

De ondergang van het heilige huisje: hypotheekrenteaftrek

D.P.G. Kweens

De ondergang van het heilige huisje: hypotheekrenteaftrek

Een kwalitatieve beoordeling van de regeling voor hypotheekrenteaftrek en enkele alternatieven aan de hand van de Nota Zicht op Wetgeving en het draagkrachtbeginsel.

Master thesis Fiscaal Recht
Tilburg Law School
Tilburg University

Examencommissie:
Prof. dr. J.A.G. van der Geld
mr. drs. M.R. Visser

Auteur: Denise Kweens
ANR: 140205
Datum: 8 mei 2013

Inhoudsopgave

Voorwoord	9
1. Inleiding	11
1.1 Aanleiding van het onderzoek	11
1.2 Probleemstelling.....	11
1.3 Verantwoording van de opzet	11
2. Toetsingskader	13
2.1 Inleiding.....	13
2.2 Doel van de Nota Zicht op wetgeving	13
2.3 Zes kwaliteitseisen	14
2.3.1. Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen	14
2.3.2. Doeltreffendheid en doelmatigheid	14
2.3.3. Subsidiariteit en evenredigheid.....	14
2.3.4. Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid.....	15
2.3.5. Onderlinge afstemming	16
2.3.6. Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid	16
2.4 Toetsingskader Nota Zicht op wetgeving.....	17
2.5 Draagkrachtbeginsel	18
2.6 Conclusie	20
3. Historie en huidige regeling.....	23
3.1 Inleiding.....	23
3.2 Historie hypotheekrenteaftrek.....	23
3.2.1. Wet op de vermogensbelasting 1892.....	23
3.2.2. Wet op de inkomstenbelasting 1914.....	24
3.2.3. Besluit op de inkomstenbelasting 1941.....	25
3.2.4. Wet op de inkomstenbelasting 1964.....	25
3.3 Wet inkomstenbelasting 2001	26

3.4 Commissie van Dijkhuizen	29
3.5 Regeling 2013	30
3.5.1. Annuïteit	30
3.5.2. Kapitaalverzekering eigen woning	32
3.5.3. Overgangsrecht	32
3.5.4. Blok-hypotheek	33
3.6 Conclusie	34
4. De tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Wat zijn de tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek?	35
4.3 Overdrachtsbelasting	40
4.4 Politiek	41
4.4.1. Krediet- en schuldencrisis	41
4.4.2. Politieke standpunten hypotheekrenteaftrek	42
4.4.3. Huidige ontwikkelingen	43
4.5 Conclusie	43
5. Alternatieven	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Regeling 2013	45
5.2.1. Toetsing	46
5.3 Eigen woning naar box 3	49
5.3.1. Variant met vrijstelling	49
5.3.2. Variant zonder vrijstelling	51
5.3.3. Lager rendement eigen woning	51
5.3.4. Toetsing	52
5.4 Defiscaliseren van de eigen woning	53
5.4.1. Toetsing	56

5.5 Verhogen eigenwoningforfait en beperken hypotheekrenteaftrek in box 1	57
5.5.1. Toetsing	58
5.6 Conclusie	60
6. Conclusie en aanbevelingen	63
6.1 Inleiding.....	63
6.2 Conclusie	63
6.3 Aanbevelingen	67
Literatuurlijst	69
Afkortingenlijst.....	77

Voorwoord

Ter afsluiting van de master Fiscaal Recht aan Tilburg University heb ik deze master thesis geschreven.

Het vinden van een onderwerp voor een thesis blijkt toch altijd lastiger dan verwacht. Uiteindelijk heb ik voor het onderwerp de hypotheekrenteaftrek gekozen. Op het moment van mijn keuze was de hypotheekrenteaftrek erg actueel. De politiek houdt zich druk bezig met de hypotheekrenteaftrek. Al had ik nooit verwacht dat de hypotheekrenteaftrek zo actueel zou worden. Gelukkig is de rust in de politiek nu weer (tijdelijk) teruggekeerd.

Mijn dank gaat uit naar mijn begeleider mr. drs. M.R. Visser voor de feedback die ik van hem mocht ontvangen. Ook wil ik Lisa en Erik bedanken voor de wekelijkse scriptiedagen op de universiteit.

Daarnaast wil ik ook mijn ouders en mijn collega's bij Bol Adviseurs B.V. bedanken voor hun steun en motivatie.

Gemert, 8 mei 2013

Denise Kweens

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Lange tijd was de hypotheekrenteaftrek een onderwerp binnen de politiek dat niet bespreekbaar was, ook wel heilig huisje genoemd. Sinds er wereldwijd een kredietcrisis is uitgebroken en ook in Nederland bezuinigd moet worden, is de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek wel bespreekbaar. Uit de praktijk blijkt dat de woningmarkt op slot zit. Bij de mensen heerst onzekerheid en daardoor zijn ze minder snel geneigd om te verhuizen. In de afgelopen jaren zijn er verschillende rapporten en artikelen verschenen waarin auteurs adviseerden of zelfs aandrongen om de hypotheekrenteaftrek aan te passen. Onze inkomstenbelasting is gebaseerd op het draagkrachtbeginsel, maar ook het rechtszekerheidsbeginsel speelt een rol bij de wijziging van de hypotheekrenteaftrek. Uiteindelijk is ervoor gekozen om aan de aftrek van hypotheekrente een aantal eisen te verbinden, zoals het ten minste annuïtair aflossen van de hypotheek. Al blijft de vraag bestaan of deze aanpassing voldoende is.

1.2 Probleemstelling

Naar aanleiding van de vele rapporten en artikelen over de hypotheekrenteaftrek en de extra eisen voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek kwam bij mij de vraag of deze aanpassing wel gerechtvaardigd is. Ook vraag ik mezelf af of er geen andere alternatieven zijn om de hypotheekrenteaftrek te beperken. De probleemstelling die in deze master thesis beantwoord zal worden luidt:

“In hoeverre voldoet de wetgeving van hypotheekrenteaftrek aan de kwaliteitseisen uit de Nota Zicht op wetgeving en het draagkrachtbeginsel?”

1.3 Verantwoording van de opzet

Het doel van deze master thesis is een antwoord te geven op de probleemstelling. In hoofdstuk 2 wordt het toetsingskader van deze thesis behandeld. De kwaliteitseisen die de overheid voor de wetgeving heeft opgesteld komen aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op het fiscale draagkrachtbeginsel. Het draagkrachtbeginsel werkt alleen binnen het belastingrecht. Het derde hoofdstuk staat in het teken van de historie en huidige regeling van de hypotheekrenteaftrek. Gekeken wordt hoe de hypotheekrenteaftrek er vroeger uitzag en welke wijzingen sindsdien zijn aangebracht. De tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek staan centraal in het vierde hoofdstuk. Tevens ga ik in dit hoofdstuk in op de politieke ontwikkelingen en de

overdrachtsbelasting. Om vervolgens in hoofdstuk 5 de huidige regeling van hypotheekrenteaftrek te bespreken en aan de hand van mijn toetsingskader te toetsen. In dit hoofdstuk bespreek ik ook nog een drietal alternatieven en daarbij vindt eveneens toetsing aan het toetsingskader plaats. In het laatste hoofdstuk zal een antwoord worden gegeven op de probleemstelling. Hierbij trek ik aan de hand van voorgaande hoofdstukken mijn conclusies en worden aanbevelingen voor verbetering gegeven.

In deze master thesis zijn de relevante ontwikkelingen tot en met 31 maart 2013 meegenomen.

2. Toetsingskader

2.1 Inleiding

Om te beoordelen of de huidige regeling van hypotheekrenteaftrek van voldoende kwaliteit is, heb ik een toetsingskader opgesteld en uitgewerkt. Als toetsingskader gebruik ik de Nota Zicht op wetgeving.¹ Ik zal bekijken welke eisen naar mijn mening het belangrijkste zijn voor de wetgeving van hypotheekrenteaftrek. Daarnaast zal ik ook het draagkrachtbeginsel bespreken. De huidige regeling zal getoetst worden aan de naar mijn mening belangrijkste eisen van het toetsingskader en aan het draagkrachtbeginsel. Deze toetsing wordt uitgewerkt in hoofdstuk 5.

2.2 Doel van de Nota Zicht op wetgeving

Om de kwaliteit van de wetgeving van de hypotheekrenteaftrek te kunnen beoordelen is een toetsingskader nodig. In 1991 heeft het kabinet de Nota Zicht op wetgeving uitgebracht, waarin is opgenomen waar de wetgeving volgens het kabinet aan moet voldoen. Het kabinet streeft ernaar om alle wetgeving aan deze kwaliteitseisen te laten voldoen. Ik ben van mening dat deze Nota de belangrijkste eisen voor wetgeving weergeeft. De eisen uit de Nota Zicht op wetgeving komen overeen met de algemene beginselen van behoorlijke wetgeving, zoals het gelijkheidsbeginsel, de evenredigheid en transparantie.² Tevens blijkt uit de Nota Vertrouwen in wetgeving³ dat de kwaliteitseisen bij het opstellen van nieuwe wetgeving nog steeds als leidend worden gezien.

In de Nota Zicht op wetgeving worden zes groepen kwaliteitseisen genoemd, waar wetgeving aan moet voldoen. Het gaat om de volgende zes groepen:

- rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen;
- doeltreffendheid en doelmatigheid;
- subsidiariteit en evenredigheid;
- uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- onderlinge afstemming; en
- eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.⁴

¹ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', *Kamerstukken II* 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2.

² J.L.M. Gribnau, 'Rechtsbeginselen en evaluatie van belastingwetgeving', in: A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 51 – 62.

³ Nota 'Vertrouwen in wetgeving 2008', *Kamerstukken II* 2008/09, 31 731, nr. 1, p. 7.

⁴ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', *Kamerstukken II* 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2, p. 8.

De eisen zijn van belang bij de vraag of wetgeving wel noodzakelijk is, bij het bepalen van de inhoud van de eventuele wet en bij het achteraf evalueren van de wet.⁵ Voor de verschillende kwaliteitseisen geldt geen rangorde, vaak hangen ze onderling samen. Ook kan spanning ontstaan tussen twee of meerdere kwaliteitseisen. Hierna worden de zes groepen kwaliteitseisen besproken aan de hand van de Nota Zicht op wetgeving en de Aanwijzingen voor de regelgeving 1992.⁶

2.3 Zes kwaliteitseisen

2.3.1. Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen

Wetten dienen in overeenstemming met het recht te zijn en moeten gericht zijn op de verwerkelijking van rechtsbeginselen. Van belang is dat de wetten rechtmatig zijn. In de Nota Zicht op wetgeving wordt rechtmatigheid ook wel de meest wezenlijke kwaliteitseis voor wetgeving genoemd. Onrechtmatige wetgeving vermindert het vertrouwen in de overheid.

2.3.2. Doeltreffendheid en doelmatigheid

De wet moet tot het realiseren van de beoogde doelstellingen van de wetgever leiden, ook wel effectiviteit genoemd. Ook moet voldaan worden aan de doelmatigheid. De gevolgen van de wet mogen niet leiden tot een te ongunstige verhouding tussen de baten en de lasten. Om een wet doelmatig en doeltreffend te krijgen, dienen vooraf de doelstellingen helder en volledig geformuleerd te worden.⁷ Voordat een nieuwe wet wordt bedacht moet kennis over de feiten en omstandigheden worden opgedaan. Met behulp van de opgedane kennis kunnen de doelstellingen concreet en nauwkeurig worden vastgesteld.⁸

2.3.3. Subsidiariteit en evenredigheid

De overheid mag niet onnodig ver ingrijpen in de samenleving. Dit vloeit voort uit het subsidiariteits- en evenredigheidsbeginsel.⁹ Op basis van het subsidiariteitsbeginsel dienen verantwoordelijkheden zo veel als mogelijk bij decentrale overheden en maatschappelijke organisaties worden gelegd. Uit het evenredigheidsbeginsel blijkt dat de overheid ruimte moet laten voor het zelfregulerend vermogen van de burger. Maar uit het beginsel vloeit ook voort dat

⁵ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', *Kamerstukken II* 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2, p. 23.

⁶ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992.

⁷ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', *Kamerstukken II* 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2, p. 25.

⁸ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 7, onderdeel a en b, inclusief toelichting.

⁹ Ook opgenomen in art. 3:4, tweede lid, Awb.

de overheid zorg dient te dragen voor een redelijke verhouding tussen de baten en de lasten die uit de regeling voortkomen. Van belang is te onderzoeken of de gekozen doelstellingen door het zelfregulerend vermogen van de maatschappij bereikt kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, zal overheidsingrijpen nodig zijn. Bij overheidsingrijpen wordt eerst gekeken of de doelstellingen bereikt kunnen worden door aanpassing van bestaande instrumenten, vervolgens wordt gekeken welke andere mogelijkheden er nog zijn.¹⁰ Bij de keuze voor een soort overheidsingrijpen moet zoveel mogelijk aangesloten worden bij het zelfregulerend vermogen van de maatschappij. Direct overheidsingrijpen is alleen toelaatbaar als met het zelfregulerend vermogen van de maatschappij niet voldoende resultaten te verwachten zijn.¹¹ Bij de afwegingen tussen verschillende soorten overheidsingrijpen moet volgens aanwijzing 9 gekeken worden naar de volgende aspecten: de mate waarin de regeling het beoogde doel zal helpen te bereiken, ook wel de effectiviteit van de regeling. Ook wordt gekeken naar de neveneffecten van de regeling en de lasten voor zowel de overheid als de burgers, bedrijven en instellingen. In aanwijzing 13 en 14 is opgenomen dat de lasten voor respectievelijk de burger en de overheid zo beperkt mogelijk moeten zijn.

2.3.4. Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

Wetten moeten zowel uitvoerbaar als handhaafbaar zijn, anders bestaat de kans dat de wet een dode letter wordt. Handhaafbaarheid houdt in dat tot de naleving van wetten gedwongen kan worden. In elke fase van de ontwikkeling van wetgeving moet naar de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid worden gekeken. Hierbij dient de belasting voor de overheid (en de burger) zo beperkt mogelijk te blijven. Handhaving moet in voldoende mate mogelijk zijn, anders heeft het treffen van een regeling geen toegevoegde waarde. Ook moet een keuze gemaakt worden tussen bestuursrechtelijke, civielrechtelijke of strafrechtelijke handhaving, waarbij de voor- en nadelen van elk stelsel worden afgewogen.¹² Van belang bij de beoordeling van de handhaafbaarheid is dat de regel zo min mogelijk ruimte moet laten voor interpretatieverschillen, uitzonderingen moeten tot het minimum worden beperkt, regels moeten gericht zijn op constateerbare feiten en de regels moeten werkbaar zijn. Naast het onderzoeken van het handhavingstelsel wordt gekeken naar de verschillende handhavingsmiddelen, naast

¹⁰ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 7, onderdeel c en d, inclusief toelichting.

¹¹ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 8, inclusief toelichting.

¹² Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 11, inclusief toelichting.

sancties bestaat ook de mogelijkheid om voorlichting te geven, het instellen van beloningen bij het behalen van normen en het vormen van inspectie en toezicht.

Indien voor een strafrechtelijke sanctie wordt gekozen, dient de delictsomschrijving zeer zorgvuldig geformuleerd te worden. Vage en/of complexe delictsomschrijvingen zorgen namelijk voor rechtsonzekerheid en dat is zeker niet de bedoeling.¹³

2.3.5. Onderlinge afstemming

Onderlinge afstemming van regels is erg belangrijk, maar in twee gevallen zelfs noodzakelijk. Het eerste geval is als regels een verschillend onderwerp behandelen maar door hun effecten sterk op elkaar inwerken.¹⁴ Verschillen kunnen door coördinatie of integratie van regelgeving verholpen worden. Het tweede geval is bij onnodige en ongewenste verscheidenheid ten aanzien van dezelfde of verwante kwesties. Verschillen kunnen ontstaan door afzonderlijke groei van beleid of wetgeving. De oplossing is het harmoniseren van beleid of wetgeving.¹⁵

2.3.6. Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid

De eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid van wetten is ook erg belangrijk. Burgers worden met de regels geconfronteerd en het bestuur en de rechter moeten deze regels toepassen. Zij moeten duidelijk voor ogen hebben wat de wetgever met de wet beoogt en wat zij zelf mogen of moeten doen of nalaten.¹⁶ Ingewikkelde en ondoorzichtige wetgeving is niet altijd te vermijden. De mogelijkheid bestaat dat de wetgeving ontoegankelijk is doordat de makers onvoldoende bekwaam zijn of dat zij onvoldoende tijd hebben om de wet helder en eenvoudig te formuleren. Vaak wordt regelgeving erg gedetailleerd doordat met alle mogelijke gevallen rekening wordt gehouden, men schiet dan tekort aan de rechtszekerheid en de doeltreffendheid. Door de overheid wordt gestreefd naar duidelijke en eenvoudige regelingen. De regelingen moeten ook bestendig zijn, zodat zij niet aan teveel wijzingen onderhevig is.¹⁷ Wetgeving moet zo beknopt mogelijk worden geformuleerd en steeds dient te worden gekeken of het niet eenvoudiger kan.¹⁸

¹³ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', Kamerstukken II 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2, p. 28.

¹⁴ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', Kamerstukken II 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2, p. 29.

¹⁵ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 47 en 48, inclusief toelichting.

¹⁶ Nota 'Zicht op wetgeving 1991', Kamerstukken II 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2, p. 30.

¹⁷ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 10, inclusief toelichting.

¹⁸ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, aanwijzing 52, inclusief toelichting.

2.4 Toetsingskader Nota Zicht op wetgeving

Feitelijk moet wetgeving aan alle in voorgaande paragraaf genoemde kwaliteitseisen voldoen. Dit is overigens niet altijd mogelijk. Om te kunnen toetsen of de wetgeving rond de hypotheekrenteaftrek van voldoende kwaliteit is, zal ik een keuze maken welke eisen het meeste van belang zijn.

Naar mijn mening is het van belang dat de wetgeving rondom de hypotheekrenteaftrek voldoet aan de *rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen*. Wetten dienen rechtmatig te zijn, zodat de burgers vertrouwen hebben in de overheid. Daarbij dient ook gekeken te worden naar de uitvoering van rechtsbeginselen. Bij de inkomstenbelasting dienen wetten in overeenstemming te zijn met het gelijkheidsbeginsel en het draagkrachtbeginsel. Op basis van het gelijkheidsbeginsel moeten gelijke gevallen gelijk behandeld worden en ongelijke gevallen ongelijk naar mate van hun ongelijkheid.¹⁹ Het draagkrachtbeginsel is een verdelingsbeginsel en gaat ervan uit dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Het draagkrachtbeginsel komt in de volgende paragraaf uitgebreider aan bod. Ook het rechtszekerheidsbeginsel speelt een grote rol, zeker bij de hypotheekrenteaftrek. Burgers zijn een langlopende verplichting aangegaan met de veronderstelling dat de hypotheekrente aftrekbaar is en blijft. Bij deze eis zal beoordeeld moeten worden of de hypotheekrenteaftrek in overeenstemming is met de rechtsbeginselen die eraan ten grondslag liggen. Toetsing aan Europese regels is vrijwel niet mogelijk bij de hypotheekrenteaftrek. De Europese landen bepalen zelf de tarieven en aftrekposten, de Europese Unie houdt alleen toezicht op deze besluiten.²⁰

De wet moet naar mijn mening ook voldoen aan *eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid*. Burgers moeten begrijpen wat de wetgeving van hen vraagt en weten wat hun rechten zijn. Het is daarbij belangrijk dat men weet waar de rechten en plichten staan.²¹ Het toetsen van deze kwaliteitseis is lastiger. Niet iedereen heeft dezelfde mening over de eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid van wetgeving. Naar mijn mening moet bij deze eis getoetst worden of de wet duidelijk geschreven is en de wetgeving niet te gedetailleerd is (uitzondering op uitzondering). Overigens is het bij deze kwaliteitseis ook van belang dat de overheid voldoende informatie beschikbaar stelt, bijvoorbeeld via de internetsite van de Belastingdienst.

¹⁹ L.G.M. Stevens, *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2009, p. 47.

²⁰ 'Belastingen', *Europese Unie*, http://europa.eu/pol/tax/index_nl.htm, bekeken op 20 januari 2013.

²¹ Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992, hoofdstuk 3. Voornamelijk wetstechnische toets.

Subsidiariteit en evenredigheid zijn eveneens belangrijke eisen waaraan wetgeving moet voldoen. De overheid moet voldoende ruimte laten voor het zelfregulerend vermogen van de burger. De overheid mag pas ingrijpen als de doelstellingen anders niet worden gehaald. Bij het ingrijpen moet dan wel gekeken worden naar de zwaarte van dat ingrijpen. Bij de toetsing aan deze kwaliteitseis ga ik bekijken of de overheid heeft ingegrepen en of deze ingreep gerechtvaardigd is. Voor de beoordeling of de ingreep gerechtvaardigd is, ga ik beoordelen of de overheid ook met een minder zwaar middel had kunnen ingrijpen. Maar ook of de doelen van de overheid behaald kunnen worden door het zelfregulerend vermogen van de burgers.

2.5 Draagkrachtbeginsel

In voorgaande paragraaf heb ik de naar mijn mening belangrijkste kwaliteitseisen uit de Nota Zicht op wetgeving behandeld. Naast deze eisen dient de regeling voor hypotheekrenteaftrek ook te voldoen aan een fiscaal beginsel, namelijk het draagkrachtbeginsel.

De Wet IB 2001²² heeft, net als de Wet IB 1914²³ en de Wet IB 1964²⁴, het draagkrachtbeginsel als grondslag. Kort gezegd houdt het draagkrachtbeginsel in dat de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen. Het door Adam Smith genoemde ‘ability to pay’ principe.²⁵ De verdeelingsmaatstaven die van toepassing kunnen zijn, zijn het inkomen, het vermogen of de consumptie of een combinatie van deze maatstaven.²⁶ In de inkomstenbelasting vindt op basis van het draagkrachtbeginsel heffing naar inkomen plaats. Deze heffing wordt door het Nederlandse volk als rechtvaardig ervaren.²⁷ Persoonlijke omstandigheden kunnen invloed hebben op de draagkracht, bijvoorbeeld het aantal kinderen of een slechte gezondheid waardoor hoge ziektekosten ontstaan.²⁸ In de inkomstenbelasting wordt belasting geheven aan de hand van een progressieve tariefstructuur. Naar mate het inkomen van belastingplichtigen stijgt, loopt het tarief middels tariefschijven op.

In de wet ontbreekt een duidelijke omschrijving van het inkomensbegrip, er wordt volstaan met een opsomming van inkomen. Over het inkomensbegrip zijn verschillende theorieën. Rijkers en

²² Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3.

²³ Kamerstukken II 1911/12, 144, nr. 3.

²⁴ Kamerstukken II 1958/59, 5 380, nr. 3.

²⁵ R.E.C.M. Niessen, *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2010, p. 72.

²⁶ L.G.M. Stevens, *Elementair Belastingrecht 2011/2012*, Deventer: Kluwer 2011, p.11.

²⁷ R.E.C.M. Niessen, *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2010, p. 354.

²⁸ C.A. de Kam e.a., *Belastingrecht in Hoofdpijnen*, FED Fiscale studieserie nr. 38, Deventer: Kluwer 2012, p. 21.

Van Vijfeijken pleiten bijvoorbeeld voor een vermogensvergelijkingstheorie.²⁹ Bij de vermogensvergelijkingstheorie wordt elke (netto)vermogensmutatie als inkomen aangemerkt. Ook wel alle opbrengsten minus de kosten.

Vermogensbezit leidt tevens tot extra draagkracht.³⁰ Over dit vermogen is een belastingplichtige vermogensrendementsheffing verschuldigd. Met de forfaitaire vermogensrendementsheffing wordt een te grote inbreuk gemaakt op het draagkrachtbeginsel.³¹ In plaats van de werkelijk genoten inkomsten te belasten wordt een forfaitair bepaald inkomen belast.³² Tevens kan de heffingsgrondslag van box 3 niet negatief zijn en wordt belasting geheven tegen een vast tarief van 30%. Voor het bepalen van het vermogensrendement kunnen twee methoden gebruikt worden, namelijk de vermogensaanwasmethode en de vermogenswinstmethode. Bij de vermogensaanwasmethode vormt de waardeverandering van een vermogensbestanddeel inkomen. Deze methode is goed toepasbaar bij vermogensbestanddelen die te vergelijken zijn met liquide middelen, zoals een effectenportefeuille en een aanmerkelijkbelangpakket.³³ Bij de vermogenswinstmethode wordt als inkomen aangemerkt hetgeen in geldvorm is gerealiseerd.

Het draagkrachtbeginsel is overigens geen algemeen beginsel van behoorlijke wetgeving, waardoor het beginsel alleen binnen het belastingrecht geldt. Het draagkrachtbeginsel wordt ook wel de morele kern van een inkomstenbelasting genoemd.³⁴ Eigenlijk is het draagkrachtbeginsel een fiscale uitwerking van het gelijkheidsbeginsel. Burgers dienen gelijk behandeld te worden, tenzij sprake is van ongelijke gevallen, dan dienen zij naar mate van hun ongelijkheid behandeld te worden.³⁵ Volgens Gribnau zijn burgers met een grotere draagkracht ongelijk aan burgers met een geringere draagkracht, zodat zij meer belasting kunnen en

²⁹ A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, 'Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010, p. 252.

³⁰ C.A. de Kam e.a., *Belastingrecht in Hoofdpijnen*, FED Fiscale studieserie nr. 38, Deventer: Kluwer 2012, p. 23.

³¹ A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, 'Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010, p. 254 e.v..

³² J.L.M. Gribnau, 'Rechtsbeginselen en evaluatie van belastingwetgeving', in: A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 65.

³³ A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, 'Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010, p. 256.

³⁴ J.L.M. Gribnau, 'Rechtsbeginselen en evaluatie van belastingwetgeving', in: A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 62.

³⁵ R.E.C.M. Niessen, *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2010, p. 72.

moeten betalen.³⁶ In de wet vindt echter geen uitwerking plaats van het draagkrachtbeginsel. Het doel van het draagkrachtbeginsel is tot een rechtvaardige verdeling van de belastingdruk evenredig aan de draagkracht van burgers te komen. In deze paragraaf is al eerder aangegeven dat de bepaling van het inkomen of het vermogensrendement bij het verdelen van de belastingdruk van belang is.

De inkomstenbelasting gaat uit van het draagkrachtbeginsel. Ik vind het van belang dat bij de toetsing van de regeling voor hypotheekrenteaftrek ook getoetst wordt aan het draagkrachtbeginsel. Daarbij ga ik beoordelen of er sprake is van gelijke gevallen. Vervolgens moet bij deze gelijke gevallen de belastingdruk rechtvaardig verdeeld worden (aan de hand van de draagkracht). De uitwerking van de toetsing aan het draagkrachtbeginsel wordt besproken in hoofdstuk 5.

2.6 Conclusie

Om de kwaliteit van wetgeving te toetsen heeft het kabinet in de Nota Zicht op wetgeving zes kwaliteitseisen opgesteld, namelijk rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen, doeltreffendheid en doelmatigheid, subsidiariteit en evenredigheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid, onderlinge afstemming en eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid. Deze kwaliteitseisen zijn allen kort besproken. Allereerst is naar mijn mening de eis rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen van belang. Hierbij moet ook gekeken worden naar de rechtszekerheid. Burgers zijn immers een langlopende verplichting aangegaan in de veronderstelling dat de hypotheekrente aftrekbaar blijft. Ook de eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid is een belangrijke eis. Burgers moeten op de hoogte zijn van hun rechten en plichten en zij moeten weten waar zij deze rechten en plichten kunnen vinden. Overigens is ook subsidiariteit en evenredigheid van belang. De overheid moet toetsen of overheidsingrijpen noodzakelijk is of dat door het zelfregulerend vermogen van de burger de doelstellingen ook gehaald worden. Indien de overheid ingrijpt dient gekeken te worden naar de zwaarte van dit ingrijpen, dit mag niet onevenredig zijn. Vervolgens is het draagkrachtbeginsel besproken. Het draagkrachtbeginsel is geen algemeen beginsel van behoorlijke wetgeving, waardoor het beginsel alleen binnen het belastingrecht geldt. De inkomstenbelasting is gebaseerd op het draagkrachtbeginsel. De sterkste schouders moeten de zwaarste lasten dragen. In het volgende

³⁶ J.L.M. Gribnau, 'Rechtsbeginselen en evaluatie van belastingwetgeving', in: A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer, 2006, p. 63.

hoofdstuk wordt de historie en huidige regeling van hypotheekrenteaftrek besproken. Hierbij komen de wijzingen sinds het ontstaan van de hypotheekrenteaftrek aan bod. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek behandeld. Vervolgens bespreek ik de huidige regeling en enkele alternatieven en ga ik deze regelingen toetsen aan de hand van het opgestelde toetsingskader.

3. Historie en huidige regeling

3.1 Inleiding

Al geruime tijd is de hypotheekrenteaftrek een hot item. Het was lange tijd onduidelijk of de hypotheekrenteaftrek werd afgeschaft, werd beperkt of in stand werd gehouden. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de historie van de hypotheekrenteaftrek. In het verleden zijn al enkele beperkingen in de hypotheekrenteaftrek aangebracht, zoals maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek en het invoeren van de bijleenregeling. De regeling zoals deze gold in 2012 wordt besproken, zodat duidelijk wordt welke wijzigingen met ingang van 1 januari 2013 hebben plaatsgevonden. De huidige regeling komt daarom ook uitgebreid aan bod. Tevens wordt per 1 januari 2014 een tariefswijziging voorgesteld.

3.2 Historie hypotheekrenteaftrek

3.2.1. Wet op de vermogensbelasting 1892

Voor 1893 werd nooit inkomstenbelasting geheven. Alleen op primaire levensbehoeften werd een belasting, in de vorm van accijnzen, geheven.³⁷ De mensen met de lagere inkomens betaalden in verhouding meer belasting dan de mensen met hogere inkomens. In 1893 is een soort van inkomstenbelasting ingevoerd, namelijk de Wet VB 1892.³⁸ Iedere Nederlander moest belasting betalen over het inkomen dat hij verdiende. De hypotheekrenteaftrek werd door minister Pierson als onderdeel van de Wet VB 1892 ingevoerd.³⁹ Deze wet moest ervoor zorgen dat de belastingheffing rechtvaardiger werd.⁴⁰ De eigen woning werd in de Wet VB 1892 als inkomstenbron gezien. De gedachte hierachter was dat degenen die een eigen woning hadden, deze konden verhuren en daardoor huurinkomsten ontvingen. Indien de belastingplichtige zelf in de eigen woning woonde, was hij geen huur verschuldigd en was sprake van een voordeel. Voor de heffing van belasting werd uitgegaan van een fictieve huurwaarde van de eigen woning. Deze huurwaarde werd bij het inkomen geteld en daarover werd belasting geheven.⁴¹

³⁷ E. de Witte, 'Hypotheekrenteaftrek in historisch perspectief', *Belasting Magazine* april 2012, p. 12.

³⁸ Deze wet is in werking getreden op 1 mei 1915 (Wet van 19 december 1914, *Stb.* 1914, 563).

³⁹ S.G. Grob, 'Hypotheekrenteaftrek in perspectief', *ESB* 2005, nr. 4455, p. 103.

⁴⁰ C.A.L. Smit, *Omwille der billijkheid. De strijd over de invoering van de inkomstenbelasting in Nederland*, Amsterdam: Wereldbibliotheek 2002, p. 251.

⁴¹ 'Geschiedenis hypotheekrenteaftrek', *HomeFinance*, <http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/hypotheekrenteaftrek/geschiedenis-hypotheekrenteaftrek.asp>, bekeken op 15-11-2012.

De kosten ten behoeve van de eigen woning waren aftrekbaar, bijvoorbeeld onderhoudskosten, waardevermindering en de betaalde hypotheekrente.⁴²

De Wet VB 1892 is de basis van de huidige hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait (voorheen: huurwaardeforfait). Wel is de gedachtegang met betrekking tot de eigen woning in de loop der jaren gewijzigd. Ook zijn een aantal beperkingen in de hypotheekrenteaftrek aangebracht. Hierna wordt besproken welke wijzigingen zijn opgetreden sinds de Wet VB 1892.

3.2.2. Wet op de inkomstenbelasting 1914

De Wet IB 1914 was de eerste volledige inkomstenbelasting die in Nederland werd geheven. Deze wet ging uit van de bronnentheorie. Bij de bronnentheorie wordt het inkomen uit vaste permanente bronnen belast, incidentele voordelen zijn onbelast.⁴³ Het belastingjaar liep van 1 mei tot en met 30 april. De inkomstenbelasting had als grondslag: de bronnen van inkomen die op 1 mei aanwezig waren.⁴⁴ Onder de Wet IB 1914 werden de inkomsten uit de volgende bronnen belast: onroerende zaken,⁴⁵ roerend kapitaal, onderneming en arbeid.⁴⁶

Het verschil met de Wet VB 1892, waarin belasting werd geheven over veronderstelde opbrengsten, is dat op basis van de Wet IB 1914 over het reële inkomen belasting werd geheven.⁴⁷ De eigen woning vormde hierop een uitzondering. Bij de eigen woning werd namelijk belasting geheven over het reële inkomen alsook over het fictieve inkomen. Onder het reële inkomen vielen de huur- en pachtsommen en uitkeringen met betrekking tot opstal. Het fictieve inkomen bestond uit de huurwaarde van gebouwen bij eigen gebruik van de woning.⁴⁸ In de memorie van toelichting van het wetsontwerp werd gesteld dat bij eigen gebruik van de woning sprake is van inkomen in natura. Alle op de belastingplichtige drukkende onderhoudskosten konden in aftrek worden gebracht op het inkomen, zoals zakelijke lasten, kosten van onderhoud en kosten van verzekering.⁴⁹ De hypotheekrente was eveneens aftrekbaar.⁵⁰

⁴² E. de Witte, 'Hypotheekrenteaftrek in historisch perspectief', *Belasting Magazine* april 2012.

⁴³ P.H.J. Essers & M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht Studenteneditie 2011-2012*, Deventer: Kluwer 2011.

⁴⁴ W.G. Douma, *De inkomstenbelasting 1941, handleiding voor de Practijk*, Groningen: Wolters 1942, p. 12.

⁴⁵ In de Wet IB 1914 werd het begrip onroerende goederen gebruikt.

⁴⁶ A.L.C. Simons, 'Is de eigen woning wel een bron van inkomen', *WFR* 2000/450, par. 2.

⁴⁷ A.L.C. Simons, 'Is de eigen woning wel een bron van inkomen', *WFR* 2000/450, par. 2.

⁴⁸ A.L.C. Simons, 'Is de eigen woning wel een bron van inkomen', *WFR* 2000/450, par. 2.

⁴⁹ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn & L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer, 2005, p. 21.

⁵⁰ *Kamerstukken II* 1980/81, 16 668, nr. 2, p. 12.

3.2.3. Besluit op de inkomstenbelasting 1941

In het Besluit IB 1941 is de bronnentheorie van de Wet IB 1914 niet geheel verlaten, wel wordt een ruimere opvatting gehanteerd.⁵¹ Belasting wordt voortaan geheven over het inkomen van het afgelopen kalenderjaar.⁵² In het Besluit IB 1941 zijn vier inkomstenbronnen opgenomen, namelijk de zuivere opbrengst van eigen onderneming en van arbeid, de zuivere opbrengst van vermogen, de zuivere inkomsten in de vorm van periodieke uitkeringen en de zuivere inkomsten uit speculatie.⁵³ Ook in deze wet behoort de eigen woning tot de opbrengst van vermogen. De huurwaarde wordt als opbrengst in natura gezien voor het eigen gebruik van de woning. Op deze opbrengst komen de volgende kosten in mindering: onderhoudskosten, afschrijving (max. 10% van de huurwaarde) en de rente van schulden ten behoeve van de woning.⁵⁴

3.2.4. Wet op de inkomstenbelasting 1964

Ook de Wet IB 1964 is gebaseerd op het bronnenstelsel. In deze wet werd onderscheid gemaakt in de bronnen winst uit onderneming, inkomsten uit arbeid, winst uit aanmerkelijk belang, inkomsten uit vermogen en periodieke uitkeringen en verstrekkingen. De inkomsten uit de eigen woning vielen onder de inkomsten uit vermogen.⁵⁵ De reden voor deze wijze van heffing is de beleggingsgedachte.⁵⁶ De beleggingsgedachte gaat ervan uit dat bij verhuur huurinkomsten worden ontvangen. Deze huurinkomsten worden, verminderd met de gemaakte kosten en lasten en afschrijving, in de heffing betrokken. Niet alleen het hoofdverblijf viel onder het begrip eigen woning, maar ook de andere eigen woningen.⁵⁷ De kosten voor de eigen woning waaronder rente van schulden en kosten van geldleningen zijn aftrekbaar.⁵⁸ In 1971 is artikel 42a Wet IB 1964 in werking getreden. Dit artikel bepaalt dat de woning ter beschikking moet staan tot de belastingplichtige, anders is geen sprake van een eigen woning.⁵⁹ De wetgever was van mening dat het bestedingselement ook moest meewegen. Het voordeel uit

⁵¹ *Toelichting en Leidraad bij het besluit op de inkomstenbelasting 1941 (resolutie van den Secretaris-Generaal van het Departement van financiën d.d. 29 augustus 1941, nr.178)*, 's-Gravenhage: Algemeene Landsdrukkerij 1941, p. 3.

⁵² W.G. Douma, *De inkomstenbelasting 1941, handleiding voor de Practijk*, Groningen: Wolters 1942, p. 13.

⁵³ W.G. Douma, *De inkomstenbelasting 1941, handleiding voor de Practijk*, Groningen: Wolters 1942, p. 6 en 7.

⁵⁴ W.G. Douma, *De inkomstenbelasting 1941, handleiding voor de Practijk*, Groningen: Wolters 1942, p. 78 - 80.

⁵⁵ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 13 en 14.

⁵⁶ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 21.

⁵⁷ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 28.

⁵⁸ Art. 42a lid 1 onderdeel b Wet IB 1964.

⁵⁹ B. Tichelman, *Wet op de inkomstenbelasting 1964*, Zwolle: W.E.J. Theenk Willink 1977, p. 316.

eigen woning wordt voortaan uitgedrukt in een netto-huurwaardeforfait. Het netto-huurwaardeforfait is de bruto-huurwaarde verminderd met de begrote onderhoudskosten, de vaste lasten en de afschrijvingen.⁶⁰ Deze kosten komen dus niet meer separaat in aftrek.⁶¹ De financieringskosten zijn niet in het netto-huurwaardeforfait opgenomen. De hypotheekrente blijft dus aftrekbaar.⁶² De bij te tellen netto-huurwaarde bedroeg 1,3% van de waarde in het economisch verkeer. Hierbij werd bij het hoofdverblijf gekeken naar de waarde in bewoonde staat en bij de overige woningen naar de waarde in vrij opleverbare staat.⁶³

Vanaf 1997 was het huurwaardeforfait mede afhankelijk van de gemiddelde huurontwikkeling in de huursector en de gemiddelde waardeontwikkeling in de koopsector.⁶⁴ De gedachte hierachter was dat er meer evenwicht ontstond tussen huurders en eigenwoningbezitters.⁶⁵

3.3 Wet inkomstenbelasting 2001⁶⁶

Met de invoering van de Wet IB 2001 vond een ingrijpende wijziging van het belastingstelsel plaats. Wel blijft het bronnenstelsel nog steeds het uitgangspunt.⁶⁷ De inkomsten uit bronnen worden onderverdeeld in drie boxen, namelijk:

- Box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning;
- Box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang; en
- Box 3: belastbaar inkomen uit vermogen.

Als gekeken wordt naar de systematiek van de wet zou de eigen woning naar mijn mening bij het boxenstelsel in box 3 thuis horen. De eigen woning heeft voornamelijk een vermogenskarakter. In paragraaf 5.3 wordt hier uitgebreider op in gegaan. Toch valt de eigen woning in de Wet IB 2001 niet meer onder inkomsten uit vermogen. De eigenwoningregeling zoals die gold in de Wet IB 1964 is gehandhaafd.⁶⁸ Aan deze handhaving liggen enkele

⁶⁰ *Kamerstukken II 1980/81*, 16 668, nr. 2, p. 13.

⁶¹ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 22.

⁶² C. Bruijsten en M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR* 2007/119.

⁶³ *Kamerstukken II 1980/81*, 16 668, nr. 2, p. 4.

⁶⁴ *Kamerstukken II 1999/2000*, 26 727, nr. 7, p. 173 - 174.

⁶⁵ A.J.M. Arends, 'De eigen woning', in A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer 2006, p. 461.

⁶⁶ Tevens regeling zoals deze geldt in 2012.

⁶⁷ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 14.

⁶⁸ A.J.M. Arends, 'De eigen woning', in A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer 2006, p. 459.

argumenten ten grondslag, namelijk de langlopende verplichtingen bij een eigen woning.⁶⁹ De wetgever moet hier ook rekening mee houden. Dit zorgt voor rechtszekerheid voor de belastingplichtigen.⁷⁰ Een regimewijziging (met aftrekbeperingen) werd niet realistisch geacht en dit zou ook gevolgen hebben voor de woningmarkt en de bouwsector. Een overgangsregeling zou hiervoor onvoldoende oplossing bieden.⁷¹

Met de invoering van de Wet IB 2001 is wel een belangrijke wijziging met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek doorgevoerd. De hypotheekrente is nog maar maximaal 30 jaar aftrekbaar. 30 jaar wordt als gebruikelijke aflossingstermijn gezien.⁷² Alle schulden ten behoeve van de eigen woning die per 1 januari 2001 bestonden vallen onder de overgangsregeling. Deze houdt in dat de dertigjaarstermijn per 1 januari 2001 aanvangt. Ook behoort alleen de eigen woning, die als hoofdverblijf dient, tot het inkomen in box 1. Overige woningen behoren tot de rendementsgrondslag van box 3.⁷³ Wel zijn enkele uitzonderingen opgenomen, zoals bij de leegstand of aanbouw van een woning. Indien deze woning in het betreffende kalenderjaar of de drie daaropvolgende jaren is bestemd als eigen woning, dan wordt deze woning ook als eigen woning gezien bij aankoop.⁷⁴

Na de invoering van de Wet IB 2001 is nog een aantal wijzigingen aangebracht in de eigenwoningregeling. In 2004 is de bijleenregeling ingevoerd. De bijleenregeling zorgt voor een verdere beperking van de hypotheekrenteaftrek. Belastingplichtigen zijn, indien zij hun recht op aftrek van hypotheekrente willen behouden, verplicht om de opbrengst van hun verkochte woning, na aflossing van eigenwoningschuld, in de nieuwe woning te stoppen.⁷⁵ De bijleenregeling is ingevoerd om het verschil tussen eigenwoningbezitters die regelmatig verhuizen en eigenwoningbezitters die dat niet doen te verkleinen. Bij verkoop van de eigen woning met een overwaarde en vervolgens volledige financiering van de nieuwe eigen woning, bleven in privé geldmiddelen over die de belastingplichtige vrij kon besteden (bijv. beleggen of

⁶⁹ Nota 'Belastingen in de 21e eeuw: een verkenning', *Kamerstukken II* 1997/98, 25 810, nr. 2, p. 42.

⁷⁰ A.J.M. Arends, 'De eigen woning', in A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer 2006, p. 460.

⁷¹ Nota 'Belastingen in de 21e eeuw: een verkenning', *Kamerstukken II* 1997/98, 25 810, nr. 2, p. 42.

⁷² R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 75.

⁷³ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 24 - 25.

⁷⁴ Art. 3.111 lid 3 Wet IB 2001.

⁷⁵ R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005, p. 89.

consumenten).⁷⁶ Indien meer wordt geleend dan volgens de bijleenregeling is toegestaan, is de rente over dit meerdere niet aftrekbaar als eigenwoningrente. Het niet aftrekbare deel van de lening behoort tot de rendementsgrondslag van box 3.⁷⁷

Vervolgens is in 2005 artikel 3.123a Wet IB 2001 (ook wel: Wet Hillen) ingevoerd.⁷⁸ Deze wet wil de aflossing van de eigenwoningschuld stimuleren. Bij een lage of geen eigen woningschuld is geen aftrek van hypotheekrente meer mogelijk en krijgen belastingplichtigen onder voorwaarden een aftrekpost. De bijtelling van het eigen woningforfait is namelijk hoger dan de betaalde hypotheekrente. Door deze aftrekpost is geen belasting verschuldigd over de eigen woning.⁷⁹ Per 1 januari 2009 is het maximumbedrag van het eigenwoningforfait vervallen.⁸⁰ De wetgever is van mening dat bij een waarde van meer dan 1 miljoen euro het beleggingsaspect een grotere rol gaat spelen.⁸¹ Deze aanpassing heeft ook invloed op de aftrek van de hypotheekrente. De bovengrens van het eigenwoningforfait is verdwenen en daardoor stijgt bij woningen van meer dan 1 miljoen euro het eigenwoningforfait. De betaalde hypotheekrente blijft gelijk terwijl het eigenwoningforfait stijgt, per saldo leidt dit tot een lagere aftrekpost uit eigen woning. Het eigenwoningforfait wordt vastgesteld aan de hand van onderstaande tabel.⁸² Voor de waarde van de woning wordt uitgegaan van de WOZ-waarde.

Meer dan	Maar niet meer dan	Op jaarbasis gesteld op
-	€ 12.500	Nihil
€ 12.500	€ 25.000	0,20% van deze waarde
€ 25.000	€ 50.000	0,35% van deze waarde
€ 50.000	€ 75.000	0,45% van deze waarde
€ 75.000	€ 1.040.000	0,60% van deze waarde
€ 1.040.000	-	€ 6.360 vermeerderd met 1,55% van de eigenwoning-waarde voor zover deze uitgaat boven € 1.040.000

⁷⁶ P.H.J. Essers en M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht Studenteneditie 2011-2012*, Deventer: Kluwer 2011, par. 3.6.6.B.a.

⁷⁷ A.W. van der Werf, 'Heilige huisjes onder vuur', *Belasting Magazine* april 2012, p. 16.

⁷⁸ A.W. van der Werf, 'Heilige huisjes onder vuur', *Belasting Magazine* april 2012, p. 17.

⁷⁹ *Beperking hypotheekrenteaftrek, gevolgen voor bouwproductie en woningmarkt*, Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Almere: PlantijnCasparie januari 2007, p. 24-25.

⁸⁰ Wet van 20 december 2007, *Stb.* 2007, 562.

⁸¹ P.H.J. Essers en M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht Studenteneditie 2011-2012*, Deventer: Kluwer 2011, par. 3.6.3.C.b.

⁸² Art. 3.112 Wet IB 2001.

3.4 Commissie van Dijkhuizen

De Commissie van Dijkhuizen (hierna: de Commissie) is ingesteld om een onderzoek te doen naar een herziening van de inkomstenbelasting. Een van de voornaamste doelen is een mogelijkheid vinden voor een budget-neutrale verlaging van de belastingtarieven. In het navolgende wordt voornamelijk ingegaan op de voorstellen voor de hypotheekrenteaftrek.

De Commissie stelt een gedegen herziening van de woningmarkt voor (zowel koop- als huurwoningen).⁸³ De Commissie geeft in haar rapport aan dat de renteaftrek behouden moet blijven, maar dat de aflossing van de hypothecaire leningen tijdens de looptijd gestimuleerd moet worden. Hiervoor heeft de Commissie een tweetal maatregelen opgesteld namelijk: de renteaftrek via een forfaitair annuïtair schema gedurende 30 jaar verminderen en het afschaffen van de kapitaalverzekeringen. Overigens is de Commissie van mening dat aflossing niet verplicht moet worden gesteld, maar door de beperking van renteaftrek zou dit wel een stimulans moeten zijn.⁸⁴ Verder geeft de Commissie aan dat het van belang is om bestaande en nieuwe gevallen gelijk te behandelen. Uit de doorrekeningen van het CPB⁸⁵ blijkt dat het gelijk behandelen van bestaande en nieuwe gevallen plusminus 0,5 miljard euro oplevert. Zowel de voorgestelde beperking van de renteaftrek, door middel van aflossing via een annuïtair aflossingschema als de afschaffing van de kapitaalverzekeringen is door de regering overgenomen. De aflossing is echter door de regering voor nieuwe hypotheekleningen verplicht gesteld, terwijl de Commissie pleit voor vrijwillige aflossing.

Naast deze wijzingen stelt de Commissie ook voor om de hypotheekrenteaftrek en de bijtelling van het eigenwoningforfait plaats te laten vinden tegen het tarief van de nieuw voorgestelde eerste schijf (37%). De Commissie wil het aantal tariefschijven verminderen van vier naar twee. De tweede schijf krijgt een tarief van 49%. Hierdoor ontstaat een soort vlaktaks (ook wel: proportionele belasting). Bij een vlaktaks wordt het gehele inkomen tegen hetzelfde tarief belast. Door de aftrek van hypotheekrente plaats te laten vinden tegen 37% komt de hoogte van de aftrek los te staan van de hoogte van het inkomen. De regering heeft dit voorstel niet overgenomen in de nieuwe wetgeving.

⁸³ *Rapport Naar een activerender belastingstelsel (interimrapport)*, Commissie inkomstenbelasting en toeslagen (Van Dijkhuizen), Den Haag: oktober 2012, p. 76.

⁸⁴ *Rapport Naar een activerender belastingstelsel (interimrapport)*, Commissie inkomstenbelasting en toeslagen (Van Dijkhuizen), Den Haag: oktober 2012, p. 77.

⁸⁵ *Economische effecten pakket Commissie Van Dijkhuizen*, Den Haag: CPB 17 oktober 2012.

3.5 Regeling 2013

De wet 'Herziening fiscale behandeling eigen woning' is aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer en op 27 december 2012 gepubliceerd in het Staatsblad.⁸⁶ Deze wet bevat zowel afspraken uit het Begrotingsakkoord 2013⁸⁷ als uit het regeerakkoord van de VVD en de PVDA 'Bruggen slaan'.⁸⁸ Naast de fiscale maatregelen zijn de laatste jaren ook de hypotheekverstrekkingregels scherper geworden, hier ga ik in hoofdstuk 4 uitgebreid op in.

3.5.1. Annuïteit

De belangrijkste nieuwe maatregel in het wetsvoorstel is de eis dat leningen die na 1 januari 2013 worden aangegaan in maximaal dertig jaar, ten minste annuïtair en volledig moeten worden afgelost,⁸⁹ anders is de hypotheekrente niet meer aftrekbaar.⁹⁰ Een hypotheek waarbij lineair wordt afgelost is dus ook toegestaan. De annuïtaire aflossing wordt getoetst aan de resterende hoogte van de schuld en niet aan het jaarlijks af te lossen bedrag.⁹¹ Het doel van deze aflossingseis is de schulden te verminderen.

In het najaar van 2011 heeft de Nederlandsche Bank⁹² al aangegeven dat aflossingsvrije hypotheekleningen ontmoedigd moeten worden. Het doel is om de schulden te verminderen en het weerstandsvermogen van huishoudens te verbeteren. Het voorstel van de Nederlandsche Bank is om een fictief aflossingsschema in aanmerking te nemen. Hierdoor is steeds minder hypotheekrente fiscaal aftrekbaar en dit zou voor belastingplichtigen een stimulans kunnen zijn om hun hypotheekleningen af te lossen. In het voorjaar van 2012 geeft Staatssecretaris Weekers aan dat daadwerkelijk afgelost moet worden, wil men recht houden op hypotheekrenteaftrek.⁹³

Er bestaat recht op hypotheekrenteaftrek onder de nieuwe regeling als aan de volgende vier eisen wordt voldaan: de lening moet zijn aangegaan voor de eigen woning, de aflossingsverplichting moet contactueel zijn vastgelegd, aan deze aflossingsverplichting moet worden voldaan en er geldt een informatieplicht bij schulden die zijn aangegaan bij niet-

⁸⁶ Wet van 20 december 2012, *Stb.* 2012, 670.

⁸⁷ Voorjaarsnota 2012, *Kamerstukken II* 2011-12, 33 280, nr. 1.

⁸⁸ Regeerakkoord 'bruggen slaan', Rijksoverheid, <http://www.rijksoverheid.nl/regering/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/10/29/regeerakkoord.html>, bekeken op 12 januari 2013.

⁸⁹ Art. 3.119a lid 1 onderdeel b Wet IB 2001.

⁹⁰ Art. 3.119a jo. art. 3.120 Wet IB 2001.

⁹¹ J.E. van den Berg, 'Fiscale wijzigingen rond de eigen woning', *Fiscaal tijdschrift Vermogen*, december 2012.

⁹² *Overzicht Financiële Stabiliteit*, De Nederlandsche Bank, Amsterdam: najaar 2011, nr. 14, p. 22.

⁹³ *Kamerbrief Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek (reactie motie Kuiper c.s.)*, Den Haag: MvF 25 mei 2012, nr. AFP/2012/302U.

administratieplichtigen.⁹⁴ Deze informatieplicht geldt bij leningen tussen particulieren en leningen tussen de directeur-groootaandeelhouder en zijn B.V..⁹⁵ Indien aan een van de vier eisen niet wordt voldaan, is geen sprake van een eigenwoningschuld en valt de lening in box 3. In de wet worden vier toetsmomenten opgenomen om te kijken of is voldaan aan de aflossingseis. Het eerste toetsmoment is op 31 december.⁹⁶ Deze toets vindt jaarlijks plaats. Verder zijn er drie extra toetsmomenten, namelijk bij de vervreemding van de eigen woning, bij het wijzigen van de maandelijkse rentevoet en bij het oversluiten van de schuld.⁹⁷

Het aflossingsschema blijft gekoppeld aan de belastingplichtige.⁹⁸ Hiermee wil het kabinet voorkomen dat na een huurperiode tussen twee koopwoningen een nieuw schema van 360 maanden kan beginnen.⁹⁹ Het kabinet houdt ook rekening met tijdelijke incidentele betalingsproblemen voor de aflossingseis. Als een belastingplichtige in een jaar te weinig aflost, kan dit het volgende jaar worden ingehaald, zonder het recht op hypotheekrenteaftrek kwijt te raken.¹⁰⁰ Het kabinet voert ook nog enkele mogelijkheden aan om afwijkingen in het aflossingsschema op te vangen:¹⁰¹

- Bij onvoldoende betalingscapaciteit mag in het tweede jaar na het jaar van ontstaan van de aflossingsachterstand een nieuw aflossingsschema worden overeengekomen. Ook dit aflossingsschema moet voldoen aan de eis van annuïteit.¹⁰²
- Bij een fout in de betaling of in de berekening van het aflossingsbedrag vervalt het recht op renteaftrek niet, mits de belastingplichtige dit aannemelijk kan maken.¹⁰³
- Indien sprake is van langdurige betalingsproblemen en de belastingplichtige aannemelijk kan maken dat bij vaststelling van een nieuw aflossingsschema in het tweede jaar na het jaar van ontstaan van de aflossingsachterstand nog niet aan de aflossingsverplichtingen kan worden voldaan, dan mag uiterlijk in het vierde jaar na het jaar van ontstaan van de

⁹⁴ Art. 3.119a lid 1 onderdelen a – d Wet IB 2001.

⁹⁵ Art. 3.119g lid 1 Wet IB 2001.

⁹⁶ Art. 3.119c lid 5 onderdeel a Wet IB 2001.

⁹⁷ Art. 3.119c lid 5 onderdelen b – d Wet IB 2001.

⁹⁸ Art. 3.119c lid 6 Wet IB 2001.

⁹⁹ J.E. van den Berg, 'Fiscale wijzigingen rond de eigen woning', *Fiscaal tijdschrift Vermogen*, december 2012.

¹⁰⁰ Art. 3.119e lid 1 Wet IB 2001.

¹⁰¹ MvT bij Wet 'herziening fiscale behandeling eigen woning', onderdeel 2, Aanpassing begrip eigenwoningschuld, *V-N* 2012/49.13.

¹⁰² Art. 3.119e lid 2 onderdeel a Wet IB 2001.

¹⁰³ Art. 3.119e lid 2 onderdeel b Wet IB 2001.

aflossingsachterstand een nieuw aflossingsschema overeen worden gekomen. De renteaftrek blijft dan alsnog bestaan.¹⁰⁴

Indien de lening niet meer als eigenwoningschuld wordt aangemerkt, dan vindt geen terugname van renteaftrek plaats.

3.5.2. Kapitaalverzekering eigen woning¹⁰⁵

De vrijstellingen in box 1 en 3 voor de op of na 1 januari 2013 afgesloten kapitaalverzekeringen worden afgeschaft. Door de aflossingseis bij leningen aangegaan op of na 1 januari 2013 is een kapitaalverzekering eigen woning niet meer nodig. Bij wet van 20 december 2012 is dit fiscaal gefaciliteerd product afgeschaft.¹⁰⁶ De kapitaalverzekering valt vanaf 1 januari 2013 in box 3. Voor bestaande hypotheke blijft de vrijstelling van de KEW gelden. Wel kan pas gebruik worden gemaakt van de kleine vrijstelling (€ 35.700) na 15 jaar inleg en de grote vrijstelling (€ 157.000) na 20 jaar inleg. De staatssecretaris van Financiën heeft op 20 december 2012 bij besluit goedgekeurd dat deze termijnen vervallen in specifieke situaties.¹⁰⁷ Het gaat hierbij om belastingplichtigen die de eigen woning verkopen en verhuizen naar een huurwoning. Maar ook belastingplichtigen die in een moeilijke financiële situatie zitten, bijvoorbeeld bij echtscheiding of het beëindigen van fiscaal partnerschap, of indien de verkoopprijs van de verkochte woning onvoldoende is om de eigenwoningschuld geheel af te lossen en de belastingplichtige die gebruik maakt van schuldhelpverlening. Het vervallen van de tijdsclommen zorgt ervoor dat belastingplichtigen vervroegd tot afkoop over kunnen gaan. Kapitaalverzekeringen die in 2012 nog tot de grondslag van box 3 behoren kunnen tot 1 april 2013 omgezet worden in een KEW.¹⁰⁸ Hierdoor is men wel verplicht de uitkering uit de kapitaalverzekering aan te wenden voor de aflossing van de eigenwoningschuld. Indien op 31 december 2012 een onherroepelijke koopovereenkomst bestond waarvoor na 31 december 2012 een lening inclusief een kapitaalverzekering worden afgesloten, dan geldt alsnog de KEW-vrijstelling.

3.5.3. Overgangsrecht

In de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning wordt ook aandacht besteed aan overgangsrecht voor bestaande leningen. De bestaande leningen krijgen volledige

¹⁰⁴ Art. 3.119e lid 3 Wet IB 2001.

¹⁰⁵ Waar wordt gesproken over de kapitaalverzekering eigen woning worden ook de spaarrekening en het beleggingsrecht eigen woning bedoeld.

¹⁰⁶ Wet 20 december 2012, *Stb.* 2012, 670 (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning).

¹⁰⁷ Besluit van 20 december 2012, nr. BLKB 2012/1977M, *Stcrt.* 2012 nr. 26844.

¹⁰⁸ Besluit van 21 december 2012, nr. BLKB 2012/1994M, *Stcrt.* 2013 nr. 765.

eerbiedigende werking. Dit heeft als gevolg dat tot 2044 twee systemen naast elkaar bestaan. Op 31 december 2012 wordt het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld vastgesteld. Bij het oversluiten van de hypotheek of het wijzigen van de rentevastperiode treden geen wijzingen op met betrekking tot de bestaande eigenwoningschuld. Het overgangsrecht van de bestaande leningen heeft twee aanvullingen en een beperking.¹⁰⁹ Bij verkoop van de woning in 2012 en aankoop van een nieuwe woning in 2013, wordt de eigenwoningschuld net voorafgaand aan de verkoop aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld (in 2012). Het doel van deze regeling is te voorkomen dat men wacht met het verkopen van de eigen woning tot de eigenwoningschuld veilig is gesteld. Ook als op 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst bestaat en de levering van de woning in 2013 plaatsvindt, wordt de eigenwoningschuld die in 2013 ontstaat als een bestaande lening aangemerkt. Vervolgens is ook een beperking aangebracht. Indien een belastingplichtige op 31 december 2012 twee eigen woningen heeft, wordt alleen de eigenwoningschuld van de overblijvende woning als bestaande eigenwoningschuld aangemerkt.

3.5.4. Blok-hypotheek

Wil men recht hebben op hypotheekrenteaftrek (onder de regeling 2013) dan moet sprake zijn van ten minste een annuïteitenhypotheek. Deze hypotheekvorm is wat betreft de maandlasten een stuk duurder dan een aflossingsvrije hypotheek. Om starters tegemoet te komen is de zogenaamde Blok-hypotheek¹¹⁰ bedacht. De Blok-hypotheek is een (aflossingsvrije) hypotheek voor maximaal de helft van de waarde van de woning. Deze hypotheek valt in box 3, de rente is dus niet aftrekbaar. Met de Blok-hypotheek kan geld opgenomen worden waarmee de maandlasten verlaagd kunnen worden. Ook is uitdrukkelijk opgenomen dat het rentepercentage niet lager mag liggen dan de rente van de eerste hypotheek.

Tot op heden zijn banken en hypotheekverstrekkers niet van plan de Blok-hypotheek aan te bieden. Alleen de ABN-AMRO heeft aangegeven deze hypotheek op termijn in het aanbod op te nemen.¹¹¹

¹⁰⁹ Wet 20 december 2012, *Stb.* 2012, 670.

¹¹⁰ 'Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt', *Rijksoverheid*, <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/02/13/kamerbrief-over-de-aanpak-van-de-problemen-op-de-woningmarkt.html>, bekeken op 27 april 2013.

¹¹¹ 'Banken voelen niets voor aanbieden Blok-hypotheek', *Elsevier*, <http://www.elsevier.nl/Nederland/nieuws/2013/3/Banken-voelen-niks-voor-aanbieden-Blok-hypotheek-1213351W/>, bekeken op 27 april 2013.

3.6 Conclusie

In de Wet VB 1892 werd de eigen woning als bron van inkomen gezien. Sinds deze wet bestaat recht op hypotheekrenteaftrek. Het inkomen bestaat uit de huurwaarde verminderd met de aftrekbare kosten. Sinds 1971 wordt naast het beleggingselement ook het bestedingselement meegenomen. Hierdoor zijn bepaalde kosten, zoals onderhoudskosten, vaste lasten en afschrijving, niet meer afzonderlijk aftrekbaar. Deze kosten zijn namelijk al meegenomen in het netto-huurwaardeforfait. De hypotheekrente blijft wel aftrekbaar. In 2001 is de Wet inkomstenbelasting ingrijpend gewijzigd. Het bronnenstelsel blijft het uitgangspunt en de belastingheffing is onderverdeeld in drie boxen. De eigen woning is ondergebracht in box 1, terwijl de eigen woning naar mijn mening in box 3 (inkomen uit vermogen) thuishoort. De redenatie van de wetgever is dat een systeemwijziging niet realistisch werd geacht en dat een regimewijziging gevolgen zou hebben voor de woningmarkt en de bouwsector. Wel zijn sinds 2001 enkele wijzigingen in de aftrek van hypotheekrente aangebracht. Vanaf 2001 is de hypotheekrente nog maar maximaal 30 jaar aftrekbaar. In 2004 is de bijleenregeling ingevoerd, waardoor belastingplichtigen de opbrengst van hun verkochte woning in hun nieuwe woningen moeten stoppen om recht op hypotheekrenteaftrek te behouden. Om de aflossing van hypotheken te stimuleren is in 2005 de Wet Hillen ingevoerd. Indien de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrekbare hypotheekrente krijgt de belastingplichtige een vrijstelling, zodat geen belasting over de eigen woning verschuldigd is. Sinds 2009 is tevens het plafond van het eigenwoningforfait vervallen. Vanaf 2013 dienen nieuwe hypotheken in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair en volledig te worden afgelost, anders bestaat geen recht meer op hypotheekrenteaftrek. Deze aflossing wordt ieder jaar op 31 december getoetst. Door de aflossingseis is een kapitaalverzekering eigen woning niet meer nodig en daarom is dit product afgeschaft. Voor bestaande hypotheken en kapitaalverzekeringen eigen woning geldt volledig eerbiedigende werking. Door dit overgangsrecht blijven tot 2044 twee systemen naast elkaar bestaan.

4. De tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek

4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is het toetsingskader van deze thesis en de historie van de hypotheekrenteaftrek besproken. De nieuwe regeling, die geldt vanaf 1 januari 2013, is in het derde hoofdstuk besproken. In dit hoofdstuk bespreek ik zowel de tekortkomingen van de regeling in 2012, geldend voor hypotheekleningen afgesloten vóór 1 januari 2013 als van de huidige regeling. De hypotheekrente is voor bestaande leningen¹¹² voor een periode van 30 jaar geheel aftrekbaar. Deze rente moet betaald worden voor een hypotheek op de eigen woning, welke als hoofdverblijf dienst doet. De laatste jaren is er erg veel kritiek op de aftrek van hypotheekrente. De hypotheekrenteaftrek houdt de gemoederen van velen, zoals de politiek, economen, de Nederlandse Vereniging van Banken en de Nederlandse Vereniging van Makelaars bezig. Met de invoering van de nieuwe regeling is voor hypotheekleningen afgesloten na 1 januari 2013 de rente alleen nog aftrekbaar als sprake is van een annuïtaire of lineaire hypotheek waarbij aflossing van de hypotheekschuld in 30 jaar plaatsvindt. Verder wordt vanaf 2014 het aftrektarief voor zowel bestaande als nieuwe hypotheekleningen beperkt. Het tarief waartegen aftrek van hypotheekrente kan plaatsvinden wordt per jaar met 0,5% verminderd, zodat de hypotheekrente uiteindelijk aftrekbaar is tegen 38%.

4.2 Wat zijn de tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek?

Bij een bronnenstelsel worden de reële opbrengsten van bronnen belast. In de jurisprudentie¹¹³ zijn de eisen van een bron van inkomen uitgewerkt. Er moet sprake zijn van deelname aan het economische verkeer, er moet voordeel beoogd worden en dit voordeel moet ook redelijkerwijs te verwachten zijn.¹¹⁴ De eigen woning is altijd als bron van inkomen aangemerkt. Simons is echter van mening dat de eigen woning geen bron van inkomen is.¹¹⁵ Het gebruik van de eigen woning wordt namelijk als bewoning aangemerkt en dan kan geen sprake zijn van inkomen.

Het eigenwoningbezit wordt al jaren gestimuleerd door de overheid. Met name door de hypotheekrenteaftrek wordt het eigenwoningbezit gestimuleerd.¹¹⁶ De aftrek zorgt ook voor een

¹¹² Leningen afgesloten tot en met 31 december 2012.

¹¹³ Conclusie A-G Van Ballegooijen, onderdeel 3 bij Hoge Raad, 26 februari 2010, *BNB* 2010/178.

¹¹⁴ L.G.M. Stevens, *Basisboek Belastingen 2007/2008*, Deventer: Kluwer 2007, p. 82 - 83.

¹¹⁵ A.L.C. Simons, 'Is de eigen woning wel een bron van inkomen?', *WFR* 2000/450.

¹¹⁶ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, Den Haag: CPB april 2010, nr. 84, p. 46.

stimulering van de schuldfinanciering.¹¹⁷ Gezinnen zijn door de hypotheekrenteaftrek sneller geneigd om de aankoop van hun woning geheel te financieren,¹¹⁸ zodat een maximale hypotheekrenteaftrek mogelijk is. Een deel van de huishoudens heeft hierdoor een hypotheekschuld die de waarde van het huis overtreft.¹¹⁹ De (te) hoge financiering met vreemd vermogen van de eigen woning zorgt ervoor dat eigenwoningbezitters kwetsbaar zijn voor waardevermindering van de eigen woning.¹²⁰ Nederlanders hebben in verhouding met de overige Europese landen hoge private schulden, voornamelijk hypotheekschulden.¹²¹ De AFM houdt toezicht op het gedrag van financiële instellingen en maakt hierbij gebruik van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.¹²² Ook wordt naar de naleving van de wet en regelgeving gekeken. Op basis van deze gedragscode wordt de maximale lening berekend aan de hand van het gezamenlijke bruto inkomen en de geldende rente. Voorheen werd bij het bepalen van de maximale lening niet gekeken naar de waarde van het huis. Door de huidige crisis (ook op de woningmarkt) zijn de normen aangescherpt. Nu wordt bij het bepalen van de maximale hypotheek wel gekeken naar de waarde van de woning. De nieuwe regels gelden vanaf 1 augustus 2011 en zijn opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De belangrijkste punten in de Gedragscode zijn:

- de maximale hypotheek mag niet meer dan 106% van de waarde van de woning bedragen (ook wel loan-to-value genoemd);
- voor maximaal 50% van de waarde van de woning mag een aflossingsvrije hypotheek worden aangegaan; en
- er zijn minder uitzonderingen toegestaan als het inkomen niet toereikend is.

Door deze scherpe(re) normen bestaat in absolute zin minder renteaftrek.¹²³ Door minder aftrek zullen de hypotheeklasten op het niveau van de overheidsfinanciën dalen.

¹¹⁷ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758.

¹¹⁸ S.G. Grob, 'Hypotheekrenteaftrek in perspectief', *ESB* 11 maart 2005, nr. 4455.

¹¹⁹ *Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, Visie 22 economen, 22 februari 2012.

¹²⁰ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, Den Haag: CPB april 2010, nr. 84, p. 68.

¹²¹ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Den Haag: SER april 2010, p. 37.

¹²² 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen', NVB, http://www.nvb.nl/media/document/000456_gedragscode-hypothecaire-financieringen-2012-1.pdf, bekeken op 12 januari 2013.

¹²³ 'Wat betekenen de nieuwe hypotheekregels voor mij?', AFM, <http://www.afm.nl/nl/consumenten/producten/hypotheek/toezicht/nieuwe-richtlijnen/hypotheekregels-gevolgen.aspx>, bekeken op 12 januari 2013.

De Loan-to-value is sinds 1 augustus 2011, zoals hierboven besproken, 106%. In 2013 wordt gestart de Loan-to-value in zes gelijke stappen te verlagen naar 100%.¹²⁴ Dit houdt in dat maximaal een hypotheek aangegaan kan worden voor de waarde van de woning. Deze maatregel is bedoeld om huiseigenaren te beschermen tegen te zware hypotheeklasten. Per 1 augustus 2011 zijn huizenkopers ook verplicht minimaal de helft van de hypotheek tijdens de looptijd af te lossen. Deze regels zijn niet van toepassing op hypotheeklen die op 1 augustus 2011 al bestonden.

De aftrek van de hypotheekrente is momenteel niet neutraal. De hypotheekrente is aftrekbaar tegen het tarief in box 1, welke progressief is.¹²⁵ Met name de eigenwoningbezitters met een hoog inkomen profiteren van de hypotheekrenteaftrek. Naar mate het inkomen stijgt, stijgt ook het tarief. Hoe hoger het inkomen, hoe meer voordeel de eigenaren van een eigen woning hebben.¹²⁶ Uit onderzoek is gebleken dat de helft van het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek bij de 20% hoogste inkomens terecht komt.¹²⁷ Door dit belastingvoordeel is men niet snel geneigd om de hypotheekschuld af te lossen. Bij de nieuwe regeling die op 1 januari 2013 in werking is getreden, wordt de aftrek van hypotheekrente voor nieuwe hypotheeklen beperkt. Deze hypotheeklen moeten ten minste voldoen aan een annuïtair aflossingsschema en er moet ook daadwerkelijk op de hypotheeklen worden afgelost. In 2014 wordt een begin gemaakt met het verkleinen van de kosten voor de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen de hypotheekrente maximaal aftrekbaar is wordt, te beginnen bij het toptarief van 52%, per jaar met 0,5% verlaagd, zodat uiteindelijk over 28 jaar de hypotheekrente aftrekbaar is tegen maximaal 38%. Deze beperking gaat zowel voor bestaande als nieuwe hypotheeklen gelden. Naar mijn mening verdwijnt het voordeel van de hypotheekrenteaftrek voor de hogere inkomens dan geleidelijk.¹²⁸

Aan de stimulering van het eigenwoningbezit zit ook een belangrijk nadeel, namelijk het budgettaire belang. De hypotheekrenteaftrek kost de overheid veel geld. Voor 2012 is begroot dat de hypotheekrenteaftrek (verminderd met het eigenwoningforfait) de overheid € 10,1 miljard

¹²⁴ 'Nieuwe regels hypotheek', *Rijksoverheid*, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/nieuwe-regels-hypotheek>

¹²⁵ 'Fiscaal-economische uitdagingen voor een volgend kabinet', *WFR* 2006/275, par. 2.4.

¹²⁶ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Den Haag: SER april 2010, p. 37.

¹²⁷ R. Lok & P. Meuwissen, 'Helft belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens', *CBS* 12 mei 2010.

¹²⁸ Over 28 jaar is de hypotheekrente maximaal aftrekbaar tegen 38%.

gaat kosten. In 2010 en 2011 was dit nog € 9,6 respectievelijk € 9,4 miljard.¹²⁹ De verwachting in de Miljoenennota 2012 was dat de kosten tot 2016 zouden toenemen. Uit de cijfers van de Miljoenennota 2013 blijkt dat de kosten van de hypotheekrenteaftrek voor 2012 zijn bijgesteld naar € 9,3 miljard. De verwachting is dat de kosten over 2013 met € 0,1 miljard gaan stijgen. Voor de jaren 2014 – 2017 ligt de begroting van de kosten op € 9,5 miljard.¹³⁰ Mijn verwachting is dat de kosten van de hypotheekrenteaftrek in de periode 2017 – 2031 gelijk zullen blijven of enigszins zullen afnemen. De hypotheekrenteaftrek die voor 1 januari 2013 zijn afgesloten blijven bestaan en de hypotheekrente blijft aftrekbaar. Hypotheken die vanaf 1 januari 2013 zijn afgesloten dienen ten minste annuïtair worden afgelost. De aftrek van hypotheekrente daalt ieder jaar, er wordt immers ieder jaar minder rente voor de hypotheek betaald. Na 2031 zullen de kosten voor de aftrek van hypotheekrente iets gaan afnemen. De hypotheekrente is maximaal 30 jaar aftrekbaar en de rente van hypotheekrenteaftrek die voor 2001 afgesloten zijn, is dan niet meer aftrekbaar. Uiteindelijk zal de hypotheekrenteaftrek een grote kostenpost blijven, tenzij de regeling wijzigt. Tevens moet worden opgemerkt dat er sprake is van relatief hoge rentepercentages in Nederland. Uit onderzoek van DNB¹³¹ blijkt dat de gemiddelde hypotheekrente in Nederland in de periode 2010 – 2012 4,3% was, tegenover 3,5% in het buitenland. Door deze hoge hypotheekrente is ook sprake van een hoge aftrek. Voor nieuwe hypotheekrenteaftrek (afgesloten vanaf 1 januari 2013) geldt dat tijdens de looptijd al afgelost moet worden.¹³² Door de aflossing daalt de eigenwoningschuld en daarmee ook de rente voor de hypotheek. Hierdoor nemen de kosten voor de hypotheekrenteaftrek voor de overheid af.

De Nederlandse woningmarkt zit op slot. De huur- en koopsector zijn van elkaar afhankelijk. In de huursector is sprake van goedkope scheefheid, doordat huurders met hoge inkomens in relatief goedkope woningen wonen.¹³³ Mensen met lage inkomens kunnen geen betaalbare huurwoning vinden. Starters hebben te maken met lange wachtlijsten in de huursector en een te dure koopsector.¹³⁴ De huizenprijzen zijn namelijk erg hoog, dit komt door het schaarse woningaanbod¹³⁵ maar ook door de hypotheekrenteaftrek.¹³⁶ De hypotheekrenteaftrek zorgt

¹²⁹ 'Rijksbegroting 2012', *Rijksoverheid*, http://www.rijksbegroting.nl/2012/voorbereiding/miljoenennota,kst160028_14.html, par. 5.3, bekeken op 9-1-2013.

¹³⁰ 'Rijksbegroting 2013', *Rijksoverheid*, http://www.rijksbegroting.nl/2013/voorbereiding/miljoenennota,kst173802_14.html, par. 5.3, bekeken op 9-1-2013.

¹³¹ *Rapport DNB Financieringsproblemen in de hypotheekmarkt*, Amsterdam: voorjaar 2013, p. 8.

¹³² Annuïtaire of lineaire hypotheek.

¹³³ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Den Haag: SER april 2010, p. 33.

¹³⁴ E. de Witte, 'Politieke standpunten en visie economen', *Belasting Magazine*, april 2012, p. 23-25.

¹³⁵ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Den Haag: SER april 2010, p. 33.

¹³⁶ A. Klein-Sprokkelhorst, 'Fiscaal crisisbeleid', *Belasting Magazine*, april 2012, p. 18.

ervoor dat mensen meer kunnen lenen. De vraag naar koopwoningen stijgt, maar het aanbod is niet voldoende elastisch.¹³⁷ De afschaffing van de hypotheekrenteaftrek levert ongeveer € 9,3 miljard op, hiermee zouden de tarieven van de loon- en inkomstenbelasting verlaagd kunnen worden. Bruijsten en van Rij¹³⁸ achten een tariefsverlaging positief voor de arbeidsparticipatie in Nederland. Zij verwachten dat deze tariefsverlaging vooral voor de nu niet werkende partners een stimulans zal zijn om (weer) aan het werk te gaan. Tevens geven zij aan dat hierdoor voor een deel de extra lasten van de vergrijzing opgevangen kunnen worden. Het artikel is van 2007, er was toen nog geen sprake van een crisis. Een kanttekening is hier in het huidige economische klimaat op zijn plaats. Over het algemeen worden er door het CPB arbeidsmarkteffecten verondersteld bij een tariefsverlaging. De crisis heeft de werkloosheid doen stijgen. De stijging van de arbeidsparticipatie door een tariefsverlaging is hier dus afhankelijk van de werkgelegenheid. Fransman geeft in zijn column¹³⁹ aan dat de hypotheeksom veel sneller groeit dan de huizenprijzen. De verklaring hiervoor is de bevolkingsgroei, de groei van het aantal huishoudens en ook de toename van het eigenwoningbezit. Ook is er de laatste jaren een flinke toename van aflossingsvrije hypotheeken. Zijn verwachting voor de toekomst is dat het aantal huishoudens voorlopig blijft groeien. De jongere generatie gaat uiteindelijk in de huizen van de babyboomers wonen en moeten daarvoor een financiering afsluiten. De hypotheeksom neemt hierdoor toe. Naar zijn mening doen de nieuwe hypotheekregels niets aan deze groei af.

Het consumentenvertrouwen is erg laag. Dit zorgt er mede voor dat er weinig woningen verkocht worden. In maart 2012 was dit vertrouwen zelfs tot een dieptepunt gedaald.¹⁴⁰ De koper wil zekerheid hebben, aangezien zij een langdurige verplichting aangaan bij het kopen van een woning.

Door afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zal de aankoop van een woning in eerste instantie duurder worden. De vraag naar woningen zal dalen. Op korte termijn zullen hierdoor ook de prijzen van de woningen dalen.¹⁴¹ Een aantal huishoudens zullen moeilijker kunnen

¹³⁷ S.G. Grob, 'Hypotheekrenteaftrek in perspectief', *ESB* 11 maart 2005, nr. 4455.

¹³⁸ C. Bruijsten & M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR* 2007/119.

¹³⁹ 'Hebben wij teveel hypotheeken?', Robin Fransman, <http://www.ftm.nl/followleader/hebben-wij-te-veel-hypotheeken.aspx>, bekeken op 13 februari 2013.

¹⁴⁰ *Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek (reactie motie Kuiper c.s.) inclusief bijlage (Analyse)*, Den Haag: MvF 25 mei 2012, nr. AFP/2012/3024.

¹⁴¹ C. Bruijsten en M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR* 2007/119.

verhuizen en de kans is aanwezig dat een financier extra zekerheden gaat vragen.¹⁴² Ook kan het voorkomen dat eigenwoningbezitters bij verkoop van de woning hun hypotheek niet meer geheel kunnen aflossen en dus met een restschuld achterblijven.¹⁴³

4.3 Overdrachtsbelasting

Overdrachtbelasting wordt geheven over de verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak of een daarop gevestigd recht.¹⁴⁴ De belasting wordt geheven over de waarde van de onroerende zaak ten tijde van de verkrijging.¹⁴⁵ Op basis van artikel 14 WBR bedraagt het tarief 6%. Bij Wet van 22 december 2011¹⁴⁶ is een tijdelijke maatregel ingevoerd om de woningmarkt een impuls te geven. Bij de verkrijging van woningen en daarop gevestigde rechten is 2% belasting verschuldigd. Deze maatregel gold met terugwerkende kracht tot en met 15 juni 2011 en zou vervallen per 1 juli 2012. Bij besluit van 25 mei 2012¹⁴⁷ is ervoor gekozen om de tijdelijke maatregel om te zetten in een permanente maatregel, waardoor blijvend 2% verschuldigd is bij verkrijging van een woning.¹⁴⁸

De overdrachtsbelasting wordt ook wel verhuisboete genoemd. De overdrachtsbelasting is namelijk nadelig voor de flexibiliteit van de woning- en arbeidsmarkt. De overdrachtsbelasting heeft een verstorend effect op de woningverkoop en daardoor zijn de gebruikerskosten hoger. De overdrachtsbelasting wordt vaak meegefinancierd, dit zorgt voor hogere maandelijkse lasten.¹⁴⁹ De overdrachtsbelasting verhindert de arbeidsmobiliteit, het verhoogt de kosten van het wonen en de verkoop van de woning wordt bemoeilijkt door het prijsverhogende effect.¹⁵⁰

In artikel 13 WBR is een voorziening opgenomen voor doorverkoop van dezelfde onroerende zaak binnen zes maanden, bij deze verkoop is dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze doorverkooptermijn is in de huidige woningmarkt te kort en bij besluit van 31 augustus 2012¹⁵¹ is goedgekeurd dat de termijn voor doorverkoop waarbij geen overdrachtsbelasting is

¹⁴² R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758.

¹⁴³ S.G. Grob, 'Hypotheekrenteaftrek in perspectief', *ESB* 11 maart 2005, nr. 4455.

¹⁴⁴ Art. 2 WBR.

¹⁴⁵ Art. 9 WBR.

¹⁴⁶ Wet van 22 december 2011, *Stb.* 2011, 639 (Belastingplan 2012).

¹⁴⁷ Besluit van 25 mei 2012, nr. BLKB 2012/863M, *V-N* 2012/39.17.

¹⁴⁸ Notabene: bij de verkrijging van een nieuwbouwwoning is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, maar Btw.

¹⁴⁹ *Rapport Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB, Den Haag: april 2010, nr. 84, p. 83.

¹⁵⁰ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 767.

¹⁵¹ Besluit van 31 augustus 2012, nr. BLKB 2012/1399M, *V-N* 2012/46.23.

verschuldigd wordt verruimd van 6 naar 36 maanden. Deze goedkeuring geldt met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2012.

4.4 Politiek

Nederland heeft sinds 2008 last van een kredietcrisis en vervolgens kwam daar een schuldencrisis bij. De gevolgen zijn dat Europa strengere regels heeft opgesteld voor de overheidsfinanciën van landen. Nederland dient zich daar ook aan te houden en zal moeten bezuinigen. Dit kan van invloed zijn op de hypotheekrenteaftrek. Zowel in 2010 als 2012 zijn er Tweede Kamerverkiezingen geweest in Nederland. Hierna wordt besproken of er verschillen zijn in de standpunten over de hypotheekrenteaftrek van de politieke partijen. De hypotheekrenteaftrek behoort tot de fiscale wetgeving, die door de Tweede en Eerste Kamer als wetgever wordt samengesteld. Daarom is het van belang om te weten hoe de politieke partijen tegenover de hypotheekrenteaftrek staan.

4.4.1. Krediet- en schuldencrisis

Sinds september 2008 is in Nederland (en de rest van de wereld) sprake van een economische crisis, deze wordt ook wel de kredietcrisis genoemd. Deze crisis is ontstaan doordat Amerikaanse banken te veel risico's namen bij de verstrekking van hypotheekleningen. Het onderlinge vertrouwen tussen banken neemt flink af en daardoor zijn zij niet langer bereid om elkaar geld te lenen.¹⁵² Naar aanleiding van deze crisis moeten veel landen bezuinigen, zo ook Nederland. Terwijl de Europese landen proberen de gevolgen van de kredietcrisis op te lossen, breekt er eind 2009 een schuldencrisis uit in Griekenland. Griekenland heeft een hoger begrotingstekort en een hogere overheidsschuld dan voorheen bekend was.¹⁵³ De eurolanden hebben samen met het IMF tijdelijke noodfondsen opgericht, zodat zij garant kunnen staan voor landen in de problemen. In 2010 en 2011 vragen respectievelijk Ierland en Portugal steun aan het noodfonds. Spanje en Italië nemen maatregelen om het vertrouwen van hun markten te herstellen. In 2012 hebben de Europese landen gezamenlijk de Europese begrotingsregels aangescherpt, dit verdrag zal begin 2013 in werking treden.¹⁵⁴ Het verdrag zorgt ervoor dat sneller ingegrepen kan worden als de landen hun overheidsfinanciën niet op orde hebben. Ook

¹⁵² 'Ontstaan schuldencrisis', *Rijksoverheid*, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schuldencrisis/ontstaan-schuldencrisis>, bekeken op 6-12-2012.

¹⁵³ 'Ontstaan schuldencrisis', *Rijksoverheid*, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schuldencrisis/ontstaan-schuldencrisis>, bekeken op 6-12-2012.

¹⁵⁴ 'Strengere regels en betere controle', *Rijksoverheid*, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schuldencrisis/aanpak-schuldencrisis/strengere-regels-en-betere-controle>, bekeken op 6-12-2012.

worden sneller sancties uitgevoerd. Ook in Nederland dienen de overheidsfinanciën op orde te worden gemaakt. Nederland geeft namelijk meer geld uit dan binnenkomt.¹⁵⁵

4.4.2. Politieke standpunten hypotheekrenteaftrek

In 2010 is, naar aanleiding van de Tweede Kamer verkiezingen, gekeken wat de politieke partijen met de eigen woning en de hypotheekrenteaftrek wilden doen.¹⁵⁶ Daaruit blijkt dat het latere gedoogkabinet (VVD, CDA en PVV) het eigenwoningforfait en de hypotheekrenteaftrek niet wilden beperken.¹⁵⁷ De overige partijen zijn van mening dat iets moet veranderen aan de hypotheekrenteaftrek, wel hebben ze allemaal verschillende ideeën/voorstellen. Tijdens de regeringsperiode van het gedoogkabinet is niets veranderd aan de hypotheekrenteaftrek. Wel is door de Nederlandse Vereniging van Banken de Gedragscode Hypothecaire Financieringen aangepast.¹⁵⁸ De belangrijkste wijzigingen zijn dat de hoogte van de hypotheek voortaan ook afhankelijk is van de woningwaarde. Verder mag maximaal 50% van de markwaarde van de woning bestaan uit een aflossingvrije hypotheek. De uitzonderingen op de inkomensnorm zijn beperkt. Het doel van deze maatregelen is beperking van te hoge restschulden bij de consument.¹⁵⁹ Het kabinet is gevallen op 23 april 2012 en de nieuwe verkiezingen hebben plaatsgevonden op 12 september 2012. De vraag die gesteld kon worden was wat de politieke partijen van plan waren met de hypotheekrenteaftrek.

Uit de verkiezingsprogramma's¹⁶⁰ blijkt dat de VVD en de PVV de hypotheekrenteaftrek, zoals deze geldt in 2012, in principe niet willen wijzigen. Voor nieuwe hypotheek stelt de VVD wel de eis dat alleen de rente aftrekbaar is als sprake is van daadwerkelijke annuïtaire aflossing van de hypotheek. D66 gaat nog een stap verder en wil dat dit voor alle hypotheek geldt. PvdA en D66 willen de aftrek uiteindelijk op 30% laten uitkomen. De PvdA wil de aftrek in 30 jaar afbouwen en D66 wil dit met 1% per jaar doen. Het CDA wil een vlaktaks invoeren van 35%,

¹⁵⁵ 'Aanpak schulden crisis', *Rijksoverheid*, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schulden crisis/aanpak-schulden crisis>, bekeken op 6-12-2012.

¹⁵⁶ 'Hoe zit het met de hypotheekrenteaftrek?', *NOS*, www.nos.nl/artikel/154860-alles-over-de-hypotheekrenteaftrek.html.

¹⁵⁷ J.E. van den Berg, *De eigen woning*, FED Fiscale Brochures IB, Deventer: Kluwer 2010.

¹⁵⁸ 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen', *NVB*, http://www.nvb.nl/media/document/000456_gedragscode-hypothecaire-financieringen-2012-1.pdf, bekeken op 12 januari 2013.

¹⁵⁹ 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen', *AFM*, <http://www.afm.nl/nl/professionals/regelgeving/thema/toetskaderhypotheek.aspx>, bekeken op 12 januari 2013.

¹⁶⁰ 'Hypotheekrenteaftrek: Standpunten politieke partijen', *Hypotheekgids*, www.hypotheekgids.net/hypotheekrenteaftrek/hypotheekrenteaftrek-afschaffen-of-niet.html, bekeken op 6 november 2012.

hierdoor zal de hypotheekrente tegen 35% in aftrek gebracht kunnen worden. De SP blijft bij het standpunt van twee jaar geleden, namelijk in tien jaar de maximale aftrek beperken tot € 350.000 en tegen maximaal 42%. Groenlinks is tot nog toe de enige voorstander van het geheel afschaffen van de hypotheekrenteaftrek, wel over een tijdspad van 25 jaar.¹⁶¹

4.4.3. Huidige ontwikkelingen

Uit de formatie na de Tweede Kamerverkiezingen is het kabinet Rutte II (VVD en PvdA) gekomen. Deze partijen hebben gezamenlijk een regeerakkoord 'Bruggen bouwen' opgesteld. In dit regeerakkoord wordt ook de eigen woning en de hypotheekrenteaftrek besproken. Uit de plannen blijkt dat de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe gevallen wordt beperkt, namelijk door aflossing van de hypotheek te eisen. Het kabinet wil de aftrek van hypotheekrente vanaf 2014 terugbrengen naar 38%.¹⁶² Door de aftrek elk jaar, te beginnen bij het toptarief van 52%, met een half procentpunt te beperken is de geleidelijke beperking over 28 jaar doorgevoerd. Voornamelijk de inkomens die onder het toptarief van de inkomstenbelasting vallen gaan deze beperking merken. Deze laatste beperking van de hypotheekrenteaftrek geldt zowel voor bestaande als nieuwe gevallen.¹⁶³

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek besproken. De eigen woning is altijd als bron van inkomen aangemerkt, terwijl er daadwerkelijk geen inkomen wordt genoten. Het eigenwoningbezit wordt door de overheid al jaren gestimuleerd, voornamelijk met de hypotheekrenteaftrek. Schuldfinanciering wordt in de hand gewerkt en momenteel is bij menig huishouden sprake van een hogere hypotheekschuld dan de waarde van de woning. Ook in verhouding met Europa heeft Nederland hoge schulden. De AFM heeft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen aangescherpt om hogere schulden te vermijden en tegen te gaan. Doordat de hypotheekrente in box 1 aftrekbaar is, is geen sprake van een neutrale aftrek. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger het aftrektarief. In 2014 gaat het tarief waartegen de hypotheekrente aftrekbaar is geleidelijk omlaag, waardoor een neutralere hypotheekrenteaftrek ontstaat. Deze geleidelijke verlaging van het aftrektarief neemt overigens 28 jaar in beslag. Mede door de hoge kosten voor de overheid zijn de hypotheekregels sinds 1 januari 2013

¹⁶¹ 'Hypotheekrenteaftrek: Standpunten politieke partijen', *Hypotheekgids*, www.hypotheekgids.net/hypotheekrenteaftrek/hypotheekrenteaftrek-afschaffen-of-niet.html, bekeken op 6 november 2012.

¹⁶² J. Koot, 'Toch minder renteaftrek', *FD* 30 oktober 2012.

¹⁶³ P. Boelhouwer & H. Priemus, 'Woningmarkt blijft voorlopig potdicht', *FD* 6 november 2012.

aangepast, zodat de kosten voor de overheid gaan dalen en tevens de schulden van huishoudens verminderen. De hypotheekrenteaftrek zorgt gezamenlijk met het schaarse woningaanbod voor hoge huizenprijzen. De verwachting is dat door afschaffing van de hypotheekrenteaftrek de huizenprijzen gaan dalen. De kans is aanwezig dat huishoudens bij verkoop van hun woning met een restschuld achter blijven. Voor deze restschuld heeft het kabinet een overgangsregeling in werking gesteld. De rente over de restschuld is nog gedurende tien jaar aftrekbaar. In het volgende hoofdstuk wordt de regeling van hypotheekrenteaftrek vanaf 2013 besproken. Ook wordt deze regeling getoetst aan het in hoofdstuk twee besproken toetsingskader. Tevens worden enkele alternatieven voor aftrek van hypotheekrente besproken en eveneens getoetst aan dit toetsingskader.

5. Alternatieven

5.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek behandeld. Door aanpassing van de hypotheekrenteaftrek zouden enkele problemen verminderd of zelfs opgelost kunnen worden. In dit hoofdstuk bespreek ik eerst wijzigingen in de hypotheekrenteaftrek die gelden per 1 januari 2013. Vervolgens ga ik deze regeling toetsen aan het in hoofdstuk twee besproken kader. Daarna worden enkele alternatieven voor de behandeling van de eigen woning en de aftrek van de hypotheekrente besproken, die de laatste jaren door verschillende commissies en auteurs geopperd zijn. Zo komt de veel besproken overheveling van box 1 naar box 3 aan de orde. Ook de defiscaliseringsvariant wordt meerdere malen in de literatuur genoemd. Verder wordt ook het verhogen van het eigenwoningforfait en tegelijkertijd beperken van de hypotheekrenteaftrek besproken. De alternatieven zullen ook aan het toetsingskader onderworpen worden.

5.2 Regeling 2013

In hoofdstuk drie is de huidige regeling al uitgebreid aan de orde gekomen. De belangrijkste maatregel in de wetgeving is dat hypotheekleningen die zijn aangegaan op of na 1 januari 2013 in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair en volledig moeten worden afgelost. Indien hiervan wordt afgeweken is de hypotheekrente niet meer aftrekbaar.¹⁶⁴ Er zijn vier toetsmomenten om te kijken of de hypotheek aan de gestelde eisen voldoet. Jaarlijks wordt dit op 31 december beoordeeld. De overige toetsmomenten zijn bij vervreemding van de eigen woning, bij het wijzigen van de maandelijkse rentevoet en bij het oversluiten van de schuld.

Naast de verplichte annuïtaire aflossing worden ook de kapitaalverzekeringen (inclusief vrijstellingen) afgeschaft. De kapitaalverzekering heeft geen meerwaarde meer door de verplichte aflossing. Voor de bestaande hypotheekleningen blijft de kapitaalverzekering (inclusief vrijstelling) nog wel gelden. Tot op heden geldt een vrijstelling van € 35.700 na 15 jaar inleg en een vrijstelling van € 157.000 na 20 jaar inleg. Het kabinet overweegt om deze termijnen te laten vervallen zodat belastingplichtigen hun kapitaalverzekering vervroegd kunnen afkopen.¹⁶⁵

¹⁶⁴ Op enkele uitzonderingen na, bijvoorbeeld tijdelijke betalingsproblemen.

¹⁶⁵ MvT bij Wet 'herziening fiscale behandeling eigen woning', onderdeel 3, Afschaffing van de vrijstelling voor de KEW, V-N 2012/49.13.

Tot op heden is voor enkele gevallen de termijn vervallen,¹⁶⁶ wellicht komt voor de overige gevallen bij het belastingplan 2014 meer duidelijkheid.

Bovenstaande wijzigingen hebben geen invloed op bestaande hypotheeklen.¹⁶⁷ Voor deze hypotheeklen geldt namelijk een volledig eerbiedigende werking. Het bedrag van de bestaande hypotheekschuld is op 31 december 2012 vastgesteld. Er zijn twee aanvullingen op de regeling namelijk bij verkoop in 2012 en aankoop in 2013 wordt de eigenwoningsschuld net voor verkoop aangemerkt als bestaande eigenwoningsschuld. Indien op 31 december 2012 een onherroepelijke schriftelijke koopovereenkomst bestaat en de woning pas in 2013 geleverd wordt, wordt de eigenwoningsschuld die in 2013 ontstaat als bestaande schuld aangemerkt. Er geldt echter ook een beperking indien een belastingplichtige op 31 december 2012 twee eigen woningen heeft, de schuld van de woning die overblijft wordt als bestaande eigenwoningsschuld aangemerkt.

5.2.1. Toetsing

Wil de wetgeving met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek voldoen aan de kwaliteitseis rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen, dan zal voldaan moeten worden aan het gelijkheidsbeginsel. Gelijke gevallen zullen gelijk behandeld moeten worden en ongelijke ongelijk naar mate van hun ongelijkheid. Bij de regeling die sinds 1 januari 2013 van kracht is, dienen nieuwe hypotheeklen in 30 jaar tijd volledig en ten minste annuïtair te worden afgelost. Anders verliest men het recht op hypotheekrenteaftrek. Voor nieuwe hypotheeklen komt ook de kapitaalverzekering te vervallen, omdat deze geen meerwaarde meer heeft. De vraag is hier of bestaande en nieuwe hypotheeklen als gelijke gevallen moeten worden aangemerkt. Naar mijn mening is dit niet zo. Belastingplichtigen die in 2013 een hypotheek aangaan voor de aankoop van de eigen woning, maken gebruik van een andere regeling voor renteaftrek. Voor bestaande hypotheeklen bestaat eerbiedigende werking. Het gaat hier om twee verschillende regelingen. Door de verplichte aflossing van nieuwe hypotheeklen hoeven belastingplichtigen niet te sparen om later in één keer hun hypotheek af te lossen. Logischerwijs zijn de vrijstellingen die voor bestaande kapitaalverzekeringen gelden niet meer nodig in het nieuwe regime. De aangepaste wetgeving is niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De rechtszekerheid van belastingplichtigen is bij de hypotheekrenteaftrek ook zeker van belang. Men gaat een langlopende verplichting aan en gaat ervan uit dat de hypotheekrenteaftrek blijft. Naar mijn

¹⁶⁶ Besluit van 20 december 2012, nr. BLKB 2012/1977M, *Stcrt.* 2012 nr. 26844.

¹⁶⁷ Hypotheeklen die bestonden op 31 december 2012.

mening is er geen sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Voor bestaande hypotheekrenten geldt eerbiedigende werking en blijft de hypotheekrente voor maximaal 30 jaar aftrekbaar. Bij de nieuwe regeling worden extra eisen gesteld om volledig recht op hypotheekrenteaftrek te hebben. Deze eisen worden in de overeenkomst vastgelegd zodat duidelijk is onder welke voorwaarde recht op hypotheekrenteaftrek bestaat. Ook in deze regeling bestaat voor maximaal 30 jaar recht op hypotheekrenteaftrek, zolang maar aan de verplichte annuïtaire aflossing wordt voldaan. Belastingplichtigen weten zowel bij de bestaande als de nieuwe regeling waar ze aan toe zijn en dit versterkt de rechtszekerheid.

Naast de kwaliteitseis rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginsel moet ook voldaan worden aan de eis eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid. Deze eis is moeilijker te toetsen. Het gaat erom dat de wetgeving voor belastingplichtigen duidelijk moet zijn. Zij moeten de wettekst begrijpen en weten wat hun rechten en plichten zijn. Indien de wetgeving te gedetailleerd is, kan deze onleesbaar worden. De nieuwe regeling voldoet naar mijn mening niet aan de kwaliteitseis. In de nieuwe regeling zijn een aantal uitzonderingen opgenomen indien sprake is van betalingsproblemen. De uitzonderingen hadden wat mij betreft duidelijker omschreven kunnen worden. Ik vermoed dat als sprake is van betalingsproblemen bij belastingplichtigen, zij niet meer weten of ze wel of geen recht hebben op de hypotheekrenteaftrek. Ook vraag ik me af of ze bij betalingsproblemen überhaupt in de gaten hebben dat dit gevolgen kan hebben voor de aftrek van hypotheekrente. Verder is het de vraag of de uitzonderingen vaak gebruikt gaan worden, mijn gevoel zegt dat belastingplichtigen met betalingsproblemen eerst de hypotheek zullen betalen, zodat ze zeker een dak boven hun hoofd hebben. Naast deze eventuele onduidelijke uitzonderingen zorgen de twee systemen inzake hypotheekrenteaftrek waarschijnlijk voor veel grotere onduidelijkheid. Door de nieuwe regeling gebruiken we nu twee systemen naast elkaar. De wetgever heeft mijns inziens bewust gekozen om het rechtszekerheidsbeginsel te prevaleren boven eenvoud.

Bij de kwaliteitseis subsidiariteit en evenredigheid moet gekeken worden naar het ingrijpen van de overheid. Met het invoeren van de extra eisen voor de hypotheekrenteaftrek heeft de overheid ingegrepen in de bestaande regeling. Nu is de vraag of deze ingreep gerechtvaardigd is. Het doel van de overheid is om met deze extra eisen de toekomstige hypotheekschulden van de belastingplichtigen terug te dringen, voor de bestaande hypotheekschulden geldt namelijk eerbiedigende werking. Ook het budgettaire belang speelt een rol, de aftrek van hypotheekrente kost veel geld. Ingrijpen met een lichter middel is mogelijk. De overheid had kunnen besluiten

om het aftrektarief te verlagen (zoals nu op de planning staat voor 2014) en eventueel de hypotheeknorm te verscherpen. De kosten voor de overheid dalen door deze ingreep. Het doel om de totale hypotheekschuld te verlagen wordt wellicht niet behaald. De hypotheekschulden blijven namelijk gelijk ondanks dat het aftrektarief daalt. Naar mijn mening is de ingreep wel gerechtvaardigd, wel met de kanttekening dat ingrijpen met een lichter middel mogelijk is, maar dat hierdoor het doel van de overheid waarschijnlijk niet gehaald gaat worden. Door de aflossing 'verplicht'¹⁶⁸ te stellen moeten belastingplichtigen wel aflossen. Indien de overheid uitgaat van het zelfregulerend vermogen van de burger, dan wordt het doel niet bereikt.

Het draagkrachtbeginsel is bedoeld om tot een rechtvaardige verdeling van de belastingdruk evenredig aan de draagkracht van burgers te komen. In de inkomstenbelasting geldt dat de hypotheekrente aftrekbaar is tegen het tarief waartegen belasting wordt betaald. Hierdoor hebben belastingplichtigen met een hoog inkomen (52%) meer voordeel van de hypotheekrenteaftrek dan belastingplichtigen met een laag inkomen (37%). Het doel van het draagkrachtbeginsel komt bij de hypotheekrenteaftrek niet tot zijn recht. Belastingplichtigen met een hoog inkomen hebben vaak een hogere draagkracht en hebben dus een hogere belastingdruk. De aftrek van hypotheekrente neemt juist toe als de belastingdruk stijgt. Naar mijn mening is dit in strijd met het draagkrachtbeginsel. Met de invoering van de gewijzigde (nieuwe) regeling wordt geen verschil gemaakt met hetgeen hierboven is besproken. Er worden wel extra eisen gesteld om de aftrek van hypotheekrente toe te staan, maar hierdoor wordt niet tegemoet gekomen aan het draagkrachtbeginsel. Vanaf 2014 wordt het tarief waartegen hypotheekrente aftrekbaar is met een 0,5% (beginnend bij het 52% tarief) per jaar verlaagd naar 38%. Over een heel aantal jaren is de hypotheekrente dan voor iedere belastingplichtige tot maximaal 38% aftrekbaar. Deze regeling zorgt voor een stap in de goede richting, als gekeken wordt naar het draagkrachtbeginsel. Het voordeel voor belastingplichtigen met een hoog inkomen wordt namelijk verminderd.

Een belangrijke vraag is echter of het aflossen van hypotheeklen via de fiscaliteit geregeld moet worden. Om aftrek te behouden dient bij nieuwe hypotheeklen verplicht afgelost te worden. Het doel van de overheid is om de schulden van de belastingplichtigen te verkleinen. Naar mijn mening kunnen de regels betreffende hypotheeklen ook aangepast worden. Hierdoor hoeft er niet meteen een fiscale regeling in het leven te worden geroepen en dalen de schulden ook.

¹⁶⁸ Aflossing is noodzakelijk voor het behouden van hypotheekrenteaftrek.

In onderstaand overzicht is opgenomen in hoeverre de nieuwe regeling voor hypotheekrenteaftrek aan het door mij opgestelde toetsingskader voldoet.

Kwaliteitseisen	Voldaan?
Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen.	+
Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.	--
Subsidiariteit en evenredigheid.	+ -
Draagkrachtbeginsel.	-

5.3 Eigen woning naar box 3

De afgelopen jaren zijn meerdere rapporten geschreven over het belastingstelsel en de eigen woning. In vrijwel alle rapporten¹⁶⁹ wordt het verplaatsen van de eigen woning naar box 3 aangehaald, wel is sprake van verschillende scenario's voor overheveling.¹⁷⁰ Door overheveling naar box 3 wordt belastingarbitrage voorkomen, de eigen woning en de overige woningen en onroerende zaken worden dan namelijk voor hetzelfde percentage belast. Bij de bronnentheorie wordt er vanuit gegaan dat de eigen woning een bron van inkomen is. Echter de eigen woning wordt gedeeltelijk als vermogen, belegging gezien, hierdoor zou de eigen woning beter in de rendementsheffing van box 3 passen.¹⁷¹

5.3.1. Variant met vrijstelling

Studiecommissie (van Weeghel)¹⁷² kiest voor de variant waarbij de eigen woning in box 3 wordt opgenomen met een vrijstelling voor een deel van de eigen woning.¹⁷³ De commissie is van mening dat de eigen woning zowel een primaire levensbehoefte (huisvesting) heeft als een vorm van belegging is. Hierdoor zal de uiteindelijke heffing een mix moeten zijn. Het beleggingsdeel moet hetzelfde behandeld worden als ander beleggingsvermogen, dus in box 3. De studiecommissie is van mening dat voor het consumptieve deel dan een vrijstelling moet gelden (eveneens in box 3). Ook de eigenwoningschuld moet in box 3 worden aangegeven. De

¹⁶⁹ Zie o.a. *Rapport Continuïteit en vernieuwing*, Studiecommissie van Weeghel, Den Haag: april 2012; *Rapport Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB, Den Haag: april 2010, nr. 84; *Rapport 4.0 Wonen Brede heroverwegingen*, Werkgroep Wonen (MvF), Den Haag: april 2010 en *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER Den Haag April 2010.

¹⁷⁰ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 763.

¹⁷¹ Zie o.a. *Rapport Continuïteit en vernieuwing*, Studiecommissie van Weeghel, Den Haag: april 2012, p. 75.

¹⁷² *Rapport Continuïteit en vernieuwing*, Studiecommissie van Weeghel, Den Haag: april 2012, p. 75 e.v..

¹⁷³ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 763.

subsidie voor de eigen woning wordt flink verminderd en de belastingheffing van de eigen woning wordt neutraler ten opzichte van andere vermogensbestanddelen. Het overgaan op deze variant moet geleidelijk gebeuren om schokeffecten te voorkomen en burgers rechtszekerheid te bieden.

Het CPB¹⁷⁴ heeft twee varianten waarbij de fiscale subsidies blijven bestaan. De waarde van de eigen woning wordt bij het eerste scenario aangegeven in box 3, maar er geldt een vrijstelling van € 300.000. De gemiddelde WOZ-waarde in 2012 bedraagt € 232.000.¹⁷⁵ De hypotheekschuld van de eigen woning mag geheel in aftrek worden gebracht. Indien de vermogensrendementsheffing resulteert in een negatief bedrag, dan kan dit verrekend worden met inkomen uit box 1 of 2.

In de tweede variant genieten eigenwoningbezitters een vrijstelling van 56% van de waarde van de eigen woning. De overige 44% dient in box 3 aangegeven te worden. De hypotheekschuld daarentegen mag geheel in aftrek worden gebracht. Ook bij deze variant leidt een negatief bedrag in box 3, tot een lagere belastingaanslag.

De voorgestelde wijzigingen van het CPB brengen ook wijzigingen voor de huursector met zich mee. Deze wijzigingen blijven in deze scriptie buiten beschouwing. Naar mijn mening is het doel van het CPB eigenwoningbezitters en huurders een gelijke behandeling te geven, qua woonlasten.

De werkgroep Wonen¹⁷⁶ wil dat de eigen woning en de bijbehorende hypotheekschuld verhuist naar box 3. Een gedeeltelijke vrijstelling wordt ingevoerd vanuit de gedachte dat de eigen woning niet alleen vermogen is, maar ook een consumptiegoed. De reden voor overheveling naar box 3 is eveneens het gelijk behandelen van de eigen woning en overige vermogensbestanddelen. Door een gedeeltelijke vrijstelling voor de eigen woning in te voeren, wordt tevens het eigen woning bezit gestimuleerd.¹⁷⁷

¹⁷⁴ *Rapport Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB, Den Haag: april 2010, nr. 84, p. 116 e.v..

¹⁷⁵ 'Gemiddelde WOZ-waarde woningen blijft dalen', CBS, <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3660-wm.htm?RefererType=RSSItem>.

¹⁷⁶ *Rapport 4.0 Wonen Brede heroverwegingen*, Werkgroep Wonen (MvF), Den Haag: april 2010, p.48.

¹⁷⁷ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 764.

Het CSED¹⁷⁸ heeft vier varianten onderzocht. Bij alle varianten verdwijnt de eigen woning geheel uit box 1. Het argument is dat daarmee belastingarbitrage wordt tegen gegaan. Er is één variant met vrijstelling, ook wel beleggingsgoedvariant met basisvrijstelling (de gewone beleggingsgoedvariant wordt in de volgende paragraaf besproken). Bij de beleggingsgoedvariant met basisvrijstelling geldt een vrijstelling voor de eigen woning van € 200.000 in box 3. De eigen woning wordt dus als bron van inkomen gezien. Indien sprake is van een negatief inkomen in box 3, dan is verrekening met andere boxen mogelijk. De voorkeur van het CSED gaat op lange termijn uit naar de beleggingsvariant met vrijstelling van € 200.000.

5.3.2. Variant zonder vrijstelling

Naast de twee varianten met een gedeeltelijke vrijstelling heeft het CPB ook een variant zonder vrijstelling. Deze variant¹⁷⁹ gaat ervan uit dat de fiscale subsidies geheel verdwijnen. De betaalde hypotheekrenteaftrek kan niet meer in aftrek worden gebracht en het eigenwoningforfait hoeft niet meer aangegeven te worden. De waarde van de eigen woning en de hypotheekschuld dienen geheel in box 3 aangegeven te worden. Hiermee is de behandeling van de eigen woning gelijk aan die van andere vermogensbestanddelen.

Zoals al eerder vermeld heeft het CSED ook een gewone beleggingsgoedvariant. De eigen woning wordt als bestanddeel van de vermogensrendementsheffing aangemerkt. Ook de hypotheekschuld valt in box 3. Hierdoor is 30% belasting verschuldigd over een fictief rendement van 4%. Het maakt in de vermogensrendementsheffing niet uit of de eigen woning met eigen of vreemd vermogen is gefinancierd.¹⁸⁰

5.3.3. Lager rendement eigen woning

Ook zijn er enkele artikelen verschenen over de overheveling van box 1 naar box 3. Vording, Goudswaard en Caminada¹⁸¹ komen met een budgettair neutraal voorstel. Dit voorstel houdt in dat de eigen woning van box 1 naar box 3 gaat. Aan de eigen woning wordt dan een rendement toegekend van 1,25% in plaats van de gebruikelijke 4%. De hypotheekrente is aftrekbaar tegen het tarief in box 3, hierdoor is nog steeds sprake van bevordering van het eigenwoningbezit.¹⁸²

¹⁷⁸ Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt, SER Den Haag April 2010, p. 49.

¹⁷⁹ Rapport Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, CPB, Den Haag: april 2010, nr. 84, p. 119 - 120.

¹⁸⁰ Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt, SER Den Haag April 2010, p. 108.

¹⁸¹ H. Vording, K.P. Goudswaard & C.L.J. Caminada, 'De eigen woning naar box 3', *WFR* 1999/1694.

¹⁸² H. Vording, K.P. Goudswaard & C.L.J. Caminada, 'De eigen woning naar box 3', *WFR* 1999/1694, par. 8.

In het voorstel is ook opgenomen om de belastingtarieven van de hoogste schijven te verlagen, namelijk het toptarief verlagen naar 45% en het laten vervallen van het 42%-tarief.

5.3.4. Toetsing

Bij het alternatief om de eigen woning over te hevelen naar box 3, zijn drie hoofdvarianten besproken. De bedoeling van dit alternatief is om de eigen woning hetzelfde te behandelen als overig beleggingsvermogen, zodat belastingarbitrage wordt voorkomen. Alle genoemde varianten voldoen aan het gelijkheidsbeginsel. De eigen woning wordt bij overheveling naar box 3 namelijk voor alle belastingplichtigen hetzelfde behandeld. Om de rechtszekerheid van burgers ten goede te komen dient de overgang naar box 3 geleidelijk te gebeuren. Belastingplichtigen zijn namelijk uitgegaan van 30 jaar hypotheekrenteaftrek in box 1 en hebben daar hun financiering op afgestemd. Naast het gelijkheids- en rechtzekerheidsbeginsel is eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid ook belangrijk. Bij de overheveling van de eigen woning naar box 3 kan een deel van de huidige artikelen over hypotheekrenteaftrek vervallen. In box 3 bestaat namelijk geen hypotheekrenteaftrek meer. Wel van belang is voor welke waarde het pand in aanmerking moet worden genomen. Of er een gedeeltelijke vrijstelling voor het pand geldt. Verder moet opgenomen worden dat de schuld in mindering komt op de bezittingen. Naar mijn mening wordt de wetgeving daar niet alleen eenvoudiger van, maar ook duidelijker en toegankelijker. Er zijn namelijk minder artikelen nodig om de belastingheffing van de eigen woning uit te leggen. Het forfaitaire rendement van 4% over het vermogen in box 3 zal overigens altijd een discussiepunt blijven.

Net als bij de huidige regeling wordt bij het overhevelen van de eigen woning naar box 3 door de overheid ingegrepen. De overheid grijpt in omdat anders haar doelstellingen niet worden gehaald. Belastingplichtigen moeten de ruimte krijgen om met hun zelfregulerend vermogen de doelen van de overheid te halen. De kosten van de hypotheekrenteaftrek zijn voor de overheid de laatste jaren niet afgenomen en mede daardoor grijpt de overheid in. De vraag is of de overheveling naar box 3 een te zwaar middel is. Op dit moment is dat moeilijk te beoordelen. Het is namelijk van belang om te weten hoe de overgangsregeling eruit gaat zien. De overgangsregeling bepaalt voor een groot deel de zwaarte van de regeling. Belastingplichtigen moeten de kans krijgen om zich aan te passen aan de nieuwe situatie en dat gaat niet lukken als de regeling bijvoorbeeld binnen een half jaar in werking treedt. Een gedegen overgangsregeling is dus van groot belang en zal ook bevorderlijk zijn voor de rechtszekerheid.

In het kader van het draagkrachtbeginsel, wat ten grondslag ligt aan de Wet IB 2001, is overheveling naar box 3 niet rechtvaardig. Bij een belastingheffing naar draagkracht wordt naar rato van het inkomen belasting geheven. De belastingheffing van alle belastingplichtigen (met een eigen woning) is gelijk. Uitgangspunt is een forfaitair rendement van 4% over de waarde van de woning. De schuld komt in mindering op de bezittingen. Maar de eigen woning is niet alleen een beleggingsgoed, maar ook een consumptiegoed. Naar mijn mening is een vrijstelling voor een deel van de woning dan ook op zijn plaats. Deze vrijstelling moet voor iedere belastingplichtige met een eigen woning gelden. In verschillende rapporten wordt gesproken over een vrijstelling van € 200.000 of € 300.000. Een vrijstelling van € 200.000 vind ik gerechtvaardigd aangezien de gemiddelde WOZ-waarde in 2012 € 232.000 bedroeg, maar dit betreft natuurlijk een politieke keuze. Overheveling naar box 3 is niet in overeenstemming met het draagkrachtbeginsel.¹⁸³

In onderstaand overzicht een samenvatting van de toetsing van het alternatief 'de eigen woning naar box 3' aan de kwaliteitseisen.

Kwaliteitseisen	Voldaan?
Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen.	+
Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.	++
Subsidiariteit en evenredigheid.	+ -
Draagkrachtbeginsel.	--

5.4 Defiscaliseren van de eigen woning

Defiscaliseren is het fiscaal negeren van inkomen of vermogen.¹⁸⁴ Het doel is om de belastingheffing te laten aansluiten bij de economische realiteit. Defiscalisering leidt tot aantasting van het inkomensbegrip, door het buiten beschouwing laten van inkomen of vermogen.¹⁸⁵ Enige zorgvuldigheid is noodzakelijk omdat de aantasting van het inkomensbegrip zo beperkt mogelijk moet blijven. Tevens zal de noodzaak van de defiscalisering moeten blijken uit de maatschappelijke kijk op het inkomensbegrip.

¹⁸³ Nb. de belastingheffing in box 3 voldoet in zijn geheel niet aan het draagkrachtbeginsel, maar dat is een andere discussie.

¹⁸⁴ S.M.H. Dusarduijn, *Vermogensrendementsheffing*, Deventer: Kluwer 2010, p. 117.

¹⁸⁵ S.M.H. Dusarduijn, *Vermogensrendementsheffing*, Deventer: Kluwer 2010, p. 133 e.v..

De eigen woning heeft naast een beleggingskarakter ook een consumptief karakter (bestedingselement). Gehele defiscalisering van de eigen woning kan op basis van het bestedingselement verdedigd worden.¹⁸⁶ Bij gehele defiscalisering vervalt de huidige heffing en aftrek in box 1 en komt daar geen nieuwe heffing voor in de plaats.¹⁸⁷ Door de eigen woning te defiscaliseren valt deze geheel buiten de belastingheffing, waardoor een gelijke behandeling optreedt met de overige consumptieve vermogensbestanddelen, welke buiten de grondslag van box 1 en box 3 vallen, bijvoorbeeld een auto of een boot.¹⁸⁸

Zowel de Werkgroep Wonen¹⁸⁹ als het CSED¹⁹⁰ hebben een variant waarbij de gehele woning en de hypotheekschuld gedefiscaliseerd worden. Belastingplichtigen kunnen de hypotheekrente niet meer aftrekken, maar daartegenover staat dat de waarde van de eigen woning niet meer belast wordt.

Het CSED heeft ook de zogenaamde consumptiegoedvariant onderzocht.¹⁹¹ Bij deze variant wordt de waarde van de eigen woning als consumptieve besteding gezien. Er is dus geen sprake van een bron van inkomsten. Het woongenot wordt niet als inkomen in aanmerking genomen. Het eigenwoningforfait wordt afgeschaft. De hypotheek op de eigen woning valt in box 3 en is aftrekbaar. De hypotheek wordt namelijk hetzelfde behandeld als consumptieve leningen. Bij deze variant is sprake van gedeeltelijke defiscalisering. De hypotheek wordt wel in aanmerking genomen en dit kan leiden tot negatieve belasting, welke verrekend kan worden met de overige boxen.

Ook Rijkers en van Vijfeijken zijn voor de defiscalisering van de eigen woning. Op basis van het draagkrachtbeginsel moet gestreefd worden naar gelijkheid in koopkracht. De eigen woning wordt bij defiscalisatie behandeld als een consumptiegoed. De eigen woning levert namelijk door het eigen gebruik geen koopkracht op.¹⁹² Doordat het eigen gebruik van de eigen woning geen inkomen genereert, is in een op koopkracht gebaseerd inkomensbegrip geen plaats voor

¹⁸⁶ C. Bruijsten & M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR* 2007/119.

¹⁸⁷ P.J. Boelhouwer & P. de Vries, 'Defiscalisering eigenwoningbezit leidt tot forse daling woningprijzen', *ESB* 2005, nr. 4455, p. 109.

¹⁸⁸ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 764.

¹⁸⁹ *Rapport 4.0 Wonen Brede heroverwegingen*, Werkgroep Wonen (MvF), Den Haag: april 2010, p. 49.

¹⁹⁰ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER Den Haag April 2010, p. 52 en 115.

¹⁹¹ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER Den Haag April 2010, p. 51.

¹⁹² A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, 'Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010, p. 254.

een fictief huurwaarde-inkomen (het eigenwoningforfait).¹⁹³ Tevens is geen plaats voor de aftrek van hypotheekrente op leningen voor de eigen woning. De verkoopwinst van de eigen woning valt echter wel onder het inkomensbegrip. De winst of het verlies zorgt voor een wijziging van de koopkracht.¹⁹⁴ In de meeste gevallen beslaat de waardemutatie een lange periode. Voor de belastingplichtige is het lastig om de waardemutatie te bepalen. In deze berekening moeten namelijk rekening worden gehouden met de kostprijs, de afschrijvingen, de onderhouds- en verbouwingskosten en de inflatiecorrectie. Een controle van deze berekening is voor de belastingdienst ook moeilijk realiseerbaar. Volgens Rijkers en van Vijfeijken is defiscaliseren van de eigen woning daarom aan te bevelen.

Jacobs is echter van mening dat het ongewenst is om de eigen woning te defiscaliseren.¹⁹⁵ De eigen woning is namelijk een van de belangrijkste vermogensbestanddelen van huishoudens. Bij defiscalisering wordt het geïnvesteerde vermogen niet meer belast via het eigenwoningforfait en dit levert volgens Jacobs frustratie op met de belastingheffing van kapitaalinkomen. Er ontstaat namelijk een prikkel om zoveel mogelijk onbelast vermogen op te bouwen.

Door defiscalisering van de eigen woning en bijbehorende schulden is het mogelijk dat belastingarbitrage ontstaat. De eigen woning zal namelijk zoveel mogelijk met eigen vermogen worden gefinancierd, terwijl de overige vermogensbestanddelen met vreemd vermogen worden gefinancierd.¹⁹⁶ De schulden ten behoeve van overige vermogensbestanddelen hebben namelijk wel invloed op de rendementsgrondslag van box 3.

In Duitsland en het Verenigd Koninkrijk heeft ook gehele defiscalisatie van de eigen woning plaatsgevonden. De belastingstelsels van deze landen verschillen nogal van het Nederlandse belastingstelsel. In deze thesis ga ik niet in op de belastingstelsels van Duitsland en het Verenigd Koninkrijk, waardoor een goede vergelijking lastig is.¹⁹⁷

¹⁹³ A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, 'Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010, p. 255.

¹⁹⁴ Er kan zowel sprake zijn van een toename of een afname van de koopkracht.

¹⁹⁵ B. Jacobs, 'Een Economische Analyse van een Optimaal Belastingstelsel voor Nederland', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010, p. 196.

¹⁹⁶ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 765.

¹⁹⁷ *Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, SER Den Haag April 2010, p. 52.

5.4.1. Toetsing

Bij defiscalisering wordt inkomen en/of vermogen fiscaal genegeerd. Het doel achter defiscalisatie is aansluiten bij de economische realiteit. Bij de eigen woning is sprake van zowel een beleggingskarakter als een consumptief karakter. Het alternatief defiscalisering wordt vooral bekeken vanuit het consumptieve karakter. Het defiscaliseren van zowel de waarde van de woning als de bijbehorende schuld is gerechtvaardigd op basis van het gelijkheidsbeginsel. Ook gedeeltelijke defiscalisatie is gerechtvaardigd.¹⁹⁸ Alle belastingplichtigen met een eigen woning worden namelijk gelijk behandeld. Om te voldoen aan het rechtszekerheidsbeginsel zal een overgangsregeling nodig zijn. Naar verwachting zal deze regeling niet zo uitgebreid hoeven te zijn als bij overheveling naar box 3. Bij defiscalisatie gaat de aftrek van hypotheekrente verloren, maar komt daar geen nieuwe heffing voor in de plaats, wat bij overheveling naar box 3 wel het geval is. Toch zal een overgangsregeling nodig zijn, omdat belastingplichtigen er vanuit gaan dat de hypotheekrente voor maximaal 30 jaar aftrekbaar is tegen het tarief in box 1.

Door defiscalisatie dient de huidige eigenwoningregeling geheel aangepast te worden. Er kan worden volstaan met het opnemen van de gehele defiscalisatie van de eigen woning. Indien sprake is van gedeeltelijke defiscalisatie, moet opgenomen worden dat de schuld wel in aanmerking komt in box 3. De wetgeving inzake de eigen woning wordt hiermee eenvoudig en duidelijk. Belastingplichtigen kunnen in één à twee artikelen zien wat van hen verwacht wordt en waar ze aan toe zijn. Defiscalisering is wel een forse ingreep in de belastingheffing. De woning en eventueel de schuld worden geheel buiten de belastingheffing gehouden en leidt tot aantasting van het inkomensbegrip. Evenals al eerder beschreven kan het budgettaire doel van de overheid niet door het zelfregulerend vermogen van de burger worden bereikt. Bij defiscalisatie zal door de overheid geen inkomen worden ontvangen,¹⁹⁹ maar met het verdwijnen van de hypotheekrenteaftrek verdwijnt ook een grote jaarlijks terugkerende uitgave van de overheid.

Het geheel of gedeeltelijk defiscaliseren van de eigen woning heeft gevolgen voor het draagkrachtbeginsel. Het draagkrachtbeginsel streeft naar belastingheffing naar rato van het inkomen, terwijl bij defiscalisering geen sprake meer is van belastingheffing. Bij gedeeltelijke defiscalisering wordt de schuld in box 3 in aanmerking genomen, dit verlaagt de grondslag van box 3, terwijl de bezitting (de eigen woning) vrijgesteld is van belastingheffing. Bij verkoop van

¹⁹⁸ Alleen defiscalisatie van de waarde van de woning, de schuld behoort wel tot box 3.

¹⁹⁹ De overheid ontvangt in het huidige systeem ook geen inkomsten uit eigen woning.

de eigen woning wordt naar mijn mening de verkoopwinst wel belast, het inkomen wordt namelijk in geldvorm gerealiseerd. Deze heffing vindt plaats in box 3. In box 3 wordt geheven tegen een vast tarief over een forfaitair rendement, dit forfaitaire rendement is niet in overeenstemming met het draagkrachtbeginsel. Tevens is al eerder vastgesteld dat box 3 in zijn geheel niet voldoet aan het draagkrachtbeginsel.

Ook voor de defiscalisering heb ik de uitkomsten van de toetsing aan de kwaliteitseisen in een schema samengevat.

Kwaliteitseisen	Voldaan?
Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen.	+
Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.	+
Subsidiariteit en evenredigheid.	-
Draagkrachtbeginsel.	--

5.5 Verhogen eigenwoningforfait en beperken hypotheekrenteaftrek in box 1

Het CPB heeft geconcludeerd dat de fiscale subsidies van de eigen woning ook beperkt kunnen worden door het verhogen van het eigenwoningforfait in box 1.²⁰⁰ Door het verhogen van het eigenwoningforfait komt per saldo minder hypotheekrente in aftrek. Momenteel is het eigenwoningforfait voor woningen van € 75.000 of meer 0,60% van de WOZ-waarde. Voor het deel waarmee een woning boven € 1.040.000 uitkomt, geldt dat het eigenwoningforfait geleidelijk wordt verhoogd tot 2,35% in 2016.

In de Wet IB 2001 is een regeling opgenomen voor de beperking van de fiscale subsidies, ook wel Wet Hillen genoemd. De Wet Hillen zorgt er namelijk voor dat belastingplichtigen waarbij het eigenwoningforfait hoger is dan de hypotheekrente per saldo geen inkomsten uit eigen woning hebben.²⁰¹ Door een stijging van het eigenwoningforfait zullen meer belastingplichtigen een beroep doen op deze regeling.

²⁰⁰ *Rapport Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB, Den Haag: april 2010, nr. 84, p. 121.

²⁰¹ In deze gevallen ontstaat in feite een positief inkomen uit eigen woning, maar de regeling zorgt ervoor dat de eigen woning niet belast wordt bij de belastingplichtige.

Ook door de aftrekbaarheid van de hypotheekrente te beperken kunnen de fiscale subsidies voor de eigen woning verlaagd worden. Het fiscale voordeel van eigenwoningbezitters met een grote hypotheekschuld neemt daardoor af. De fiscale subsidies kunnen ook beperkt worden door voor alle belastingplichtigen hetzelfde aftrektarief te laten gelden.

De werkgroep Wonen heeft in haar rapport een variant opgenomen waarbij de eigen woning in box 1 blijft.²⁰² Wel worden de vrijstelling voor de kapitaalverzekering eigen woning en de gelijksoortige vrijstelling voor belasting in box 3 afgeschaft. De fiscus gaat ervan uit dat de eigenwoningschuld via een vast annuïtair schema wordt afgelost. Hierdoor blijft het voordeel van de hypotheekrenteaftrek beperkt tot de eerste jaren na aanschaf van de eigen woning. Ook wordt bij deze variant de renteaftrek beperkt, doordat het aftrekpercentage op maximaal 42% wordt gesteld. Voor de duurste huizen geldt dat de rente aftrekbaar is tot een maximale eigenwoningschuld van € 500.000. De werkgroep heeft nog een tweede variant bedacht, welke vrijwel gelijk is aan bovenstaande. Het verschil is dat geen extra beperking is voor de aftrek en voor de maximale eigenwoningschuld.²⁰³ Als reden wordt genoemd dat deze groepen al evenredig meelopen in de annuïtaire aanpak. Het voorstel van de werkgroep is om het eigenwoningforfait op 2,1% te stellen, zodat de vruchten van de eigen woning in de heffing worden betrokken. Onder vruchten wordt verstaan de uitgespaarde huur verminderd met de kosten.²⁰⁴

Bavinck stelt echter dat het huidige eigenwoningforfait niet verhoogd moet worden. Dit leidt volgens hem tot een onaanvaardbare lastenverhoging voor eigenwoningbezitters. Wel geeft hij aan dat de huurwaarde erg laag is.²⁰⁵

5.5.1. Toetsing

Het verhogen van het eigenwoningforfait en het beperken van de hypotheekrenteaftrek in box 1 worden in de voorstellen gezamenlijk benoemd. Toch zal ik hierna beide maatregelen apart benoemen aangezien dit de duidelijkheid ten goede komt. Bij het verhogen van het eigenwoningforfait wordt voldaan aan de eis dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden en ongelijke gevallen ongelijk op basis van hun ongelijkheid. Voor alle eigenwoningbezitters valt de eigen woning in box 1 en de eigen woning wordt belast tegen het

²⁰² *Rapport 4.0 Wonen Brede heroverwegingen*, Werkgroep Wonen (MvF), Den Haag: april 2010, p.45.

²⁰³ *Rapport 4.0 Wonen Brede heroverwegingen*, Werkgroep Wonen (MvF), Den Haag: april 2010, p.47.

²⁰⁴ R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758, p. 762.

²⁰⁵ C.B. Bavinck, 'Woningruil', *WFR* 2005/699.

progressieve tarief. Het eigenwoningforfait wordt bij belastingplichtigen met een hoger inkomen zwaarder belast dan bij belastingplichtigen met een lager inkomen. Mede gelet op het draagkrachtbeginsel is dit gerechtvaardigd. Belastingplichtigen met een hoog inkomen kunnen niet gelijkgesteld worden met belastingplichtigen met een laag inkomen. Verder dient belastingheffing op basis van het draagkrachtbeginsel naar rato van inkomen plaats te vinden. Bij het verhogen van het eigenwoningforfait is sprake van een kleine ingreep door de overheid. Om de belastingheffing rechtvaardiger te maken wordt het forfait verhoogd. Deze ingreep kan niet door de burgers voorkomen worden en is daardoor ook gerechtvaardigd.

Op basis van bovenstaande kan ook bij het beperken van de hypotheekrenteaftrek in box 1 geconcludeerd worden dat ondanks het progressieve tarief in box 1 voldaan wordt aan het gelijkheidsbeginsel. Aan het draagkrachtbeginsel wordt wel voldaan, maar de hypotheekrenteaftrek heeft hier een verstorend effect op. De hypotheekrente is aftrekbaar tegen het tarief van box 1 en naar mate het inkomen stijgt, neemt het tarief waartegen aftrek bestaat toe. Het draagkrachtbeginsel heeft als uitgangspunt dat belastingheffing plaatsvindt naar rato van inkomen. Bij het inkomen uit eigen woning zorgt een hoger inkomen, voor een hoger aftrektarief. De beperking van de aftrek van hypotheekrente in box 1 voor vooral de hogere inkomens, kan als positieve stap in de zin van het draagkrachtbeginsel worden gezien. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek in box 1 is een grotere ingreep. De overheid kan naar een minder zwaar middel grijpen, maar dan worden de doelen niet gehaald. Zolang in een goede overgangsregeling wordt voorzien, zal ook deze ingreep van de overheid gerechtvaardigd zijn.

Voor de rechtszekerheid geldt dat de verhoging van het eigenwoningforfait al in gang is gezet. De komende jaren wordt het eigenwoningforfait geleidelijk verhoogd. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek kan inbreuk maken op de rechtszekerheid. Men gaat er toch vanuit dat de hypotheekrente aftrekbaar blijft. Indien voor een goede overgangsregeling wordt gezorgd, zie ik echter geen problemen. Door deze wijzigingen zal de eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid van wetgeving niet beter worden. Momenteel zijn er al veel artikelen, regels en uitzonderingen. Het verhogen van het eigenwoningforfait zal hierbij niet tot problemen leiden. Voor het beperken van de hypotheekrenteaftrek in box 1 zal echter extra regelgeving moeten komen, zodat duidelijk wordt hoe de beperking plaats gaat vinden. Kortom nog meer regels en dat maakt de wetgeving niet duidelijker en toegankelijker.

Hieronder is de uitkomst van de toetsing aan de kwaliteitseisen schematisch weergegeven.

Kwaliteitseisen	Voldaan?
Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen.	+
Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.	--
Subsidiariteit en evenredigheid.	+
Draagkrachtbeginsel.	-

5.6 Conclusie

In dit hoofdstuk heb ik de huidige regeling van de hypotheekrenteaftrek behandeld. Ook heb ik de alternatieven de eigen woning naar box 3, het defiscaliseren van de eigen woning en het verhogen van het eigenwoningforfait in combinatie met het beperken van de hypotheekrenteaftrek besproken. Bij iedere regeling heb ik tevens een toetsing aangelegd op basis van het in hoofdstuk twee opgestelde toetsingskader. Uit de toetsing valt op dat elke besproken regeling voldoet aan de kwaliteitseis rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen. De regelingen zijn in overeenstemming met het recht en dit zorgt voor meer vertrouwen in de overheid. De uitkomsten bij de kwaliteitseis eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid verschillen nogal. Zowel bij de regeling 2013 als bij het verhogen van het eigenwoningforfait in combinatie met het beperken van de hypotheekrenteaftrek ben ik van mening dat de regelingen totaal niet aan de kwaliteitseis voldoet. Bij deze regelingen zijn namelijk extra artikelen nodig, terwijl de wetgeving omtrent de eigen woning en de hypotheekrenteaftrek al erg uitgebreid is. Tevens wordt de duidelijkheid van wetgeving verminderd door de vele artikelen. De uitkomst bij de kwaliteitseis subsidiariteit en evenredigheid ligt dicht bij elkaar. Hierbij werd gekeken naar het ingrijpen van de overheid en of deze ingreep gerechtvaardigd was. De uitkomst is vrij neutraal, de overheid grijpt niet te zwaar in en had de ingreep hoeft ook niet zwaarder te zijn. De uitkomsten van het voldoen aan het draagkrachtbeginsel zijn bij alle regelingen negatief. Naar mijn mening voldoen de regelingen vrijwel niet aan het draagkrachtbeginsel. Bij het overhevelen van de eigen woning naar box 3, wordt de woning meegenomen in de rendementsgrondslag. Eerder is al vastgesteld dat box 3 niet aan het draagkrachtbeginsel voldoet, daardoor kan deze regeling daar ook niet aan voldoen. Bij het defiscaliseren verdwijnt de eigen woning uit de belastingheffing, dit gaat ook ten koste van het draagkrachtbeginsel. Over het vermogen of inkomen wordt namelijk geen belasting geheven.

Om deze conclusie te verduidelijken heb ik de uitkomsten van de toetsing van alle regelingen in onderstaande tabel samengevat.

Kwaliteitseisen	Regeling 2013	Eigen woning naar box 3	Defiscaliseren eigen woning	Verhogen eigenwoning-forfait en beperken hypotheek-renteaftrek
Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen.	+	+	+	+
Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.	--	++	+	--
Subsidiariteit en evenredigheid.	+-	+-	-	+
Draagkrachtbeginsel.	-	--	--	-

In het volgende hoofdstuk zal ik in de conclusie een antwoord geven op mijn probleemstelling. Tevens zal ik enkele aanbevelingen doen.

6. Conclusie en aanbevelingen

6.1 Inleiding

De eigen woning wordt sinds de invoering van de Wet VB 1892 als bron van inkomen gezien. Deze gedachte is na al die jaren nog steeds niet verlaten. De inkomsten uit eigen woning (het eigenwoningforfait) wordt belast in box 1 en de hypotheekrente kan hierop in aftrek worden gebracht. In deze thesis zijn ook de tekortkomingen van de hypotheekrenteaftrek besproken. Het eigenwoningbezit wordt door de overheid gestimuleerd door middel van de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor nemen de schulden van huishoudens toe. Voor de overheid is de hypotheekrenteaftrek een grote kostenpost. Jarenlang was het echter geen bespreekpunt, maar door de aanhoudende crisis is hier een einde aangekomen. In mijn master thesis heb ik onderzocht of de regeling van hypotheekrenteaftrek voldoet aan de kwaliteitseisen die gesteld zijn in de Nota Zicht op wetgeving. Ook heb ik gekeken naar het fiscale draagkrachtbeginsel. Naar mijn mening moet de hypotheekrenteaftrek als onderdeel binnen de Wet IB 2001 daar ook aan voldoen. Vervolgens heb ik nog enkele alternatieven voor de hypotheekrenteaftrek uitgewerkt en getoetst aan mijn toetsingskader.

De volgende probleemstelling heb ik in mijn master thesis onderzocht:

“In hoeverre voldoet de wetgeving van hypotheekrenteaftrek aan de kwaliteitseisen uit de Nota Zicht op wetgeving en het draagkrachtbeginsel?”

In dit hoofdstuk zal ik mijn conclusies bespreken en tevens zal ik enkele aanbevelingen doen.

6.2 Conclusie

Voor mijn onderzoek met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek heb ik gebruik gemaakt van de Nota Zicht op wetgeving. Deze Nota is enkele jaren geleden uitgebracht zodat duidelijk is waar wetgeving volgens het kabinet aan moet voldoen. Naar mijn mening zijn voor de hypotheekrenteaftrek de volgende kwaliteitseisen uit de Nota het belangrijkste:

- Rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen;
- Eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid; en
- Subsidiariteit en evenredigheid.

Bovenstaande kwaliteitseisen heb ik in deze thesis uitgebreid besproken. De regeling van hypotheekrenteaftrek en de alternatieven worden aan deze eisen getoetst. Maar toetsing aan alleen deze eisen is niet voldoende. De hypotheekrenteaftrek behoort tot de Wet IB 2001. Aan

deze wet ligt het fiscale draagkrachtbeginsel ten grondslag. Hierdoor dient belasting te worden geheven naar rato van de draagkracht van burgers. Door het belang van dit beginsel heb ik het draagkrachtbeginsel aan mijn toetsingskader toegevoegd. Hierna zal ik de kwaliteitseisen en het draagkrachtbeginsel afzonderlijk bespreken, om vervolgens tot een antwoord op mijn probleemstelling te komen.

Wetten dienen rechtmatigheid te zijn en ze moeten gericht zijn op de verwerkelijking van rechtsbeginselen. Burgers krijgen meer vertrouwen in de overheid als wetten in overeenstemming zijn met het recht. Het gelijkheidsbeginsel is hierbij van belang. Gelijke gevallen dienen gelijk behandeld te worden en ongelijke ongelijk naar mate van hun ongelijkheid. Tevens is bij de hypotheekrenteaftrek ook het rechtszekerheidsbeginsel van groot belang. Belastingplichtigen zijn een langlopende verplichting aangegaan met de veronderstelling dat de hypotheekrente aftrekbaar blijft. Uit de toetsing van de verschillende regelingen blijkt dat elke regeling voldoet aan de rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen. De regelingen moeten, om ook aan het rechtszekerheidsbeginsel te voldoen, over een gedegen overgangsregeling beschikken, anders neemt het vertrouwen in de overheid af.

Een andere belangrijke kwaliteitseis is de eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid. Burgers moeten begrijpen wat de wetgeving van hen vraagt en ze moeten weten wat hun rechten en plichten zijn. Dit is alleen mogelijk als de burgers weten waar de wetgeving staat en deze wetgeving ook begrijpen. Het is niet altijd mogelijk om ingewikkelde of ondoorzichtige wetgeving te vermijden, maar de overheid moet zich daar wel voor behoeden. Al eerder is aangegeven dat deze kwaliteitseis vrij moeilijk toetsbaar is. Iedere persoon heeft namelijk een andere mening over eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid van wetgeving. Naar mijn mening voldoet de regeling van hypotheekrenteaftrek momenteel niet aan deze kwaliteitseis. De regeling voor hypotheekrenteaftrek is met een aantal artikelen uitgebreid. In deze artikelen worden een aantal uitzonderingen besproken indien sprake is van betalingsproblemen. Deze uitzonderingen zijn nogal onduidelijk en ik vermoed dat belastingplichtigen niet weten of ze recht hebben op hypotheekrenteaftrek als er sprake is van betalingsproblemen. Tevens hebben we nu twee systemen inzake de hypotheekrenteaftrek, namelijk de overgangsregeling en de huidige (nieuwe) regeling). Het gebruik van twee regelingen naast elkaar zorgt voor verwarring. Naar mijn mening heeft de wetgever echter bewust gekozen om het rechtszekerheidsbeginsel te laten prevaleren boven de eenvoud. Ook bij de regeling verhogen van het eigenwoningforfait in

combinatie met het beperken van de hypotheekrenteaftrek zal het aantal artikelen stijgen. Vooral voor de beperking van de hypotheekrenteaftrek zullen een aantal nieuwe artikelen geschreven worden. Omdat er al veel artikelen met betrekking tot de eigen woning en de hypotheekrenteaftrek bestaan zal de wetgeving hierdoor niet duidelijker worden.

Door de eigen woning te defiscaliseren dient de huidige regeling geheel aangepast te worden. Het is dan voldoende om aan te geven dat de eigen woning met bijbehorende schuld niet in de belastingheffing valt. Indien sprake is van gedeeltelijke defiscalisatie wordt alleen de schuld in aanmerking genomen. De schuld zal in box 3 geplaatst worden en dient aan het artikel voor schulden in box 3 toegevoegd te worden. Ook hier moet rekening gehouden worden met enkele artikelen voor een overgangsregeling. Bij het overhevelen van de eigen woning naar box 3 neemt het aantal artikelen flink af. In de wetgeving dient de eigen woning toegevoegd te worden aan de bezittingen in box 3 en de schuld bij de schulden in box 3. Natuurlijk blijft een overgangsregeling van belang en de wetgever zal hier een aantal artikelen aan wijden. De overheveling naar box 3 is naar mijn mening voor de eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid van wetgeving de beste optie.

Het doel van de kwaliteitseis subsidiariteit en evenredigheid is dat de overheid niet onnodig te ver ingrijpt in de samenleving. De overheid moet ruimte laten voor het zelfregulerend vermogen van de burger, maar zij dient ook zorg te dragen voor een redelijke verhouding tussen de baten en lasten van de burger. De overheid mag eigenlijk pas ingrijpen als de doelstellingen anders niet gehaald worden. Ook is het van belang om te kijken of met een minder zwaar middel ingegrepen kon worden. De uitkomsten van de toetsing liggen vrij dicht bij elkaar. Het defiscaliseren van de eigen woning voldoet het minst aan deze kwaliteitseis. Hierbij wordt de eigen woning en de schuld geheel buiten de belastingheffing gehouden en dit tast het inkomensbegrip, zoals we dat al meer dan 100 jaar kennen, aan. De regeling van hypotheekrenteaftrek en de overheveling naar box 3 staan neutraal tegenover deze kwaliteitseis. De overheid grijpt niet te zwaar in, maar de ingreep hoeft ook niet zwaarder te zijn. Bij de overheveling naar box 3 zouden er negatieve effecten op de woningmarkt kunnen ontstaan. De hypotheekrente is in box 3 niet meer aftrekbaar en wellicht is er belasting verschuldigd over de eigen woning. Het verhogen van het eigenwoningforfait in combinatie met het beperken van de hypotheekrenteaftrek valt positief uit. Het verhogen van het eigenwoningforfait is een kleine ingreep en zorgt voor een rechtvaardigere belastingheffing. Ook het beperken van de hypotheekrenteaftrek is gerechtvaardigd, zolang maar in een goede

overgangsregeling wordt voorzien. Indien de overheid naar een minder zwaar middel grijpt, zal het doel niet gehaald worden.

Het draagkrachtbeginsel ligt ten grondslag aan onze inkomstenbelasting. Het doel van het draagkrachtbeginsel is tot een rechtvaardige verdeling van de belastingdruk evenredig aan de draagkracht van burgers te komen. Aan het draagkrachtbeginsel wordt naar mijn mening door alle regeling niet voldaan. Bij de huidige regeling van hypotheekrenteaftrek komt het doel van het draagkrachtbeginsel niet tot zijn recht. Belastingplichtigen met een hoog inkomen hebben vaak een hogere draagkracht en hebben daardoor een hogere belastingdruk. Maar de aftrek van hypotheekrente neemt juist toe als de belastingdruk stijgt. Belastingplichtigen met een hogere belastingdruk hebben dus een aftrek van hypotheekrente tegen deze hogere belastingdruk. Vanaf 2014 wordt het tarief waartegen de hypotheekrente aftrekbaar is met 0,5% per jaar verlaagd, te beginnen bij het 52% tarief. Deze aanpassing zorgt voor een stap in de goede richting, gekeken naar het draagkrachtbeginsel. Bij het verhogen van het eigenwoningforfait in combinatie met het beperken van de hypotheekrenteaftrek wordt deels aan het draagkrachtbeginsel voldaan. Het eigenwoningforfait wordt namelijk zwaarder belast naar mate het inkomen van de belastingplichtige stijgt. De hypotheekrenteaftrek heeft echter een verstorend effect op het draagkrachtbeginsel. Een beperking hiervan vermindert het verstorend effect, maar de vraag blijft in welke mate. De eigen woning naar box 3 en het defiscaliseren voldoen nog minder aan het draagkrachtbeginsel. In box 3 wordt namelijk belasting geheven over een forfaitair rendement van 4%. Hierover is 30% belasting verschuldigd. Deze belastingheffing staat helemaal los van het draagkrachtbeginsel. Bij het defiscaliseren van de eigen woning is geen sprake meer van belastingheffing. Dit komt het draagkrachtbeginsel ook niet ten goede.

Naar aanleiding van de toetsing van de regelingen aan de kwaliteitseisen uit de Nota Zicht op wetgeving en aan het draagkrachtbeginsel, kan ik concluderen dat de regeling van hypotheekrenteaftrek hieraan in mindere mate voldoet. De regeling voldoet aan de kwaliteitseisen rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen. Door het aangaan van de langlopende verplichting van een hypotheek is een gedegen overgangsregeling van groot belang. Ook het rechtszekerheidsbeginsel speelt een grote rol, belastingplichtigen weten zowel bij de oude als de nieuwe regeling waar ze aan toe zijn. De ingreep van de overheid is niet te zwaar geweest en had ook niet zwaarder moeten zijn. Aan de eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid voldoet deze regeling niet. Door twee systemen naast elkaar te gebruiken kan verwarring

ontstaan. Ook is voor de nieuwe regeling een onduidelijke uitzonderingsregeling in het leven geroepen. Aan het draagkrachtbeginsel wordt niet voldaan. Belastingplichtigen met een hoger inkomen hebben vaak ook een hogere draagkracht. Hierdoor hebben zij een hogere belastingdruk, maar tegen deze hogere belastingdruk is de hypotheekrente aftrekbaar. De hypotheekrenteaftrek heeft dus eigenlijk een verstorend effect op het draagkrachtbeginsel.

Ik ben van mening dat het overhevelen van de eigen woning naar box 3 een beter alternatief is. Aan de hand van de toetsing volgens mijn toetsingskader komen uit de overheveling van de eigen woning positievere resultaten dan bij de regeling van hypotheekrenteaftrek. Voor de kwaliteitseis rechtmatigheid en verwerkelijking van rechtsbeginselen maakt het niet zoveel verschil. Ook bij de overheveling is de regeling in overeenstemming met het recht en zorgt het voor meer vertrouwen in de overheid. De overheveling naar box 3 zorgt voor een eenvoudige, duidelijke en toegankelijke wetgeving. Er kunnen veel artikelen uit de wet verdwijnen en bij box 3 zullen enkele regels toegevoegd worden. Voor de bestaande gevallen zullen enkele artikelen blijven bestaan en voor de overgangsregeling zullen enkele artikelen toegevoegd worden. De overheid grijpt ook hier niet te zwaar in en zou ook niet zwaarder moeten ingrijpen. De overheveling van de eigen woning naar box 3 voldoet niet aan het draagkrachtbeginsel. Dit komt door de heffing over een forfaitair rendement tegen een vast tarief. De eigen woning is niet alleen een beleggingsgoed, maar ook een consumptiegoed. Hierbij kan nog nagedacht worden over een eventuele gedeeltelijke vrijstelling van de eigen woning in box 3. De overheveling van de eigen woning naar box 3 voldoet in grotere mate aan de gestelde kwaliteitseisen en het draagkrachtbeginsel dan de regeling van hypotheekrenteaftrek doet. Natuurlijk zijn bij de overheveling naar box 3 ook enkele verbeterpunten aan te wijzen.

6.3 Aanbevelingen

In deze paragraaf geef ik nog enkele aanbevelingen naar aanleiding van bovenstaande conclusie.

Bij de huidige regeling is de aflossing van de hypotheken verplicht gesteld, anders bestaat geen recht meer op hypotheekrenteaftrek. Naar mijn mening behoeft deze verplichte aflossing niet via de fiscaliteit geregeld te worden. Het doel van de 'verplichte' aflossing is om de schulden van huishoudens te verkleinen. Maar ligt het probleem niet ook bij de hypotheeknemers (de geldverstrekkers). Zij moeten er namelijk op toe zien dat er niet teveel schulden ontstaan bij huishoudens. Ook kan de overheid de regels betreffende hypotheken aanpassen. In het

verleden is bijvoorbeeld de Gedragscode Hypothecaire Financieringen ook al aangescherpt. Als ervoor gezorgd worden dat niet te veel of te hoge schulden ontstaan, is verplichte aflossing via de fiscaliteit niet meer nodig.

In bovenstaande paragraaf heb ik geconcludeerd dat het overhevelen van de eigen woning naar box 3 beter aan mijn toetsingskader voldoet, dan de huidige regeling van hypotheekrenteaftrek. Het enige kritiekpunt is het draagkrachtbeginsel. Onze inkomstenbelasting is gebaseerd op het draagkracht beginsel, zodat belastingplichtigen belasting betalen naar rato van hun inkomen. In box 3 wordt geen rekening gehouden met het draagkrachtbeginsel, doordat over een forfaitair rendement een vast tarief aan belasting betaald moet worden. Om de overheveling naar box 3 nog beter aan mijn toetsingskader te laten voldoen, zal de belastingheffing in box 3 aangepast moeten worden. Hiervoor kunnen twee methoden gebruikt worden. Bij de vermogensaanwasmethode vormt de waardeverandering van een vermogensbestanddeel inkomen. Deze methode is goed toepasbaar bij vermogensbestanddelen die te vergelijken zijn met liquide middelen, zoals een effectenportefeuille of een aanmerkelijkbelangpakket. Ook kan de vermogenswinstmethode worden gebruikt. Hierbij wordt hetgeen in geldvorm is gerealiseerd als inkomen aangemerkt. Indien verliezen worden geleden zou het ook moeten zijn om een negatieve heffingsgrondslag te hebben. Deze verliezen zouden dan met andere jaren verrekend kunnen worden. Om box 3 volledig aan het draagkrachtbeginsel te laten voldoen zou ook het vaste tarief gewijzigd moeten worden naar een progressief tarief. Hoe hoger het inkomen (of de winst), hoe hoger de belastingdruk.

Literatuurlijst

Boeken, tijdschriften, rapporten en toelichtingen.

22 economen 2012

Naar een duurzame financiering van de woningmarkt, Visie 22 economen, 22 februari 2012.

Aanwijzingen voor de regelgeving 1992

Circulaire 'Aanwijzingen voor de regelgeving 1992', *Stcrt.* 2005, 87, 18 november 1992.

Arends 2006

A.J.M. Arends, 'De eigen woning', in A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer 2006.

Bavinck 2005

C.B. Bavinck, 'Woningruil', *WFR* 2005/699.

Van den Berg 2010

J.E. van den Berg, 'De eigen woning', *FED Fiscale Brochures IB*, Deventer: Kluwer 2010.

Van den Berg 2012

J.E. van den Berg, 'Fiscale wijzigingen rond de eigen woning', *Fiscaal tijdschrift Vermogen*, december 2012.

Boelhouwer & de Vries 2005

P.J. Boelhouwer & P. de Vries, 'Defiscalisering eigenwoningbezit leidt tot forse daling woningprijzen', *ESB* 2005, nr. 4455.

Boelhouwer & Priemus 2012

P. Boelhouwer & H. Priemus, 'Woningmarkt blijft voorlopig potdicht', *FD* 6 november 2012.

Bruijsten & van Rij 2007

C. Bruijsten & M.L.A. van Rij, 'Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst', *WFR* 2007/119.

Commissie van Dijkhuizen 2012

Rapport Naar een activerender belastingstelsel (interimrapport), Commissie inkomstenbelasting en toeslagen (Van Dijkhuizen), Den Haag: oktober 2012.

CPB 2010

Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, Den Haag: CPB april 2010, nr. 84.

CPB 2012

Economische effecten pakket Commissie Van Dijkhuizen, Den Haag: CPB 17 oktober 2012.

CSED 2010

Rapport CSED Naar een integrale hervorming van de woningmarkt, Den Haag: SER april 2010.

DNB 2011

Overzicht Financiële Stabiliteit, De Nederlandsche Bank, Amsterdam: najaar 2011, nr. 14.

DNB 2013

Rapport DNB Financieringsproblemen in de hypotheekmarkt, Amsterdam: voorjaar 2013.

Van den Dool 2010

R.P. van den Dool, 'De fiscale positie van de eigen woning', *WFR* 2010/758.

Douma 1942

W.G. Douma, *De inkomstenbelasting 1941, handleiding voor de Practijk*, Groningen: Wolters 1942.

Dusarduijn 2010

S.M.H. Dusarduijn, *Vermogensrendementsheffing*, Deventer: Kluwer 2010.

Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid 2007

Beperking hypotheekrenteaftrek, gevolgen voor bouwproductie en woningmarkt, Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Almere: PlantijnCasparie januari 2007.

Essers & van Kempen 2011

P.H.J. Essers en M.L.M. van Kempen, *Cursus Belastingrecht Studenteneditie 2011-2012*, Deventer: Kluwer 2011.

Gribnau 2006

J.L.M. Gribnau, 'Rechtsbeginselen en evaluatie van belastingwetgeving', in: A.C. Rijkers & H. Vording, *Vijf jaar Wet IB 2001*, Deventer: Kluwer, 2006

Grob 2005

S.G. Grob, 'Hypotheekrenteaftrek in perspectief', *Economisch Statistische Berichten* 2005, nr. 4455.

Jacobs 2010

B. Jacobs, 'Een Economische Analyse van een Optimaal Belastingstelsel voor Nederland', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010.

De Kam e.a. 2012

C.A. de Kam e.a., *Belastingrecht in Hoofdpijnen*, FED Fiscale studieserie nr. 38, Deventer: Kluwer 2012.

Klein-Sprokkelhorst 2012

A. Klein-Sprokkelhorst, 'Fiscaal crisisbeleid', *Belasting Magazine* april 2012.

Koot 2012

J. Koot, 'Toch minder renteaftrek', *FD* 30 oktober 2012.

Lok & Meuwissen 2010

R. Lok & P. Meuwissen, 'Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens', *CBS* 12 mei 2010.

Motie van toelichting 2012

MvT bij Wet 'herziening fiscale behandeling eigen woning', onderdelen 2 en 3, *V-N* 2012/49.13.

MvF 2012

Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek (reactie motie Kuiper c.s.) inclusief bijlage (Analyse), Den Haag: MvF 25 mei 2012, nr. AFP/2012/3024.

Niessen 2010

R.E.C.M. Niessen, *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2010.

Rijkers & van Vijfeijken 2010

A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, 'Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting', Bijlage bij: *Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel*, 's-Gravenhage 2010.

De Ruijter, van Ravesteyn & Venselaar 2005

R. de Ruijter, M. van Ravesteyn en L. Venselaar, *Fiscale actualiteiten, de eigen woning*, Deventer: Kluwer 2005.

Secretaris-generaal 1941

Toelichting en Leidraad bij het Besluit op de inkomstenbelasting 1941: (resolutie van den secretaris-generaal van het Departement van Financiën d.d. 29 augustus 1941, nr.178), 's-Gravenhage: Algemeene Landsdrukkerij 1941.

Simons 2000

A.L.C. Simons, 'Is de eigen woning wel een bron van inkomen', *WFR* 2000/450.

Smit 2002

C.A.L. Smit, *Omwille der billijkheid. De strijd over de invoering van de inkomstenbelasting in Nederland*, Amsterdam: Wereldbibliotheek 2002.

Stevens 2007

L.G.M. Stevens, *Basisboek Belastingen 2007/2008*, Deventer: Kluwer 2007.

Stevens 2009

L.G.M. Stevens, *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer 2009.

Stevens 2011

L.G.M. Stevens, *Elementair Belastingrecht 2011/2012*, Deventer: Kluwer 2011.

Studiecommissie van Weeghel 2012

Rapport Continuïteit en vernieuwing, Studiecommissie van Weeghel, Den Haag: april 2012.

Tichelman 1977

B. Tichelman, *Wet op de inkomstenbelasting 1964*, Zwolle: W.E.J. Theenk Willink 1977.

Vording, Goudswaard & Caminada 1999

H. Vording, K.P. Goudswaard & C.L.J. Caminada, 'De eigen woning naar box 3', *WFR* 1999/1694.

Van der Werf 2012

A.W. van der Werf, 'Heilige huisjes onder vuur', *Belasting Magazine* april 2012.

Werkgroep Wonen 2010

Rapport 4.0 Wonen Brede heroverwegingen, Werkgroep Wonen (MvF), Den Haag: april 2010.

WFR 2006

'Fiscaal-economische uitdagingen voor een volgend kabinet', *WFR* 2006/275.

De Witte 2012 (1)

E. de Witte, 'Hypotheekrenteaftrek in historisch perspectief', *Belasting Magazine* april 2012.

De Witte 2012 (2)

E. de Witte, 'Politieke standpunten en visie economen', *Belasting Magazine* april 2012.

Wetten / wetsvoorstellen

- Wet van 19 december 1914, *Stb.* 1914, 563.
- Wet van 20 december 2007, *Stb.* 2007, 562.
- Wet van 22 december 2011, *Stb.* 2011, 639 (Belastingplan 2012).
- Wet van 20 december 2012, *Stb.* 2012, 670.

Kamerstukken

Kamerstukken II 1911/12, 144, nr. 3.

Kamerstukken II 1958/59, 5 380, nr. 3.

Kamerstukken II 1980/81, 16 668, nr. 2.

Kamerstukken II 1990/91, 22 008, nr. 1 en 2 (Nota 'Zicht op wetgeving 1991').

Kamerstukken II 1997/98, 25 810, nr. 2 (Nota 'Belastingen in de 21e eeuw: een verkenning').

Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3.

Kamerstukken II 1999/2000, 26 727, nr. 7.

Kamerstukken II 2008/09, 31 731, nr. 1 (Nota 'Vertrouwen in wetgeving 2008').

Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 1 (Voorjaarsnota 2012).

Besluiten

Besluit van 25 mei 2012, nr. BLKB 2012/863M, V-N 2012/39.17.

Besluit van 31 augustus 2012, nr. BLKB 2012/1399M, V-N 2012/46.23.

Besluit van 20 december 2012, nr. BLKB 2012/1977M, *Stcrt.* 2012 nr. 26844.

Besluit van 21 december 2012, nr. BLKB 2012/1994M, *Stcrt.* 2013 nr. 765.

Jurisprudentie

- Hoge Raad 26 februari 2010, *BNB* 2010/178.

Internet

AFM, 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen'.

<http://www.afm.nl/nl/professionals/regelgeving/thema/toetskaderhypotheke.aspx>.

AFM, 'Nieuwe richtlijnen'.

<http://www.afm.nl/nl/consumenten/producten/hypotheek/toezicht/nieuwe-richtlijnen/hypotheekregels-gevolgen.aspx>.

CBS, 'Gemiddelde WOZ-waarde woningen blijft dalen'.

<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3660-wm.htm?RefererType=RSSItem>.

Elsevier, 'Banken voelen niets voor aanbieden Blok-hypotheek'.

<http://www.elsevier.nl/Nederland/nieuws/2013/3/Banken-voelen-niks-voor-aanbieden-Blok-hypotheek-1213351W/>.

Europese Unie, 'Belastingen'.

http://europa.eu/pol/tax/index_nl.htm.

Homefinance, 'Geschiedenis hypotheekrenteaftrek'.

<http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/hypotheekrenteaftrek/geschiedenis-hypotheekrenteaftrek.asp>.

Hypotheekgids, 'Hypotheekrenteaftrek: standpunten politieke partijen'.

www.hypotheekgids.net/hypotheekrenteaftrek/hypotheekrenteaftrek-afschaffen-of-niet.html.

NOS, 'Hoe zit het met de hypotheekrenteaftrek?'.

www.nos.nl/artikel/154860-alles-over-de-hypotheekrenteaftrek.html.

NVB, 'Gedragcode Hypothecaire Financieringen'.

http://www.nvb.nl/media/document/000456_gedragcode-hypothecaire-financieringen-2012-1.pdf.

Rijksoverheid, 'Aanpak schulden crisis'.

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schulden-crisis/aanpak-schulden-crisis>.

Rijksoverheid, 'Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt'.

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/02/13/kamerbrief-over-de-aanpak-van-de-problemen-op-de-woningmarkt.html>.

Rijksoverheid, 'Nieuwe regels hypotheek'.

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/nieuwe-regels-hypotheek>.

Rijksoverheid, 'Ontstaan schulden crisis'.

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schulden-crisis/ontstaan-schulden-crisis>.

Rijksoverheid, 'Regeerakkoord Bruggen slaan'.

<http://www.rijksoverheid.nl/regering/documentenpublicaties/rapporten/2012/10/29/regeerakkoord.html>.

Rijksoverheid, 'Rijksbegroting 2012'.

http://www.rijksbegroting.nl/2012/voorbereiding/miljoenennota,kst160028_14.html.

Rijksoverheid, 'Rijksbegroting 2013'.

http://www.rijksbegroting.nl/2013/voorbereiding/miljoenennota,kst173802_14.html.

Rijksoverheid, 'Strengere regels en betere controle'.

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schuldencrisis/aanpak-schuldencrisis/strengere-regels-en-betere-controle>.

Robin Fransman, 'Hebben wij teveel hypotheek?'

<http://www.ftm.nl/followleader/hebben-wij-te-veel-hypotheek.aspx>.

Afkortingenlijst

AFM	Autoriteit Financiële Markten
Art.	Artikel
Awb	Algemene wet bestuursrecht
Besluit IB 1941	Besluit op de inkomstenbelasting 1941
BNB	Beslissingen in belastingzaken
Btw	Belasting toegevoegde waarde
B.V.	Besloten Vennootschap
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPB	Centraal Planbureau
c.s.	Cum sociis
CSED	Commissie Sociaal-Economische Deskundigen
d.d.	de dato
DNB	De Nederlandsche Bank
ESB	Economisch Statistische Berichten
Etc.	Etcetera
e.v.	En verder
FD	Financieele dagblad
IMF	Internationaal Monetair Fonds
jo.	Juncto
KEW	Kapitaalverzekering eigen woning
max.	Maximaal
MvF	Ministerie van Financiën
MvT	Motie van Toelichting
nr.	Nummer
NVB	Nederlandse Vereniging van Banken
p.	Pagina
par.	Paragraaf
SER	Sociaal-economische Raad
Stb.	Staatsblad
Stcrt.	Staatscourant
V-N	Vakstudie Nieuws
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer

Wet IB 1914	Wet op de inkomstenbelasting 1914
Wet IB 1964	Wet op de inkomstenbelasting 1964
Wet IB 2001	Wet inkomstenbelasting 2001
Wet VB 1892	Wet op de vermogensbelasting 1892
WFR	Weekblad fiscaal recht
WOZ	Waardering onroerende zaken