

83. Afbouw HRA en EWF in huidig pad (in 2036 uitgefaseerd), borgen aflossingseis (70%)**Thema** Belasten van vermogen**Doel** Neutrale behandeling van het vermogen in de eigen woning**Omschrijving van de maatregel**

- Verlaging van de maximale renteaftrek eigen woning gaat in huidig tempo met 3%-punt per jaar en eerste opbrengst volgt in vorm van directe terugsluis EWF en daarna terugsluis in IB.
- Nadeel van deze optie ten opzichte van VK2A is dat de dertigjaarstermijn vanaf 2031 nog moet worden gehandhaafd. Anderzijds kunnen de inkomenseffecten per jaar iets kleiner uitvallen.

| Jaar | HRA | t.o.v basispad | EWF | t.o.v. basispad |
|-------|-----|----------------|-------|-----------------|
| 2020 | 46% | = | 0,60% | = |
| 2021 | 43% | = | 0,50% | = |
| 2022 | 40% | = | 0,50% | = |
| 2023 | 37% | = | 0,45% | = |
| 2024 | 34% | -3% | 0,45% | = |
| 2025 | 31% | -6% | 0,40% | 0,00% |
| 2026 | 28% | -9% | 0,35% | 0,05% |
| 2027 | 25% | -12% | 0,30% | 0,10% |
| 2028 | 22% | -15% | 0,25% | 0,15% |
| 2029 | 19% | -18% | 0,20% | 0,20% |
| 2030 | 16% | -21% | 0,20% | 0,20% |
| 2031 | 13% | -24% | 0,15% | 0,25% |
| 2032 | 10% | -27% | 0,10% | 0,30% |
| 2033 | 7% | -30% | 0,10% | 0,30% |
| 2034 | 4% | -33% | 0,05% | 0,35% |
| 2035 | 1% | -36% | 0,00% | 0,40% |
| 2036 | 0% | -37% | 0,00% | 0,40% |
| Struc | 0% | -37% | 0% | 0,40% |

Achtergrond/rationale

- De fiscale behandeling van de eigenwoning is niet ondoelmatig, complex en mist een eenduidig eindbeeld. Deze variant bevat een eindbeeld.

Effecten**Economie**

Toegankelijkheid/betaalbaarheid van de woningmarkt: Toegankelijkheid voor starters wordt verbeterd door structureel minder hoge woningprijzen, maar anderzijds is er minder hypotheekrenteaftrek. Door de lagere hypotheekrenteaftrek zal de maximale leencapaciteit per inkomen iets teruggaan, omdat in de bepaling van de leencapaciteit de renteaftrek wordt meegenomen. De exacte vormgeving van deze terugsluis is een politieke keuze. Wanneer beoogd wordt met name koopstarters te ondersteunen, ligt een terugsluis in de richting van lage en/of middeninkomens voor de hand.

De huizenprijzen groeien als gevolg van de maatregel volgens doorrekeningen CPB minder sterk ten opzichte van het basispad tot 2025 (per saldo +8%, -7% ten opzichte van het basispad van +15%). Daarnaast wordt een doelmatigheidswinst behaald voor de hele Nederlandse economie van jaarlijks structureel € 2 miljard.

Kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving: de fiscale stimulering van eigenwoningbezit neemt per saldo af. Daardoor zal de samenstelling van de woningvoorraad veranderen, met een lichte verschuiving van koop- naar vrije-huurwoningen.

Stabiliteit van de huizenmarkt en economie: de fiscale stimulans om de eigen woning met schuld te financieren wordt per saldo kleiner. Een geringer

| | aandeel schuldfinanciering draagt bij aan een stabielere huizenmarkt en economie. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|---------|--------------------|-----|--------------------|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|-----|---|-----|------|------|---|------|-------------------------|-------|---------|---------|
| Begroting | <div>Budgetneutraal.</div> <table><tr><th>Jaar</th><th>HRA</th><th>EWf</th><th>Saldo (terugsluis)</th></tr><tr><td>2020</td><td>=</td><td>=</td><td>0</td></tr><tr><td>2021</td><td>=</td><td>=</td><td>0</td></tr><tr><td>2022</td><td>=</td><td>=</td><td>0</td></tr><tr><td>2023</td><td>=</td><td>=</td><td>0</td></tr><tr><td>2024</td><td>693</td><td>=</td><td>693</td></tr><tr><td>2025</td><td>1386</td><td>=</td><td>1386</td></tr><tr><td>Structureel (2042/2048)</td><td>5820*</td><td>-2951**</td><td>3090***</td></tr></table> <div><p>* Uitgaande van een gemiddelde uitstaande hypotheekrente van structureel 3%</p><p>** De zogenoemde 'villabelasting' blijft in stand</p><p>*** Bij deze vormgeving is gerekend met een aftrek van de eigenwoningschuld in box 3. Indien de schuld volledig buiten de fiscale behandeling blijft, is de opbrengst € 4,4 miljard.</p></div> | Jaar | HRA | EWf | Saldo (terugsluis) | 2020 | = | = | 0 | 2021 | = | = | 0 | 2022 | = | = | 0 | 2023 | = | = | 0 | 2024 | 693 | = | 693 | 2025 | 1386 | = | 1386 | Structureel (2042/2048) | 5820* | -2951** | 3090*** |
| Jaar | HRA | EWf | Saldo (terugsluis) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2020 | = | = | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | = | = | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2022 | = | = | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2023 | = | = | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2024 | 693 | = | 693 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2025 | 1386 | = | 1386 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Structureel (2042/2048) | 5820* | -2951** | 3090*** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Overig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uitvoeringsaspecten | <div><div>Op korte termijn</div><div>De maatregel is een structuurwijziging en kan vandaar pas worden ingevoerd per 2022 indien bekend in september 2020.</div><div>Nadeel ten opzichte van pakket 2A is dat er nog wel een administratie moet worden opgebouwd ten aanzien van de dertigjaarstermijn die inwerking treedt op 2031.</div></div> <div><div>Structureel</div><div>Zeer aanzienlijke verlichting uitvoeringslasten, vooral vanwege vervallen tariefmaatregel (bijtelling) fiscale aflossingseis en bijleenregeling.</div></div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |