

84. Bevriezing EWF op 0,6% en verhoging EWF voor woningen boven € 300.000**Thema** Belasten van vermogen**Doel** Neutrale behandeling van het vermogen in de eigen woning**Omschrijving van de maatregel**

- Volgens het woningmarktmodel van het CPB is de voornaamste subsidie dat de vermogenscomponent van de woning via het EWF veel minder zwaar wordt belast dan vermogen in box 3. Grosso modo is de vermogensbelasting in box 3 ruim 1,2%, terwijl het EWF-tarief met circa 0,40% maal 40% marginaal tarief met gemiddeld circa 0,16% aan belastingdruk relatief laag is.
- Om dit verschil te verkleinen, wordt het EWF-tarief bevroren op het niveau van 2020 en daarnaast worden de woningen tot € 300.000 en boven 1 miljoen wat meer in lijn gebracht met het (huidige en toekomstige) tarief in box 3. Het niveau van de hypotheekrenteaftrek blijft ongemoeid. Bij een lagere renteaftrek kan, gegeven de huidige lage actuele rente, de prikkel ontstaan om vaker een aflossingsvrije hypotheeklening aan te gaan zonder renteaftrek, die wel kwalificeert in box 3 (en daar mogelijk voor een vermogende groep fungeert als aftrek).
- Voorts baant dit fische ook een weg om na een volgende kabinetsperiode eventueel de eigen woning op termijn over te brengen naar box 3. De opbrengst wordt vervolgens budgetneutraal teruggestuurd in de inkomstenbelasting.

De uitfasering van de regeling in Hillen in 30 jaar blijft overigens ongemoeid.

Jaar	EWF-basispad	Woningen tot € 300.000	T.o.v. basispad	EWF-tarief voor woningen boven € 300.000*	T.o.v. basispad
2020	0,60%	0,60%	=	0,60%	=
2021	0,50%	0,60%	+0,1%	0,60%	+0,10%
2022	0,50%	0,60%	+0,10%	0,70%	+0,20%
2023	0,45%	0,60%	+0,15%	0,80%	+0,35%
2024	0,45%	0,60%	+0,15%	0,90%	+0,45%
2025	0,40%	0,60%	+0,20%	1%	+0,60%

* Optioneel kan ook de zogenoemde 'villabelasting' worden verhoogd. Met 2,35% maal toptarief (49,5%) is deze echter al grosso modo vergelijkbaar met de belastingdruk in box 3.

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: De fiscale stimulans op het eigenwoningbezit neemt af. Dit leidt tot een lagere stijging van de huizenprijzen. 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 +14,2%, -0,8% ten opzichte van het basispad van +15%). Daarnaast wordt een doelmatigheidswinst behaald voor de hele Nederlandse economie van jaarlijks structureel € 0,3 miljard.

Kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving: geen effect verwacht.

Stabiliteit van de huizenmarkt en economie: Beperking huizenprijseffecten bevordert de stabiliteit gegeven de huidige krappe markt

Begroting	<p>Budgetneutraal.</p> <p>In 2025 is de budgettaire opbrengst € 2,7 miljard en structureel € 3,6 miljard. De opbrengst wordt teruggesluisd in box 1.</p> <p>De huizenprijzen groeien als gevolg van de maatregel volgens doorrekeningen CPB minder sterk ten opzichte van het basispad (per saldo +14,2%, -0,8% ten opzichte van het basispad van +15%). Daarnaast wordt een doelmatigheidswinst behaald voor de hele Nederlandse economie van jaarlijks structureel € 0,3 miljard.</p>
Overig	
Uitvoeringsaspecten	<p><u>Op korte termijn</u></p> <p>De maatregel is een structuurwijziging en complexiteitsverhogend voor de Belastingdienst. Kan worden ingevoerd per 2022 indien bekend in september 2020.</p>