

Hoe nu verder met de eigen woning?

Jelle van den Berg (MBB 2022, nr. 8)

Hieronder leest u mijn aanbevelingen om de fiscale spelregels van de eigenwoning snel in de wet IB snel en eenvoudig aan te passen.

Dit stukje is het slot van een uitgebreid artikel dat in MBB 2022, nr. 8 is opgenomen (<https://www.ndfr.nl/tijdschriften/MAANDBLADBB/MAANDBLADBB-2022-8>)

Welke fiscale maatregelen zijn wenselijk?

In beginsel is dit een politieke beslissing. Van belang daarbij is nog wel de vraag of het eigenwoningbezit moet worden gestimuleerd of alleen het gefinancierde eigenwoningbezit? Zelf zie ik, gelet op het doel van (de stimulatie van) het eigenwoningbezit (zie onderdeel 6.1), geen reden om de stimulering te beperken tot woningen die zijn gefinancierd.

Een werkbare regeling zou kunnen liggen in het verplaatsen van de eigen woning naar box 3 met een eigen vrijstelling. Zo'n vrijstelling kan ook tegemoet komen aan de discussie of de woning nu een consumptie- of een investeringsgoed is. Deze verplaatsing heeft dezelfde ingangsdatum als de nieuwe regelgeving in box 3 (2025?).

Daarnaast kan er een nieuwe heffingskorting worden gedefinieerd (eigenwoningkorting) van x% van de WOZ-waarde¹. Daarmee wordt neutraliteit bereikt tussen woningen gefinancierd met eigen of vreemd vermogen. Er kan worden gekozen om de WOZ-waarde, voor de eigenwoningkorting, te maximeren. Hierdoor wordt een soortgelijk effect bereikt als de huidige fiscale regel rond het eigenwoningforfait van woningen die een WOZ-waarde van minimaal € 1.130.000 hebben.

Schaf al het overgangsrecht af. Artikel 10bis.1 t/m artikel 10bis.11a Wet IB 2001 en de Invoeringswet Wet inkomstenbelasting 2001, hoofdstuk 2, artikel I, onderdelen AL t/m APa vervallen daarmee (per 2025). Eventueel kan voor bestaande eigenwoningbezitters met nog een hoge hypotheekrente een tijdelijke hogere eigenwoningkorting worden toegepast.

Met deze wetsaanpassingen resteert in box 3 een aangepaste versie van artikel 3.111 en artikel 3.119a Wet IB 2001. Artikel 8.2 Wet IB 2001 moet worden uitgebreid met de letter m (eigenwoningkorting). Tenslotte kan er worden gekozen om een tijdelijke dubbele eigenwoningkorting in te voeren voor de situaties in artikel 3.111, tweede t/m zesde lid Wet IB 2001. Ik realiseer me dat daarmee de 30-jaars termijn vervalt en dat eigenwoningbezitters altijd een eigenwoningkorting krijgen. De vraag is of dat erg is, als je het eigenwoningbezit wilt stimuleren. Een aanpassing kan nog zijn dat de eigenwoningkorting vervalt op de AOW-gerechtigde leeftijd. Vanuit de wetgever zijn er, met het loslaten van de verplichte aflossing, altijd zorgen of er dan wel wordt afgelost. Door de invoering van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen zullen financiële instellingen alleen financieren als er minimaal 50% van de marktwaarde van de woning op het moment van verstrekking van de hypothecaire financiering, wordt afgelost (artikel 4 Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2020).

7. Slotconclusie: oproep aan kabinet en Parlement

Fiscaal ligt er veel op het bordje van de Staatssecretaris van Financiën. De herinrichting van box 3 en daarmee eigenlijk ook van box 2 moet snel plaatsvinden. De eigenwoningregeling moet echt ook worden aangepast. Daar is vrijwel iedereen het over eens. Waarom kan dat niet samen? Waarom kan de eigenwoningregeling niet meteen worden ingepast in de opzet van de nieuwe box 3? Zoals de regeling onder 6.3 is beschreven, kan dat niet ingewikkeld zijn.

Kabinet, Tweede en Eerste kamer: neem je verantwoordelijkheid en neem de aanpassing van de fiscale regels van de eigen woning mee in de nieuwe spelregels van box 3.

¹ Indien de eigenwoningkorting 0,8% van de WOZ-waarde zou bedragen, komt dit overeen met een hypotheekrente van 2% tegen de aftrek in box 1 van 40%.