

Belasten van vermogen

81. Eigen woning naar box 3 met generieke vrijstelling gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde

Thema	Belasten van vermogen
Doel	Neutrale behandeling van het vermogen in de eigen woning

Omschrijving van de maatregel

- Volledige afbouw van HRA-EWF en daarna overhevelen naar box 3. Daarbij wordt een generieke vrijstelling gegeven voor zowel kopers als huurders van de gemiddelde woningprijs per huishouden van circa € 300.000 (of ongeveer € 14.500 heffingvrij vermogen in het nieuwe stelsel).
- Hierdoor ontstaat er vanuit nationaal beleid een vrijwel volledig eigendomsneutrale fiscale behandeling tussen koop en huur. Aanvullend is belangrijk dat een generieke aflossingseis van ten minste 50% geborgd blijft.

Transitiepad

- Om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen, stellen we voor om eerst de eigen woning versneld te 'defiscaliseren'. Uit de evaluatie van Panteia (2019) blijkt dat onder meer de dertigjaarstermijn (die aangrijpt vanaf 2031) voor de Belastingdienst complex zal worden in de uitvoering.
- Dit probleem wordt voorkomen als de hypotheekrenteaftrek daarvoor is uitgefaseerd. Vandaar het voorstel om dit in 2030 te bereiken, zie onderstaand pad. Daarbij merken we wel op dat een optioneel pad – geleidelijk het EWF-tarief te verhogen boven bijvoorbeeld € 300.000 economisch gezien beter is (zie VK3).
- Tegelijkertijd heeft een dergelijk pad wel als nadeel dat het transitiepad complexer is (er moet een structuurwijziging worden gedaan in het EWF).

Jaar	HRA	t.o.v. basispad	EWF voorstel (nieuw)	t.o.v. basispad
2020	46%	=	0,60%	=
2021	43%	=	0,50%	=
2022	38%	-2,00%	0,50%	0,00%
2023	33%	-4,10%	0,40%	-0,05%
2024	28%	-9,10%	0,40%	-0,05%
2025	23%	-14,10%	0,30%	-0,10%
2026	18%	-19,10%	0,25%	-0,05%
2027	13%	-24,10%	0,20%	-0,20%
2028	8%	-29,10%	0,10%	-0,30%
2029	3%	-34,10%	0,00%	-0,40%
2030	0%	-37,10%	0,00%	-0,40%
Struc	0%	-37,10%	0,00%	-0,40%

- Daarna wordt de eerste eigen woning overgeheveld naar box 3. Ten aanzien van box 3 wordt er momenteel wetgeving voorbereid om het nieuwe stelsel te implementeren.⁴¹ Dit fiche gaat verder uit van het huidige stelsel, maar is ook inpasbaar in het nieuwe stelsel.

Bij de overheveling is het van belang om dit te laten verlopen met zo min mogelijk schokken op de woningmarkt. Daarom stellen we een stapsgewijze transitiefase voor van tien jaar voor de periode van 2031 tot en met 2040:

- In 2031 wordt het rendement op de eigen woning (geschat op circa 4,1% door het CPB) voor 1/10 belast in box 3 (0,41%). In jaar 2 voor 2/10, zodat het structureel is in 2040.

⁴¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/09/06/kamerbrief-aanpassing-box-3-brief>

- Het heffingvrij vermogen wordt per huishouden stapsgewijs verhoogd met eenzelfde gewicht van jaarlijks 1/10 tot 10/10 (volledig) in 2040. In 2031 bedraagt de verhoging van het heffingvrij vermogen circa € 30.000 per huishouden en € 300.000 in 2040.

Transitiepad en vormgeving aflossingseis (na afschaffen HRA)

- De afbouw van de renteaftrek eigen woning gaat, al voor volledig afbouw naar 0% is gerealiseerd, de fiscale prikkel beëindigen om een volledig aflossende hypotheek te nemen. Hierdoor zullen naar verwachting meer consumenten kiezen voor een (deels) aflossingsvrije hypotheek.
- De hoogte van het heffingvrij vermogen in box 3 (gelijk aan de gemiddelde woningprijs) heeft als voordeel dat er een beperkte prikkel is om de hypotheekschuld niet volledig af te lossen. Immers, indien ze extra aflossen tot dit bedrag hoeven ze nog geen belasting te betalen in box 3. Zie rekenvoorbeelden verderop in dit fiche voor concrete situaties.
- Bezien dient te worden of en op welk moment na afbouw van de HRA een niet-fiscale aflossingseis in regelgeving zal worden opgenomen. Nu is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van de Nederlandse Vereniging van Banken opgenomen dat een aflossingsvrije hypotheek maximaal voor een bedrag van 50% van de marktwaarde van de woning mag worden afgesloten.
- Een aflossingseis lager dan 100% (bijvoorbeeld 50%) brengt als voordeel met zich mee dat consumenten meer ruimte hebben om over hun levensloop zelf een keuze te maken tussen consumptie of besparingen. Bij volledige aflossing zullen sommige groepen, in combinatie met hun pensioenopbouw, teveel sparen. Tevens worden de maandlasten voor huishoudens – met name starters – over de eerste dertig jaar van hun hypotheeklening lager, wat bijdraagt aan een betere betaalbaarheid van koopwoningen.
- Er kleven ook nadelen aan een aflossingseis die lager ligt dan 100%. Bij een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek betalen consumenten lagere maandlasten, maar wordt over de gehele looptijd meer voor de hypotheek betaald. Ook zal de consument bij het huidige aflosschema over 30 jaar in een langzamer tempo dan nu de LTV-ratio afbouwen, waardoor het restschuld risico toeneemt.
- Bij een lagere aflossingseis ontstaan daarnaast drie verschillende groepen hypotheekhouders met verschillende rechten en plichten jegens de aanbieder 1) de groep vóór 2013 met een hypotheek tot 100% aflossingsvrij 2) de groep na 2013 met een hypotheek waarvan 100% wordt afgelost, en 3) de nieuwe groep (in dit voorstel na 2030) met een lagere aflossingsverplichting.

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 van starters wordt verbeterd door structureel minder hoge woningprijzen en de generieke terugsluis door de opbrengst bij zeer vermogende huishoudens in box 3. Het effect is wel afhankelijk van de terugsluis. Door de lagere hypotheekrenteaftrek zal de maximale leencapaciteit per inkomen iets teruggaan, omdat in de bepaling van de leencapaciteit de renteaftrek wordt meegenomen. Betaalbaarheid voor starters en huurders (met name in de vrije sector) zal verbeteren, betaalbaarheid voor vermogende eigenwoningbezitters neemt af.

De huizenprijzen groeien als gevolg van de maatregel volgens doorrekeningen van het CPB minder sterk ten opzichte van het basispad tot 2025 (per saldo +5%, -10% ten opzichte van het basispad van +15%). Daarnaast wordt een doelmatigheidswinst behaald voor de hele Nederlandse economie van jaarlijks structureel € 3,2 miljard.

Kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving: de fiscale stimulering van eigenwoningbezit neemt per saldo af. Daardoor zal de

	<p>samenstelling van de woningvoorraad veranderen, met een lichte verschuiving van koop- naar vrije-huurwoningen. Ook verbetert de doorstroming op de woningmarkt, doordat fiscale verstoringen die huishoudens stimuleren relatief groot te (blijven) wonen, worden weggenomen.</p> <p><i>Stabiliteit van de huizenmarkt en economie:</i> 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. Anderzijds ontstaat er wel een prikkel voor het aangaan van aflossingsvrije schulden.</p>																																
Begroting	<p>Budgetneutraal. Een intensivering of ombuiging is ook een mogelijkheid.</p> <ul style="list-style-type: none">In de eerste plaats is er de opbrengst van het uitfasen van de HRA en het EWF in box 1. Dit levert in 2025 € 2,7 miljard op en structureel circa € 3,1 miljard (zie onderstaande tabel). <table><tr><th>Jaar</th><th>HRA (idem)</th><th>EWF</th><th>Saldo (terugsluis)</th></tr><tr><td>2020</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2021</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>2022</td><td>148</td><td>0</td><td>148</td></tr><tr><td>2023</td><td>888</td><td>-271</td><td>617</td></tr><tr><td>2024</td><td>2046</td><td>-285</td><td>1761</td></tr><tr><td>2025</td><td>3259</td><td>-606</td><td>2653</td></tr><tr><td>(2042/2048)</td><td>5820*</td><td>-2951**</td><td>3090</td></tr></table> <p>* Uitgaande van een gemiddelde uitstaande hypotheekrente van structureel 3%</p> <p>** De zogenoemde 'villabelasting' blijft in stand</p> <ul style="list-style-type: none">Een aanvullende per saldo budgettaire opbrengst van ca jaarlijks structureel € 1,7 mrd in box 3.De totale budgettaire opbrengst structureel is daarmee 4,8 miljard.	Jaar	HRA (idem)	EWF	Saldo (terugsluis)	2020	0	0		2021	0	0		2022	148	0	148	2023	888	-271	617	2024	2046	-285	1761	2025	3259	-606	2653	(2042/2048)	5820*	-2951**	3090
Jaar	HRA (idem)	EWF	Saldo (terugsluis)																														
2020	0	0																															
2021	0	0																															
2022	148	0	148																														
2023	888	-271	617																														
2024	2046	-285	1761																														
2025	3259	-606	2653																														
(2042/2048)	5820*	-2951**	3090																														
Overig	<p><u>Rekenvoorbeelden:</u></p> <p><u>Rekenvoorbeeld 1:</u> Een huishouden met een eigen woning van € 300.000 zonder hypotheekschuld betaalt volgens de huidige ingezette regelgeving op termijn (zodra de regeling Hillen volledig is uitgefaseerd) € 45 per maand aan eigenwoningforfait (EWF).⁴² In de nieuwe situatie wordt aanvullend de eerste € 300.000 vrijgesteld. Zijn nieuwe maandlasten gaan dan naar € 0.</p> <p><u>Voorbeeld 2:</u> Een huishouden in dezelfde situatie als voorbeeld 1, maar dan voor een volledig afgeloste woning van € 500.000 zal op termijn € 75 per maand⁴³ betalen aan EWF. In de nieuwe situatie wordt de eerste € 300.000 vrijgesteld. Over de resterende € 200.000 is dan belasting in box 3 verschuldigd van circa € 250 per maand als gevolg van de box 3-heffing. Daar staat tegenover dat de lasten in box 1 afnemen door de terugsluis van de extra belastingopbrengsten. Of dit huishouden per saldo meer of minder belasting gaat betalen, hangt af van de exacte vormgeving van de terugsluis.</p>																																

⁴² € 300.000 * EWF-tarief (0,45%) * marginaal tarief (circa 40%)/12.

⁴³ € 500.000 * EWF-tarief (0,45%) * marginaal tarief (circa 40%)/12.

	<p><u>Voorbeeld 3:</u> Een huishouden met een volledig afgeloste woning van € 1.500.000 betaalt op termijn circa € 550 per maand⁴⁴ aan EWF. In de nieuwe situatie wordt de eerste € 300.000 vrijgesteld. Over de resterende € 1.200.000 is dan een bedrag verschuldigd van circa 1,35%. Zijn maandlasten gaan dan naar circa € 1350. Daar staat tegenover dat de lasten in box 1 afnemen door de terugsluis van de extra belastingopbrengsten. De groep met een zeer hoog opgebouwd vermogen zal vermoedelijk wel zwaarder worden belast dan in de huidige situatie.</p> <p>Er dient te worden bekeken hoe om te gaan met oude kapitaalverzekeringen eigen woning. Eventueel kan deze groep worden vrijgesteld.</p>
Uitvoeringsaspecten	<p><u>Inwerkingtreding transitiepad</u> Het transitiepad naar defiscalisering in 2030 betreft een structuurwijziging in box 1 en kan daarom pas worden ingevoerd per 2022 indien bekend in september 2020. Daarna kan vanaf 2031 box 3 worden aangepast conform voorstel. Positief voor de uitvoering is dat er geen administratie hoeft te worden opgebouwd ten aanzien van de dertigjaarstermijn die inwerking treedt op 2031.</p> <p><u>Structureel</u> Behoorlijke verlichting uitvoeringslasten, vooral vanwege vervallen tariefmaatregel (bijtelling) fiscale aflossingseis, dertigjaarstermijn en bijleenregeling.</p>

⁴⁴ (€ 1.000.000 * 0,45%*circa 40% marginaal tarief + 500.000 *2,35% *40%/12)