomstige starters. De betaalbaarheid voor starters is de afgelopen jaren juist flink verbeterd onder invloed van de dalende huizenprijzen. Door deze ontwikkelingen heeft een starter op de koopmarkt voor hetzelfde huis een lagere financieringsbehoefte dan enkele jaren geleden. Daar komt bij dat starters door de keuze dat alleen aftrek wordt verkregen als de lening volgens een ten minste annuïtair schema wordt afgelost, de eerste jaren nog het overgrote gedeelte van de betaalde annuïteit in aftrek kunnen brengen. De netto-maandlasten van de starter na 31 december 2012 en die van een starter van voor 31 december 2012 met een 100% spaarhypotheek verschillen de eerste jaren nauwelijks. Omdat starters in zijn algemeenheid niet alleen aan het begin van hun wooncarrière staan maar ook veelal aan het begin van hun werkzame leven staan, kunnen deze

starters, door de te verwachten inkomensstijging (en inflatie), de daarna oplopende netto-maandlasten makkelijker dragen dan groepen waarbij die inkomensstijging niet zo zeker is. Hoewel starters (en daardoor, dit in reactie op een vraag van de leden van de SGP, ook jongere generaties) onmiskenbaar het meest direct in aanraking zullen komen met dit wetsvoorstel, zijn, dit in reactie op de vraag van de leden van de fracties van het CDA, D66, de ChristenUnie en de SGP, de belangen van starters na 31 december 2012 in dit wetsvoorstel wel degelijk meegewogen.

Voorts stelt het kabinet vast dat in het Begrotingsakkoord 2013 geen specifieke startersmaatregel is opgenomen. Gezien de hiervoor beschreven afbakeningsproblemen is dit begrijpelijk. Ook een fiscaal gefaciliteerde starterslening zal, los van andere voor- en nadelen, tot dergelijke afbakeningsproblemen leiden. Het kabinet ziet dan ook niet direct fiscale maatregelen die specifiek voor starters kunnen worden ingezet. Wel kan worden gedacht aan fiscale maatregelen die een generiek karakter hebben maar in overwegende mate tegemoetkomen aan de belangen van starters. Een voorbeeld zou de door de leden van de SGP geopperde verruiming van de vrijstelling in de schenkbelasting kunnen zijn. Vraag is alleen of dat nu de meest effectieve maatregel is om starters een duwtje in de rug te geven. Immers, die maatregel zal, gezien de bestaande vrijstelling van ruim € 50 000, geen omvangrijke groep bereiken. Bij de effectiviteit van de maatregel kunnen derhalve vraagtekens worden geplaatst. In paragraaf 11, Overig wordt ingegaan op de suggestie van de leden van de fractie van de ChristenUnie ter introductie van een onbeperkte vrijstelling in de schenkbelasting voor ouders die hun kinderen helpen bij de aanschaf van een eigen woning.

De leden van de fractie van het CDA verzoeken het kabinet te schetsen op welke wijze de positie van eigenwoningbezitters ook in de komende jaren wordt verstevigd. Gegeven de demissionaire status van het kabinet zal het zittende kabinet geen aanvullende voorstellen doen ten opzichte van de hervormingen die al zijn vervat in het Begrotingsakkoord 2013 en mede zijn uitgewerkt in dit wetsvoorstel.

De leden van de fractie van het CDA vragen hoe wordt aangekeken tegen de renteontwikkelingen in verhouding met de ons omringende landen. Het bestaan van voldoende concurrentie op de hypotheekmarkt is een belangrijke factor voor een goed financierbare woningmarkt. De Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) heeft in mei 2011 een sectorstudie gepubliceerd over de hypotheekmarkt waarin geconcludeerd werd dat de marges in Nederland op dat moment niet onverklaarbaar hoog waren in vergelijking met ons omringende landen. Naar aanleiding van recente ontwikkelingen, zoals het vertrek van buitenlandse partijen van de Nederlandse hypotheekmarkt, monitort de NMa deze markt scherp.

De leden van de fractie van het CDA willen weten welke maatregelen worden uitgevoerd om de concurrentie op de hypotheekmarkt te vergroten en de rentekosten te verlagen. In het Wijzigingsbesluit financiële markten 2013 wordt een aantal maatregelen opgenomen die de concurrentie tussen aanbieders van hypothecair krediet beogen te vergroten. De prijstransparantie wordt vergroot door voor te schrijven dat een aanbieder van hypothecair krediet op zijn website de actuele vaste debetrentevoet voor hypothecair krediet bij verschillende rentevastperiodes dient te publiceren en dat de aanbieder de consument dient te informeren over elke wijziging van de variabele debetrentevoet waarbij de consument tevens wordt geïnformeerd door welke component of componenten de variabele debetrentevoet is gewijzigd. Overstapdrempels worden daarnaast verminderd door voor te schrijven dat een aanbieder de consument ten minste drie maanden voor het aflopen van de rente-

vastperiode van een overeenkomst inzake een hypothecair krediet met een vaste debetrentevoet dient te informeren over het aflopen van die periode en een nieuw aanbod dient te doen voor de komende rentevastperiode (waarbij de debetrentevoet bij minimaal drie rentevastperiodes, indien aangeboden, dient te worden aangegeven). Hierdoor wordt de positie van de consument versterkt.

Om de overstapdrempels verder te reduceren, is eveneens besloten dat een aanbieder van hypothecair krediet, bij een vergelijkbaar risicoprofiel, voor consumenten die een overeenkomst inzake hypothecair krediet willen aangaan dezelfde debetrentevoet offreert bij dezelfde rentevastperiode als voor consumenten aan wie op dat moment een aanbod wordt gedaan voor de komende rentevastperiode. Een aanbieder dient derhalve dezelfde debetrentevoet te hanteren bij dezelfde rentevastperiode voor nieuwe en bestaande klanten bij een vergelijkbaar risicoprofiel. Het voeren van kortingsacties blijft mogelijk maar deze kortingen dienen bereikbaar te zijn voor zowel nieuwe als bestaande klanten.

De leden van de fractie van het CDA hebben gevraagd naar een reactie van het kabinet op de berichtgeving van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid dat in de komende periode (2015–2030) voor naar schatting € 200 miljard wordt afgelost op bestaande hypotheeklen. Voorts vragen deze leden naar de voor- en nadelen van de ontwikkeling dat er € 200 miljard wordt afgelost. De Nederlandse hypotheekschuld is in internationaal verband uitzonderlijk hoog. Tevens vertoont de schuld een stijgende trend, waarbij in de jaren voor de crisis relatief risicovolle producten zijn afgesloten, zoals aflossingsvrije hypotheeklen. De hoge hypotheekschulden betekenen aanzienlijke financiële risico's voor consumenten, financiële instellingen en de Rijksbegroting. Indien na 2015 per saldo meer wordt afgelost dan aan nieuwe hypotheekschulden wordt aangegaan is dat een positieve ontwikkeling voor de financiële stabiliteit van Nederland.

De leden van de fractie van het CDA hebben de vraag gesteld of het kabinet van plan is om beleid te ontwikkelen zodat «nieuw» kapitaal naar de markt wordt gedirigeerd. Op dit moment ontwikkelt het kabinet geen concrete plannen om nieuw kapitaal te dirigeren naar de hypotheekmarkt. Door verschillende partijen zijn de laatste tijd ideeën geopperd om de financierbaarheid van bijvoorbeeld het bedrijfsleven en de woningmarkt te ondersteunen, waaronder ook de ideeën rondom het «Deense model». Regelmatig leidt dit ook tot gesprekken tussen marktpartijen, soms ook in bijzijn van vertegenwoordigers van departementen. Een goed financierbare huizenmarkt is een gedeeld belang voor marktpartijen, huizenbezitters en de overheid.

De leden van de fractie van het CDA maken zich zorgen om de groep eigenwoningbezitters die zoals dat heet «onder water staan». Deze leden stellen daar een aantal vragen over en suggereren een oplossing. Met «onder water staan» wordt bedoeld dat de waarde van de eigen woning op enig moment lager is dan de eigenwoningsschuld. Door de prijsdaling op de huizenmarkt zijn er steeds meer huizen waarvan de waarde lager is dan de eigenwoningsschuld die de belastingplichtige heeft op die woning. Deze situatie heeft in eerste instantie geen directe financiële consequenties voor de belastingplichtige. Die financiële consequenties materialiseren zich op het moment dat die woning moet worden verkocht, bijvoorbeeld omdat de belastingplichtige zijn baan heeft verloren en de hypotheekrente niet meer kan opbrengen. Op dat moment blijkt dat met de ontvangen verkoopprijs voor de woning de eigenwoningsschuld niet ten volle kan worden afgelost. De belastingplichtige houdt dan een restschuld over na verkoop van zijn woning en zal die restschuld in de

meeste gevallen moeten financieren. In het onderhavige wetsvoorstel is geen regeling opgenomen voor restschulden. Ook in de huidige situatie bestaat een dergelijke regeling niet. Dit betekent dat de rente die is betaald op een lening die dient ter financiering van een restschuld fiscaal, onder de huidige en onder de voorgestelde regelgeving, niet aftrekbaar is in box 1, maar dat de schuld tot de rendementsgrondslag van box 3 wordt gerekend. Doordat de rente op die schulden niet in box 1 aftrekbaar is, is er een prikkel om deze schulden zo snel mogelijk alsnog af te lossen.

Wel is het zo dat doordat onder de voorgestelde regelgeving aflossing van de eigenwoningschuld een voorwaarde is voor de fiscale aftrek van de rente op die eigenwoningschuld, het in de toekomst veel minder zal voorkomen dat woningen «onder water staan» en dat mensen na verkoop met een restschuld blijven zitten.

Deze leden stellen voor een regeling op te nemen waarbij de restschuld wordt meegenomen in het begrip eigenwoningschuld en de aflossing wordt ingehaald via een vergelijkbare regeling als opgenomen in het voorgestelde artikel 3.119e van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001). Het kabinet is zich ervan bewust dat de problematiek van de restschulden, als die zich voordoet, voor belastingplichtigen heel vervelende financiële consequenties kan hebben, vaak in omstandigheden die voor die belastingplichtigen toch al niet rooskleurig zijn. In het Begrotingsakkoord 2013 is echter geen wijziging van de behandeling van restschulden opgenomen. Dit kabinet voert dat akkoord, tenzij een meerderheid van de Kamer anderszins besluit, loyaal uit.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het tot voordeel kan zijn van de koper om een hypotheek te splitsen in een deel op basis van annuïteiten (met rente- aftrek) en een deel zonder annuïtaire aflossing (geen rente-aftrek). Zij willen weten of dit meer kredietruimte voor starters biedt. Dit is niet het geval. Wat iemand hypothecair mag lenen ten opzichte van zijn inkomen (de zogenoemde Loan to Income norm) wordt bepaald door de leennormen van het Nibud. De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt hierbij bepaald door het bruto-inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies en overige kosten voor levensonderhoud. Jaarlijks worden de normen opnieuw berekend. De leennormen van het Nibud gaan (reeds) uit van de woonlasten van een annuïtaire hypotheek in het eerste jaar. Dit betekent dat de berekeningswijze van de kredietruimte voor consumenten, en dus ook starters, niet wijzigt. De leencapaciteit is afhankelijk van het inkomen, niet van het soort hypotheek. Wel laat het voorgestelde systeem onverlet dat individuele belastingplichtigen, afhankelijk van hun persoonlijke omstandigheden en voorkeuren, ervoor kunnen kiezen om een deel van de eigenwoningschuld te financieren met een aflossingsvrije lening.

De leden van de fracties van de PvdA, de SP, D66, GroenLinks en de SGP vragen naar de reden van het in het wetsvoorstel vervatte verschil in behandeling tussen enerzijds belastingplichtigen met een lening die onder het thans geldende recht valt (zogenoemde «bestaande leningen») of de «bestaande eigenwoningschuld») en anderzijds belastingplichtigen met een lening die onder het voorgestelde recht zal gaan vallen (zogenoemde «nieuwe leningen») of de «nieuwe eigenwoningschuld»). Dat verschil verdwijnt per 1 januari 2044. Deze leden vrezen dat dit onderscheid niet bijdraagt aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Ook de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) vraagt hiernaar. De leden van de fracties van de SP en D66 vragen of een alternatief is overwogen. De leden van de fractie van D66 noemen als concrete suggestie de introductie van een overgangperiode van 5 jaar waarin belastingplich-



tigen met een «bestaande lening» kunnen anticiperen op het nieuwe recht. Na het verstrijken van de vijfjaarsperiode zou voor iedereen hetzelfde systeem moeten gelden. Deze leden, alsook de NOB, vragen naar de in het wetsvoorstel opgenomen volledige eerbiedigende werking voor belastingplichtigen met een zogenoemde «bestaande lening». Deze volledige eerbiedigende werking vloeit rechtstreeks voort uit het door de Tweede Kamer fracties van de VVD, het CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie gesloten Begrotingsakkoord 2013. Dat akkoord is tot stand gekomen op initiatief van uw Kamer. Dit kabinet ondersteunde en ondersteunt dat initiatief van harte en voert het dan ook loyaal uit tenzij uw Kamer in meerderheid anderszins beslist. Ten tijde van de uitwerking van de koopmarktmaatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013, werd dit akkoord op het punt van die koopmarktmaatregelen gesteund door een meerderheid van uw Kamer. In dit wetsvoorstel wordt dan ook niets meer en niets minder gedaan dan uitvoering geven aan een wens van destijds een meerderheid van uw Kamer. Ditzelfde antwoord geldt voor de vraag waarom de opbrengst van dit wetsvoorstel niet wordt teruggesluisd, bijvoorbeeld in de vorm van lagere tarieven. De leden van de fractie van de SGP vragen hiernaar. In het geval uw Kamer beide of één van beide opvattingen niet meer in meerderheid deelt, ben ik bereid te bezien of en zo ja op welke wijze een alternatief op wetgevingstechnisch, juridisch en uitvoeringstechnisch verantwoorde manier kan worden uitgewerkt. Hierbij geldt, net als ten aanzien van de voorgestelde aflossingseis, dat ik uw Kamer in overweging geef om de behandeling van dit voorstel van wet dan los te koppelen van het behandelingschema voor het Belastingplan 2013. De budgettaire derving in 2013 zou in dat geval neerkomen op € 2 miljoen.

Het kabinet ziet niet direct in waarom het aanpakken van bestaande gevallen de doorstroming zou bevorderen. Een onmiddellijk gelijke behandeling van «bestaande leningen» en «nieuwe leningen» lijkt de doorstroming op de woningmarkt niet direct ten goede te komen. Wanneer de netto maandlasten voor mensen met een «bestaande lening» stijgen, zullen zij naar verwachting minder snel geneigd zijn te verhuizen naar een duurdere woning, aangezien het niet-eerbiedigen van bestaande leningen waarschijnlijk zal leiden tot een verdere waardedaling van de woning waarin ze op dat moment wonen. Dit wordt wel anders als de mensen de gestegen nettomaandlasten niet meer zouden kunnen dragen en hun woning daarom zouden moeten verkopen, maar het kabinet kan zich niet voorstellen dat de leden de doorstroming op de woningmarkt op deze wijze zouden willen stimuleren. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de in het wetsvoorstel opgenomen volledige eerbiedigende werking voor «bestaande leningen» naar de mening van het kabinet niet leidt tot een ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Belastingplichtigen met een «bestaande lening» en belastingplichtigen met een «nieuwe lening» verkeren niet in dezelfde situatie en zijn derhalve geen gelijke gevallen. Belastingplichtigen met een «bestaande lening» hebben op het initiële moment van aangaan van de lening niet kunnen voorzien dat op een later moment de aftrek van rente zou worden beperkt tot een annuïtair niveau. Na inwerkingtreding van dit voorstel van wet zal dat voor belastingplichtigen met een «nieuwe lening» een gegeven zijn. Het is niet uit te sluiten dat de investeringsbeslissing van een belastingplichtige met een «bestaande lening», met daaraan gekoppeld langdurige financiële verplichtingen, anders zou zijn uitgevallen als hij op het initiële moment van aangaan van de lening wel de wetenschap zou hebben gehad dat er in de toekomst ten minste annuïtair zou moeten worden afgelost. Die vrijwillige weg terug ligt voor deze groep belastingplichtigen met een «bestaande lening», anders dan voor belastingplichtigen met een «nieuwe lening», niet meer open. Omdat belastingplichtigen met een «bestaande lening» in voorkomende gevallen wellicht zelfs in de situatie zouden

kunnen komen dat de nettomaandlasten niet meer kunnen worden gedragen, zouden zij zich gedwongen kunnen voelen de eigen woning als gevolg van de maatregelen te (moeten) verkopen. Dat gevolg kan zich bij een belastingplichtige met een «nieuwe lening» door deze maatregel niet voordoen. Hij neemt een beslissing met inachtneming van deze maatregel. Het zou eens te meer klemmen als belastingplichtigen met een «bestaande lening» zich daardoor met de materialisatie van een restschuld zien geconfronteerd, hetgeen niet ondenkbaar is omdat een steeds grotere groep Nederlanders zich ziet geconfronteerd met een (potentiële) restschuld door de dalende huizenprijzen. En juist die dalende huizenprijzen zijn geheel of nagenoeg geheel in het nadeel van belastingplichtigen met een «bestaande lening» en in het voordeel van belastingplichtigen met een «nieuwe lening». Om die reden acht het kabinet de uit het Begrotingsakkoord 2013 voortvloeiende volledige eerbiedigende werking te billijken<sup>1</sup> en vanwege het bovenstaande juridisch goed verdedigbaar. Overigens wijst het kabinet erop dat de suggestie van de leden van de fractie van D66, een anticipatietermijn van vijf jaar, neerkomt op een vorm van uitgestelde werking. Ook gedurende een periode van uitgestelde werking bestaan twee systemen naast elkaar, waarbij in beginsel het verschil in behandeling moet worden onderbouwd. Het kabinet ziet de suggestie van deze leden dan ook als een ondersteuning van de bovenstaande juridische analyse.

De leden van de fractie van de SGP vragen of, naar aanleiding van de verlaging van de LTV (hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van de woning) tot 100%, de leeftijd waarop starters toetreden tot de woningmarkt waarschijnlijk hoger zal liggen dan nu het geval is. Ook willen deze leden weten of dit een dempend effect zal hebben op de doorstroming van de woningmarkt. Voorts vragen zij of het niet verstandiger is de geleidelijke verlaging van de LTV uit te stellen naar een datum waarop de woningmarkt weer beter functioneert. In het kader van het terugdringen van hypotheekschulden acht het kabinet het niet verstandig om de verlaging van de LTV uit te stellen. Het is de bedoeling van het kabinet dat hypotheekschulden worden verminderd met het oog op de consument (tegengaan van restschuldrisico's) en de financiële stabiliteit. Een belangrijk deel van de huidige restschuldbroedmatiek is te wijten aan te hoge LTV's.

De geleidelijke verlaging van de LTV-ratio van 106% naar 100% (van 2013 t/m 2018 met 1% punt per jaar) betekent in praktijk dat starters de kosten koper uit een andere bron dan door middel van hypothecair krediet moeten financieren. Door de verlaging van de verschuldigde overdrachtsbelasting zijn de kosten koper ook lager geworden. Voor zover de opbouw van deze besparingen tijd vergt (dit betekent dat inderdaad de gemiddelde leeftijd van de starters hoger zal kunnen komen te liggen), kan een tijdelijke verslapping van de woningmarkt optreden. Echter, DNB verwacht dat door de geleidelijke invoering van de maatregel dit effect naar verwachting beperkt zal zijn. Er staan bovendien positieve vertrouwenseffecten tegenover. Overigens kunnen starters op de woningmarkt, afhankelijk van de mate waarin prijsdalingen optreden, momenteel profiteren van de gedaalde en nog dalende huizenprijzen.

De leden van de fractie van de SGP vragen naar de omvang van de restschuldbroedmatiek, mede in relatie tot het wetsvoorstel, en de gevolgen hiervan voor de doorstroming. Ook willen zij weten wat voor effect deze broedmatiek op de doorstroming heeft. Het kabinet beschikt niet over informatie die inzicht geeft in het exacte aantal huishoudens met een negatieve overwaarde. Dit aantal is mede afhankelijk van de geraadpleegde bron, het meetmoment en de gebruikte definities. Een ruwe schatting is dat het 15% tot 20% van de huishoudens met een hypothecair

<sup>1</sup> «Daarbij hebben deze Tweede Kamerfracties niet geopteerd voor uitgestelde werking maar voor volledige eerbiedigende werking van «bestaande leningen». Die keuze is te billijken omdat, ook bij uitgestelde werking, de netto-maandlasten voor belastingplichtigen met een op 31 december 2012 «bestaande lening» uiteindelijk sterk zullen toenemen.» Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, blz. 11.

krediet betreft. Dat komt neer op ten minste 600 000 huishoudens. Het betreft vooral huishoudens die de afgelopen tien jaar een huis hebben gekocht. Deze groep wordt geconfronteerd met een samenloop van ruime kredietverlening in het verleden, beperkte aflossing (veel aflossingsvrije hypotheken) en de negatieve ontwikkeling van de huizenprijzen. Wat betreft de effecten van de hervorming wordt verwezen naar de eerder aangehaalde analyses van het CPB en DNB. Uit een studie van Amsterdam School of Real Estate<sup>1</sup> blijkt dat bij een huizenprijsdaling van 1% circa 20 000 huishoudens (extra) met een restschuld te maken krijgen. Van restschulden kan een negatief effect uitgaan op de doorstroming op de woningmarkt. Mede daarom is het belangrijk om maatregelen te nemen die de financiële risico's voor huishoudens beperken. Immers, met het verlagen van de schuld van burgers, zoals in het voorliggende wetsvoorstel, wordt de restschuldproblematiek op termijn aanzienlijk verkleind.

De leden van de fracties van GroenLinks en de SGP vragen of belastingplichtigen met een «bestaande lening» zich gedurende het restant van de looptijd van de op 31 december 2012 bestaande lening door de voorgestelde wetgeving gedwongen voelen om bij dezelfde aanbieder te blijven. Voorts vragen deze leden of belastingplichtigen met een «bestaande lening» aan het op 31 december 2012 bestaande product blijven vastzitten. In het verlengde daarvan vragen de leden van de fractie van D66 of belastingplichtigen met een «bestaande lening» door de gekozen systematiek in hun bestaande woning blijven zitten. De leden van de fractie van GroenLinks vrezen voorts dat door de gekozen systematiek belastingplichtigen met een «bestaande lening» niet overstappen naar een hypotheek met een aflossingsverplichting. In reactie op de vraag van deze leden kan worden bevestigd dat een tot de «bestaande eigenwoningsschuld» behorende lening zijn status niet verliest door bijvoorbeeld de beëindiging van de rentevastperiode of het – al dan niet gelijktijdig met een verhuizing – oversluiten van de lening bij dezelfde of een andere aanbieder. De tot de «bestaande eigenwoningsschuld» behorende lening behoudt in beginsel gedurende het restant van de op 31 december 2012 lopende dertigjaarstermijn dezelfde status. Alleen als wordt afgelost op de tot de «bestaande eigenwoningsschuld» behorende lening of als er sprake is van toepassing van de bijleenregeling kan het niveau van de «bestaande eigenwoningsschuld» worden verlaagd. Als wordt bijgeleend of de lening wordt opgehoogd, valt het meerdere in beginsel onder het nieuwe recht en zal op dat deel ten minste annuïtair moeten worden afgelost alvorens een recht op renteaftrek wordt verkregen. Hierdoor zit een belastingplichtige met een «bestaande lening» niet vast aan het op 31 december 2012 bestaande product, aan de op 31 december 2012 bestaande aanbieder noch in de op 31 december 2012 in bezit zijnde eigen woning. Het kabinet is van mening dat hierdoor voor belastingplichtigen met een «bestaande lening» de mobiliteit zo goed als mogelijk blijft gewaarborgd. Niets staat belastingplichtigen met een «bestaande lening» dan ook in de weg om uit eigen beweging bijvoorbeeld een aflossingsvrije lening (al dan niet met een daaraan gekoppeld spaar- of beleggingsproduct) om te zetten in een lening met een aflossingsverplichting. Zij ondervinden echter, net als nu al het geval, geen fiscale stimulans om dat te doen. Daar wordt door de volledige eerbiedigende werking geen verandering in gebracht.

Op de overige vragen van de leden van de diverse fracties die gesteld zijn in deze paragraaf is ingegaan in paragraaf 1, Inleiding.

<sup>1</sup> Frans Schilder en Johan Conijn, Restschuld in Nederland: omvang en consequenties, Amsterdam School of Real Estate, januari 2012

### 3. Aanpassing begrip eigenwoningschuld

De leden van de fractie van de SP vragen naar de achtergronden van de regeling inzake het ontbreken van voldoende betalingscapaciteit en de consequenties daarvan voor de aftrek van rente voor de eigen woning. Zodra op een leningdeel te weinig wordt afgelost waardoor de omvang van de schuld hoger ligt dan die zou zijn conform het annuïtaire aflossingschema, verliest dat leningdeel in beginsel het predicaat «eigenwoningschuld» en is dientengevolge vanaf dat moment de rente niet meer aftrekbaar. Om te voorkomen dat tijdelijke (betalings)problemen direct leiden tot het verlies van renteaftrek, is in het voorgestelde artikel 3.119e van de Wet IB 2001 een regeling opgenomen waardoor niet direct sprake is van het verlies van aftrek. Naast een voor iedereen geldende «veiligheidsmarge» voor een kortdurende aflossingsachterstand is een regeling opgenomen voor herstel van een aflossingstekort ten gevolge van een onbedoelde fout in de betaling of berekening van het aflossingsbedrag en is een vijfjaarsregeling opgenomen voor belastingplichtigen met meer serieuze betalingsproblemen. De belastingplichtige die een beroep doet op deze betalingsregeling dient desgevraagd zelf aannemelijk te maken dat er sprake is van betalingsproblemen. Dat aannemelijk maken is vormvrij.

De betalingsregeling zoals deze is opgenomen in het voorgestelde artikel 3.119e van de Wet IB 2001 is tot stand gekomen na intensief overleg met vertegenwoordigers van banken en verzekeraars. Hierbij bleek dat de huidige praktijk ten aanzien van betalingsproblemen bij kredietverstrekkers vooral een kwestie van maatwerk is, omdat steeds aan de hand van de specifieke omstandigheden van de persoon die in betalingsproblemen verkeert, wordt besloten wat voor diegene de best passende oplossing is. De regeling is zo vormgegeven dat het huidige beleid van individuele kredietvertrekkers bij betalingsachterstanden zo min mogelijk wordt doorkruist.

Het systeem van het berekenen van een nieuwe annuïteit is gekozen omdat mensen die net uit de betalingsproblemen zijn meestal niet meteen in staat zijn extra snel af te lossen om de aflossingsachterstand in te halen. Door het berekenen van een nieuwe annuïteit zijn de extra aflossingslasten in het begin relatief laag en mag de achterstand verspreid over de resterende looptijd worden ingehaald.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen in hoeverre het kabinet mogelijkheden ziet om aflossen verder te stimuleren, bijvoorbeeld door de boeterentes aan te pakken die financiële instellingen rekenen als hypotheeknemers een groter bedrag willen aflossen. De leden van de fractie van de SP stellen een vergelijkbare vraag. Het kabinet vindt het niet zo zeer wenselijk, maar tot op zekere hoogte wel begrijpelijk dat hypotheekverstrekkers bij het versneld aflossen van meer dan 10% van de hypotheeksom een boete in rekening brengen. Huishoudens spreken vaak met de bank af om rentes voor een bepaalde periode vast te zetten. Banken passen hier hun financieringsmodel op aan en dekken vaak eventuele toekomstige renteschommelingen af. Voor een bank is het dus belangrijk om enige zekerheid te hebben over toekomstige aflossingen en daarom mogen huishoudens jaarlijks maximaal 10 procent boetevrij aflossen (dit is vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financiering). Indien huishoudens in een jaar meer willen aflossen dan dit percentage moeten ze vaak een boete (of vergoeding) betalen aan de bank, die doorgaans is gebaseerd op het verschil tussen de vastgelegde rente en de actuele rente en de resterende looptijd.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen welke rentevoet in de formule van de aflossingseis moet worden gebruikt in het geval van een hypotheekvorm met een variabele rente. In het voorgestelde artikel

3.119c, tweede lid, van de Wet IB 2001 is opgenomen dat bij een wijziging van de rentevoet de formule wordt toegepast met inbegrip van de nieuwe maandelijkse rentevoet. De formule moet dus na elke wijziging van de maandelijkse rentevoet worden toegepast met de vanaf dat moment geldende rentevoet.

Verder vragen deze leden of bij een variabele rente elke maand een rentevoet moet worden doorgegeven aan de Belastingdienst. Als een belastingplichtige een lening afsluit bij een leningverstrekker die op grond van artikel 10.8 van de Wet IB 2001 is aangewezen als administratieplichtige, dient deze leningverstrekker uiterlijk op 31 januari van het jaar volgend op het kalenderjaar bepaalde op dat kalenderjaar betrekking hebbende gegevens en inlichtingen te verstrekken aan de Belastingdienst. Voor eigenwoningsschulden als bedoeld in het voorgestelde artikel 3.119a van de Wet IB 2001 zal de maandelijkse rentevoet één van de te verstrekken gegevens zijn, maar ook de rente die in het kalenderjaar is betaald, is verrekend, ter beschikking is gesteld of rentedragend is geworden wordt jaarlijks doorgegeven. Ingeval sprake is van een variabele maandelijkse rentevoet moet de maandelijkse rentevoet zoals deze geldt op 31 december van het jaar waarover wordt gerenseigneerd, worden doorgegeven. Deze (variabele) rentevoet hoeft derhalve niet elke maand te worden doorgegeven aan de Belastingdienst.

Als een belastingplichtige een lening afsluit bij een leningverstrekker die niet op grond van artikel 10.8 van de Wet IB 2001 is aangewezen als administratieplichtige, dient de belastingplichtige, indien de belastingplichtige de uit deze lening voortvloeiende schuld wil aanmerken als eigenwoningsschuld, bepaalde kenmerken van de lening door te geven aan de Belastingdienst. Deze informatieplicht is opgenomen in artikel 3.119g van de Wet IB 2001. Eén van de gegevens die verstrekt zal moeten worden is de maandelijkse rentevoet. De te verstrekken gegevens moeten bij het aangaan van de schuld eenmalig worden doorgegeven en vervolgens alleen bij wijziging ervan gedurende de looptijd. Als sprake is van een variabele rente zal steeds sprake zijn van een wijziging van de maandelijkse rentevoet. Deze wijziging(en) moet(en), op grond van artikel 3.119g, tweede lid, van de Wet IB 2001, worden doorgegeven binnen een maand na afloop van het kalenderjaar waarin de wijziging zich heeft voorgedaan. Ook in dit geval is een maandelijkse mededeling aan de Belastingdienst niet nodig.

De leden van de fractie van ChristenUnie vragen of aan de aflossingseis wordt voldaan indien een belastingplichtige structureel een maand te laat betaalt. Indien structureel een maand te laat wordt afgelost wordt niet aan de aflossingseis voldaan. Dat werkt op grond van de wettekst als volgt uit. In dat geval voldoet de belastingplichtige op 31 december van het eerste jaar waarin hij een maand te laat betaalt niet aan de aflossingseis omdat de schuld op 31 december hoger is dan die op grond van de aflossingseis mag zijn. Op grond van de betalingsregeling dient een op 31 december bestaande aflossingsachterstand op 31 december van het volgende jaar ingehaald te zijn. Indien de belastingplichtige structureel te laat blijft betalen zal die inhaal niet plaatsvinden en zal hij, aangezien de aflossingsachterstand vaker dan incidenteel voorkomt, het recht op aftrek van de rente voor de eigen woning verliezen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen naar de relatie van de afsluitprovisie in de zin van artikel 3.120, vijfde lid, van de Wet IB 2001 met het provisieverbod dat op 1 januari 2013 in werking treedt. Het provisieverbod (geregeld in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 dat is gebaseerd op de Wet op het financieel toezicht, Wft) gaat gelden voor advisering en bemiddeling van bepaalde financiële producten waaronder

hypotheken. In het kader van het provisieverbod wordt bepaald dat aanbieders advies- en distributiekosten rechtstreeks bij de klant apart van de rente in rekening dienen te brengen. De afsluitprovisie in de zin van artikel 3.120, vijfde lid, van de Wet IB 2001 en ook de aftrekbaarheid van deze afsluitprovisie wordt door het provisieverbod echter niet gewijzigd. De afsluitprovisie in de zin van artikel 3.120, vijfde lid, van de Wet IB 2001 is immers een transparante, apart aan de klant in rekening gebrachte beloning ter zake van schulden die behoren tot de eigenwoningsschuld.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen welke effecten voorliggend wetsvoorstel heeft op het Nederlandse funding-gap. Het funding gap bestaat uit het verschil tussen de uitstaande leningen en spaartegoeden bij banken. De binnenlandse uitstaande leningen van banken bestaan voor een groot deel uit hypothecaire leningen aan consumenten. Het wetsvoorstel zal ervoor zorgen dat consumenten veelal annuïtair gaan aflossen, waardoor de omvang van de hypothecaire schuld op termijn fors zal afnemen. De omvang van het funding gap wordt echter ook voor een belangrijk deel bepaald door de groei van leningen aan het bedrijfsleven en de groei van de besparingen (van consumenten en bedrijfsleven). Deze variabelen worden beïnvloed door zeer uiteenlopende factoren als economische groei, toegankelijkheid tot alternatieve financieringsbronnen (bijvoorbeeld MKB-obligaties, pensioenfondsen en verzekeraars) en eventuele toetreding van buitenlandse banken tot of de uitbreiding van hun activiteiten op de Nederlandse markt. De precieze impact van het wetsvoorstel is dan ook lastig aan te geven. Wel is duidelijk dat het wetsvoorstel een belangrijke bijdrage levert aan het terugdringen van de hypotheekschulden van Nederlandse huishoudens, die op dit moment de belangrijkste oorzaak zijn van het funding gap.

De leden van de fractie van de SGP hebben gevraagd naar de jaarlijkse nettolasten voor een hypotheek met een looptijd van 30 jaar, een lening van € 150 000 en een rente van 5%, voor de volgende twee situaties: 1. een starter die vóór 1 januari 2013 een contract sluit voor een bankspaarhypotheek die volledig wordt afgelost, en 2. een starter die na 1 januari 2013 een contract sluit voor een annuïteitenhypotheek. Voor een annuïteitenhypotheek geldt overigens dat deze per definitie aan het einde van de looptijd is afgelost. In het onderstaande overzicht worden de jaarlijkse nettolasten van de twee hiervoor beschreven situaties weergegeven. In onderstaand overzicht wordt geen rekening gehouden met inflatie, waardoor de nettolasten in reële termen minder zijn dan de in het overzicht opgenomen maandlasten.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1: jaarlijkse lasten spaarhypotheek	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986
2: jaarlijkse lasten annuïteitenhypotheek	6 890	6 937	6 987	7 039	7 093	7 150	7 209	7 272	7 337	7 406

  

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1: jaarlijkse lasten spaarhypotheek	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986
2: jaarlijkse lasten annuïteitenhypotheek	7 477	7 553	7 631	7 714	7 801	7 892	7 987	8 086	7 477	7 553

  

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1: jaarlijkse lasten spaarhypotheek	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986	6 986

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
2: jaarlijkse lasten annuïteiten-hypotheek	8 415	8 536	8 662	8 794	8 932	9 077	9 229	9 389	8 415	8 536

In het geval van annuïtair aflossen profiteren starters juist in de eerste jaren nog volop van de hypotheekrenteaf trek. Dat betekent dat de woonlasten in de eerste jaren nauwelijks toenemen, in vergelijking met een spaarhypotheek die aan het einde van de looptijd tot een volledige aflossing ineens leidt. In het bovenstaande overzicht is verondersteld dat er geen extra kosten zijn verbonden aan de spaarhypotheek. Er kan overigens wel sprake zijn van extra kosten, in dat geval liggen de jaarlijkse lasten van de spaarhypotheek iets hoger.

De leden van de fractie van de SGP vragen of het kabinet het risico ziet dat starters op de huizenmarkt moeilijker een hypotheek zullen krijgen, doordat zij geconfronteerd worden met significant hogere nettomaandlasten dan in het huidige regime. Ervan uitgaande dat consumenten naar aanleiding van dit wetsvoorstel een voorkeur zullen krijgen voor een annuïtaire hypotheek, zullen de lasten in de eerste jaren voor starters na 31 december 2012 nauwelijks afwijken van de lasten voor starters van voor 31 december 2012 (zeker als deze lasten worden vergeleken met een 100% spaarhypotheek). De leennormen van het Nibud gaan namelijk (reeds) uit van de woonlasten van een annuïtaire hypotheek in het eerste jaar. Bovendien kunnen starters op de woningmarkt, afhankelijk van de mate waarin prijsdalingen optreden, momenteel profiteren van de gedaalde huizenprijzen.

De leden van de fractie van de SGP vragen of het kabinet een kwantitatieve inschatting kan maken van de afname van het aantal nieuwe toetreders tot de woningmarkt indien dit wetsvoorstel in werking treedt. Het is niet mogelijk hier een kwantitatieve inschatting van te maken. De woningmarkt is afhankelijk van een groot aantal verschillende (gedrags-) economische factoren, die niet kwantitatief te voorspellen zijn.

Op de overige vragen van de leden van de diverse fracties die gesteld zijn in deze paragraaf is ingegaan in paragraaf 1, Inleiding.

#### **4. Afschaffing van de vrijstelling voor de KEW**

De leden van de fractie van het CDA vragen wat zal gebeuren met de bestaande kapitaalpolissen en of de bestaande vrijstellingen ter zake van die polissen geïndexeerd zullen blijven. Bestaande kapitaalverzekeringen eigen woning (KEW) en ook bestaande beleggingsrechten eigen woningen (BEW) en bestaande spaarrekeningen eigen woning (SEW) vallen onder het overgangsrecht. Dit betekent dat die KEW's, BEW's en SEW's worden geëerbiedigd en onder de huidige fiscale voorwaarden kunnen blijven voortbestaan onder het nieuwe recht. Ook de fiscale vrijstelling voor KEW's, BEW's en SEW's blijft bestaan indien het overeengekomen gegarandeerde kapitaal of de overeengekomen inlegbedragen op 31 december 2012 nadien niet worden verhoogd. Deze vrijstellingen worden in beginsel op grond van het voorgestelde artikel 10bis.12 ook in de komende 30 jaar geïndexeerd. De vrijstellingen gelden evenwel niet voor nieuwe kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrekeningen waarbij de uitkering wordt gebruikt voor aflossing van de eigenwoningsschuld.

De leden van de fractie van het CDA vragen hoe de beschikking aflossingsstand wordt toegepast in een situatie van twee eerder gescheiden mensen die samen een huis gaan kopen. De reden dat hiervoor geen

afzonderlijk voorbeeld in de memorie van toelichting is opgenomen, is dat deze situatie hetzelfde uitwerkt als iemand die zonder eerder getrouwd te zijn geweest eerder een eigen woning heeft gehad en opnieuw een huis gaat kopen. Indien belastingplichtigen al eerder een eigenwoningschuld hebben gehad, kleeft het aflossingschema van die eerdere schuld nog aan hen vast en zo gaat het bijvoorbeeld ook met een eigenwoningreserve.

Voorbeeld (alles speelt zich af na 2012)

- X en Y zijn beiden gescheiden en de huwelijksgemeenschap, waartoe ook de eigenwoningschuld behoorde, is ontbonden.
- X heeft eerder een eigenwoningschuld gehad en heeft als gevolg daarvan een aflossingsstand meegenomen voor een bedrag van € 50 000 (met nog 25 jaar looptijd).
- Y had geen eigenwoningschuld heeft dus geen aflossingsstand meegenomen.
- X en Y kopen samen een eigen woning van € 300 000. X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 150 000).
- X kan door de aflossingsstand een lening aangaan voor € 50 000 met aflossingschema van 25 jaar en een nieuwe lening voor de overige € 100 000 met een aflossingschema van 30 jaar.
- Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 150 000 met een aflossingschema van 30 jaar.

De leden van de fractie van het CDA zijn geïnteresseerd te zien hoe het kabinet vervroegde saldering mogelijk gaat maken. Zij vragen om een terugrapportering van wat een eerste overleg met banken en verzekeraars op dit punt heeft opgeleverd. Ik begrijp de vraag van deze leden zo dat zij vragen naar de stand van zaken rondom het impact assessment dat DNB uitvoert naar het eventueel laten vervallen van de tijds-klemmen in het KEW-regime. Ik neem aan dat met de door deze leden genoemde saldering wordt bedoeld op de saldering van de eigenwoningschuld en KEW, SEW of BEW kapitaal. In de memorie van toelichting heeft het kabinet aangegeven dat het overweegt de termijnen van 15 en 20 jaar los te laten, zodat opgebouwde gelden ingezet kunnen worden voor aflossing van de eigenwoningschuld. Omdat de gevolgen hiervan voor aanbieders en burgers onduidelijk en potentieel verstrekking kunnen zijn wordt hier door DNB onderzoek naar gedaan. Dit onderzoek van DNB wordt separaat aan de Kamer toegezonden. Het kabinet verwacht dat dit zal geschieden op een zodanig tijdstip dat een en ander nog mee kan worden genomen bij de verdere behandeling van dit wetsvoorstel.

De leden van de fractie van het CDA vragen welke procedures worden gevolgd bij echtscheiding. Tijdens het huwelijk zijn de echtgenoten, als de eigen woning en de eigenwoningschuld tot de huwelijksgemeenschap behoren, voor fiscale doeleinden elk gerechtigd tot de helft van de woning en heeft ieder de helft van de schuld. Door het indienen van een verzoek tot echtscheiding wordt het fiscale partnerschap beëindigd. Zodra de ex-echtgenoten hebben besloten wat er met de eigen woning gaat gebeuren en de woning ofwel door één van beide ex-echtgenoten overgenomen wordt ofwel de woning verkocht wordt, leidt dit tot een vervreemding. Indien één van beide ex-echtgenoten de woning overneemt, verwerft deze ook de andere helft van de woning en leidt dit bij de andere ex-echtgenoot tot een vervreemding van zijn helft van de woning. Indien de woning verkocht wordt, leidt dit tot een vervreemding bij beide ex-echtgenoten.



Voorts vragen deze leden hoe wordt omgegaan met een negatieve eigenwoningreserve bij verhuizing. Een negatieve eigenwoningreserve ontstaat kort gezegd als de eigenwoningschuld bij vervreemding hoger is dan de ontvangen verkoopprijs van de woning. Dit kan zowel leiden tot het ontstaan van een restschuld in box 3, namelijk indien de belastingplichtige niet voldoende eigen middelen heeft om het verlies te dragen als tot het ontstaan van een negatieve eigenwoningreserve. Een negatieve eigenwoningreserve kan binnen drie jaar worden verrekend met een eventueel positief vervreemdingssaldo eigen woning dat de belastingplichtige in de toekomst kan behalen, waardoor de effecten van de bijleenregeling in de toekomst gematigd worden.

Deze leden vragen ook naar de situatie dat twee mensen gaan trouwen, beiden met een eigenwoningreserve maar waarbij één van hen een eigenwoningreserve heeft onder het oude regime en ze daarna gezamenlijk een huis gaan kopen. Het feit dat de eigenwoningreserve van één van beiden ontstaan is voor 1 januari 2013 maakt voor de fiscale behandeling van de eigenwoningreserve niet uit. Beiden moeten hun eigenwoningreserve in mindering brengen op hun aandeel in de eigenwoningschuld voor de nieuwe eigen woning.

Ook vragen deze leden een uitwerking van het volgende voorbeeld:

#### 2005 Eerste woning voor A

A koopt een eigen woning op 1 januari 2005 van € 200 000 en financiert dit met een aflossingsvrije hypotheek van € 210 000, looptijd 30 jaar.

#### 2010 Huwelijk

Partner A en partner B (die nooit een eigen woning gehad heeft) trouwen op 1 januari 2010 in gemeenschap van goederen en B gaat bij A inwonen.

A en B zijn fiscale partners geworden. Hoewel A en B door de boedelmenging door voltrekking van het huwelijk in 2010 in economische zin ieder gerechtigd worden tot de helft van de woning en de schuld, wordt dit voor fiscale doeleinden niet als verwerving en vervreemding aangemerkt (geen bijleenregeling; geen «nieuwe» schuld). Dat betekent dat na de boedelmenging A in fiscale zin de helft van de eigen woning heeft en een eigenwoningschuld heeft van € 105 000 met een resterende looptijd van 25 jaar. Voor B geldt hetzelfde.

#### 2012–2013

Deze eigenwoningschulden bestaan op 31 december 2012 en vallen om die reden onder het overgangsrecht.

#### 2014 Verhuizing

Op 1 januari 2014 verkopen A en B hun eigen woning voor € 210 000 en kopen zij op hetzelfde moment een nieuwe woning van € 400 000. Hiervoor gaan zij een extra annuïtaire hypotheek aan van € 190 000. Bij verkoop van de woning wordt geen winst gemaakt ten opzichte van de schuld, dus ontstaat er geen eigenwoningreserve.

Op dat moment hebben A en B ieder een onder het overgangsrecht vallende aflossingsvrije schuld van € 105 000 met een resterende looptijd van 21 jaar. Deze schulden kunnen onder het overgangsrecht worden voortgezet. Daarnaast krijgen A en B door de verwerving van de nieuwe woning ieder een lening onder het voorgestelde recht van € 95 000 met een annuïtair aflossingsschema van 30 jaar.

#### 2016 Echtscheiding

Op 1 januari 2016 vindt de echtscheiding plaats.

Op dat moment hebben A en B ieder een onder het overgangsrecht vallende aflossingsvrije eigenwoningschuld van € 105 000 met een

resterende looptijd van 19 jaar. Daarnaast hebben A en B ieder een aanvullende eigenwoningschuld van bijvoorbeeld nog € 92 000 met een annuïtair aflossingsschema met een nog resterende looptijd van 28 jaar.

Indien zij de woning verkopen en overgaan naar een huursituatie of overgaan naar een goedkopere eigen woning zal voor het annuïtaire leningdeel de aflossingsstand worden vastgelegd. Wanneer de verkoopprijs van de woning bijvoorbeeld € 420 000 bedraagt geldt voor elk van beiden een eigenwoningreserve van € 13 000 (in dit voorbeeld).

Ten slotte vragen de leden van de fractie van het CDA naar de situatie waarin een echtpaar een hypotheek en een KEW (na 10 jaar) van € 80 000 heeft. Het echtpaar verkoopt de woning op 1 januari 2011 en betreft tijdelijk een huurwoning. De leden van de fractie van de SGP stellen in dit kader ook enkele vragen. Als het echtpaar de kapitaalverzekering bij verkoop niet heeft gebruikt voor aflossing, komt deze fictief tot uitkering, wordt het eventuele voordeel uit de kapitaalverzekering belast in box 1 – de kapitaalverzekering voldoet immers niet meer aan de voor de KEW geldende fiscale regels nu er geen eigen woning meer is – en zal de waarde van de kapitaalverzekering vanaf dat moment in aanmerking worden genomen in box 3. Op 1 januari 2014 kopen zij een nieuwe woning. Het echtpaar had geen eigenwoningschuld op 31 december 2012, zodat zij ter zake van de aankoop van de nieuwe woning alleen renteaftrek krijgen indien zij een aflossingslening aangaan.

Er kan vanaf 1 januari 2013 geen kapitaalverzekering meer worden afgesloten onder dezelfde fiscale voorwaarden zoals die gelden onder het huidige recht (dus met een vrijstelling voor de kapitaalverzekering in box 1). Wel is het zo dat in het voorgestelde artikel 10bis.2, tweede lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001 een regeling is getroffen voor belastingplichtigen die tussen het verhuizen naar een andere eigen woning tijdelijk huren of tijdelijk om een andere reden geen KEW, SEW of BEW hebben. Voorwaarde voor de toepassing van het overgangsrecht is – in lijn met het overgangsrecht bij de eigenwoningschuld – dat er in 2012 een KEW, SEW of BEW geweest is en dat deze er in 2013 weer is. In het voorbeeld wordt hier niet aan voldaan omdat er in 2012 al geen KEW meer was.

De leden van de fractie van D66 willen graag weten wat de budgettaire opbrengst is van het afschaffen van de vrijstelling voor de KEW. Deze leden willen weten hoe groot dit gedeelte in het totale hervormingspakket voor de komende jaren is en wat de maatregel structureel betekent. Binnen een stelsel waarbij voor hypotheekrenteaftrek als verplichting geldt dat schulden gedurende de looptijd ten minste annuïtair volledig wordt afgelost is de KEW (als ook de SEW of BEW) voor nieuwe gevallen niet meer noodzakelijk. Immers, bij een KEW, BEW of SEW wordt gespaard om de hypotheek aan het eind van de looptijd af te lossen, terwijl door de annuïtaire hypotheek de lening aan het eind van de looptijd al is afgelost. Naar verwachting zal na 31 december 2012 de periodieke aflossing van de lening dan ook de plaats innemen van de periodieke betaling van de KEW. Het budgettaire effect van het niet meer afsluiten van de KEW door nieuwe gevallen is een niet nader aan te geven onderdeel van het totale budgettaire effect van dit wetsvoorstel, omdat het voordeel van de KEW en de omvang van de aftrekbaarheid van de hypotheekrenteaftrek met elkaar samenhangen.

De leden van de fractie van de SGP stellen vast dat vanwege het voorliggende wetsvoorstel belastingplichtigen in 30 jaar annuïtair moeten aflossen. Deze leden willen weten of door dit wetsvoorstel de situatie kan ontstaan dat belastingplichtigen in bijvoorbeeld 15 jaar moeten aflossen. Het is inderdaad juist dat de rente niet aftrekbaar is indien op de lening

niet ten minste volgens een annuïtair schema wordt afgelost. Het wetsvoorstel houdt echter geen productverbod in voor producten waarop niet ten minste volgens een annuïtair schema wordt afgelost. Alleen de rente is niet aftrekbaar indien op de lening niet ten minste volgens een annuïtair schema wordt afgelost. Belastingplichtigen kunnen nog steeds een aflossingsvrije lening ter verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning aangaan. Het kabinet begrijpt de opmerking van deze leden echter zo dat zij willen weten of de situatie zich kan voordoen dat een belastingplichtige, gegeven de wens de rente in aftrek te brengen, in de situatie kan komen dat hij het restant van de hoofdsom in 15 jaar moet aflossen. Die vraag kan bevestigend worden beantwoord. Een voorbeeld ter illustratie:

A koopt op 1 januari 2014 zijn eerste eigen woning voor € 200 000. De aankoop van de woning wordt gefinancierd met een annuïtaire lening van € 200 000. Na 15 jaar, op 1 januari 2029, verkoopt A zijn woning voor € 250 000. A heeft in 15 jaar € 80 000 afgelost. Het restant van de hoofdsom bedraagt bij de verkoop derhalve € 120 000. A heeft daarom een eigenwoningreserve van € 130 000. A koopt per 1 januari 2029 een nieuwe woning voor € 300 000. Hij mag € 170 000 fiscaal gefacilieerd lenen. Voor € 120 000 geldt dat hij, vanwege de beschikking aflossingsstand, nog 15 jaar aftrek krijgt mits die lening in 15 jaar volledig en volgens een annuïtair schema wordt afgelost. Feitelijk is dat geen andere situatie als wanneer A in zijn oude woning was blijven zitten. Voor het restant bedrag van € 50 000 krijgt A een nieuwe 30-jaarstermijn, onder voorwaarde dat de lening in maximaal die periode, ten minste volgens een annuïtair schema volledig wordt afgelost.

## **5. Beschrijving van het overgangsrecht**

De leden van de fractie van het CDA vragen of elke belastingplichtige een beschikking krijgt met daarin een overzicht van de opbouw van de eigenwoningschuld waaruit blijkt welk deel van de schuld onder het overgangsrecht valt. Deze leden vragen verder op welke wijze de bezwaaren beroepsprocedures vorm krijgen. Het is niet noodzakelijk om de belastingplichtige een beschikking te sturen om duidelijk te maken welk deel van de eigenwoningschuld onder het overgangsrecht valt en welk deel niet. De basisregel voor het onderscheid overgangsrecht of geen overgangsrecht is duidelijk: de schuld die bestaat op 31 december 2012 valt onder het overgangsrecht. Dat is een gegeven dat bij elke belastingplichtige bekend hoort te zijn, omdat dit gegeven onder de huidige regeling door elke belastingplichtige al zelf in de aangifte over het jaar 2012 ingevuld moet worden. Tegen de op die aangifte volgende aanslag kan op de normale wijze bezwaar en beroep worden ingesteld.

## **6. Bestaande en nieuwe leningen (onderbouwing van het overgangsrecht)**

De leden van de fractie van D66 vragen een reactie van het kabinet op de stelling dat de voornaamste conclusie die volgt uit de tabel op pagina 10 van de memorie van toelichting is dat de inkomenseffecten te groot zijn geworden voor een maatregel die enkel als doel had om het eigenwoningbezit te stimuleren, en dat de tabel daarmee juist geen argument is om bestaande gevallen ongemoeid te laten. De voornaamste conclusie uit tabel 1 zoals is opgenomen in de memorie van toelichting, is dat indien «bestaande leningen» wel per 1 januari 2013 onder het bereik van het onderhavige wetsvoorstel worden gebracht, dit gepaard zal gaan met forse inkomenseffecten. Met name bij lage en middeninkomens is de renteaftrek in verhouding tot het bruto inkomen groot. Het kabinet ziet de

tabel dan ook, anders dan deze leden, niet als een argument om bestaande gevallen juist wel aan te pakken.

De leden van de fractie van D66 hebben gevraagd naar een overzicht van de effecten op de maandlasten bij een fictieve starter met een nieuwe, spaarhypotheek, waarbij is verondersteld dat deze aan het einde van looptijd volledig wordt afgelost, van € 200 000 en 5% rente, van enerzijds de structurele verlaging van de overdrachtsbelasting en anderzijds de aanpassing als gevolg van dit wetsvoorstel met tevens een sommering over de totale looptijd. In het onderstaande overzicht worden maandlasten van een fictieve starter in de hiervoor beschreven situaties weergegeven, inclusief een sommering over de totale looptijd.

	2013	2018	2023	2028	2033	2038	2043	Totale kosten hypotheek
Maandlasten bij een overdrachtsbelastingtarief van 6%	799	799	799	799	799	799	799	287 811
Maandlasten bij een overdrachtsbelastingtarief van 2%	784	784	784	784	784	784	784	282 233
Maandlasten annuïteitenhypotheek en bij een overdrachtsbelastingtarief van 2%	773	796	831	875	932	1 002	1 070	323 280

Ervan uitgaande dat de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt meegefinancierd, hoeven starters als gevolg van de permanente verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen minder te lenen. Dit dempt derhalve het effect van de hogere netto-maandlasten. Ook voor doorstromers gaat er een positief effect uit van een lagere overdrachtsbelasting. Een belangrijk kenmerk van annuïtair aflossen is dat consumenten (bruto) per saldo elk jaar een even groot bedrag betalen, maar in de eerste jaren van de hypotheek vooral rente betalen en gedurende de looptijd steeds meer aflossen. Dit betekent dat kopers juist aan het begin van de looptijd van de hypotheek nog volop profiteren van de hypotheekrenteaftrek en dus lagere netto woonlasten hebben. De maatregelen om af te lossen en de LTV-ratio geleidelijk terug te brengen, zoals opgenomen in het Begrotingsakkoord 2013, zijn nodig voor de financiële stabiliteit en indirect in het belang van starters. De hoge schulden waarmee de starters van de afgelopen jaren nu kampen, leiden momenteel tot problemen in de persoonlijke financiële sfeer. Door de LTV-verlaging zeer geleidelijk in te voeren, in stapjes van 1 procentpunt per jaar, worden eventuele betaalbaarheids-effecten beperkt.

In het verlengde van het onderscheid tussen «bestaande leningen» en «nieuwe leningen» vragen de leden van de fractie van de ChristenUnie of de begrippen «bestaande eigenwoningschuld» en «nieuwe eigenwoningschuld» in het wetsvoorstel kunnen worden vervangen door andere, minder verwarrende, begrippen. Het kabinet kan de opmerking van deze leden niet direct plaatsen. In het wetsvoorstel wordt enkel, in het voorgestelde artikel 10bis.1, eerste lid, het begrip «bestaande eigenwoningschuld» gedefinieerd. Het begrip «nieuwe eigenwoningschuld» wordt in het wetsvoorstel in het geheel niet gedefinieerd. Wel wordt in het voorstel van wet, in het artikel 3.119c, vierde lid, eenmaal de zinsnede «nieuwe eigenwoningschuld» gebruikt. In die context wordt «nieuwe eigenwoningschuld» echter niet gebruikt als tegenovergestelde van het begrip «bestaande eigenwoningschuld» als bedoeld in het voorgestelde artikel 10bis.1, eerste lid. Het kabinet ziet dan ook geen aanleiding het wetsvoorstel op dit punt aan te passen.

Indien deze leden met hun opmerking doelen op mogelijke verwarring die zou kunnen ontstaan doordat een «bestaande lening» op basis van dit wetsvoorstel na 31 december 2012 bijvoorbeeld kan worden overgesloten, waardoor de «bestaande lening» als het ware wordt «vernieuwd» zonder dat de «bestaande lening» een «nieuwe lening» wordt, begrijpt het kabinet de vraag van deze leden zo dat zij graag zouden zien dat in het spraakgebruik niet meer over «bestaande lening» onderscheidenlijk «nieuwe lening» wordt gesproken. Er zou bijvoorbeeld over «oud recht lening» onderscheidenlijk «nieuw recht lening» kunnen worden gesproken. Het kabinet laat dit graag over aan de praktijk.

Op de vragen van de leden van de fracties van de PvdA en de SP over het onderscheid tussen oude en nieuwe gevallen is ingegaan in paragraaf 2, Algemeen. Op de overige vragen van de leden van D66 uit deze paragraaf is ingegaan in paragraaf 1, Inleiding, in paragraaf 2, Algemeen en in paragraaf 12, Commentaar derden. De vragen van de leden van de ChristenUnie over de effecten van dit wetsvoorstel op de doorstroom op de woningmarkt zijn beantwoord in paragraaf 2, Algemeen en paragraaf 12, Commentaar derden.

## **7. Omvorming van rente in periodieke betalingen op grond van erfpacht, opstal of beklemming of overige kosten van geldlening**

De leden van de fractie van het CDA willen weten wat de regeling met betrekking tot erfpacht precies betekent. Het voorliggende voorstel van wet brengt geen wijziging aan in de fiscale behandeling van periodieke betalingen als gevolg van erfpacht. In de memorie van toelichting wordt enkel vastgesteld dat periodieke betalingen als gevolg van erfpacht door het onderhavige wetsvoorstel fiscaal gezien aantrekkelijker worden behandeld dan rente. Om die reden is opgenomen dat scherp in de gaten zal worden gehouden of hierdoor constructies zullen ontstaan. Uit de memorie van toelichting blijkt dat met constructies niet in eerste instantie wordt gedacht aan grond die wordt uitgegeven door een gemeente. Wel moet gedacht worden aan twee samenwerkende partijen die met het oog op het bereiken van een fiscaal voordeel overeenkomen dat bijvoorbeeld de ene partij de grond aankoopt en een andere partij de opstallen. Zodra zich dergelijke constructies in toenemende mate voordoen, wil het kabinet ten principale de discussie aangaan of de fiscale behandeling van de periodieke betalingen op grond van erfpacht zo veel mogelijk in lijn kan worden gebracht met de fiscale behandeling van rente op schulden die kwalificeren als eigenwoningsschuld. Hierbij zij wel bedacht dat door een eventuele generieke maatregel alle categorieën periodieke betalingen op grond van erfpacht zullen worden getroffen (dus ook als de grond door een gemeente in erfpacht is uitgegeven). Om die reden, en omdat in het Begrotingsakkoord 2013 geen erfpachtmaatregel is overeengekomen, heeft het kabinet op dit moment niet vooruit willen lopen op het ontstaan van mogelijke constructies.

## **8. Budgettaire aspecten**

De leden van de fractie van de SP vragen waarom het kabinet niet gekozen heeft voor een maatregel waarmee wordt voorkomen dat 49% van het totale belastingvoordeel ten goede komt aan de 20% hoogste inkomens. Bij het bepalen van het fiscaal voordeel moeten ook andere belastingen in ogenschouw worden genomen. Hogere inkomens hebben in absolute zin meer hypotheekrenteaftrek, maar ook in absolute zin een hoger eigenwoningforfait, overdrachtsbelasting en eigenarendeel van de onroerendzaakbelasting (uitgaande van een duurdere woning). Daarnaast kan worden opgemerkt dat een ander beeld ontstaat als gekeken wordt naar de hypotheekrenteaftrek als percentage van het bruto inkomen. Uit

tabel 1 (gebruik hypotheekrenteaftrek naar huishoudinkomendecielen), zoals die is opgenomen in de memorie van toelichting, blijkt dat met name bij lage- en middeninkomens de renteaftrek in verhouding tot het bruto inkomen vrij groot is en dat bij de eerste huishoudinkomendecielen het inkomen als gevolg van het wegvallen van de hypotheekrenteaftrek, het sterkst zal dalen. Overigens genieten huurders met een laag inkomen op hun beurt weer van de huurtoeslag en van een beschermde huursector met bijbehorend lage huren.

## **9. Uitvoeringsaspecten**

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen welk deel van de extra uitvoeringskosten is gekoppeld aan de extra werkzaamheden van de Belastingdienst gerelateerd aan de aflossingseis. Deze leden vragen om een overzicht van de uitvoeringskosten zoals die zouden luiden als gekozen zou worden voor een fictief annuïtair aflossingsschema. De leden van de fractie van D66 verzoeken het kabinet in te gaan hoe het vooraf checken of voldaan wordt aan alle voorwaarden precies wordt vormgegeven. De regeling is zo vormgegeven dat aan de aflossingseis wordt voldaan indien er een lening wordt afgesloten die in maximaal 360 maanden ten minste volgens een annuïtair schema volledig wordt afgelost. De kredietgevers hanteren voor het niet voldoen van rente en aflossing altijd strikte voorwaarden. Immers, vooral zij zullen – vanuit een bedrijfseconomisch oogpunt – naleving van de contractuele verplichtingen door de kredietnemers verlangen. De vormgeving van de fiscale regeling bij niet voldoen aan de betalingsverplichtingen is ruimer dan de regelingen die kredietgevers meestal hanteren. Binnen de fiscale regeling kan de kredietgever over het algemeen zijn eigen beleid blijven volgen, gericht op het afsluiten van betalingsregelingen voor kredietnemers die, om wat voor reden dan ook, een betalingsachterstand hebben opgelopen. Door de regeling wordt voorkomen dat een burger door de fiscale regels zijn aftrek bij iedere achterstand verliest en daardoor in de problemen komt. Wanneer een lening bij betalingsproblemen niet meer voldoet zal de kredietgever samen met zijn klant binnen de grenzen van de voorgestelde regeling nieuwe afspraken kunnen maken. Indien de lening haar kwalificatie verliest door niet-betalen en de bank en burger geen nieuwe afspraken maken zal dit blijken uit de renseignering. Het toezicht op de aflossingseis maakt deel uit van het reguliere toezicht- en handhaving-beleid van de Belastingdienst. Hiervoor zijn extra kosten ingeboekt voor steekproefsgewijze controle bij de banken. Bovendien stelt de Belastingdienst expertise beschikbaar die kredietgevers kunnen aanspreken wanneer ze willen weten of een bepaald product binnen de fiscale randvoorwaarden blijft.

In het algemeen geldt dat de uitvoeringskosten hoger zullen zijn in een stelsel waarin fictieve elementen zijn opgenomen die door de belastingplichtige zelf moeten worden afgeleid van zijn reële rente- en of aflossingsgegevens. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer aflossing niet verplicht is, maar voor de fiscale renteaftrek wel van aflossing wordt uitgegaan. In een dergelijke situatie is het namelijk niet aannemelijk dat het aftrekbare rentebedrag nog door de kredietgevers zal worden gerenseigneerd, aangezien dat bedrag geen onderdeel is van hun financiële administratie. De vooringevulde aangifte wordt gevuld met gegevens die direct afkomstig zijn uit de administratie van de kredietgevers. Als die gegevensstroom wegvalt, moet de belastingplichtige die gegevens zelf gaan berekenen. Dat zal gepaard gaan met veel fouten, waardoor het noodzakelijk is dat veel capaciteit beschikbaar moet zijn voor dienstverlening en toezicht. Het exacte bedrag van de uitvoeringskosten zal afhankelijk zijn van de te kiezen vormgeving en de mate waarin ook andere elementen dan de aflossing forfaitair worden bepaald. In

zoverre deelt het kabinet de opvatting van de leden van de fractie van D66 dat een fictief annuïtair aflossingsschema scherpe keuzes ten behoeve van de uitvoering vergt.

## **10. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger**

De vraag van de leden van de fractie van het CDA om een reactie op kritiek van de NOB wordt beantwoord in paragraaf 12, Commentaar derden. De vraag van de leden van deze fractie naar een reactie op commentaar van het RB over de uitvoeringsaspecten is beantwoord in paragraaf 1, Inleiding.

## **11. Overig**

De leden van de fractie van de PvdA vragen waarom de erfbelasting niet berekend wordt over een actuele WOZ-waarde gezien de toestand van de woningmarkt. Het uitgangspunt is inderdaad om uit te gaan van de WOZ-beschikking zoals die op het moment van overlijden geldt. Het vaststellen van een actuele waarde op het moment van overlijden betekent een aanzienlijke verzwaring van de gemeentelijke uitvoeringslasten. De systematiek bij gemeenten is namelijk ingericht op de waardepeildatum, 1 januari van een kalenderjaar. Bovendien is voor het bepalen van het actuele prijspeil tijd nodig om de onderliggende gegevens te verzamelen en de tendens te bepalen. Er is echter wel een mogelijkheid opgenomen in artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet 1956 op grond waarvan de verkrijger er voor kan kiezen om de WOZ-beschikking van het jaar na het overlijden te nemen. In tegenstelling tot hetgeen de leden van de fractie van de PvdA veronderstellen kunnen erfgenamen om toezending van een WOZ-beschikking vragen op grond van artikel 26 van de Wet waardering onroerende zaken. Dit biedt hen de mogelijkheid om in bezwaar en zo nodig in beroep te gaan.

De leden van de fractie van het CDA wijzen op de opmerking van de Raad van State over de bevoegdheid om bij ministeriële regeling nadere regels te stellen ten aanzien van de omvang van de aftrek van kosten van geldleningen. Deze leden stellen dat de betreffende delegatiebevoegdheid ruim is en vragen ter zake een voorhangprocedure in het wetsvoorstel op te nemen. De betreffende delegatiebevoegdheid is naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad van State reeds uit het wetsvoorstel verwijderd. Dit neemt overigens niet weg dat in de memorie van toelichting nog steeds is opgenomen dat wordt ingegrepen zodra blijkt dat er constructies worden opgezet. Die ingreep zal als vanzelfsprekend door middel van een wetswijziging moeten geschieden waardoor de parlementaire betrokkenheid naar de mening van dit kabinet voldoende is gewaarborgd.

De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben gevraagd of het mogelijk is om het maximumbedrag van de van schenkbelasting vrijgestelde verkrijging van thans € 50 300 budgetneutraal te schrappen met de gedachte dat het eventuele verlies aan schenkbelasting wordt gecompenseerd door een lagere renteaftrek als de schenking wordt besteed voor aflossing van de eigenwoningsschuld. Het is niet mogelijk om het maximumbedrag budgetneutraal te schrappen. Tegenover de budgettaire derving wegens een vermindering van schenkbelasting, erfbelasting en box3-belasting bij de gever, staat een beperkte opbrengst wegens een vermindering van hypotheekrenteaftrek door de ontvanger. Echter, de schenking zal veelal worden aangewend voor een duurder huis, waardoor de extra opbrengst als gevolg van een vermindering van de hypotheekrenteaftrek slechts beperkt zal zijn, zodat er ook per saldo een budgettaire derving is. Het laten vervallen van de grens van € 50 300, leidt

daarnaast tot het risico dat de regeling verwordt tot een estate planning instrument waarmee vermogen onbelast naar de volgende generatie kan worden overgeheveld, met als gevolg een substantiële uitholling van de grondslag van de schenk- en erfbelasting in de toekomst. Van een absolute begrenzing moet in de ogen van het kabinet derhalve sprake zijn. Het kabinet is om die reden geen voorstander van zo'n algehele vrijstelling die deze leden bepleiten.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen of het mogelijk is om de aftrekbaarheid van rente ook te laten gelden voor woningen die aangekocht worden ter verlichting van lasten en om de doorstroming op de huizenmarkt te bevorderen, waarbij die woning niet bedoeld is om in te gaan wonen. Voor aangekochte woningen die niet bestemd zijn om als eigen woning te dienen, geldt – zoals de leden van de fractie van de ChristenUnie terecht constateren – noch renteaftrek op grond van de huidige noch op grond van de voorgestelde wetgeving. Gezien het ontbreken van een dergelijke maatregel in het Begrotingsakkoord 2013 en met het oog op de demissionaire status van dit kabinet is er thans geen aanleiding daar een wijziging in aan te brengen.

De leden van de fractie van de SGP en de NOB vragen waarom het kabinet ervoor heeft gekozen de verplichte aflossing te regelen via de fiscale wetgeving, en niet via civielrechtelijke regelgeving, bijvoorbeeld de Gedragscode Hypothecaire Financiering. Deze vormgeving vloeit rechtstreeks voort uit het Begrotingsakkoord 2013. Zoals eerder opgemerkt in deze nota had deze maatregel ook anders kunnen worden vormgegeven. Gezien de letterlijke tekst van het Begrotingsakkoord 2013 is daarvoor echter niet gekozen. Dit kabinet voert dat akkoord, tenzij een meerderheid van de Kamer anderszins besluit, loyaal uit.

De leden van de fractie van de SGP en de NOB zijn van mening dat door dit voorstel van wet de per 1 augustus 2011 in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen ingevoerde norm dat voor ten minste 50% van de waarde van de schuld kapitaal moet worden opgebouwd, wordt aangescherpt naar 100%. Deze leden en de NOB vragen of hiermee de norm uit de Gedragscode overbodig wordt. Hoewel niet wordt weersproken dat als gevolg van de nieuwe, aanvullende eisen voor het begrip eigenwoning-schuld, bij starters de door deze leden en de NOB verwoorde indruk kan ontstaan, is die indruk niet juist. De Wet IB 2001 schrijft, ook na aanvaarding van dit wetsvoorstel, niet voor dat een hypotheek (of andere lening aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning) in zijn geheel moet worden afgelost. Het staat een belastingplichtige vrij om te kiezen voor een financiering die al dan niet gedeeltelijk bestaat uit een ander product dan een annuïtaire of lineaire lening. Er bestaat weliswaar voor dat andere deel geen aftrek, maar de nieuwe eigenwoningregeling doorkruist dat niet. Ten slotte wordt erop gewezen dat de 50%-eis voor de belastingplichtige met een bestaande lening (en dat is in de eerste jaren nog steeds het overgrote deel van de belastingplichtigen met een eigen woning) in beginsel van toepassing blijft. Naar aanleiding van het bovenstaande ziet het kabinet dan ook geen aanleiding om, zoals de NOB voorstelt en anders dan in het Begrotingsakkoord 2013 overeengekomen, de aflossingseis in dit voorstel van wet tot slechts 50% van de lening te laten gelden.

De leden van de fractie van de SGP vragen een reactie op de kritiek van de NOB die stelt dat de voorgestelde eigenwoningregeling erg ingewikkeld en onduidelijk is en vraagt naar verbeteringsmogelijkheden. Het is inderdaad zo dat de eigenwoningregeling door het invoeren van de aflossingseis niet eenvoudiger wordt. Die extra aflossingseis vloeit echter rechtstreeks voort uit het Begrotingsakkoord 2013. Een eenvoudiger



systeem is denkbaar maar het kabinet heeft zich beperkt tot een uitwerking van de letterlijke tekst van het Begrotingsakkoord 2013. Niettemin is geprobeerd om de toepassing van deze aflossingseis voor de woningbezitter zo eenvoudig mogelijk te houden. Daarom is bijvoorbeeld gekozen voor een systeem waarbij belastingplichtigen vooraf zekerheid kunnen krijgen over de vraag of een leningovereenkomst in principe aan de wettelijke eisen voldoet of niet. Als de overeenkomst van geldlening aan de aflossingseis en de overige vereisten voldoet, dan is in beginsel alle op die lening betaalde rente aftrekbaar, uiteraard zolang de contractuele aflossingsverplichting wordt nageleefd. Er vindt echter altijd een afweging plaats tussen eenvoud (grofheid) en aandacht voor de specifieke omstandigheden van het geval (complexiteit). Zo was het, zoals de leden ook vragen, heel wel mogelijk geweest om geen verhuisregeling op te nemen, maar dat zou wel betekenen dat tijdens de periode waarin er twee eigen woningen zijn, op beide woningen afgelost zou moeten worden. Dat gevolg werd te zwaar geacht, en daarom is gekozen om op dit punt een versoepeling aan te brengen.

Hetzelfde geldt ook voor de betalingsregeling. Zonder betalingsregeling zou elke maand aflossingsachterstand ertoe leiden dat het recht op renteaftrek voor de eigenwoning geheel verloren zou gaan. Daarom is gekozen om een standaard veiligheidsmarge op te nemen voor een incidentele aflossingsachterstand. Daarnaast is in nauw overleg met banken en verzekeraars een uitgebreidere betalingsregeling opgenomen voor mensen met betalingsproblemen. Dergelijke versoepelingen maken de regelgeving helaas wel ingewikkelder.

De vraag van de leden van de fractie van de SP of het wenselijk wordt geacht dat veel verstrekkers van hypotheekleningen bij versneld aflossen overgaan tot het uitdelen van een boete is beantwoord in paragraaf 3, Aanpassing begrip eigen woningsschuld. De vraag van de leden van de ChristenUnie over de vrijstelling in de successiewet is beantwoord in paragraaf 2, Algemeen. De vragen van de leden van de fractie van de SGP over de doorstroming op de woningmarkt, het verkrijgen van een hypotheek door starters en om een reactie op de kritiek van de NOB zijn of worden beantwoord in paragraaf 1, Inleiding, paragraaf 3, Aanpassing begrip eigenwoningsschuld, respectievelijk paragraaf 12, Commentaar derden.

## **12. Commentaar derden**

Hierna wordt, zoals gevraagd door de leden van de fractie van het CDA, een reactie gegeven op het commentaar van de NOB voor zover de daarin opgenomen punten in het voorgaande nog niet aan de orde is geweest.

De leden van de fracties van het CDA en de SGP vragen een reactie op de bezwaren en forse kritiek van de NOB en om te reageren op de door hen aangedragen alternatieven. De NOB stelt dat de thans voorgestelde regeling voor de eigenwoningsschuld «buitengewoon complex, en nauwelijks nog te doorgronden, en in de praktijk onuitvoerbaar, zal blijken te zijn». De NOB vraagt meer specifiek of de Belastingdienst in staat is om, in de situatie waarin iemand meerdere fiscaal te onderscheiden leningen heeft met verschillende aflossingstermijnen, die leningen afzonderlijk te volgen en bij te houden. Zoals in paragraaf 1, Inleiding is aangegeven is de regeling voor de Belastingdienst uitvoerbaar en handhaafbaar. Ook de door de NOB genoemde situatie waarin verschillende fiscaal te onderscheiden leningen moeten worden bijgehouden is onderzocht op uitvoerbaarheid. Daarbij is er voor gekozen om de renseigneringsplicht voor de nieuwe leningen uit te breiden met meer gegevens dan onder de huidige regeling. De Belastingdienst zal daarmee in staat worden gesteld

om een leningenadministratie op te zetten, waarin per lening de stand van de voor die lening relevante gegevens kunnen worden bijgehouden. De regeling is verder zo vormgegeven dat, net als nu, de werkelijk betaalde rente in beginsel aftrekbaar is. Deze rente zal door de kredietgevers worden gerenseigneerd en kan door de Belastingdienst vooringevuld worden in de aangifte. Op deze manier blijft de betaalde rente, zoals de burger die op zijn jaaropgave van de kredietgever ziet staan, ook het bedrag dat aftrekbaar is in de aangifte.

De NOB stelt dat de maatregelen in het onderhavige wetsvoorstel niet bijdragen aan het vlottrekken van de woningmarkt. Ook de leden van de fractie van D66 en GroenLinks stellen een gelijksoortige vraag. Zij zien zowel de positie op de woningmarkt van starters na 31 december 2012 als van belastingplichtigen met een zogenoemde bestaande lening verslechteren. Het kabinet betreurt het dat de NOB, en deze leden, de maatregelen uit het wetsvoorstel geïsoleerd bezien en in hun afweging niet de scheefwonersmaatregelen op de huurmarkt (inclusief de voorgestelde verhuurderheffing), de permanente verlaging van het overdrachtsbelastingtarief voor woningen en de stapsgewijze verlaging van de LTV van 106% naar 100% meenemen in de beschouwing.

De woningmarkt is gebaat bij een integrale aanpak van de koop- en huurmarkt. Na decennia van discussie is het juist dit kabinet, gesteund door de partijen die het Begrotingsakkoord 2013 hebben gesloten, dat is begonnen met die geïntegreerde aanpak. Door de maatregelen op de huurmarkt zullen in het bijzonder scheefwoners worden geprikkeld een huurwoning in de vrije sector te zoeken of zich op de koopmarkt te begeven. Dat verbetert – in de visie van het kabinet – de doorstroming van huur naar koop. Hierdoor komt een nieuwe groep starters op de koopwoningmarkt. De positie van deze nieuwe groep starters is, net als die van de andere starters op de koopwoningmarkt, anders dan de NOB stelt, in jaren niet zo goed geweest. Door de daling van de huizenprijzen van de laatste jaren hoeft voor een huis aanzienlijk minder te worden betaald dan een aantal jaren geleden, terwijl ook de door het kabinet doorgevoerde verlaging van het tarief van de overdrachtsbelasting de financieringsmogelijkheden voor starters verbetert. Dat als gevolg van de maatregelen in het wetsvoorstel de kredietverstrekkers wellicht minder hypotheek bij aankoop zouden willen verstrekken, hoeft dus niet in alle gevallen een probleem te zijn. DNB bevestigt dit in de analyse naar aanleiding van de maatregelen zoals opgenomen in het Begrotingsakkoord 2013: «Dit effect treedt op termijn op, doordat initieel vooral starters te maken hebben met de hogere woonlasten, en doorstromers alleen voor het gedeelte boven hun eerdere hypotheekschuld. Naarmate er meer doorstroming plaatsvindt, zal bij een groter deel van de woningtransacties de prijs onder druk staan van de beperktere kredietverlening. Daarbij zijn het vooral starters die profiteren van prijsdalingen. Afhankelijk van de mate waarin prijsdalingen optreden, kan dit starters compenseren voor de hogere woonlasten die de maatregel met zich brengt, waardoor de betaalbaarheid per saldo op peil kan blijven».<sup>1</sup> Daar komt bij dat starters door de stapsgewijze verlaging van de LTV en de aflossingseis in dit voorstel van wet in de toekomst minder snel in aanraking zullen komen met de nu, veel voorkomende, restschuldbroedmatiek. Toekomstige starters zullen daardoor minder snel het gevoel hebben in hun woning vast te zitten. In die zin verbetert de positie van starters op de woningmarkt ook. Hiermee is ook een reactie gegeven op de stelling van de leden van de fractie van D66 dat «nieuwe gevallen» dubbel slachtoffer zouden zijn. Het kabinet is het eens met de opvatting van de NOB dat belastingplichtigen met een zogenoemde bestaande lening in eerste instantie de gevolgen van de dalende huizenprijzen zullen ervaren. De constatering van de NOB in dezelfde alinea dat belastingplichtigen met bestaande

---

<sup>1</sup> Bijlage bij de brief van de minister van Financiën van 22 augustus 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 12).

leningen beter worden behandeld dan belastingplichtigen met nieuwe leningen moet dan ook genuanceerd worden. Belastingplichtigen met een bestaande leningen zijn immers met vermogensverlies geconfronteerd. Dat is in het voordeel van belastingplichtigen met een nieuwe lening.

Als belastingplichtigen met een bestaande lening wel worden meegenomen in de hervorming zou ook de meest kwetsbare groep worden geraakt: huiseigenaren die de afgelopen 10 jaar een woning hebben gekocht en een relatief groot risico hebben om «onder water te staan». Ook in de Macro-Economische Verkenningen 2013 gaat het CPB in op de positie van belastingplichtigen met een bestaande lening: «Zelfs indien de opbrengst van een geleidelijke aanpassing van de hypotheekrenteaftrek volledig in de vorm van lagere belastingtarieven aan de burgers wordt teruggegeven -en dus niet wordt gebruikt voor de verbetering van het EMU-saldo- dan nog leidt de aanpassing van de aftrek tot een forse verschuiving van welvaart van huidige naar toekomstige generaties. Immers, de huidige hoge huizenprijzen verdisconteren de contante waarde van verwachte toekomstige hypotheekrenteaftrek. Aanpassing van die toekomstige aftrek leidt dus nu tot lagere huizenprijzen. Dit raakt de huidige generatie huizenbezitters. Zij zullen daardoor hun consumptie aanpassen. Toekomstige generaties profiteren daar juist van. Zij hoeven zich minder diep in de schulden te steken om die huizen te kopen.»<sup>1</sup> Om die reden houdt het kabinet vast aan de ingezette lijn en wil het voorkomen dat belastingplichtigen met een bestaande lening, naast het vermogensverlies, ook inkomensverlies leiden door stijgende netto maandlasten. Immers, door dat inkomensverlies kan het uiteindelijk voorkomen dat de lasten niet meer kunnen worden gedragen als gevolg waarvan belastingplichtigen met een bestaande lening in de situatie kunnen komen dat zij zich – gedwongen door de omstandigheden – genoodzaakt zien hun woning met verlies te verkopen, terwijl dat zonder het inkomensverlies niet het gevolg zou zijn geweest.

De vervolconclusie van de NOB dat daardoor alle belastingplichtigen met een bestaande lening in de huidige woning vast blijven zitten, deelt het kabinet niet. Ook binnen de groep van belastingplichtigen met een bestaande lening moet onderscheid worden gemaakt tussen de groep met, en de groep zonder potentiële overwaarde. Vooral binnen de groep die in het laatste decennium is gestart op de koopwoningmarkt zal het aandeel zonder overwaarde groot zijn. Bij andere groepen zal dit veel minder het geval zijn en leidt dit wetsvoorstel weliswaar tot potentieel minder overwaarde, maar niet tot het vastzitten in de huidige woning. Mede vanwege de groep die in het laatste decennium is gestart op de koopwoningmarkt is in het het Begrotingsakkoord 2013 voorzien in een volledige eerbiedigende werking die generiek geldt voor belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld. Op die manier worden in ieder geval de belangen van de meest kwetsbare groep op de koopwoningmarkt meegewogen.

De NOB verzoekt de ministeriële regeling ter zake van de informatieverplichting voor andere dan de aangewezen administratieplichtigen spoedig te publiceren opdat die deel kan uitmaken van de beraadslagingen in de Tweede Kamer. In het voorgestelde artikel 3.119g van de Wet IB 2001 is een nieuwe informatieverplichting opgenomen ter zake van schulden bij andere dan de aangewezen administratieplichtigen. De informatieverplichting houdt in dat de belastingplichtige de basiskennmerken van de schuld en het fiscale nummer van de leningverstrekker dient door te geven aan de Belastingdienst. Deze verplichting wordt nader uitgewerkt bij ministeriële regeling. Aan het verzoek van de NOB is het kabinet tegemoet gekomen door het deel van het concept van de ministeriële regeling waarin de verplichting ter zake van het verstrekken van de

---

<sup>1</sup> Bladzijde 17 van de Macro-Economische Verkenningen (raadpleegbaar via de navolgende link <http://www.cpb.nl/publicatie/macro-economische-verkenning-2013>).

hiervoor bedoelde gegevens voor schulden bij niet-administratieplichtigen is opgenomen, gelijktijdig met deze nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer te zenden.

De NOB heeft aandacht gevraagd voor de complexiteit van de nieuwe regeling voor de eigen woning bij echtscheiding. De NOB verzoekt toe te staan dat het aflossingsschema tussen gewezen partners naar keuze onderling kan worden toegerekend, eventueel via een voor bezwaar vatbare beschikking en indien misbruik wordt gevreesd onder de voorwaarde dat het partnerschap ten minste een jaar heeft geduurd. De door de NOB geschetste invulling van dat voorstel zal ertoe leiden dat de regeling complexer wordt, hetgeen nu juist het kritiekpunt is. In het wetsvoorstel is gekozen voor een eenduidige lijn binnen het eigen woning regime die op dezelfde wijze is getrokken voor alle toerekeningsvragen van inkomsten en vermogensbestanddelen tussen partners en gewezen partners. Voor de fiscale doeleinden geldt dat zowel voor de vraag wie van de (gewezen) partners door moet gaan met een lopend aflossingsschema, als voor de vraag aan wie een gerealiseerde eigenwoningreserve wordt toegerekend, en voor de vraag aan wie schulden vallend onder overgangsrecht toebehoren, dezelfde methode gevolgd wordt. Juist daardoor is de naar zijn aard complexe regeling zo eenvoudig mogelijk gehouden.

Het is de NOB niet duidelijk waarom in het voorgestelde artikel III, onderdeel C, van het wetsvoorstel bij de wijziging van hoofdstuk 2, artikel I, onderdeel AM, van de Invoeringswet Wet IB 2001 niet kan worden volstaan met een verwijzing naar artikel 3.116 van de Wet IB 2001, zoals dat artikel luidde op 31 december 2012. Het betreffende artikel I, onderdeel AM, van de Invoeringswet Wet IB 2001 voorziet in een bijzondere regeling waardoor op 31 december 2000 bestaande kapitaalverzekeringopolissen op verzoek per 1 januari 2001 over konden gaan naar box 1, mits aan de voorwaarden van de KEW onder de wet zoals die geldt sinds 2001 voldaan werd. Hierdoor kleefde niet langer het verleden van het regime van de Wet op de IB 1964 aan die polis, maar nog uitsluitend het regime van de Wet IB 2001. Het van toepassing verklaren van het regime van de Wet IB 2001 blijkt uit het aanmerken van de polis als een KEW als bedoeld in artikel 3.116 van de Wet IB 2001. Na de inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel vallen deze polissen echter onder het toepassingsbereik van artikel 10bis.4 van de Wet IB 2001. Dat is de reden dat het noemen van beide artikelen wetstechnisch beter geacht wordt dan het uitsluitend noemen van het per 1 januari 2013 vervallende artikel 3.116 van de Wet IB 2001.

De NOB suggereert dat de tekst van het voorgestelde artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001 niet aansluit op de artikelsgewijze toelichting bij die bepaling. Volgens de NOB eist – in tegenstelling tot de toelichting op dit punt – de wettekst niet dat er op 31 december 2012 een eigenwoningschuld aanwezig moet zijn. Zowel de wettekst als de toelichting bij het betreffende onderdeel b zien op het geval dat er op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld is, maar uitsluitend een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst tot de verwerving van een eigen woning. Eén van de voorwaarden die zowel in de wettekst als in de toelichting bij onderdeel b worden genoemd is dat er in 2013 (uiterlijk op 31 december 2013) wel een eigenwoningschuld is. Met betrekking tot de aanwezigheid van een eigenwoningschuld geldt voor de toepassing van onderdeel a van voornoemde bepaling tevens dat er op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld is, en dat die er wel weer is in 2013 (uiterlijk op 31 december 2013). Wettekst en toelichting sluiten dus op elkaar aan.

Het is de NOB opgevallen dat in het voorgestelde artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001 geen koppeling wordt gelegd tussen de aankoopprijs van de eigen woning en de hoogte van de eigenwoningsschuld. De NOB acht daarnaast de versoepeling die geldt voor belastingplichtigen die op 31 december 2012 geen eigen woning hebben te beperkt en wil de NOB deze uitbreiden naar verbouwingen van mensen met een eigenwoningsschuld op 31 december 2012 die in 2012 daarvoor ook de financiering al zijn aangegaan.

De betreffende bepaling legt inderdaad een andere koppeling aan dan door de NOB wordt geschetst. In deze bepaling wordt namelijk een koppeling gelegd tussen de op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke overeenkomst tot de verwerving van een eigen woning en de uit die verplichting voortvloeiende schuld in 2013. Dit wordt bewerkstelligd door de zinsnede «ten gevolge van» in dat onderdeel b. Onder het overgangsrecht valt de eigenwoningsschuld die in 2013 ontstaat ten gevolge van de in 2012 aangegane verwervingsverplichting. Het is dus niet zo dat, mits maar in 2012 een zekere aankoopplicht tot een woning bestaat, in 2013 een ongelimiteerd hoge schuld mag worden aangegaan onder toepassing van het overgangsrecht. Het gaat uitsluitend om de schuld die ontstaat ten gevolge van die aankoopplicht. De schuld waarvoor het overgangsrecht geldt kan dan ook niet hoger zijn dan de schuld waartoe de koopovereenkomst verplichtte.

Indien op 31 december 2012 een onherroepelijke koop-aannemingsovereenkomst bestaat, bijvoorbeeld voor nieuwbouw of voor aankoop met verbouw, dan valt de schuld die wordt aangegaan na 31 december 2012 ten gevolge van deze koop-aannemingsovereenkomst ook onder het overgangsrecht. Indien echter in 2012 noch een financiering noch een onherroepelijke verplichting is aangegaan voor nieuwbouw of voor een woningaankoop met verbouwing, dan bestaat er geen reden voor eerbiedigende werking. Iemand die in 2012 al een woning heeft en iemand die in 2012 een aankoopplicht voor een woning is overeengekomen en die allebei niet meer dan een plan hebben om in 2013 een verbouwing uit te voeren en daarvoor geen financiering zijn aangegaan, vallen voor die nieuwe schulden onder het voorgestelde recht. In dat opzicht zijn zij vergelijkbaar met mensen die diezelfde plannen in 2013 hebben en kunnen zij daarvoor een lening afsluiten (en de rente daarop aftrekken) onder de voorwaarden van het nieuwe regime.

In het voorbeeld van de NOB van de belastingplichtige met een eigenwoningsschuld op 31 december 2012, die in 2012 een overeenkomst voor een verbouwing van die woning heeft gesloten en daarvoor ook al de financiering is aangegaan, geldt die extra schuld op grond van goedkeurend beleid<sup>1</sup> al als op 31 december 2012 bestaande eigenwoningsschuld. De lening behoort al meteen tot de eigenwoningsschuld in box 1 en pas indien na verloop van 6 maanden de lening nog niet geheel aan verbouwingkosten besteed is, verhuist een eventueel restant van die lening naar box 3. Het probleem dat de NOB schetst zal zich in dat geval dus niet voordoen, omdat daarvoor reeds goedkeurend beleid bestaat.

Mede naar aanleiding van deze vragen heeft het kabinet besloten tot een verdere uitbreiding van het overgangsrecht op twee punten. Het eerste betreft een uitbreiding voor op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke aankoopverplichtingen van mensen die op 31 december 2012 wel reeds een eigenwoningsschuld hadden; de uitbreiding zou anders onbedoeld alleen gelden voor mensen zonder eigenwoningsschuld op 31 december 2012. De tweede wijziging betreft een uitbreiding voor op 31 december 2012 overeengekomen onderhouds- of verbeteringsverplichtingen die niet samenhangen met de aankoop van een nieuwe woning.

---

<sup>1</sup> Besluit van 10 juni 2010, nr. DGB2010/921 (Stcrt. 2010/8462), onderdeel 3.2.

Deze wijzigingen en de daarbij gestelde voorwaarden treft u aan in de met dit verslag meegezonden eerste nota van wijziging.

De NOB leidt uit de tekst van het voorgestelde artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001 af dat uitsluitend het geheel oversluiten van een schuld onder het overgangsrecht valt en dat gedeeltelijk oversluiten van een schuld daar niet onder valt. De laatste volzin van het derde lid zou overbodig zijn, aldus de NOB. Deze conclusie van de NOB ten aanzien van het gedeeltelijk oversluiten is niet juist aangezien ook gedeeltelijk oversluiten onder het overgangsrecht mogelijk is. Het derde lid van het voorgestelde artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 geeft aan in welke gevallen het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld van een belastingplichtige verminderd wordt. Voor dat lid wordt gedefinieerd wat wordt verstaan onder aflossen en oversluiten van schulden; aflossingen verminderen het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld en oversluiten niet. Door bij oversluiten de formulering het geheel aflossen van «een tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schuld» te hanteren, wordt al gekozen voor een benadering per schuld. Daaruit blijkt reeds dat het ook mogelijk is een deel van de totale bestaande eigenwoningschuld onder het overgangsrecht te herfinancieren. Bovendien is in de artikelsgewijze toelichting bij dit lid en in het voorbeeld «vermindering bestaande eigenwoningschuld» (variant b) nader uitgelegd dat ook een gedeeltelijke herfinanciering van de bestaande eigenwoningschuld onder het overgangsrecht mogelijk is. De laatste volzin van het derde lid is noodzakelijk, omdat daarin geregeld wordt wat het gevolg is van het niet overgesloten deel voor het begrip aflossing op de bestaande eigenwoningschuld. Zonder deze zin zou bij een gedeeltelijk oversluiten kunnen worden betwijfeld of dat niet overgesloten deel ook als aflossing geldt in de zin van dat derde lid.

De NOB stelt voorts een vraag over het overgangsrecht met betrekking tot de KEW, SEW en BEW (hierna gezamenlijk aan te duiden als KEW). In het overgangsrecht is bepaald dat op 31 december 2012 bestaande KEW's in box 1 vrijgesteld blijven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met een «op 31 december 2012 bestaande KEW» wordt bedoeld dat op 31 december 2012 ten minste sprake moet zijn van een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst voor de KEW, er een contractuele plicht moet zijn om jaarlijks premies of inleg naar de aanbieder over te maken en dat de premies of inleg moet worden geïnd op een manier die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is.<sup>1</sup> Voor de BEW en SEW moet in ieder geval gelden dat op 31 december 2012 een rekening is geopend. Uiteraard moet ook aan de overige voorwaarden van het voorgestelde artikel 10bis.5 van de Wet IB 2001 worden voldaan. Kapitaalverzekeringen, beleggingrechten of spaarrekeningen die na 31 december 2012 worden afgesloten en waarvoor contractueel wordt overeengekomen dat het uiteindelijke kapitaal wordt aangewend voor de aflossing van de eigenwoningschuld, vallen in beginsel onder de heffingsgrondslag van box 3. De NOB is van mening dat het mogelijk zou moeten zijn dat belastingplichtigen met een bestaande lening ook na 31 december 2012 nieuwe KEW's kunnen afsluiten ter zake van zo'n bestaande lening. Het kabinet stelt vast dat de NOB pleit voor een gelijke behandeling van belastingplichtigen met een bestaande lening en belastingplichtigen met een nieuwe lening. Voorts stelt het kabinet vast dat dat in het voorstel van wet voor na 31 december 2012 afgesloten KEW's het geval is. Het is om die reden opmerkelijk dat de NOB juist op dit punt kritiek heeft. Het overgangsrecht met betrekking tot de KEW vloeit rechtstreeks voort uit het Begrotingsakkoord 2013. Immers, door middel van de voorgestelde vormgeving van de fiscale behandeling van de eigen woning met het invoeren van de aflossingseis is gekozen voor een stelsel waarbij reeds gedurende de looptijd wordt afgelost waardoor de rentelasten gedurende

<sup>1</sup> Het is, bij een KEW, SEW of BEW die eind 2012 wordt aangegaan, mogelijk dat de eerste betaling van de premie of inleg pas in 2013 plaatsvindt. Dit hoeft een box 1 vrijstelling niet in de weg te staan, mits die eerste betaling na de jaarwisseling niet ongebruikelijk is (en dus in verleden tijdens voorgaande jaarwisselingen dezelfde gang van zaken zou zijn gehanteerd).

de looptijd al dalen. De KEW, waarbij de rentelasten eigenlijk kunstmatig tot het eind van de looptijd hoog gehouden worden, past daar niet bij. Ook mensen met een bestaande lening worden niet meer gestimuleerd om op deze wijze in een (eind)aflossing te voorzien. Het overgangsrecht met betrekking tot de KEW vergemakkelijkt bovendien de uitvoering door de Belastingdienst. Mocht er toch na 31 december 2012 een kapitaalverzekering, beleggingsrecht of spaarrekening worden afgesloten waarbij contractueel wordt overeengekomen dat de uiteindelijke uitkering wordt aangewend voor de aflossing van de eigenwoningschuld, dan behoort deze kapitaalverzekering, dit beleggingsrecht of deze spaarrekening in beginsel tot de heffingsgrondslag van box 3. Dit is alleen anders in het geval het een in 2013 afgesloten KEW betreft die is gekoppeld aan een in 2013 aangegane lening die desalniettemin onder het overgangsrecht valt (artikel 10bis.2, tweede lid) of in het geval de KEW een geruisloze omzetting is van een ander spaarproduct dat gekoppeld is aan een onder het overgangsrecht vallende lening (artikel 10bis.8). Alleen in die gevallen valt een kapitaalverzekering, beleggingsrecht of spaarrekening die is afgesloten na 31 december 2012 nog onder de vrijstelling in box 1.

### **13. Artikelsgewijs**

De vraag van de leden van de fractie van D66 over het voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek is beantwoord in paragraaf 9, Uitvoeringsaspecten. De vragen van de leden van de fractie van D66 over het bevorderen van de doorstroming en de gevolgen van een verhuizing zijn beantwoord in paragraaf 1, Inleiding, respectievelijk paragraaf 2, Algemeen.

#### *13.1. Artikel 3.116 tot en met 3.119*

De leden van de fractie van D66 vragen of het de verantwoordelijkheid is van financiële dienstverleners of van de consument indien ten onrechte producten aangeboden worden die niet «aan de vier voorwaarden voldoen». Van de in dit wetsvoorstel voorgestelde voorwaarden heeft slechts één voorwaarde consequenties voor de inrichting van het product dat financiële dienstverleners aanbieden en dat is de voorwaarde dat de leningovereenkomst een verplichting bevat tot het gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig aflossen van de schuld (de aflossingseis). De nu reeds door financiële instellingen aangeboden annuïtaire en lineaire aflossingsleningen met betaling op maandbasis en een looptijd van ten hoogste 30 jaren voldoen normaal gesproken aan deze eis. Niettemin biedt de Belastingdienst de service aan dat financiële dienstverleners hun producten met productspecificaties vooraf ter goedkeuring kunnen voorleggen. Ook consumenten kunnen de Belastingdienst voorleggen of een product voldoet aan de aflossingseis en daarover op deze wijze zekerheid krijgen. De Belastingdienst beoordeelt aan de hand van de verstrekte bescheiden of de leningvorm voldoet aan de aflossingseis en dus in aanmerking kan komen voor renteaftrek. Indien de aanbieder goedkeuring heeft van de Belastingdienst kan hij dat bij de aanbieder mededelen aan de consument. Ook is de Belastingdienst voornemens om op de website een modelovereenkomst te plaatsen die aan de aflossingseis voldoet. Bij overname van dit model bestaat de zekerheid dat de lening voldoet aan de contractuele aflossingseis.

Op het verzoek van de leden van de fractie van D66 om een reactie over hoe het vooraf checken of voldaan wordt aan alle voorwaarden precies wordt vormgegeven, is ingegaan in paragraaf 9, Uitvoeringsaspecten.

### 13.2. Artikel 3.119aa

De leden van de fractie van D66 vragen of het kabinet overweegt om de langstlevende echtgenoot extra tegemoet te komen in de eerste jaren na het overlijden ten aanzien van het voortzetten van de aflossingseis. Het wetsvoorstel bevat al een versoepeling ten opzichte van de huidige wetgeving doordat als verwerving of vervreemding niet wordt aangemerkt die door vererving tussen partners. Dat heeft als belangrijk voordeel dat de bijleenregeling in een dergelijk geval niet geldt en dat voor reeds bestaande schulden het recht op eerbiedigende werking onder het overgangsrecht niet verloren gaat. Als dit niet zo geregeld zou zijn, dan zou de langstlevende echtgenoot het nieuw verworven deel van de schuld – voor zover dat nog gefinancierd mag worden na toepassing van de bijleenregeling – met een aflossingslening moeten financieren. In plaats daarvan is daarom voorzien in deze versoepeling waardoor het overlijden van de partner voor de behandeling van de eigen woning geen fiscale gevolgen heeft. De door de langstlevende echtgenoot verkregen eigenwoningsschuld mag op alle punten worden voortgezet (doorschuifregeling). Bovendien zal de langstlevende echtgenoot normaal gesproken ook de inkomsten en het deel van het vermogen van de overledene erven, zodat de financiële capaciteit om de lasten van de eigenwoningsschuld te dragen gelijk blijft of zelfs verbetert, ervan uitgaande dat de schulden (deels) verzekerd zijn geweest met een overlijdensrisicoverzekering. Het kabinet is daarom niet voornemens om op dit punt in een nog verdere tegemoetkoming te voorzien.

### 13.3. Artikel 3.119c

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen of in het voorgestelde artikel 3.119c, tweede lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001 en in het voorgestelde artikel 3.119c, derde lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001 «onder B wordt verstaan» niet moet worden vervangen door «onder B<sub>x</sub> wordt verstaan». Deze leden vragen verder of in de formule zoals opgenomen in het eerste lid van het voorgestelde artikel 3.119c van de Wet IB 2001 geen vermenigvuldigingstekens zou moeten staan tussen B<sub>o</sub> en 1. Bij het drukken van de parlementaire stukken is in het voorgestelde artikel 3.119c van de Wet IB 2001 per abuis één en ander weggefallen. Zo zou in het tweede lid, onderdeel a en het derde lid onderdeel a van genoemd artikel «onder B wordt verstaan» moeten luiden «onder B<sub>o</sub> wordt verstaan». Verder zijn de haken weggefallen in de formule die is opgenomen in het eerste lid van genoemd artikel. Met deze haken is een vermenigvuldigingstekens niet nodig. Deze omissies zullen worden rechtgezet door middel van een nota van verbetering.

Genoemde leden vragen daarnaast nog hoe B<sub>x</sub> wordt bepaald bij een rentewijziging in het geval er op dat moment sprake is van een betalingsachterstand. De hoofdregel bij rentewijzigingen is dat een nieuwe annuïteit wordt berekend op basis van de omvang van de schuld op het moment direct voorafgaand aan de wijziging van de maandelijkse rentevoet. Indien de omvang van de schuld op dat moment groter is dan deze zou moeten zijn op grond van de aflossingseis, regelt artikel 3.119e, zesde lid, van de Wet IB 2001 dat tot de eigenwoningsschuld op het moment direct voorafgaand aan de rentewijziging geen hoger bedrag mag worden gerekend dan volgt uit de toepassing van het voorgestelde artikel 3.119c van de Wet IB 2001 (aflossingseis). Met andere woorden: het te weinig afgeloste bedrag behoort dan niet meer tot de eigenwoningsschuld. Hierop wordt een uitzondering gemaakt in het geval sprake is van betalingsproblemen in de zin van artikel 3.119e, derde lid, van de Wet IB 2001 en de woning is vervreemd voor het verstrijken van het vierde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aflossingsachterstand is ontstaan.



In dat geval wordt voor de toepassing van de aflossingseis als startbedrag ( $B_0$ ) genomen het – te weinig afgeloste – schuldbedrag zoals bestond op het moment direct voorafgaand aan de rentewijziging.

#### 13.4. Artikel 3.119d

De leden van de fractie van D66 vragen hoe voorbeeld 3 «Tussentijds huren» in de artikelsgewijze toelichting bij het voorgestelde artikel 3.119d van de Wet IB 2001 uitwerkt met toepassing van de aflossingsstand. Hierna is dat voorbeeld 3 opgenomen met de door deze leden gevraagde uitwerking:

##### Voorbeeld 3. Tussentijds huren met beschikking aflossingsstand

X heeft een annuïtaire aflossingshypothek en een eigen woning van € 200 000.

Na 5 jaar verkoopt X de eigen woning voor € 220 000.

De EWS bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) € 180 000.

Het bedrag van € 180 000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan) wordt vastgelegd als aflossingsstand.

De EWR bedraagt € 220 000 – € 180 000 = € 40 000.

X gaat in jaar 6 een woning huren.

Na jaar 8 (na drie jaar) vervalt de EWR.

X koopt in jaar 9 een nieuwe woning voor € 250 000.

De EWS is € 250 000 (geen bijleenregeling).

De schuld van € 180 000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de beschikking aflossingsstand.

X gaat een nieuwe lening aan voor € 70 000 (nieuw schema dus nog 30 jaar).

Het verschil met voorbeeld 3 zonder aflossingsstand is dat met toepassing van de aflossingsstand X na de huurperiode bij de aankoop van de nieuwe woning in jaar 9 niet voor de gehele schuld van € 250 000 een nieuw aflossingsschema van 30 jaar mag toepassen, maar dat hij voor het deel van de schuld waarvoor de aflossingsstand geldt (€ 180 000) een aflossingsschema voor ten hoogste 25 jaar mag afsluiten met behoud van fiscale renteaftrek. Voor dit deel heeft X immers al de eerste 5 jaar renteaftrek gebruikt. X kan dus slechts voor € 70 000 een nieuw 30-jarig ten minste annuïtair aflossingsschema aangaan met behoud van fiscale renteaftrek voor de eigen woning.

#### 13.5. Artikel 3.119e

De leden van de fractie van D66 vragen naar het voorbeeld dat is gegeven bij de artikelsgewijze toelichting bij de betalingsregeling. De vraag gaat over het voorbeeld dat iemand na de periode van vijf jaar nog steeds niet aan de aflossingsverplichting voor zijn schuld kan voldoen. Er zijn voor die situatie verschillende mogelijkheden denkbaar. Zo kan bijvoorbeeld vóór het verstrijken van het vijfde jaar verhuisd worden naar een goedkopere woning of gezocht worden naar goedkopere financiering door de lening over te sluiten naar een aanbieder die een lager rentepercentage in rekening brengt. Het voortzetten van die gehele lening, terwijl de betalingsregeling is afgelopen, zou betekenen dat de mogelijkheid van fiscale renteaftrek voor die gehele lening verloren gaat. Daarom is bij dat voorbeeld aangegeven dat het in principe wel mogelijk is om een lening over te sluiten en die daarbij te splitsen in een deel waarvoor nog wel aan

de aflossingsverplichting kan worden voldaan, waarvoor dan wel fiscale renteaftrek mogelijk blijft, en een deel waarvoor geen fiscale renteaftrek verleend wordt. Dat andere deel kan bijvoorbeeld een aflossingsvrije lening zijn. Omdat er op die lening helemaal geen aflossingsplicht is kunnen de maandlasten daarvan, ondanks de niet aftrekbare rente, lager zijn (omdat er niet wordt afgelost). Of dat in alle gevallen op de lange termijn voor hun financiële positie verstandig is moeten de mensen zelf, of samen met een adviseur, beoordelen. Er wordt in de memorie slechts geschetst wat de mogelijkheden zijn en wat de gevolgen van de verschillende mogelijkheden zijn.

In het eerste lid van artikel 3.119e lezen de leden van de fractie van de ChristenUnie over een aflossingsachterstand die vaker dan incidenteel voorkomt. Genoemde leden vragen of dit niet kan leiden tot interpretatieverschillen. De huidige praktijk ten aanzien van betalingsproblemen bij kredietverstrekkers is vooral een kwestie van maatwerk, omdat steeds aan de hand van de specifieke omstandigheden van de persoon die in betalingsproblemen verkeert wordt besloten wat voor diegene de best passende oplossing is. Om die ruimte te blijven geven aan kredietverstrekkers is het noodzakelijk op sommige punten te werken met flexibele normen. Bij een strakke wettelijke norm zou maatwerk niet meer mogelijk zijn. Ten aanzien van de voor iedereen geldende norm «vaker dan incidenteel» is in de artikelsgewijze toelichting bij het voorgestelde artikel 3.119e van de Wet IB 2001 verduidelijkt dat indien een eigenwoningschuld gedurende de gehele looptijd van de lening één of twee keer aan het eind van het kalenderjaar te hoog was en dit in het daaropvolgende jaar weer wordt rechtgetrokken er geen gevolgen zijn voor het recht op fiscale renteaftrek. Van anders dan incidenteel een te hoge eigenwoningschuld hebben is bijvoorbeeld sprake als een belastingplichtige elke drie of vier jaar de maximaal toegestane schuld overschrijdt, maar daarvan kan ook sprake zijn als het minder vaak gebeurt. De verklaring voor het meermaals overschrijden van de maximale norm kan hierbij ook van belang zijn.

### *13.6. Artikel 3.119g*

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen welke alternatieven overwogen zijn voor de informatieplicht zoals in het voorgestelde artikel 3.119g van de Wet IB 2001 is opgenomen voor leningen die niet onder de renseigneringsplicht vallen en voor de gevolgen van het niet-nakomen van de meldingsplicht. Voor leningen bij bepaalde administratieplichtigen geldt dat deze de gegevens van deze leningen jaarlijks moeten renseigner, waardoor de Belastingdienst de gegevens van deze leningen kan invullen in de vooringevulde aangifte en waardoor een goede controle mogelijk wordt. Het zou een aanzienlijke administratieve lastenverzwaring zijn om deze jaarlijkse renseigneringsplicht uit te breiden naar alle leningverstrekkers die nu niet zijn aangewezen als administratieplichtige, waaronder ook natuurlijke personen. Het kabinet heeft daarom gekozen voor de minst bezwarende optie, te weten een (in principe) eenmalige meldingsplicht van de basiskennmerken van de lening door degene die de rente op die lening wil aftrekken. De lasten liggen daardoor bij de persoon die de voordelen claimt. Alleen als één van de basiskennmerken van de lening wijzigt, dan moet die wijziging nog worden doorgegeven. De termijn voor het doorgeven van wijzigingen van een maand na afloop van het kalenderjaar is zo gesteld omdat dit het laatste moment is waarop gegevens nog door de Belastingdienst voor de vooringevulde aangifte kunnen worden gebruikt. Omdat de mensen bij het voor de eerste keer afsluiten van die leningen nog niet zo bekend zullen zijn met de meldingsplicht, is voor het eerste jaar voorzien in een ruimere termijn voor melding. De eerste melding kan namelijk nog bij het indienen van de aangifte over dat jaar (en uiterlijk voor 31 december van het jaar volgend

op het afsluiten) gedaan worden. Bovendien zal bij de aangiftevoorlichting door de Belastingdienst voor het jaar 2013 extra aandacht besteed worden aan deze nieuwe meldingsplicht. Dit alles in overweging nemende is het gevolg van het toch niet doen van de melding, het weigeren van de fiscale renteaftrek voor dat jaar, niet te zwaar. Bovendien is in de wet een herstelmogelijkheid opgenomen, zodat de renteaftrek niet blijvend verloren gaat, maar slechts voor het jaar waarin een correcte melding niet is gedaan. Indien de melding later alsnog wordt gedaan, bestaat vanaf dat moment weer recht op fiscale renteaftrek.

### *13.7. Artikel 10bis*

De leden van de fracties van de PvdA en de ChristenUnie stellen een vraag over de contractuele verhoging van de inleg voor een bankspaarrekening als gevolg van een verlaging van de rente voor de lening waaraan de bankspaarrekening is gekoppeld. Deze leden stellen terecht vast dat op grond van de voorgestelde tekst twijfel kan rijzen of de onder het overgangsrecht vallende bankspaarrekening na deze verhoging nog steeds (volledig) onder het overgangsrecht valt. Om die reden wordt door middel van een nota van wijziging een wijziging van de artikelen 10bis.2 en 10bis.8 van de Wet IB 2001 voorgesteld, zodat duidelijk is dat de onder het overgangsrecht vallende bankspaarrekening na deze verhoging nog steeds (volledig) onder het overgangsrecht valt.

De staatssecretaris van Financiën,  
F. H. H. Weekers

**Concept wijziging Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 in verband met informatieplicht bij schulden eigen woning bij niet-reNSEIGNERINGSPLICHTIGEN**

De Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 wordt met ingang van 1 januari 2013 als volgt gewijzigd:

Na **artikel 17a** wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**Artikel 17b** Informatieplicht bij schulden bij niet-administratieplichtigen; te verstrekken gegevens

Als gegevens als bedoeld in artikel 3.119g van de wet worden aangewezen:

- a. de datum van aangaan van de schuld;
- b. het startbedrag van de schuld;
- c. de maandelijkse rentevoet;
- d. de contractueel vastgelegde looptijd in maanden;
- e. de contractueel vastgelegde wijze van aflossing;
- f. indien de leningverstrekker een natuurlijk persoon is: het burgerservicenummer of, bij het ontbreken daarvan, het sociaal-fiscaalnummer of een hiermee vergelijkbaar buitenlands fiscaal identificatienummer van de leningverstrekker;
- g. indien de leningverstrekker een rechtspersoon is: het fiscaal nummer of een daarmee vergelijkbaar buitenlands fiscaal identificatienummer van de leningverstrekker.

**Toelichting**

*Algemeen*

Per 1 januari 2013 wordt de fiscale behandeling van de eigen woning aangepast. Hierbij wordt een informatieplicht in de wet opgenomen ingeval een lening wordt afgesloten bij een leningverstrekker die niet als administratieplichtige is aangewezen op grond van artikel 10.8 van de Wet IB 2001. In verband met deze informatieplicht vindt een wijziging plaats van de URIB 2001. In deze regeling wordt een nieuwe bepaling opgenomen waarin de gegevens staan die op grond van genoemde informatieplicht moeten worden verstrekt.

*Uitvoeringskosten en Administratieve lasten*

De effecten van de wijzigingen zijn, voor zover van toepassing, al meegenomen in de wetsvoorstellen die hebben geleid tot deze wijzigingen.

*Artikelsgewijze toelichting*

In artikel 3.119g van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001) wordt per 1 januari 2013 een informatieplicht opgenomen voor belastingplichtigen die een overeenkomst van geldlening aangaan bij een leningverstrekker die niet is aangewezen als reNSEIGNERINGSPLICHTIGE op grond van artikel 10.8 van de Wet IB 2001 en de uit deze overeenkomst voortvloeiende schuld willen rekenen tot de eigenwoningschuld in de zin van artikel 3.119a van de Wet IB 2001. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als een lening wordt afgesloten bij een buitenlandse bank die niet is aangewezen als reNSEIGNERINGSPLICHTIGE. De Belastingdienst zal in 2013 zo spoedig mogelijk bekend maken welke buitenlandse banken wel en niet reNSEIGNERINGSPLICHTIG zijn, zodat voor belastingplichtigen die een lening afsluiten bij een buitenlandse bank duidelijk is of zij zelf aan genoemde

informatieplicht moeten voldoen. Als namelijk een schuld wordt aangegaan bij een niet-reNSEIGNERINGSPLICHTIGE leningverstrekker als bedoeld in artikel 3.119g van de Wet IB 2001 en de belastingplichtige wil deze schuld aanmerken als eigenwoningschuld en derhalve in aanmerking komen voor fiscale renteaftrek, moet de belastingplichtige de bij ministeriële regeling aan te wijzen gegevens aan de Belastingdienst verstrekken. De te verstrekken gegevens worden opgenomen in het in te voegen artikel 17b van de Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 (URIB 2001). Door éénmalig deze gegevens te verstrekken bij het aangaan van de lening staat de lening geregistreerd bij de Belastingdienst en mag de schuld, indien voldaan wordt aan de overige voorwaarden, gerekend worden tot de eigenwoningschuld.

Naast de mededeling bij het aangaan van de lening, dient ook bij wijziging van (één van) de in genoemd artikel 17b opgenomen gegevens gedurende de looptijd, op grond van artikel 3.119g, tweede lid, van de Wet IB 2001, hiervan mededeling te worden gedaan. In dat geval hoeven alleen de gewijzigde gegevens te worden verstrekt. Van een wijziging kan bijvoorbeeld sprake zijn als een nieuw contractueel aflossingsschema wordt overeengekomen als gevolg van betalingsproblemen of als de contractueel vastgelegde looptijd in maanden wijzigt, omdat wordt overeengekomen dat de schuld sneller wordt afgelost. In dat geval hoeft alleen de nieuwe wijze van aflossing respectievelijk de nieuwe contractueel vastgelegde looptijd in maanden te worden doorgegeven.

Verstrekking van de gegevens aan de Belastingdienst dient zowel bij het aangaan van de overeenkomst als bij een wijziging plaats te vinden via een door de Belastingdienst langs elektronische weg ter beschikking gesteld modelformulier.