

De eigen woning in perspectief voor 2022 en verder

Drs J.E. van den Berg, Duoberg Consultants BV en
bestuurder FPA Nederland





Programma

1. Rapport Evaluatie eigenwoningregeling, december 2019
2. Bouwstenen voor een beter belastingstelsel, mei 2020
3. Verkiezingsprogramma's 2021 Politieke partijen
4. Conclusies (wat gaat het worden?)

De eigen woningmarkt



- Percentage eigenwoningbezitter (2019): 61% (CBS)
- Waarde van alle woningen per 1 januari 2019: € 1.400 miljard (CBS)
- Eigenwoningschuld (ultimo 2018): € 726 miljard (MvF)
- Waarde vermogensopbouwproducten (ultimo 2018): € 150 miljard (geschat)

- 97% is tevreden over koopwoning (81% bij huurders)
 - Gemiddeld cijfer 7,8 (WOon 2016)
- Wijken met eigen woningen zijn beter onderhouden
- Eigen woning: voor meer zelfredzaamheid als pensioen en zorg (huidige kabinet)



1. Rapport Evaluatie eigenwoningregeling

- Rapport Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling, SEO, augustus 2019
- Rapport Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling, Panteia, september 2019
- Staatssecretaris biedt beide rapporten in december 2019 aan Tweede en Eerste Kamer aan



Onderzoeksvraag aan Panteia

- In hoeverre belemmert de complexiteit van de eigenwoningregeling een juiste toepassing van de regeling, welke knelpunten doen zich voor en hoe is de complexiteit te reduceren?
- Onderzoeksperiode 2013-2018
- Via literatuuronderzoek en interviews met SEH, RB, NVB, VEH, Belastingdienst en (1148) belastingplichtigen

Belangrijkste uitkomsten

		Mate van complexiteit					Gemiddeld
		Geheel niet complex		Zeer complex			
Life event	Type adviseur	1	2	3	4	5	
Aankoop van eerste eigen woning, zonder eigenwoningverleden	Hypotheekadviseurs	91%	8%	1%			1,1
	Belastingadviseurs	79%	16%	2%	2%	1%	1,3
Einde fiscaal partnerschap, zoals scheiding of uit elkaar gaan	Hypotheekadviseurs	7%	19%	35%	25%	14%	3,2
	Belastingadviseurs	4%	18%	23%	33%	21%	3,5
Oversluiten, verhogen eigenwoningsschuld of aanpassing van de financiering	Hypotheekadviseurs	29%	38%	27%	4%	2%	2,1
	Belastingadviseurs	20%	45%	22%	10%	3%	2,2
Verhuizen van de ene eigen woning naar de andere eigen woning	Hypotheekadviseurs	32%	24%	33%	9%	1%	2,2
	Belastingadviseurs	23%	39%	23%	13%	3%	2,3



Zekerheid over het advies

	Hypotheekadviseurs	Belastingadviseurs
Voelt zich wel eens onzeker	55%	28%
Voelt zich nooit onzeker	45%	72%
Totaal	100%	100%

Bron Panteia, het rapport, tabel blz. 71.



Aanbevelingen (korte termijn)

- Als aflossingseis kan **worden gekozen voor een fictief annuïtair aflosschema**. Koppeling met de werkelijke aflossing lijkt niet noodzakelijk? Bij een fictieve annuïteit maakt het dan ook niet uit of er feitelijk wordt afgelost. Door de strengere aflossingseisen die banken hanteren zou een fictie annuïteit haalbaar zijn. Daarmee kunnen de aflossingsstand en de coulancregeling voor aflossingsachterstanden worden geschrapt.
- De uitkering van een **KEW/SEW/BEW zou ook beschikbaar moeten zijn voor verbouwing/onderhoud** van de eigen woning (binnen 6 maanden na uitkering). Een belastingplichtige vindt het nu ingewikkeld dat in bepaalde gevallen eerst aflossing KEW/SEW/BEW moet plaatsvinden en vervolgens een nieuwe lening voor de verbouwing moet worden afgesloten.
- Verduidelijk het Besluit van 30 januari 2018 op punten als voor wie geldt dit besluit nu allemaal en hoe pakt dit uit bij afwijkende bezitspercentages (anders dan 50-50).
- Afschaffen van de bijleenregeling, afschaffen overgangsrecht aflossingsvrije en niet-aflossingsvrije leningen, afschaffen 30-jaarstermijn en afschaffen/wijzigen aflossingseis. Door de strengere financieringsregels moeten leningen toch al worden afgelost.
- De komende 3-5 jaar **geen** ingrijpende wets- en beleidswijzigingen.



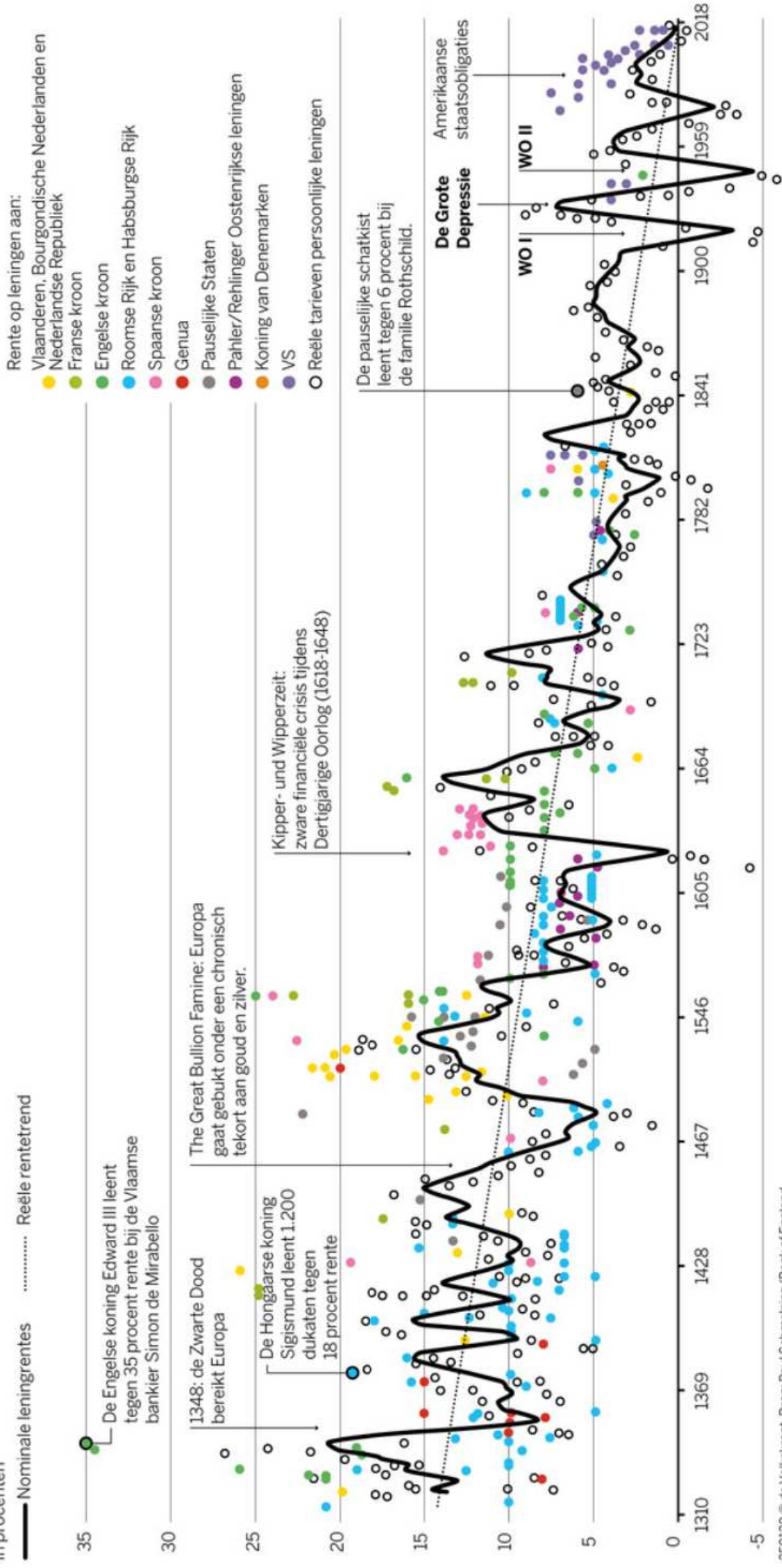
Aanbevelingen (lange termijn)

- De eigen woning (met schulden en eventuele KEW/SEW/BEW) **verplaatsen naar box 3**, al dan niet met een vrijstelling en flankerende maatregelen. Veel geënuqueterden vinden het logisch om de eigen woning in box 3 op te nemen. Hierbij wordt tevens verwezen naar het rapport van de werkgroep Woningmarkt. In dat rapport zijn varianten in relatie tot box 3 opgenomen, ook deels vrijgesteld voor een bedrag van de waarde van de eigen woning en maximeren tot 2% (hypotheek)renteaf trek.
- De eigen woning kan ook in een aparte regeling worden opgenomen (**box 4**).
- **Defiscalisering** van de eigen woning. De eigen woning wordt dan beschouwd als een duurzaam consumptiegoed, waardoor belasting in box 1 vervalt. **In wezen wordt de woning vergeleken met een auto**. De eigenwoningschuld telt op bij de schulden in box 3, waarbij de waarde van de eigen woning geen onderdeel van de grondslag in box 3 vormt. Voor eigenwoningschulden ligt defiscalisatie minder voor de hand.
- Het schrappen van de renteaftrek en de aftrek van financieringskosten. Deze worden dan vervangen door **heffingskortingen, een persoonsgebonden aftrek of een forfaitaire aftrek** op basis van de eigenwoningschuld. Dit neemt veel uitvoeringsproblemen weg, alleen de eigenwoningschuld hoeft nog maar te worden vastgesteld.
- (Hypotheek)rente onbeperkt aftrekbaar door **vervallen van de 30-jaarstermijn**. Rente blijft in dat geval altijd aftrekbaar.
- (Hypotheek)renteaf trek in stappen **afbouwen naar nul procent**, De rente is nu laag, dus het effect is nu gering. Flankerende maatregelen bij hogere (hypotheek)rentes in oude renteovereenkomsten zijn dan mogelijk nodig.

ZEVEN EEUWEN DALENDE RENTE

In procenten

— Nominale leningrentes Reële rentetrend





2. Bouwstenen voor een beter belastingstelsel

- 90. Aanpassen regeling tijdelijke verhuur eigen woning
- 81. Eigen woning naar box 3 met generieke vrijstelling gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde
- 82. Versneld afbouwen HRA en EWF (naar een vorm van 'defiscaliseren'), borgen aflossingseis
- 83. Afbouw HRA en EWF in huidig pad (in 2036 uitgefaseerd), borgen aflossingseis (70%)
- 84. Bevriezing EWF op 0,6% en verhoging EWF voor woningen boven € 300.000
- 85. Beperken HRA tot € 300.000, vervallen bijleenregeling, vervallen dertigjaarstermijn en vervallen fiscale toets aflossingsverplichting,

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

Omschrijving van de maatregel

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

Dia 12

JvdB1

Jelle van den Berg; 15-12-2020



- Voor de woningmarkt is het noodzakelijk een lange termijn perspectief te hebben op de fiscale positie van de eigen woning.
- Met de verhuizing naar box 3 (voorstel nr. 81) wordt dit bereikt. Alle andere voorstellen zorgen voor onzekerheid, ondoelmatigheid en onduidelijkheid.
- artikel 8 Gedragscode Hypothecaire Financieringen: 50% aflossingseis



3. Concept verkiezingsprogramma's 2021 – 2025 (stand 1 december 2020)

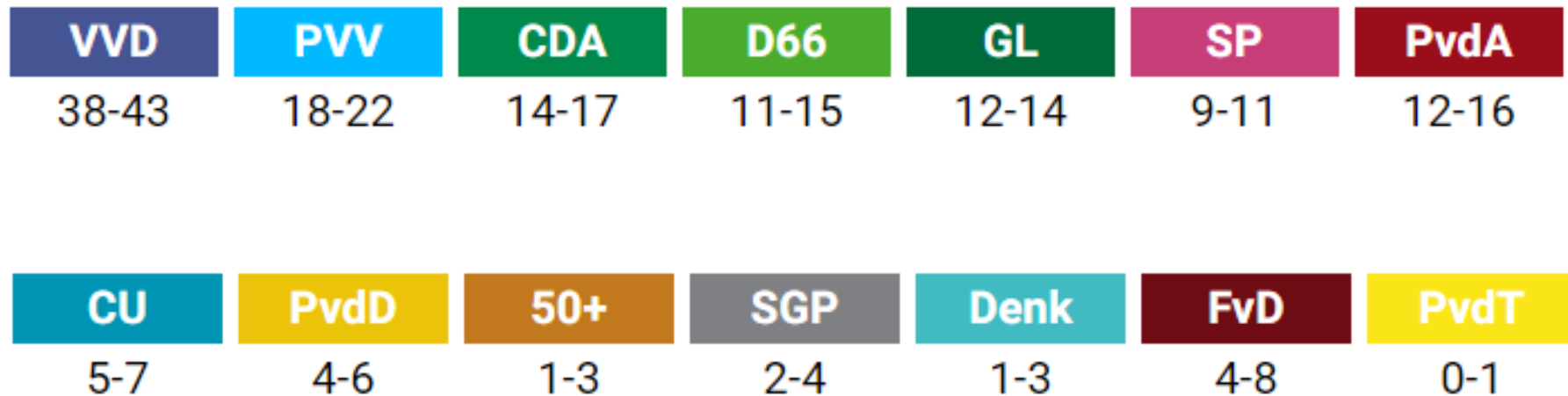
- VVD
- CDA
- D66

- PvdA
- Groen Links
- PVV

Peilingen Peilingwijzer 26 november 2020



Verkiezingen op 17 maart 2021



VVD + CDA + D66 + CU = 68 – 82 zetels

Duurzaam, klimaatneutraal en meer groen wordt bij alle partijen (m.u.v. PVV) de norm

Partij	Hypotheekrente-aftrek	Aflossingseis	Eigenwoning-forfait	Terugsluis	Overig
VVD	Blijft	Blijft; wel verzilverlening	Blijft	Nvt	Meer mogelijkheden voor ZZP-ers
CDA	-	-	-		1 milj extra woningen (2031)
D66	Schrappen	Naar 50%	progressief	Ja, via IB	1 milj extra woningen (2035)
Groen Links	Schrappen	Woning in VB (vrijstelling 1 mio)	Afbouw naar nihil		1 milj extra woningen (2030) Vermogensbelasting
PvdA	-	-	-	-	Jaarlijks 100.000 nieuwe woningen en prins Bernard belasting
PVV	-	-	-	-	Huren omlaag



4. Wat gaat het worden?

- Geen of nagenoeg geen veranderingen in 2021 en 2022
 - Voorwaarde kabinet wordt in 2021 geïnstalleerd
- Vanaf 2023/2024
 - Woning naar box 3 met een vrijstelling (politieke keuze)
 - Schulden ook naar box 3 (met dezelfde vrijstelling)
 - Opbrengst in de schatkist door schrappen renteaftrek terugsluizen
 - Verlaging algemene tarieven in box 1 (voor iedereen)
 - Eigenwoningkorting à la heffingskorting (voor eigenwoningbezitters)
 - Speciale regeling voor verhuizen, scheiding, enz.



Waar denk ik aan?

- Eigen woning gaat naar box 3 (WOZ-waarde) met een vrijstelling van bijvoorbeeld € 400.000
- Eigenwoningschuld gaat naar box 3. Schuldendrempel voor de woning € 400.000
- Eigenwoningkorting (à la heffingskorting) van 0,5% WOZ-waarde
 - Ongeacht of de woning is gefinancierd. Maakt dus niet uit of de woning met EV of VV is gefinancierd (fiscale neutraliteit)
- Flankerende maatregelen voor bijzondere situaties als verhuizen (twee woningen), uit elkaar gaan, e.d. via eigenwoningkorting

- Dank voor uw aanwezigheid
- <http://www.fpanederland.com/>