

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)**

**B**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR FINANCIËN<sup>1</sup> EN VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONINGIN<sup>2</sup>**

Vastgesteld 6 december 2012

Het voorbereidend onderzoek geeft de commissies aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

#### **Algemeen**

De leden van de **VVD**-fractie hebben met interesse kennis genomen van de onderhavige wetsvoorstellen. Deze leden spreken het vertrouwen uit dat de maatregelen met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning voor nieuwe gevallen in samenhang met de in het regeerakkoord aangekondigde maatregelen voor bestaande gevallen, de gewenste rust op de woningmarkt zal terugbrengen. De leden spreken wel hun zorg uit over de complexiteit van de maatregelen met betrekking tot de fiscale behandeling van de eigen woning en de mogelijke effecten van de voorziene verhuurderheffingen. Zij hebben naar aanleiding van de gewijzigde voorstellen van wet de volgende vragen.

De leden van de fractie van de **PvdA** hebben met belangstelling kennisgenomen van het Pakket Belastingplan 2013 en maken graag gebruik van de gelegenheid om de regering hierover enkele vragen te stellen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het Pakket Belastingplan 2013 c.a. Ter voorbereiding van het plenair debat stellen deze leden er prijs op van de regering antwoord te krijgen op de volgende vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de onderhavige wetsvoorstellen. Zij hebben daarover nog enige vragen.

De leden van de **SP**-fractie hebben kennisgenomen van de wetsvoorstellen en zij hebben daarover een aantal vragen. De leden van de **SP**-fractie hebben allereerst een algemene vraag over de ondertekening van de twee wetsvoorstellen. Zij constateren dat de regering op

#### **<sup>1</sup> Samenstelling Financiën:**

Holdijk (SGP), Van der Linden (CDA), Terpstra (CDA), Noten (PvdA), Sylvester (PvdA), Essers (CDA) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Elzinga (SP), Koffeman (PvdD), Reuten (SP), Knip (VVD), Hoekstra (CDA), Van Boxtel (D66), Backer (D66), Vos (GL), De Boer (GL), De Lange (OSF), Sent (PvdA), Postema (PvdA), Van Strien (PVV), Faber-van de Klashorst (PVV), Ester (CU), De Grave (VVD) (*vice-voorzitter*), Bröcker (VVD), Kok (PVV), Brijijn (VVD)

#### **<sup>2</sup> Samenstelling Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin:**

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Meurs (PvdA), Vliegthart (SP), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Barth (PvdA), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV)

5 november 2012 schrijft: «De Minister zal de behandeling van het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (33 405) en van het wetsvoorstel Wet verhuurderheffing (33 407) met ingang van vandaag primair voor zijn rekening nemen. Dit laat onverlet dat de Staatssecretaris van Financiën verantwoordelijk zal blijven voor het fiscale bouwwerk als geheel, de fiscale wetgevingssystematiek en voor de uitvoeringsaspecten van deze twee wetsvoorstellen. Uit dien hoofde zal de Staatssecretaris van Financiën als medeondertekenaar betrokken blijven bij de verdere behandeling van deze twee wetsvoorstellen.»<sup>1</sup> De leden van de SP-fractie constateren dat het in beide gevallen fiscale wetsvoorstellen betreft. Uit een en ander maken zij op dat de staatssecretaris van Financiën verantwoordelijk is voor het geheel. Is dit de correcte voorstelling van zaken? Zo ja, begrijpen deze leden dan goed dat de minister voor Wonen en Rijksdienst de betreffende wetsvoorstellen behandelt onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de staatssecretaris van Financiën?

Een tweede algemene vraag van de leden van de SP-fractie heeft betrekking op huurwoningen en koopwoningen. Deze leden vragen de regering om in een tabel voor, tenminste, de jaren 2011–2017 de volgende (geraamde) cijfers te verstrekken.

- a) Het percentage huishoudens met een huurwoning, een eigenwoning die onder de hypotheekrenteaftrek (HRA) valt, en een eigen woning die niet onder de HRA valt.
- b) De gespecificeerde woongerelateerde belastingen, belastingsubsidies (aftrek hypotheekrente en andere) en toeslagen voor ieder van de categorieën onder (a), zowel absoluut als in percentage van het BBP.

De leden van de fractie van **D66** hebben kennis genomen van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en de Wet verhuurderheffing. De leden van de fractie van D66 staan in beginsel positief tegenover de herziening van de fiscale behandeling eigen woning. De aan het woord zijnde leden voorzagen al eerder dat continuering van de huidige voorwaarden van de fiscale behandeling van de eigen woning onhoudbaar is en zijn bovendien positief gestemd over het feit dat de voorgestelde herziening de totale hypotheekschuld zal terugbrengen. Niettemin hebben zij enkele vragen over: i) de positie van starters, ii) het effect op de kredietverlening, iii) het effect op de mobiliteit, en iv) het aflossen op bestaande schulden.

De leden van de fractie van D66 staan in beginsel positief tegenover een verhuurderheffing, die ten doel heeft de Rijkskas mee te laten profiteren van de verhoogde inkomsten voortvloeiend uit de herziening van het huurstelsel. Niettemin hebben zij enkele vragen over: i) de verhoging van de verhuurderheffing zoals opgenomen in het regeerakkoord, en ii) de zorgen die leven in de sociale woningbouw sector.

De leden van de fractie van **GroenLinks** hebben met belangstelling kennis genomen van de onderhavige wetsvoorstellen. Zij hebben daarover de nodige vragen, welke zich met name richten op de maatregelen welke (nog) niet zijn opgenomen in dit wetgevingspakket, alsmede op de verhuurderheffing.

## **Wet herziening fiscale behandeling eigen woning**

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD**

De leden van de **VVD**-fractie constateren dat de maatregelen met betrekking tot de eigen woning nog complexer worden als gevolg van dit wetsvoorstel en de in het regeerakkoord aangekondigde maatregelen voor bestaande gevallen en spreken hun zorgen daarover uit. Ziet de regering mogelijkheden om bij de voorziene aanpassing van de fiscale behandeling van de eigen woning voor bestaande gevallen, als

---

<sup>1</sup> 33 405/33 407, nr. 10.

gevolg van het regeerakkoord, de fiscale behandeling van de eigen woning te vereenvoudigen?

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat belastingplichtigen op eenvoudige wijze in staat moeten zijn om, op basis van persoonlijke omstandigheden, de gevolgen van alle fiscale maatregelen met betrekking tot de eigen woning en de samenloop daartussen te voorzien. Is de regering bereid om in de uitvoerings sfeer hulpmiddelen ter beschikking te stellen aan belastingplichtigen, bijvoorbeeld in de vorm van een rekenmodule op de website van de Belastingdienst?

Wijzigt de rentevoet van de eigenwoningsschuld, dan dient de annuïteit opnieuw te worden berekend, zo blijkt uit het voorgestelde art. 3.119c lid 2 Wet inkomstenbelasting 2001. Bij een maandelijks variabele rente zal dus maandelijks de annuïteit moet worden herberekend. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de belastingplichtige daarvoor verantwoordelijk is en of dit in de praktijk wel uitvoerbaar is? Ziet de regering mogelijkheden voor een handreiking in de uitvoerings sfeer die dit eenvoudiger en beter uitvoerbaar maakt? Kan in dat kader worden bevestigd dat alleen op het jaareinde wordt getoetst of de belastingplichtige over dát jaar aan zijn aflossingsverplichting heeft voldaan? Kan de regering bevestigen dat zodra op een leningdeel te weinig is afgelost, alleen dat leningdeel niet meer behoort tot de eigenwoningsschuld en diensgevolge de rente vanaf dat moment niet meer aftrekbaar is over dat leningdeel en dus niet over de gehele eigenwoningsschuld.

Als gevolg van artikel 10bis.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden bestaande kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten eigen woning geëerbiedigd tot het bedrag van het op 31 december 2012 overeengekomen kapitaal of de overeengekomen inleg op die datum. Zou het voor een goede eerbiedigende werking niet beter zijn om aan te sluiten bij de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningsschuld, zodat belastingplichtigen de inleg of het kapitaal maximaal tot het bedrag van de eigenwoningsschuld kunnen verhogen? Zo ja, hoe denkt de regering dat vorm te geven? Zo nee, waarom niet, mede gelet op de positie van starters op de woningmarkt met een bestaande hypotheek en een bestaande kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht eigen woning?

Onder meer de Vereniging Eigen Huis heeft zijn zorgen geuit over de korte tijd die belastingplichtigen hebben om een bestaande aflossingsvrije hypotheek om te zetten in een (bank)spaarhypotheek. Deelt de regering deze zorg en is de regering bereid om aan deze zorgen tegemoet te komen door bijvoorbeeld aan te sluiten bij de datum van 1 april 2013, zoals is geregeld bij het overgangsrecht voor bepaalde kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten eigen woning?

Door financiële dienstverleners zijn zorgen geuit over de toekomstige overstapmogelijkheden van burgers met een bestaande hypotheek. Deze groep zou volgens de financiële dienstverleners mogelijk niet meer interessant zijn voor aanbieders van hypotheeken. Deelt de regering deze zorg? Zo ja, hoe denkt de regering de concurrentie tussen aanbieders van dit soort hypotheeken te blijven bevorderen?

Op 1 januari 2012 is het nieuwe huwelijksvermogensrecht in werking getreden.<sup>1</sup> Onder omstandigheden zou kunnen worden betoogd dat een woning bij fiscaal partnerschap voor slechts één partner kwalificeert als eigen woning, indien die partner door de werking van artikel 1:87 BW het volledige economische belang/eigendom heeft van de eigen woning. Deelt de regering deze zienswijze? Welke effecten heeft artikel 1:87 BW op de eigenwoningregeling?

---

<sup>1</sup> Zie in dit verband ook A.J.M. Arends, «Nieuw huwelijksvermogensrecht en eigenwoningregeling», *NTRF Beschouwingen* 2012/29.

## Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

### *Bestaande hypotheeken*

De leden van de **PvdA**-fractie onderschrijven met de Raad van State dat de huidige hypotheekrenteaf trek aanpassing behoeft en dat stappen moeten worden gezet om de hypotheekrenteaf trek meer te richten op de primaire doelstelling, namelijk het stimuleren van het eigenwoningbezit. Volgens de Raad van State voorziet het voorstel evenwel niet in het terugdringen van de geschetste risico's die samenhangen met op 31 december 2012 bestaande hypotheeken. Daarmee worden die risico's nog vele jaren in stand gelaten. Deelt de regering met de leden van de PvdA-fractie deze zorg? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij hieraan?

### *Juridische houdbaarheid*

De leden van de PvdA-fractie delen de zorg van de Raad van State dat de ruime eerbiedigende werking van het voorliggende wetsvoorstel tot ongelijkheid leidt tussen kopers die vóór en kopers die op of na 1 januari 2013 een hypothecaire lening hebben afgesloten. Deelt de regering de zorg van de leden van de PvdA-fractie dat de wet daarmee juridisch onhoudbaar is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij daaraan?

### *Rigiditeit*

De leden van de PvdA-fractie constateren dat nog maar één leningsvorm fiscaal wordt toegestaan, namelijk annuïtaire leningen die daadwerkelijk en volgens een strikt schema in dertig jaar worden afgelost. In de schriftelijke behandeling van deze maatregel in de Tweede Kamer is in het verslag van 11 oktober 2012 de mogelijkheid gesuggereerd dat de Belastingdienst uitgaat van een fictief aflossingsschema. De regering antwoordt in de nota naar aanleiding van het verslag van 23 oktober 2012 dat dan de uitvoeringskosten hoger zullen zijn. Het exacte bedrag van de uitvoeringskosten zal volgens de regering afhankelijk zijn van de te kiezen vormgeving. Bij welke vormgeving zijn de uitvoeringskosten relatief laag, zo vragen de leden van de fractie van de PvdA aan de regering. En hoe verhouden de uitvoeringskosten zich in dat geval tot die van de voorliggende maatregel? Voorts constateren de leden van de PvdA-fractie dat het wetsvoorstel bepaalt hoe partners na (echt)scheiding het aflossingsschema aan elkaar toedelen. Waarom houdt de regering vast aan een dergelijk stringent regime en laat het partners bij (echt)scheiding niet zelf bepalen wie van de voormalige partners het aflossingsschema voortzet?

### *Alternatieven*

De leden van de PvdA-fractie delen de zorg van de Raad van State dat de ongelijkheid tussen kopers die vóór en kopers die op of na 1 januari 2013 een hypothecaire lening hebben afgesloten nog vele jaren in stand blijft. Hoe heeft de regering de onderscheiden belangen van starters en bestaande gevallen afgewogen en zijn ook varianten, met een minder scherp onderscheid tussen starters en bestaande gevallen en met een meer geleidelijke overgang van «oud» naar «nieuw» overwogen?

### *Gedragscode Hypothecaire Financiering*

Graag brengen de leden van de PvdA-fractie één specifiek alternatief onder de aandacht van de regering, en wel om aflossing van eigenwoningsschulden via de Gedragscode Hypothecaire Financiering af te

dwingen in plaats van via fiscale wet- en regelgeving. Terwijl het laatste zal leiden tot moeilijk uitvoerbare en toepasbare wetgeving, kunnen huishoudens gedwongen worden om hun hypotheekschulden af te bouwen en af te lossen via civielrechtelijke regelgeving, bijvoorbeeld de Gedragscode Hypothecaire Financiering. Hierbij wordt banken en andere financiële instellingen simpelweg verboden om andere typen hypotheekleningen aan te bieden dan annuïtaire en lineaire hypotheekleningen. Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie een reactie van de regering op deze mogelijkheid. Voorts vragen zij er graag aandacht voor dat sinds 1 augustus 2012 belastingplichtigen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financiering maximaal 50% aflossingsvrij mogen lenen. Deelt de regering de mening van de leden van de PvdA-fractie dat de fiscale regelgeving zou moeten aansluiten op de regels uit deze Gedragscode? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt het hieraan?

#### *Effect op de woningmarkt*

Naar de mening van de leden van de PvdA-fractie zullen starters op de eigenwoningmarkt moeilijker dan thans reeds het geval is een hypotheeklening kunnen verkrijgen. Deelt de regering deze mening? En minder vraag bij gelijk aanbod leidt tot dalende prijzen, met als effect dat eigenwoningbezitters zullen blijven zitten in hun bestaande woning, zo vrezen de leden van de PvdA-fractie. Deelt de regering deze vrees? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij hieraan?

#### *Restschuldbroblematiek voor bestaande gevallen*

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering voorstelt om de rente van restschulden vanaf 29 oktober tijdelijk, te weten voor 10 jaar, in box 1 aftrekbaar te maken in plaats van dat het naar box 3 gaat, waar de aftrekbaarheid veel geringer is. Naar de mening van deze leden is dit een goede maatregel die veel mensen kan helpen. Zijn zien evenwel niet direct terug dat ook bestaande gevallen van restschuldbroblemen erin worden betrokken. Graag ontvangen zij een toelichting van de regering op dit punt. En als bestaande gevallen inderdaad niet worden betrokken, waarom dan niet?

#### *Restschuldbroblematiek volgens de Commissie Van Dijkhuizen*

De Commissie Van Dijkhuizen heeft voorgesteld om de rente gedurende een periode van 12 jaar aftrekbaar te maken. Daarnaast heeft deze commissie voorgesteld om een garantieregeling (vergelijkbaar met de NHG) in te voeren waardoor banken sneller bereid zullen zijn om een lening te verstrekken aan mensen met een restschuld. De financiering van de garantieregeling zou worden gerealiseerd door een beperkte opslag op de hypotheekrente. Graag vernemen de leden van de PvdA-fractie van de regering waarom het deze voorstellen van de commissie niet heeft overgenomen. De garantieregeling is in de ogen van de leden van de PvdA-fractie een goede ondersteuning om ervoor te zorgen dat mensen toch een woning kunnen gaan kopen ondanks de restschuld. Bij alleen aftrekbaarheid van de rente wordt dit deel van de problemen niet opgelost. Deelt de regering deze mening? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij daaraan?

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA**

De leden van de **CDA**-fractie vrezen dat er van rust op de woningmarkt voorlopig geen sprake zal zijn. In de afgelopen periode zijn er zoveel voorstellen met betrekking tot de woningmarkt gedaan, dat deze het vertrouwen van de burger in een duurzame regeling hebben geschaad.

Wat betreft het onderhavige wetsvoorstel hebben de leden van de CDA-fractie de indruk dat dit een voor de praktijk erg ingewikkeld wetsvoorstel is. In het bijzonder voor het geval van echtscheiding lijken de complicaties niet te overzien. Ook is het van belang duidelijkheid te krijgen over de toepassing van het overgangsrecht Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)/Sparrekening Eigen Woning (SEW), over de aftrekbaarheid van advieskosten van de hypotheek en over de onherroepelijke schriftelijke overeenkomst voor de koop van een woning. Deze leden hebben over dit wetsvoorstel de volgende vragen.

#### *Overgangsrecht voor de KEW of SEW*

Stel een belastingplichtige krijgt op 15 december 2012 zijn woning geleverd. Voor de financiering is er overeengekomen dat hij naast een aflossingsvrije lening een SEW sluit. De offerte voor de SEW wordt door de belastingplichtige getekend. Hierin staat welke maandelijkse premie hij is verschuldigd. Ook het rekeningnummer staat al in de getekende overeenkomst. Bij de grote banken is het standaardproces dat de SEW een ingangsdatum/openingsdatum heeft die valt op de eerste van de maand volgend op die waarin de financiering is uitgeboekt, in dit voorbeeld 1 januari 2013. Vanaf die datum is belastingplichtige premie verschuldigd. De werkwijze is identiek als een belastingplichtige op 15 december 2012 een bestaande aflossingsvrije lening omzet in een lening met SEW.

In het wetsvoorstel is opgenomen dat er op 31 december 2012 sprake moet zijn van een op dat moment bestaande SEW. In de nota naar aanleiding van het verslag staat hierover het volgende:

«De NOB stelt voorts een vraag over het overgangsrecht met betrekking tot de KEW, SEW en BEW (hierna gezamenlijk aan te duiden als KEW). In het overgangsrecht is bepaald dat op 31 december 2012 bestaande KEW's in box 1 vrijgesteld blijven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met een «op 31 december 2012 bestaande KEW» wordt bedoeld dat op 31 december 2012 ten minste sprake moet zijn van een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst voor de KEW, er een contractuele plicht moet zijn om jaarlijks premies of inleg naar de aanbieder over te maken en dat de premies of inleg moet worden geïnd op een manier die in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is. <NB: het is, bij een KEW, SEW of BEW die eind 2012 wordt aangegaan, mogelijk dat de eerste betaling van de premie of inleg pas in 2013 plaatsvindt. Dit hoeft een box 1 vrijstelling niet in de weg te staan, mits die eerste betaling na de jaarwisseling niet ongebruikelijk is (en dus in verleden tijdens voorgaande jaarwisselingen dezelfde gang van zaken zou zijn gehanteerd)>

Voor de BEW en SEW moet in ieder geval gelden dat op 31 december 2012 een rekening is geopend. Uiteraard moet ook aan de overige voorwaarden van het voorgestelde artikel 10bis.5 van de Wet IB 2001 worden voldaan. Kapitaalverzekeringen, beleggingsrechten of spaarrekeningen die na 31 december 2012 worden afgesloten en waarvoor contractueel wordt overeengekomen dat het uiteindelijke kapitaal wordt aangewend voor de aflossing van de eigenwoningsschuld, vallen in beginsel onder de heffingsgrondslag van box 3».

Wordt in de hierboven beschreven situatie van levering op 15 december 2012 waarbij de openingsdatum van de SEW 1 januari 2013 is, voldaan aan de voorwaarden voor het overgangsrecht om de SEW nog in aanmerking te nemen in box 1? <NB: indien in het bovenstaande voorbeeld belastingplichtige de woning geleverd zou krijgen op 15 januari 2013 op grond van een op 31 december 2012 overeengekomen onherroepelijk koopovereenkomst voor de woning, dan kan op grond van het

overgangsrecht wel een SEW met als openingsdatum 1 februari 2013 worden gekoppeld aan de lening.>

Kan in het algemeen voor toepassing van het overgangsrecht voor de omzetting van een aflossingsvrije lening naar een lening met een KEW/SEW en voor de omzetting van een kapitaalverzekering in box 3 naar een KEW of SEW, worden aangesloten bij het moment dat de schriftelijke overeenkomst onherroepelijk is, dus het moment waarop de klant de offerte heeft getekend?

Kunnen de hypotheekverstrekkers er vanuit gaan dat het overgangsrecht voor de KEW/SEW zoveel mogelijk conform de lijnen en beleidsstandpunten van de overgangsregimes voor de Brede Herwaardering (1992 – 1995) en de Belastingherziening 2001 zullen worden uitgelegd, bijvoorbeeld ten aanzien van de gebruikelijke optieclausules, omzettingen unit-linked naar euro-verzekering etc.?

#### *Aftrekbaarheid advieskosten hypotheek*

Op grond van huidige wet- en regelgeving moeten banken een uitgebreide analyse maken van de betaalbaarheid van de hypotheek gedurende de gehele looptijd van de lening voordat zij een hypotheek voor de aankoop van een woning mogen verstrekken. Daarbij moeten zij beoordelen of de klant de hypotheek ook nog kan betalen bij langlevens, arbeidsongeschiktheid, werkeloosheid en kort leven. In verband met de invoering van het Provisieverbod per 1 januari 2013 zullen banken de kosten voor dit advies in rekening moeten brengen. Zijn de kosten voor dit advies ter verkrijging van de lening voor de aankoop van een woning, aftrekbaar, zoals afsluitprovisie voor een eigenwoningschuld momenteel aftrekbaar is?

Banken bieden aan hun klanten doorgaans de mogelijkheid om de adviesvergoeding in termijn te betalen. Als de termijnen de jaargrens overschrijden, hoe werkt dit dan uit voor de aftrekbaarheid van de kosten?

#### *Onherroepelijke schriftelijke overeenkomst*

Als er op 31 december 2012 sprake is van een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst voor de koop van een woning, kan bij levering van de woning in 2013, de lening nog onder het overgangsrecht vallen. Daarbij is aangegeven dat gebruikelijke clausules en ontbindende voorwaarden geen belemmering zijn. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt komt het vaak voor dat in de koopovereenkomst een voorbehoud wordt gemaakt van verkoop van de huidige woning door de koper. Is deze bepaling een gebruikelijke clause waardoor bij levering van de woning in 2013 de lening onder het overgangsrecht kan worden gebracht?

#### *Begrip «eigenwoningschuld»*

Uit onderdeel 3 van de nota naar aanleiding van het verslag blijkt dat, zodra op een leningdeel te weinig is afgelost, dat leningdeel het predicaat «eigenwoningschuld» verliest en dientengevolge de rente vanaf dat moment niet meer aftrekbaar is. Volgens deze passage vervalt de renteaftrek alleen voor het gedeelte van de eigenwoningschuld dat ten onrechte niet is afgelost en dat de renteaftrek voor het gedeelte van de eigenwoningschuld dat (nog) niet had hoeven te worden afgelost, (vooralsnog) in stand blijft; zie ook de artikelsgewijze toelichting in de nota naar aanleiding van het verslag op het zesde lid van het voorgestelde art. 3.119e Wet IB 2001. Kan de regering dit uitdrukkelijk bevestigen? Mocht deze interpretatie juist zijn, dan staat deze op gespannen voet met de tekst van het voorgestelde art. 3.119a, eerste lid, onderdeel c, Wet IB 2001 dat de «eigenwoningschuld» definieert. Het voorgestelde art. 3.119a, eerste lid, onderdeel c, Wet IB 2001 suggereert namelijk dat steeds aan de

aflossingseis wordt voldaan en dat, zodra dit niet meer het geval is, de *gehele* schuld niet langer kwalificeert als eigenwoningschuld. De leden van de CDA-fractie ontvangen graag een reactie hierop van de regering. Wijzigt de rentevoet van de eigenwoningschuld, dan dient de annuïteit opnieuw te worden berekend, zo blijkt uit het voorgestelde art. 3.119c, tweede lid, Wet IB 2001. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt dit bevestigd. Dit betekent bij een maandelijks variabele rente dus dat maandelijks de annuïteit moet worden herberekend. De vraag is dan wie deze annuïteit telkens uitrekent, de geldverschaffer of de belastingplichtige. Voorts is de vraag of dit in de praktijk wel werkbaar zal zijn. Verder is de vraag of kan worden bevestigd dat alleen op het jaareinde wordt getoetst of de belastingplichtige over dát jaar aan zijn aflossingsverplichting heeft voldaan. Door de vanwege de variabele rente door het jaar heen steeds wisselende annuïteit met telkens een ander aflossingsbedrag, kan men zich voorstellen dat dit gedurende het jaar misschien niet helemaal precies volgens de regels van de wet verloopt. Kan de regering bevestigen dat hiermee in de praktijk coulant zal worden omgegaan?

#### *Afschaffing KEW, BEW, SEW*

Afschaffing van de Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW), Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) en Spaarrekening Eigen Woning (SEW) leidt tot een vereenvoudiging van de wetgeving. Door de KEW, BEW en SEW ook af te schaffen voor bestaande aflossingsvrije hypotheek, lijkt echter in strijd te worden gehandeld met het uitgangspunt van het overgangsrecht dat op 31 december 2012 bestaande eigenwoningsschulden zullen worden geëerbiedigd. Een eigenwoningbezitter die besluit om alsnog zijn aflossingsvrije hypotheek om te zetten in een andere hypotheekvorm, bijvoorbeeld een spaar- of bankspaarhypotheek, moet dit nog vóór 1 januari 2013 doen. Daarna kan dit op zich nog wel, maar krijgt de KEW of de SEW niet de fiscaal vriendelijke behandeling die op dit moment geldt voor de KEW, BEW en SEW. Dit lijkt niet te passen in het uitgangspunt dat de fiscale positie van bestaande eigenwoningbezitters met ingang van 1 januari 2013 zal worden geëerbiedigd en derhalve niet zal wijzigen. Graag ontvangen de leden van de CDA-fractie een reactie hierop van de regering. In hoeverre ziet zij mogelijkheden om belastingplichtigen met een bestaande lening onverkort toegang te laten houden tot het huidige regime, zoals dat tot 2013 voor hen geldt, en de daarin opgenomen mogelijkheid om aan een aflossingsvrije hypotheek alsnog een KEW, BEW of SEW te koppelen. Belastingplichtigen met een bestaande lening kunnen immers ook na 2012 nog steeds ongelimiteerd een KEW, SEW of BEW omzetten in een BEW, SEW of KEW («switchen» tussen de drie vormen). Maar het gaat dan dus wel om op 31 december 2012 bestaande eigenwoningleningen waaraan een KEW, SEW of BEW wordt gekoppeld en niet om nieuwe eigenwoningleningen vanaf 2013 waaraan een dergelijke KEW SEW of BEW wordt gekoppeld.

De volgende passage in de nota naar aanleiding van het verslag lijkt rechtens onjuist:

«De leden van de fractie van het CDA vragen welke procedures worden gevolgd bij echtscheiding. Tijdens het huwelijk zijn de echtgenoten, als de eigen woning en de eigenwoningschuld tot de huwelijksgemeenschap behoren, voor fiscale doeleinden elk gerechtigd tot de helft van de woning en heeft ieder de helft van de schuld. Door het indienen van een verzoek tot echtscheiding wordt het fiscale partnerschap beëindigd. Zodra de ex-echtgenoten hebben besloten wat er met de eigen woning gaat gebeuren en de woning ofwel door één van beide ex-echtgenoten overgenomen wordt ofwel de woning verkocht wordt, leidt dit tot een vervreemding. Indien één van beide ex-echtgenoten de woning overneemt, verwerft deze ook de andere helft van de woning en leidt dit



bij de andere ex-echtgenoot tot een vervreemding van zijn helft van de woning. Indien de woning verkocht wordt, leidt dit tot een vervreemding bij beide ex-echtgenoten.»

Uit het arrest HR 10 maart 2006, nr. 38 044, BNB 2007/15 blijkt dat tijdens een huwelijksgoederengemeenschap alleen die echtgenoot fiscaal als eigenaar heeft te gelden van vermogensbestanddelen, in casu de eigen woning – het arrest zelf betrof verkoopwinst van aanmerkelijkbelangaandelen én, voor onderhavige problematiek in het bijzonder van belang, rente op een schuldvordering – die in civieljuridische zin het bestuur in de zin van art. 1:97 BW heeft over het vermogensbestanddeel. Sinds 1 januari 2012 is dat blijkens art. 1:97 BW de echtgenoot op wiens naam de woning staat. Zie ook het arrest HR 15 januari 2010, nr. 08/03923, BNB 2010/100, waarin de staatssecretaris met betrekking tot de terbeschikkingstellingsregeling een soortgelijk standpunt huldigde als in bovenstaand citaat maar ongelijk heeft gekregen van de Hoge Raad. Zie ook E.J.W. Heithuis, Een tweetal kwesties met betrekking tot de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting, WFR 2009/1365. Alleen voor de aanmerkelijkbelangregeling in box 2 en de terbeschikkingstellingsregeling van art. 3.92 Wet IB 2001 – in dit laatste geval overigens na ingrijpen door de wetgever naar aanleiding van het genoemde arrest BNB 2010/100 (zie art. 3.92, vierde lid, Wet IB 2001) – geldt dat tijdens een huwelijksgoederengemeenschap beide echtgenoten kwalificeren als aanmerkelijkbelanghouder respectievelijk als terbeschikkingsteller. Uit BNB 2007/15 en BNB 2010/100 blijkt echter dat als hoofdregel heeft te gelden voor de Wet IB 2001 dat de civielrechtelijke bestuursregeling van art 1:97 BW bepalend is voor de fiscale vraag wie van de echtgenoten de genietster is van de inkomsten. Het in bovenstaand citaat gegeven antwoord lijkt daarom rechtens onjuist te zijn. Als de eigen woning in het kader van de verdeling van de huwelijksgemeenschap wordt toegescheiden aan de echtgenoot op wiens naam de woning staat, dan geldt dat, anders dan de staatssecretaris meent, *niet* als een vervreemding van de woning. Evenmin leidt verkoop van de eigen woning aan een derde tot een vervreemding door beide echtgenoten, zoals de staatssecretaris meent, maar slechts door die echtgenoot op wiens naam de woning staat. Hiermee lijkt tevens de uitwerking van het voorbeeld van de CDA-fractie in de nota naar aanleiding van het verslag – waarin A in 2005 een eerste eigen woning koopt, in 2010 in het huwelijk treedt en in 2014 verhuist etc. – onjuist te zijn voor zover het antwoord betrekking heeft op het jaar 2010. Graag vernemen de leden van de CDA-actie de mening van de regering hierover.

Mocht de regering van mening zijn dat de in bovenstaand citaat vermelde benadering (toch) juist is, dan vernemen deze leden graag op welke jurisprudentie of uitspraken in de wetsgeschiedenis (met betrekking tot eerdere wijzigingen in de eigenwoningregeling) deze visie is gebaseerd.

Ut de nota naar aanleiding van het verslag blijkt dat een eigenwoningreserve ook negatief kan zijn. De letterlijke tekst van het voorgestelde art. 3.119aa Wet IB 2001 verzet zich hier weliswaar niet tegen, maar er kan worden betwijfeld of dit de bedoeling is van de eigenwoningreserve. Uit het tweede lid van het voorgestelde art. 3.119aa Wet IB 2001 blijkt namelijk dat een eigenwoningreserve niet verder kan afnemen dan tot nihil; daarmee wordt gesuggereerd dat een negatieve eigenwoningreserve niet mogelijk is. De vraag is daarom of dit betekent dat de belastingplichtige renteaftrek behoudt in box 1 als de negatieve eigenwoningreserve in mindering wordt gebracht op de eigenwoningschuld die wordt aangegaan voor de nieuwe eigen woning. Vermindering van de eigenwoningschuld met een negatieve eigenwoningreserve betekent namelijk feitelijk dat de eigenwoningschuld voor de nieuwe eigen woning wordt verhoogd met de eigenwoningreserve (in plaats van wordt verlaagd wat met een positieve eigenwoningreserve gebeurt). Dit lijkt in strijd te zijn

met de bedoeling van de regering. Wat is hierop de reactie van de regering?

Voorts is de slotzin van deze passage – «Een negatieve eigenwoningreserve kan binnen drie jaar worden verrekend met een eventueel positief vervreemdingssaldo eigen woning dat de belastingplichtige in de toekomst kan behalen, waardoor de effecten van de bijleenregeling in de toekomst gematigd worden» – niet duidelijk. De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering deze passage nader toe te lichten.

### *Overgangsrecht*

Uit het antwoord van de regering op een vraag van de NOB blijkt dat ook gedeeltelijk oversluiten onder het overgangsrecht mogelijk. De vraag is echter of deze visie wel in overeenstemming is met de tekst van de wet. De tekst van het voorgestelde art. 10bis.1, derde lid, Wet IB 2001 luidt: «Onder aflossing wordt voor de toepassing van dit lid niet verstaan het in een kalenderjaar geheel aflossen van een tot de bestaande eigenwoningsschuld behorende schuld». De vraag rijst dan toch waarom in deze zin expliciet het woord «geheel» wordt gebruikt als kennelijk ook «gedeeltelijk» is bedoeld. Uit de nota naar aanleiding van het verslag moet kennelijk worden begrepen dat met het tekstdeel «van een tot de bestaande eigenwoningsschuld behorende schuld» ook wordt bedoeld «van een tot de bestaande eigenwoningsschuld behorende gedeelte van een schuld». Dit slotdeel laat zich namelijk ook zo lezen dat de «schuld» steeds slaat op een afzonderlijke (volledige) lening. Een belastingplichtige kan immers meerdere (afzonderlijke) «schulden» (lees: leningen) hebben die allen gezamenlijk kwalificeren als «de bestaande eigenwoningsschuld». Deze «schuld» (lees: lening) kan men dan alleen met behoud van het overgangsrecht «geheel» aflossen. Maar dit is kennelijk niet de bedoeling. Graag vernemen de leden van de CDA-fractie de reactie hierop van de regering.

### *Art. 3.119d Wet IB 2001*

De nota naar aanleiding van het verslag bevat in onderdeel 13.4 een voorbeeld. De leden van de CDA-fractie vragen de regering of zij ditzelfde voorbeeld kan uitwerken maar dan voor de situatie waarin binnen de driejaarstermijn van de eigenwoningreserve een nieuwe eigen woning wordt gekocht. En dan zowel:

voor de situatie waarin de koopprijs van de nieuwe eigen woning (in het voorbeeld € 250 000) hoger is dan de verkoopprijs van de verkochte eigen woning, als voor de situatie waarin de koopprijs van de nieuwe eigen woning lager is dan de verkoopprijs van de verkochte eigen woning maar hoger is dan de aflossingsstand (in het voorbeeld € 180 000), dan wel lager is dan de aflossingsstand.

Voorts vragen deze leden om dezelfde drie situaties uit te werken voor het geval de belastingplichtige binnen genoemde driejaarstermijn van de eigenwoningreserve, maar vóór de aanschaf van de nieuwe eigen woning gaat huwen in (1) gemeenschap van goederen dan wel (2) op huwelijkse voorwaarden. Wordt in dit laatste geval de uitwerking anders als in de huwelijkse voorwaarden een periodiek en/of finaal verrekenbeding is opgenomen?

Verder vragen deze leden om genoemde drie situaties uit te werken voor het geval waarbij de belastingplichtige vanaf de aanvang is gehuwd en binnen genoemde driejaarstermijn van de eigenwoningreserve komt te overlijden en zijn echtgeno(o)t(e) als enig erfgenaam is benoemd. Hierbij kan tevens relevant zijn of de belastingplichtige in gemeenschap van goederen is gehuwd dan wel op huwelijkse voorwaarden, waarbij in de huwelijkse voorwaarden al dan niet een periodiek of finaal verrekenbeding is opgenomen.

## *Restschuld*

De leden van de CDA-fractie vragen de regering te bevestigen dat de restschuld als bedoeld in de restschuldbepaling van art. 3.120a IB niet langer deel uit maakt van de eigenwoningschuld van art. 3.119a IB zodra de schuld de kwalificatie van restschuld heeft gekregen. Dit zou betekenen dat de restschuld niet hoeft te voldoen aan de eisen van art. 3.119a IB, bijvoorbeeld de 30-jaarstermijn en (voor nieuwe schulden vanaf 1/1/2013) de aflossingsverplichting. Deze leden vragen zich af of dit betekent dat voor op 1/1/2013 bestaande eigenwoningschulden (die dus geen aflossingsverplichting hebben) deze nog gedurende 10 jaar als restschuld kunnen worden aangehouden met renteaftrek in box 1 mits de belastingplichtige geen eigen woning meer heeft, bijvoorbeeld omdat deze is vervreemd in de periode genoemd in art. 3.120a (29/10/2012–31/12/2017) aan bijvoorbeeld zijn kinderen of zijn BV (en deze vervolgens gaat terughuren)? Het verschil tussen de verkoopprijs minus de op dat moment bestaande eigenwoningschuld gaat dan kwalificeren als restschuld, met als gevolg nog tien jaar renteaftrek. Dit is vooral aantrekkelijk voor diegenen voor wie de 30-jaarsperiode van hun bestaande hypotheeklening in de periode 29/10/2012–31/12/2017 afloopt, waardoor zij binnenkort hun renteaftrek in box 1 zien verdwijnen. Zij kunnen op deze wijze toch nog gedurende 10 jaren extra eigenwoningrenteaftrek krijgen (ervan uitgaande dat de woning minder waard is dan de hypotheeklening). Dit werkt vooral voor aflossingsvrije hypotheeken, want in het geval de belastingplichtige bijvoorbeeld een spaarhypotheek heeft, dan zal de eigenwoningschuld bij het einde van de 30-jaarsperiode worden afgelost met de KEW, tenzij het een oude KEW betreft van vóór 14/9/1999, want dan geldt niet dat de KEW verplicht moet worden gebruikt om de hypotheekschuld af te lossen (de zgn. oude doorloopconstructies). Voor nieuwe eigenwoningschulden vanaf 1/1/2013 (die dus wel een aflossingsverplichting hebben) houdt in deze visie de aflossingsverplichting op, zodra de eigenwoningschuld gaat kwalificeren als restschuld. Dus ook dan is het aantrekkelijk om tijdig de woning van de hand te doen (en terug te huren). Alsdan houdt de belastingplichtige nog renteaftrek gedurende een periode van 10 jaar, zonder verdere aflossingsverplichting. Is dit conform de bedoeling van de regering? Ligt het niet eerder voor de hand dat een nieuwe eigenwoningschuld (vanaf 1/1/2013) gewoon haar aflossingsritme moet vasthouden, zodra deze gaat kwalificeren als restschuld? Waarom zou deze situatie anders moeten worden behandeld dan in het geval de belastingplichtige de eigen woning nog heeft?

## *Overige opmerkingen*

De leden van de CDA-fractie vragen de regering om de effecten aan te geven van de sinds 1 januari 2012 geldende nieuwe regeling van art. 1:87 BW op de fiscale eigenwoningregeling. Gedacht kan worden aan de situatie waarin de ene echtgenoot, bijvoorbeeld de man, op zijn naam een woning aanschaft en de koopsom financiert met vermogen van de andere echtgenoot, bijvoorbeeld de vrouw. Ingevolge het nieuwe art. 1:87 BW krijgt de vrouw in dat geval recht op de waardeontwikkelingen – positief én negatief (dit laatste alleen als de vrouw heeft ingestemd met de financiering) – van de met de door haar gefourneerde gelden aangeschafte woning. De vraag dient zich dan aan of de woning voor de man dan wel voor de vrouw kwalificeert als eigen woning, aangezien de vrouw, zo zou kunnen worden verdedigd, door de werking van art. 1:87 BW het volledige economische belang/eigendom heeft van de eigen woning. De man staat de woning echter ter beschikking op grond van eigendom. Woont de vrouw niet in de woning, zodat de vrouw respectievelijk de man niet meer tot het huishouden van de man respectievelijk de vrouw behoort – van fiscaal partnerschap kan dan overigens nog wel steeds

sprake zijn, omdat dit ingevolge art. 5a AWR pas eindigt op het moment waarop een verzoek tot echtscheiding of tot scheiding van tafel en bed is ingediend bij de rechtbank – dan ontstaat mogelijk het risico dat geen sprake is van een eigen woning, noch voor de man noch voor de vrouw. De vraag is hoe de regering dit ziet en of art. 1:87 BW dergelijke vergaande effecten op de fiscale eigenwoningregeling kan hebben. Of moet men zeggen dat art. 1:87 BW de echtgenoten persoonlijk regardeert en geen rol speelt voor de vraag voor wie van de echtgenoten de woning kwalificeert als eigen woning? In dit verband kan tevens worden verwezen naar het artikel van A.J.M. Arends, Nieuw huwelijksvermogensrecht en eigenwoningregeling, in NTFR Beschouwingen 2012/29.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV**

Kan de regering een schatting geven van het aantal woningbezitters dat graag zijn aflossingsvrije hypotheek zou willen omzetten in een veiliger (bank)sparhypotheek, maar dat door de korte overgangstermijn niet meer voor elkaar krijgt (zie ook brief van de organisatie van Financiële Dienstverleners aan de Eerste Kamer), zo vragen de leden van de **PVV**-fractie.

De Nederlandse overheid mist een fors deel aan belastinginkomsten doordat de hypotheektarieven hoger zijn dan in de ons omringende landen. Bijgevolg is ook de belastingaftrek hoger. Kan de regering aangeven hoe het komt dat de hypotheektarieven hier zo structureel hoger zijn dan in de ons omringende landen?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP**

*Eigen woning: box 1 versus box 3*

De leden van de **SP**-fractie vragen de regering haar principiële visie qua belastingsystematiek te geven over de kwestie dat het bezit van (en het inkomen uit) een eigen woning onder box 1 valt en niet, zoals ander bezit (en het inkomen daaruit), onder box 3.

*Omvang van de hypotheekrenteaf trek en de belastingderving*

De leden van de **SP**-fractie vragen de regering om Tabel 1 uit de memorie van toelichting (33 405) te reproduceren, doch voorzien van een extra rij waarin de belastingderving (c.q. het budgettaire beslag) staat. Betreffen alle cijfers uit de tabel het jaar 2010? Zijn de (voorlopige) cijfers ook reeds over 2011 beschikbaar?

*Aanpassing van de hypotheekrenteaf trek*

De leden van de **SP**-fractie constateren dat de vorige regering in de memorie van toelichting schreef: «Die kwetsbaarheden [risico's] zouden volgens het kabinet niet tot gevolg moeten hebben dat de aftrek van rente betaald voor een lening die is aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning wordt afgeschaft. Ook niet op termijn. De inzet is behoud van die aftrek.»<sup>1</sup>

Daargelaten dat de huidige regering het wetsvoorstel niet heeft ingetrokken en er dus verantwoordelijkheid voor neemt, willen de leden van de **SP**-fractie graag weten of de regering deze formulering precies onderschrijft. Volgens de letter van de geciteerde tekst is bij een reductie van de HRA tot bijvoorbeeld 10% van het huidige beslag, de HRA niet afgeschaft. Is dit volgens de regering correct?

---

<sup>1</sup> 33 405, nr. 3, blz. 2.

### *De vorm van de hypotheekrenteaftrekbeperking*

De leden van de SP-fractie hebben een aantal vragen over de in het wetsvoorstel gekozen vorm van het terugdringen van de hypotheekrenteaftrek (HRA). Deze vorm is die van discriminatie van nieuwkomers ten opzichte van bestaande gevallen (de regering formuleert de onevenredigheid andersom, namelijk in termen van eerbiediging van bestaande gevallen).<sup>1</sup>

De leden van de SP-fractie leggen de regering de volgende casus voor (de casus is geheel hypothetisch). Stel er wordt overwogen een structurele algemene IB-tariefverhoging in te voeren die bij een modaal huishouden neerkomt op € 300 per maand (het bedrag doet er niet toe). De regering redeneert nu: dat is een fors bedrag en huishoudens hadden dit in hun budgettaire planning niet kunnen voorzien. Daarom kiest de regering ervoor om deze belastingverhoging uitsluitend toe te passen voor toetreders op de arbeidsmarkt en voor startende IB-bedrijven. Op de lange termijn groeit iedereen zo in het nieuwe tarief. Tot zover de casus. Ziet de regering in de casus een adequate analogie met de in het wetsvoorstel (33 405) gekozen vorm om de HRA te beperken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, ziet de regering de casus of het wetsvoorstel als een adequate en rechtvaardige wijze om in het vervolg toe te passen op daarvoor in aanmerking komende belastingwijzigingen (dat wil zeggen die aangaande tarief, schijf, korting of aftrek)?

### *Budgettaire aspecten: rentehoogte*

De leden van de SP-fractie merken op dat één van de redenen om de HRA te beperken het aanzienlijke budgettaire beslag ervan is. Dit budgettaire beslag wordt, naast de grondslag van de «eigenwoningschuld» (die de regering in feite wijzigt door een definitiewijziging),<sup>2</sup> sterk bepaald door de hoogte van de hypotheekrente. Wat is *ongeveer* het budgettaire effect van een wijziging van de gemiddelde hypotheekrente met 1%-punt? Over de hoogte van de hypotheekrente hebben de leden van de SP-fractie vijf vragen.

Houdt de regering rekening met de eventuele mogelijkheid dat de hypotheekrente in Nederland (en daarmee de rijksbegroting) opwaarts beïnvloed wordt door prijsleiderschap onder hypotheeknemers? Zijn er aanwijzingen dat de Nederlandse hypotheekrentemarkt beïnvloed wordt door prijsleiderschap?

Zijn er ook vermoedens of aanwijzingen dat er kartelachtig gedrag is onder hypotheeknemers?

Zijn er min of meer recente studies of rapportages die stellen dat de Nederlandse hypotheek(rente)markt kenmerken vertoont van prijsleiderschap of van kartelachtig gedrag? Zo ja, kan de regering de belangrijkste verwijzingen geven?

Is het zo dat de relatief lage rente waartegen de ECB geld aan banken leent van invloed is op het resultaat van de ECB en zo (in beginsel) op de winstuitkeringen van DNB aan de Staat?

### *Terminologie: «loan-to-value ratio» versus «lening-woningwaarde-verhouding»*

De leden van de SP-fractie hebben een terminologische vraag. De regering schrijft in de memorie van toelichting (blz.3): «Voorts voorziet het Begrotingsakkoord 2013 in een stapsgewijze verlaging van de zogenoemde Loan-to-Value ratio<sup>(2)</sup> van 106% naar 100%.» Deze Engelse term komt vervolgens in vrijwel alle Tweede Kamerstukken bij het wetsvoorstel terug. Uit voetnoot {2} in de Memorie van toelichting blijkt dat de regering met de term bedoelt: «De verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van de woning.» (Maar «value» in het Engelse

<sup>1</sup> 33 405, nr. 3, blz. 8.

<sup>2</sup> In de memorie van toelichting (33 405, nr. 3, blz. 4) schrijft de regering dat het om een begripwijziging gaat. Is het niet veeleer een definitiewijziging en wel ten behoeve van de fiscale wet?

Loan-to-Value ratio heeft een ruimere betekenis dan woningwaarde – dit terzijde.) Kan de regering aangeven waarom zij hier afwijkt van de Woordenlijst Nederlandse Taal? Is er iets mis met de term «lening-woningwaarde-verhouding»? Is de regering gehouden om de officiële spelling van de Nederlandse taal te hanteren zoals vastgesteld door de Nederlandse Taalunie? Of kan de regering zich, bijvoorbeeld, ook bedienen van het Limburgs?

### *Gekoppelde hypotheekleningen*

Voor zover de leden van de SP-fractie het wetsvoorstel goed geabsorbeerd hebben, wordt er, net zomin als thans het geval is, geen limiet gesteld aan de aftrekbare rente op «eigenwoningschuld» in de nieuwe fiscale definitie. Zij leggen de regering de volgende casus voor. Stel dat een eigenwoningbezitter bij een bank twee contractueel gekoppelde hypothecaire leningen op dit bezit afsluit. Stel dat de gangbare rente 5% is. Lening I, groot € 100 000 à 10% rente per jaar, wordt annuïtair afgelost. Lening II, groot € 100 000 wordt afgesloten tegen een verwaarloosbare rente en vergt geen aflossing waarmee deze niet onder de nieuwe fiscale definitie van «eigenwoningschuld» valt. De leden van de SP-fractie hebben de indruk dat hiermee de aflossingsbedoeling van het wetsvoorstel ten dele omzeild wordt. Kan de regering deze casus doorrekenen? (Indien genoemde indruk juist is, dan zou lening I uiteraard verlaagd kunnen worden tegen een hogere rente en lening II navenant verhoogd, waarmee in de limiet de betreffende doelstelling van het wetsvoorstel vrijwel geheel vervliegt.)

### *Belasting als «verstorend» element, en de mate van verstoring*

De leden van de SP-fractie hebben vragen over de, klaarblijkelijke visie van de regering betreffende belastingen als «verstorend» element. In de nota naar aanleiding van het tweede nader verslag van de Tweede Kamer haalt de regering, kennelijk met instemming, de volgende conclusie van de OECD aan: «Uit het ook al in het algemeen deel van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel genoemde OESO rapport «Tax and Economic Growth» volgt dat een belasting op onroerende zaken van alle indirecte belastingen, inkomstenbelastingen en vennootschapsbelastingen, relatief het minst versturende effect op het bruto binnenlands product per capita heeft.» (33 405, nr. 15, blz. 7)

De regering gebruikt de conclusie vervolgens ter onderbouwing van een verhuurderheffing. Bij een verhuurderheffing gaat het om een heffing op de inkomsten uit verhuur (waarbij de WOZ-waarde de grondslag is). In de memorie van toelichting schrijft de regering dat de hypotheekrenteaftrek «strikt genomen: de fiscale behandeling van inkomsten uit eigen woning» betreft.<sup>1</sup> Is volgens de regering de implicatie van een en ander dat door de volledige afschaffing van de HRA en door verhoging van het huurwaardeforfait een minder «verstorend» belastingregime ontstaat? Zo nee, hoe duidt de regering een en ander dan wel?

Een staatsrechtelijk meer principiële kwestie is of er in de opvatting van de regering belastingen bestaan die in het geheel niet verstorend zijn. Zo ja, welke belastingen zijn niet verstorend? Zo nee dan ziet de regering belastingen kennelijk steeds, in een mate, als verstorend. De leden van de SP-fractie gaan uit van de these dat de regering niet bepleit het bezit of inkomen van onderdanen willekeurig te ontnemen. Gegeven die these kan de Staat materieel niet bestaan zonder belastingen. De implicatie hiervan is dat de regering het bestaan van de Staat als verstorend ziet, en daarmee ook zichzelf als een verstorend orgaan of element ziet. Ziet de regering zichzelf inderdaad als een verstorend orgaan of element? Zo nee, ziet de regering zichzelf dan als motor dan wel als bemiddelend orgaan voor een anarchistische dan wel een communistische constellatie?<sup>2</sup> Indien

<sup>1</sup> 33 405, nr. 4, blz. 1

<sup>2</sup> Communisme in de zin van een afgestorven Staat (en niet communisme in de zin van de door sommigen wel aan, onder andere, de voormalige USSR toegeschreven constellatie).

de regering deze implicaties van haar opvatting aangaande belastingen als verstorend element niet wil onderschrijven, is de regering dan bereid om in de memorie van antwoord zeer expliciet afstand te nemen van haar (aanvankelijke) visie dat belastingen een verstorend element zijn?

### Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De positie van de starter op de Nederlandse koopmarkt is sterk verbeterd, zo staat te lezen in de memorie van toelichting<sup>1</sup>, door de gedaalde huizenprijs en de verlaging van de overdrachtsbelasting. De leden van de fractie van **D66** zijn ook van mening dat de dalende huizenprijzen en de verlaagde overdrachtsbelasting de kansen voor de starter verbeterd hebben, maar constateren tegelijkertijd dat het voor starters steeds moeilijker wordt een hypotheek af te sluiten. De aan het woord zijnde leden stellen vast dat het vereiste van minimaal annuïtair aflossen het voor starters nog moeilijker zal maken de aankoop van hun huis te financieren, aangezien deze aangescherpte eis de maandelijkse lasten verhoogt. Weliswaar zal dit effect zich pas voor doen zodra het aflossingsdeel het rentedeel van de annuïteit verdrijft en de hypotheekrente-af trek vermindert, maar aangezien banken de draagkracht over de hele looptijd meenemen in beslissing om een hypotheek te verstrekken zal dit tot gevolg hebben dat starters – waarvan het salaris gelijk blijft in 2013 – voor een lager bedrag een hypotheek kunnen afsluiten dan mogelijk zou zijn onder de huidige regels. Een effect dat bovendien stapelt op de maatregelen die ten grondslag liggen aan de reeds haperende kredietverstrekking. De aan het woord zijnde leden willen daarom pleiten voor maatregelen die de toegang van de starter tot de kredietmarkt vergemakkelijken en vernemen graag welke plannen de regering op dit gebied heeft.

De leden van de fractie van D66 maken zich niet alleen zorgen over het effect dat de voorgestelde maatregel zal hebben op de kredietverstrekking voor starters, maar zij hebben ook enige zorgen omtrent het effect op de huizenprijs en de mobiliteit op de woningmarkt die daar mee samenhangt. De aan het woord zijn de leden constateren dat deze maatregel een dempend effect op de huizenprijs heeft. Dit heeft tot gevolg dat steeds meer mensen «onder water» komen te staan en, teneinde restschuldbroblematiek te vermijden, niet tot verhuizen zullen overgaan. Daar komt bovenop dat burgers die onder het oude regime wel naar een duurder huis kunnen verhuizen, dat wellicht niet doen omdat zij over de hypotheek die hun oude hypotheekschuld te boven gaat moeten aflossen. Deze leden voorzien dat dit gevolgen heeft voor de mobiliteit op de huizenmarkt en zouden daarom graag van de regering een inschatting van deze gevolgen ontvangen. Ook willen deze leden van de regering weten welke concrete maatregelen – bovenop het meefinancieren van restschuld – de regering heeft getroffen of voornemens is te treffen teneinde voornoemde problematiek aan te pakken.

De leden van de fractie van D66 zijn positief over de voorgestelde faciliteit voor restschuld, aangezien zij onderkennen dat steeds meer mensen «onder water» staan en het meefinancieren van restschuld bij de nieuwe hypotheek de mobiliteit ten goede kan komen. Wel hebben deze leden enkele vragen. Allereerst, is het de bedoeling dat de restschuld ook tenminste annuïtair wordt afgelost? Ten tweede, de restschuld is tien jaar aftrekbaar, maar betekent dit ook dat de restschuld in tien jaar moet zijn afgelost? Ten laatste maken de aan het woord zijn de leden zich zorgen over de bereidheid van banken om restschuld mee te financieren en zij vernemen graag van de regering hoe zij hier tegen aan kijkt. Kan de regering inzicht geven hoe banken tegen de financiering van restschuld aan kijken en welke contacten hierover tussen regering en de bancaire

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2012/201, 33 045, Nr. 3

sector hebben plaatsgevonden? Ook vernemen deze leden graag of de regering voornemens is maatregelen te nemen die het meefinancieren van restschuld bevorderen?

Op bladzijde 10 van de memorie van toelichting geeft de regering een voorbeeld ter illustratie van de wijze waarop een bestaande lening waarop niet hoeft te worden afgelost na een verhuizing mag worden meegenomen. De leden van de fractie van D66 maken uit dit voorbeeld op dat het aflossen op een bestaande lening er toe leidt dat de bestaande lening, die mag worden meegenomen bij verhuizing, vermindert. Zoals in het voorbeeld te lezen valt lost A € 10,000 af op zijn bestaande lening van € 200 000, waardoor A nog maar € 190 000 mee mag nemen tijdens zijn verhuizing als zijnde een bestaande lening. De aan het woord zijnde leden concluderen dat aflossen op bestaande leningen hierdoor ontmoedigd wordt, immers aflossen vermindert het saldo van de bestaande lening en dus neemt de som waarvoor aflossingsvrij geleend kan worden af. Aangezien de voorgestelde herziening primair ten doel heeft schulden af te bouwen, menen de aan het woord zijnde leden aan dat deze prikkel ongewenst is. Graag vernemen de aan het woord zijnde leden een reactie van de regering en zij willen haar vragen hierin ook de gevolgen van de in het regeerakkoord aangekondigde nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning mee te nemen.

### **Wet verhuurderheffing**

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD**

De leden van de **VVD**-fractie stemmen in met de verhuurderheffing, maar hebben zorg over mogelijke ongerijmde effecten die deze heffing tot gevolg kan hebben.

De regering lijkt bereid te zijn om te differentiëren in de verhuurderheffing om oneigenlijke effecten te voorkomen. Op welke wijze wil de regering gaan differentiëren? Op welke termijn verwacht de regering daartoe voorstellen te doen? Welke effecten heeft de beoogde differentiatie op de soms zorgelijke financiële positie van woningcorporaties?

Kleinschalige charitatieve instellingen, zoals bijvoorbeeld de Haagse rijksmonumentale hofjes, vallen ook onder het bereik van de verhuurderheffing. Deze instellingen zouden door verhuurderheffing onevenredig hard kunnen worden getroffen. Heeft de regering zicht op de financiële positie van deze instellingen en de effecten als gevolg van de verhuurderheffing? Is de regering bereid om tegemoet te komen aan dit soort instellingen?

De verhuurderheffing richt zich op verhuurders in de gereguleerde sector. Dat betreft met name woningcorporaties. Onbedoeld kunnen ook particuliere verhuurders worden geraakt door deze verhuurderheffing. Welke effecten heeft de invoering van deze heffing op het aanbod van en de investeringen in woningen door particuliere verhuurders? Ontstaat er door de invoering van deze heffing een dubbele heffing, bijvoorbeeld enerzijds verhuurderheffing en anderzijds inkomstenbelasting in box 3, bij particulieren en is dat wenselijk?

Wat zijn de effecten van deze heffing op de opbouw van pensioenen, welke opbouw mede afhankelijk is van de inkomsten uit verhuurde woningen?

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA**

##### *Horizonbepaling*

De leden van de **PvdA**-fractie constateren dat het belangrijkste doel van de verhuurderheffing bestaat uit budgettaire opbrengst. Naar de mening



van deze leden past daar een horizonbepaling bij. Deelt de regering deze mening? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij hieraan?

*Vermenging rechtsgebieden: rechtszekerheid*

Door de koppeling van de woz waarde aan de huren wordt een verbinding gelegd tussen twee onvergelykbare waarden, die van het huurrecht (privaatrecht) en die van het belastingrecht (publiekrecht), die beiden volgens een geheel andere systematiek tot stand komen. Het huurrecht is gebaseerd op het woningwaarderingssysteem (wws), terwijl de verhuurderheffing is gekoppeld aan WOZ-waardebepaling, welke jaarlijks in meer of mindere mate fluctueert. Deelt de regering de zorg van de leden van de PvdA-fractie dit jaarlijks schommelende huren tot gevolg zal hebben en daarmee in ernstige mate de rechtszekerheid van huurders aantast?

*Vermenging rechtsgebieden: botsende logica's*

De waarde van een koopwoning volgt een andere logica dan de redelijke prijs voor een huurwoning. Als de rente daalt, stijgt de waarde van een woning. De vermogensstijging bij woningcorporaties (tot voor kort) komt vooral omdat de voordelen van de lage rente niet aan de huurder zijn doorgegeven. Bij een directe koppeling van huren aan de WOZ-waarde, gaan de huren juist omhoog op momenten dat de kapitaallasten van woningcorporaties dalen, terwijl ze dalen als de kapitaallasten stijgen. Deelt de regering de zorg van de leden van de PvdA-fractie dat dit de stabiliteit van woningcorporaties in gevaar brengt?

*Vermenging rechtsgebieden: toenemen van segregatie*

Wanneer de WOZ-waarde en daarmee de ligging van de woning in belangrijke mate bepalend gaat worden voor de huurprijs, dan heeft dit naar de mening van de leden van de PvdA-fractie verder gaande segregatie tot gevolg. Deelt de regering deze mening? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke consequenties verbindt zij hieraan?

*Vermenging rechtsgebieden: nieuwe wetgeving*

Wanneer de WOZ-waarde en daarmee de ligging van de woning in belangrijke mate bepalend gaat worden voor de huurprijs, moeten huurders dan op basis van de WOZ-waarde van hun woning en niet op basis van de kwaliteit van hun woning hun recht halen. Graag vernemen de leden van de PvdA-fractie van de regering hoe zij voornemens is het laatste punt in nieuwe wetgeving vast te leggen.

*Budgettaire gevolgen*

De leden van de PvdA-fractie lezen in de brief van de staatssecretaris van Financiën d.d. 23 november 2013 (33 402, B) dat met de verhuurderheffing een verwachte opbrengst wordt gegenereerd van € 800 miljoen vanaf 2014. Klopt de constatering van de leden van de PvdA-fractie dat hierbij verondersteld wordt dat de wetsvoorstellen huurverhoging op grond van inkomen (33 129) en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330) zijn aangenomen? Graag herinneren zij de regering eraan dat de plenaire behandeling van het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen (33 129) door de Eerste Kamer op 19 juni 2012 is aangehouden. Voorts herinneren de leden van de PvdA-fractie de regering eraan dat het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330) in behandeling is in de Tweede Kamer. Begrijpen de leden van de PvdA-fractie het

goed dat de regering daarmee dan een bedrag inboekt zonder dat beide Kamers van de Staten-Generaal de bijbehorende wetsvoorstellen hebben aangenomen?

#### *Huurwetsvoorstellen*

De leden van de PvdA-fractie hechten eraan de vrijheid te behouden om tot een aparte afweging over de huurwetsvoorstellen te komen ook als de Eerste Kamer instemt met de Wet verhuurderheffing. Graag ontvangen zij van de regering een bevestiging dat deze mogelijkheid bestaat. Zo ja, dan rijst de vraag wie de verhuurderheffing naar de mening van de regering betaalt.

#### *Effect op huurders*

Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie een cijfermatige onderbouwing van het verwachte effect van de verhuurderheffing op huurders voor twee scenario's: (1) de huurwetsvoorstellen worden wel aangenomen; (2) de huurwetsvoorstellen worden niet aangenomen. Deelt de regering de zorg dat de huurders bij instemming met zowel de Wet verhuurderheffing als de huurwetsvoorstellen de rekening betalen en daarmee geconfronteerd worden met een onevenredige stapeling van diverse maatregelen betreffende de huurmarkt? Voorts vernemen de leden van de PvdA-fractie graag van het kabinet in welke mate de verschillende inkomensgroepen getroffen worden door de voorgenenomen verhuurderheffing in combinatie met de huurwetsvoorstellen.

#### *Effect op verhuurders*

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de Raad van State zorgen uit over de nopende situatie waarin sommige woningcorporaties zich bevinden. En dat terwijl deze een belangrijke maatschappelijke functie vervullen. Graag ontvangen de leden van de PvdA-fractie een cijfermatige onderbouwing van de mogelijke gevolgen van de verhuurderheffing voor woningcorporaties alsmede voor andere verhuurders voor twee scenario's: (1) de huurwetsvoorstellen worden wel aangenomen; (2) de huurwetsvoorstellen worden niet aangenomen. In de schriftelijke behandeling van deze maatregel in de Tweede Kamer is in het nader verslag van 2 november 2012 de mogelijkheid gesuggereerd om een zekere mate van verevening te bereiken tussen «rijke» en armlastige corporaties. De regering antwoordt in de nota naar aanleiding van het nader verslag van 7 november 2012 dat wetsvoorstel Wet verhuurderheffing zich niet leent voor een vereveningsmechanisme. Voorts kunnen Woningcorporaties die niet langer kredietwaardig zijn op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit Centraal Fonds Volkshuisvesting in aanmerking komen voor saneringssteun. Is de regering daarmee van mening dat de houdbaarheid van de verhuurheffing op langere termijn voldoende geborgd is? Zo ja, waarom? Zo nee, welke consequenties verbindt zij daaraan?

#### *Effect op de woningmarkt en bouwconomie*

Deelt de regering de zorg dat de voorgestelde verhuurderheffing een negatief effect zal hebben op de woningmarkt en bouwconomie? Ook hier ontvangen de leden van de PvdA-fractie graag een cijfermatige onderbouwing van het verwachte effect voor twee scenario's: (1) de huurwetsvoorstellen worden wel aangenomen; (2) de huurwetsvoorstellen worden niet aangenomen.

## **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA**

De leden van de **CDA**-fractie vragen de regering of zij gelet op de voorgenomen maatregelen in het regeerakkoord van plan is de onbeperkte vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties in de toekomst te wijzigen in een beperkte vennootschapsbelastingplicht (indien en voor zover commerciële activiteiten worden verricht).

Welke gevolgen verbindt de regering concreet aan de meest recente alarmerende doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over de effecten van het huurbeleid (plafonnering van de huur op 4,5% WOZ) en de verhuurderheffing op de solvabiliteit van de corporatiesector?

## **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP**

De leden van de **SP**-fractie merken het volgende op. Gelet op de mededeling van de regering in de memorie van toelichting dat de primaire doelstelling van het wetsvoorstel het realiseren van een budgettaire opbrengst is, en gezien ook het terechte advies van de Raad van State om de term verhuurderheffing te vervangen door verhuurderbelasting, achten de leden van de SP-fractie het logisch dat het wetsvoorstel behandeld wordt in samenhang met andere fiscale wetsvoorstellen, en wordt de duidelijkheid in de politiek gediend door het wetsvoorstel aan te duiden met de naam, die past bij de inhoud en doelstelling van het voorstel, namelijk «verhuurderbelasting». Daarom zullen de leden van de SP-fractie het wetsvoorstel verder duiden als de wet verhuurderbelasting. Over het wetsvoorstel zelf hebben de leden van de SP-fractie de volgende vragen.

In het regeerakkoord wordt vermeld dat de verhuurderbelasting voor de woningcorporaties een belasting betekent die in 2014 € 800 mln. moet opleveren en in 2017 zal oplopen tot € 1,2 mld. Wat zal volgens de regering deze belasting betekenen voor de investeringsruimte van corporaties in de jaren 2013 t/m 2017? Deelt de regering het oordeel van de leden van de SP-fractie dat de belasting al in 2013 tot een aanzienlijke vermindering van de investeringen door de corporaties zal leiden en zo nee, waarom niet?

Hoe groot zal het effect van de belasting zijn voor de werkgelegenheid in de bouwsector?

Hoeveel extra werklozen zullen er de komende jaren bijkomen door deze belasting?

Hoeveel extra uitgaven zullen daardoor noodzakelijk zijn in de sociale sector, bijvoorbeeld aan WW-uitkeringen?

Deelt de regering de zorgen van de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers en het MKB over de dreigende ernstige achteruitgang van de bouwsector gelet op het feit dat de corporaties met 30 000 tot 35 000 woningen per jaar de grootste opdrachtgever in de bouwsector zijn en zo nee, waarom niet?

In het Financieele Dagblad (FD) van 26 november 2012 merkt de woordvoerder van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen, NEPROM, op dat volgens het NEPROM de in het wetsvoorstel opgenomen maximale huurprijs, die gelijk is aan 4,5% van de WOZ-waarde van de woning, een groot probleem is omdat dit plafond bewerkstelligt dat de corporaties en de particuliere verhuurders daardoor de huren onvoldoende kunnen verhogen. Deelt de regering deze opvatting van de NEPROM? Zo nee, waarom niet?

De directeur van NEPROM zegt in hetzelfde artikel in het FD dat hij ervan overtuigd is dat het kabinet de norm van 4,5% zal loslaten. Is de regering zulks van plan? Zo nee, waarom niet? Zo, ja wanneer?

Ook stelt de directeur van NEPROM in genoemd artikel dat, per saldo, de woningcorporaties erop achteruit zullen gaan en dat het de bedoeling van

de regering is om de woningcorporaties af te slanken en de huurmarkt meer marktconform te structureren. Deelt de regering deze opvattingen van NEPROM en met name het standpunt van NEPROM dat het de bedoeling van de regering is om de huurmarkt meer «marktconform» te maken? Zo ja, wat verstaat de regering hier onder de term marktconform» en wat betekent die term voor de ontwikkeling van de huurprijzen van woningen?

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66**

De leden van de fractie van **D66** staan achter de verhuurderheffing zoals opgenomen in het Lente-akkoord, maar maken zich enige zorgen over de verdere verhoging zoals overeengekomen in het regeerakkoord. Het regeerakkoord verhoogt de opbrengst in 2013 van € 5 naar € 50 miljoen en laat de totale opbrengst oplopen naar € 2 miljard in 2017. De opbrengst zoals voorgesteld in Lente-akkoord was evenredig aan de opbrengsten die voortvloeiden uit de verruiming van het huurbeleid, maar voor een verdere verhoging van de verhuurderheffing lijkt de dekking uit extra huurinkomsten bij verhuurders te ontbreken. Graag vernemen de aan het woord zijnde leden met welke extra inkomsten de woningcorporaties de voorgestelde verhoging in het regeerakkoord kunnen dekken of is de regering van mening dat de woningcorporaties ook zonder extra inkomsten deze heffing zouden moeten kunnen dragen?

De leden van de fractie van D66 constateren dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)<sup>1</sup>, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)<sup>2</sup> en Ortec Finance<sup>3</sup> zich kritisch uitlaten over de in het regeerakkoord voorgestelde verhoging van de verhuurderheffing. De solvabiliteit van 110 woningbouwcorporaties neemt af naar onder de 15%, waarvan 41 corporaties zelfs een negatieve solvabiliteit zullen hebben, en het totale volkshuisvestelijke vermogen daalt met € 17 miljard aldus CFV. Ortec Finance stelt dat de WOZ-waardes onder druk en in 2012 met 8% zijn gedaald, hetgeen er voor zorgt dat de huurpotentie te laag is om de geraamde opbrengst van 2 miljard in 2017 te kunnen halen. Tevens houdt een dalende WOZ-waarde in dat corporaties de extra heffing niet kunnen betalen uit geraamde huurverhogingen die voortvloeien uit de verruiming van het huurbeleid. Ortec Finance raadt corporaties daarom aan na 2012 geen nieuwbouw te plegen. Het WSW luidt eveneens de noodklok en heeft besloten per direct de facilitering te bevriezen voor de periode na 2013. De aan het woord zijnde leden maken zich zorgen over de effecten die de extra verhuurderheffing met zich mee zal brengen, en ontvangen daarom graag een reactie van de regering op de aangehaalde zorgen uit de branche. Deze leden zouden uit deze reactie graag opmaken waarom de regering meent dat de corporaties deze extra heffing kunnen opbrengen zonder afbreuk te doen aan de maatschappelijke functie van de corporatie, te weten zorgen voor betaalbare woningen en het onderhouden van woningen teneinde verpaupering tegen te gaan. Ook ontvangen deze leden graag een reactie op de stelling «dat huren in stadscentra een luxe dreigt te worden».

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks**

Wat is precies ratio achter verhuurderheffing, zo vragen de leden van de **GroenLinks**-fractie. In het advies van de Raad van State lezen de leden van de GroenLinks-fractie dat het oorspronkelijke doel was het beter laten functioneren van de woningmarkt, wat later is vervangen door het leveren van een bijdrage aan de algemene middelen. Graag ontvangen de aan het woord zijnde leden duidelijkheid van de regering over het doel en de eventuele nevendoelen van deze belasting.

<sup>1</sup> Brief aan minister voor Wonen & Rijksdienst: Doorrekening huurbeleid en effecten verhuurderheffing

<sup>2</sup> Brief aan minister voor Wonen & Rijksdienst: Beperking borging WSW

<sup>3</sup> Conijn & Achterveld, November 2012, Verhuurderheffing en corporaties: een financiële analyse

Hoe is de regering gekomen tot bepaling van hoogte van het bedrag dat de verhuurderheffing moet opbrengen? Dit is blijkbaar niet gebaseerd op stijgende huurinkomsten (volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)) uiteindelijk € 5 miljard), want zij overtreft deze vele malen. Hoe is het bedrag bepaald en op basis waarvan is geoordeeld dat dit te dragen is door de sector? Uiteindelijk moet de verhuurderheffing opgebracht worden door de huurders in de gereuleerde sector; zij zorgen voor de inkomsten van de verhuurders die de heffing moeten betalen. Kan de regering aangeven wat de verhuurderheffing uiteindelijk zal gaan kosten per gereuleerde woning (totaal opbrengsten verhuurderheffing gedeeld door aantal woningen waaruit deze opgebracht moet worden)?

De ratio van de beperking van de verhuurderheffing tot gereuleerde woningen wordt door de minister beargumenteerd door de heffing voor te stellen als afroaming van extra huuropbrengsten ten gevolge van huurverhoging naar inkomen. Volgens de cijfers van Cfv stijgen huurinkomsten met 5 miljard, terwijl de heffing de sector 22 miljard kost. Dit kun je bezwaarlijk nog afromen noemen. Valt hiermee niet de ratio weg om de heffing – als deze er al moet komen – te beperken tot gereuleerde sector?. De leden van de GroenLinks-fractie ontvangen hierop graag een reactie.

Inkomsten uit verhuur van woningen worden momenteel op verschillende manieren belast, te weten via de inkomstenbelasting, winst uit onderneming en vennootschapsbelasting. In de Tweede Kamer gaf de regering aan dat betaalde verhuurderheffing aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting. Hoe ligt dit voor de andere belastingen die nu worden geheven op huurinkomsten? En wat is dan per saldo de opbrengst van de verhuurderheffing (met andere woorden, welke daling van andere belastingen staat er tegenover de verhuurderheffing)?

In antwoord op onder meer in Eerste Kamer geuite zorgen over exorbitante huurstijgingen bij combinatie huurverhoging op grond van inkomen en de zogenaamde Donnerpunten die extra huurverhoging in schaarstegebieden met hogere WOZ-waarde mogelijk maken probeerde toenmalige regering de leden van de GroenLinks-fractie gerust te stellen met de mededeling dat naar verwachting niet alle woningcorporaties de maximale huur zouden gaan berekenen. De leden van de GroenLinks-fractie hebben de indruk dat het wetsvoorstel verhuurderheffing er op anticipeert dat verhuurders wel de maximale huur gaan vragen. In ieder geval zijn de financiële prikkels van het wetsvoorstel hierop gericht; de heffing wordt immers niet berekend op basis van de daadwerkelijke huurprijs, maar op de WOZ-waarde. Wie niet de maximale huurprijs vraagt derft dus niet alleen huurinkomsten, maar betaalt ook nog eens relatief meer belasting. Bovendien stelt dit wetsvoorstel een premie op het boven de liberalisatiegrens brengen van de huur; voor niet gereuleerde woningen hoeft immers in het geheel geen verhuurderheffing betaald te worden. Is de regering het met de aan het woord zijnde leden eens dat de verhuurderheffing prikkels bevat om de maximale huur in rekening te brengen en een woning zo mogelijk uit de gereuleerde sector naar de geliberaliseerde sector te brengen? Vindt de regering dit een wenselijke ontwikkeling? Zou het niet zo moeten zijn dat woningcorporaties die hun maatschappelijke kerntaak serieus nemen, en – al dan niet op basis van afspraken met gemeenten – er zorg voor blijven dragen dat ook in gebieden met hoge WOZ-waardes betaalbare woningen beschikbaar blijven, hierdoor financieel in ieder geval niet slechter af zijn?

Het tarief van de verhuurderheffing wordt (te zijner tijd) per ministeriele regeling vastgesteld, en het doel van de belasting is het ophalen van een bepaald bedrag aan belastingopbrengsten. Betekent dit (1) dat wanneer

de gemiddelde WOZ-waarde daalt, het percentage te betalen verhuurderheffing evenredig omhoog gaat (terwijl de huurinkomsten dan niet evenredig stijgen)? (2) dat bij het afnemen van het aantal gereguleerde woningen de heffing op grond van minder woningen opgebracht moet worden en dus per woning zal stijgen (wederom zonder dat hier stijging van de verhuurinkomsten tegenover staan)?

Inmiddels lijkt ongeveer heel Nederland er van overtuigd dat de verwachte negatieve effecten van de verhuurderheffing in combinatie met de voorstellen over de huren zoals die thans wordt voorgesteld (failliete woningcorporaties, stagnerende investeringen in sociale huur, verdwijnen sociale huurwoningen uit dure gebieden, grote stijging van huren in sommige gebieden en (te) lage huren in andere gebieden) de mogelijke voordelen (inkomsten voor de schatkist) overtreffen. De leden van de GroenLinks-fractie nemen aan dat de effecten van maatregelen ook voor deze regering reden kunnen zijn maatregelen aan te passen (zoals in het geval van de inkomensafhankelijke zorgpremie). Bij welke effecten is dat punt voor wat betreft de verhuurderheffing bereikt? Of houdt regering hier aan vast ongeacht wat de effecten zijn?

De leden van de commissies zien de beantwoording van voorgaande vragen met belangstelling tegemoet. Zij verzoeken de regering de memorie van antwoord zo mogelijk uiterlijk vrijdag 7 december 2012 aan de Eerste Kamer toe te zenden.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Essers

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin,  
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,  
Van Dooren