

Vergaderjaar 2012–2013

33 405

Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)

33 407

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing)

Nr. 14

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 november 2012

Hierbij stuur ik u, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, de nota naar aanleiding van het tweede nader verslag over het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (33 405) en het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing (33 407)(Kamerstuk 33405/33407, nr. 15).

Daarnaast informeer ik u over het standpunt van het kabinet ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Concept besluit Startersleningen 1)
- Datum inwerkingtreding restschuldfaciliteit
- Nationale Hypotheekgarantie voor bestaande hypotheek.

Startersleningen

Naar aanleiding van de passage in het regeerakkoord tussen de VVD en de PvdA getiteld «Bruggen slaan» over de uitbreiding van de gunstige startersfaciliteit, treft u voorts bijgevoegd een concept beleidsbesluit aan dat begin januari 2013 zal worden gepubliceerd. Voorwaarde voor publicatie is dat beide Kamers der Staten-Generaal hebben kunnen instemmen met het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning. Om die reden acht het kabinet het niet gepast het beleidsbesluit nu al te publiceren. Daar komt bij dat in een beleidsbesluit uitleg wordt gegeven aan bestaande wet- en regelgeving, waardoor publicatie begin januari 2013 het meest geëigend is. In dit concept beleidsbesluit wordt duidelijk gemaakt dat het kabinet van zins is de starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te behandelen als een zogenoemde bestaande eigenwoningsschuld. Door deze goedkeuring wordt buiten twijfel gesteld dat ook die startersleningen in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek. Voorts ben ik van zins om in de eerste helft van 2013 met SVn in overleg te treden, zodat in

gezamenlijkheid kan worden gezien op welke wijze een structurele oplossing voor de startersleningen van SVn na 31 december 2013 zal worden vormgegeven. Zo wordt geborgd dat uw Kamer zich in het kader van de behandeling van het pakket Belastingplan 2014 over de structurele oplossing kan buigen. Het kabinet beoogt hierdoor SVn de gevraagde rechtszekerheid te bieden en roept SVn op het loket voor startersleningen zo spoedig mogelijk te heropenen.

Inwerkingtreding restschuldfaciliteit

Op 8 november jl. is bij tweede nota van wijziging (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 11) een maatregel in het wetsvoorstel herziening fiscale behandeling eigen woning opgenomen als gevolg waarvan het mogelijk wordt om rente over restschulden in aftrek te brengen op het belastbare inkomen uit werk en woning (box 1). Deze maatregel vloeit rechtstreeks voort uit het eerdergenoemde regeerakkoord en gaat per 1 januari 2013 in. Naar aanleiding van deze inwerkingtredingsdatum zijn in de media geluiden te horen geweest dat daardoor bestaande eigenwoningbezitters met een restschuld tot 1 januari 2013 zouden wachten met de verkoop van de eigen woning terwijl potentiële kopers nog voor 1 januari 2013 een dergelijke woning zouden willen aanschaffen omdat zij op die manier toegang houden tot het overgangsrecht. Deze «mismatch» zou de woningmarkt geen goed doen. Ik deel deze visie niet. Voor toepasselijkheid van het overgangsrecht is, zoals onder andere opgenomen in de nota naar aanleiding van het nader verslag, alleen noodzakelijk dat op 31 december 2012 door beide partijen een voorlopig koopcontract is getekend waarin de koopprijs is vermeld. De termijnen voor de gebruikelijke voorbehouden (in het bijzonder het financieringsvoorbehoud maar ook de drie dagen termijn voor de koper) hoeven echter nog niet verstreken te zijn. Voor de restschuldmaatregel wordt daarentegen aangesloten bij de vervreemding van de eigen woning (veelal het moment van passeren van de eigendomsakte). Tussen het moment van tekenen van het voorlopige koopcontract en het passeren van de eigendomsakte ligt een aanzienlijke periode. Van een «mismatch» zal dan ook nauwelijks sprake zijn. Om de kans op de «mismatch» in het geheel uit te sluiten, is het kabinet voornemens om bij nota van wijziging te bepalen dat de restschuldfaciliteit met terugwerkende kracht tot 29 oktober 2012 (datum presentatie van het regeerakkoord) in werking zal treden. Hierdoor wordt bereikt dat rente ter zake van in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 ontstane restschulden gedurende vijf jaar aftrekbaar is. U ontvangt de genoemde nota van wijziging op korte termijn.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor bestaande hypotheek

In aanvulling op de 8 november verstuurde antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Monasch en Nijboer over striktere regels NHG bij oversluiten van hypotheek (kenmerk 2012Z18885) kan ik u het volgende melden. Ik heb het Waarborgfonds Eigen Woningen (uitvoerder NHG) verzocht de regels zodanig aan te passen dat bestaande spaar- en/of aflossingsvrije hypotheek meegenomen kunnen worden naar een volgende woning, zonder dat eigenaren verplicht worden annuïtair af te lossen. Dit alles binnen de kaders van het WEW om veilige en verantwoorde borgstelling te realiseren. Het WEW heeft inmiddels toegezegd de regelgeving in deze zin aan te passen. Dit betekent dat NHG

ook na 2013 tot de mogelijkheden behoort voor bestaande hypotheke, ongeacht de vraag of die hypotheke op dit moment met of zonder NHG zijn gefinancierd.

De minister voor Wonen en de Rijksdienst,
S. A. Blok

1) Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer