WinterGasten
COLUMN

DE EIGEN WONING NAAR BOX III?

tekst René Maat *beeld* Mireille Schaap

Er is de laatste tijd veel discussie ontstaan of de eigen woning toch niet naar box III moet. Belangrijkste aanleiding voor deze discussie is een notitie van de Nederlandse Bank waarin zij een overgang naar box III voorstellen met een overgangsregeling van zo'n 20 jaar. De extra belastingopbrengst wordt vervolgens aangewend om het tarief in de laagste inkomstenbelastingschijf voor box I te verlagen. Achtergrond van dit voorstel is dat veel economen het "subsidiëren" van het maken van zo hoog mogelijke schulden voor de eigen woning een marktverstorend element vinden en bovendien de huishoudens en daarmee de economie financieel kwetsbaarder zou maken bij tegenslagen. Het IMF schijnt dat jaarlijks te stellen in haar aanbevelingen terwijl de EU althans volgens informele bronnen zelfs de ca. € 6 miljard Corona steun die voor ons klaar ligt mede zou willen koppelen aan aanpassingen van de eigen woningregeling/hypotheekrenteaftrek (later door Minister Hoekstra overigens genuanceerd).
De afgelopen jaren is er al het nodige versoberd binnen de eigen woningregeling:

1. De rente kan binnenkort enkel tegen het laagste tarief in aftrek worden gebracht (terwijl het eigen woning forfait nog wel tegen maximaal 49,5% wordt belast);
2. De regeling die maakte dat iemand die een hoger eigen woningforfait had dan aftrekbare rentelasten een vrijstelling kreeg voor het meerdere wordt geleidelijk aan afgeschaft;
3. Er dient lineair of annuïtair binnen dertig jaar te worden afgelost (aflossingsvrij mag niet meer als je renteaftrek wilt hebben);
4. De "winst" op de oude eigen woning "moet" in de nieuwe eigen woning worden gestopt (voor zover dat niet gebeurt wordt een schuld die wordt aangegaan voor de nieuwe eigen woning als box III schuld aangemerkt);
5. Als je een huis hebt met een WOZ waarde van iets meer dan € 1.000.000 dan krijg je voor het meerdere een eigen woning forfait (ook wel "villa belasting" genoemd) tegen een percentage dat veel hoger is dan de huidige hypotheekrente;
6. Vanaf 2031 (dertig jaar na de invoering van de "nieuwe" wet inkomstenbelasting in 2001) zullen steeds meer leningen niet meer als eigen woning lening gelden omdat deze kwalificatie voor maximaal 30 jaar van toepassing kan zijn. Dus als je in 2001 € 200.000 aan eigen woning lening had en nu € 600.000 dan zal in 2031 voor € 200.000 de lening naar box III verhuizen.

Door al die aanpassingen is de eigenwoningregeling zeer ingewikkeld geworden. Hoe ga je nu zonder zoveel mogelijk inkomensplaatjes in de war te sturen deze ingewikkelde brei overzetten naar box III? Natuurlijk zou je net als de DNB een geleidelijk traject kunnen voorstellen. Dus bijvoorbeeld ieder jaar gaat telkens weer 1/20 van de eigen woning en de daarmee corresponderende schuld over naar box III tot dat na 20 jaar de hele eigen woning inclusief schuld in box III zit. Voor box III wil men echter steeds meer toe naar een heffing op basis van daadwerkelijk rendement. Het daadwerkelijk rendement (afgezien van waardestijging) van een eigen woning is echter nihil of negatief. Althans je koopt een eigen woning doorgaans om er in te wonen en niet als inkomensgenerator. De vraag die dan op komt is of je überhaupt de eigen woning en de schuld die daaraan relateert is in de inkomstenbelasting moet meenemen. Is het dan niet beter om de eigen woning en de bijbehorende schuld (gedeeltelijk) te "defiscaliseren" (überhaupt niet meenemen) voor wat betreft de inkomstenbelasting? Ook daar zitten weer allerlei issues aan qua inkomensplaatjes maar het zou de zaak wel eenvoudiger kunnen maken, terwijl de economen hun zin hebben althans, dan wordt schulden maken voor de eigen woning fiscaal op geen enkele wijze meer "gesubsidieerd". Maar goed dan zal er wel iemand roepen dat de "rijken" te veel zouden profiteren (eigen vermogen dat in eigen woning zit wordt dan in het geheel niet belast) terwijl starters op korte termijn veel minder hebben aan de defiscalisatie omdat zij nog een relatief hoge schuld hebben staan tegenover de waarde van de woning. Dat geeft maar weer aan dat het best ingewikkeld wordt om bij aanpassing het iedereen naar zijn zin te maken. Op langere termijn (op de korte termijn zal het wel meevallen aangezien de renteaftrek bij de huidige lage rente een beperkt effect zal hebben) kan defiscalisatie mogelijk wel een bijdrage leveren om een verdere prijsstijging van woningen te beperken en daar profiteren uiteindelijk ook de starters van.

René Maat
Belastingadviseur en partner
Rechtstaete Vastgoedadvocatenen
Belastingadviseurs