

**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)**

**33 407      Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)**

### **Memorie van Antwoord**

### **Inhoudsopgave**

<b>Algemeen .....</b>	<b>2</b>
<b>Wet herziening fiscale behandeling eigen woning .....</b>	<b>3</b>
1. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD.....	3
2. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA.....	9
3. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA.....	15
4. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV .....	24
5. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP .....	25
6. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66 .....	30
<b>Wet verhuurderheffing .....</b>	<b>32</b>
7. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD.....	32
8. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA.....	34
9. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA.....	37
10. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP .....	38
11. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66.....	40
12. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks.....	41

## **Algemeen**

Het kabinet heeft met belangstelling kennisgenomen van de vragen van de leden van de fracties van de VVD, de PvdA, het CDA, de PVV, de SP, D66 en GroenLinks. Het verheugt mij dat de leden van de fractie van de VVD er vertrouwen in hebben dat de maatregelen met betrekking tot de eigen woning de gewenste rust op de woningmarkt zullen terugbrengen en dat de leden van de fractie van D66 in beginsel positief staan tegenover de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning en positief gestemd zijn over het feit dat de voorstellen daaromtrent de totale hypotheekschuld zullen terugbrengen. Het verheugt mij eveneens dat de leden van de fractie van D66 in beginsel positief staat tegenover een verhuurderheffing.

Bij de beantwoording van de vragen is zoveel mogelijk de volgorde van het voorlopige verslag aangehouden. Waar meerdere fracties vragen van gelijke strekking hebben gesteld, zijn deze vragen gezamenlijk beantwoord bij de eerste fractie die de vraag heeft gesteld.

Deze memorie van antwoord is mede namens de Staatssecretaris van Financiën ondertekend.

De leden van de fractie van de SP hebben in dit verband een vraag over de ondertekening van de wetsvoorstellen Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en Wet verhuurderheffing. Zij verwijzen daarbij naar de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst en de staatssecretaris van Financiën over de behandeling van die wetsvoorstellen.<sup>1</sup> Zij vragen of zij het correct zien dat de staatssecretaris van Financiën verantwoordelijk is voor het geheel en dat dus de minister voor Wonen en Rijksdienst de betreffende wetsvoorstellen behandelt onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de staatssecretaris van Financiën. Dat is niet het geval. De door deze leden aangehaalde brief had tot doel aan te geven wat de gevolgen zijn van de in het regeerakkoord opgenomen beleidsverantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst voor het woondossier, meer specifiek voor de parlementaire behandeling van genoemde wetsvoorstellen. De minister voor Wonen en Rijksdienst is verantwoordelijk voor het beleid op het woondossier, waaronder de fiscale behandeling van de eigen woning en de verhuurderheffing. Dat neemt niet weg dat de staatssecretaris van Financiën de verantwoordelijkheid heeft voor het fiscale stelsel in den brede en de uitvoering daarvan. Uit dien hoofde moet de staatssecretaris van Financiën medeverantwoordelijk zijn voor de totstandkoming van fiscale maatregelen binnen het woondossier.

De leden van de fractie van de SP hebben gevraagd om in een tabel voor, tenminste, de jaren 2011-2017, de volgende (geraamde) cijfers te verstrekken:

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33.405/33.407, nr. 10.

(a) het percentage huishoudens met een huurwoning, het percentage huishoudens met een eigenwoning die onder de hypotheekrenteaftrek (HRA) vallen, en het percentage huishoudens met een eigen woning die niet onder de HRA vallen, (b) de gespecificeerde woongerelateerde belastingen en belastingsubsidies (aftrek hypotheekrente en andere) alsmede toeslagen voor ieder van de categorieën onder (a), zowel absoluut als in percentage van het BBP.

Circa 55% van de huishoudens heeft in 2011 een eigen woning, waarvan 88% met hypotheekrenteaftrek en 12% zonder hypotheekrenteaftrek. De onderstaande tabel geeft het budgettaire beslag weer van de huurtoeslag en de hypotheekrenteaftrek verminderd met de opbrengst van het eigenwoningforfait.

**Tabel 1**

	2013	2014	2015	2016	2017
1. Hypotheekrenteaftrek (€ mld)	12,4	12,6	12,8	13,0	13,1
2. Eigenwoningforfait <sup>2</sup> (€ mld)	-3,0	-3,1	-3,3	-3,5	-3,6
3. Eigen woning (HRA-/- EWF) (€ mld)	9,4	9,5	9,5	9,5	9,5
4. idem in % BBP	1,50%	1,48%	1,44%	1,41%	1,37%
5. Huurtoeslag (€ mld)	2,20	2,30	2,39	2,47	2,55

### ***Wet herziening fiscale behandeling eigen woning***

#### *1. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD*

De leden van de fractie van de VVD vragen of het kabinet mogelijkheden ziet om bij de in het regeerakkoord voorziene aanpassing van de fiscale behandeling van de eigen woning die fiscale behandeling te vereenvoudigen. Het kabinet beaamt dat de fiscale behandeling van de eigen woning complex is. Dat was al zo en dat blijft zo. Naar de mening van het kabinet is dat onlosmakelijk verbonden aan de breed gedragen wens om de fiscale faciëring van de eigen woning te beperken. Die inperking is niet alleen terug te vinden in dit wetsvoorstel, maar bijvoorbeeld ook in de sinds 2001 bestaande beperking van de renteaftrek tot de eerste eigen woning, de per 1 januari 2001 ingevoerde dertigjaarstermijn en de per 1 januari 2004 ingevoerde bijleenregeling. Deze inperkingen dragen alle bij aan de verlaging van de brutoschuld van burgers, hetgeen de restschuldproblematiek op termijn structureel zal verkleinen, de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille zal verbeteren en de financiële stabiliteit zal verstevigen. Om die redenen is het kabinet voorstander van de inperking van de aftrekbaarheid van kosten met betrekking tot een eigen woning (kort gezegd: de hypotheekrenteaftrek). Dat verstevigt bovendien de budgettaire houdbaarheid van deze aftrek. Onlosmakelijk met deze breed gedragen inperking wordt de fiscale behandeling van de eigen woning steeds complexer. Het kabinet sluit daar de ogen niet voor. Het kabinet beziet daarom permanent of bestaande wetgeving eenvoudiger kan, zonder dat daarmee doel en strekking van de

<sup>2</sup> Het negatieve teken bij het eigenwoningforfait betekent een opbrengst voor de overheid en een last voor de huiseigenaar.

regeling verloren gaat of de effectiviteit van de bedoelde inperkingen wordt ondergraven. Ook de fiscale behandeling van de eigen woning wordt in deze zin bezien (zo is bijvoorbeeld per 1 januari 2010 de goedkoperwonenregeling afgeschaft).

De leden van de fractie van de VVD vragen of belastingplichtigen hulpmiddelen ter beschikking worden gesteld, bijvoorbeeld een rekenmodule op de website van de Belastingdienst, waarmee zij de gevolgen van de fiscale maatregelen met de eigen woning kunnen berekenen. De Belastingdienst zal als extra service voor belastingplichtigen een digitale voorziening creëren waarmee belastingplichtigen zelf kunnen berekenen (of narekenen) welk bedrag maandelijks moet worden afgelost, gegeven het bedrag van de lening, de datum van ingang, het rentepercentage en de looptijd. Naast het minimaal af te lossen bedrag zal ook het daarbij corresponderende bedrag van de te betalen rente worden vermeld. Voorts zal op de website [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl) in het kader van publieksvoorlichting een geactualiseerd dossier worden aangemaakt over dit wetsvoorstel. Als onderdeel van dat dossier zal een overzicht worden gegeven van de meest gestelde vragen alsmede de antwoorden daarop.

De leden van de fractie van de VVD hebben gevraagd naar de annuïtaire hypotheek waarbij de rentevoet tijdens het jaar maandelijks kan wijzigen. Ook de leden van de fractie van het CDA vragen hiernaar. De genoemde leden constateren terecht dat een wijziging van de maandelijkse rentevoet leidt tot een herberekening van de annuïteit op basis van de nieuwe rentevoet (artikel 3.119c, tweede lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001). In dat verband is de wijziging van de rentevoet aangemerkt als toetsmoment (artikel 3.119c, vijfde lid, onderdeel c, van de Wet inkomstenbelasting 2001). De genoemde leden vragen in dat kader naar de uitvoerbaarheid en de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen de leningverstrekker en de leningnemer. Daarnaast vragen de genoemde leden of kan worden bevestigd dat alleen op het jaareinde wordt getoetst of de belastingplichtige over dat jaar aan zijn aflossingsverplichting heeft voldaan. De leden van de fractie van het CDA vragen nog of gezien de vele herberekeningen van de annuïteit coulant kan worden omgegaan met eventuele fouten.

Als een burger bij een instelling die onder de renseigneringsplicht valt (hierna eenvoudigweg: bank) een annuïtaire aflossingslening met een maandelijks variabele rente afsluit voor de aankoop van zijn eigen woning, dan zal de bank indien de variabele rente wijzigt zo nodig elke maand de nieuwe annuïteit berekenen en aan de geldlener doorgeven wat het gewijzigde te betalen maandbedrag van de annuïteit is. De variabele maandannuïteiten inclusief de maandelijkse herrekening van de annuïteit bestaan al jarenlang. Het feit dat de annuïteit moet worden herberekend bij een rentewijziging staat immers los van het fiscale regime. Er is dan ook geen reden om te twijfelen aan de werkbaarheid van deze hypotheek tussen leningnemers en leningverstrekkers. Ervan uitgaande dat dit maandbedrag aan rente en aflossing steeds betaald wordt door de leningnemer hoeft er fiscaal bij de rentewijzigingen

verder niets te gebeuren. Alle betaalde rente blijft fiscaal aftrekbaar. In het wetsvoorstel is namelijk gekozen voor een systeem waarbij eigenwoningbezitters in beginsel alle op een lening die aan de contractuele aflossingseis voldoet, betaalde rente in aftrek kunnen brengen mits ook daadwerkelijk overeenkomstig het contract wordt afgelost. Een lening met een maandelijks variabele rente is gezien de maandelijks herberekening naar haar aard wel complexer dan een lening met langere rentevastperiode. Indien de leningverstrekker en de leningnemer echter voor een dergelijk vormgeving willen kiezen staat hun dat uiteraard vrij. De leningverstrekkers kunnen desgewenst hun producten vooraf voorleggen aan de Belastingdienst, zodat zeker gesteld kan worden dat de op het product betaalde rente voor aftrek kwalificeert. Indien de lening wordt afgesloten bij een bank geeft deze uiterlijk 31 januari volgend op het kalenderjaar waarop de gegevens en inlichtingen betrekking hebben, onder andere het over het kalenderjaar betaalde rentebedrag en de hoogte van de schuld op 31 december door aan de Belastingdienst. Er vindt geen renseignering plaats van rentewijzigingen gedurende het jaar. Deze jaargegevens worden door de Belastingdienst voorgevuld in de aangifte van de leningnemer. In beginsel hoeft de belastingplichtige dus gedurende het jaar niets te berekenen. Dit laat onverlet dat uiteindelijk wel de verantwoordelijkheid van het doen van een juiste belastingaangifte bij de belastingplichtige ligt. De belastingplichtige bevestigt indien hij de voorgevulde gegevens overneemt de juistheid daarvan. De praktijk wijst overigens uit dat de door de bank verstrekte renteoverzichten een hoge graad van nauwkeurigheid hebben. De Belastingdienst zal een rekenmodule op de website plaatsen waarmee belastingplichtigen de door de bank vastgestelde annuïteit kunnen narekenen en het deel aflossing en rente daarin kunnen zien. Het kabinet is van mening dat de door de leden van het CDA gevraagde coulance reeds besloten is in de betalingsregeling uit artikel 3.119e van de Wet inkomstenbelasting 2001.

De Belastingdienst beschikt op basis van de gerenseioneerde gegevens over het kalenderjaar, in combinatie met de ontvangen aangifte, over voldoende informatie om controles achteraf gericht te kunnen uitvoeren indien daar aanleiding voor is. Aan de hand van de gegevens kan de Belastingdienst immers nagaan of er reden is tot het stellen van vragen over de aangifte. Bijvoorbeeld als de omvang van de schuld op 31 december te hoog is, gezien het dan geldende rentepercentage, of bijvoorbeeld als de betaalde rente in een jaar niet voldoende afneemt ten opzichte van het vorige jaar. Pas op dat moment wordt een gerichte gegevensuitvraag met betrekking tot de wisselingen van de rentevoet gedurende het jaar relevant en zullen bij de betreffende controle de voor die belastingplichtige relevante toetsmomenten worden gezien. Vanuit uitvoeringsperspectief, alsook met het oog op de administratieve lasten voor de betrokken financiële instellingen, is dit systeem duidelijk te prefereren boven een systeem waarbij iedere rentewisseling gedurende het jaar zou moeten worden gerenseigneerd.<sup>3</sup> Verder voert de Belastingdienst met

---

<sup>3</sup> Dit is in gelijke zin verwoord in de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 november 2012. Deze brief is (nog) niet als kamerstuk raadpleegbaar, maar wel via navolgende link: <http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2012/11/19/kamerbrief-inzake-toezeggingen-wetsvoorstel-herziening-fiscale-behandeling-eigen-woning.html>.

de banken regelmatig overleg over de renseignering en verstrekken de banken elk jaar een accountantsverklaring aan de Belastingdienst waardoor een en ander in de gaten wordt gehouden en indien nodig kan worden ingegrepen. Bij de bank ligt dus de verantwoordelijkheid van het correct renseigneren. Deze werkwijze zorgt ervoor dat het voor de belastingplichtige bij gebruikmaking van de vooraf ingevulde aangiftegegevens eenvoudig en begrijpelijk uitvoerbaar is.

De leden van de fracties van de VVD en het CDA vragen of het juist is dat zodra op een leningdeel te weinig is afgelost alleen dat leningdeel niet meer behoort tot de eigenwoningschuld en de andere leningdelen dan wel tot de eigenwoningschuld blijven behoren. De leden van de fractie van het CDA vragen voorts hoe dit zich verhoudt tot het bepaalde in het voorziene artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001). Het is inderdaad mogelijk om de schulden in verband met de eigen woning te splitsen in afzonderlijke leningen, door geldverstrekkers ook wel leningdelen genoemd. Zo kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen om de eigenwoningschuld te laten bestaan uit een lening met een annuïtaire aflossingsverplichting en een lening met een lineaire aflossingsverplichting. Ook is het mogelijk om de totale schuld te splitsen in meerdere leningen met een annuïtaire aflossingsverplichting. Het is juist dat de aflossingseis per lening wordt beoordeeld.

Indien op één van die leningen of leningdelen vervolgens niet kan worden afgelost zal in de meeste gevallen de belastingplichtige – al dan niet door ingrijpen van de geldverstrekker – ervoor kiezen te verhuizen naar een goedkopere koopwoning of naar een huurwoning. Wanneer dat echter niet gebeurt en dat leningdeel wordt aangehouden zonder daarop af te lossen, zal de belastingplichtige voor dat gehele leningdeel de renteaftrek kwijtraken omdat dit leningdeel vanwege het uitblijven van aflossingen uiteindelijk niet meer kwalificeert als tot de eigenwoningschuld behorende schuld. Voor andere leningen waarvoor de belastingplichtige nog wel aan de aflossingsverplichting voldoet, blijft de renteaftrek in stand. Deze andere leningen blijven behoren tot de eigenwoningschuld. Het is daarbij wel vereist dat een contractuele splitsing is aangebracht tussen leningen of leningdelen. Indien dat niet is gedaan, is het niet mogelijk om gedurende de looptijd op een deel van de lening onvoldoende af te lossen met behoud van een deel van de renteaftrek voor zover wel voldoende is afgelost. In dat geval zal de gehele lening uiteindelijk niet meer kwalificeren als eigenwoningschuld.

Voorts is in de memorie van toelichting bij het onderhavige wetsvoorstel in de artikelsgewijze toelichting bij het vijfde en zesde lid van artikel 3.119e van de Wet IB 2001 toegelicht wat de gevolgen zijn van het op een bepaald toetsmoment niet voldoen aan de aflossingseis. Indien de schuld op 31 december van enig jaar te hoog was en de betalingsregeling heeft geen soelaas geboden, dan behoort die gehele schuld uiteindelijk niet meer tot de eigenwoningschuld. Indien de schuld te hoog is op een van de andere toetsmomenten, die samenhangen met een wijziging in de financieringssituatie, bijvoorbeeld op het moment van een rentewijziging, dan behoort uitsluitend het te weinig afgeloste bedrag niet meer tot de

eigenwoningschuld. Dat is noodzakelijk, omdat anders een nieuwe annuïteit zou kunnen worden berekend uitgaande van die te hoge schuld.

In artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001 is de daadwerkelijke aflossingsverplichting opgenomen, aldaar gedefinieerd als "aflossingseis". De aflossingseis is uitgewerkt in artikel 3.119c van de Wet IB 2001 alwaar in het eerste lid is bepaald dat aan de aflossingseis is voldaan indien een tot de eigenwoningschuld behorende schuld op het toetsmoment niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit de in die bepaling opgenomen formule. Er zijn dus geen gevolgen indien de eigenwoningschuld op een ander moment dan een toetsmoment niet laag genoeg is.

De leden van de fracties van de VVD en het CDA vragen waarom in het overgangsrecht niet is toegestaan dat belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld ook na 31 december 2012 tot het bedrag van die bestaande eigenwoningschuld een in box 1 vrijgestelde kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW) (hierna gezamenlijk aan te duiden als KEW) kunnen afsluiten. Deze leden stellen terecht vast dat in beginsel geldt dat op 31 december 2012 bestaande KEW's onder het overgangsrecht vallen. Voor producten met een gegarandeerd kapitaal geldt dat het gegarandeerde kapitaal niet mag worden verhoogd en voor producten zonder gegarandeerd kapitaal geldt dat de contractueel overeengekomen inleg niet mag worden verhoogd, tenzij de verhoging van de inleg rechtstreeks voortvloeit uit de op 31 december 2012 geldende overeenkomst. Ook de looptijd van de KEW mag niet worden verlengd. Binnen deze randvoorwaarden mogen KEW's na 31 december 2012 worden omgezet (bijvoorbeeld van BEW naar SEW, BEW naar kapitaalverzekering eigen woning of van kapitaalverzekering eigen woning naar SEW), zonder dat de vrijstelling in box 1 verloren gaat. De suggestie van deze leden zou tot een aanzienlijke verruiming van het overgangsrecht leiden, waardoor ook KEW's die anderszins na 31 december 2012 tot stand komen onder het overgangsrecht worden gebracht.<sup>4</sup> Het kabinet heeft in navolging van het Begrotingsakkoord 2013 echter gekozen voor een systeem waar als uitgangspunt geldt dat de op 31 december 2012 bestaande situatie wordt geëerbiedigd. Dat geldt voor de dan geldende hoogte van 1) de eigenwoningschuld, 2) het eventuele doelkapitaal in geval van een product met een gegarandeerd kapitaal, 3) de eventuele contractuele inleg in geval van een product met een niet-gegarandeerd kapitaal en 4) de looptijd van de KEW. Het kabinet acht het niet wenselijk voor enkele van deze factoren een uitzondering te maken. Immers, wat zou er dan op tegen zijn om het overgangsrecht voor andere factoren (bijvoorbeeld omvang van de eigenwoningschuld) op te rekken? Daar komt bij dat het door deze vormgeving van het overgangsrecht voor KEW's voor de Belastingdienst vrij eenvoudig is om vast te stellen of een KEW onder het overgangsrecht valt of niet. Anders dan de leden van de fractie van het CDA ziet het

---

<sup>4</sup> Op grond van het wetsvoorstel kunnen in uitzonderingsgevallen ook in 2013 nog in box 1 vrijgestelde KEW's worden afgesloten (het voorziene artikel 10bis.2 van de Wet IB 2001 en de in deze memorieaangekondigde overgangstermijn tot 1 april 2013 voor de omzetting van bijvoorbeeld op 31 december 2012 bestaande aflossingsvrije hypothekeken in (bank)sparhypothekeken).

kabinet dit niet als een inbreuk op het uitgangspunt dat de fiscale positie van bestaande eigenwoningbezitters met ingang van 1 januari 2013 zal worden geëerbiedigd. Een uitbreiding van het overgangsrecht op dit punt is naar de mening van het kabinet dan ook niet aan de orde.

De leden van de fractie van de VVD constateren dat de Vereniging Eigen Huis (VEH) zorgen heeft geuit over de korte tijd die belastingplichtigen hebben om een bestaande aflossingsvrije hypotheek om te zetten in een (bank)spaarhypotheek. Deze leden vragen of voor deze groep, net als voor de groep die een op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekering wil omzetten in een KEW, een overgangperiode tot 1 april 2013 op zijn plaats zou zijn. Ook de leden van de fractie van de PVV vragen hiernaar. Deze leden willen voorts weten hoeveel belastingplichtigen met een aflossingsvrije hypotheek het voornemen hebben om over te stappen naar een (bank)spaarhypotheek. Ten slotte is over dit onderwerp tijdens de APB een motie ingediend door het lid van de Eerste Kamer der Staten-Generaal de heer Kuiper van de fractie van de ChristenUnie.<sup>5</sup> Deze motie is mede ondertekend door leden van de fracties van het CDA, de SP, D66 en 50PLUS. In de derde nota van wijziging<sup>6</sup> is een overgangstermijn tot 1 april 2013 opgenomen voor de belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld hebben en daarnaast beschikken over een niet aan de eigen woning gekoppelde kapitaalverzekering. Deze groep kan die kapitaalverzekering tot 1 april 2013 omzetten in een KEW. Omdat voor die groep al is voorzien in een overgangstermijn is het kabinet met de leden van de fracties van de VVD en de PVV alsmede met de ondertekenaars van de eerder genoemde motie Kuiper van mening dat ook voor de omzetting van bijvoorbeeld een bestaande aflossingsvrije hypotheek in een (bank)spaarhypotheek een overgangstermijn tot 1 april 2013 billijk is. Ook deze groep, waarvan de omvang onbekend is, krijgt hierdoor nog tot 1 april 2013 de mogelijkheid om een in box 1 vrijgestelde KEW tot stand te brengen waarvan contractueel wordt bepaald dat het kapitaal wordt aangewend voor de aflossing van een (op 31 december 2012) bestaande eigenwoningschuld.

De leden van de fractie van de VVD vragen of het kabinet de zorg deelt dat klanten met een bestaande hypotheek moeilijk zullen kunnen overstappen omdat ze niet meer interessant zijn voor aanbieders. Door voor nieuwe gevallen vanaf 1 januari 2013 alleen hypotheekrenteaf trek toe te staan voor hypotheeken die annuïtair worden afgelost, zullen veel consumenten kiezen voor een annuïtaire hypotheek. Dat betekent echter niet dat andere hypotheekproducten worden verboden, ze worden alleen voor nieuwe gevallen niet meer fiscaal gefaciliteerd. Reeds bestaande hypotheekcontracten blijven in stand en kunnen worden overgesloten (naar andere aanbieders en alle hypotheekvormen) met behoud van dezelfde rechten op hypotheekrenteaf trek. De markt voor oversluiten van bestaande hypotheeken is

---

<sup>5</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 400, Q.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 16.



overigens zo omvangrijk dat die nog geruime tijd interessant zal zijn voor aanbieders.

De leden van de fracties van de VVD en het CDA vragen in te gaan op de gevolgen van het in artikel 1:87 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) bepaalde op de eigenwoningregeling in de Wet IB 2001. Deze leden vragen of het kabinet de zienswijze deelt dat zou kunnen worden betoogd dat de woning bij fiscaal partnerschap voor slechts voor één van de echtgenoten kwalificeert als eigen woning, indien die echtgenoot door de werking van artikel 1:87 BW de volledige economische eigendom heeft van de eigen woning. Op grond van artikel 3.111, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001 geldt dat een woning die de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden ter beschikking staat een eigen woning is, indien één van de samenwonende echtgenoten de (economische) eigendom van deze woning heeft. Door de vervanging van "hen" door "de belastingplichtige of zijn partner" in het laatste zinsdeel van de onderhavige bepaling is verduidelijkt dat het niet noodzakelijk is dat waardeveranderingen hen beiden grotendeels aangaan, maar dat ook sprake is van een eigen woning indien de waardeverandering één van hen grotendeels aangaat. Bij samenwonende echtgenoten kwalificeert de woning van één van hen dus ook als eigen woning voor de echtgenoot.

Het nieuwe artikel 1:87 van het BW ziet op de situatie waarin de ene echtgenoot een woning koopt die buiten de huwelijksgemeenschap blijft met geld geleend van de andere echtgenoot dat zich eveneens buiten de huwelijksgemeenschap bevond. Deze situatie zal naar verwachting ten aanzien van woningen in de praktijk niet of nauwelijks voorkomen. Niet alleen omdat de situatie dat een van de echtgenoten een eigen woning in privé koopt met geleend geld van de andere echtgenoot weinig zal voorkomen, maar niet in de laatste plaats omdat dergelijke schulden die zijn ontstaan uit een overeenkomst van geldlening tussen partners niet tot de eigenwoningschuld behoren op grond van artikel 3.119a, vijfde lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001. De op dergelijke schulden betaalde rente is dus niet fiscaal aftrekbaar, zodat deze vorm van lenen voor de eigenwoningregeling zeker niet fiscaal aantrekkelijk is. De door de leden geschetste situatie lijkt dus vooralsnog vooral een theoretisch geval te zijn. Niettemin worden de mogelijke gevolgen van artikel 1:87 van het BW op diverse fiscale regelingen op dit moment nog nader geanalyseerd. Indien nodig zullen nadere maatregelen worden getroffen.

## *2. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA*

De leden van de fracties van de PvdA en D66 stellen vast dat een belastingplichtige met een bestaande eigenwoningschuld wordt ontmoedigd om af te lossen omdat hij daarmee de omvang zijn bestaande eigenwoningschuld blijvend verlaagt. Deze leden stellen dat het hierdoor voor deze belastingplichtigen niet aantrekkelijk is om op die bestaande eigenwoningschuld af te lossen. Met het oog op de doelstelling van het wetsvoorstel achten deze leden deze prikkel onwenselijk. Het kabinet merkt op dat

het voorgaande niet anders is dan onder het thans geldende recht na invoering van de bijleenregeling. Daar staat tegenover dat belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld door die bijleenregeling bij een verhuizing na 31 december 2012 juist weer wel een prikkel voelen om de gerealiseerde eigenwoningreserve (verschil tussen verkoopprijs en stand eigenwoningschuld op moment voorafgaand aan vervreemding) als eigen middelen in de volgende eigen woning te steken. Ook daarvoor geldt dat de bestaande eigenwoningschuld blijvend wordt verlaagd. Ten slotte wijst het kabinet erop dat niet alleen fiscale omstandigheden een rol spelen bij de beslissing om al dan niet vrijwillig af te lossen. Zeker gezien de huidige omstandigheden op de woningmarkt zullen belastingplichtigen eerder geneigd zijn om, bijvoorbeeld omdat het huis "onder water staat", vrijwillig af te lossen.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of het kabinet, net als de Raad van State, van mening is dat het voorliggende wetsvoorstel leidt tot een ongelijke behandeling van belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld enerzijds en belastingplichtigen zonder eigenwoningschuld anderzijds. Voorts willen deze leden weten of het kabinet dit onderscheid juridisch houdbaar acht. Ten slotte willen deze leden weten of in dit kader is gekeken naar een minder scherp onderscheid met een meer geleidelijke overgang van "oud" naar "nieuw". Naar de mening van het kabinet leidt het voorliggende wetsvoorstel niet tot een ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld en belastingplichtigen zonder een bestaande eigenwoningschuld verkeren immers niet in dezelfde situatie en zijn derhalve geen gelijke gevallen. Belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld 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 de maatregelen uit dit wetsvoorstel zal dat voor belastingplichtigen zonder een bestaande eigenwoningschuld een gegeven zijn. Het is niet uit te sluiten dat de investeringsbeslissing van een belastingplichtige met een bestaande eigenwoningschuld, 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 om recht op aftrek te verkrijgen. Die vrijwillige weg terug ligt voor deze groep belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld, anders dan voor belastingplichtigen zonder een bestaande eigenwoningschuld, niet meer open. Dat de opbrengst van dit wetsvoorstel uiteindelijk wordt teruggegeven in de vorm van een verlaging van de inkomstenbelasting doet aan het voorgaande niets af.<sup>7</sup> Immers, de terugsluis kan namelijk nooit voor iedere belastingplichtige een op een worden teruggegeven. Er zullen op microniveau altijd winnaars en verliezers zijn. Dat gevolg kan zich bij een belastingplichtige zonder een bestaande eigenwoningschuld door deze maatregel niet voordoen. Hij neemt immers een

---

<sup>7</sup> Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel is dat als volgt verwoord door de minister voor Wonen en Rijksdienst: "De opbrengst van 5 miljard wordt teruggegeven in de vorm van een lagere inkomstenbelasting. Dat is ook te zien in de doorrekening van het Centraal Planbureau. De huidige huizenbezitters hebben pijn in de portemonnee doordat de huizenprijzen dalen."

beslissing met inachtneming van deze maatregel. Het zou eens te meer klemmen als belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld 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 eigenwoningschuld en in het voordeel van belastingplichtigen zonder een eigenwoningschuld. Om die reden acht het kabinet de uit het Begrotingsakkoord 2013 voortvloeiende volledige eerbiedigende werking te billijken en vanwege het bovenstaande juridisch goed verdedigbaar. Overigens wijst het kabinet erop dat de suggestie van de leden van de fractie van de PvdA, een meer geleidelijke overgang van "oud" naar "nieuw", neerkomt op een vorm van uitgestelde werking. Ook gedurende een periode van uitgestelde werking bestaan in beginsel 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 vorenstaande juridische analyse.

De leden van de fractie van de PvdA stellen dat door dit wetsvoorstel fiscaal maar één leningsvorm (annuïtaire leningen) wordt toegestaan. Die mening deelt het kabinet niet. In de eerste plaats wordt erop gewezen dat bijvoorbeeld lineaire aflossingsleningen ook fiscaal worden gefacilieerd. In de tweede plaats betekent het wetsvoorstel geen verbod op bepaalde leningsvormen. De fiscale wetgeving staat, ook in het geval de Eerste Kamer kan instemmen met dit wetsvoorstel, alle leningsvormen toe. De fiscale behandeling kan echter per leningsvorm verschillen. Rente ter zake van leningen die in maximaal 360 maanden, ten minste volgens een annuïtair schema volledig worden afgelost, is wel aftrekbaar. Terwijl rente op bijvoorbeeld aflossingsvrije leningen niet aftrekbaar is.

In het verlengde hiervan willen deze leden weten waarom niet is gekozen voor een fictief aflossingsschema. Hoewel dit onderwerp in de Tweede Kamer veelvuldig aan de orde is gekomen, bestaat nog steeds veel onduidelijkheid over het verschil tussen een fictief annuïtair aflossingsschema enerzijds en een forfaitair annuïtair aflossingsschema anderzijds. Bij een fictief annuïtair aflossingsschema wordt aan de hand van de werkelijke variabelen (looptijd van de lening, hoogte van de starthoofdsom en hoogte van de hypotheekrente) na iedere wijziging van een of meerdere van die variabelen berekend wat gedurende de resterende maanden de aftrekbare rente zou zijn geweest als de lening een annuïtaire lening was geweest. Die rente is vervolgens aftrekbaar. De feitelijke leningsvorm doet niet ter zake. Bij een forfaitair annuïtair aflossingsschema geldt in beginsel hetzelfde, met dien verstande dat een of meerdere variabelen forfaitair worden vastgesteld. Het kabinet deelt de opvatting van deze leden in grote mate dat door een fictief of een forfaitair annuïtair aflossingsschema een gelijke budgettaire opbrengst kan worden gerealiseerd. Afhankelijk van de vormgeving van een fictief of forfaitair annuïtair aflossingsschema, kan ook een fictief of een forfaitair annuïtair aflossingsschema tot gevolg hebben dat het gros van de belastingplichtigen

daadwerkelijk volgens een annuïtair schema gaat aflossen. In zoverre kan ook een fictief of een forfaitair aflossingschema op termijn de schulden van burgers verlagen, wat weer goed is voor de financiële stabiliteit in Nederland. Het is wel zo dat in het voorgestelde systeem de aflossingseis voorwaarde is voor renteaftrek, waardoor alleen een recht op aftrek van rente bestaat als de aflossingseis contractueel is vastgelegd en op de lening gedurende de looptijd daadwerkelijk ten minste volgens een annuïtair schema wordt afgelost. Juist door die expliciete aflossingseis wordt, in tegenstelling tot het systeem van een fictief of forfaitair annuïtair aflossingschema, voorkomen dat voor de groep belastingplichtigen die toch niet ten minste annuïtair aflost de werkelijk betaalde rente moet worden gesplitst in een deel wel en een deel niet aftrekbare rente. Voor die groep geldt dat in het voorliggende wetsvoorstel, afgezien van de bestaande eigenwoningsschuld, geen recht op aftrek bestaat, terwijl dat in een systeem met een fictief of forfaitair annuïtair aflossingschema wel het geval is. In het onderhavige wetsvoorstel kan de Belastingdienst aan de hand van de gerenseigneerde gegevens zien dat het gaat om een niet-kwalificerende lening en kan daardoor bij deze groep belastingplichtigen "nihil" als af te trekken hypotheekrente in de IB-aangifte voorinvullen. Bij een fictief of forfaitair annuïtair aflossingschema is voorinvullen niet meer mogelijk, omdat het vooraf – bij afsluiten van de lening – niet bekend is of de lening in beginsel kwalificeert voor aftrek. Ergens in de keten (kredietverstrekker, Belastingdienst of belastingplichtige) zal bij een fictief of forfaitair stelsel een herrekening moeten worden gemaakt van werkelijk betaalde rente naar aftrekbare rente. Het kabinet acht dat een belangrijk nadeel van het systeem waarin wordt uitgegaan van fictief of forfaitair annuïtair aflossing. Dat maakt een dergelijk stelsel ook minder begrijpelijk voor de belastingplichtigen. Daar komt bij dat de daadwerkelijke aftrekbaarheid van de werkelijk betaalde rente afhankelijk is van de vormgeving van het fictieve of forfaitaire annuïtair aflossingschema. Zodra elementen forfaitair worden vastgesteld, wat met het oog op de uitvoerbaarheid van een dergelijk stelsel gewenst zou zijn, zal het veelvuldig voorkomen dat de werkelijk betaalde rente niet de aftrekbare rente is, ook al heeft de belastingplichtige in kwestie feitelijk een annuïtair lening. Naar de mening van het kabinet draagt dat niet bij aan de begrijpelijkheid van het systeem. Met het oog op de voorinvoerbaarheid van de IB-aangifte, de expliciete aflossingsprikkels en de begrijpelijkheid van het stelsel voor belastingplichtigen (dat met het oog op de uitvoerbaarheid op te nemen noodzakelijke forfaitaire elementen niet toeneemt), heeft het kabinet – ondanks kritiek uit de samenleving – ervoor gekozen het voorliggende wetsvoorstel over te nemen, met daarin het systeem dat volgt uit de letterlijke tekst van het Begrotingsakkoord 2013.

De leden van de fractie van de PvdA vragen waarom het wetsvoorstel bepaalt hoe in geval van een echtscheiding het aflossingschema wordt toegedeeld aan de ex-echtgenoten. Het wetsvoorstel geeft geen regels over de wijze van toedeling in geval van echtscheiding. Dat is immers een kwestie die de betrokkenen zelf aangaat. In het wetsvoorstel is wel duidelijk gemaakt wat de fiscale gevolgen zijn van

echtscheiding voor het aflossingsschema, voor de eigenwoningreserve en voor de onder het overgangsrecht vallende schulden. Er is niet voor gekozen om de partners voor een of meerdere van deze aspecten een keuzerecht te geven, maar er is gekozen voor een eenduidige lijn binnen het eigenwoningregime. Voor fiscale doeleinden wordt derhalve steeds dezelfde methode gevolgd die aansluit bij de economische gerechtigheid. Het opnemen van een keuzemogelijkheid zou bovendien gepaard moeten gaan met antimisbruik bepalingen, omdat het bijvoorbeeld anders mogelijk zou zijn een eigenwoningreserve die economisch toebehoort aan de ene ex-echtgenoot, naar keuze volledig toe te rekenen aan de andere ex-echtgenoot die een woning gaat huren en daar dus geen last van heeft. Dit doet geen recht aan de werkelijke situatie en zou de regeling ook nog eens aanzienlijk complexer maken.

De fractie van de PvdA vraagt om een reactie op het voorstel om huishoudens via civielrechtelijke regelgeving te dwingen hypotheekschulden af te bouwen. Hierbij wordt financiële instellingen simpelweg verboden om andere typen hypotheekleningen aan te bieden dan annuïtaire en lineaire hypotheekleningen. Het kabinet vindt dat het verbieden van bepaalde hypotheekvormen een beperking van de contractsvrijheid van private partijen vormt. Het zou disproportioneel zijn om bepaalde hypotheekvormen civielrechtelijk te verbieden. De prikkels om hypotheekschulden om fiscale redenen hoog te houden worden weggenomen zonder dat de contractsvrijheid van consumenten onnodig wordt beperkt. Deze leden vragen voorts of het kabinet de mening deelt dat fiscale regelgeving zou moeten aansluiten op de regels uit deze Gedragscode Hypothecaire Financiering (hierna: GHF). De GHF stelt dat consumenten maximaal 50% aflossingsvrij mogen financieren. De GHF is gericht op het beperken van risico's voor onder andere consumenten en stelt hiertoe minimumeisen. De doelstelling van dit wetsvoorstel reikt echter verder. Bij volledige aflossing wordt het risico op restschulden structureel verlaagd en financierbaarheid van de hypotheekportefeuille verbeterd. Belastingplichtigen zonder een bestaande eigenwoningsschuld kunnen er nog steeds voor kiezen om een deel (maximaal 50%) aflossingsvrij te financieren. Over het aflossingsvrije deel wordt echter geen renteaftrek verkregen. In die situatie behoudt de GHF, ook op dit punt, zijn betekenis. Voor belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld blijft de GHF onverkort zijn belang houden. Dit wetsvoorstel zal in de praktijk naar verwachting in de meeste gevallen terugkeer impliceren naar de annuïtaire of lineaire hypotheek. Deze hypotheekvorm was in Nederland gebruikelijk voor de opkomst van onder andere de spaarhypotheek, de beleggingshypotheek en de aflossingsvrije hypotheek. Ook voor andere leenvormen (anders dan voor de eigen woning) en in de meeste andere landen is het volledig aflossen van schulden gedurende de looptijd gebruikelijk. De annuïtaire hypotheek is bovendien een voor de consument transparant product. Het kabinet is daarmee van mening dat sprake is van een verantwoord pakket voor de woningmarkt, waarbij met het oog op de financiële stabiliteit en risico's voor consumenten heldere eisen worden gesteld, en gelijktijdig de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan, maar het aanhouden van hoge

schulden wordt verminderd. Het kabinet deelt derhalve de mening van de leden van de fractie van de PvdA niet dat de aflossingseis in de fiscale wetgeving moet aansluiten op de GHF. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat een aanpassing van de fiscale regelgeving om ook producten die minder dan volledig aflossen fiscaal te faciliteren met een aanzienlijke budgettaire derving gepaard zou gaan.

De leden van de fractie van de PvdA vragen zich af of het voor starters op de eigenwoningmarkt moeilijker wordt om een hypotheek te verkrijgen dan nu het geval is. De betaalbaarheid van woningen voor starters is momenteel beter dan in jaren het geval is geweest. Dit als gevolg van de gedaalde huizenprijzen gedurende de afgelopen jaren. Daarnaast heeft het kabinet de overdrachtsbelasting structureel verlaagd. Uit enquêtes blijkt dat de belangrijkste reden dat veel starters nog niet instappen niet gelegen is in de betaalbaarheid, maar in onzekerheid. Met het pakket voor de woningmarkt wordt nu duidelijkheid geboden over de toekomstige fiscale behandeling van de eigen woning. Onderdeel van het pakket is bovendien dat het kabinet € 20 miljoen beschikbaar stelt voor uitbreiding van de startersfaciliteit van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Daarnaast blijven ook in 2013 aangegane Startersleningen van SVn in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek. In de loop van 2013 zal voor startersleningen die na 2013 worden aangegaan in overleg met SVn naar een structurele oplossing worden gezocht.<sup>8</sup> Daarnaast blijft de Nationale Hypotheekgarantie tot 1 juli 2014 op verhoogd niveau. Hierbij is ook van belang dat de annuïtaire hypotheek een transparant product is met lagere financiële risico's dan de meeste samengestelde producten die tot voor kort in zwang waren. Ook dit vergroot de financierbaarheid.

De leden van de fractie van de PvdA vrezen een lagere vraag naar woningen en daarmee lagere prijzen met als gevolg minder doorstroming. Een lager prijsniveau is in het voordeel van starters. Starters kunnen zo makkelijker instappen op de woningmarkt. Dalende prijzen zijn daarentegen in het nadeel van bestaande woningbezitters die vermogensverlies leiden. Hierbij kan worden aangetekend dat voor eigenaren die naar een duurder huis willen verhuizen, een lager prijsniveau in sommige gevallen wel gunstig kan zijn en dus de doorstroming kan bevorderen. Ook de maatregel van het kabinet om restschulden fiscaal aftrekbaar te maken, is in dit verband van belang. Verder betekent de permanente verlaging van de overdrachtsbelasting dat doorstromen aanzienlijk goedkoper is geworden. Het Belastingplan 2013 verlengt bovendien de doorlooptermijn voor vermindering van de overdrachtsbelasting tijdelijk van 6 naar 36 maanden. Verder is de termijn voor dubbele hypotheekrenteaftrek verlengd en blijft deze ook in 2013 drie jaar. Meer algemeen neemt het kabinet onzekerheid weg door duidelijkheid te bieden over de fiscale behandeling van de eigen woning, terwijl tegelijkertijd de maatregelen op de huurmarkt leiden tot een betere allocatie van woningen, waarbij de aanpak van het scheefwonen een positief effect kan hebben op de vraag op de koopmarkt.

---

<sup>8</sup> Zie in deze zin Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 14 en de bijlage bij dit kamerstuk.

Het kabinet is verheugd dat de leden van de fractie van de PvdA de tijdelijke aftrek van rente op restschulden een goede maatregel vinden. Deze leden vragen een toelichting op hoe restschuldproblemen bij bestaande gevallen in deze regeling worden betrokken. Restschulden belemmeren de doorstroming op de woningmarkt. Om die doorstroming op gang te krijgen, wordt de rente op restschulden die ontstaan in de periode 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 tijdelijk aftrekbaar. Het kabinet hoopt dat de verkoper door deze maatregel net dat duwtje in de rug ervaart om de eigen woning, ondanks de restschuld, te vervreemden. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar de oorspronkelijke lening waaruit de restschuld is ontstaan. Dit kan dus zowel een aflossingslening zijn die valt onder het nieuwe recht als een aflossingslening of een aflossingsvrije lening die valt onder het overgangsrecht. Restschulden die reeds zijn ontstaan bij een verkoop voor 29 oktober 2012 kwalificeren niet voor renteaftrek. Dit is in lijn met de doelstelling van de regeling namelijk het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt en het bieden van een duwtje in de rug. Bovendien zou het budgettaire beslag van de regeling toenemen als op deze restschulden ook tijdelijk renteaftrek wordt gegeven. Om deze redenen is gekozen voor de voorgestelde instroomperiode.

De leden van de fractie van de PvdA vragen waarom het kabinet een aantal specifieke voorstellen van de commissie Van Dijkhuizen niet heeft overgenomen. Het gaat om de aftrekbaarheid van rente over restschulden gedurende een periode van twaalf jaar en het invoeren van een garantieregeling voor het meefinancieren van een restschuld, te financieren met een beperkte opslag op de hypotheekrente. Hierover kan worden opgemerkt dat hoe langer de periode van het meefinancieren van een restschuld, hoe groter de budgettaire derving. Verlenging van de termijn waarover de rente over meegefinancierde restschuld mogelijk is, zou dus om budgettaire dekking vragen.

Met betrekking tot de introductie van een nieuwe garantieregeling is het kabinet terughoudend. De overheid heeft voor een groot bedrag aan garanties afgegeven, wat risico's met zich brengt, zoals ook benadrukt door de leden van de fractie van de PvdA tijdens de AFB op 19 en 20 november 2012. Een nieuwe garantieregeling zal leiden tot aanvullende risico's voor de overheid en betekent dat financiële instellingen het risico van meefinancieren van restschulden (gedeeltelijk) kunnen afwentelen op de belastingbetaler. Bovendien brengt dit het risico met zich dat banken minder kritisch kijken naar het kredietrisico en er meer slechte risico's worden gefinancierd. Dankzij de introductie van de fiscale aftrekbaarheid wordt het financieren van restschulden voor consumenten wel goedkoper. Dit vergroot de financierbaarheid van restschulden.

### *3. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA*

De leden van de fractie van het CDA vragen of een aan de woning gekoppelde spaarrekening nog kwalificeert als een in box 1 vrijgestelde SEW indien er in 2012

een getekende onherroepelijke schriftelijke SEW-overeenkomst is maar als gevolg van het standaardproces bij aanbieders pas op 1 januari 2013 de SEW-rekening wordt geopend. Door de in deze memorie aangekondigde overgangstermijn geldt voor belastingplichtigen die op 31 december 2012 een eigen woning en een eigenwoningschuld hebben dat zij tot 1 april 2013 de tijd krijgen om een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning aan te gaan. Het is mogelijk dat bij een kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning die eind maart 2013 wordt aangegaan de eerste betaling van de premie of inleg pas na het verstrijken van maart 2013 plaatsvindt. Dit hoeft een box 1 vrijstelling in beginsel niet in de weg te staan, mits die eerste betaling na maart 2013 niet ongebruikelijk zou zijn (en dus in verleden in vergelijkbare situaties dezelfde gang van zaken zou zijn gehanteerd). Gelijk aan deze insteek is ook bij het openen van de SEW-rekening de lijn dat indien de onherroepelijke schriftelijke SEW-overeenkomst voor 1 april 2013 is gesloten en de opening van de rekening pas plaatsvindt na 31 maart 2012, dit een kwalificatie als in box 1 vrijgestelde SEW niet in de weg hoeft te staan. Voorwaarde is weer wel dat dat niet ongebruikelijk zou zijn (en dus in verleden in vergelijkbare situaties dezelfde gang van zaken zou zijn gehanteerd).

Deze leden vragen verder of in het algemeen voor toepassing van het overgangsrecht voor het aangaan van een kapitaalverzekering eigen woning of een SEW en voor de omzetting van een kapitaalverzekering in box 3 naar een kapitaalverzekering eigen woning of SEW, wordt aangesloten bij het moment dat de schriftelijke overeenkomst onherroepelijk is, dus het moment waarop de klant de offerte heeft getekend. Bepalend voor het antwoord op deze vraag voor belastingplichtigen met een op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld is dat sprake moet zijn van een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst op uiterlijk 31 maart 2013 waaruit de contractuele plicht volgt om jaarlijks premies of inleg naar de aanbieder over te maken waarbij de premie of inleg wordt geïnd op een manier die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is. Indien de getekende offerte inhoudelijk aan deze eisen voldoet, kan deze worden gezien als de genoemde onherroepelijke schriftelijke overeenkomst. Daarnaast dient bij een BEW en een SEW zoals geschetst uiterlijk op 31 maart 2012, dan wel indien gebruikelijk op een later moment, een rekening te zijn geopend voor de BEW of SEW.

Deze leden vragen voorts of hypotheekverstrekkers er vanuit kunnen gaan dat het overgangsrecht voor de kapitaalverzekering eigen woning en SEW zoveel mogelijk conform de lijnen en beleidsstandpunten van de overgangsregimes voor de Brede Herwaardering (1992 - 1995) en de Belastingherziening 2001 zullen worden uitgelegd. Bij de uitvoering van het voorgestelde overgangsrecht zal, waar toepasselijk en inpasbaar binnen de vormgeving van het voorgestelde overgangsrecht, gebruik worden gemaakt van lijnen en methoden die hun succes hebben bewezen in eerder overgangsrecht. Vanuit dat principe is ook bij de vormgeving van het voorgestelde overgangsrecht waar mogelijk aangesloten bij



overgangsrecht zoals dat in het verleden is gehanteerd op het terrein van de KEW. Aangezien het eerdere overgangsrecht bij de KEW zag op andere aanpassingen kan echter niet in algemene zin worden gesteld dat de lijnen en beleidsstandpunten één op één zullen worden toegepast in het huidige overgangsrecht. Bij de behandeling van het wetsvoorstel is uitvoerig ingegaan op de werking van het overgangsrecht. De Belastingdienst zal uiteindelijk per geval toetsen of wordt voldaan aan de eisen die zijn opgenomen in het overgangsrecht.

De leden van de fractie van het CDA vragen of de kosten voor advies ter verkrijging van de lening voor de aankoop van een woning aftrekbaar zijn. Daarnaast vragen die leden wat het gevolg is voor de aftrekbaarheid van die kosten als de kosten in termijnen worden betaald en die termijn de jaargrens overschrijden. Het wetsvoorstel brengt geen verandering in de aftrek van kosten van geldleningen. Kosten die rechtstreeks verband houden met het opnemen, verlengen of aflossen van een eigenwoninglening zijn ook na 1 januari 2013 aftrekbaar. De kosten die de consument bij het aangaan van de lening dient te betalen voor de genoemde analyse van de betaalbaarheid van de hypotheek gedurende de gehele looptijd van de lening kunnen kwalificeren als kosten van een geldlening voor de aankoop van een eigen woning. Het betreft immers kosten voor werkzaamheden die behoren tot de taak van een adviseur bij het aangaan van een eigenwoningschuld en het gaat om kosten die rechtstreeks verband houden met het aangaan van die schuld. Op grond van het kasstelsel zijn de kosten aftrekbaar in het jaar waarin zij worden betaald mits de lening daadwerkelijk wordt afgesloten. Als de kosten in termijnen worden voldaan, bestaat recht op aftrek bij voldoening van elke termijn. Het is daardoor mogelijk dat de kostenaftrek deels valt in een ander jaar dan waarin de diensten zijn verleend.

De leden van de fractie van het CDA vragen of een voorbehoud van verkoop van de huidige woning door de koper valt onder de gebruikelijke clausules en ontbindende voorwaarden die geen belemmering vormen voor de kwalificatie "onherroepelijke schriftelijke overeenkomst" zoals van belang voor de toets of een lening valt onder het overgangsrecht. Een verkoopvoorbehoud voor de verkoop van de huidige woning van de koper wordt in deze tijden beschouwd als een gebruikelijke clausule en doet er daarmee niet aan af dat sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst. Er ontstaat daarbij overigens alleen een eigenwoningschuld die valt onder het overgangsrecht indien ook daadwerkelijk in 2013 een woning wordt gekocht op grond van de overeenkomst. Indien de aankoop van betreffende woning waarvoor de genoemde overeenkomst geldt niet door zou gaan en een andere woning wordt verworven geldt dat de schuld op die woning niet op grond van het bovengenoemde kwalificeert als schuld die valt onder het overgangsrecht.

De leden van de fractie van het CDA vragen naar het standpunt van het kabinet ten aanzien van de invloed van de civielrechtelijke bestuursbevoegdheid op het eigenwoningregime en vragen naar de juridische onderbouwing van dat standpunt in de wet of in de jurisprudentie. Voor de toepassing van de

terbeschikkingstellingsregeling en aanmerkelijkbelangregeling kan relevant zijn wie van beide echtgenoten bepaalde inkomensbestanddelen geniet. Voor het antwoord op die vraag is – zoals deze leden terecht opmerken – de civielrechtelijke bestuursbevoegdheid in beginsel doorslaggevend.

Echter, voor de eigenwoningregeling is niet relevant wie van beide echtgenoten bepaalde inkomsten geniet. Voor samenwonende echtgenoten kwalificeert de woning van één van hen altijd als eigen woning voor hen beiden (dit volgt uit artikel 3.111, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001). Omdat zij elkaars fiscale partner zijn, worden deze inkomsten op grond van artikel 2.17, vijfde lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001 aangemerkt als gemeenschappelijk inkomensbestanddeel en worden deze inkomsten geacht bij de belastingplichtige en zijn partner voor de helft op te komen voor zover zij daarvoor geen onderlinge verhouding hebben gekozen (het derde lid van artikel 2.17 van de Wet IB 2001). Indien zij geen partner van elkaar zijn (bijvoorbeeld zodra een verzoek tot echtscheiding is ingediend) worden de voordelen bij elk van hen in aanmerking genomen naar de mate waarin zij tot de woning gerechtigd zijn (op basis van artikel 3.115 van de Wet IB 2001) en worden de aftrekbare kosten bepaald door hun aandeel in de schulden (op basis van artikel 3.121 van de Wet IB 2001).

Ten aanzien van de door deze leden gestelde vragen over het begrip vervreemding geldt dat elke gebeurtenis waardoor de woning ten aanzien van de belastingplichtige niet meer als een eigen woning wordt aangemerkt, bij wet is aangemerkt als vervreemding (artikel 3.119aa, vierde lid, van de Wet IB 2001). Bij vervreemding van de eigen woning, bijvoorbeeld in het kader van echtscheiding, is van belang wie economisch gerechtigd is tot het vervreemdingssaldo en dus bepaalde vermogensbestanddelen, te weten de woning en de eigenwoningschuld. Indien het vermogensbestanddeel tot de huwelijksgemeenschap behoort dan is elke echtgenoot daartoe voor de helft economisch gerechtigd. De Hoge Raad heeft zulks onder meer in rechtsoverweging 3.3.3 van het door de leden van de fractie van het CDA aangedragen arrest<sup>9</sup> bevestigd. De Hoge Raad oordeelde in die overweging uitdrukkelijk dat indien een vermogensbestanddeel tot de huwelijksgemeenschap behoort ook de echtgenoot die niet over dat goed kan beschikken wordt geacht voor de helft gerechtigd te zijn in de verkoopopbrengst. Het belang in dat vermogensbestanddeel gaat immers steeds beide echtgenoten, ieder voor de helft, aan.

De leden van de fractie van het CDA vragen of een negatieve eigenwoningreserve ertoe leidt dat méér geld bij de aankoop van een nieuwe woning kan worden geleend. Een negatieve eigenwoningreserve ontstaat kort gezegd als de eigenwoningschuld bij vervreemding van de eigen woning hoger is dan de ontvangen verkoopprijs; dus bij een verkoopverlies. Alleen een positieve eigenwoningreserve (verkoopopbrengst) wordt door de zogenoemde bijleenregeling in mindering gebracht op het voor een woning te lenen bedrag, zo is bepaald in het voorgestelde artikel 3.119a, derde lid, aanhef onder 1<sup>o</sup>, van de Wet IB 2001. Een negatieve

---

<sup>9</sup> HR 10 maart 2006, nr. 38 044, BNB 2007/15.

eigenwoningreserve wordt derhalve niet in mindering gebracht op het te lenen bedrag en kan dus ook niet leiden tot een vergroting van de te lenen bedragen waarvoor renteaftrek geldt ten opzichte van de situatie dat er geen negatieve eigenwoningreserve zou zijn. Wel kan een negatieve eigenwoningreserve worden gesaldeerd met een positieve eigenwoningreserve. Dat kan zich voordoen indien er bijvoorbeeld tijdelijk twee eigen woningen zijn geweest en op de ene wordt een verkoopwinst behaald en op de andere een verkoopverlies. Doordat door de saldering een kleinere eigenwoningreserve resteert, hoeft bij een latere verwerving van een eigen woning een kleiner bedrag in mindering te worden gebracht op grond van de bijleenregeling.

De leden van de fractie van het CDA vragen of het gedeeltelijk oversluiten van een onder het overgangsrecht vallende lening mogelijk is.

De leden van de fractie van het CDA leiden uit de tekst van het voorgestelde artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001 blijkbaar 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 leden van de fractie van het CDA. Deze conclusie ten aanzien van het gedeeltelijk oversluiten is naar de mening van het kabinet 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 wordt verminderd. 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 leden van de fractie van het CDA vragen naar een uitwerking van het rekenvoorbeeld van paragraaf 13.4 van de nota naar aanleiding van het verslag op het onderhavige wetsvoorstel.<sup>10</sup> In dat voorbeeld wordt de nieuwe woning gekocht na drie jaar na de verkoop van de oude woning. Deze leden vragen om een uitwerking voor de situatie waarin de aankoop binnen drie jaar na verkoop van de oude woning geschiedt (dus voor het vervallen van de eigenwoningreserve (verder:

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 7, blz. 33.

EWR) door het verstrijken van de 3-jaarstermijn). Zij willen een uitwerking voor het voorbeeld waarin 1) de koopprijs voor de nieuwe woning hoger is dan de verkoopprijs van de verkochte woning, 2) de koopprijs voor de nieuwe woning lager is dan de verkoopprijs van de verkochte woning maar hoger dan de aflossingsstand en 3) de koopprijs voor de nieuwe woning lager is dan de verkoopprijs van de verkochte woning en lager dan de aflossingsstand. In de uitwerking van dit voorbeeld is gewerkt met een koopprijs van € 250.000, € 200.000, onderscheidenlijk € 160.000.

*Voorbeeld 1; koopprijs van € 250.000*

X heeft een annuïtaire aflossingshypotheek en een eigen woning van € 200.000.

Na 5 jaar verkoopt X de eigen woning voor € 220.000.

De eigenwoningschuld (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.

X koopt in jaar 7 een nieuwe woning voor € 250.000.

De EWS mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 250.000 - € 40.000 = € 210.000 bedragen.

De schuld van € 180.000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de aflossingsstand.

X gaat een nieuwe lening aan voor € 30.000 (nieuw schema dus nog 30 jaar).

*Voorbeeld 2: koopprijs van € 200.000*

Idem als voorbeeld 1 met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 200.000 bedraagt.

De EWS mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 200.000 - € 40.000 = € 160.000 bedragen.

De schuld van € 180.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 160.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 20.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

*Voorbeeld 3: koopprijs van € 160.000*

Idem als voorbeeld 1 met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 160.000 bedraagt.

De EWS mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 160.000 - € 40.000 = € 120.000 bedragen.

De schuld van € 180.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 120.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 60.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Deze leden vragen voorts naar een uitwerking van datzelfde rekenvoorbeeld uit de nota naar aanleiding van het verslag in de drie hiervoor bedoelde situaties, met dien verstande dat de belastingplichtige voor de aanschaf van de nieuwe woning in gemeenschap van goederen dan wel onder huwelijkse voorwaarden huwt met Y, die niet eerder een eigen woning heeft gehad.

*Voorbeeld 4; huwelijk in gemeenschap van goederen, koopprijs € 250.000*

Idem als voorbeeld 1 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt in gemeenschap van goederen met Y.

Door het huwelijk verkrijgt Y de economische gerechtigdheid tot de helft van de EWR van € 40.000, dus € 20.000 en de helft van de aflossingsstand. Deze bedraagt nu voor elk van beiden € 90.000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan).

X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 250.000.

X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 125.000).

De EWS van X mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 125.000 - € 20.000 = € 105.000 bedragen.

De schuld van € 90.000 (stand nog 25 jaar) herleeft door toepassing van de aflossingsstand.

X gaat een nieuwe lening aan voor € 15.000 (nieuw schema dus nog 30 jaar).

Voor Y geldt hetzelfde; schuld van € 90.000 met een looptijd van 25 jaar en een schuld van € 15.000 met een looptijd van 30 jaar.

*Voorbeeld 5; huwelijk in gemeenschap van goederen, koopprijs € 200.000*

Idem als in voorbeeld 4, met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 200.000 bedraagt.

X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 100.000).

De EWS van X mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 100.000 - € 20.000 = € 80.000 bedragen.

De schuld van € 90.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 80.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001). De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 10.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Voor Y geldt hetzelfde; schuld van € 80.000 met een looptijd van 25 jaar en een aflossingsstand van € 10.000 (stand nog 25 jaar).

*Voorbeeld 6; huwelijk in gemeenschap van goederen, koopprijs € 160.000*

Idem als in voorbeeld 4, met dien verstande dat de koopprijs in jaar 7 € 160.000 bedraagt.

X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 80.000).

De EWS van X mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 80.000 - € 20.000 = € 60.000 bedragen.

De schuld van € 90.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 60.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001).

De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 30.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Voor Y geldt hetzelfde; schuld van € 60.000 met een looptijd van 25 jaar en een aflossingsstand van € 30.000 (stand nog 25 jaar).

*Voorbeeld 7; huwelijk buiten gemeenschap van goederen, koopprijs € 250.000*

Idem als voorbeeld 1 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt buiten gemeenschap van goederen met Y.

Er zijn geen gevolgen van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen.

X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 250.000.

X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 125.000).

De EWS van X mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 125.000 - € 40.000 = € 85.000 bedragen.

De schuld van € 180.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 85.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001).

De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 95.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 125.000 met een aflossingsschema van 30 jaar.

*Voorbeeld 8; huwelijk buiten gemeenschap van goederen, koopprijs € 200.000*

Idem als voorbeeld 2 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt buiten gemeenschap van goederen met Y.

Er zijn geen gevolgen van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen.

X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 200.000.

X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 100.000).

De EWS van X mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 100.000 - € 40.000 = € 60.000 bedragen.

De schuld van € 180.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 60.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001).

De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 120.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 100.000 met een aflossingsschema van 30 jaar.

*Voorbeeld 9; huwelijk buiten gemeenschap van goederen, koopprijs € 160.000*

Idem als voorbeeld 3 met dien verstande dat X in jaar 6 trouwt buiten gemeenschap van goederen met Y.

Er zijn geen gevolgen van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen.

X en Y kopen samen in jaar 7 een eigen woning van € 160.000.

X en Y lenen samen de volledige aankoopprijs van de eigen woning (ieder € 80.000).

De EWS van X mag vanwege de bijleenregeling maximaal € 80.000 - € 40.000 = € 40.000 bedragen.

De schuld van € 180.000 (stand nog 25 jaar) herleeft gedeeltelijk, namelijk voor een bedrag van € 40.000 door toepassing van de aflossingsstand (artikel 3.119d, tweede lid, van de Wet IB 2001).

De aflossingsstand blijft behouden voor een bedrag van € 140.000 (stand nog 25 jaar) (artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001).

Y kan een nieuwe lening afsluiten voor € 80.000 met een aflossingsschema van 30 jaar.

De voorbeelden 7, 8 en 9 werken, dit in antwoord op een vraag van deze leden, hetzelfde uit in het geval X en Y buiten gemeenschap van goederen getrouwd zijn en daarbij een periodiek of finaal verrekenbeding is overeengekomen. Het bestaan van een verrekenbeding tussen echtgenoten doet namelijk geen directe economische gerechtigheid tot een bepaald goed van één van beiden ontstaan.

De leden van de fractie van het CDA vragen in dit kader ten slotte naar een uitwerking van het bedoelde rekenvoorbeeld genoemd in paragraaf 13.4 van de nota naar aanleiding van het verslag op het onderhavige wetsvoorstel waarbij:

- de belastingplichtige bij aanvang (dus voor verkoop van de eerste woning) is gehuwd in gemeenschap van goederen dan wel onder huwelijkse voorwaarden met Y.
- de belastingplichtige overlijdt tijdens de huursituatie dus na verkoop van de oude woning maar voor aanschaf (nu alleen door Y) van de nieuwe woning en Y is enig erfgenaam.
- de nieuwe woning wordt gekocht binnen drie jaar na de verkoop van de oude woning (dus voor het vervallen van de EWR, en
- de koopprijs van de door Y te kopen nieuwe woning € 250.000, € 200.000, respectievelijk € 160.000 bedraagt.

*Voorbeeld 10; huwelijk in gemeenschap van goederen en overlijden*

X en Y zijn gehuwd in gemeenschap van goederen.

Tot de huwelijksgemeenschap behoren een annuïtaire aflossingshypothec en een eigen woning van € 200.000.

X heeft derhalve een EWS van € 100.000 en Y ook.

Na 5 jaar verkopen X en Y de eigen woning voor € 220.000.

De EWS bedraagt (vanwege de verplichte aflossingen) € 180.000 (dus voor X en Y ieder € 90.000). Het bedrag van € 180.000 (met nog 25 jaar looptijd te gaan) wordt voor X en Y vastgelegd als aflossingsstand (dus € 90.000 per persoon).

De EWR bedraagt voor X en Y ieder € 110.000 – € 90.000 = € 20.000.

X en Y gaan in jaar 6 een woning huren; X overlijdt.

Door het overlijden van X verkrijgt Y de economische gerechtigdheid tot de EWR van X. De EWR bedraagt voor Y daardoor € 40.000. Ook verkrijgt Y de aflossingsstand van X, waardoor voor Y de aflossingsstand in totaal € 180.000 bedraagt (met nog 25 jaar te gaan).

Het vervolg is gelijk aan voorbeeld 1 (koopprijs van € 250.000), voorbeeld 2 (koopprijs van € 200.000) en voorbeeld 3 (koopprijs van € 160.000) met dien verstande dat voor X moet worden gelezen Y.

Dit voorbeeld werkt hetzelfde uit in het geval X en Y buiten gemeenschap van goederen getrouwd zijn. Daarbij maakt het niet of een periodiek of finaal verrekenbeding is opgenomen.

De leden van de fractie van het CDA stellen een aantal vragen over de voorgestelde tijdelijke regeling voor restschulden. Zij vragen het kabinet te bevestigen dat de restschuld, bedoeld in de tijdelijke regeling voor renteaftrek op restschulden niet langer deel uitmaakt van de eigenwoningschuld. Deze leden schetsen verder de situatie waarin een woning, waarop een eigenwoningschuld rust die valt onder het overgangsrecht, wordt verkocht aan de BV of aan de kinderen en na deze verkoop een restschuld resteert. Zij willen weten of deze restschuld, indien de woning wordt teruggehuurd van de BV of de kinderen, kwalificeert voor de tijdelijke renteaftrek op restschulden. Deze beide vragen kan het kabinet bevestigend beantwoorden. Het klopt dat een restschuld - die kort gezegd bestaat uit de koopprijs verminderd met de omvang van de schuld op het moment direct voorafgaand aan de verkoop - geen deel uitmaakt van de eigenwoningschuld. Het klopt eveneens dat de restschuld

in de beschreven casus kwalificeert voor de renteaftrek indien deze ontstaat tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017.

Voorts vragen deze leden of de beschreven casus van verkoop van een woning met restschuld aan de BV of de kinderen gevolgd door terughuren niet erg aantrekkelijk wordt met name indien de 30-jaarsmaximumtermijn voor de hypotheekrenteaftrek op de eigenwoningschuld wordt bereikt. De beschreven situatie kan zich naar de mening van het kabinet echter niet voordoen. De 30-jaarsmaximumtermijn voor de hypotheekrenteaftrek is ingevoerd in 2001 en is ook voor de op dat moment reeds bestaande leningen vanaf dat moment gaan lopen. Aangezien de voorgestelde instroomperiode van de tijdelijke regeling voor renteaftrek loopt van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 zullen er in die periode nog geen belastingplichtigen zijn waarvoor de 30-jaarstermijn is verstreken. Het laatste jaar waarin nog een aftrek voor rente op restschulden kan bestaan is 2027 (10<sup>e</sup> jaar van een restschuld die is ontstaan in 2017). Voor het overige ziet het kabinet weinig fiscale voordelen bij het laten materialiseren van de restschuld gevolgd door een terughuur. Tegenover de 10 jaar renteaftrek over het stukje restschuld staat immers het verlies van de renteaftrek over de gehele eigenwoningschuld (die bestaat immers niet meer nu de belastingplichtige is gaan huren) voor de resterende looptijd. Daarnaast zal de belastingplichtige in dat geval voor lief moeten nemen de eigendom van de woning kwijt te zijn. Gezien het bovengenoemde zal naar verwachting van het kabinet het fiscaal geïndiceerd laten materialiseren van de restschuld via de beschreven opzet niet voorkomen.

Ten slotte vragen deze leden of het niet voor de hand ligt om ook op de restschuld een aflossingseis toe te passen. Dat ligt niet voor de hand, omdat mensen met een restschuld juist vaak niet in staat zullen zijn om volgens een strikt aflossingsschema de restschuld af te lossen. Bovendien hoeft in een systeem zonder aflossingseisen de Belastingdienst niet bij te houden of, en zo ja hoeveel, op de restschuld wordt afgelost. Dit in tegenstelling tot een systeem met een aflossingseis. Het stellen van aflossingseisen voor de restschuld zou de regeling meer complex en lastiger uitvoerbaar maken. Omdat de restschuldmaatregel, anders dan de hypotheekrenteaftrek, een tijdelijke maatregel is, verkiest het kabinet omwille van de eenvoud en de uitvoerbaarheid de door het kabinet voorgestelde maatregel boven een systeem met een aflossingseis voor restschulden.

#### *4. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV*

De leden van de fractie van de PVV vragen waarom de hypotheekrente in Nederland structureel hoger is dan in de ons omringende landen. De hoge hypotheekrente in Nederland is een aandachtspunt voor de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). De NMa heeft in mei 2011 de hypotheekmarkt onderzocht en geconcludeerd dat er toen geen sprake was van onverklaarbaar hoge marges. Sindsdien is een aantal buitenlandse spelers van de markt vertrokken. Daarom blijft de NMa de ontwikkelingen scherp volgen. Overigens kan niet worden uitgesloten dat financieringskosten van kredietverstrekkingen hoger zijn in Nederland door de grote



hypotheekschuld en de zeker in internationaal perspectief gezien relatief hoge LTV-ratio (de verhouding tussen de leensom en de waarde van de woning) bij het afsluiten van nieuwe hypotheekcontracten.

#### 5. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

De leden van de fractie van de SP willen van het kabinet weten of de eigen woning in box 1 of in box 3 zou moeten worden belast. De fiscale behandeling van de eigen woning is bij de invoering van de Wet IB 2001 bewust in box 1 geplaatst.<sup>11</sup> Op die manier werd de forfaitaire heffing over de positieve inkomsten uit de eigen woning (eigenwoningforfait) en de aftrekbaarheid van de werkelijk betaalde kosten (hypotheekrenteaftrek) tegen het progressieve tarief, net als in de Wet op de inkomstenbelasting 1964, gehandhaafd. Vanaf dat moment heeft geen enkel kabinet aanleiding gezien om van dit standpunt af te wijken. Daartoe zijn ook vanuit het parlement geen initiatieven ondernomen. Ook dit kabinet ziet daartoe geen aanleiding.

De leden van de fractie van de SP hebben gevraagd om Tabel 1 uit de memorie van toelichting te reproduceren, en deze te voorzien van een extra rij waarin de belastingderving (c.q. het budgettaire beslag) staat. Aan de tabel zoals is opgenomen in de memorie van toelichting<sup>12</sup> is in regel 6 toegevoegd de betaalde hypotheekrenteaftrek die in aftrek wordt gebracht. Dit zegt niets over het belastingvoordeel dat daarmee samenhangt.

**Tabel 2**

	1 <sup>e</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>	8 <sup>e</sup>	9 <sup>e</sup>	10 <sup>e</sup>
1. aantal huishoudens per deciel *1.000	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737
2. aantal huishoudens met HRA *1.000	99	92	158	256	341	419	492	541	590	615
3. % huishoudens met HRA	13,4%	12,5%	21,4%	34,7%	46,3%	56,8%	66,8%	73,4%	80,0%	83,4%
4. gemiddelde HRA in euro's	9.027	5.432	5.267	5.892	6.540	7.469	8.032	8.682	9.628	13.220
5. gemiddelde HRA als % <sup>13</sup> bruto inkomen	101%	29%	21%	19%	16%	15%	13%	12%	10%	9%
6. Betaalde hypotheekrente die in aftrek wordt gebracht	810	464	823	1509	2234	3094	3990	4683	5591	8180

Deze leden vragen voorts of de cijfers in tabel 1 uit de memorie van toelichting het jaar 2010 betreffen. Die vraag kan bevestigend worden beantwoord.

De leden van de fractie van de SP vragen vervolgens of de voorlopige cijfers ook voor 2011 beschikbaar zijn. In het onderstaande overzicht worden de voorlopige cijfers over 2011 weergegeven.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3, blz. 31.

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, blz. 10.

<sup>13</sup> Het 1<sup>e</sup> inkomensdeciaal neemt een bijzondere plaats in omdat daarin veel personen voorkomen met winst uit onderneming (eenmanszaak of personenvennootschap); zij hebben een laag belastbaar inkomen, maar wonen wel in huizen met een "doorsnee" hypotheek.

**Tabel 3**

	1 <sup>e</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>	7 <sup>e</sup>	8 <sup>e</sup>	9 <sup>e</sup>	10 <sup>e</sup>
1. aantal huishoudens per deciel *1.000	741	741	741	741	741	741	741	741	741	741
2. aantal huishoudens met HRA *1.000	106	90	163	251	347	421	497	547	588	627
3. % huishoudens met HRA	14,3%	12,1%	22,0%	33,9%	46,8%	56,9%	67,0%	73,8%	79,4%	84,6%
4. gemiddelde HRA in euro's	8.900	5.500	5.400	5.700	6.700	7.400	8.100	8.800	9.700	13.500
5. gemiddelde HRA als % bruto inkomen <sup>14</sup>	92%	28%	21%	18%	17%	15%	13%	12%	10%	9%
6. Betaalde hypotheekrenteaftrek die in afrek wordt gebracht	950	496	874	1430	2322	3124	4036	4829	5716	8461

De leden van de fractie van de SP willen weten hoe dit kabinet de in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel opgenomen woorden van het vorige kabinet duidt waarin wordt gesteld dat behoud van de hypotheekrenteaftrek, ook op termijn, de inzet is. In het regeerakkoord is naar de mening van het kabinet helder aangegeven dat de uit het regeerakkoord voortvloeiende koopmarktmaatregelen een sluitstuk zijn. Ook is expliciet in het regeerakkoord opgenomen dat "de hypotheekrenteaftrek blijft bestaan".<sup>15</sup> Op die manier wil dit kabinet een einde maken aan de heersende onzekerheid. In het verlengde hiervan vragen deze leden van het kabinet of naar de letter van de geciteerde tekst een reductie van de hypotheekrenteaftrek tot bijvoorbeeld 10% van het huidige beslag tot de conclusie leidt dat de hypotheekrente niet is afgeschaft. Theoretisch bezien, dient de vraag van deze leden bevestigend te worden beantwoord. Al tekent het kabinet daarbij uitdrukkelijk aan dat het kabinet geenszins voor zo'n forse beperking heeft gekozen. In aanvulling op dit wetsvoorstel wil dit kabinet, conform het regeerakkoord, het percentage waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aftrek mogen worden gebracht, vanaf 2014 in 28 gelijke stappen van 0,5%-punt afbouwen naar 38%.

De leden van de fractie van de SP vragen aan de hand van een hypothetische casus naar het onderscheid tussen bestaande leningen, waarvoor ten aanzien van de aflossingseis eerbiedigende werking geldt, en nieuwe leningen, waarvoor de aflossingseis wel meteen gaat gelden. Aan de leden van de fractie van de SP kan worden bevestigd dat als uitgangspunt bij het invoeren van belastingmaatregelen geldt dat deze onmiddellijke werking hebben. Ten aanzien van het invoeren van de aflossingseis als voorwaarde voor hypotheekrenteaftrek is echter, zoals is toegelicht in de memorie van toelichting bij het voorliggende wetsvoorstel, enige vorm van eerbiedigende werking noodzakelijk geacht. Deze uitzondering op de vigerende regel van onmiddellijke werking is nader onderbouwd aan de hand van de notitie van de Staatssecretaris van Financiën uit 1996<sup>16</sup> over onder andere eerbiedigende werking.

<sup>14</sup> Het 1<sup>e</sup> inkomensdeciel neemt een bijzondere plaats in omdat daarin veel personen voorkomen met winst uit onderneming (eenmanszaak of personenvennootschap); zij hebben een laag belastbaar inkomen, maar wonen wel in huizen met een "doorsnee" hypotheek.

<sup>15</sup> Zie bladzijde 32 van het regeerakkoord "Bruggen slaan", te raadplegen via navolgende link: <http://www.kabinetsformatie2012.nl/actueel/documenten/regeerakkoord.html>.

<sup>16</sup> Deze notitie vormt een bijlage bij de brief van de Staatssecretaris van Financiën van 8 oktober 1996 (Kamerstukken II 1996/97, 25 212, nr. 1). Omdat deze notitie op het punt van terugwerkende kracht aanleiding gaf tot "misverstanden en onduidelijkheden" is deze notitie zoals blijkt uit de brieven van de Staatssecretaris van Financiën van 26 september 1997 (bijlage bij Kamerstukken I 2009/10, 25 212, A) en 7 december 2009 (Kamerstukken I 2009/10, 25 212, A) vervallen. Uit de brief van 7 december 2009 blijkt dat de notitie is vervangen door de brief van de Staatssecretaris van Financiën van 25 juni 1997 (Kamerstukken II 1996/97, 25 212, nr. 2). In deze brief van 25 juni

Het is niet in algemene zin te zeggen in hoeverre een verhoging van belastingtarieven zoals geschetst in de hypothetische casus vergelijkbaar zou kunnen zijn met de onderhavige invoering van een aflossingseis als voorwaarde voor hypotheekrenteaftrek. Het al dan niet invoeren van maatregelen met onmiddellijke werking wordt beoordeeld aan de hand van de verschillende specifieke feiten en omstandigheden van het geval. Daarbij is van belang wat de gevolgen voor belastingplichtigen zouden zijn als de regels wel onmiddellijk en onverkort zouden gelden. Bij die beoordeling speelt onder andere een rol hoe groot het financiële gevolg is van nieuwe regels, in hoeverre het voor belastingplichtigen mogelijk is om zich daaraan aan te passen, in hoeverre mensen reeds aangegane juridische verplichtingen kunnen wijzigen, hoeveel tijd daarvoor is, welke verwachtingen de overheid eerder heeft gewekt en wat de gevolgen zijn voor mensen die niet in staat zijn hun positie aan te passen aan de nieuwe regels. Ook algemene economische omstandigheden, zoals de conjunctuur- en koopkrachtontwikkeling ten tijde van het invoeren van de maatregel kunnen daarbij van belang zijn. Zo zullen in de huidige tijdspanne huizenbezitters die de laatste tien jaar een woning hebben gekocht veelal bij noodgedwongen verkoop van de woning ook nog eens een vermogensverlies realiseren en met een restschuld geconfronteerd worden.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat bij het verhuizen van een woningbezitter met een bestaande lening naar een duurdere woning, de aflossingseis wel geldt voor het nieuw bijgeleende bedrag, zodat de aflossingseis niet uitsluitend geldt voor starters op de woningmarkt maar ook voor doorstromers.

De leden van de fractie van de SP willen weten wat het budgettaire effect ongeveer is van een wijziging van de gemiddelde hypotheekrentepercentage met 1%-punt. Als het rentepercentage met 1%-punt stijgt, is de verwachting dat het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaftrek in het eerste jaar met circa € 200 miljoen toeneemt. Indien de rente op het hogere niveau blijft, loopt de derving op tot circa € 700 miljoen in jaar 5. Hierbij wordt wel verondersteld dat de uitstaande hypotheekschuld gelijk blijft.

De leden van de fractie van de SP vragen of er aanwijzingen zijn dat de Nederlandse hypotheekrentemarkt beïnvloed wordt door prijsleiderschap en of er aanwijzingen zijn voor kartelachtig gedrag onder hypothecair kredietverstrekkers. Voorts vragen deze leden of er min of meer recente studies of rapportages zijn die stellen dat de Nederlandse hypotheek(rente)markt kenmerken vertoont van prijsleiderschap of van kartelachtig gedrag. Vanwege ontvangen staatssteun heeft de Europese Commissie aan drie hypotheekaanbieders (ING, AEGON en ABN Amro) prijsleiderschapsverboden opgelegd.<sup>17</sup> Een prijsleiderschapsverbod houdt in dat de tarieven voor hypotheek van deze drie aanbieders niet tot de gunstigste tarieven

---

1997 wordt echter enkel ingegaan op de terugwerkende kracht en niet op eerbiedigende en uitgestelde werking hetgeen spoort met het besprokene tijdens het algemeen overleg van 15 mei 1997 (Kamerstukken II 1996/97, 25 212, nr. 3). Tijdens dat algemeen overleg was vrijwel uitsluitend aandacht voor de passages uit de notitie over terugwerkende kracht. Om die reden wordt, ondanks dat de notitie van 8 oktober 1996 is vervallen, getoetst aan de uitgangspunten met betrekking tot eerbiedigende en uitgestelde werking zoals neergelegd in die notitie.

<sup>17</sup> Daarvan zijn er twee niet meer van kracht. Op 15 juni 2011 heeft AEGON de ontvangen staatssteun terugbetaald, waardoor haar PLV is opgeheven. Ook het PLV van ING is per 19 november 2012 door de Europese Commissie beëindigd.

mogen behoren. Het is mogelijk dat hiervan een concurrentiedempend effect uitgaat en er zijn aanwijzingen dat de prijsleiderschapsverboden tot hogere rentes leiden. Dit wordt ook geconstateerd in de sectorstudie over de hypotheekmarkt van de NMa die in mei 2011 is gepubliceerd.<sup>18</sup> De NMa betoogt in hetzelfde rapport dat de hoge concentratie van de markt en de afname van het aantal actieve buitenlandse aanbieders, van grotere invloed zijn op de marges die hypotheekaanbieders verdienen dan de prijsleiderschapsverboden. Over het effect van prijsleiderschapsverboden is nog discussie gaande (Dijkstra en Van Schinkel (2012) en Boonstra en Treur (2012)).<sup>19</sup> Ook de aanwezigheid van collusie tussen hypotheekverstrekkers is door de NMa in 2011 onderzocht. De NMa concludeerde dat de hypotheekmarkt kenmerken heeft waardoor deze gevoelig is voor prijsafspraken, maar vond geen aanwijzingen voor collusie in het feitelijke marktgedrag van de banken. De mogelijkheid van collusief volgedrag is naast de onderzoeken van de NMa meest recent onderzocht door De Haan en Sterken (2006).<sup>20</sup>

De leden van de fractie van de SP hebben de vraag gesteld of het rentebeleid van de Europese Centrale Bank (ECB) van invloed is op de winstuitkeringen van de Nederlandsche Bank (DNB) aan de Staat. Het is juist dat het rentebeleid van de ECB effect kan hebben op de resultaten van de ECB en daarmee op de winstuitkering van DNB aan de Staat. Het is echter niet zo dat lagere ECB-rentes automatisch leiden tot een slechter resultaat voor de ECB. De verschillende rentes van de ECB bewegen allemaal binnen een min of meer vaste bandbreedte. Zo is niet alleen de rente die banken betalen voor het geld dat ze lenen bij de ECB sterk gedaald, maar is ook de rente die banken ontvangen op de reserves die ze verplicht aanhouden bij de ECB sterk gedaald. De rente op het geld dat banken vrijwillig bij de ECB stallen is zelfs gedaald tot 0%. Daarnaast zijn uiteraard andere factoren van belang zoals de verhouding tussen de door de ECB verstrekte leningen en de door banken aangehouden gelden bij de ECB en de absolute omvang van deze posten.

De leden van de fractie van de SP vragen verder waarom wordt afgeweken van de Woordenlijst Nederlandse taal. Er is niets mis met de term lening-woningwaarde-verhouding, maar die is niet gangbaar. Overigens wordt de term Loan-to-Value niet in de wettekst zelf gebruikt, maar uitsluitend in de memorie van toelichting. Bovendien is in de toelichting uiteengezet wat met de term bedoeld wordt. Het is een algemeen gebruikelijke term in de financiële sector om de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van de woning weer te geven. Gebruikmaking van een andere term dan "Loan-to-value-ratio" zou alleen maar tot onnodige verwarring leiden.

---

<sup>18</sup> NMa (2011), "Sectorstudie Hypotheekmarkt".

<sup>19</sup> Dijkstra en Schinkel, "Hollands hoge hypotheekrente" en Boonstra en Treur "Reactie op: Hollands hoge hypotheekrente." In: ESB Jaargang 97 (4645) 12 oktober 2012.

<sup>20</sup> De Haan en Sterken (2006), "Price Leadership in the Dutch Mortgage Market", DNB Working Paper Nr. 102. Volgens auteurs is er geen sprake van collusief volgedrag in de periode 1997 tot 2003 en auteurs concluderen dat in de periode 1997 tot 2003 de banken concurrerende prijzen zetten.

De leden van de fractie van de SP willen weten of het kabinet zich ook kan bedienen van, bijvoorbeeld, het Limburgs. Het kabinet is het met deze leden eens dat het zich in beginsel moet bedienen van de officiële spelling van de Nederlandse taal. Dat kan anders zijn als in het spraakgebruik leenwoorden uit een vreemde taal veelvuldiger worden gebruikt dan een Nederlandse aanduiding, zoals bij de Loan-to-value-ratio. Op deze manier wordt verwarring voorkomen. Het is in theorie dan ook niet uit te sluiten dat het kabinet zich in voorkomende gevallen zal bedienen van Limburgse leenwoorden. Het kabinet kan zich bijvoorbeeld niet voorstellen dat het "sjoes" in bijvoorbeeld een memorie van toelichting zal betitelen als "*mix van pilsener bier met circa 25% oud bruin bier*".

De leden van de fractie van de SP leggen het kabinet de volgende casus voor. Stel dat een eigenwoningbezitter sluit bij een bank twee contractueel gekoppelde hypothecaire leningen af. Stel dat de gangbare rente 5% is. Lening I, groot € 100.000 à 10% rente per jaar, wordt annuïtair afgelost. Lening II, groot € 100.000 wordt afgesloten tegen een verwaarloosbare rente en vergt geen aflossing. Lening I valt wel onder de definitie van het begrip eigenwoningschuld, lening II niet. Deze leden hebben de indruk dat hiermee de aflossingsbedoeling van het wetsvoorstel ten dele kan worden omzeild. In de door deze leden geschetste casus is de betaalde rente (cumulatief over 30 jaar) over lening I van € 100.000, met een rente van 10%, circa € 218.000. Terwijl over lening II geen of een verwaarloosbaar bedrag aan rente verschuldigd is. Indien de lening niet zou worden gesplitst maar over de lening van € 200.000 annuïtair zou worden afgelost, met een rente van 5%, is de betaalde rente circa € 190.000. De cumulatieve rentelast over 30 jaar ligt in het geval splitsing achterwege wordt gelaten lager in het geval wel wordt gesplitst. Het splitsen van een hypothecaire lening, zoals is omschreven in de casus, leidt voor de belastingplichtigen derhalve niet tot een extra belastingvoordeel. Voor wat betreft maandlasten is er uiteraard wel een verschil. Immers, bij de door deze leden geschetste casus wordt in dertig jaar slechts de helft afgelost, terwijl zonder splitsing de gehele som zou worden afgelost. Daar staat tegenover dat belastingplichtigen in deze casus na 30 jaar wel nog 50% van de hypothecaire lening moeten financieren terwijl dat in de situatie waarin de lening volledig annuïtair wordt afgelost niet zo is. Dat is een nadeel voor belastingplichtigen. Ten slotte wordt erop gewezen dat een geldverstrekker een dergelijke constructie niet zal willen opzetten als beide leningdelen niet op enigerlei wijze met elkaar verbonden zijn. Een geldverstrekker wil immers niet het risico lopen dat een leningnemer bijvoorbeeld lening I uit de casus van deze leden ineens aflost, waardoor voor belastingplichtige een lening (lening II) resteert waarover geen of een verwaarloosbare rente is verschuldigd. Als zo'n koppeling wel wordt gelegd, is het afhankelijk van de wijze van koppeling naar de mening van het kabinet de vraag of feitelijk sprake is van twee afzonderlijke leningdelen. Het kabinet verwacht dan ook niet dat dergelijke opzetten zich voor zullen doen. Mocht dat toch het geval zijn, zal worden bezien of ingrijpen noodzakelijk is.

De leden van de fractie van de SP vragen of de volgorde van verstorende belastingen uit het OESO-rapport "Tax and Economic Growth" impliceert dat door de volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en door verhoging van het eigenwoningforfait een minder verstorend belastingstelsel ontstaat. Dat is inderdaad de implicatie van genoemde studie: een stelsel met hogere (jaarlijkse) lasten op onroerende zaken, waaronder de eigen woning, zal een hogere groei kennen dan een stelsel met gelijke lastendruk, maar met hogere lasten op arbeid of bedrijfswinsten. Dat betekent natuurlijk niet dat een dergelijk beleid ook zonder meer zou moeten worden nagestreefd. Het vormgeven van belastingbeleid is in economische zin altijd een afruil tussen de doelstellingen van inkomensherverdeling en doelstellingen van economische groei. Bij de vormgeving van maatregelen met betrekking tot de eigen woning is daarbij ook van belang dat het voor bestaande gevallen gaat om mensen die langlopende verplichtingen zijn aangegaan, die zij niet gemakkelijk kunnen wijzen.

In principe verstoort iedere belasting waarop de betaler kan reageren door gedragsverandering, bijvoorbeeld in de vorm van wijzigingen in het arbeidsaanbod of het consumptiepatroon, het gedrag. Er bestaan wel belastingen die niet verstorend zijn, antwoorden wij aan de leden van de fractie van de SP. Een klassiek voorbeeld daarvan is een personele belasting, die bij iedere volwassene als gelijk bedrag wordt geheven. Ook kan de gedragsbeïnvloeding door belastingen gebruikt worden om de welvaart te verhogen. Dit is het geval als er externe effecten bestaan, die door de belastingbetaler zonder belasting niet in zijn beslissing zouden zijn betrokken. Dat gezegd zijnde gaat het wat ver om aan de beantwoording van de vraag of een met name genoemde belasting wel of niet verstorend werkt, conclusies te verbinden aangaande het karakter van een regering. De vraag of een regering in dezen als een verstorend orgaan of element moet worden gezien, dan wel of een regering moet worden gezien als een motor of bemiddelend orgaan voor een anarchistische of communistische constellatie, dragen volgens mij niet bij aan het debat over dit pakket Belastingplan 2013.

#### *6. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66*

De leden van de fractie van D66 stellen de vraag welke plannen het kabinet heeft met betrekking tot de toegang tot kredietverstrekking voor starters. Het afsluiten van een annuïteitenhypotheek heeft geen gevolgen voor de berekeningswijze van de leencapaciteit van starters, want wat iemand mag lenen in verhouding tot het inkomen (Loan to Income, LTI) was ook de afgelopen jaren al gebaseerd op de aanname dat een hypotheek annuïtair wordt afgelost. Specifiek voor starters wordt een aantal aanvullende maatregelen genomen door het kabinet. Ook zal bij het neerleggen van de normen voor verantwoorde kredietverstrekking in wetgeving (die per 1 januari 2013 in werking treedt) meer ruimte worden gecreëerd voor maatwerk, zoals bij de LTI-norm, waardoor meer ruimte ontstaat om rekening te houden met toekomstige inkomensstijgingen van starters.

De leden van de fractie van D66 hebben gevraagd of het kabinet de gevolgen heeft voorzien van de maatregelen, zoals deze zijn opgenomen in dit wetsvoorstel, voor de mobiliteit op de huizenmarkt en zouden graag van het kabinet een inschatting van deze gevolgen ontvangen. Zowel DNB als het Centraal Plan Bureau (CPB) hebben de maatregelen bezien. Volgens het CPB heeft de hervorming positieve welvaartseffecten. Het annuïtaire aflossen en de verlaging van de LTV-ratio dragen op lange termijn bij aan de beheersing van de schuldsituaties. Het CPB stelt dat het effect van de maatregelen op de huizenprijzen aanvankelijk verwaarloosbaar is. Structureel (op lange termijn) zouden de huizenprijzen 4% beneden het pad zonder hervorming liggen. Lagere huizenprijzen zijn in het belang van starters. De permanente verlaging van de overdrachtsbelasting verbetert aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt en arbeidsmarkt, is positief voor starters en maakt doorstromen aantrekkelijker. Bestaande gevallen blijven vallen onder de oude fiscale behandeling, ook als zij doorstromen (tenzij de eigenwoningsschuld wordt opgehoogd of als er wordt bijgeleend). De doorstroming wordt dus niet belemmerd. Om te voorkomen dat eventuele restschulden een belemmering opwerpen om door te stromen, heeft het kabinet, in lijn met het regeerakkoord, een tweede nota van wijziging<sup>21</sup> op dit wetsvoorstel ingediend als gevolg waarvan wordt toegestaan dat de rente over vanaf 29 oktober 2012 ontstane restschulden tijdelijk in aftrek mag worden gebracht op het belastbare inkomen uit werk en woning. Het kabinet beoogt hiermee om de drempel voor huiseigenaren te verlagen om, ondanks de restschuld, de eigen woning toch te verkopen en om het voor kredietverstrekkers minder risicovol te maken de restschuld in een volgende hypotheek mee te financieren.

De leden van de fractie van D66 willen weten welke maatregelen het kabinet heeft genomen om de restschuldproblematiek aan te pakken. In het Begrotingsakkoord 2013 is een aantal maatregelen genomen die de restschuldproblematiek structureel verlagen. In de eerste plaats wordt gewezen op de stapsgewijze verlaging van de Loan-to-value-ratio waardoor belastingplichtigen vanaf 2018 100% in plaats van 106% van de waarde van de woning mogen lenen. Op die manier wordt niet begonnen met een restschuld. Voorts worden belastingplichtigen geprikkeld om gedurende de looptijd die lening volledig af te lossen. Hoewel in de eerste jaren het aflossingsgedeelte in de annuïteit nog maar een klein deel betreft, daalt ieder jaar de hoogte van de lening. Naarmate meer tijd verstrijkt, neemt het aflossingsgedeelte toe en de resterende schuld af. Ook op die manier neemt, zeker in vergelijking met de huidige aflossingsvrije en (bank)sparhypotheken, de kans op een restschuld gedurende de looptijd van een lening af. Het kabinet realiseert zich dat belastingplichtigen die nu vanwege de situatie op de woningmarkt "onder water staan" en hun eigen woning willen verkopen door deze maatregelen niet worden geholpen. Vanwege die omstandigheden is voor deze groep ter overbrugging naar de structurele situatie een tijdelijke maatregel in dit wetsvoorstel opgenomen. Als gevolg van het amendement Neppérus/Groot<sup>22</sup> is de aftrektermijn verlengd van vijf

---

<sup>21</sup> Kamerstukken II, 2012/13, 33 405, nr. 11.

<sup>22</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 18.

naar tien jaar. Hierdoor mogen belastingplichtigen de rente over restschulden die ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 gedurende 10 jaar in aftrek brengen op het belastbare inkomen uit werk en woning (box 1). Op deze restschulden hoeft niet annuïtair worden afgelost om recht op aftrek van rente te verkrijgen. De regeling kent in het geheel geen aflossingseis. Dat neemt overigens niet weg dat belastingplichtigen een prikkel zullen ondervinden om de lening na 10 jaar te hebben afgelost. De rente is daarna immers niet meer aftrekbaar.

De leden van de fractie van D66 vragen hoe het kabinet aankijkt tegen de bereidheid van banken om restschulden mee te financieren. Het wordt makkelijker gemaakt om restschulden mee te financieren doordat men de mogelijkheid krijgt de rente tien jaar in aftrek te brengen. Verder is een uitzondering op de LTV-norm voor het meefinancieren van restschuld vastgelegd in de GHF en deze mogelijkheid wordt per 1 januari 2013 ook wettelijk vastgelegd. Banken maken daarnaast ook hun eigen afweging van het kredietrisico en hebben hun eigen (niet generaliseerbare) beleid wat betreft het meefinancieren van restschulden. Het kabinet blijft overigens in gesprek met de sector over het meefinancieren van restschulden.

De leden van de fractie van D66 vragen ten slotte naar de gevolgen van de in het regeerakkoord aangekondigde nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning. In het regeerakkoord is opgenomen dat het percentage waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aftrek mogen worden gebracht, vanaf 2014 in 28 gelijke stappen van 0,5%-punt wordt afgebouwd naar 38%. Hiervoor zal in de loop van 2013 een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer der Staten-Generaal worden gezonden. Over dit onderwerp kan derhalve in de loop van het volgende jaar nog uitgebreid van gedachten worden gewisseld tussen kabinet en parlement, waarbij als vanzelfsprekend de gevolgen van de maatregel voor belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld kunnen worden belicht. Naar de mening van het kabinet zou de discussie dan ook niet in het kader van de behandeling van het onderhavige wetsvoorstel moeten plaatsvinden.

### ***Wet verhuurderheffing***

#### *7. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD*

De leden van de fractie van de VVD vragen op welke wijze het kabinet de verhuurderheffing wil gaan differentiëren en op welke termijn daartoe voorstellen te verwachten zijn. In het kader van de verdere verhoging van de heffing vanaf 2014, zoals opgenomen in het regeerakkoord, heb ik in de Tweede Kamer aangegeven dat voor de vormgeving daarvan, ook in relatie tot de verruiming in het huurbeleid, een zorgvuldige verdere analyse noodzakelijk is. Dit vergt enige tijd, in verband waarmee ik heb toegezegd de uitkomsten hiervan in het voorjaar aan het parlement



te zenden. Mocht uit deze verdere analyses hiertoe de noodzaak blijken, dan zal ik, binnen de budgettaire kaders, ook mogelijke beleidsaanpassingen (zoals bijvoorbeeld differentiatie) bezien die recht doen aan de betaalbaarheid van het wonen en de financiële haalbaarheid voor de sector. Of, en zo ja de mate waarin dit noodzakelijk is hangt af van de uitkomsten van de genoemde analyses.

Deze leden vragen naar de gevolgen van de verhuurderheffing voor kleinschalige charitatieve instellingen, zoals bijvoorbeeld de Haagse rijksmonumentale hofjes. Zij vragen voorts of het kabinet bereid is om tegemoet te komen aan dit soort instellingen. Kleinschalige instellingen worden al ten dele ontzien, doordat de belastingvrije voet van 10 woningen voor kleinere organisaties relatief gunstig uitwerkt. Er is niet gekeken naar de financiële positie van individuele instellingen. Hoewel ik niet uitsluit dat de positie van verhuurders van sommige bijzondere objecten kan verslechteren door de voorgestelde verhuurderheffing, ligt het niet in mijn voornemen om voor zulke situaties uitzonderingen voor te stellen, omdat dit een inbreuk zou betekenen op de eenvoud van de nu voorgestelde vormgeving.

De leden van de fractie van de VVD vragen welke effecten de invoering van de verhuurderheffing heeft op het aanbod van en de investeringen in woningen door particuliere verhuurders. De heffing is bewust niet beperkt tot enkel woningcorporaties. De beperking tot het gereguleerde gebied heeft als achtergrond dat in dit segment het reguliere huurbeleid geldt en voor de huurders recht kan bestaan op huurtoeslag. Ook voor de particuliere verhuurders geldt dat de verruiming in het huurbeleid tot extra verdien capaciteit kan leiden waaruit de heffing kan worden gefinancierd. Daarnaast geldt dat het investeren in woningen in het geliberaliseerde gebied door de heffing niet wordt geraakt. Hiermee hoeft de heffing niet te leiden tot een beperking van het aanbod van en de investeringen in woningen door particuliere verhuurders.

De leden van de fractie van de VVD vragen of er door de verhuurderheffing bij particulieren een dubbele heffing ontstaat omdat er bij hen in box 3 inkomstenbelasting wordt geheven. Het kabinet acht een dubbele heffing niet aanwezig, omdat de verhuurderheffing en de inkomstenbelasting verschillende belastingen zijn met beide een andere achtergrond en doelstelling: bij de verhuurderheffing specifiek gaat het om een heffing in het kader van verschillende maatregelen op de woningmarkt terwijl het bij de inkomstenbelasting gaat om het belasten van de opbrengst van sparen en beleggen in de vorm van een fictief vastgesteld rendement. Wel is sprake van de omstandigheid dat de waarde van particulier verhuurde woningen in de inkomstenbelasting in box 3 belast wordt voor een forfaitaire opbrengst en dat die waarde eveneens de maatstaf is voor de verhuurderheffing. Hetzelfde geldt overigens ook voor de heffing van de onroerendezaakbelasting.

Deze leden vragen ook naar de effecten van de verhuurderheffing op de opbouw van pensioenen, welke, zo stellen deze leden, mede afhankelijk is van de inkomsten uit verhuurde woningen. De verhuurderheffing moet worden gezien in het perspectief van de mogelijke extra huurverhogingen die extra inkomsten opleveren. Dit geldt ook voor pensioenfondsen die beleggen in verhuurd onroerend goed.

#### *8. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA*

De leden van de fractie van de PvdA zijn van mening dat gelet op de budgettaire doelstelling van de verhuurderheffing, een horizonbepaling op haar plaats zou zijn. Hoewel is aangegeven dat in tijden waarin grote bezuinigingen nodig zijn en lastenverzwaringen niet zijn te vermijden, ook verhuurders een bijdrage moeten leveren, is het niet zo dat de basis aan de verhuurderheffing ontvalt zodra de overheidsfinanciën weer op orde zouden zijn gebracht. Zoals al eerder vermeld is, dient de verhuurderheffing ook gezien te worden in het licht van de grotere verdien capaciteit van verhuurders door de voorgestelde mogelijkheden voor extra huurverhogingen. Deze mogelijkheden zijn niet als tijdelijk bedoeld maar vormen een structurele bijdrage aan het beter laten functioneren van de huurmarkt.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of het kabinet de zorg van deze leden deelt dat de koppeling van de verhuurderheffing aan de WOZ-waarden jaarlijks schommelende huren tot gevolg zal hebben en daarmee in ernstige mate de rechtszekerheid van huurders aantast. De leden van de fractie van de PvdA veronderstellen hier een directe relatie tussen de verhuurderheffing en de hoogte van de huren. Hoewel in algemene zin zal gelden dat de met (verhoging van) de huren gepaard gaande verdien capaciteit (ten dele) wordt ingezet om de heffing te financieren is hier geen directe een-op-een-relatie. Daarbij geldt dat te grote fluctuaties in de huren worden voorkomen door de grenzen die de huurregeling hieraan stelt.

Voorts vragen de leden van de fractie van de PvdA of het kabinet de zorg van deze leden deelt dat de stabiliteit van woningcorporaties in gevaar komt door een directe koppeling van huren aan de WOZ-waarde, waardoor de huren juist omhoog gaan op momenten dat de kapitaallasten van woningcorporaties dalen, terwijl ze dalen als de kapitaallasten stijgen. Met de voorliggende Wet verhuurderheffing worden de huren niet gekoppeld aan de WOZ-waarde. In het regeerakkoord is wel aangekondigd dat de maximale huurprijs zal worden gekoppeld aan de WOZ-waarde, de exacte vormgeving hiervan vergt evenwel nog nadere uitwerking, en zal betrokken worden bij de aan de Eerste Kamer toegezegde analyse van de verdere verhoging van de verhuurderheffing vanaf 2014 in relatie met de wijzigingen in het huurbeleid.

De leden van de fractie van de PvdA vragen vervolgens of het kabinet hun mening deelt dat wanneer de WOZ-waarde en daarmee de ligging van de woning in belangrijke mate bepalend gaat worden voor de huurprijs, dit verdergaande

segregatie tot gevolg heeft. Zoals hiervoor aangegeven wordt met de verhuurderheffing zoals die thans wordt voorgesteld geen directe relatie aangebracht tussen de huurprijs en de WOZ-waarde. Deze relatie wordt sterker bij het doorvoeren van de in het regeerakkoord opgenomen wijzigingen in de huurregelgeving, omdat dan de maximale huur afhankelijk wordt gesteld van de WOZ-waarde. Deze voorstellen vergen evenwel nog nadere uitwerking en zullen op een later moment aan het parlement worden voorgelegd.

De leden van de fractie van de PvdA geven aan dat wanneer de WOZ-waarde en daarmee de ligging van de woning in belangrijke mate bepalend gaat worden voor de huurprijs, huurders dan op basis van de WOZ-waarde van hun woning en niet op basis van de kwaliteit van hun woning, hun recht moeten halen. Op de vraag van deze leden hoe het kabinet voornemens is het laatste punt in nieuwe wetgeving vast te leggen is het antwoord dat over de uitwerking van de huurmaatregelen uit het regeerakkoord het parlement in het voorjaar van 2013 zal worden geïnformeerd. Bij deze uitwerking zal ook de rechtspositie van de huurders worden betrokken.

De leden van de fractie van de PvdA vragen naar de relatie tussen de verhuurderheffing en de wetsvoorstellen huurverhoging op grond van inkomen (33 129) en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330), die beide nog niet door beide Kamers zijn aangenomen. Ook vragen zij naar de mogelijkheid om vrijheid te behouden om tot een aparte afweging over de huurwetsvoorstellen te komen ook als de Eerste Kamer instemt met de Wet verhuurderheffing en wie alsdan de verhuurderheffing naar de mening van het kabinet betaalt. Er is geen een-op-een-relatie tussen de voorliggende verhuurderheffing en de beide genoemde wetsvoorstellen. Wel is het zo dat de met de beide wetsvoorstellen gepaard gaande verruiming van de mogelijke verdien capaciteit van corporaties de heffing kan worden gefinancierd. Hier is in de berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) naar de heffing zoals in het voorliggende wetsvoorstel zijn opgenomen, ook rekening mee gehouden. De invoering van de verhuurderheffing staat verder op zich los van afwegingen rond de wetsvoorstellen op het terrein van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Mochten deze wetsvoorstellen niet worden aangenomen, dan zullen verhuurders de heffing langs andere weg moeten financieren. Voor een verhoging van de verdien capaciteit zal dan moeten worden teruggevallen op de in het regeerakkoord opgenomen generieke verruiming van de mogelijkheid tot huurverhoging (tot 1,5% boven inflatie). Bij jaarlijkse toepassing van deze ruimte stijgt de verdien capaciteit na enkele jaren voldoende om de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen verhuurderheffing te financieren. De wetsvoorstellen rond de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen echter wel een belangrijke plaats innemen in de nadere analyses rond de verdere verhoging van de heffing vanaf 2014, welke nog niet in het voorliggende wetsvoorstel is geregeld, en welke in de loop van 2013 aan het parlement zal worden voorgelegd.

De leden van de fractie van de PvdA vragen een cijfermatige onderbouwing van het verwachte effect van de verhuurderheffing op huurders voor twee scenario's: (1) de huurwetsvoorstellen worden wel aangenomen; (2) de huurwetsvoorstellen worden niet aangenomen. Deze leden vragen daarnaast of het kabinet de zorg deelt dat de huurders bij instemming met zowel het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing als de huurwetsvoorstellen de rekening betalen en daarmee geconfronteerd worden met een onevenredige stapeling van diverse maatregelen betreffende de huurmarkt. Voorts vernemen de leden van de fractie van de PvdA graag van het kabinet in welke mate de verschillende inkomensgroepen getroffen worden door de voorgenomen verhuurderheffing in combinatie met de huurwetsvoorstellen. De verhuurderheffing en de huurwetsvoorstellen hebben alle alleen toepassing in de gereguleerde sector. Dat betekent dat huren alleen zover verhoogd kunnen worden als de regelgeving inzake de toegestane huur(verhoging) dat toelaat. Hiermee worden onevenredig grote effecten voorkomen. Er is geen sprake van cumulatie van effecten van de huurwetsvoorstellen en de verhuurderheffing aangezien de huurwetsvoorstellen weliswaar ten opzichte van de huidige regelgeving de ruimte voor huurverhogingen vergroten, maar tegelijkertijd een maximum aan de huurverhogingen blijven stellen. Dit beperkt dus de effecten op de huren die de verhuurderheffing zou kunnen hebben vanwege de mogelijke gedragsreactie van verhuurders in de huurprijsstelling. Waar de huurwetsvoorstellen leiden tot een extra mogelijkheid van huurverhogingen voor hogere inkomens moet dit gezien worden als onderdeel van het beleid gericht op het tegengaan van "scheefwonen".

De leden van de fractie van de PvdA vragen om een cijfermatige onderbouwing van de mogelijke gevolgen van de verhuurderheffing voor woningcorporaties alsmede voor andere verhuurders voor twee scenario's: (1) de huurwetsvoorstellen worden wel aangenomen; (2) de huurwetsvoorstellen worden niet aangenomen. Deze leden vragen vervolgens of het kabinet de zorg deelt dat de verhuurderheffing een negatief effect zal hebben op de woningmarkt en bouweconomie en zouden hierover graag een cijfermatige onderbouwing ontvangen van het verwachte effect voor twee bovengenoemde scenario's. De cijfermatige onderbouwing van het voorliggende wetsvoorstel verhuurderheffing in combinatie met de invoering van de genoemde huurwetsvoorstellen is opgenomen in onder andere het CFV-rapport waar in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel ook naar wordt verwezen. Met de conclusie uit dit rapport dat de heffing kan worden gefinancierd met de ruimte die de verruiming van het huurbeleid biedt verwacht het kabinet ook geen negatief effect op de woningmarkt en bouweconomie.

Zoals hiervoor aangegeven zal de heffing, mochten de huurwetsvoorstellen geen doorgang vinden, door verhuurders langs andere weg moeten worden gefinancierd, waarbij onder andere verwezen kan worden naar de in het regeerakkoord opgenomen generieke verruiming van de mogelijkheid tot huurverhoging (tot 1,5% boven inflatie). De mate waarin er dan een effect op de woningmarkt en bouweconomie zal zijn hangt af van welke alternatieve financiering wordt gevonden. In het vorenstaande is nog is nog geen rekening gehouden met de extra verhoging

van de verhuurderheffing vanaf 2014 zoals opgenomen in het regeerakkoord. Deze extra verhoging maakt geen deel uit van het voorliggende wetsvoorstel. De analyses die betrekking hebben op deze extra verhoging zullen in het voorjaar beschikbaar zijn, en betrokken kunnen worden bij het overleg met het parlement over deze verdere verhoging van de verhuurderheffing.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of er in de wet een mogelijkheid kan worden opgenomen om een zekere mate van verevening te bereiken tussen "rijke" en armlastige corporaties. Het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing leent zich niet voor een vereveningsmechanisme. Een dergelijke verevening zou leiden tot een complicering van het nu voorliggende voorstel. Een dergelijk mechanisme is voor woningcorporaties wel opgenomen in de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit Centraal Fonds Volkshuisvesting. Woningcorporaties die niet langer kredietwaardig zijn kunnen op grond daarvan in aanmerking komen voor saneringssteun. De daartoe benodigde middelen worden opgebracht door andere (financieel gezonde(re)) woningcorporaties.

#### *9. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA*

De leden van de fractie van het CDA vragen of het kabinet van plan is een beperkte belastingplicht voor woningcorporaties in te voeren gelet op de voorgenomen maatregelen uit het regeerakkoord. Op 13 september 2012 is de uitwerking van de motie Groot / Omtzigt naar de Eerste Kamer gezonden.<sup>23</sup> In de motie wordt het kabinet verzocht om een visie te geven op de maatschappelijke rol van woningcorporaties en de daarbij passende fiscale behandeling. De activiteiten van woningcorporaties zijn door de jaren heen uitgebreid naar de commerciële huursector, naar de koopwoningmarkt (projectontwikkeling) en naar het terrein van maatschappelijk en kleinschalig bedrijfseconomisch vastgoed. Een andere tendens is dat (institutionele) beleggers zich steeds meer zijn gaan interesseren in de verhuur van woningen die direct onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd. Dit heeft ertoe geleid dat op de (sociale) woningmarkt een meer gemengd veld is ontstaan waardoor woningcorporaties niet (langer) slechts onderling met elkaar concurreren, maar ook concurrenten zijn geworden van andere verhuurders van commercieel en sociaal vastgoed.

In 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig gemaakt voor de vennootschapsbelasting, om zo een gelijk speelveld te creëren met andere belastingplichtige aanbieders van vastgoed. De eerder geldende (partiële) vrijstelling van vennootschapsbelasting leverde namelijk een oneigenlijk voordeel op voor woningcorporaties ten aanzien van andere, belastingplichtige partijen, die (deels) dezelfde activiteiten uitoefenen op dezelfde markt. De Europese Commissie (EC) heeft in haar besluit van december 2009<sup>24</sup> vastgesteld dat de woningcorporaties een publieke taak uitvoeren wat betreft de sociale huisvesting. Als toegestane

---

<sup>23</sup> Kamerstukken 2011/12, 33 003, U.

<sup>24</sup> Besluit van de EC van 15 december 2009, C(2009)9963 final (Staatssteun E 2/2005 en N 642/2009 – Bestaande steun en speciale projectsteun aan woningcorporaties).

compensatie voor de dienst van algemeen economisch belang (DAEB) ontvangen woningcorporaties subsidies van het CFV, garanties van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor leningen van woningcorporaties die leiden tot een lagere financieringslast en lagere prijzen dan de geldende marktprijzen voor grond die de gemeenten aan woningcorporaties verkopen.

Alhoewel de belangrijke rol die woningcorporaties vervullen in onze samenleving onderkend wordt, ziet het kabinet geen mogelijkheden en redenen om via fiscale maatregelen de woningcorporaties te steunen in hun volkshuisvestingstaak. Reden hiervoor is dat specifieke regelingen vaak lastig te verenigen zijn met de Europese staatssteunregels. Immers, indien aan de huidige compensatie voor de DAEB-taak iets wordt toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van een fiscale faciliteit als een vrijstelling van vennootschapsbelasting, zou dit een extra compensatie voor de DAEB inhouden. Deze nieuwe compensatie zal vervolgens aan de EC moeten worden voorgelegd, ter beoordeling van de vraag of dit mogelijk staatssteun oplevert en zo ja, of de EC hiermee, in samenhang met het EC-besluit uit 2009 en de geldende DAEB-regels, kan instemmen als een vorm van geoorloofde staatssteun. De kans op dit laatste acht het kabinet gering. Bovendien is een fiscale vrijstelling niet het geëigende middel om kosten, die rechtstreeks verband houden met het op gewenste wijze uitvoeren van de DAEB, te compenseren. Het voordeel van een dergelijke vrijstelling is immers afhankelijk van de winst, die jaarlijks fluctueert. Ook zou het verlenen van zo'n vrijstelling aan een specifieke groep leiden tot concurrentievervalsing op de woningmarkt (er zou een inbreuk worden gemaakt op het fiscale gelijke speelveld). Het hebben van een DAEB-taak rechtvaardigt niet in alle gevallen zo'n concurrentievervalsing. Het kabinet ziet dan ook geen reden om woningcorporaties een concurrentievoordeel te geven door middel van het (her)introduceren van specifieke fiscale faciliteiten.

De leden van de fractie van het CDA vragen welke gevolgen het kabinet concreet verbindt aan de meest recente alarmerende doorrekening van het CFV over de effecten van het huurbeleid (plafonnering van de huur op 4,5% WOZ) en de verhuurderheffing op de solvabiliteit van de corporatiesector. Deze signalen laten zien dat een zorgvuldige verdere analyse noodzakelijk is, mede gebaseerd op een meer concrete uitwerking van het regeerakkoord. Mocht uit deze verdere analyses hiertoe de noodzaak blijken, dan zal ik, binnen de budgettaire kaders, ook mogelijke beleidsaanpassingen bezien die recht doen aan de betaalbaarheid van het wonen en de financiële haalbaarheid voor de sector.

#### *10. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP*

De leden van de fractie van de SP vragen wat de verhuurderheffing zal betekenen voor de investeringsruimte van corporaties in de jaren 2013 t/m 2017. Het voorliggende wetsvoorstel betreft een heffing van € 50 miljoen in 2013 en structureel € 800 miljoen vanaf 2014. In dit wetsvoorstel wordt geen verdere ophoop na 2014 voorzien. In het regeerakkoord is opgenomen een verhoging van het bedrag

van de heffing naar € 1,285 miljard in 2014 oplopend naar € 1,99 miljard in 2017. Deze extra verhoging zal in de loop van 2013 nog ter goedkeuring aan het parlement worden voorgelegd. Uit berekeningen van het CFV over de in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen heffing in combinatie met de in het vorige regeerakkoord voorziene verruimingen in het huurbeleid blijkt dat deze huurmaatregelen voldoende compensatie bieden voor de heffing. Hiermee hoeft dit geen gevolgen te hebben voor de investeringsruimte van corporaties. Wat betreft de effecten van de niet in het voorliggende wetsvoorstel opgenomen verdere verhoging van de heffing vanaf 2014 is hiervoor al aangegeven dat deze nog een zorgvuldige verdere analyse vergen, waar ik in het voorjaar over zal rapporteren.

Deze leden vragen voorts of de verhuurderheffing al in 2013 tot een aanzienlijke vermindering van de investeringen door de corporaties zal leiden en wat het effect daarvan zal zijn voor de werkgelegenheid in de bouwsector. Zoals in het voorgaande aangegeven hoeft de heffing zoals opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel niet tot een aanzienlijke vermindering van de investeringen door corporaties te leiden. Een conclusie over de effecten van de in het regeerakkoord opgenomen verdere verhoging in combinatie met de in het regeerakkoord opgenomen wijzigingen in het huurbeleid valt nog niet te trekken omdat de invulling van uitwerking van de maatregelen uit het regeerakkoord nog haar beslag moet krijgen. Dit vergt een nadere analyse welke ik in het voorjaar aan de het parlement zal doen toekomen.

Naar aanleiding van het FD van 26 november 2012 vragen de leden van de fractie van de SP of het kabinet de opvatting deelt van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), dat de in het wetsvoorstel opgenomen maximale huurprijs, die gelijk is aan 4,5% van de WOZ-waarde van de woning, een groot probleem is omdat dit plafond bewerkstelligt dat de corporaties en de particuliere verhuurders daardoor de huren onvoldoende kunnen verhogen. Anders dan de NEPROM stelt, is er momenteel geen wetsvoorstel waarin is opgenomen dat de maximale huurprijs gelijk is aan 4,5%. Wel geeft het regeerakkoord aan, dat het systeem voor woningwaardering sterk wordt vereenvoudigd met als grondslag 4,5% van de waarde op basis van de Wet waardering onroerende zaken. Over de uitwerking van de huurmaatregelen uit het regeerakkoord zullen beide Kamers in het voorjaar van 2013 worden geïnformeerd. Vooruitlopend daarop is het niet mogelijk conclusies te trekken over deze norm van 4,5% en over de daaraan verbonden mogelijkheden tot huurprijsverhoging.

Voorts informeren deze leden naar de door de directeur van NEPROM in genoemd artikel veronderstelde bedoeling van het kabinet om de woningcorporaties af te slanken en de huurmarkt meer marktconform te structureren. De opvatting van het kabinet is dat woningcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Daarbij is de opvatting dat de taak van de corporaties terug te brengen is tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed.

Inzake hetgeen het kabinet verstaat onder de term "marktconform" en de ontwikkeling van de huurprijzen van woningen, zullen beide Kamers in het voorjaar van 2013 bij de verdere uitwerking van de huurverhogingen nader worden geïnformeerd.

#### *11. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66*

De leden van de fractie van D66 vragen met welke extra inkomsten de woningcorporaties de voorgestelde verhoging in het regeerakkoord kunnen dekken of dat het kabinet van mening is dat de woningcorporaties ook zonder extra inkomsten deze heffing zouden moeten kunnen dragen. De leden van de fractie van D66 maken zich zorgen over de effecten die de extra verhuurderheffing met zich mee zal brengen, en ontvangen daarom graag een reactie op de aangehaalde zorgen uit de branche. Deze leden zouden uit deze reactie graag opmaken waarom het kabinet meent dat de corporaties deze extra heffing kunnen opbrengen zonder afbreuk te doen aan de maatschappelijke functie van de corporatie, te weten: zorgen voor betaalbare woningen en het onderhouden van woningen teneinde verpaupering tegen te gaan. In het regeerakkoord zijn naast de verhoging van de heffing ook verruiming in de huurregeling opgenomen. Te noemen valt bijvoorbeeld de extra ruimte voor huurverhogingen met 1,5% boven de inflatie. Elke doorrekening op dit moment moet nog uitgaan van veronderstellingen over de invulling en uitwerking van de maatregelen uit het regeerakkoord, en is daarmee in zekere zin voorbarig. Ik heb al toegezegd in het voorjaar met nadere uitwerking van de maatregelen in het regeerakkoord te komen en ook met een analyse van de uitwerking hiervan op de financiële positie van de sector. In deze analyse worden ook deze vragen van de leden van de fractie van D66 betrokken.

De leden van de fractie van D66 ontvangen graag een reactie op de stelling "dat huren in stadscentra een luxe dreigt te worden". De leden van de fractie van GroenLinks vragen of het niet zo zou moeten zijn dat woningcorporaties die hun maatschappelijke kerntaak serieus nemen, en – al dan niet op basis van afspraken met gemeenten – er zorg voor blijven dragen dat ook in gebieden met hoge WOZ-waarden betaalbare woningen beschikbaar blijven, hierdoor financieel in ieder geval niet slechter af zijn. Het beleid dat dit kabinet voorstelt is erop gericht dat mensen een reële prijs betalen voor hun woning. In deze prijs komt ook de locatie van de woning tot uiting. Op een gewilde locatie willen meer mensen wonen dan op een minder gewilde locatie. Vaak leidt dit ertoe dat er meer mensen op zo'n gewilde locatie willen wonen dan er woningen worden aangeboden. Er is dus concurrentie tussen woningvragers. Dit komt tot uiting in de prijs van de woning. Wonen op gewilde plekken, waaronder sommige stadscentra, maar ook op vele andere plekken in Nederland, heeft een prijs. Er is daarbij geen sprake van "luxe" maar van een reële prijsvorming.

Dit kabinet vindt dat ook in de gereguleerde huursector de gewildheid van de woning tot uiting moet kunnen komen in de prijs van de woning. Tegelijkertijd kunnen



huurders met een inkomen binnen de grenzen van de huurtoeslag van deze regeling gebruikmaken, waardoor zij een nettohuur betalen die past bij hun inkomen. Tevens hebben corporaties al dan niet in samenspraak met de gemeente waar zij werkzaam zijn, de ruimte om voor een deel van hun bezit aan sociale huurwoningen de gewildheid van de locatie minder te laten wegen in de huurstelling.

#### *12. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks*

De leden van de fractie van GroenLinks vragen wat nu precies de ratio achter verhuurderheffing is: het beter laten functioneren van de woningmarkt of het leveren van een bijdrage aan de algemene middelen. In de eerder gewisselde stukken met de Tweede Kamer is steeds benadrukt dat de verhuurderheffing deel uitmaakt van een pakket maatregelen om de woningmarkt, zowel de koop- als de huursector, beter te laten functioneren. Daarbij is specifiek voor de verhuurderheffing de budgettaire component van groot belang. Een keuze tussen de door deze leden geformuleerde doelen is echter niet mogelijk, aangezien beide elementen een rol spelen.

Deze leden vragen vervolgens hoe het kabinet is gekomen tot de bepaling van de hoogte van het bedrag dat de verhuurderheffing moet opbrengen en op basis waarvan is geoordeeld dat dit te dragen is door de sector. De beoogde opbrengst van de in het voorliggende wetsvoorstel voorgestelde verhuurderheffing (structureel vanaf 2014 € 800 miljoen, voor € 760 miljoen herkomstig uit het regeerakkoord Rutte I en voor € 40 miljoen uit het Begrotingsakkoord 2013) moet gezien worden in het licht van de verdien capaciteit van verhuurders door de voorgestelde extra huurverhogingen. Zowel in de doorrekening van het CPB als in die van het CFV over deze heffing van structureel € 800 miljoen is geconstateerd dat deze heffing draagbaar is voor de sector.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen wat de verhuurderheffing uiteindelijk zal gaan kosten per gereguleerde woning. De effecten van de verhuurderheffing voor de verhuurder zijn afhankelijk van het aantal woningen en de WOZ-waarde van die woningen. Bij een opbrengst in 2013 van € 50 miljoen is de gemiddelde verhuurderheffing per woning circa € 22. Bij een opbrengst van € 800 miljoen in 2014, zoals is opgenomen in dit wetsvoorstel, is de gemiddelde verhuurderheffing circa € 356 per woning.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of met de cijfers van het CFV waarbij de huurinkomsten met € 5 miljard stijgen terwijl de heffing de sector € 22 miljard kost, niet de ratio wegvalt om de heffing – als deze er al moet komen – te beperken tot de gereguleerde sector. Tevens vragen deze leden bij welke effecten het punt wordt bereikt om de verhuurderheffing aan te passen. Hiervoor heb ik al aangegeven dat, mocht uit de toegezegde verdere analyses die in het voorjaar afgerond zullen zijn, hiertoe de noodzaak blijken, dat ik, binnen de budgettaire kaders, ook

mogelijke beleidsaanpassingen zal bezien die recht doen aan de betaalbaarheid van het wonen en de financiële haalbaarheid voor de sector. Of, en zo ja de mate waarin dit noodzakelijk is hangt af van de uitkomsten van de genoemde analyses.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of de verhuurderheffing, waarvan is aangegeven dat deze aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting, ook aftrekbaar is als de inkomsten uit verhuur van woningen op andere wijze wordt belast. Als deze inkomsten voor de inkomstenbelasting worden belast als winst uit onderneming of als resultaat overige werkzaamheden geldt hetzelfde: de betaalde verhuurderheffing is dan aftrekbaar als onkosten ter bepaling van het belastbare inkomen. Is sprake van een situatie waarin sprake is van normaal vermogensbeheer (hetgeen gelet op de omstandigheid dat sprake moet zijn van meer dan 10 verhuurde woningen zich niet zo vaak zal voordoen), dan vallen deze inkomsten in box 3 en wordt een over de WOZ-waarde van de woningen berekend forfaitair rendement belast. Dan worden derhalve niet de daadwerkelijke opbrengsten en dus ook niet de daadwerkelijke kosten (zoals een verhuurderheffing) in aanmerking genomen.

Het CPB heeft de maatregelen in het regeerakkoord integraal doorgerekend inclusief in- en uitverdieneffecten. Het effect van de verhuurderheffing op de opbrengst uit andere belastingen, dit naar aanleiding van de vraag van de leden van de fractie van GroenLinks, is daarbij inbegrepen. Naar de mate waarin verhuurders de heffing financieren uit de benutting van extra verdien capaciteit (huurverhoging) of kostenbesparing hoeft de heffing per saldo geen effect op het resulterende bedrijfsresultaat te hebben, en daarmee geen doorwerking naar andere belastingen.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of de minister het met hen eens is dat de verhuurderheffing prikkels bevat om de maximale huur in rekening te brengen en een woning zo mogelijk uit de gereguleerde sector naar de geliberaliseerde sector te brengen. Ook vragen zij of de minister dit een wenselijke ontwikkeling vindt. De verhuurderheffing bevat inderdaad prikkels om de maximale huur in rekening te brengen en een woning zo mogelijk uit de gereguleerde sector naar de geliberaliseerde sector te brengen. De huurprijsregeling beperkt echter de mogelijkheden om huren te verhogen. De huurprijzen van lopende huurovereenkomsten kunnen jaarlijks worden verhoogd met het wettelijk maximaal toegestane percentage. Dit percentage was de afgelopen jaren gelijk aan inflatie. Ook voor de komende jaren zal de jaarlijkse huurverhoging worden gemaximeerd, zij het dat het kabinet ernaar streeft de maximering afhankelijk te stellen van het inkomen van de huurder. Voorts geldt voor lopende huurovereenkomsten dat de aanvangshuurprijs bepaalt of de woning een gereguleerde dan wel een geliberaliseerde huurprijs heeft. Een huurprijsverhoging bij een lopende huurovereenkomst met een gereguleerde huurprijs leidt er dus niet toe, dat deze huurprijs na huurprijsverhoging is geliberaliseerd. Evenmin leidt een dergelijke verhoging ertoe dat een recht op huurtoeslag komt te vervallen.

Bij een nieuwe huurovereenkomst beperkt het woningwaarderingsstelsel de mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie. Zo is de huurprijs van een woning die per 1 maart 2013 wordt verhuurd, te liberaliseren bij minimaal 143 punten: het puntenaantal waarbij de maximale huurprijs (€ 684,02) een geliberaliseerde huurprijs (€ 681,02) mogelijk maakt.

Daarnaast leidt het wetsvoorstel niet tot enige wijziging in de verplichtingen die corporaties hebben waar het gaat om de huisvesting van de doelgroep. Daarbij is op te merken dat de verhuurderheffing ook prikkels bevat om te komen tot een efficiëntere bedrijfsvoering.

De leden van de fractie van GroenLinks lijken ten onrechte in de veronderstelling te verkeren dat het tarief van de verhuurderheffing te zijner tijd bij ministeriële regeling zal worden vastgesteld. Het kabinet merkt op dat het subject, object, de grondslag en het tarief van heffing in beginsel in een wet in formele zin dienen te worden neergelegd. Het tarief van de verhuurderheffing is in het voorliggende wetsvoorstel neergelegd en wijziging van het tarief kan enkel geschieden door de formele wetgevingsprocedure te volgen. Zo heeft ook de wijziging van het aanvankelijk voorgestelde tarief voor 2013, voortvloeiende uit het regeerakkoord, plaatsgevonden bij nota van wijziging van het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing.<sup>25</sup> Het tarief zal vanzelfsprekend elk jaar worden afgestemd op de beoogde opbrengst met inachtneming van de dan geldende feiten en omstandigheden. De relatie met de stijging van huurinkomsten kan op dat moment door de leden van de fractie van GroenLinks aan de orde gesteld worden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

---

<sup>25</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 7.