

## DE KWESTIE

## Eigen woning in spaarbox, rechtvaardig idee?



Peter Kavelaars

Om de huizenmarkt weer vlot te trekken, moet de eigen woning naar box 3 verhuizen. Met dat voorstel jaagt het Internationaal Monetair Fonds (IMF) deze week huiseigenaren de stuipen op het lijf. De maatregel zou gunstig uitpakken voor jongere woningbezitters, maar wie een flinke overwaarde heeft, kan wel duizenden euro's duurder uit zijn. De eigen woning in de spaarbox, is dat een rechtvaardige weg? Hoogleraar fiscale economie Peter Kavelaars ziet juistheid in het voorstel, financieel adviseur Jos Koets maakt er gehakt van.



Jos Koets

## Eigen woning is ook vermogen, dus box 3

Het IMF heeft onlangs gesuggerd dat de eigen woning niet moet worden belast in box 1 van de inkomstenbelasting, maar in box 3. Dat is een prima advies, maar niet origineel: het is de afgelopen jaren al vele malen gesuggereerd door onder andere fiscale wetenschappers, onder wie ook ik. Maar het is natuurlijk goed dat ook een gerespecteerd instituut die mening is toegeedaan. Vooropgesteld zij overigens dat box 3 net zo'n gedrocht is als de eigen woning in box 1, maar voorlopig hebben we daarmee te leven. De politiek lijkt niet voornemens te zijn box 3 om te zetten in een beschafde belasting op vermogen, waarbij reële inkomsten en vermogenswinsten worden belast.

**Verkeerde plaats**  
Terug dus naar de eigen woning. Waarom zit die in box 1 op de verkeerde plaats? Dat is het geval omdat in box 1 alleen actief inkomen zoals winst uit een onderneming en arbeidsinkomsten worden belast, terwijl alle vermogensinkomsten worden belast in box 3. Een uitzondering geldt voor zogeheten aanmerkelijkbelang aandelen die in box 2 zitten, maar dat is voor de eigenwoningproblematiek niet relevant. Nu de eigen woning ook vermogen is, behoort deze in box 3. De enige reden dat de eigen woning in box 1 is geplaatst, was omdat de poli-

tici indertijd bij de invoering van het huidige fiscale stelsel in 2001 het niet aandurfden deze in box 3 te stoppen, omdat dan de aftrek van hypotheekrente de facto zou worden afgeschaft. De eigen woning had dus altijd al in box 3 moeten zitten. Maar er zijn inmiddels meer redenen om dat te effectueren. In de eerste plaats is de eigenwoningregeling in de loop van de afgelopen 20 jaar wat betreft regelgeving en onbegrijpelijk gedrocht geworden. Niet alleen kunnen gewone belastingplichtigen de regeling niet

## Woningregeling is een onbegrijpelijk gedrocht geworden

meer volgen, hetzelfde geldt voor de meeste fiscalisten. Dat probleem wordt geheel opgelost als de eigen woning in box 3 wordt ondergebracht. Men neme eenvoudigweg de WOZ-waarde van de woning en klaar is Kees. Een tweede argument is de lage of zelfs negatieve hypotheekrente. Die maakt het natuurlijk uiterst gemakkelijk de woning over te hevelen want de fiscale waarde van een lage rente als aftrekpost is hoegenaamd nihil.

**Vrijstelling**  
Geen centje pijn dus? Dat is niet helemaal het geval. Er zijn twee belangrijke punten. Als de eigen

woning in box 3 zit moet een deel van de waarde van de woning worden vrijgesteld: principieel omdat dit overeenstemt met de consumptieve functie van de woning en praktisch omdat anders de woning te zwaar belast zou worden. Zeker met de huidige zeer hoge waarde van woningen. Die vrijstelling zou minstens zo'n 300.000 euro moeten bedragen. In de tweede plaats is de vraag wat te doen met de hypotheekschuld. In principe worden in box 3 alle schulden als negatief vermogen in aanmerking genomen. Als

men dat ook met de hypotheekschuld doet, moet de eerdere genoemde vrijstelling in beginsel verlaagd worden, mogelijk zelfs tot nihil. Overigens zijn er al belastingplichtigen die zorgen dat de lening niet voldoet voor renteaftrek in box 1, omdat het soms aantrekkelijker is de schuld in box 3 in aanmerking te nemen. Overigens is er nog een verregaand alternatief: de hele woning defiscaliseren. Dan wordt deze op geen enkele wijze in de inkomstenbelasting betrokken en zijn de rente en de schuld uiteraard ook niet aftrekbaar: dat is pas echt eenvoudig.

Prof. dr. Peter Kavelaars is hoogleraar fiscale economie

## Wat schieten we op met dit IMF-voorstel?

De voorstanders van het plan om de eigen woning als vermogen in box 3 te gaan belasten vinden dit nodig omdat de kloof tussen huurders en kopers te groot is geworden. Vergeet wordt dat de huizenprijzen de laatste jaren met tientallen procenten zijn gestegen en dat betekent dat voor eenzelfde woning van vijf jaar geleden een veel hogere hypotheek afgesloten moet worden.

Vergeet ook niet dat er nog steeds heel veel mensen zijn die in 2010 een hypotheek voor twintig jaar hebben afgesloten tegen bijna vijf procent.

**Prikkel**  
Maar dat is niet alles. Sinds de kredietcrisis geven banken en de overheid dringend advies om je hypotheek af te lossen. Aflossingsvrije hypotheek worden ontmoedigd door de renteaftrek op deze hypotheekvorm af te schaffen. Mensen lossen braaf af, hebben eindelijk hun woonlasten omlaag gebracht, overwaarde op hun huis gecreëerd en dan kun je vervolgens even twee, drie ton overwaarde afrekenen met de fiscus? Ik voorspel dat heel veel mensen acuut voor dat bedrag weer een hypotheek opnemen, aflossingsvrij. De prikkel om de hypotheek af te lossen is daarmee geheel weg.

Die verplichte aflossing werd ons land in 2013 juist door Brussel opgelegd. Dat

dit is gelukt is vooral te danken aan de extreem lage rentes.

En het is De Nederlandse Bank en het IMF toch juist te doen om onze nationale hypotheekschuld terug te dringen omdat het een groot financieel risico is? Dan zal box 3 daarin dus averechts werken.

## Onder water

Bovendien, als door deze maatregel de huizenprijzen al zouden dalen, zeg met vijftien procent, dan komt er dus weer een hele groep mensen bij van wie het huis onder water staat.

## Braaf aflossen, en dan afrekenen met de fiscus?

Wat schieten we daarmee op?

Met de overheveling van de woning naar box 3 maak je het allemaal ook nog eens veel ingewikkelder dan het nu is. Want gesteld dat er een belastingvrije drempel komt die ieder jaar net als de WOZ weer aangepast wordt? Dat levert dus jaarlijks een extra hausse aan klachten en problemen op.

Het probleem van de gekte op de huizenmarkt los je niet op door de eigen woning als vermogen te gaan belasten. Dat probleem zit veel dieper dan die fiscaliteit en die je ook niet alleen oplost met meer bouwen. Want er zijn

niet heel veel meer mensen bijgekomen in vergelijking met tien jaar geleden, toen er nog geen sprake was een explosieve vraag naar huizen.

## Beleggers

Waarom zijn huurwoningen zo duur geworden? Omdat een flink deel van de nieuwgebouwde koopwoningen worden opgekocht door beleggers die deze huizen weer verhuuren. Omdat particulieren overwaarde op hun huis opnemen en daar tweede en derde huizen mee kopen voor de verhuur. Banken bieden

nota bene dit soort verhuurhypotheek aan. De rente op die hypotheek is wel

flink hoger, maar met huren van meer dan duizend euro, lach je ook om een hypotheekrente van 3,5 procent. Bovendien zijn er tienduizenden woningen met een (NHG-)hypotheek, die zonder toestemming van de bank worden verhuurd.

Begin eens met die verhuuren te controleren. Want pak je deze verhuur aan, dan komen er ineens heel veel kleine goedkope woningen op de markt waar starters van kunnen profiteren.

Jos Koets is financieel adviseur en auteur van onder meer *Een huis kopen in crisistijd*.



## DIT ZEGGEN ANDEREN

WAT VINDT U? REAGEER OP WWW.WUZ.NL

**HANS ANDRÉ DE LA PORTE, WOORDVOERDER VERENIGING EIGEN HUIS:**  
„Wij willen niet eens reageren op de zoveelste ballon die het IMF oplaat. Het is niet aan de orde in Nederland. Het vorige kabinet was er ook niet mee bezig, het huidige is demissionair. Deskundigen hebben al lang gezegd dat dit een zeer ingrijpend voorstel is, dat het alleen ingevoerd kan worden als ons hele fiscale stelsel volledig op de schop gaat.”

**VERBOND FINANCIËLE BEROEPSORGANISATIES, OP VFBO.NL:**  
„Steeds meer partijen, waaronder het IMF, pleiten met ons voor hervorming van de belasting op de eigen woning. Te complexe regelgeving, de oververhitte huizenmarkt en lage rente vragen om actie. Dus niet wachten op een grote belastinghervorming, maar de eigenwoningregeling met voorrang vereenvoudigen!”

**TONY VAN DIJCK, KAMERLID PVV:**  
„Waar bemoeit het IMF zich mee?!”

**TACO VAN HOEK, DIRECTEUR VAN HET ECONOMISCH INSTITUUT VAN DE BOUW (EIB):**  
„De eigen woning in box 3 maakt deel uit van een campagne die het IMF en De Nederlandsche Bank al geruime tijd voeren. Het punt is dat deze instituties denken aan

nieuwbouw. Maar starters zijn aangewezen op bestaande woningen. Die komen door dit idee juist minder snel beschikbaar.”

**COMMENTAAR DE TELEGRAAF:**  
„Het grootste knelpunt blijft dat er te weinig wordt gebouwd. De overheid moet daar doortastender optreden. Het IMF-idee om burgers op kosten te jagen kan dan ook de prullenbak in.”

door Paul Jansen

IN HET VIZIER  
DE WEEK VAN DE HOOFDREDACTEUR

## Wikken en wegen bij Rutte-primeur

De primeur over de dreiging richting premier Mark Rutte uit criminele hoek was maandag logischerwijs het gesprek van de dag. Het nieuws echode ook in de volgende dagen flink na, want dat de georganiseerde misdaad nu ook de minister-president in het vizier heeft onderstreept andermaal hoe gevaarlijk dit gewel in onze samenleving is geworden.

Misdaadverslaggevers John van den Heuvel en Mick van Wely waren al langere tijd met het verhaal bezig, samen met Wouter de Winther van de parlementaire redactie. De tip was dermate explosief dat we – na de afweging of we dit konden publiceren – een dubbele bevestiging wilden, zowel op het element beveiliging als op de dadergroep. De hoofdredactie kwam in de voorbije weken meerdere keren bijeen om zich te buigen over steeds weer nieuwe informatie. Samen met de verslaggevers concludeerden we telkens: het verhaal is nog niet stevig genoeg. Dat was frustrerend, want voor ons gevoel kon de primeur ieder moment weglopen naar de concurrentie. Zeker toen de parlementaire redactie op Prinsjesdag signaleerde dat er zware veiligheidsmaatregelen waren getroffen en opving dat de premier die dag in een busje van de Dienst Koninklijke en Diplomatieke

## Premier avond voor publicatie ingeseind

Beveiliging werd vervoerd.

Als je niet weet waarnaar je kijkt, herken je dingen niet die recht voor je neus gebeuren. Toch bleef het nagelblijven. Elke ochtend checkten we andere nieuwsmedia of ons verhaal was geüpload. Ondertussen groeven de verslaggevers verder. Een woordvoerder zei *on the record* geen commentaar te willen geven en *off the record* dat het verhaal bij publicatie niet zou worden tegengesproken. We vonden het onvoldoende. We benaderden hoofdrolspelers in deze affaire. Het bracht niet de gewenste doorbraak.

Uiteindelijk kwam die er toch. Dubbel en dwars, op beide elementen, al kan ik er verder vanwege bronbescherming niets over zeggen. De vasthoudendheid van onze verslaggevers werd beloond.

De doorbraak viel uitgerekend samen met het spraakmakende Moma Keijzer-interview. We besloten de scoop daarom stoutmoedig over het weekend heen te tillen. Die zondag werd de definitieve tekst van het artikel in een laatste vergadering besproken. De premier werd zondagavond geïnformeerd over de aanstaande publicatie. Dat is uitzonderlijk, maar aangezien het hier om de persoonlijke veiligheid van Rutte gaat en er geen arrestaties waren verricht waardoor de dreiging nog steeds acuut is, vonden we dat we dat moesten doen.

Maandagochtend verscheen het artikel. We wisten toen nog niet dat er ook dreiging was uit andere, jihadistische hoek. Even was er schrik. Worden hier nou toch twee zaken verward? Nee, susten onze bronnen. De ernst van de gebeurtenissen maakte dat antwoord allerminst geruststellend.