

Actualisatie varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit

Ministerie van Financiën, maart 2006

Actualisatie varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit

1. Inleiding

Tijdens het wetgevingsoverleg over het Belastingplan 2005 is door de staatssecretaris van Financiën toegezegd om varianten voor aanpassing van de fiscale behandeling van de eigen woning uit bijlage 13 van de Miljoenennota 2001 te actualiseren. In deze notitie wordt aan die toezegging voldaan. Hierbij worden tevens betrokken de diverse voorstellen van kamerleden middels amendementen en moties tijdens de parlementaire behandeling van de belastingplannen 2001 tot en met 2005. Ook zijn varianten uit de Verkenning belastingen en premies uit 2001 meegenomen. Naar aanleiding van de brief van de vaste commissie van Financiën¹ zullen in deze notitie eveneens de varianten betrokken worden uit het themanummer "hypotheekrenteaftrek" van het blad Economisch Statistische Berichten van 11 maart 2005. Bij deze berekeningen wordt uitgegaan van de fiscale situatie 2005. Allereerst zullen in paragraaf 2 ter informatie enkele kwantitatieve gegevens over de fiscale behandeling van de eigen woning worden gepresenteerd, in paragraaf 3 staan de berekeningen van een aantal eigenwoningvarianten. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat de opgenomen varianten geen inhoudelijk oordeel bevatten, dit kabinet heeft aangegeven geen wijzigingen in de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit te willen aanbrengen.

2. Cijfers fiscale behandeling eigenwoningbezit

Ten behoeve van een juist feitelijk beeld van de fiscale behandeling van de eigen woning zijn als achtergrondinformatie in onderstaande tabellen enkele kwantitatieve gegevens opgenomen. In tabel 1 wordt het eigenwoningbezit, de aftrek van de hypotheekrente (aantallen en bedragen) en de bijtelling van het eigenwoningforfait (inclusief Hillen) naar inkomenscategorie en leeftijd weergegeven.

Tabel 1 Kwantificering fiscale behandeling eigenwoningbezit in box 1 naar inkomen en leeftijd, ramingen 2005

| Gezamenlijk verzamel- inkomen | Aantal huishou- dens | wv met eigen woning | Eigen- woning- bezit in % | Eigen- woning- bezitters met hypotheek | Aftrek hypotheek -rente (€ mln) | Bij- telling eigen- woning -forfait (€mln) | Per saldo aftrek eigen woning (€mln) | Netto voordeel (€mln) |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------------|--|--|---|---|-----------------------------|
| Huishoudens < 65 jaar | | | | | | | | |
| tot 30.000 | 2.358.489 | 788.575 | 33% | 92% | 4.911 | 767 | 4.144 | 1.621 |
| 30.000 - 45.000 | 1.421.214 | 995.932 | 70% | 95% | 7.015 | 1.149 | 5.866 | 2.620 |
| 45.000 - 60.000 | 844.030 | 682.713 | 81% | 95% | 5.352 | 894 | 4.458 | 2.159 |
| 60.000 - 90.000 | 579.047 | 509.975 | 88% | 94% | 4.690 | 807 | 3.884 | 2.020 |
| 90.000 en meer | 228.524 | 202.256 | 89% | 92% | 2.771 | 438 | 2.333 | 1.219 |
| Totaal < 65 jaar | 5.431.304 | 3.179.452 | 59% | 94% | 24.740 | 4.056 | 20.684 | 9.639 |
| Huishoudens > 65 jaar | | | | | | | | |
| tot 20.000 | 873.685 | 149.322 | 17% | 44% | 213 | 89 | 124 | 26 |
| 20.000 - 40.000 | 512.768 | 220.447 | 43% | 54% | 456 | 177 | 279 | 103 |
| 40.000 en meer | 214.983 | 148.266 | 69% | 54% | 494 | 171 | 322 | 167 |
| Totaal > 65 jaar | 1.601.436 | 518.034 | 32% | 51% | 1.163 | 438 | 725 | 295 |
| Totaal | 7.032.740 | 3.697.486 | 53% | 88% | 25.903 | 4.494 | 21.409 | 9.934 |

In tabel 2 is een langjarig overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de aftrek van hypotheekrente en de bijtelling van het eigenwoningforfait (inclusief Hillen).

¹ 015-05-Fin, 24 maart 2005

² Inclusief Hillen, in 2005 betreft dit circa 600.000 huishoudens die in totaal een "Hillen-aftrek" op het eigenwoningforfait van € 790 mln hebben.

Tabel 2 Overzicht hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait, 2002 en later betreft ramingen

| | Grondslagen (in €mld) | | | Budgettair belang (in €mld) | | | idem in % BBP |
|------|------------------------|---|-------|------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|
| | Hypotheek-rente aftrek | Bijtelling eigenwoning-forfait ³ | Saldo | Kosten hypotheek-renteaftrek | Baten eigenwoning-forfait | Saldo (kosten) | |
| 1995 | 11,1 | 3,3 | 7,8 | 5,2 | 1,5 | 3,8 | 1,2% |
| 1996 | 12,0 | 3,6 | 8,5 | 5,7 | 1,6 | 4,1 | 1,3% |
| 1997 | 13,4 | 3,9 | 9,5 | 6,3 | 1,7 | 4,6 | 1,4% |
| 1998 | 14,9 | 4,1 | 10,9 | 7,0 | 1,8 | 5,2 | 1,5% |
| 1999 | 16,2 | 4,2 | 12,0 | 7,6 | 1,8 | 5,8 | 1,5% |
| 2000 | 16,8 | 4,3 | 12,5 | 7,9 | 1,9 | 6,0 | 1,5% |
| 2001 | 18,3 | 4,4 | 13,9 | 8,3 | 1,7 | 6,5 | 1,5% |
| 2002 | 20,5 | 4,6 | 15,9 | 9,3 | 1,8 | 7,4 | 1,6% |
| 2003 | 23,7 | 4,8 | 18,9 | 10,7 | 1,9 | 8,8 | 1,9% |
| 2004 | 25,0 | 5,1 | 20,0 | 11,3 | 2,0 | 9,3 | 1,9% |
| 2005 | 25,9 | 4,5 | 21,4 | 11,7 | 1,8 | 9,9 | 2,0% |

Ten slotte bevat tabel 3 een budgettair overzicht van de belangrijkste belastingen/heffingen⁴ op de eigen woning.

Tabel 3 Budgettair belang belastingen op de eigen woning in €mld (-/ = lastenverlichting)

| Belastingmaatregel | 2002 | 2003 | 2004 |
|--|-------|-------|-------|
| Hypotheekrenteaftrek | -9,3 | -10,7 | -11,3 |
| Vrijstelling kapitaalverzekering eigen woning | -0,3 | -0,4 | -0,4 |
| Eigenwoningforfait | 1,8 | 1,9 | 2,0 |
| Overdrachtsbelasting eigen woningen | 2,4 | 2,4 | 2,5 |
| OZB op eigen woningen | 1,1 | 1,2 | 1,3 |
| BTW op nieuwbouw eigen woningen | 1,8 | 1,7 | 1,7 |
| BTW op onderhoud en reparatie eigen woningen | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Rioolrechten eigen woningen | 0,5 | 0,6 | 0,6 |
| Waterschapsheffing (omslag gebouwd eigen woningen) | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Totaal | -1,4 | -2,8 | -3,0 |
| idem in % BBP | -0,3% | -0,6% | -0,6% |

3. Varianten

3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden naar aanleiding van de motie Giskes⁵, het kabinet wil immers geen wijzigingen aanbrengen op dit dossier, een aantal varianten voor de fiscale behandeling van de eigen woning doorgerekend. De volgende varianten komen hierbij aan bod:

- A. Verplaatsen van de eigen woning naar box 3, afschaffen hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait en de introductie van een hypotheeksubsidie van 30% over de rente
- B. Eigenwoningschuld eerst salderen met box 3 vermogen, rente over resterende eigenwoningschuld aftrekbaar in box 1
- C. Aftoppen aftrek hypotheekrente
- D. Saldo aftrek eigen woning vergelden tegen tarief eerste schijf in plaats van tabeltarief
- E. Normering van de aflossing van de eigenwoningschuld
- F. Varianten themanummer "hypotheekrenteaftrek" ESB 11 maart 2005
- G. Varianten eigenwoningforfait:
 - 1) Schrappen plafond in het eigenwoningforfait

³ Inclusief "Hillen" vanaf 2005

⁴ Kleinere heffingen zoals successie- schenkingsrecht over eigen woningen zijn niet meegenomen.

⁵ Kamerstukken 2003-2004, 29210, nr.81

- 2) Schrappen huurindexering eigenwoningforfait
- 3) Afronden eigenwoningforfait op 0,01% naar beneden in plaats van 0,05%
- 4) Schrappen totale indexeringsmechanisme eigenwoningforfait
- 5) Verhogen eigenwoningforfait met 0,05%

3.2 Budgettaire en inkomenseffecten

Bij elke variant wordt, waar mogelijk, gekeken wat de opbrengsten/kosten en de gemiddelde inkomenseffecten zijn. Bij de budgettaire effecten betekent een -/- een lastenverlichting voor de burger, derhalve een inkomstendering voor de schatkist en vice versa. Gepresenteerd worden de structurele budgettaire effecten, zonder rekening te houden met eventueel overgangsrecht. Waar van toepassing zal aangegeven worden of de budgettaire effecten een oplopend/aflopend karakter hebben. Bij de inkomenseffecten wordt het gemiddelde inkomenseffect weergegeven van huishoudens met hypotheekrenteaf trek bij de volgende inkomenscategorieën:

- Huishoudens met het meest verdienende huishoudlid jonger dan 65 jaar:
 - tot modaal (gezamenlijk verzamelinkomen = € 30.000)
 - modaal tot $1\frac{1}{2}$ *modaal (€ 45.000)
 - $1\frac{1}{2}$ *modaal tot 2*modaal (€ 60.000)
 - 2*modaal tot 3*modaal (€ 90.000)
 - meer dan 3*modaal
- Huishoudens met het meest verdienende huishoudlid 65 jaar of ouder⁶.
 - tot verzamelinkomen van € 20.000
 - verzamelinkomen van € 20.000 tot € 40.000
 - verzamelinkomen boven € 40.000

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat het hier gaat om de gemiddelde effecten per inkomenscategorie, rond dit gemiddelde kunnen de afwijkingen fors zijn.

Enkele varianten zullen eveneens van invloed zijn op huishoudens zonder hypotheekrenteaf trek. Voor huishoudens waarvan het meest verdienende huishoudlid jonger is dan 65 jaar is dit een relatief kleine groep (6% van de eigenwoningbezitter) bij ouderen is deze groep omvangrijker (49% van de 65-plussers met een eigen woning heeft geen hypotheek). Waar van toepassing zullen de inkomenseffecten voor eigenwoningbezitters zonder hypotheek weergegeven worden.

De inkomensnorm die gehanteerd wordt is het (gezamenlijke) verzamelinkomen. Dit inkomensbegrip wijkt af van het doorgaans bij standaard koopkrachtoverzichten gebruikte begrip bruto-inkomen. De keuze voor het gebruik van (gezamenlijke) verzamelinkomen is mede bepaald doordat het de meest gebruikte maatstaf is voor individuele draagkrachtmetingen (huursubsidie, kinderopvang etc). Dit mede aangezien box 2 en box 3 inkomsten hier onderdeel van uitmaken.

Bij de budgettaire en inkomenseffecten is geen rekening gehouden met nauwelijks kwantificeerbare gedragseffecten van de maatregelen. Hierin inbegrepen is het effect op de huizen- en hypotheekmarkt als gevolg van invoering van de maatregelen.

Bij de budgettaire- en inkomenseffecten worden uitsluitend de fiscale maatregelen in de eigenwoningsfeer gepresenteerd. Eventuele compensatie via generieke fiscale maatregelen, zoals tariefsverlaging zijn niet opgenomen. De terugsluis van eventuele budgettaire opbrengsten zou zeer veel mogelijkheden kennen waardoor de varianten moeilijk kwantificeerbaar zouden worden. Ter informatie is in de bijlage tabel 21 opgenomen waarin globaal het inkomenseffect en de kosten van diverse fiscale terugsluismaatregelen wordt weergegeven voor de verschillende inkomenscategorieën.

⁶ Aangezien het inkomen van ouderen gemiddeld lager is en dit een relatief kleinere groep is, is gekozen voor een onderverdeling in drie groepen; lage, midden en hoge inkomens.

3.3 Uitgangspunten

Tabel 4 bevat enkele gemiddelde waarden per huishouden met hypotheekrenteaf trek. Deze waarden zijn gebruikt als uitgangspunten bij de berekening van de gemiddelde inkomenseffecten per inkomenscategorie. Nadrukkelijk zijn dit gemiddelde waarden, per huishouden kunnen de diverse variabelen immers afwijken van het gemiddelde.

Tabel 4 Uitgangspunten; gemiddelden per huishouden met hypotheekrenteaf trek, niveau 2005

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Aantal huishoudens met hypotheekrenteaf trek | Gemiddelde WOZ-waarde, peildatum 1-1-2003 | Resterende eigenwoning-schuld | Gemiddelde aftrek hypotheek-rente | Gemiddeld box 3 vermogen | Gemiddeld besteedbaar inkomen |
|-----------------------------|--|---|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| < 65 jaar | | | | | | |
| tot 30.000 | 724.161 | 200.195 | 126.549 | 6.782 | 9.048 | 16.681 |
| 30.000 - 45.000 | 947.753 | 213.695 | 138.113 | 7.402 | 9.657 | 26.549 |
| 45.000 - 60.000 | 648.411 | 241.847 | 154.021 | 8.254 | 15.827 | 34.111 |
| 60.000 - 90.000 | 481.208 | 293.658 | 181.872 | 9.747 | 34.556 | 44.588 |
| 90.000 en meer | 186.717 | 405.516 | 276.946 | 14.842 | 178.783 | 87.578 |
| > 65 jaar | | | | | | |
| tot 20.000 | 66.443 | 218.619 | 59.854 | 3.208 | 14.097 | 12.965 |
| 20.000 - 40.000 | 119.292 | 245.909 | 71.400 | 3.826 | 45.873 | 23.213 |
| 40.000 en meer | 80.147 | 352.120 | 114.909 | 6.158 | 278.537 | 48.213 |

3.4 Variant A: Verplaatsen eigen woning naar box 3, afschaffen hypotheekrenteaf trek en eigenwoningforfait en introductie hypotheeksubsidie van 30% over de rente

Deze variant was opgenomen in de MN 2001. In het verleden heeft de fractie van GroenLinks gelijksoortige voorstellen gedaan om de eigen woning te verplaatsten van box 1 naar box 3. Hierbij wordt een vrijstelling voor de waarde van de woning verleend van € 190.000 voor alleenstaanden en € 270.000 voor gehuwden/samenwonenden⁷. De werkelijk betaalde hypotheekrente is niet meer aftrekbaar. In de plaats daarvan wordt een netto hypotheekrentesubsidie, in de vorm van een toeslag of korting, van 30% van de betaalde hypotheekrente verstrekt. De waarde van de woning (zonder saldering met eigenwoningsschuld) wordt met een vrijstelling verplaatst naar box 3, waar deze onderdeel uitmaakt van de forfaitaire rendementsgrondslag. Tenslotte wordt het eigenwoningforfait in deze variant afgeschaft. Deze variant brengt circa 3,2 mld op, in tabel 5 staat de budgettaire doorrekening uitgesplitst.

Tabel 5 Budgettaire effecten variant A in €mln (-/ = lastenverlichting)

| | <65 jaar | >65 jaar | Totaal |
|---|----------|----------|--------|
| Afschaffen aftrekbaarheid hypotheekrenteaf trek | 11.316 | 420 | 11.736 |
| Waarde eigen woning naar box 3 | 839 | 242 | 1.082 |
| Hypotheekrentesubsidie | -7.422 | -349 | -7.771 |
| Afschaffen eigenwoningforfait | -1.677 | -125 | -1.802 |
| Totaal | 3.056 | 189 | 3.245 |

Naar verwachting zullen circa 1,1 mln van de 3,7 mln eigenwoningbezitters een deel van de eigen woningwaarde bij box 3 moeten opgeven aangezien hun huis meer waard is dan de voor hen geldende vrijstelling. Voor circa 160.000 huishoudens zou dit de eerste box 3 heffing zijn aangezien het box 3 vermogen momenteel onder de heffingvrije voet ligt. In tabel 6 treft u de inkomenseffecten aan voor huishoudens met hypotheekrenteaf trek. Voor 65-plussers met een laag inkomen en relatief

⁷ Dit zijn de vrijstellingen uit de berekeningen in bijlage 13 van de Miljoenennota 2001 opgehoogd met de WOZ-waardestijging sindsdien (49%).

goedkoop huis kan er een voordeel optreden aangezien de hypotheekrente momenteel tegen 16,5% of 24,05% kan worden afgetrokken en in deze variant er een hypotheeksubsidie wordt verstrekt van 30%.

Tabel 6 Inkomenseffecten variant A voor huishoudens met hypotheekrenteaftrek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Waarde eigenwoning minus - vrijstelling naar box 3 (A) | Extra te betalen belasting box 3 (B= 1,2%*A) | Netto nadeel afschaffen HRA en EWF (C) | Hypotheeksubsidie (D) | Netto effect (=D-/B-/C) | idem in % |
|-----------------------------|--|--|--|-----------------------|-------------------------|-----------|
| < 65 jaar | | | | | | |
| tot 30.000 | 0 | 0 | 2.581 | 2.035 | -546 | -3,3% |
| 30.000 - 45.000 | 0 | 0 | 3.244 | 2.221 | -1.023 | -3,9% |
| 45.000 - 60.000 | 11.847 | 142 | 3.916 | 2.476 | -1.582 | -4,6% |
| 60.000 - 90.000 | 63.658 | 764 | 4.973 | 2.924 | -2.813 | -6,3% |
| 90.000 en meer | 175.516 | 2.106 | 7.718 | 4.453 | -5.371 | -6,1% |
| > 65 jaar | | | | | | |
| tot 20.000 | 0 | 0 | 574 | 962 | 388 | 3,0% |
| 20.000 - 40.000 | 15.909 | 191 | 1.230 | 1.148 | -273 | -1,2% |
| 40.000 en meer | 122.120 | 1.465 | 2.933 | 1.847 | -2.551 | -5,3% |

Deze variant is ook van invloed op personen zonder hypotheek. Aangezien dit voornamelijk voorkomt bij 65-plussers is in tabel 7 het inkomenseffect van deze groep weergegeven.

Tabel 7 inkomenseffecten variant A voor huishoudens zonder hypotheekrenteaftrek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Waarde eigenwoning minus - vrijstelling naar box 3 (A) | Extra te betalen belasting box 3 (B= 1,2%*A) | Netto nadeel afschaffen HRA en EWF (C) | Hypotheeksubsidie (D) | Netto effect (=D-/B-/C) | idem in % |
|-----------------------------|--|--|--|-----------------------|-------------------------|-----------|
| > 65 jaar | | | | | | |
| tot 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| 20.000 - 40.000 | 15.909 | 191 | 0 | 0 | -191 | -0,8% |
| 40.000 en meer | 122.120 | 1.465 | 0 | 0 | -1.465 | -3,0% |

3.5 Variant B: Eigenwoningschuld eerst salderen met box 3 vermogen voor aftrek in box 1

Deze variant was opgenomen in de MN 2001 en is recent bij de behandeling van de belastingplannen 2003 en 2004 als amendement voorgesteld door het Tweede-Kamerlid Vendrik (GroenLinks)⁸. Bij het belastingplan 2004 was tevens een 10-jarige overgangsregeling opgenomen. Deze variant betekent dat het belaste vermogen in box 3 wordt gesaldeerde met de eigenwoningschuld uit box 1. Indien hierna een eigenwoningschuld resteert is de rente over dit restant aftrekbaar in box 1. Tabel 8 bevat de budgettaire effecten van variant B.

Tabel 8 Budgettaire effecten variant B in €mln (-/ = lastenverlichting)

| | <65 jaar | >65 jaar | Totaal |
|---|----------|----------|--------|
| Beperking hypotheekrenteaftrek in box 1 | 1.825 | 320 | 2.146 |
| Grondslagbeperking box 3 | -839 | -177 | -1.016 |
| Totaal | 986 | 143 | 1.129 |

Circa 800.000 huishoudens zullen in deze variant geconfronteerd worden met een (gedeeltelijke) verschuiving van de eigenwoningschuld van box 1 naar box 3. In totaal zal circa 18% van de

⁸ Kamerstukken 2002-2003, 28607, nr.19 en 2003-2004, 29210, nr. 65

hypotheekrente niet meer aftrekbaar zijn in box 1. De met deze rente samenhangende schuld komt in mindering op het vermogen in box 3. Tabel 9 bevat de inkomenseffecten van deze variant.

Tabel 9 Inkomenseffecten variant B voor huishoudens met hypotheekrenteaf trek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Eigen woningschuld te salderen met box 3 | Niet aftrekbare hypotheekrente | Netto nadeel (A) | Lagere box 3 heffing (B) | Netto effect (=B/-A) | idem in % |
|-----------------------------|--|--------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|-----------|
| < 65 jaar | | | | | | |
| tot 30.000 | 9.048 | 485 | 185 | 109 | -76 | -0,5% |
| 30.000 - 45.000 | 9.657 | 518 | 227 | 116 | -111 | -0,4% |
| 45.000 - 60.000 | 15.827 | 848 | 402 | 190 | -212 | -0,6% |
| 60.000 - 90.000 | 34.556 | 1.852 | 945 | 415 | -530 | -1,2% |
| 90.000 en meer | 178.783 | 9.581 | 4.982 | 2.145 | -2.837 | -3,2% |
| > 65 jaar | | | | | | |
| tot 20.000 | 14.097 | 755 | 135 | 169 | 34 | 0,3% |
| 20.000 - 40.000 | 45.873 | 2.458 | 790 | 550 | -240 | -1,0% |
| 40.000 en meer | 114.909 | 6.158 | 2.933 | 1.379 | -1.554 | -3,2% |

3.6 Variant C Aftoppen aftrek hypotheekrente

Bij de behandeling van de Wet Inkomstenbelasting 2001 heeft het Tweede-Kamerlid Marijnissen (SP) voorgesteld om de aftrek van hypotheekrente af te toppen op een bepaalde hypothecaire schuld. Deze variant was eveneens opgenomen in de MN 2001. Indien de hypothecaire schuld meer bedraagt dan deze aftopping zou de rente die betrekking heeft op de lening boven de aftopping niet voor aftrek in box 1 in aanmerking komen. Dit deel van de schuld wordt verplaatst naar box 3. In de oorspronkelijke versie zou het gaan om een aftopping bij een schuld van € 158.800 (f 350.000), aangepast aan 2005 zou dat neerkomen op een aftopping op € 237.000. Deze variant levert circa 0,6 mld op, tabel 10 bevat de uitsplitsing.

Tabel 10 Budgettaire effecten variant C in € mln (-/ = lastenverlichting)

| | <65 jaar | >65 jaar | Totaal |
|-----------------------------------|----------|----------|--------|
| Beperken aftrekbaarheid HRA box 1 | 714 | 27 | 741 |
| Grondslagbeperking box 3 | -98 | -28 | -126 |
| Totaal | 587 | 28 | 615 |

Deze variant zal voor circa ¼ mln huishoudens een beperking van de hypotheekrenteaf trek betekenen. Aangezien voor op één na alle standaardcategorïen de aftopping geen effect heeft doordat de gemiddelde eigenwoningsschuld lager is dan € 237.000 zijn gemiddelde inkomenseffecten niet representatief. Wel kan in het algemeen gesteld worden dat deze maatregel negatief uitpakt voor huishoudens met volledig gefinancierde duurdere woningen. Hieronder bevinden zich in de jaren na invoering steeds meer starters, met een relatief hoger inkomen, aangezien zij nog geen aflossingen hebben kunnen doen.

3.7 Variant D; saldo aftrek eigen woning vergelden tegen tarief eerste schijf in plaats van tabeltarief

Deze variant doorbreekt de progressieve tabelstructuur van box 1 in de inkomstenbelasting. Voor alle belastingplichtigen wordt de per saldo optredende aftrek voor de eigen woning, dit is de hypotheekrenteaf trek minus eigenwoningforfait⁹, verrekend tegen het tarief in de eerste schijf, te weten 34,40% voor 65-minners en 16,50% voor 65-plussers. Deze variant levert circa 2,7 mld op, tabel 11 bevat de uitsplitsing hiervan. Het Kamerlid Vendrik heeft overigens een op deze variant

⁹ Inclusief Hillen

lijkend voorstel gedaan middels een amendement bij de behandeling van het belastingplan 2003¹⁰. Dit amendement stelde voor de aftrek te beperken tot maximaal 42% (derde schijf). Tabel 12 bevat de inkomenseffecten van variant D.

Tabel 11 Budgettaire effecten variant D in €mln (-/ = lastenverlichting)

| | <65 jaar | >65 jaar | Totaal |
|--|----------|----------|--------|
| Saldo aftrek eigen woning tegen tarief eerste schijf | 2.524 | 176 | 2.699 |

Tabel 12 Inkomenseffecten variant D voor huishoudens met hypotheekrenteaf trek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Gemiddelde aftrek eigen woning (A) | Huidig gemiddeld marginaal tarief (C) | beperken tot (B) | Netto effect (=A*(C-B)) | idem in % |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------|
| < 65 jaar | | | | | |
| tot 30.000 | 5.705 | 39,1% | 34,4% | -268 | -1,6% |
| 30.000 - 45.000 | 6.174 | 44,7% | 34,4% | -634 | -2,4% |
| 45.000 - 60.000 | 6.862 | 48,4% | 34,4% | -964 | -2,8% |
| 60.000 - 90.000 | 8.062 | 52,0% | 34,4% | -1.419 | -3,2% |
| 90.000 en meer | 12.511 | 52,0% | 34,4% | -2.202 | -2,5% |
| > 65 jaar | | | | | |
| tot 20.000 | 1.852 | 20,9% | 16,5% | -81 | -0,6% |
| 20.000 - 40.000 | 2.383 | 36,8% | 16,5% | -483 | -2,1% |
| 40.000 en meer | 4.127 | 51,8% | 16,5% | -1.456 | -3,0% |

3.8 Variant E; Normering aflossing eigenwoningschuld

In de Verkenning belasting en premieheffing is een fictief aflossingsschema voor eigenwoningschulden geïntroduceerd. De rente over het deel van de oorspronkelijke schuld dat binnen het aflossingsschema past is aftrekbaar in box 1. Het deel van de schuld waarvan de rente niet meer aftrekbaar is verhuisd naar box 3. Er zijn diverse normeringen denkbaar. Een lineair aflossing in 30 jaar zou een aflossing van 3,33% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar betekenen. In jaar twee zou dan de rente over 96,66% van de hoofdsom nog aftrekbaar zijn, in jaar 3 nog over 93,33% etc. In tabel 13 wordt voor diverse aflossingsschema's het langjarige budgettaire effect weergegeven. Voor E1, E2 en E3 geldt dat de budgettaire opbrengst een langjarige lineaire oploop heeft. Voor E4 geldt deze lineaire oploop niet aangezien bij een annuïtenschema de hypotheekrenteaf trek relatief hoog is in de beginjaren en relatief laag in de eindjaren. De budgettaire opbrengst van variant E4 is daarom in de eerste jaren beperkt en loopt daarna flink op.

Tabel 13 langjarige budgettaire opbrengst na invoering normeringsvarianten in €mln (-/ = lastenverlichting)

| | 5 jaar | 10 jaar | 15 jaar | 20 jaar | 25 jaar | 30 jaar ¹¹ |
|---------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|
| E1; Normering 1% aflossen per jaar | 209 | 419 | 628 | 838 | 1.047 | 1.257 |
| E2; Normering 2% aflossen per jaar | 419 | 838 | 1.257 | 1.675 | 2.094 | 2.513 |
| E3; Normering 3,33% aflossen per jaar | 697 | 1.395 | 2.092 | 2.790 | 3.487 | 4.184 |
| E4; Normering volgens annuïteit | 232 | 537 | 937 | 1.463 | 2.153 | 3.059 |

3.8 Variant F; Themanummer Economische Statistische Berichten

3.8.1 Inleiding

In het themanummer "hypotheekrenteaf trek" van de ESB (11 maart 2005) staan enkele artikelen over de gevolgen en mogelijkheden van de versoering van de hypotheekrenteaf trek. Concreet worden er twee voorstellen gedaan. De eerste is een variant van de heer Stevens en de tweede betreft een onderdeel van een vlaktaks voorstel van de heren Bovenberg en Teulings. De onderstaande doorrekening van beide voorstellen wordt beperkt tot de specifieke onderdelen voor het eigen huis.

¹⁰ Kamerstukken 2002-2003, 28607, nr.17

¹¹ Na 30 jaar wordt het structurele effect bereikt.

3.8.2 Variant F1; Stevens

De variant van de heer Stevens bestaat uit verschillende onderdelen. Allereerst wordt de eigenwoning met bijbehorende hypotheekschuld naar box 3 verplaatst. Feitelijk wordt hierdoor de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait afgeschaft en behoort per saldo de overwaarde van de eigen woning tot de box 3 grondslag. Daarnaast wordt een belastingsubsidie ingevoerd middels een vrijstelling van de eigenwoning in box 3 van € 300.000¹². De heer Stevens stelt hierbij voor deze vrijstelling uit te betalen bij een negatieve aanslag. Het volgende voorbeeld verduidelijkt deze vrijstelling.

- Huis met WOZ-waarde 300.000
- Hypotheekschuld 200.000
- Box 3 vermogen nihil

Na verhuizing van de eigen woning naar box 3 zal de grondslag toenemen met de overwaarde à € 100.000. Er dient daarmee € 1200 extra box 3 heffing betaald te worden. Vervolgens wordt een belastingsubsidie ingevoerd van € 300.000 * 1,2% = € 3.600 ongeacht hoe de eigen woning is gefinancierd. Per saldo zal dit huishouden de aftrek van de eigen woning in box 1 verliezen en een uitkeerbare belastingsubsidie¹³ van €3.600 -/ € 1.200 = € 2.400 ontvangen.

Tabel 14 bevat de budgettaire effecten van de door de heer Stevens voorgestelde maatregelen. Aangezien een 15-jarige overgangstermijn voorzien is zal de structurele opbrengst na deze 15 jaar gerealiseerd worden.

Tabel 14 Structurele budgettaire effecten variant F1 in € mln (-/- = lastenverlichting)

| | <65 jaar | >65 jaar | Totaal |
|---|----------|----------|---------|
| Afschaffen aftrekbaarheid HRA | 11.316 | 420 | 11.736 |
| Afschaffen eigenwoningforfait | -1.677 | -125 | -1.802 |
| Eigen woning + hypotheek schuld naar box 3 | 3.671 | 1.408 | 5.080 |
| (Uitbetaalde) vrijstelling van maximaal € 300.000 | -8.920 | -1.570 | -10.490 |
| Totaal | 4.391 | 133 | 4.524 |

Naast deze maatregelen stelt de heer Stevens als overgangs- en compensatiemaatregelen verder nog voor om de overdrachtsbelasting af te schaffen (kosten 2,5 mld¹⁴), de algemene heffingskorting te verhogen met € 500 (kosten 5,7 mld) en het toptarief te verlagen met 4% naar 48% (kosten 0,6 mld). De totale variant zou dan circa 4,3 mld kosten. Zoals in paragraaf 3.2 is beschreven wordt in de varianten niet gerekend met generieke fiscale compensatiemaatregelen. Voor de vergelijkbaarheid abstraheren we ook hier daarvan.

Deze variant heeft effect op eigenwoningbezitters met en zonder hypotheekrenteaftrek. In tabellen 15 en 16 worden de inkomenseffecten van deze groepen weergegevens. Voor ouderen met een laag inkomen leidt deze variant tot een licht voordeel doordat de belastingsubsidie afreken tegen 30% (over een forfaitair rendement van 4%), dit is hoger dan het huidige netto voordeel van de aftrek eigen woning voor deze groep (16,5%).

¹² Als overgangsregeling wordt voorgesteld om gedurende 15 jaar een aflopende toeslag op deze vrijstelling te verlenen.

¹³ In de vorm van bijvoorbeeld een heffingskorting die verrekend kan worden met te betalen belasting in box 1 en of 2.

¹⁴ Alleen overdrachtsbelasting op eigen woningen.

Tabel 15 Inkomenseffecten variant F1 voor huishoudens met hypotheekrenteaftrek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Netto nadeel afschaffen HRA en EWF (A) | Extra te betalen box 3 heffing (B) | Netto voordeel vrijstelling maximaal €300.000 (C) | Netto effect (C-A-B) | idem in % |
|-----------------------------|--|------------------------------------|---|----------------------|-----------|
| < 65 jaar | | | | | |
| tot 30.000 | 2.581 | 884 | 2.402 | -1.062 | -6,4% |
| 30.000 - 45.000 | 3.244 | 907 | 2.564 | -1.586 | -6,0% |
| 45.000 - 60.000 | 3.916 | 1.054 | 2.902 | -2.067 | -6,1% |
| 60.000 - 90.000 | 4.973 | 1.341 | 3.524 | -2.791 | -6,3% |
| 90.000 en meer | 7.718 | 1.543 | 3.600 | -5.661 | -6,5% |
| > 65 jaar | | | | | |
| tot 20.000 | 574 | 1.905 | 2.623 | 144 | 1,1% |
| 20.000 - 40.000 | 1.230 | 2.094 | 2.951 | -373 | -1,6% |
| 40.000 en meer | 2.933 | 2.847 | 3.600 | -2.180 | -4,5% |

Tabel 16 Inkomenseffecten variant F1 voor huishoudens zonder hypotheekrenteaftrek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Netto nadeel afschaffen HRA en EWF (A) | Extra te betalen box 3 heffing (B) | Netto voordeel vrijstelling maximaal €300.000 (C) | Netto effect (C-A-B) | idem in % |
|-----------------------------|--|------------------------------------|---|----------------------|-----------|
| < 65 jaar | | | | | |
| tot 30.000 | 0 | 2.402 | 2.402 | 0 | 0,0% |
| 30.000 - 45.000 | 0 | 2.564 | 2.564 | 0 | 0,0% |
| 45.000 - 60.000 | 0 | 2.902 | 2.902 | 0 | 0,0% |
| 60.000 - 90.000 | 0 | 3.524 | 3.524 | 0 | 0,0% |
| 90.000 en meer | 0 | 4.866 | 3.600 | -1.266 | -1,4% |
| > 65 jaar | | | | | |
| tot 20.000 | 0 | 2.623 | 2.623 | 0 | 0,0% |
| 20.000 - 40.000 | 0 | 2.951 | 2.951 | 0 | 0,0% |
| 40.000 en meer | 0 | 4.225 | 3.600 | -625 | -1,3% |

3.8.3 Variant F2; Bovenberg en Teulings

In deze variant wordt als onderdeel van een vlaktaks systeem voorgesteld om de aftrekbaarheid van de hypotheekrenteaftrek en de bijtelling van het eigenwoningforfait af te rekenen tegen 30% in plaats van het tabeltarief in box 1. Wat betreft de eigen woning is deze variant nagenoeg gelijk aan bovenstaande variant D. Het verschil zit in de vaststelling van het vaste percentage voor ouderen, in variant D bedraagt deze het tarief in de eerste schijf voor ouderen (16,50%) en in de variant Bovenberg/Teulings bedraagt deze 30% (evenveel als voor personen onder de 65 jaar). In tabel 17 staan de budgettaire effecten van de voorgestelde variant weergegeven.

Tabel 17 Budgettaire effecten variant F2 in €mln (-/ = lastenverlichting)

| | <65 jaar | >65 jaar | Totaal |
|------------------------------------|----------|----------|--------|
| Saldo aftrek eigenwoning tegen 30% | 3.434 | 78 | 3.511 |

De inkomenseffecten van deze variant zijn voor personen onder de 65 jaar iets negatiever dan variant D door het lagere marginale tarief waartegen afgetrokken kan worden (30% vs 34,40%). Voor ouderen met een laag inkomen zijn ze positiever doordat het marginale tarief stijgt (30% vs 16,50%). Tabel 18 geeft de inkomenseffecten weer.

Tabel 18 Inkomenseffecten variant F2 voor huishoudens met hypotheekrenteaftrek (in €)

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Gemiddelde aftrek eigen woning (A) | Huidig gemiddeld marginaal tarief (C) | beperken tot (B) | Netto effect (=A*(C-B)) | idem in % |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------|
| < 65 jaar | | | | | |
| tot 30.000 | 5.705 | 39,1% | 30,0% | -519 | -3,1% |
| 30.000 - 45.000 | 6.174 | 44,7% | 30,0% | -906 | -3,4% |
| 45.000 - 60.000 | 6.862 | 48,4% | 30,0% | -1.266 | -3,7% |
| 60.000 - 90.000 | 8.062 | 52,0% | 30,0% | -1.774 | -4,0% |
| 90.000 en meer | 12.511 | 52,0% | 30,0% | -2.752 | -3,1% |
| > 65 jaar | | | | | |
| tot 20.000 | 1.852 | 20,9% | 30,0% | 169 | 1,3% |
| 20.000 - 40.000 | 2.383 | 36,8% | 30,0% | -161 | -0,7% |
| 40.000 en meer | 4.127 | 51,8% | 30,0% | -899 | -1,9% |

3.9 Variant G: eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait wordt momenteel jaarlijks geïndexeerd met de huurindex en 4-jaarlijks omgekeerd evenredig met de WOZ-waarde aanpassing. Hierbij wordt telkens afgerond naar beneden op een veelvoud van 0,05%. Het percentage bedraagt in 2005 en 2006 0,60% met een maximale bijtelling van € 8.750 (2005) en € 8.900 (2006). Er zijn meerdere aanpassingen van het eigenwoningforfait denkbaar, in deze paragraaf zijn er vijf beschreven. Tabel 19 bevat de budgettaire effecten van deze varianten, deze staan verderop in de paragraaf uitgeschreven. Overigens kan opgemerkt worden dat het grillige langjarige verloop van de budgettaire effecten van de diverse varianten veroorzaakt wordt door de afrondregel (0,05% naar beneden) en/of de nieuwe WOZ-herzieningen in 2007 en 2009¹⁵. Tevens zal de uitkomst van bepaalde varianten afhankelijk zijn van de waardeontwikkeling van woningen. Gezien de onzekerheid hiervan wordt voor de jaren 2003 en 2004 aangesloten bij de realisatie van de NVM (2,9% respectievelijk 3,3%) en voor de jaren daarna uitgegaan van een langjarige stijging van 2% per jaar.

Tabel 19 Budgettair effect aanpassen eigenwoningforfait (EWF) in €mln (-/- = lastenverlichting)

| Variant | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--|------|------|------|------|
| G1; Schrappen plafond in het eigenwoningforfait | 1 | 1 | 1 | 1 |
| G2; Schrappen huurindexering eigenwoningforfait | 0 | 0 | 0 | -166 |
| G3; Afronden eigenwoningforfait op 0,01% ipv 0,05% | 30 | 96 | 128 | 133 |
| G4; Schrappen totale indexering eigenwoningforfait | 0 | 160 | 160 | 166 |
| G5; Verhogen eigenwoningforfait met 0,05% | 150 | 160 | 160 | 166 |

3.9.1 Variant G1; Schrappen van het plafond in het eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait kent in 2005 een maximum van € 8.750. Bij een forfaitpercentage van 0,60% wordt dit maximum gehaald bij een WOZ-waarde (waarde 1-1-2003) van € 1.458.333. Circa 2.000 huishoudens hebben een huis met een hogere WOZ-waarde. Van deze 2.000 hebben er circa 1.400 in meer of mindere mate last van het schrappen van het plafond, de opbrengst bedraagt circa € 1 mln. Het restant van circa 600 huishoudens heeft geen last van de maatregel aangezien ze weinig of geen hypotheekrenteaftrek hebben en daarmee door de werking van "Hillen" per saldo geen bijtelling voor de eigen woningen hebben.

3.9.2 Variant G2; Schrappen huurindexatie

Bij de behandeling van de Wet Inkomstenbelasting 2001 heeft het Tweede-Kamerlid Reitsma (CDA) voorgesteld de jaarlijkse aanpassing aan de huurindex achterwege te laten. Door de afrondregels die

¹⁵ De vierjaarlijkse WOZ-herziening wordt vanaf 2005 omgezet in een tweejaarlijkse herziening. In de toekomst wordt dit mogelijk een jaarlijkse herziening.

van toepassing zijn op het eigenwoningforfait zou deze variant pas in 2009 tot een budgettaire derving leiden van circa 166 mln.

3.9.3 G3; Afronden eigenwoningforfait op 0,01% naar beneden in plaats van 0,05%

Momenteel wordt jaarlijks na de gebruikelijk indexeringen het onafgeronde percentage naar beneden afgerond op veelvoud van 0,05%. Doordat de WOZ-waarde de afgelopen jaren fors gestegen is en daarmee het eigenwoningforfait gedaald is de afronding inmiddels een substantieel deel van het eigenwoningforfait van 0,60%. Door naar beneden af te ronden op veelvoud van 0,01% volgt het eigenwoningforfait nauwkeuriger de huurindex waarmee jaarlijks geïndexeerd wordt. De opbrengst van deze maatregel fluctueert jaarlijks. In tabel 20 staat de ontwikkeling van het eigenwoningforfait weergegeven met de huidige afrondregel en met de variant.

Tabel 20 Verloop eigenwoningforfait variant G3 afronden eigenwoningforfait op 0,01% in plaats van 0,05%

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Huidig eigenwoningforfait onafgerond | 0,6027% | 0,6129% | 0,5859% | 0,5982% | 0,5939% |
| idem afgerond | 0,6000% | 0,6000% | 0,5500% | 0,5500% | 0,5500% |
| Eigenwoningforfait indien afgerond op 0,01% | 0,6000% | 0,6100% | 0,5800% | 0,5900% | 0,5900% |
| Vershil | 0,0000% | 0,0100% | 0,0300% | 0,0400% | 0,0400% |
| opbrengst (€ mln) | 0 | 150 | 160 | 160 | 166 |

3.9.4 G4; Afschaffen indexeringsmechanisme eigenwoningforfait

Het totale indexeringsmechanisme van het eigenwoningforfait kan ook afgeschaft worden, deze blijft dan constant op 0,60% ongeacht de huur- en waardeontwikkeling. Deze variant is door Tweede-Kamerlid Vendrik voorgesteld bij de Wet Inkomstenbelasting 2001¹⁶. De opbrengst hiervan bedraagt circa 166 mln structureel. Indien de gemiddelde huizenprijzen de komende jaren dalen zal overigens sprake zijn van een budgettaire derving in plaats van opbrengst.

3.9.5 G5; Verhogen eigenwoningforfait met 0,05%

Het kamerlid Vendrik heeft bij de behandeling van het belastingplan 2004 een amendement¹⁷ ingediend om het eigenwoningforfait te verhogen met (op termijn) 0,1%. In deze variant wordt de "sleutel" voor verhoging met 0,05% gepresenteerd, in veelvoud van 0,05% werkt deze lineair door. De opbrengst van een verhoging met 0,05% is circa 166 mln structureel.

¹⁶ Kamerstukken 1999-2000, 26727 nr 61

¹⁷ Kamerstukken 2003-2004, 29210, nr 58

Bijlage effecten diverse fiscale terugsluismaatregelen.

Ter informatie wordt in tabel 21 een indicatie gegeven van de inkomens- en budgettaire effecten van diverse generieke fiscale terugsluis mogelijkheden.

Tabel 21 Inkomens -en budgettaire effecten diverse generieke terugsluismaatregelen

| Gezamenlijk verzamelinkomen | Tarief eerste schijf -/- 1% | Tarief tweede schijf -/- 1% | Tarief derde schijf -/- 1% | Tarief vierde schijf -/- 1% | Algemene heffings- korting + €100 |
|--|--|--|---|--|--|
| < 65 jaar | | | | | |
| tot 30.000 | 1,1% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,9% |
| 30.000 - 45.000 | 0,9% | 0,4% | 0,1% | 0,0% | 0,6% |
| 45.000 - 60.000 | 0,7% | 0,4% | 0,4% | 0,0% | 0,4% |
| 60.000 - 90.000 | 0,6% | 0,4% | 0,4% | 0,2% | 0,3% |
| 90.000 en meer | 0,3% | 0,2% | 0,4% | 0,9% | 0,2% |
| > 65 jaar | | | | | |
| tot 20.000 | 0,6% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,4% |
| 20.000 - 40.000 | 0,7% | 0,4% | 0,0% | 0,0% | 0,4% |
| 40.000 en meer | 0,3% | 0,3% | 0,4% | 0,4% | 0,2% |
| Budgettair (€ mln) | -1.525 | -595 | -268 | -156 | -1.141 |