

Vergaderjaar 2013–2014

**33 756**

## **Invoering van een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren alsmede wijziging van enige wetten met betrekking tot de nadere herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet maatregelen woningmarkt 2014)**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>blz.</b>
<b>I.</b>	<b>Algemeen deel</b>	<b>2</b>
1.	Inleiding	2
2.	Maatregelen op de huurwoningmarkt	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren	5
2.3	Achtergronden verhuurderheffing 2014	6
2.4	Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing	8
2.5	Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen	8
2.6	Budgetteringssystematiek van de heffingsvermindering	11
2.7	Effecten van de heffing	12
3.	Maatregelen op de koopwoningmarkt	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Maatregelen koopwoningmarkt uit regeerakkoord	14
3.3	Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies	15
3.4	Aanpassingen in verband met de Wijzigingswet financiële markten 2014	19
3.5	Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning	19
4.	Budgettaire aspecten	24
5.	EU-aspecten	25
6.	Uitvoeringsaspecten	26
7.	Gevolgen voor bedrijfsleven en burger	28
<b>II.</b>	<b>Artikelsgewijze toelichting</b>	<b>29</b>

# MEMORIE VAN TOELICHTING

## I. Algemeen deel

### 1. Inleiding

De Nederlandse woningmarkt kent aanzienlijke problemen. Door de economische crisis zijn deze problemen in volle omvang aan de oppervlakte gekomen, maar de achterliggende oorzaak ligt in de al langer bestaande structurele onevenwichtigheden op zowel de huurwoning- als de koopwoningmarkt.

In de huurwoningmarkt is al langere tijd sprake van een gebrekkige allocatie van betaalbare huurwoningen: er zijn lange wachttijden voor gereguleerde woningen terwijl er ruim voldoende betaalbare woningen zijn in verhouding tot de doelgroep. Een oorzaak hiervoor is dat de gereguleerde voorraad voor een deel wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen (het zogeheten scheefwonen), waardoor de toegankelijkheid voor lagere inkomens te wensen overlaat. De basis voor deze problemen ligt in het feit dat er onvoldoende relatie is tussen de huur en de gewildheid van de woning, waardoor er een ongewenste prikkel is om scheef te wonen. Daarnaast is er sprake van een gebrek aan keuzemogelijkheden voor middeninkomens, omdat er onvoldoende geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar zijn.

De onvolkomenheden in de koopwoningmarkt zijn door de economische crisis in volle omvang zichtbaar geworden. Het aantal transacties is sinds het eerste halfjaar van 2008 scherp gedaald. Met name huiseigenaren die de afgelopen tien jaar een woning hebben gekocht, staan steeds vaker «onder water»<sup>1</sup> waardoor bij deze groep huiseigenaren het risico van een restschuld – bij daadwerkelijke verkoop – is toegenomen. Het voorgaande versterkt het negatieve sentiment op de koopwoningmarkt en beïnvloedt de verhuismobiliteit negatief. Hoewel de crisis de aanleiding voor deze stagnatie vormt, liggen de fundamentele oorzaken in de structurele problemen op de woningmarkt. Op de koopmarkt is sprake van hoge private schuldposities als gevolg van de verlening van hoge kredieten in combinatie met – tot 1 januari 2013 – fiscale regelgeving die directe schuldafbouw niet aanmoedigde. Vooral sinds begin jaren negentig van de vorige eeuw is die beweging sterk in opkomst. Hierdoor is de schokgevoeligheid van de woningmarkt toegenomen.

In het Begrotingsakkoord 2013<sup>2</sup>, het regeerakkoord van het kabinet-Rutte II «Bruggen slaan»<sup>3</sup> (hierna: het regeerakkoord) en de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 13 februari 2013<sup>4</sup> (hierna: het woonakkoord) zijn daarom maatregelen ter versterking van de woningmarkt gepresenteerd. Hierbij is van groot belang dat de regering kiest voor een integrale aanpak van zowel de huur- als de koopwoningmarkt. Te lang zijn de huur- en de koopsector gezien als los van elkaar functionerende markten. De maatregelen die de regering inmiddels heeft getroffen en nog wil treffen, beogen de huur- en de koopsector te zien als een samenhangend geheel, waarbij de maatregelen ter verbetering van de huur- ook de koopsector beïnvloeden en vice versa. Aldus wordt nagestreefd dat de burger vaker een reële keuze heeft tussen het betrekken van een huur- dan

<sup>1</sup> De waarde van de woning is in dat geval lager dan de op de woning rustende schuld.

<sup>2</sup> Bijlage 2 bij de Voorjaarsnota 2012 (Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 1).

<sup>3</sup> Bijlage bij het eindverslag van de informateurs van 29 oktober 2012 (Kamerstukken II 2012/13, 33 410, nr. 15, blz. 6 e.v.).

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42.

wel een koopwoning, en dat die keuze gebaseerd is op een reële prijsstelling, die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Een deel van deze maatregelen is reeds gerealiseerd.

Zo zijn in de eerste helft van 2013 maatregelen van kracht geworden die op de huurwoningmarkt een bijdrage leveren aan het bestrijden van scheefwonen. Om scheefwonen te bestrijden en de doorstroming te bevorderen naar de niet gereguleerde huursector of de koopsector (hetgeen positieve effecten voor de koopsector kan hebben) is de mogelijkheid geboden om voor hogere inkomens de huren sneller te verhogen. Op het gebied van het huurbeleid is voorts aangekondigd dat het woningwaarderingstelsel als instrument van huurprijsregulering wordt aangepast; een voorstel daartoe wordt in het najaar van 2013 gepresenteerd. De verschillende maatregelen dragen bij aan voldoende aanbod in de verschillende segmenten van de huursector. Naast de bijdrage die de mogelijkheden tot extra huurverhogingen leveren aan het bestrijden van scheefwonen, leiden ze ook tot extra inkomsten voor verhuurders met gereguleerd bezit (corporaties en particuliere verhuurders). Hierin past dat van verhuurders met gereguleerd bezit wordt gevraagd via de verhuurderheffing een bijdrage te leveren aan de grote budgettaire opgaven waar Nederland voor gesteld is. In dit kader is inmiddels een verhuurderheffing ingevoerd voor het jaar 2013.

In de koopsector zijn reeds verschillende maatregelen getroffen om de brutoschuld van burgers terug te dringen met als doel de kwetsbaarheid voor zowel burgers als voor het financiële systeem te verminderen. Sinds 2001 zijn binnen en buiten het fiscale terrein de eerste stappen gezet die het aanhouden van (hoge) schulden ontmoedigen. Die ingezette lijn is stevig doorgezet door het recht op aftrek van kosten van een eigenwoningsschuld vanaf 1 januari 2013 voor – kort gezegd – nieuwe gevallen alleen nog te verlenen indien de schuld in maximaal 360 maanden volgens een ten minste annuïtair schema volledig wordt afgelost (hierna: de introductie van de aflossingseis). Daardoor wordt de schuldenlast verminderd en wordt de aftrek van kosten in verband met een eigen woning (hierna: hypotheekrenteaf trek) weer een instrument waarmee het eigenwoningbezit in plaats van schuldopbouw wordt bevorderd. Uiteindelijk verdwijnt door deze maatregel, en de vanaf 2013 door te voeren stapsgewijze beperking van de loan-to-value-norm (LTV) van 106% naar 100% in zes jaarlijkse stappen van 1%-punt, op termijn omstreeks 40% van de fiscale subsidiëring als gevolg van de hypotheekrenteaf trek. Het overgrote deel van de structurele opbrengst van de introductie van de aflossingseis die uitsluitend wordt opgebracht door eigenwoningbezitters, wordt in dit wetsvoorstel generiek teruggestuisd in de vorm van verlaging van de tarieven in de tweede en derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. Van deze terugsluis profiteren niet alleen eigenwoningbezitters maar ook belastingplichtigen met een gehuurde woning. Het samenstel van enerzijds de introductie van de aflossingseis en anderzijds de in dit wetsvoorstel opgenomen, met de introductie van die aflossingseis samenhangende, generieke terugsluis is per saldo profijtelijker voor huurders dan voor eigenwoningbezitters.

Het voorliggende wetsvoorstel completeert de in gang gezette maatregelen ter structurele verbetering van de werking van de woningmarkt. Het gaat om de invoering van:

- 1) een verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren, en
- 2) een in jaarlijkse stappen van 0,5%-punt door te voeren beperking van het fiscale voordeel van aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning voor zover deze tegen het tarief in de vierde schijf worden vergolden.

Naast de overtuiging van het kabinet dat een beter functionerende woningmarkt gebaat is bij een integrale aanpak van de koop- en huursector, hebben deze voorgestelde maatregelen ook gemeen dat ze betrekking hebben op het opleggen van een verhuurderheffing door de Belastingdienst en een (nadere) herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning die, in het kader van het aangifteproces voor de inkomstenbelasting, eveneens door de Belastingdienst wordt uitgevoerd. Hoewel de beleidsmatige verantwoordelijkheid voor beide onderwerpen primair tot de portefeuille van de Minister voor Wonen en Rijksdienst behoort, ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van beide onderdelen primair bij de Staatssecretaris van Financiën.<sup>5</sup> Hoewel de regering terughoudendheid betracht bij het indienen van voorstellen die meerdere onderwerpen bevatten, past het vanwege deze zowel thematische als uitvoeringstechnische samenhang van de voorstellen naar de mening van de regering dan ook dat beide onderwerpen in dit gezamenlijke wetsvoorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 worden opgenomen en zodoende in samenhang kunnen worden beoordeeld. De Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Financiën dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor dit voorstel van wet. Om de hierboven genoemde redenen is het wetsvoorstel tot stand gekomen onder medeverantwoordelijkheid van de Staatssecretaris van Financiën.

Tezamen met de al getroffen maatregelen beoogt het wetsvoorstel te leiden tot een toekomstbestendige woningmarkt, zowel voor de huur- als de koopsector. Tevens draagt dit wetsvoorstel bij aan de beoogde versterking van de overheidsfinanciën. De regering acht het van belang dat de beoogde maatregelen op huur- en koopwoningmarkt in samenhang worden gezien en een integrale besluitvorming plaatsvindt over alle onderdelen van het voorliggende pakket. De in dit wetsvoorstel opgenomen lastenverzwaring voor de huursector kan niet los worden gezien van de in dit wetsvoorstel opgenomen maatregel als gevolg waarvan het fiscale voordeel stapsgewijs wordt verkleind voor belastingplichtigen die aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning tegen het tarief in de vierde schijf vergelden. Beide maatregelen spelen, tezamen met de reeds getroffen maatregelen in de huur- en de koopsector, immers een rol in het realiseren van een evenwichtige woningmarkt, waarin een weloverwogen keuze kan worden gemaakt tussen koop en huur. Daarnaast worden in dit wetsvoorstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning hersteld.

## *2. Maatregelen op de huurwoningmarkt*

### *2.1 Inleiding*

Met de Wet verhuurderheffing<sup>6</sup> is een heffing geïntroduceerd voor verhuurders over de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: WOZ-waarde) van hun voor verhuur bestemde huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens.<sup>7</sup> Deze wet vloeide voort uit verschillende maatregelen die in het regeer- en gedoogakkoord van het kabinet-Rutte I en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel die beter te laten functioneren. Daarnaast is in het regeerakkoord een breed pakket

<sup>5</sup> Zie in gelijke zin de brief van de Staatssecretaris van Financiën en de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 5 november 2012 (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 10).

<sup>6</sup> Stb. 2013, 285.

<sup>7</sup> Met de liberalisatiegrens wordt bedoeld op het bedrag, vermeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

maatregelen opgenomen om te komen tot een beter functionerende huurmarkt als onderdeel van een integrale hervorming van de woningmarkt.

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel dat tot voornoemde wet heeft geleid, heeft de Eerste Kamer de motie Essers c.s.<sup>8</sup> aanvaard, waarin de regering onder meer wordt verzocht met een novelle te komen om de verhuurderheffing 2013 af te splitsen van de heffing voor de daaropvolgende jaren. Door middel van die novelle zou erin moeten worden voorzien dat de Wet verhuurderheffing uitsluitend zou gelden voor het jaar 2013. Het kabinet heeft deze motie ten uitvoer gebracht.<sup>9</sup> Deze novelle is inmiddels tot wet verheven.<sup>10</sup> Zoals in de memorie van toelichting bij de novelle<sup>11</sup> is aangegeven, zou vervolgens een nieuw wetsvoorstel worden ingediend om te voorzien in een verhuurderheffing voor de jaren na 2013. Het onderhavige wetsvoorstel voorziet hierin.

Met voormelde motie wordt voorts aan de regering verzocht om de verhuurderheffing vanaf 2014 niet door te laten gaan dan nadat een voorstel is uitgewerkt voor een woningwaarderingssysteem en verhuurderheffing die toegelaten instellingen de mogelijkheid biedt op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw, en recht doet aan de draagkracht van huurders en toegelaten instellingen.

Inmiddels hebben de toegezegde analyses plaatsgevonden, en heeft de regering zich gebogen over de mogelijke varianten voor het huurbeleid en de verhuurderheffing. Vervolgens is overleg gevoerd met de Tweede Kamerfracties van D66, de ChristenUnie, de SGP en de coalitiepartijen, en is overeenstemming bereikt over de aanpak van de problemen op de woningmarkt. Dit woonakkoord is op 13 februari 2013 aan beide Kamers der Staten-Generaal aangeboden.<sup>12</sup> In de brief van 28 februari 2013 is voorts nader ingegaan op de effecten van de huurbeleidsmaatregelen en de verhuurderheffing zoals die in dat akkoord zijn opgenomen.<sup>13</sup> In laatstgenoemde brief is aangegeven dat generiek gezien verhuurders in staat zijn de verhuurderheffing te betalen uit huuropbrengsten en andere mogelijkheden om te sturen op hun opbrengsten en uitgaven, zoals verkoop van onroerende zaken en efficiencyverbeteringen in de bedrijfsvoering. Wel is hierbij aangetekend dat binnen dit kader door middel van een prikkel op investeringen voor heffingsplichtige verhuurders de ruimte voor maatschappelijk urgente investeringen vergroot kan worden.

## *2.2 Verhuurderheffing 2014 en volgende jaren*

Op grond van het voorliggende wetsvoorstel wordt met ingang van 1 januari 2014 jaarlijks een heffing aan de verhuurders opgelegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de in het woonakkoord neergelegde afspraken omtrent de verhuurderheffing vanaf de aanvang van het kalenderjaar 2014.

Het voorstel voor deze heffing maakt deel uit van het reeds genoemde woonakkoord en onderscheidt zich van de inmiddels in werking getreden Wet verhuurderheffing door zowel de hoogte van de heffingstarieven als de daaruit voortvloeiende opbrengsten, dit in relatie tot de mogelijkheden vanuit de vormgeving van het huurbeleid, alsmede door de tijdelijke mogelijkheid voor heffingsvermindering ten behoeve van investeringen.

<sup>8</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 407, F.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 515.

<sup>10</sup> Stb. 2013, 284.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 515, nr. 3, blz. 2.

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42, en Kamerstukken I 2012/13, 32 847, A.

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2012/13, 27 926, nr. 193, en Kamerstukken I 2012/13, 32 847, B.

De vormgeving, de achtergrond, de reikwijdte en de grondslag van het onderhavige wetsvoorstel bouwen voort op de eerdergenoemde Wet verhuurderheffing. De uitvoering van de heffing, inning en controle door Belastingdienst en de gevolgen voor bedrijfsleven en burger zijn eveneens identiek, behoudens de heffingsvermindering, die door Agentschap NL zal worden uitgevoerd. In het jaar 2013 zijn de initiële kosten voor de heffing gemaakt; daarom is met dit wetsvoorstel uitgegaan van de structurele kosten en administratieve lasten die horen bij het oorspronkelijke wetsvoorstel Wet verhuurderheffing, met daaraan toegevoegd de kosten en administratieve lasten die voortvloeien uit de introductie van de heffingsvermindering per 2014.

Omdat in de Wet verhuurderheffing is bepaald dat die wet vervalt met ingang van 1 januari 2014, is een groot aantal bepalingen uit die wet in het onderhavige wetsvoorstel overgenomen.

Evenals in de Wet verhuurderheffing wordt de heffing berekend over de waarde van de voor verhuur bestemde huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens en blijven onzelfstandige woonruimten, zoals onzelfstandige wooneenheden voor studenten, buiten beschouwing. Voorts is het uitgangspunt dat de verhuurderheffing wordt geheven bij verhuurders die meer dan tien woningen verhuren, gehandhaafd. Deze vrijstelling is vormgegeven door een heffingsvrije voet per verhuurder te hanteren ter waarde van tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van het bezit. De in de wet genoemde tarieven zijn geënt op de beoogde opbrengsten van de verhuurderheffing in de jaren 2014 tot en met 2017, zoals die zijn overeengekomen in het woonakkoord. Hierop wordt verderop in deze memorie van toelichting ingegaan.

### *2.3 Achtergrond verhuurderheffing 2014*

De verhuurderheffing maakt integraal onderdeel uit van het totaalpakket aan maatregelen ter verbetering van de werking van de woningmarkt, en levert tevens een bijdrage aan de aanzienlijke financiële opgave waarvoor de overheid is gesteld.

Naast de directe samenhang tussen de verhuurderheffing en de andere, reeds getroffen en nog te treffen maatregelen in de huursector, is van belang te constateren dat de primaire doelstelling van de heffing is gelegen in het genereren van inkomsten. De in het woonakkoord aangegeven beoogde opbrengst van de heffing van € 1,7 miljard is, zeker in het licht van de huidige budgettaire omstandigheden, van wezenlijk belang. Uit het OESO-rapport «Tax and Economic Growth» uit 2007 volgt dat een belasting op de waarde van onroerende zaken het minst versturende effect heeft op het bruto binnenlands product per hoofd van de bevolking, in vergelijking tot indirecte belastingen, inkomstenbelastingen en vennootschapsbelasting. Alhoewel de verhuurderheffing niet op alle onroerende zaken drukt, maar beperkt is tot huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens, gaat het om een robuuste, stabiele grondslag, die – economisch gezien – een minder versturend effect heeft dan bijvoorbeeld een tariefsverhoging in de inkomsten- of vennootschapsbelasting.

Het nu en in het verleden gevoerde rijksbeleid heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan dat een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten kent voor verhuurders. De markt van huurwoningen met een betaalbare huur is gecreëerd door de overheid door middel van objectsubsidies gericht op de bouw van sociale huurwoningen. Voor de minst draagkrachtige huishoudens is bovendien de huurtoeslag in het leven geroepen, die vraagondersteunend werkt. De regering acht het tegen deze achtergrond redelijk dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten, door

middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. De Wet verhuurderheffing heeft voor deze bijdrage het fundament gelegd. In het regeerakkoord en het woonakkoord zijn de afspraken hierover nader ingevuld.

Zoals in het woonakkoord is aangegeven, heeft het totaalpakket van maatregelen tot doel duidelijkheid en vertrouwen te bieden aan huurders, kopers, verhuurders en de bouwsector. Het gaat om een samenhangend pakket dat zich richt op de volle breedte van de woningmarkt (huur, koop en bouw) en zorgt voor de noodzakelijke doorstroming en dynamiek. Een evenwichtige aanpak op de huurmarkt is hier een integraal en belangrijk onderdeel van. Met deze aanpak wordt blijvend voorzien in een stabiele gereguleerde huursector met betaalbare huisvesting voor mensen die daarbij ondersteuning nodig hebben, terwijl gelijktijdig het scheefwonen wordt bestreden met inkomensafhankelijke huurverhogingen. De wetten die daartoe strekken zijn inmiddels in werking getreden.<sup>14</sup> De extra inkomsten van verhuurders uit die huurverhogingen maken het mogelijk en verantwoord om de verhuurders te laten bijdragen aan de omvangrijke financiële problematiek van het Rijk. De percentages die in het woonakkoord zijn vastgelegd voor de maximale huurstijging zijn ten opzichte van de percentages uit het regeerakkoord naar beneden bijgesteld waar het gaat om de huurverhogingen voor de inkomensgroepen boven € 33.614 (prijspeil 2011). In het verlengde hiervan zijn ook de met de heffing te genereren opbrengsten aangepast. De regering is van mening dat het gezond maken van de overheidsfinanciën en het feit dat de verhuurderheffing een belangrijk element vormt in het streven de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket van maatregelen voor zowel het koop- als het gereguleerde huursegment, zwaarder weegt dan het individuele belang van verhuurders. Daar komt bij dat de gemiddelde heffing per woning in 2017 € 775 bedraagt. Dit maakt dat de verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren naar de mening van de regering niet leidt tot een buitensporige last voor belastingplichtigen en daarmee proportioneel is. Deze verhuurderheffing vormt net als de verhuurderheffing over 2013<sup>15</sup> – beoordeeld aan de hand van jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens – een gerechtvaardigde inbreuk op het recht op eigendom zoals neergelegd in artikel 1 van het eerste protocol bij het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM).

De jaarlijkse huurverhoging per inkomensgroep is als volgt aangepast (zie tabel 1) ten opzichte van het voornemen in het regeerakkoord:

**Tabel 1 Jaarlijkse huurverhogingen na woonakkoord\***

Minder dan of gelijk aan € 33.614	1,5 procent boven inflatie (ongewijzigd)
Meer dan € 33.614, doch minder dan of gelijk aan € 43.000	2,0 procent boven inflatie (was 2,5%)
Meer dan € 43.000	4,0 procent boven inflatie (was 6,5%)

\* inkomensniveau in peiljaar 2011

Daarbij is van belang dat de maximale huurprijsgrens vooralsnog gebaseerd blijft op het woningwaarderingstelsel en dus niet gelimiteerd zal worden op 4,5% van de WOZ-waarde van de woning zoals in het regeerakkoord was vermeld. In het najaar van 2013 wordt een voorstel gedaan voor een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel; bij de totstandkoming daarvan is het uitgangspunt dat dit niet leidt tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau.

<sup>14</sup> Stb. 2013, 89 en 90.

<sup>15</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 3, blz. 5.



#### *2.4 Reikwijdte, grondslag en tarief van de verhuurderheffing*

De verhuurderheffing wordt geheven bij verhuurders van meer dan tien huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. De heffingvrije voet heeft tot doel verhuurders die slechts enkele woningen verhuren buiten de heffing te laten, waardoor zowel de administratieve lasten voor bedrijven en burgers als de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst aanzienlijk beperkt worden. Door de vrijstelling wordt bovendien geheven van meer professionele verhuurders. Dit rechtvaardigt de vormgeving van de heffing als een aangiftebelasting. De grondslag voor de heffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde van de huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens van de verhuurder, verminderd met de waarde van tien woningen (berekend naar de gemiddelde WOZ-waarde van alle huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens van de verhuurder). Het tarief is, gegeven het aantal in de heffing te betrekken huurwoningen, een afgeleide van de beoogde opbrengst. Voorgesteld wordt het tarief voor de jaren 2014 tot en met 2017 thans in de wet vast te leggen.

Zoals gezegd leidt de vrijstelling van de eerste tien woningen ertoe dat geheven wordt van meer professionele verhuurders. Los hiervan, en de beperking tot de huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens, maakt het wetsvoorstel geen verder onderscheid tussen typen verhuurders. Het nu en in het verleden gevoerde rijksbeleid met zowel object- als subjectsubsidies heeft ertoe geleid dat er een marktsegment voor betaalbare huurwoningen is ontstaan met een hoge stabiliteit en gewaarborgde inkomsten voor verhuurders. Ook het per 1 juli 2013 ingevoerde ruimere huurbeleid dat de verdien capaciteit van verhuurders in de gereguleerde sector vergroot, geldt voor alle verhuurders. De verhuurderheffing wordt dan ook geheven bij alle verhuurders die bij deze stabiliteit en gewaarborgde inkomsten een belang hebben. Het uitsluiten van een bepaalde categorie verhuurders (bijvoorbeeld commerciële verhuurders) van deze heffing zou bovendien geen recht doen aan de beginselen van gelijkheid en vrije mededinging tussen verschillende categorieën verhuurders. Het maken van een dergelijk onderscheid tussen verschillende categorieën verhuurders zou immers gerechtvaardigd moeten worden door bijvoorbeeld de wettelijke taak van een bepaald type verhuurder of een algemeen belang. De regering acht een dergelijke rechtvaardiging niet aanwezig.

#### *2.5 Heffingsvermindering ten behoeve van maatschappelijk gewenste investeringen*

In voormelde brief van 28 februari 2013 inzake de effecten huurbeleid en verhuurderheffing is aangegeven dat nog bezien zou worden of binnen de heffing rekening kan worden gehouden met de positie van verhuurders die met omvangrijke, maatschappelijk gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd. Hierbij is als uitdrukkelijke randvoorwaarde genoemd dat de totale omvang van de heffing overeind blijft. In de brief van 20 juni 2013<sup>16</sup> is hiertoe een aantal varianten rond de inzet van een heffingsvermindering in de verhuurderheffing uitgewerkt en doorge-rekend. In het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 26 juni 2013 is toegezegd om in de wet die de verhuurderheffing 2014 en volgende jaren regelt een heffingsvermindering op te nemen ter stimulering van investeringen in het kader van een drietal maatschappelijk urgente opgaven:

- a. de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid
- b. de sloop van woningen in de krimpgebieden

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 76.



- c. de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

In dit wetsvoorstel zijn ter invulling hiervan 6 investeringscategorieën benoemd:

- 1°. bouw van huurwoningen;
- 2°. grootschalige verbouw van huurwoningen;
- 3°. verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen;
- 4°. sloop van huurwoningen;
- 5°. kleinschalige verbouw van huurwoningen;
- 6°. samenvoeging van huurwoningen teneinde een of meer huurwoningen te verkrijgen.

Daarnaast wordt in dit wetsvoorstel de geografische beperking geregeld van de hierboven onder 4 en 6 genoemde categorie tot krimpgebieden en Rotterdam Zuid en de onder 1, 2, en 5 genoemde categorieën tot – uitsluitend – Rotterdam Zuid.

De heffingsvermindering richt zich bewust op een beperkt aantal maatschappelijk urgente opgaven, in de wetenschap dat de kosten van de heffingsvermindering binnen de heffing opgebracht moeten worden. Een meer generieke heffingsvermindering zou daarmee een beperkt effect hebben, omdat tegenover de stimulerende werking van de faciliteit een tegengesteld effect van de verhoging van de heffing zou staan. Dit blijkt ook uit de analyses van Ortec Finance en EIB zoals opgenomen in de voornoemde brief van 20 juni 2013. In dit licht wordt de heffingsvermindering gericht op de genoemde maatschappelijk urgente opgaven. Zoals hieronder wordt beschreven bij de nadere toelichting op de drie investeringsopgaven gaat het om een ondersteuning van investeringen voor algemeen erkende maatschappelijke opgaven die niet reeds langs andere wegen financieel worden gesteund. Voor de omvang van de tegemoetkoming per categorie is aangesloten bij de bedragen zoals opgenomen in de brief van 20 juni 2013, namelijk € 10.000 voor kleinschalige verbouw en ombouw van kantoren, en € 15.000 voor nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Ook hierbij is een midden gezocht tussen de wens tot een investeringsimpuls aan de ene kant en het beperken van het totale budgettaire beslag van de faciliteit en de doorwerking naar de tariefstelling voor de verhuurderheffing aan de andere kant.

De heffingsvermindering is een tijdelijke faciliteit. Hiermee wordt een versnelling van investeringen bereikt, terwijl de financiering van de faciliteit niet structureel op de sector drukt. Het in de tijd naar voren halen van investeringen kan een impuls geven in de huidige slechte economische omstandigheden.

Voor de heffingsvermindering wordt in de jaren 2014 tot en met 2017 € 70 miljoen per jaar beschikbaar gesteld. Gezien het budgettaire kader zoals opgenomen in het woonakkoord is in dit verband het in dit wetsvoorstel opgenomen tarief van de verhuurderheffing verhoogd met € 70 miljoen per jaar in de jaren 2014 tot en met 2017. In totaal is daarmee cumulatief € 280 miljoen beschikbaar voor de heffingsvermindering. Alleen heffingsplichtige verhuurders zoals in het wetsvoorstel gedefinieerd komen in aanmerking voor de heffingsvermindering.

#### *Ad a) De aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid*

Voor Rotterdam-Zuid geldt als werkingsgebied het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid «Zuid werkt!» (NPRZ).<sup>17</sup> In dit NPRZ hebben de gemeente Rotterdam, lokale maatschappelijke partners en de rijksoverheid afgesproken om zich gezamenlijk in te zetten voor de aanpak van Rotterdam-Zuid. Met de ondertekening van dit programma hebben deze partijen zich gecommitteerd aan de doelstelling om Rotterdam-Zuid in 2030 op het gemiddelde van de G-4 te krijgen op het gebied van talentontwikkeling, economie en arbeidsmarkt en fysieke kwaliteitsverbetering. Bij het afsluiten van het NPRZ is door de ondertekenaars geconstateerd dat met name de opgave op fysiek gebied, het vervangen of verbeteren van 35.000 slechte woningen, de draagkracht van de lokale partners te boven gaat.

De volgende investeringscategorieën worden voor Rotterdam-Zuid onderscheiden:

- Sloop van een huurwoning. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 15.000 per gesloopte huurwoning.
- Samenvoeging van huurwoningen tot huurwoningen. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 15.000 per aan de voorraad onttrokken woning. De achtergrond van het opnemen van deze categorie, hoewel niet expliciet aan de orde gekomen in het vernoemde algemeen overleg met de Tweede Kamer op 26 juni 2013, is dat met samenvoeging een zelfde doel wordt gediend als met sloop, namelijk het voorzien in een oplossing voor kwalitatieve of kwantitatieve mismatch in de voorraad.
- Nieuwbouw van een zelfstandige huurwoning met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 15.000 per woning.
- Grootschalige verbouw. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 15.000 per woning.
- Kleinschalige verbouw. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 10.000 per woning.

#### *Ad b) De sloop van woningen in de krimpgebieden*

Voor de krimpgebieden geldt als werkingsgebied de afbakening van krimpgebieden zoals opgenomen in de brief aan de Tweede Kamer van 18 oktober 2011.<sup>18</sup> Het kader voor de aanpak in deze gebieden wordt gevormd door het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Het betreft gebieden waar bevolkingsdaling zich nu reeds voordoet, zich op regionale schaal uit, substantieel in omvang en structureel van aard is en gepaard gaat met een daling van het aantal huishoudens. Bij de aanpak van de herstructurering van de woningvoorraad geldt in deze gebieden dat deze niet of slechts zeer ten dele gefinancierd kan worden uit nieuwbouw. Van oudsher werd de verdien capaciteit (opbrengsten uit de grondexploitatie bij nieuwbouw) gebruikt om daar waar nodig te herstructureren.

De volgende investeringscategorieën worden voor krimpgebieden onderscheiden:

- Sloop van een huurwoning. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 15.000 per gesloopte huurwoning.
- Samenvoeging van huurwoningen tot huurwoningen. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 15.000 per aan de voorraad onttrokken woning.

<sup>17</sup> Kamerstukken II 2011/12, 32 847, nr. 4.

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2011/12, 31 757, nr. 32.

### *Ad c) De transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie*

Leegstaand vastgoed heeft belangrijke negatieve (maatschappelijke) consequenties, zoals verloedering van gebieden en gebouwen. Een deel van het leegstaande vastgoed kan echter benut worden om te voorzien in de woningbehoefte die er in sommige regio's nog steeds is, bijvoorbeeld voor het huisvesten van starters. Transformatie van leegstaand vastgoed is onderdeel van het medio 2012 door marktpartijen en overheden ondertekende convenant aanpak leegstand kantoren.<sup>19</sup> In dit verband zijn de afgelopen jaren de vigerende instrumenten en gerealiseerde (voorbeeld)projecten in beeld gebracht. Ook is de rijksregelgeving aangepast om de verbouw van leegstaande kantoren te bevorderen (Leegstandwet, Bouwbesluit 2012, Omgevingswet). Verder bevordert het Rijk de herbesteding van overig (karakteristiek) leegstaand vastgoed door het in 2010 opgerichte Nationaal Programma Herbesteding.

Kantoortransformatie is een belangrijk onderdeel van het op 27 juni 2012 door marktpartijen en overheden ondertekende Convenant aanpak leegstand kantoren. Het door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ingestelde Expertteam Kantoortransformatie ondersteunt sinds voorjaar 2012 gemeenten en overige betrokkenen die concreet met transformatie van leegstaande kantoren in woonruimte aan de gang willen. In dit pakket past een tijdelijke financiële ondersteuning voor dit doel.

Daartoe wordt in dit wetsvoorstel de volgende investeringscategorie onderscheiden:

- Ombouw van vastgoed met niet-woonfunctie naar zelfstandige woningen of wooneenheden met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens. De omvang van de vermindering bedraagt in dit geval € 10.000 per gerealiseerde woning.

#### *2.6 Budgetteringssystematiek van de heffingsvermindering*

Het budget van de heffingsvermindering is bepaald op basis van het geschatte niveau van gerealiseerde investeringen in genoemde categorieën en de benoemde verminderingsbedragen.

Aan de hand van voorlopige toekenningen van heffingsvermindering wordt de uitputting van het voor de heffingsvermindering beschikbare budget bewaakt.

Teneinde zo veel mogelijk evenwicht te bereiken tussen de toekenningen en het hiervoor in de rijksbegroting opgenomen bedrag, kan bij ministeriële regeling de hoogte van de tegemoetkoming per woning worden verlaagd, verhoogd of op nihil gesteld. Dit betekent dat, afhankelijk van de hoogte van de inmiddels verstrekte voorlopige toekenningen van de heffingsvermindering, de hoogte van de heffingsvermindering per woning aangepast kan worden. Als er meer toekenningen worden gedaan dan was voorzien, kan bij ministeriële regeling bepaald worden dat voor volgende aanvragen de hoogte van de heffingsvermindering per woning beperkt wordt. Als er minder wordt aangevraagd kan de heffingsvermindering per woning juist verhoogd worden. Het gaat hier om een mogelijkheid tot aanpassing van de heffingsvermindering per de eerste dag van elk kwartaal. Het is niet op voorhand de intentie om elke drie maanden wijzigingen door te voeren. Pas als op enig moment blijkt dat de uitputting van de regeling sterk uit de pas loopt met de verwachtingen zal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt worden. Hierbij is de gecumuleerde omvang van de heffingsvermindering over de jaren 2014–2017 leidend.

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 000-XII, nr. 136.

De eventuele aanpassing van bedragen zal gelden voor nieuwe voorgenomen investeringen. Voor voorgenomen investeringen die op dat moment al gemeld zijn, blijven na afronding van de investering de bedragen gelden zoals die golden op het moment van aanmelding van de voorgenomen investering.

### *2.7 Effecten van de heffing*

De effecten voor de verhuurder zijn afhankelijk van het aantal woningen en de WOZ-waarde van die woningen. De gemiddelde heffing per woning bedraagt in 2014 ongeveer € 541 en in 2017 ongeveer € 775.

Zoals is uiteengezet in voormelde brief van 28 februari 2013 inzake de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing, is bij de berekening van de effecten van de verhuurderheffing op de financiële positie van de betrokken verhuurders uitgegaan van de afspraken van het woonakkoord. In deze brief is toegelicht dat met de wijzigingen in het huurbeleid en de mogelijkheden voor huurharmonisatie, de geboden extra verdien capaciteit voor verhuurders generiek gezien vanaf 2017 structureel voldoende is om de heffing te financieren.

Daarnaast hebben met name toegelaten instellingen diverse andere mogelijkheden om de kosten van de heffing op te vangen, zoals door extra woningverkoop, waarvoor de van toepassing zijnde regelgeving wordt versoepeld, en door verbeteringen in de efficiency van de bedrijfsvoering. In de brief van 28 februari 2013 wordt op deze mogelijkheden meer in detail ingegaan.

Aangezien de verschuldigde verhuurderheffing, zoals hiervoor toegelicht, is op te brengen uit de extra huuropbrengsten, zo nodig aangevuld met inkomsten uit woningverkoop en besparingen ten gevolge van efficiëncymaatregelen, is de regering ervan overtuigd dat de invoering van de verhuurderheffing geen negatieve effecten behoeft te hebben op de investeringen door verhuurders in nieuwbouw of renovatie.

Dit geldt ook voor verhuurders met een relatief goedkope huurwoningvoorraad en een huurderbestand in de lagere inkomenscategorieën. De heffing is immers lager naar mate de WOZ-waarde van het woningbestand lager is. Voorts wordt ook in geval van verhuur aan lagere inkomensgroepen, door de maximaal toegestane huurverhoging van 1,5% boven inflatie, extra verdien capaciteit gecreëerd.

De tijdelijke en relatief beperkte «mismatch» in de jaren 2014, 2015 en 2016 tussen extra huuropbrengsten en heffing, waarvan in de brief van 28 februari 2013 melding wordt gemaakt, doet hier niet aan af. Bovendien staan tegenover deze beperkte mismatch, mogelijke overschotten uit de extra huuropbrengsten in 2013 en in 2017.

Ook kunnen verhuurders in daarvoor in aanmerking komende gevallen in de periode 2014 tot en met 2017 een aanvraag doen voor heffingsvermindering door investeringen te plegen; de daarvoor in aanmerking komende categorieën investeringen zijn eerder in deze memorie van toelichting belicht. Daarnaast profiteren verhuurders van de stimuleringsmaatregelen die de regering treft door middel van het op te richten revolverende fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, waarvan ongeveer de helft ten goede komt aan de verhuurders. Ook de tijdelijke verlaging van de btw op arbeidskosten voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw zal een positief effect op de investeringen hebben.

### 3. Maatregelen op de koopwoningmarkt

#### 3.1 Inleiding

De koopwoningmarkt is al decennia een onderwerp van debat. Vooral de hypotheekrenteaftrek is in dit kader door economen, politici, burgers, belanggroeperingen en multinationale organisaties een veel besproken punt. Over nut en noodzaak van aanpassing van de hypotheekrenteaftrek, en zo ja op welke wijze, werd en wordt nog steeds gedebatteerd. Feit is dat de bruto hypotheekschuld van burgers ten opzichte van het bruto binnenlands product in Nederland, in vergelijking met andere landen hoog is. Zeker door allerlei verruiming in de financieringsmogelijkheden alsmede door fiscale prikkels om de schuld niet af te lossen maar belastingvrij voor de aflossing te sparen, is de omvang van die hypotheekschuld sinds de jaren 90 van de vorige eeuw steeds harder gegroeid.<sup>20</sup> Die toenemende bruto hypotheekschuld gaat gepaard met een al 5 jaar optredende daling van de huizenprijzen. Inmiddels zijn volgens De Nederlandsche Bank de huizenprijzen bijna 20% lager dan in augustus 2008.<sup>21</sup> Hierdoor verliest de waarde van het onderpand terrein ten opzichte van de totale bruto hypotheekschuld.<sup>22</sup> Overigens wordt de totale bruto hypotheekschuld nog ruimschoots overstegen door de waarde van de onderliggende onderpanden.<sup>23</sup> Daarnaast sparen of beleggen burgers door middel van een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning (hierna: gezamenlijk aan te duiden als KEW) waardoor de nettoschuld lager is dan de brutoschuld. Echter, voornoemde tendens heeft er zeker na de kredietcrisis en de daaropvolgende eurocrisis voor gezorgd dat de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille van kredietverleners negatief is beïnvloed. Mede om die reden is in het Begrotingsakkoord 2013 overeengekomen dat vanaf 1 januari 2013 een lening met betrekking tot een eigen woning alleen voor renteaftrek in aanmerking komt als die lening in maximaal 360 maanden volgens een ten minste annuïtair schema volledig wordt afgelost (de introductie van de aflossingseis). Tevens werd in dat akkoord bepaald dat vanaf diezelfde datum het regime voor de KEW (de vrijstelling in box 1) werd afgeschaft. Als uitgangspunt geldt daarbij – kort gezegd – een volledig eerbiedigende werking voor bestaande eigenwoningsschulden en KEW's. Ten slotte is in het Begrotingsakkoord 2013 ook de stapsgewijze verlaging van de loan-to-value-ratio van 106% naar 100% voorzien.<sup>24</sup> Deze maatregelen beogen de schulden van burgers te verlagen en zodoende de financierbaarheid van de hypotheekportefeuille te verbeteren. In de kabinetsreactie op de motie Kuiper c.s.<sup>25</sup> is inzichtelijk gemaakt dat de naar aanleiding van het Begrotingsakkoord 2013 getroffen maatregelen passen in het bij de Belastingherziening 2001 ingezette beleid waarbij in voorzichtige stappen het bereik van de fiscale eigenwoningregeling is ingeperkt. Te denken valt aan de invoering van de dertigjaarstermijn per 1 januari 2001 alsmede de beperking van de aftrekbaarheid van eigenwoningrente tot enkel de schuld ter zake van de eerste, als hoofdverblijf dienende, eigen woning per diezelfde datum. Per 1 januari 2004 is vervolgens de bijleenregeling geïntroduceerd en per

<sup>20</sup> Zie bladzijde 20 en 21 van het eindrapport van de Tijdelijke commissie Huizenprijzen «Kosten koper» (Kamerstukken II 2012/13, 33 194, nr. 3).

<sup>21</sup> Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, juni 2013, blz. 15 (raadpleegbaar via de navolgende link: [http://www.dnb.nl/binaries/EOV-juni\\_2013\\_web\\_tcm46-292373.pdf](http://www.dnb.nl/binaries/EOV-juni_2013_web_tcm46-292373.pdf)).

<sup>22</sup> Zie bladzijde 54 van het Centraal Economisch Plan 2013 van het CPB (raadpleegbaar via de navolgende link: <http://www.cpb.nl/publicatie/centraal-economisch-plan-2013>).

<sup>23</sup> Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, juni 2013, grafiek 3, blz. 9 (raadpleegbaar via de navolgende link: [http://www.dnb.nl/binaries/EOV-juni\\_2013\\_web\\_tcm46-292373.pdf](http://www.dnb.nl/binaries/EOV-juni_2013_web_tcm46-292373.pdf)).

<sup>24</sup> Deze maatregel is inmiddels vastgelegd in de Tijdelijke regeling hypotheecair krediet (Strct. 2012, 26433).

<sup>25</sup> Kamerstukken I 2011/12, 33 000, V, blz. 4 e.v.

1 januari 2009 is een verhoogd eigenwoningforfaitpercentage ingevoerd voor eigen woningen die een bepaalde waarde overstijgen. Ten slotte is per 1 januari 2010 de goedkoperwonenregeling afgeschaft. In hetzelfde kader passen de ontwikkelingen buiten het fiscale beleids-terrein zoals de op 1 augustus 2011 in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen ingevoerde voorwaarde dat gedurende de looptijd op een hypotheekschuld ten minste 50% moet worden afgelost.

### *3.2 Maatregelen koopmarkt uit regeerakkoord*

In het regeerakkoord is opgenomen dat dit kabinet de beleidsvoornemens uit het Begrotingsakkoord 2013 voor de woningmarkt als eerste belangrijke stappen ziet om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Deze voornemens hebben geleid tot de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning.<sup>26</sup> Deze wet is op 1 januari 2013 in werking getreden. Hoofdbestanddelen van die wet zijn de introductie aflossingseis, de afschaffing van het KEW-regime en de introductie van een tijdelijke aftrek van rente op restschulden. Na de inwerkingtreding kwam aan het licht dat de introductie van de aflossingseis tot een aantal onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies heeft geleid. Dergelijke onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies zijn bij grote hervormingen als de introductie van de aflossingseis – die daarnaast in een betrekkelijk korte tijd is ingevoerd – niet te vermijden. Om die reden wil de regering deze, in het kader van een goede nazorg, zo spoedig mogelijk rechtzetten. Ook de Kamer hechtte, zo bleek tijdens het vragenuur van 29 januari 2013, aan spoedige actie. Om die reden heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst tijdens dat vragenuur en in zijn brief van 4 maart 2013<sup>27</sup> toegezegd de onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies zo veel mogelijk bij een goedkeurend beleidsbesluit vooruitlopend op wetgeving recht te zetten. De codificatie van die goedkeurende beleidsbesluiten is in dit voorstel van wet opgenomen. Voorts worden in dit voorstel van wet enkele andere technische verbeteringen of verduidelijkingen aangebracht. Het deel van dit voorstel van wet dat ziet op de koopwoningmarkt heeft derhalve in de eerste plaats het karakter van een «veegwet». Het is begunstigend voor belastingplichtigen of expliciteert de gedurende de parlementaire behandeling van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning neergelegde bedoeling van de wetgever en treedt om die redenen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 in werking.

Naast het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning per 1 januari 2013 wordt in dit voorstel tevens invulling gegeven aan de in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Wijzigingswet financiële markten 2014 aangekondigde fiscale maatregelen.<sup>28</sup>

Ten slotte is in het onderhavige voorstel van wet een in het regeerakkoord aangekondigde maatregel op de koopmarkt opgenomen. In dit voorstel van wet wordt voorgesteld om vanaf 1 januari 2014 het fiscale voordeel van aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning geleidelijk terug te brengen voor zover deze kosten worden afgetrokken tegen het tarief in de vierde schijf. Het einddoel van de maatregel is aftrek tegen maximaal het tarief in de derde schijf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze maatregel, net als bijvoorbeeld de introductie van de aflossingseis en de bijleenregeling, geldt voor woningen die vallen onder het bereik van de eigenwoningregeling en bijvoorbeeld niet voor ondernemingswoningen waarvoor een onttrekking wegens privégebruik

<sup>26</sup> Stb. 2012, 670.

<sup>27</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 28, blz. 1 en 2.

<sup>28</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 632, nr. 3, blz. 44, 45 en 46.



van toepassing is. Belastingplichtigen die door deze maatregel worden geraakt, kunnen als gevolg van deze maatregel aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning de facto niet meer tegen het tabeltarief in aftrek brengen maar tegen een lager tarief. Hierdoor wordt het aanhouden van een eigenwoningsschuld voor de getroffen groep relatief onaantrekkelijker en levert deze maatregel zodoende een bijdrage aan het – ook met de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning – nagestreefde doel om de schulden van burgers te verlagen en de financierbaarheid van de Nederlandse hypotheekportefeuille te verbeteren. De regering beschouwt deze maatregel (hierna: tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning) – zoals opgemerkt in het regeerakkoord – als het sluitstuk van de hervorming van de eigenwoningregeling in het algemeen en de hypotheekrenteaf trek in het bijzonder. In die zin brengt het kabinet dan ook de tijdens de behandeling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst voor het jaar 2013 met steun van de Tweede Kamerfracties van de VVD, de PvdA, de PVV, het CDA, de SGP en de PvdD aangenomen motie Knops ten uitvoer.<sup>29</sup> De regering beoogt op deze manier eigenwoningbezitters (doorstromers) en toekomstige toetreders tot de koopwoningmarkt (starters) een langjarig perspectief te bieden. Het beoogde doel daarvan is om duidelijkheid op de koopwoningmarkt te creëren. Die duidelijkheid draagt eraan bij dat de rust op de koopwoningmarkt kan terugkeren. Rust is essentieel voor het herstel van vertrouwen op de koopwoningmarkt, al spelen daarbij ook andere factoren een rol, zoals de stand van de economie, het consumentenvertrouwen en de toestand op de financiële markten. Van onder andere makelaarsorganisaties en financiële instellingen zijn de laatste tijd signalen te horen waaruit de regering meent te mogen opmaken dat de nagestreefde duidelijkheid voorzichtig begint te wortelen. De regering voelt zich daardoor gesterkt in het gevoel dat de ingeslagen koers de juiste is.

In het vervolg van dit algemene deel wordt ingegaan op de (inhoudelijke) hoofdlijn van het onderdeel dat ziet op:

- het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning,
- de in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Wijzigingswet financiële markten 2014 aangekondigde fiscale maatregelen
- de introductie van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

### *3.3. Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies*

Na de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning zijn, in het kader van een goede nazorg, de navolgende acht beleidsbesluiten van de Staatssecretaris van Financiën in de Staatscourant gepubliceerd:

- 1) het besluit van *26 februari 2013* over het aangaan van een tweede schuld voor de (gedeeltelijke) aflossing op een eigenwoningsschuld waarvoor de aflossingseis geldt;<sup>30</sup>
- 2) het besluit van *27 februari 2013* over bouwrente;<sup>31</sup>
- 3) het besluit van *25 maart 2013* over door de Stichting Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekte startersleningen;<sup>32</sup>

<sup>29</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 400 VII, nr. 39.

<sup>30</sup> Stcrt. 2013, 5687. Dit besluit is als bijlage bij de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 28 februari 2013 aan de Tweede Kamer gestuurd (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44).

<sup>31</sup> Stcrt. 2013, 5951. Dit besluit is als bijlage bij de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 4 maart 2013 aan de Tweede Kamer gestuurd (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 28).

<sup>32</sup> Stcrt. 2013, 8758. Een concept versie van dit besluit is als bijlage bij de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 14 november 2012 aan de Tweede Kamer gestuurd (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 14).



- 4) het besluit van *19 april 2013* over het gedeeltelijk aflossen van een bestaande eigenwoningschuld;<sup>33</sup>
- 5) het besluit van *28 mei 2013* over de tot 1 april 2013 lopende overgangstermijn voor KEW's ten behoeve van belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld;<sup>34</sup>
- 6) het besluit van *27 juni 2013* over de reikwijdte van het overgangsrecht voor bestaande KEW's;<sup>35</sup>
- 7) het besluit van *10 juli 2013* over de ondernemerswoning, en<sup>36</sup>
- 8) het besluit van *3 september 2013* over de gevolgen van de verstreken periode van de 30-jaarstermijn voor de aflossingseis.<sup>37</sup>

Het eerstgenoemde beleidsbesluit (het besluit van *26 februari 2013*) bevat een interpretatie van de sinds 1 januari 2013 geldende wetgeving. De wet hoeft naar aanleiding van dit besluit derhalve niet te worden aangepast.<sup>38</sup> Het beleidsbesluit blijft daarom als zelfstandig element naast de wet bestaan.

De andere zeven hiervoor genoemde beleidsbesluiten zijn zogenoemde goedkeurende beleidsbesluiten vooruitlopend op wetgeving. De in deze zeven beleidsbesluiten neergelegde standpunten wijken af van de nu geldende wettekst. Echter, omdat de in deze beleidsbesluiten neergelegde standpunten begunstigend zijn voor belastingplichtigen kunnen die standpunten vooruitlopend op wetgeving met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 worden toegepast. In dit wetsvoorstel worden de in deze zeven beleidsbesluiten opgenomen standpunten alsnog wettelijk verankerd. De in de besluiten van *27 februari 2013* en *19 april 2013* en in onderdeel f van het besluit van *27 juni 2013* opgenomen standpunten zijn aangekondigd in de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 4 maart 2013.<sup>39</sup> Voorts zijn de in de besluiten van *25 maart 2013* en *28 mei 2013* opgenomen standpunten een uitvloeisel van aan de Tweede<sup>40</sup> respectievelijk Eerste Kamer<sup>41</sup> der Staten-Generaal gedane toezeggingen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Ten slotte vloeien de in het besluit van *27 juni 2013* opgenomen standpunten (met uitzondering van het in onderdeel f opgenomen standpunt) indirect voort uit de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 11 maart 2013.<sup>42</sup> Deze brief van 11 maart jl. is op zijn beurt weer een reactie op een vraag van het lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal de heer Koolmees (D66) tijdens het vragenuur van 29 januari 2013. Het besluit van *3 september 2013* is een reactie op Kamervragen van het lid van de Tweede Kamer der Staten-

<sup>33</sup> Stcrt. 2013, 11643.

<sup>34</sup> Stcrt. 2013, 14085. Dit besluit kent meerdere »voorgangers» en komt in de plaats van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 20 december 2012 (Stcrt. 2012, 26844), het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 21 december 2012 (Stcrt. 2013, 765) en het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 27 februari 2013 (Stcrt. 2013, 5950).

<sup>35</sup> Stcrt. 2013, 18554.

<sup>36</sup> Stcrt. 2013, 20170.

<sup>37</sup> Stcrt. 2013, 25272.

<sup>38</sup> Hetzelfde geldt voor: 1) het in de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 11 maart 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 29) neergelegde standpunt over – kort gezegd – expats met een zogenoemde bestaande eigenwoningschuld die terugkeren in de oude eigen woning alsmede het 2) het in het antwoord op Kamervragen van het lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal de heer Bashir (SP) verwoorde standpunt dat onder de tot 1 januari 2013 geldende eigenwoningregeling in bepaalde gevallen de mogelijkheid bestond om – kort gezegd – gebruik te maken van de dubbele dertigjaarstermijn voor een deel van de schuld (Aanhangsel van de Handelingen II 2012/13, nr. 2630, blz. 1 en 2).

<sup>39</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 28.

<sup>40</sup> Zie de reactie van het kabinet in de nota naar aanleiding van het nader verslag naar aanleiding van vragen van de leden van de Tweede Kamerfracties van D66 en de ChristenUnie (Kamerstukken II 2012/13, 33 402, nr. 14, blz. 52) en het onderdeel »Startersleningen» in de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 14 november 2012 (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 14).

<sup>41</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 405, C, blz. 6 en 7.

<sup>42</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 29.

Generaal de heer Paulus Jansen (SP).<sup>43</sup> Enkel het in het besluit van 10 juli 2013 opgenomen standpunt is nog niet eerder met de Staten-Generaal gedeeld.

#### *Omzetting besluit van 27 februari 2013*

Door de omzetting van dit besluit wordt wettelijk vastgelegd dat de schuld van een belastingplichtige aan een aannemer of projectontwikkelaar, in de periode tussen het tekenen van de koop- of aannemingsovereenkomst en het leveren van de onroerende zaak of aflossen van die schuld, wordt aangemerkt als eigenwoningschuld. De voorwaarden voor «reguliere» eigenwoningschulden gelden in die periode niet, omdat de schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar eerder een vorm van kortdurend uitstel van betaling is totdat de daadwerkelijke financiering voor de woning wordt overeengekomen en de schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar wordt afgelost. Door deze aanpassing staat onomstotelijk vast dat de rente over deze schuld in de betreffende periode aftrekbaar is, omdat de schuld wordt aangemerkt als eigenwoningschuld. Tevens wordt net als in het besluit in de wet opgenomen dat de looptijd van de schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar niet meetelt voor de maximale looptijd van 360 maanden.

#### *Omzetting besluit van 25 maart 2013*

Door de omzetting van dit besluit wordt wettelijk vastgelegd dat een door SVn verstrekte starterslening wordt aangemerkt als een bestaande eigenwoningschuld in de zin van hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001, mits deze starterslening voor 1 januari 2017 is aangegaan. Voor deze starterslening geldt derhalve geen aflossingseis en informatieplicht als voorwaarde voor renteaftrek. SVn heeft zich in ruil voor die tijdelijke uitzondering bereid verklaard om vanaf 1 januari 2017 enkel nog startersleningen te verstrekken die op het moment van aangaan van de starterslening direct voldoen aan de aflossingseis. Op deze manier ondervinden starters, naast de gedaalde huizenprijzen en de lage hypotheekrente, gedurende deze kabinetsperiode een steuntje in de rug om in deze moeilijke periode toch de door hen gewenste woning te kunnen kopen.

#### *Omzetting besluit van 19 april 2013*

Door de omzetting van dit besluit wordt buiten twijfel gesteld dat als een bestaande eigenwoningschuld geheel of gedeeltelijk wordt afgelost en in hetzelfde of daaropvolgende kalenderjaar weer een schuld wordt aangegaan, die nieuwe schuld eveneens als bestaande eigenwoningschuld wordt aangemerkt voor zover die schuld niet hoger is dan de eerdere aflossing.

#### *Omzetting besluit van 28 mei 2013*

Door de omzetting van dit besluit wordt een wettelijke basis gecreëerd voor de overgangperiode tot 1 april 2013 voor belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld waardoor zij die periode – tot maximaal het niveau van de bestaande eigenwoningschuld – nog onder het overgangsrecht (hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001) een KEW kunnen aangaan, verhogen of de looptijd ervan kunnen verlengen. Tevens wordt door de omzetting van dit besluit de uitwerking van de op 9 april jl.

---

<sup>43</sup> Aanhangsel van de Handelingen II 2012/13, nr. 2441, blz. 2).

aangenomen motie Knops<sup>44</sup> wettelijk verankerd, waardoor belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningschuld die – kort gezegd – door middel van een schriftelijk bewijs kunnen aantonen dat zij zich voor 1 april 2013 hebben gemeld bij een bank, verzekeraar of tussenpersoon nog tot 31 december 2013 de tijd krijgen om een nieuwe KEW af te sluiten dan wel een bestaande KEW op te hogen of de looptijd ervan te verlengen.

#### *Omzetting besluit van 27 juni 2013*

Door de omzetting van dit besluit worden een aantal onbedoelde gevolgen in het – enkel nog in het overgangsrecht bestaande – KEW-regime rechtgezet. Bij de totstandkoming van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is het altijd al de bedoeling geweest dat indien een schuld wordt aangemerkt als een bestaande eigenwoningsschuld een aan die schuld gekoppelde KEW in beginsel ook onder het overgangsrecht valt. Die bedoeling is niet op alle punten consequent doorgevoerd. Door de omzetting van dit besluit gebeurt dit alsnog en wordt onder andere, net als voor de eigenwoningschuld, voor het KEW-regime een oversluitdefinitie opgenomen. Hierdoor kan een KEW, net als de bestaande eigenwoningschuld, onder voorwaarden herleven. Voor de overige wijzigingen als gevolg van de omzetting van dit besluit wordt korthedshalve verwezen naar het artikelsgewijze deel van deze memorie.

#### *Omzetting besluit van 10 juli 2013*

Door de omzetting van dit besluit wordt geregeld dat een op 31 december 2012 bestaande schuld in verband met een tot het ondernemings- (of resultaats)vermogen behorende woning onder voorwaarden nog onder het overgangsrecht kan komen te vallen, indien die woning nadien een eigen woning wordt. Zonder deze tegemoetkoming zou een belastingplichtige zijn recht op renteaftrek kwijtraken door het enkele feit dat de woning overgaat van de winst- (of resultaat)sfeer naar de eigenwoningregeling als hij de schuld niet in lijn brengt met de aflossingseis. Het voorgaande wordt onwenselijk geacht.

#### *Omzetting besluit van 3 september 2013*

Door de omzetting van dit besluit wordt een tegemoetkoming in de wet opgenomen voor belastingplichtigen die onder het oude recht (van 2001 tot en met 2012) en/of het overgangsrecht (vanaf 2013 tot uiterlijk 1 januari 2044) een deel van de dertigjaarstermijn hebben verbruikt maar die geen aanspraak (meer) kunnen maken op het overgangsrecht. In de wet wordt neergelegd dat deze groep belastingplichtigen de (nieuwe) lening die na 31 december 2012 met betrekking tot een eigen woning wordt aangegaan, anders dan uit de nu geldende wettekst blijkt, niet in het restant van die dertigjaarstermijn ten minste volgens een annuïtair schema volledig dient af te lossen, om het recht op renteaftrek te verkrijgen. Deze groep mag ook een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar afsluiten, waarbij voor het restant van de al deels verbruikte dertigjaarstermijn toch een recht op renteaftrek geldt. Het voorgaande betekent wel dat deze groep belastingplichtigen over een deel van de looptijd van de dertigjarige annuïtaire lening geen recht op renteaftrek heeft.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 48. Over deze uitwerking is de Tweede Kamer reeds ingelicht bij brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 28 juni 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 79).

<sup>45</sup> Voor dat deel van de looptijd van de lening geldt dan overigens uiteraard de wettelijke aflossingseis ook niet.

### 3.4 Aanpassingen in verband met de Wijzigingswet financiële markten 2014

Naast de omzetting van de bovengenoemde besluiten en het herstellen van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies, worden in het onderhavige wetsvoorstel ook wijzigingen voorgesteld die verband houden met het wetsvoorstel Wijzigingswet financiële markten 2014.<sup>46</sup> Het gaat om de in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel aangekondigde fiscale maatregelen in verband met de in dat wetsvoorstel voorgenomen maatregel dat bij – kort gezegd – insolventie van een bank, de spaarrekening eigen woning met de daartegenover staande schuld tot hun gemeenschappelijk beloop opeisbaar worden en dat de daadwerkelijke verrekening van het verbonden deposito met de schuld van rechtswege plaatsvindt. Deze verrekening heeft, zonder nadere regels, onwenselijke fiscale gevolgen. In genoemd wetsvoorstel is reeds voorzien in een tweetal tegemoetkomingen. De overige fiscale regelingen worden in het onderhavige voorstel van wet opgenomen. De inwerkingtreding van deze wijzigingen is gekoppeld aan de datum waarop genoemd wetsvoorstel tot wet is verheven en die wet in werking treedt.

### 3.5 Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning

De tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning vloeit, zoals eerder opgemerkt, voort uit het regeerakkoord. Met deze maatregel wordt, conform het regeerakkoord, bereikt dat belastingplichtigen die aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning tegen het tarief van de vierde schijf in aftrek brengen, ieder jaar een kleiner fiscaal voordeel zullen ervaren als gevolg van die aftrek. Het fiscale voordeel als gevolg van de aftrek van deze kosten is nu nog gelijk aan het bedrag dat wordt verkregen door alle aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning te vermenigvuldigen met het betreffende tabeltarief. Voor zover kosten in aftrek worden gebracht tegen het tarief van de eerste, tweede of derde schijf blijft dat zo. Voor zover kosten in aftrek worden gebracht tegen het tarief van de vierde schijf verandert dat en wordt het fiscale voordeel gelijk aan het bedrag dat aan aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aftrek wordt gebracht, vermenigvuldigd met het in dat jaar geldende *aangepaste tarief*. Dat *aangepaste tarief* bedraagt in 2014 51,5% en wordt vervolgens jaarlijks met stappen van 0,5%-punt verlaagd.

Doordat de maatregel is vormgegeven als tariefsmaatregel en niet als grondslagmaatregel, blijven alle thans bestaande aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning voor de bepaling van de grondslag volledig aftrekbaar. De tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning heeft dus geen invloed op de bepaling en de hoogte van het belastbare inkomen uit werk en woning. Daardoor zijn er geen gevolgen voor het recht op inkomensafhankelijke regelingen. De tariefsaanpassing zorgt ervoor dat door een correctie op de verschuldigde belasting die voortvloeit uit de toepassing van het tabeltarief, het fiscale voordeel van de aftrek beperkt wordt voor zover de kosten voor de eigen woning in aftrek zijn gebracht tegen het tarief van de vierde schijf.

Een aantal voorbeelden ter illustratie (in onderstaande voorbeelden wordt geabstraheerd van de eveneens in de onderhavige wetsvoorstel opgenomen terugsluis als gevolg van de invoering van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning):

<sup>46</sup> Het bij koninklijke boodschap van 14 mei 2013 ingediende voorstel van wet tot Wijziging van de Wet op het financieel toezicht en enige andere wetten (Wijzigingswet financiële markten 2014) (Kamerstukken 33 632).

### *Uitgangspunten voor voorbeelden 1, 2 en 3*

A heeft in 2007 zijn eerste eigen woning gekocht voor € 200.000. Dat is ook de WOZ-waarde van zijn woning. A heeft een bestaande eigenwoningsschuld. Het eigenwoningforfait (hierna: EWF) van A bedraagt 0,6% van € 200.000 en bedraagt dus € 1.200. A heeft de eigen woning gefinancierd door middel van een 100% aflossingsvrije hypotheek van € 200.000. A heeft de rente 10 jaar vastgezet tegen 4,5%. In 2014 betaalt A € 9.000 aan rente. Dit gehele bedrag is aftrekbaar. De grens tussen de derde en vierde schijf ligt in de periode van 2014 tot 2041 steeds op € 57.000.

#### *Voorbeeld 1*

In 2014 bedraagt A's belastbare inkomen uit werk en woning voor aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning (maar inclusief EWF) € 55.000. A's belastbare inkomen uit werk en woning na toepassing van de genoemde aftrek bedraagt € 46.000. A trekt derhalve geen kosten met betrekking tot een eigen woning af tegen het tarief in de vierde schijf. A komt dan ook niet in aanraking met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**A is het tabeltarief verschuldigd over € 46.000.**

#### *Voorbeeld 2*

Als in voorbeeld 1, maar nu bedraagt A's belastbare inkomen uit werk en woning voor aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning (maar inclusief EWF) € 70.000. A's belastbare inkomen uit werk en woning na toepassing van de genoemde aftrek bedraagt € 61.000. A trekt derhalve het gehele bedrag aan rente af tegen het tarief in de vierde schijf en krijgt diensgevolge te maken met de tariefsaanpassing. Zonder tariefsaanpassing bedraagt het fiscale voordeel ter zake van de door hem betaalde rente 52% van € 9.000, hetgeen neerkomt op € 4.680. Echter, in 2014 bedraagt het aangepaste tarief 51,5%. Hierdoor is het fiscale voordeel geen € 4.680, maar € 4.635 (51,5% van € 9.000). Het verschil van € 45 is het bedrag dat A in 2014 is verschuldigd als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**A is het tabeltarief verschuldigd over € 61.000 alsmede een additioneel belasting bedrag van € 45 als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.**

#### *Voorbeeld 3*

Als in voorbeeld 1, maar nu bedraagt A's belastbare inkomen uit werk en woning voor aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning (maar inclusief EWF) € 60.000. A's belastbare inkomen uit werk en woning na toepassing van de eigenwoningregeling bedraagt € 51.000. A trekt derhalve € 3.000 aan rente af tegen het tarief in de vierde schijf en krijgt diensgevolge te maken met de tariefsaanpassing. Zonder tariefsaanpassing bedraagt het fiscale voordeel ter zake van de door hem betaalde rente 42% van € 6.000 en 52% van € 3.000, hetgeen neer komt op € 4.080. Echter, in 2014 bedraagt het aangepaste tarief 51,5%. Hierdoor is het fiscale voordeel geen € 4.080, maar € 4.065 (42% van € 6.000 en 51,5% van € 3.000). Het verschil van € 15 is het bedrag dat A in 2014 is verschuldigd als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**A is het tabeltarief verschuldigd over € 51.000 alsmede een additioneel belastingbedrag van € 15 als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.**

*Voorbeeld 4*

Als in voorbeeld 2, maar nu heeft A een fiscaal partner C. C is geen (mede)eigenaar van de woning. A en C zijn fiscale partners en besluiten bij de aangifte dat het belastbare inkomen uit eigen woning (in dit geval het eigenwoningforfait van € 1.200 verminderd met de aftrekbare kosten van € 9.000) voor 50% door A (-/- € 3.900) in aanmerking wordt genomen en voor 50% door C (-/- € 3.900).

Zonder toepassing van de eigenwoningregeling bedraagt het box 1-inkomen van A € 68.800. Hierop brengt hij € 3.900 in mindering. Zijn belastbaar inkomen uit werk en woning na aftrek van de aftrekbare kosten uit eigen woning bedraagt derhalve € 68.800 -/- € 3.900 = € 64.900. Zonder tariefsaanpassing bedraagt het fiscale voordeel ter zake van de aan hem toegerekende helft van de betaalde rente 52% van € 4.500, hetgeen neer komt op € 2.340. Echter, in 2014 bedraagt het aangepaste tarief 51,5%. Hierdoor is het fiscale voordeel geen € 2.340, maar € 2.318 (51,5% van € 4.500). Het verschil van € 32 is het bedrag dat A in 2014 is verschuldigd als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**A is het tabeltarief verschuldigd over € 64.900 alsmede een additioneel belastingbedrag van € 32 als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.**

Zonder toepassing van de eigenwoningregeling bedraagt het box 1-inkomen van C € 25.000. Hierop wordt € 3.900 in mindering gebracht. Het belastbare inkomen uit werk en woning bedraagt voor C derhalve € 21.100. C trekt derhalve geen kosten met betrekking tot een eigen woning af tegen het tarief in de vierde schijf. C komt dan ook niet in aanraking met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**C is het tabeltarief verschuldigd over € 21.100.**

*Uitgangspunten voor voorbeelden 5 en 6*

B, een starter, komt in 2015 in het huis naast A te wonen. B koopt de woning eveneens voor € 200.000. Dat is ook de WOZ-waarde van zijn woning. B heeft geen bestaande eigenwoningsschuld en moet de lening dus ten minste volgens een annuïtair schema in maximaal 360 maanden geheel aflossen, wil B de betaalde rente in aftrek brengen. Het EWF van B bedraagt 0,6% van € 200.000 en bedraagt dus € 1.200. B heeft de eigen woning gefinancierd door middel van een 30 jarige annuïtaire hypotheek van € 200.000. A heeft de rente 10 jaar vastgezet tegen 4,5%. A betaalt jaarlijks een annuïteit van (stel) € 10.500. In 2015 valt die annuïteit uiteen in € 9.000 rente en € 1.500 aflossing, in 2016 is € 8.750 rente en € 1.750 aflossing. In 2015 betaalt B tevens € 2.500 aan kosten van geldlening (advies en bemiddelingskosten, taxatiekosten en notariskosten). De grens tussen de derde en vierde schijf ligt in de periode van 2014 tot 2041 steeds op € 57.000.

*Voorbeeld 5*

B's belastbare inkomen uit werk en woning voor aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning (maar inclusief EWF) bedraagt in 2015 € 75.000. B's belastbare inkomen uit



werk en woning na toepassing van de eigenwoningregeling bedraagt € 63.500 (€ 9.000 rente en € 2.500 kosten van geldlening). B trekt derhalve het gehele bedrag aan rente en kosten van geldlening af tegen het tarief in de vierde schijf en krijgt dientengevolge te maken met de tariefsaanpassing. Zonder tariefsaanpassing bedraagt het fiscale voordeel ter zake van de door hem betaalde rente 52% van € 11.500, hetgeen neer komt op € 5.980. Echter, in 2015 bedraagt het aangepaste tarief 51%. Hierdoor is het fiscale voordeel geen € 5.980, maar € 5.865 (51% van € 11.500). Het verschil van € 115 is het bedrag dat B is verschuldigd als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**B is het tabeltarief verschuldigd over € 63.500 alsmede een additioneel belastingbedrag van € 115 als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.**

#### *Voorbeeld 6*

B's belastbare inkomen uit werk en woning voor aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning (maar inclusief EWF) bedraagt in 2016 € 62.000. B's belastbare inkomen uit werk en woning na toepassing van de eigenwoningregeling bedraagt € 53.250. B trekt derhalve € 5.000 aan rente af tegen het tarief in de vierde schijf en krijgt dientengevolge te maken met de tariefsaanpassing. Zonder tariefsaanpassing bedraagt het fiscale voordeel ter zake van de door hem betaalde rente 42% van € 3.750 en 52% van € 5.000, hetgeen neer komt op € 4.175. Echter, in 2016 bedraagt het aangepaste tarief 50,5%. Hierdoor is het fiscale voordeel geen € 4.175, maar € 4.100 (42% van € 3.750 en 50,5% van € 5.000). Het verschil van € 75 is het bedrag dat B is verschuldigd als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

**B is het tabeltarief verschuldigd over € 53.250 alsmede een additioneel belastingbedrag van € 75 als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.**

Het *aangepaste tarief* wordt verminderd totdat het gelijk is aan het tarief in de derde schijf. Bij een gelijkblijvende tariefstructuur zou het *aangepaste tarief* worden teruggebracht naar 42%. In de aangenomen motie Zijlstra/Samsom<sup>47</sup> is echter expliciet het percentage van 38 genoemd. Zonder aanvullende maatregelen zou de in dit wetsvoorstel opgenomen en rechtstreeks uit het regeerakkoord voortvloeiende insteek, niet leiden tot een in die motie genoemd *aangepast tarief* van 38%. Om die reden wordt in dit wetsvoorstel de opbrengst van de op 1 januari 2013 ingevoerde aflossingseis voor zover deze betrekking heeft op de periode vanaf 1 januari 2018, conform hetgeen daarover is opgemerkt in de CPB-doorrekening van het regeerakkoord<sup>48</sup>, teruggesluisd in de vorm van een stapsgewijze verlaging van het (gecombineerde) tarief in de tweede

<sup>47</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 410, nr. 32.

<sup>48</sup> In het Begrotingsakkoord 2013 is besloten tot een versobering van de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe gevallen (dit heeft geresulteerd in *de introductie van de aflossingseis per 1 januari 2013*). In het financieel kader van het Regeerakkoord wordt de opbrengst van deze maatregel ingezet voor een geleidelijke verlaging van de loon- en inkomstenbelasting. Zie bladzijde 14 van de CPB notitie «Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord» (raadpleegbaar via navolgende link: <http://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-notitie-29okt2012-analyse-economische-effecten-financieel-kader-regeerakkoord.pdf>). Dit is in gelijke zin opgemerkt door de Minister voor Wonen en Rijksdienst tijdens de plenaire behandeling van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning op 15 november 2012 in de Tweede Kamer der Staten-Generaal: «De opbrengst van 5 miljard wordt teruggegeven in de vorm van een lagere inkomstenbelasting. Dat is ook te zien in de doorrekening van het Centraal Planbureau.» (Handelingen II 2012/13, 33 405, nr. 23, item 7, blz. 23-7-40). Dit is nogmaals herhaald in de memorie van antwoord (Kamerstukken I 2012/13, 33 405, C, blz. 9).



schijf en het tarief in de derde schijf van 42% naar 38%. De hiervoor ter beschikking staande structurele budgettaire opbrengst van € 5,1 miljard is hiervoor, naar de huidige inzichten, toereikend. Naar de huidige inzichten is voor de verlaging van het (gecombineerde) tarief in de tweede schijf en het tarief in de derde schijf structureel € 4,5 miljard benodigd. Hierdoor worden regeerakkoord en motie Zijlstra/Samsom in balans gebracht en wordt, wederom bij een gelijkblijvende tariefstructuur, in 28 stappen van 0,5%-punt vanaf 2041 een *aangepast tarief* bereikt van 38%. Het resterende structurele bedrag van omstreeks € 600 miljoen wordt vanaf 2041 ingezet voor verlenging van de derde schijf.

Tegenover de invoering van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning staat – conform de motie Zijlstra/Samsom – dat de opbrengst als gevolg van die tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning één-op-één wordt teruggesluisd in de vorm van de verlenging van de derde schijf. Ook deze terugsluis vormt onderdeel van dit voorstel van wet. Van deze terugsluis profiteert met name de door de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning getroffen groep omdat het aandeel belastingplichtigen dat aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning vergeldt tegen het tarief in de vierde schijf als percentage van het totaal aan belastingplichtigen waarvoor het tarief in de vierde schijf het marginale tarief is, in vergelijking met de situatie in de eerste, tweede en derde schijf, hoog is. Deze maatregel geldt voorts voor alle eigenwoningbezitters die aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning vergelden tegen het tarief in de vierde schijf en raakt dus alle zogenoemde «bestaande» en «nieuwe gevallen». Aangezien de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning zeer geleidelijk wordt ingevoerd en de opbrengst daarvan zo veel mogelijk naar de door de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning getroffen groep wordt teruggesluisd, zijn de inkomenseffecten, zeker de eerste jaren, beperkt en kan de maatregel met onmiddellijke werking ingaan. Om die reden acht de regering, anders dan bij de introductie van de aflossingseis, eerbiedigende werking voor zogenoemde «bestaande gevallen» niet noodzakelijk.

De tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning heeft gevolgen voor alle aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning voor zover deze kosten worden afgetrokken tegen het tarief in vierde schijf. Het gaat dus niet enkel om eigenwoningrente die in aftrek wordt gebracht (meestal de hypotheekrenteaftrek genoemd), maar ook om rente van restschulden, kosten van geldleningen zoals advies- en bemiddelingskosten alsmede periodieke betalingen met betrekking tot erfpacht, opstal of beklemming. Op deze manier wordt geen fiscaal gedreven voorkeur gecreëerd voor kosten of periodieke betalingen met betrekking tot erfpacht, opstal of beklemming boven eigenwoningrente. Hierdoor kan worden voorkomen dat als gevolg van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning constructies worden opgezet om rente als het ware om te vormen tot kosten van geldleningen of periodieke betalingen met betrekking tot erfpacht, opstal of beklemming.<sup>49</sup> Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning geen gevolgen heeft voor voordelen uit eigen woning, zoals het eigenwoningforfait, de inkomsten uit tijdelijke verhuur en (relevant voor «bestaande gevallen») het belastbare deel van een uitkering uit een KEW. Dat betekent dat deze voordelen na inwerkingtreding van deze wet nog steeds tegen het tarief van de vierde schijf worden belast. Dit heeft onder andere tot gevolg dat belastingplichtigen die gebruik kunnen maken van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (de zogenoemde «Hillen-aftrek») ook gevolgen kunnen ondervinden van de tariefsaanpassing indien zij nog een

<sup>49</sup> Zie in gelijke zin de memorie van toelichting bij de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, blz. 12, 13 en 14).

(beperkte) eigenwoningschuld hebben. Overigens is dat, als vanzelfsprekend, niet het geval voor zover de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning niet tegen het tarief in de vierde schijf in aftrek worden gebracht of in het geval er in het geheel geen aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aftrek worden gebracht, omdat de gehele schuld is afgelost. Het voorgaande betekent dat veruit de meeste belastingplichtigen die gebruik maken van de Hillen-aftrek niet geraakt zullen worden door de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning. Ter illustratie wordt erop gewezen dat 80% van deze groep geen eigenwoningschuld meer heeft en dat hoogstens een kleine minderheid van de resterende 20% de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning aftrekt tegen het tarief in de vierde schijf. Voor zover belastingplichtigen uit deze groep wel worden geraakt door de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning, ervaren zij een prikkel om de resterende, geringe, eigenwoningschuld in het geheel af te lossen. Dat past binnen het bredere doel om schulden van burgers te verlagen.

#### 4. Budgettaire aspecten

In tabel 2 zijn de budgettaire gevolgen van dit wetsvoorstel ten aanzien van de huursector weergegeven:

**Tabel 2 Opbrengst verhuurderheffing 2014–2017 (in mln €):**

	2014	2015	2016	2017
Verhuurderheffing	1.165	1.355	1.520	1.700

Met de maatregelen zoals overeengekomen in het woonakkoord is een voldoende financiële basis geboden voor de in het regeerakkoord voorgenomen heffing voor verhuurders vanaf 2014. Zoals hiervoor genoemd zal wel in verband met de beperking van de maximale huurstijging voor hogere inkomens, en de daarmee gepaard gaande beperktere stijging van de verdien capaciteit van verhuurders, de verhuurderheffing ten opzichte van het regeerakkoord een minder snelle oploop kennen. De heffing zal oplopen tot € 1,7 miljard in 2017. Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als voorzien in het regeerakkoord.<sup>50</sup>

In tabel 3 zijn voorts de budgettaire gevolgen van dit wetsvoorstel voor de koopsector weergegeven:

**Tabel 3 Budgettaire gevolgen maatregelen koopwoningmarkt onderhavige wetsvoorstel (in mln €):**

	2013	2014	2015	Struc.
Herstel onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies n.a.v de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning	- 1	- 1	- 1	- 1
Tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning	-	45	89	770
Terugsluis in vorm van verlenging derde schijf	-	- 45	- 89	- 770
Terugsluis opbrengst introductie aflossingseis in vorm van verlaging tarief tweede en derde schijf	0	0	0	- 4.500

<sup>50</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42, blz. 4.

	2013	2014	2015	Struc.
Terugsluis opbrengst introductie aflossingseis in vorm van verlenging derde schijf	0	0	0	- 600
<b>Totaal</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>	<b>- 5.101</b>

De maatregelen die zien op het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning treden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 in werking. De maatregelen leiden voor bepaalde groepen tot een ruimere toegang tot het overgangsrecht of tot een specifieke uitzondering op de aflossingseis. Bij elkaar genomen wordt de budgettaire derving van deze aanpassingen per saldo geraamd op structureel € 1 miljoen. Deze derving wordt gesaldeerd met de opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning die tot 2018 ten gunste van de schatkist komt.

De budgettaire opbrengst van de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning wordt teruggestruid in de vorm van een verlenging van de derde schijf van de loon- en inkomstenbelasting. De budgettaire gevolgen van de tariefsaanpassing en de terugsluis is daarmee per saldo nihil.

De terugsluis van de opbrengst van de introductie van de aflossingseis vindt plaats vanaf 2018 en leidt in dit wetsvoorstel tot een structurele derving van € 5,1 miljard. Deze terugsluis wordt gedekt uit de opbrengst van de introductie van de aflossingseis die voortvloeit uit de Wet fiscale herziening eigen woning.<sup>51</sup> Het onderhavige wetsvoorstel vormt tezamen met die wet derhalve een budgettair neutraal geheel, met dien verstande dat de opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning die tijdens deze kabinetsperiode wordt gerealiseerd structureel voor het EMU-saldo is bestemd. In onderstaande tabel 4 wordt ten aanzien van de koopmarkt een gesaldeerd overzicht gegeven van dit wetsvoorstel en de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning.

**Tabel 4 Overzicht budgettaire gevolgen maatregelen koopwoningmarkt (in mln €):**

	2013	2014	2015	Struc.
Onderhavige wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning	- 1	- 1	- 1	- 5.101
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>99</b>

## 5. EU-aspecten

De regering ziet de heffingsvermindering (het voorgestelde artikel 1.14) als een maatregel die als staatssteun voor verhuurders kan worden gezien, maar die niet aanmeldingsplichtig is. De maatregel wordt vormgegeven als compensatie voor de kosten die worden gemaakt voor specifiek aangegeven activiteiten. Het uitvoeren van deze activiteiten wordt als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) opgedragen aan alle verhuurders conform de randvoorwaarden van het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van

<sup>51</sup> Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 2.

diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (hierna: Vrijstellingsbesluit DAEB).

Daartoe is in het wetsvoorstel een definitie van de DAEB en voorts een artikel over deze DAEB opgenomen. De belastingplichtige komt uitsluitend compensatie toe voor de activiteiten, genoemd in het voorgestelde artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, juncto het voorgestelde artikel 1.11, tweede lid. Bij ministeriële regeling worden voorts nadere voorschriften gegeven omtrent de berekening, monitoring en herziening van de compensatie, de regeling om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen, en de te voeren administratie inclusief de parameters voor de toerekening van de kosten en inkomsten die betrekking hebben op de DAEB in relatie tot de indiening van de aanvraag voor de heffingsvermindering. Voorts wordt nog de duur van deze activiteiten vermeld en het Vrijstellingsbesluit DAEB aangehaald.

Nu voormelde activiteiten worden aangemerkt als vallende onder het Vrijstellingsbesluit DAEB, hoeven deze niet bij de Europese Commissie te worden aangemeld voor de beoordeling van staatssteunaspecten.

Voor zover dit wetsvoorstel betrekking heeft op de koopsector, bevat dit wetsvoorstel geen EU-aspecten.

## *6. Uitvoeringsaspecten*

### *Uitvoeringsaspecten verhuurderheffing*

Zoals eerder aangegeven in deze memorie van toelichting bouwt de in het onderhavige wetsvoorstel vervatte verhuurderheffing voor 2014 en volgende jaren voort op de over 2013 geldende Wet verhuurderheffing. Uitgangspunt is dus ook de wijze van uitvoering zoals beschreven in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Verhuurderheffing, inclusief de daarin opgenomen uitvoeringskosten. Kern van dit uitvoeringsproces is een zo eenvoudig mogelijk vormgegeven heffing die kwalificeert als een rijksbelasting en derhalve wordt geheven door de Rijksbelastingdienst.

De verhuurderheffing wordt vormgegeven als een heffing die moet worden voldaan op aangifte. Binnen de Belastingdienst wordt gewerkt aan een digitale omgeving voor burgers en bedrijven. De verhuurderheffing wordt meegenomen in deze ontwikkelingen. Bij de uitvoering daarvan zal gebruik worden gemaakt van de daarmee beschikbaar komende functionaliteiten. De Belastingdienst verleent daarmee een dienst, die het doen van aangifte verhuurderheffing kan vergemakkelijken maar de verhuurder in de gereguleerde sector overigens niet ontslaat van zijn verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de door hem in te dienen aangifte en van de voldoening van het verschuldigde bedrag. Ten behoeve van de grotere verhuurders zal een business-to-business aangifte mogelijk worden gemaakt, waarmee deze belastingplichtigen direct vanuit hun eigen systemen aangifte kunnen doen. Daarnaast geldt dat het doen van aangifte uitsluitend langs elektronische weg kan geschieden. Op deze wijze worden de kosten voor de uitvoering zo beperkt mogelijk gehouden.

Nieuw element in de verhuurderheffing 2014 is de voorgestelde mogelijkheid van een heffingsvermindering voor specifieke investeringen. In verband met de toepassing van deze heffingsvermindering dienen de processen die de Belastingdienst in het leven heeft geroepen voor de verhuurderheffing 2013 te worden aangepast. Hiermee zijn eenmalige

---

Kamerstukken II 2012/13, 33 407, nr. 3.

automatiseringskosten gemoeid. Daarnaast is structureel extra capaciteit nodig om de heffingsvermindering toe te passen als onderdeel van het uitvoeringsproces van de verhuurderheffing.

De werkzaamheden rond het verlenen van de heffingsvermindering zullen namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst worden uitgevoerd door Agentschap NL. Een verhuurder die voornemens is een investering te plegen waarmee hij voor heffingsvermindering in aanmerking wil komen, dient hiertoe een aanvraag in. Als de aanvraag gehonoreerd wordt, wordt het betreffende deel van het budget voor deze verhuurder gereserveerd. De verhuurder wordt door middel van een voorlopige toekenning van deze reservering in kennis gesteld. Na afronding van de investeringsactiviteiten wordt bij Agentschap NL een definitieve toekenning gevraagd; met deze definitieve toekenning kan de verhuurder bij de aangifte voor de verhuurderheffing aangeven dat hij in aanmerking komt voor heffingsvermindering tot het op de definitieve toekenning vermelde bedrag; deze vermindering kan hij met het bedrag van de heffing verrekenen.

Voor de categorieën nieuwbouw, grootschalige verbouw en kantoorombouw wordt als voorwaarde gesteld dat de werkzaamheden afgerond moeten zijn binnen 5 jaar na de melding van het voornemen tot investeren; voor sloop, samenvoeging en kleinschalige verbouw ligt deze termijn op 3 jaar.

Bij ministeriële regeling wordt aangegeven welke bewijsstukken een verhuurder dient te overleggen bij aanvraag van een heffingsvermindering en bij gereedmelding van de investering. De definitieve toekenning die recht geeft op verrekening van de heffingsvermindering met de verhuurderheffing heeft een geldigheid van 3 jaar. In deze 3 jaar kan de toekenning in de aangifte voor de verhuurderheffing worden betrokken. De belastingplichtige kan er met inachtneming van deze geldigheidsduur voor kiezen de verrekening uit te stellen, en indien nodig (als in een jaar minder heffing verschuldigd is dan de tegemoetkoming waarop op grond van de heffingsvermindering recht bestaat) over meerdere jaren te spreiden.

De heffingsvermindering betreft een tijdelijke regeling, wat betekent dat het alleen in de periode van 2014 tot en met 2017 mogelijk is het voornemen tot investeren te melden en hiermee een aanvraag voor de faciliteit in te dienen. Gezien de hierboven genoemde termijnen van 3 en 5 jaar betekent dit dat tot uiterlijk 2022 het mogelijk is afgeronde investeringen af te melden en daadwerkelijk recht op heffingsvermindering te verwerven. Uiteindelijk is verrekening met de verhuurderheffing tot en met 2025 mogelijk.

#### *Uitvoeringsaspecten maatregelen koopwoningmarkt*

De wijzigingen die voortvloeien uit het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning, brengen geen extra uitvoeringskosten met zich mee.

De tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning vergt uitsluitend een eenmalige aanpassing van de systemen van de Belastingdienst.

De uitvoeringskosten van de Belastingdienst en Agentschap NL voor de verschillende elementen van het voorliggende wetsvoorstel zijn in tabel 5 weergegeven:

**Tabel 5 Overzicht uitvoeringskosten (in mln €):**

	2014	2015	2016	2017	2018
Aanpassing ict i.v.m. tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kosten verhuurderh. 2013	5,8	5,0	4,3	4,0	4,0
<b>Gevolgen invoering heffingsvermindering verhuurderheffing</b>					
Aanpassing ict	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Extra kosten vanwege heffingsvermindering	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>Totale kosten Belastingdienst</b>	<b>6,7</b>	<b>5,2</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>
Kosten Agentschap NL	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0
<b>Uitvoeringskosten totaal</b>	<b>8,7</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>

## 7. Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

### Verhuurderheffing

Door via de WOZ-beschikking aan te sluiten bij bestaande waardebeoordelingen en, zoals ook hierboven beschreven, de verhuurderheffing mee te nemen in de ontwikkeling van een digitale omgeving voor burgers en bedrijven zijn de administratieve lasten voor de verhuurder in de gereguleerde sector minimaal.

Ook wordt het aantal verhuurders dat met de heffing te maken krijgt beperkt door alleen verhuurders van meer dan tien woningen in de gereguleerde sector in de heffing te betrekken. In de administratie van de verhuurders zullen naar verwachting ook slechts beperkte wijzigingen aangebracht hoeven te worden. Grotere verhuurders kunnen dit in een geautomatiseerd gegevenssysteem verwerken, kleinere verhuurders zullen dit over het algemeen minder geautomatiseerd in hun administratie verwerken. Deze voor de heffing benodigde wijzigingen zullen door de betrokken verhuurders overigens al zijn aangebracht vanwege de heffing op grond de Wet verhuurderheffing over het kalenderjaar 2013. In dit verband zijn de initiële kosten rond dit wetsvoorstel al in 2013 gemaakt. Daarom wordt in onderstaande cijfers ten aanzien van het onderhavige wetsvoorstel alleen van de jaarlijkse, structurele administratieve lasten uitgegaan. In totaal worden de administratieve lasten geschat op circa € 2 miljoen per jaar (€ 0,4 miljoen voor de grote verhuurders en € 1,6 miljoen voor de kleinere verhuurders). Daarnaast zijn er administratieve lasten verbonden aan de tijdelijke heffingsvermindering. Deze bedragen gemiddeld € 0,22 miljoen per jaar over de periode 2014–2022.

### Maatregelen koopwoningmarkt

De wijzigingen die voortvloeien uit het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning, brengen geen (additionele) gevolgen voor de administratieve lasten met zich mee ten opzichte van de administratieve lasten die zijn opgenomen in de toelichting bij die wet.

De in dit wetsvoorstel opgenomen tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning brengt geen administratieve lasten met zich mee, doordat de gevolgen hiervan automatisch door het aangifteprogramma worden verwerkt bij het doen van de aangifte.

## **II. Artikelsgewijze toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Verhuurderheffing over 2014 en volgende jaren**

#### **Artikel 1.1**

In het voorgestelde artikel 1.1 is de reikwijdte van de voorgestelde verhuurderheffing bepaald. De verhuurderheffing wordt geheven van de in artikel 1.4 bedoelde belastingplichtigen.

#### **Artikel 1.2**

##### *Eerste lid*

In het voorgestelde artikel 1.2, eerste lid, zijn enige algemene begripsbepalingen opgenomen die gelden voor de toepassing van de verhuurderheffing. Voor zover nodig worden deze hierna worden toegelicht. De verhuurderheffing is een rijksbelasting die van rijkswege door de rijksbelastingdienst wordt geheven. Voor de heffing en inning daarvan gelden daarom tevens de toepasselijke artikelen van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR), de Invorderingswet 1990, de Kostenwet invordering rijksbelastingen, alsmede de op die artikelen berustende bepalingen.

##### *Compensatie en diensten van algemeen economisch belang (onderdelen a en b)*

Voor de uitvoering van de DAEB kan de verhuurder staatssteun ontvangen. Tot de compensatie wordt op grond van het Vrijstellingsbesluit DAEB gerekend: de heffingsvermindering, bedoeld in het voorgestelde artikel 1.10. De voorgestelde begripsomschrijving sluit hier op aan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder hoofdstuk 5. EU-aspecten en de artikelsgewijze toelichting bij artikel 1.14.

##### *Huurwoning (onderdeel d)*

De verhuurderheffing wordt geheven over in Nederland gelegen onroerende zaken als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), die voor de verhuur zijn bestemd, mits de huurprijs van die onroerende zaken, zijnde woningen, niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens (tevens de liberalisatiegrens), behoren tot de «vrije sector». Deze woningen zijn van de verhuurderheffing uitgesloten. Dit laatste geldt eveneens voor onzelfstandige wooneenheden en huurwoningen die worden verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden. Het gaat, samengevat, om woningen dienend tot hoofdverblijf en woningen met praktijkruimte, uitgezonderd zijn recreatiewoningen en overige woningen. Dit komt overeen met de objectcodes 10, 11, en 12 die in het kader van de uitvoering van de ministeriële regeling standaarduitwisselingsformaat in het kader van de Wet WOZ worden gebruikt.

##### *WOZ-waarde (onderdeel f)*

Artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) bepaalt dat de gemeente waarin een onroerende zaak is gelegen de waarde daarvan vaststelt bij een voor bezwaar vatbare beschikking. De vastgestelde waarde geldt voor een kalenderjaar. De waarde van een onroerende



zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet WOZ). De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt (artikel 24, eerste lid, van de Wet WOZ). De op 1 januari 2014 verschuldigde verhuurderheffing wordt dus bijvoorbeeld berekend over de voor het jaar 2014 vastgestelde waarde van die huurwoningen bepaald naar de peildatum 1 januari 2013.

#### *Tweede lid*

In het voorgestelde tweede lid zijn enkele begripsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op de heffingsvermindering die bij het doen van bepaalde investeringen van toepassing is. Voor de duidelijkheid zijn deze in chronologische procesvolgorde geplaatst.

#### *Voorgenomen investering (onderdeel b)*

Alvorens sprake kan zijn van een gerealiseerde investering moet eerst sprake zijn van een voorgenomen investering. Voorgenomen investeringen betreffen alleen de in dit onderdeel genoemde activiteiten die na de ingangsdatum van de verhuurderheffing worden gedaan. De voorgenomen investeringen moeten bestaan uit de bouw van huurwoningen, grootschalige of kleinschalige verbouw van huurwoningen, verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen, sloop van huurwoningen of samenvoeging van huurwoningen tot een beperkter aantal huurwoningen. Voor de goede orde wordt nog vermeld dat het hier huurwoningen betreft met een huurprijs onder de zogenoemde liberalisatiegrens (zie het voorgestelde eerste lid, onderdeel d).

Voor een toelichting op de keuze van deze categorieën van (voorgenomen) investeringen wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

#### *Voorlopige investeringsverklaring (onderdeel c)*

De Minister voor Wonen en Rijksdienst geeft een voorlopige investeringsverklaring af aan de hand van een bij hem aangemelde voorgenomen investering die aan de voorwaarden voor het afgeven van een zodanige verklaring voldoet. De verklaring behelst een beschrijving van de voorgenomen investering en het voorlopige bedrag aan heffingsvermindering dat wordt toegekend zodra de investering daadwerkelijk dienovereenkomstig is gerealiseerd.

#### *Gerealiseerde investering (onderdeel d)*

Onder gerealiseerde investering wordt verstaan een gerealiseerde activiteit ter uitvoering van een voorgenomen investering. Verwezen wordt naar de toelichting op het tweede lid, onderdeel b, en naar paragraaf 2.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

#### *Definitieve investeringsverklaring (onderdeel e)*

De definitieve investeringsverklaring behelst de verklaring van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst dat de investering waarvoor een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven, is gerealiseerd en het daarmee op grond van het voorgestelde artikel 1.11 corresponderende bedrag aan heffingsvermindering.

### **Artikel 1.3**

Ter zake van één huurwoning kunnen er meerdere genothebbers zijn. Bijvoorbeeld echtgenoten die samen het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht hebben van een huurwoning. Voor de verhuurderheffing wordt een dergelijke huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking van die huurwoning is bekendgemaakt (zie artikel 24, vierde lid, van de Wet WOZ). Dit is veelal de oudste genothebber. Deze huurwoning telt dus bij hem of haar mee bij de beantwoording van de vraag of hij of zij belastingplichtig is voor de verhuurderheffing. Artikel 1.3 is tevens van belang voor de toepassing van artikel 1.6.

### **Artikel 1.4**

Het voorgestelde artikel 1.4 regelt de belastingplicht. Belastingplichtig voor de verhuurderheffing is degene die bij aanvang van het desbetreffende kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan tien huurwoningen in de gereguleerde sector. De toestand bij aanvang van het kalenderjaar is bepalend. Het is mitsdien niet relevant of de belastingplichtige na aanvang van een kalenderjaar niet meer het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van één of meerdere huurwoningen en daardoor niet meer de drempel van meer dan tien huurwoningen overschrijdt. Evenmin is relevant of een verhuurder na aanvang van een kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een huurwoning verkrijgt en daardoor de drempel overschrijdt. Dit laatste kan uiteraard wel tot belastingplicht per de aanvang van het volgende kalenderjaar leiden.

### **Artikelen 1.5 en 1.6**

De verhuurderheffing wordt op grond van het voorgestelde artikel 1.5 geheven over het belastbare bedrag. Dit is op grond van het voorgestelde artikel 1.6 de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen waarvan de belastingplichtige, met inachtneming van artikel 1.3, bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. Dit kan ook worden uitgedrukt met de volgende formule:

$$A - \{(A: B) \times 10\}$$

in welke formule voorstelt:

A: de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen, waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft;

B: het aantal huurwoningen, waarvan de belastingplichtige bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft.

Bij het bepalen van het belastbare bedrag wordt dus een vermindering verleend gelijk aan tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van de desbetreffende belastingplichtige.

De verhuurderheffing wordt berekend over de som van de op grond van artikel 22 van de Wet WOZ voor het kalenderjaar vastgestelde WOZ-waarden van de huurwoningen. De Belastingdienst is als afnemer van het WOZ-waardegegeven lijdelijk met betrekking tot het tot stand komen van de WOZ-waarde en de wijze waarop die waarde tot stand komt. De Belastingdienst is eveneens lijdelijk met betrekking tot de vraag of de WOZ-waarde moet worden toegepast voor – in dit geval – de

verhuurderheffing<sup>53</sup>. De vastgestelde WOZ-waarde kan nadien worden herzien, hetzij neerwaarts bij een beslissing op bezwaar, ingevolge een rechterlijke uitspraak, dan wel in de vorm van een ambtshalve vermindering, hetzij opwaarts op grond van artikel 27 van de Wet WOZ. Omdat de WOZ-waarde als grondslag dient voor de verhuurderheffing heeft een herziening van de vastgestelde WOZ-waarde gevolgen voor de heffing. Indien de WOZ-waarde wordt verminderd, kan de verhuurderheffing dienovereenkomstig worden verlaagd, hetzij via een ambtshalve vermindering als bedoeld in artikel 65 van de AWR, hetzij bij uitspraak op een tijdig bezwaar tegen de eigen aangifte verhuurderheffing. Bij vermeerdering van de WOZ-waarde zal worden nageheven.

### **Artikel 1.7**

In het jaar 2014 bedraagt de beoogde opbrengst van de verhuurderheffing € 1,165 miljard. Rekening houdend met de financiering van de investeringsvermindering (€ 70 miljoen per jaar in de periode 2014–2017) bedraagt op grond hiervan de verhuurderheffing ingevolge het voorgestelde artikel 1.7 0,381 procent van het belastbare bedrag, bedoeld in artikel 1.6.

### **Artikel 1.8**

Het voorgestelde artikel 1.8 bepaalt dat de verhuurderheffing op 1 januari van een kalenderjaar verschuldigd wordt. Op 1 januari zijn de WOZ-waarden van de huurwoningen waarover de verhuurderheffing wordt geheven nog niet bekend. Om deze reden en tevens om de belastingplichtige in de gelegenheid te stellen om in de loop van het heffingsjaar gerealiseerde investeringen tijdig aan te melden om in dat jaar een heffingsvermindering te kunnen toepassen, voorziet het voorgestelde artikel 1.9 in een aangifte- en betalingstermijn van negen maanden.

### **Artikel 1.9**

Het eerste lid van het voorgestelde artikel 1.9 bepaalt dat de verhuurderheffing op aangifte voldaan moet worden. Op grond van artikel 19, derde lid, van de AWR zou de verschuldigde heffing binnen één maand na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan overeenkomstig de aangifte aan de ontvanger moeten worden betaald. Op grond van artikel 10, tweede lid, van de AWR stelt de inspecteur voor het doen van aangifte een termijn van ten minste een maand. Omdat de verhuurderheffing wordt geheven over de WOZ-waarden van de huurwoningen en de WOZ-beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt, zijn deze termijnen van een maand voor de verhuurderheffing te kort. Daarom wordt in het voorgestelde artikel 1.9, tweede en derde lid, zowel voor het doen van aangifte als voor de betaling overeenkomstig die aangifte een langere termijn, van (ten minste respectievelijk ten hoogste) negen maanden, dus tot 1 oktober, voorgesteld.

### **Artikel 1.10**

In het voorgestelde artikelen 1.10 is bepaald hoe de heffingsvermindering door de belastingplichtige met de verhuurdersheffing moet worden verrekend.

---

<sup>53</sup> Zie de memorie van toelichting bij de Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken, Kamerstukken II 1996/97, 10 037, nr. 3, blz. 11 en 35.

De belastingplichtige kan een heffingsvermindering verrekenen met een verschuldigde verhuurderheffing. De heffingsvermindering vermeld in een definitieve investeringsverklaring kan verrekend worden tot 3 jaar na het kalenderjaar waarin de dagtekening van deze verklaring is gelegen. De belastingplichtige dient in beginsel het gehele bedrag van de heffingsvermindering vermeld in de definitieve investeringsverklaring te verrekenen met de in het jaar van verrekening verschuldigde verhuurderheffing. Echter het bedrag van de heffingsvermindering mag nooit hoger zijn de verschuldigde verhuurdersheffing. Met andere woorden: het te verrekenen bedrag aan heffingsvermindering belooft maximaal het bedrag van de verschuldigde heffing. Uitsluitend in het geval dat de heffingsvermindering hoger is dan de verhuurderheffing in een kalenderjaar, kan de belastingplichtige het deel van het bedrag dat hij in enig jaar niet in mindering kon brengen op de verhuurdersheffing, in mindering brengen over een van volgende kalenderjaren, maar niet later dan in het heffingsjaar dat ten hoogste drie jaren ligt na het jaar van de dagtekening van de definitieve investeringsverklaring. Met andere woorden: een definitieve investeringsverklaring mag in een opvolgend jaar worden «verzilverd». De belastingplichtige mag de in een definitieve investeringsverklaring vermelde heffingsvermindering echter alleen dan in gedeelten over meerdere jaren in mindering brengen, indien hij daartoe genoodzaakt is omdat het niet mogelijk is die verklaring in één keer te verzilveren. Dat kan uitsluitend gebeuren tot en met het derde jaar na het jaar van dagtekening van die verklaring.

#### **Artikel 1.11**

In het voorgestelde artikel 1.11, eerste lid, zijn de bedragen aan heffingsvermindering per categorie gerealiseerde investeringen opgenomen. De in het voorgestelde artikel 1.11, tweede lid, onderdeel b, opgenomen beperking van het geografische toepassingsbereik heeft betrekking op de zogenoemde topkrimpgebieden, gelegen in de provincies Groningen, Zeeland en Limburg, en op Rotterdam-Zuid. Op de keuze hiervoor is in paragraaf 2.5 van het algemene deel van deze memorie van toelichting ingegaan.

In het voorgestelde artikel 1.11, derde lid, wordt een relatie gelegd tussen de in het eerste lid genoemde bedragen en de daarvoor bestemde ruimte in de rijksbegroting. In totaal is € 280 miljoen beschikbaar voor de investeringsvermindering. Er kunnen situaties ontstaan waarin dat bedrag hetzij dreigt te worden overschreden, hetzij, bijvoorbeeld doordat de bedragen in het eerste lid zo laag zijn gesteld dat investeringen daardoor niet van de grond komen, naar verwachting niet zal worden uitgeput. Afhankelijk van het (vermoedelijke) bedrag aan toe te kennen of toegekende heffingsvermindering kan de Minister voor Wonen en Rijksdienst bij ministeriële regeling de in het artikel 1.11, eerste lid, opgenomen bedragen hoger, lager of op nihil stellen.

Het vierde lid, eerste volzin, geeft de bevoegdheid om het toepassingsbereik van de investeringsfaciliteit op verschillende manieren nader te regelen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur zal in elk geval de afbakening tussen grootschalige en kleinschalige verbouw van huurwoningen worden geregeld, en kan, bijvoorbeeld door het regelen van kostenplafonds, de omvang van bepaalde categorieën investeringen worden begrensd. Een nadere preciezere gebiedsaanduiding van de betrokken gebieden in Rotterdam-Zuid, waaronder het noemen van postcodegebieden, kan geschieden bij ministeriële regeling (tweede zin).

## **Artikelen 1.12 en 1.13**

In de voorgestelde artikelen 1.12 en 1.13 is bepaald hoe de aanmeldingsprocedure met betrekking tot de voorgenomen investering en de gerealiseerde investering verloopt. Voorts zijn in die artikelen de gronden voor het afgeven van een (voorlopige/definitieve) investeringsverklaring opgenomen, zijn de gevallen geregeld waarin een voorlopige investeringsverklaring vervalt en is geregeld in welke gevallen een (voorlopige/definitieve) investeringsverklaring kan worden ingetrokken.

### **Artikel 1.12**

In het voorgestelde artikel 1.12, eerste lid, is allereerst de tijdelijkheid van deze regeling aangegeven. De regeling met betrekking tot de heffingsvermindering geldt alleen voor aanmeldingen op grond van dit artikellid die uiterlijk op 31 december 2017 zijn ingediend.

Een voorgenomen investering moet digitaal («langs elektronische weg») worden aangemeld op een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier dat bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst moet worden ingediend. Bij die ministeriële regeling worden ook (andere) regels gesteld over de wijze van aanmelding, over welke gegevens bij die aanmelding moeten worden verstrekt en op welke wijze dat moet gebeuren (het voorgestelde artikel 1.12, tweede lid). Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het overleggen van bepaalde vergunningen teneinde een te verrichten investering te onderbouwen.

Het voorgestelde artikel 1.12, derde lid, bevat de gevallen waarin een voorlopige investeringsverklaring wordt afgegeven. Onderdeel a houdt verband met de aard van de voorgenomen investering. Deze dient aan de criteria te voldoen als opgenomen in de artikelen 1.2, tweede lid, onderdeel b, en 1.11, tweede lid, en in de op grond van artikel 1.11, vierde lid, gestelde nadere regels. Ook wordt een voorlopige investeringsverklaring alleen afgegeven indien niet aannemelijk is dat ter verkrijging van die verklaring gegevens of bescheiden zijn verstrekt die zodanig onjuist of onvolledig zijn dat op de aanmelding een andere beslissing zou zijn genomen indien bij de beoordeling daarvan de juiste en volledige gegevens of bescheiden bekend zouden zijn geweest (het voorgestelde onderdeel b).

In het voorgestelde artikel 1.12, vierde en vijfde lid, zijn de gronden opgenomen waarop een voorlopige investeringsverklaring vervalt dan wel kan worden ingetrokken. In het voorgestelde vierde lid is bepaald dat een voorlopige investeringsverklaring vervalt indien de investeringen, bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1°, 2° en 3°, en de investeringen, bedoeld in de subonderdelen 4°, 5° en 6° van dat onderdeel, niet als investering zijn aangemeld binnen vijf onderscheidenlijk drie jaar nadat de betrokken voorgenomen investering is aangemeld. Dit is om te voorkomen dat de belastingplichtige te lang wacht met het daadwerkelijk realiseren en als investering aanmelden van een voorgenomen investering. De intrekingsgronden zijn rechtstreeks ontleend aan het derde lid.

In het voorgestelde artikel 1.12, zesde lid, is, om elke twijfel daarover weg te nemen, bepaald dat de voorlopige investeringsverklaring een besluit is in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en dus langs die weg voor bezwaar en beroep vatbaar is. Die wet is ook overigens op de procedure van toepassing, wat onder meer betekent dat de termijn waarop de Minister voor Wonen en Rijksdienst over het afgeven van een voorlopige investeringsverklaring beslist zes weken bedraagt, dat de indiener van de voorgenomen investering de gelegenheid krijgt om

ontbrekende gegevens aan te vullen en dat in geval van een dergelijke aanvulling de genoemde beslistermijn wordt geschorst tot het tijdstip dat die aanvulling is ontvangen.

### **Artikel 1.13**

Een vergelijkbare procedure als in het voorgestelde artikel 1.12 wordt in artikel 1.13 voorgesteld bij het afgeven van een definitieve investeringsverklaring door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, nadat de belastingplichtige een gerealiseerde investering heeft aangemeld. De ministeriële regeling, bedoeld in artikel 1.12, tweede lid, heeft blijkens de tweede zin van het voorgestelde artikel 1.13, eerste lid, mede betrekking op de wijze waarop de belastingplichtige kan aantonen dat de voorgenomen investering daadwerkelijk is gerealiseerd. Dit is bepalend voor het uiteindelijk door de Minister voor Wonen en Rijksdienst verstrekken van een definitieve investeringsverklaring en daarmee het toekennen van een heffingsvermindering.

In het voorgestelde artikel 1.13, tweede lid, zijn de gevallen genoemd waarin de Minister voor Wonen en Rijksdienst een definitieve investeringsverklaring afgeeft. De gevallen, genoemd in de onderdelen b en c, zijn tevens op de afgifte van de voorlopige investeringsverklaring van toepassing. Daarnaast bevat de bepaling twee gevallen (onderdelen a en d) die uitsluitend op de afgifte van de definitieve investeringsverklaring van toepassing zijn.

Onderdeel a bepaalt dat een definitieve investeringsverklaring alleen wordt afgegeven indien daaraan voorafgaand een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven en deze niet is vervallen of ingetrokken. De definitieve investeringsverklaring moet immers altijd zijn gebaseerd op een investering die reeds via de aanmelding van een voorgenomen investering en een dientengevolge afgegeven voorlopige investeringsverklaring bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst bekend is.

Onderdeel d bepaalt dat voor dezelfde huurwoning niet eerder een definitieve investeringsverklaring met betrekking tot verbouw van die woning mag zijn afgegeven, ongeacht of het om grootschalige of kleinschalige verbouw gaat. Deze voorwaarde beoogt te voorkomen dat een bepaalde huurwoning meerdere keren wordt verbouwd met gebruikmaking van de investeringsfaciliteit. Op die manier zouden bijvoorbeeld een verbouwing die zodanig geschiedt dat kort daarna weer een verbouwing nodig is, en die noodzakelijke opvolgende verbouwing, of beide verbouwingen in geval een verbouwing in twee fasen wordt uitgevoerd, alle onder de investeringsfaciliteit vallen. Het nodeloos vaak uitvoeren van dergelijke ingrepen zou zodoende ten onrechte worden aangemoedigd.

In het voorgestelde artikel 1.13, derde lid, is bepaald dat het in een definitieve investeringsverklaring opgenomen bedrag aan heffingsvermindering niet hoger mag zijn dan het bedrag dat ten aanzien van de betrokken voorgenomen investering is opgenomen in de voorlopige investeringsverklaring. De basis voor het uiteindelijk toekennen van een heffingsvermindering is immers gelegen in de aanmelding van een voorgenomen investering en dientengevolge afgegeven voorlopige investeringsverklaring.

### **Artikel 1.14**

In het voorgestelde artikel 1.14 wordt aan de in het voorgestelde artikel 1.4 bedoelde belastingplichtigen een aantal werkzaamheden opgedragen als diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Deze werkzaam-

heden betreffen het doen van specifieke investeringen in het kader van een drietal maatschappelijk urgente opgaven:

- a. de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid;
- b. de sloop van woningen in krimpggebieden, en
- c. de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

Het verlenen van compensatie voor deze investeringen bestaat uit een heffingsvermindering: een bij wet vastgesteld bedrag per woning voor een aantal met name in de wet opgesomde investeringscategorieën. Deze compensatie wordt in mindering gebracht op de verhuurderheffing van het betreffende kalenderjaar, en, als dit bedrag hoger is dan de verhuurderheffing die is verschuldigd, zo nodig op de verhuurderheffing van het daaropvolgende jaar. Deze heffingsvermindering is uitvoerig toegelicht in het algemeen deel van deze memorie van toelichting (paragraaf 2.5). In het voorgestelde eerste lid wordt aan de belastingplichtige een aantal werkzaamheden opgedragen als DAEB. Hiermee wordt de grens gemarkeerd tussen de werkzaamheden die in het bijzonder in het belang van de volkshuisvesting geacht worden, die niet op normale commerciële grondslagen uitgevoerd kunnen worden en waarvoor daarom compensatie ter beschikking kan komen en de werkzaamheden waarbij dat niet het geval is en die zonder compensatie in concurrentie met andere partijen uitgevoerd moeten worden. Het betreft hier de activiteiten, bedoeld in het voorgestelde artikel 1.2, tweede lid, onderdeel b, onder 1° tot en met 6°, juncto het voorgestelde artikel 1.11, tweede lid. De compensatie, bedoeld in het voorgestelde tweede lid, bestaat uit de heffingsvermindering, bedoeld in het voorgestelde artikel 1.10. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven over het ontvangen van compensatie. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om regels ten aanzien van de bepaling van overcompensatie of de samenloop van diverse soorten compensatie, waarbij sprake zou kunnen gaan zijn van overcompensatie, dit om uitvoering te kunnen geven aan het bepaalde in besluiten van de Europese Commissie met betrekking tot de verlening van staatssteun.

De DAEB moet op grond van het vrijstellingsbesluit voor een beperkte periode worden opgedragen. Daar is met deze opgedragen DAEB ook in voorzien omdat de vermindering van de verhuurderheffing voor vier jaar zal gelden (het voorgestelde derde lid).

De verplichting tot een administratieve scheiding zal, in afwijking van artikel 25d, eerste lid, onderdeel b, van de Mededingingswet voor alle belastingplichtigen gelden (het voorgestelde vierde lid). Zo wordt voldaan aan artikel 5, negende lid, van het Vrijstellingsbesluit DAEB.

Het voorgestelde vijfde lid regelt dat belastingplichtigen voor de DAEB één administratie van baten en lasten dienen bij te houden die is gescheiden van hun administratie met betrekking tot hun andere economische activiteiten. Hierbij is aangesloten op artikel 25b van de Mededingingswet.

Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven over de inrichting van de administratie in verband met de in dit artikel bedoelde administratieve scheiding.

### **Artikel 1.15**

In het voorgestelde artikel 1.15 is het toezicht op de naleving van het bepaalde inzake de verhuurderheffing geregeld. Dit artikel is gebaseerd op het vergelijkbare artikel 3.52a van de Wet op de inkomstenbelasting 2001. Dit houdt in dat de rijksbelastingdienst belast is met het toezicht op de naleving van de belastingwet. Voor het proces rond de investeringsver-



klaring zijn de ambtenaren die de Minister voor Wonen en Rijksdienst daarvoor aanwijst belast met het toezicht op de naleving.

## **Hoofdstuk 2**

### **Artikelen 2.1, 2.2 en 2.3**

Zoals nader toegelicht in paragraaf 2.7 van het algemene deel van deze memorie van toelichting zal de opbrengst van de verhuurderheffing 2014 oplopen tot € 1,7 miljard in 2017.

In de jaren 2015 en 2016 loopt de opbrengst op tot respectievelijk € 1,355 miljard en € 1,520 miljard. Een en ander resulteert in de percentages, genoemd in de artikelen 2.1, 2.2 respectievelijk 2.3. Die percentages worden beïnvloed door de noodzaak van financiering van de investeringsvermindering (€ 70 miljoen per jaar in de periode 2014–2017) en de geraamde ontwikkeling van de WOZ-waarden.

## **Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de Wet inkomstenbelasting 2001**

### **Artikel 3.1**

In dit artikel zijn wijzigingen van de Wet IB 2001 opgenomen in verband met het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Voorgesteld wordt deze wijzigingen terug te laten werken tot en met 1 januari 2013.

*Artikel 3.1, onderdeel A (artikel 3.119a van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

De in dit onderdeel opgenomen wijziging van artikel 3.119a van de Wet IB 2001 bevat een aantal technische aanpassingen en twee inhoudelijke wijzigingen.

In artikel 3.119a, tweede lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001 wordt een grammaticale verbetering gedaan.

In het derde lid van genoemd artikel 3.119a wordt een verkeerde verwijzing hersteld en wordt een tweetal redactionele aanpassingen gedaan. Bij de verwijzing naar de onderdelen a en b ontbreekt per abuis de aanduiding dat het om die onderdelen van het tweede lid gaat. Die aanduiding wordt door de wijziging in de aanhef van artikel 3.119a, derde lid, van de Wet IB 2001 alsnog opgenomen. Verder wordt in de aanhef van artikel 3.119a, derde lid, van de Wet IB 2001 een redactionele aanpassing voorgesteld. Hierdoor wordt aangesloten bij de overige tekst van genoemd artikel 3.119a en is de tekst meer in overeenstemming met de tekst van de onderhavige bepaling zoals deze luidde vóór 2013. Er is dan ook geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder wordt eveneens met het oog op de consistentie «voorafgaande» telkens gewijzigd in «voorafgaand», zoals elders in de onderhavige afdeling 3.6 gebruikelijk is. Ten slotte worden in overeenstemming met de Aanwijzingen voor de regelgeving in het derde lid de aanduidingen «1°.» en «2°.» vervangen door de aanduidingen «a» en «b».

Het voorgestelde artikel 3.119a, vijfde lid, van de Wet IB 2001 betreft een versoepeling voor bepaalde bouwschulden. Voor deze schulden blijven de contractuele en daadwerkelijke aflossingseis (artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel b en c, van de Wet IB 2001) en de informatieplicht (artikel 3.119a, eerste lid, onderdeel d, van de Wet IB 2001) als voorwaarden voor kwalificatie van die schuld als eigenwoningschuld buiten toepassing.

Het gaat om het geval dat een belastingplichtige in een bouwproject gaat deelnemen terwijl de bouw al is begonnen, maar nog niet is voltooid. In dergelijke gevallen kan het zich voordoen dat een koper tijdelijk een rentedragende schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar heeft ten bedrage van de kavelprijs en de reeds vervallen bouwtermijnen. De schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar wordt gewoonlijk niet in de vorm van een leningovereenkomst met annuïtaire aflossingsverplichting overeengekomen, maar is eerder een vorm van uitstel van betaling. De schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar kwalificeert daardoor in beginsel niet als eigenwoningschuld en de bouwrente is daarom niet aftrekbaar als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning. Genoemde schuld wordt meestal bij de levering van de onroerende zaak vervangen door de uiteindelijk hypothecaire schuld van de belastingplichtige.

Door het bepaalde in het voorgestelde artikel 3.119a, vijfde lid, van de Wet IB 2001 geldt voor deze schulden tijdelijk geen contractuele en daadwerkelijke aflossingsverplichting. Daarom wordt in deze periode ook afgezien van de toepassing van de informatieplicht. Daarnaast telt de periode waarover de bouwrente wordt berekend niet mee voor de maximale looptijd van 360 maanden en de maximale termijn van 360 maanden waarin een eigenwoningschuld verplicht ten minste annuïtair moet worden afgelost. Dit laatste wordt ingevuld door de genoemde bouwschulden niet in aanmerking te nemen als «schuld die laatstelijk heeft bestaan» voor de toepassing van artikel 3.119c, derde lid, van de Wet IB 2001. Zo wordt voorkomen dat voor de bepaling van de aflossingsseis van een schuld die volgt op de bouwschuld, de looptijd van die nieuwe schuld wordt verkort met de verstreken looptijd van die bouwschuld.

Er is voor deze bouwschulden geen uitzondering nodig voor wat betreft het vastleggen van de aflossingsstand, bedoeld in artikel 3.119d, eerste lid, van de Wet IB 2001. In de situatie dat op moment van bestaan van een bouwschuld de (in aanbouw zijnde) woning wordt vervreemd, kan immers voor deze schuld geen aflossingsstand worden vastgelegd, omdat daarvoor door het ontbreken van een aflossingsseis geen maximale looptijd geldt. Er is dus ook geen sprake van een «resterende looptijd in maanden» die kan worden vastgelegd. De verstreken looptijd van de bouwschulden verkort dus niet de maximale looptijd en aflossingsperiode van een na vervreemding aangepane eigenwoningschuld.

De uitzondering voor bouwschulden eindigt op het moment dat de schuld aan de aannemer of projectontwikkelaar wordt vervangen door een schuld bij een andere schuldeiser (bij aflossing), of op het moment waarop de onroerende zaak juridisch wordt geleverd indien dat eerder is. Vanaf dat moment dient de schuld wel aan alle eisen van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet IB 2001 te voldoen en gaat dus ook de maximale looptijd van de schuld in.

In verband met de hiervoor bedoelde invoeging van een nieuwe vijfde lid in artikel 3.119a van de Wet IB 2001 wordt het huidige vijfde lid van dat artikel vernummerd tot zesde lid.

In de onderdelen a en b van dat zesde lid (nieuw) vindt ten behoeve van de consistentie een taalkundige wijziging plaats.

Daarnaast wordt aan genoemd lid een onderdeel e toegevoegd. In genoemd onderdeel e wordt vastgelegd dat schulden waarvan de maximale looptijd van 360 maanden is verstreken niet meer tot de eigenwoningschuld behoren. Onder deze bepaling worden alle schulden begrepen die op enig moment sinds 2001 – het moment waarop de maximale termijn is ingevoerd – tot de eigenwoningschuld behoorden. Deze bepaling geldt dus evenzeer voor de schulden die in de periode van 2001 tot en met 2012 tot de eigenwoningschuld behoorden, als voor schulden die aangemerkt worden als bestaande eigenwoningschuld op de

voet van artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001 in verbinding met artikel 10bis.9, eerste lid, van de Wet IB 2001, als voor schulden die sinds 2013 tot de eigenwoningschuld behoren. Voor al deze schulden gold immers een maximale looptijd van 360 maanden (30 jaren). De onderhavige bepaling is ook van belang voor schulden waarvoor na een periode van renteaftrek zonder aflossingseis op enig moment wel een aflossingseis gaat gelden:

#### *1. Wisseling oud recht – nieuw recht*

De belastingplichtige heeft onder het fiscale regime van vóór 2013 (hierna: oud recht) een eigenwoningschuld gehad, maar heeft geen bestaande eigenwoningschuld (dus geen overgangsrecht) en krijgt onder het sinds 2013 geldende recht (hierna: nieuw recht) weer een eigenwoningschuld.

#### *2. Wisseling overgangsrecht – nieuw recht*

De belastingplichtige heeft een overgangsrechtsschuld gehad, maar verliest dat predicaat op enig moment en krijgt onder het nieuwe recht weer een eigenwoningschuld.

#### *3. Combinatie van 1 en 2*

De belastingplichtige heeft zowel onder oud recht, als onder het overgangsrecht een eigenwoningschuld gehad, maar verliest het predicaat overgangsrecht op enig moment en krijgt onder het nieuwe recht weer een eigenwoningschuld.

Voor deze schulden wordt in het eveneens in dit wetsvoorstel voorgestelde artikel 3.119c, vierde lid, van de Wet IB 2001 een tegemoetkoming opgenomen ten aanzien van de aflossingseis. In deze gevallen bewerkstelligt het voorgestelde onderdeel e van artikel 3.119a, zesde lid (nieuw), van de Wet IB 2001, in combinatie met het nieuwe zevende lid, dat de versoepeling van de aflossingseis zoals opgenomen in het voorgestelde artikel 3.119c, vierde lid, van de Wet IB 2001 niet doorwerkt naar de maximale termijn voor renteaftrek van 360 maanden. Het is namelijk niet de bedoeling dat door deze versoepeling langer dan 30 jaar aftrek genoten kan worden op dergelijke schulden. De maximale periode van 360 maanden waarover op een nieuw recht schuld renteaftrek wordt verleend, wordt dus bekort met de eerder verstreken looptijd van schulden van de belastingplichtige onder oud recht of overgangsrecht. Zo wordt recht gedaan aan de ratio van de 30 jaarstermijn die sinds 2001 in het oude recht verankerd was en die ook onder het overgangsrecht van toepassing blijft.

Na het verstrijken van de maximale looptijd gaan de schulden deel uitmaken van de rendementsgrondslag in box 3 (artikel 2.14, derde lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001).

Het voorgestelde artikel 3.119a, zevende lid, van de Wet IB 2001 verduidelijkt voor schulden die onder het oude eigenwoningregime of overgangsrechtregime vielen hoe de verstreken looptijd in aanmerking moet worden genomen bij een latere schuld die valt onder het nieuwe recht en dat deze periode mag worden afgerond op hele kalendermaanden in het voordeel van de belastingplichtige. Dat is van belang wanneer sprake is van een schuld waarvoor eerst geen aflossingseis gold (oud recht of overgangsrecht), maar daarna wel (nieuw recht).

Een eerder verstreken periode onder oud recht of overgangsrecht komt in mindering op de maximale aftrekperiode op een latere schuld die valt onder het nieuwe recht. Bij het berekenen van de verstreken periode die in

minderings komt op de maximale termijn van 360 maanden onder het nieuwe recht, geldt de systematiek zoals die gold op het moment van het in aanmerking nemen van de rente op die schuld. Indien onder het oude recht voor een bepaalde schuld een nieuwe termijn van 30 jaar is gaan lopen, wordt daarmee op dezelfde wijze rekening gehouden voor het bepalen van de verstreken periode van de looptijd.

*Voorbeeld 1 – verstreken looptijd*

Begin 2004 is een woning gekocht. De eigenwoningschuld bedraagt € 200.000 (lening 1).

Begin 2009 is een bedrag van € 25.000 bijgeleend voor een verbouwing (lening 2).

Begin 2013 bestaat de bestaande eigenwoningschuld uit:

Lening 1 van € 200.000 met een maximale resterende aftrekperiode van 21 jaar (het toenmalige artikel 3.120, tweede lid, van de Wet IB 2001); de reeds verstreken looptijd bedraagt 9 jaar.

Lening 2 van € 25.000 met een maximale resterende aftrekperiode van 26 jaar (het toenmalige artikel 3.120, tweede lid, onderdeel a, van de Wet IB 2001); de reeds verstreken looptijd bedraagt 4 jaar.

*Voorbeeld 2 – verstreken looptijd*

Begin 2002 is een woning gekocht. De eigenwoningschuld bedraagt € 225.000.

Begin 2005 is verhuisd naar een woning van € 175.000.

Begin 2009 is verhuisd naar een woning van € 300.000.

Begin 2013 bestaat de bestaande eigenwoningschuld uit:

Een schuld van € 225.000 met een maximale resterende aftrekperiode van 19 jaar (het toenmalige artikel 3.120, tweede lid, van de Wet IB 2001); de reeds verstreken looptijd bedraagt 11 jaar.

Een schuld van € 75.000 met een maximale resterende aftrekperiode van 26 jaar (het toenmalige artikel 3.120, tweede lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001); de reeds verstreken looptijd bedraagt 4 jaar.

De duur van de termijn van 30 jaar eindigde ingevolge het toenmalige artikel 3.120, tweede lid, tweede volzin, van de Wet IB 2001 pas op het tijdstip waarop de gehele schuld werd afgelost. Met gedeeltelijke aflossingen werd derhalve onder het oude recht geen rekening gehouden. Bij het toerekenen van een aflossingsbedrag aan de schulden werd de keuze van de belastingplichtige gevolgd.

*Voorbeeld 3 – verstreken looptijd*

Begin 2002 is een woning gekocht. De eigenwoningschuld bedraagt € 225.000 (lening 1).

Begin 2005 is een bedrag van € 25.000 bijgeleend voor een verbouwing (lening 2).

Begin 2008 wordt een bedrag van € 25.000 afgelost:

A) het bedrag van € 25.000 wordt afgelost op lening 1; of,

B) het bedrag van € 25.000 wordt afgelost op lening 2.

Begin 2010 is de woning verkocht en zijn alle schulden afgelost.

Indien na 2012 onder het nieuwe recht schulden worden aangegaan voor een woning geldt het volgende met betrekking tot de verstreken looptijd van de oude schulden:

A) Er wordt rekening gehouden met een schuld van € 225.000 met een verstreken looptijd van 8 jaar (lening 1) en een schuld van € 25.000 met een verstreken looptijd van 5 jaar (lening 2).

- B) Er wordt rekening gehouden met een schuld van € 225.000 met een verstreken looptijd van 8 jaar (lening 1) en een schuld van € 25.000 met een verstreken looptijd van 3 jaar (lening 2).

Een eerder verstreken periode onder oud recht of overgangsrecht komt in mindering op de maximale aftrekperiode op een latere schuld die valt onder het nieuwe recht. Dit kan zowel een verstreken periode betreffen op een eerdere schuld die al voorafgaand aan het moment van aangaan van de nieuwe schuld volledig was afgelost (zoals in voorbeeld 3) als om de looptijd van eerdere delen van schulden. Dit betreft het geval waarin een deel van de overgangsrecht- of oudrechtsschuld voorafgaand aan het aangaan van de nieuwe schuld is afgelost.

*Voorbeeld 4 – verstreken looptijd*

Begin 2002 is een woning gekocht. De eigenwoningschuld bedraagt € 225.000.

Begin 2013 wordt in totaal € 25.000 afgelost

Begin 2015 wordt € 25.000 bijgeleend voor een verbouwing

Voor de lening aangegaan voor de verbouwing geldt een verstreken looptijd van 12 jaar en een nog resterende looptijd van 18 jaar.

De reeds verstreken looptijd van de schulden wordt per schuld naar beneden afgerond op het aantal verstreken hele kalendermaanden.

*Voorbeeld 1 – afronden op hele kalendermaanden*

X heeft onder het oude recht 55 hele kalendermaanden een eigenwoningschuld gehad (februari 2001 en oktober 2005 tellen niet mee, omdat het geen hele kalendermaanden zijn). X valt niet onder het overgangsrecht. Er resteren dus nog  $360 - 55 = 305$  hele maanden looptijd voor de nieuw recht schuld die X in 2013 aangaat voor het recht op renteaftrek. Daarna is de totale looptijd van 360 maanden verstreken, is de schuld geen eigenwoningschuld meer en vervalt vanaf dat moment het recht op renteaftrek.

*Voorbeeld 2 – afronden op hele kalendermaanden*

X heeft van 7 juli 2008 tot en met 23 augustus 2014 een eigenwoningschuld gehad. Sindsdien is X een woning gaan huren. In 2017 krijgt X weer een eigenwoningschuld.

X heeft onder het oude recht en onder het overgangsrecht 72 hele kalendermaanden een eigenwoningschuld gehad (juli 2008 en augustus 2014 tellen niet mee, omdat het geen hele kalendermaanden zijn). Aangezien X niet binnen de voor het behoud van het overgangsrecht geldende oversluittermijn een nieuwe woning heeft verworven valt de in 2017 aangegane schuld onder het nieuwe recht. Er resteren dus nog  $360 - 72 = 288$  hele maanden looptijd voor de nieuw recht schuld die X in 2017 aangaat voor het recht op renteaftrek. Daarna is de schuld geen eigenwoningschuld meer en vervalt daardoor het recht op renteaftrek.

Bij het bepalen van de verstreken looptijd van een schuld, is het voorgestelde artikel 3.119c, vijfde lid (nieuw), van de Wet IB 2001 van overeenkomstige toepassing. Indien de eigenwoningschuld bestaat uit schulden met verschillende looptijden, geldt daardoor dat de schuld met de kortste resterende maximale looptijd als eerste in aanmerking wordt genomen.

### *Voorbeeld verschillende looptijden*

X heeft begin 2001 een woning gekocht van € 150.000 (lening 1).  
Begin 2006 heeft X nog een bedrag van € 20.000 geleend voor een nieuwe dakopbouw (lening 2).  
In 2011, precies 10 jaar na het aangaan van lening 1, heeft X de woning verkocht voor € 170.000.  
X koopt in 2013 een nieuwe woning van € 120.000.  
X heeft nog 20 jaar aftrek te goed voor de schuld van € 150.000 (lening 1) en nog 25 jaar voor de schuld van € 20.000 (lening 2).  
De kortste resterende looptijd wordt als eerste volgemaakt. Dus als X € 120.000 leent voor een nieuwe woning dan heeft deze nog een maximale looptijd van 20 jaar (lening 1).

### *Artikel 3.1, onderdeel B (artikel 3.119aa van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Dit onderdeel bevat twee grammaticale wijzigingen en een inhoudelijke aanpassing van artikel 3.119aa van de Wet IB 2001.

In dit onderdeel wordt allereerst voorgesteld om in artikel 3.119aa, eerste en tweede lid, van de Wet IB 001 de zinsnede «een eigenwoningreserve» te vervangen door «de eigenwoningreserve». Dit om te komen tot een consistent gebruik van hetzelfde lidwoord voorafgaand aan de term eigenwoningreserve binnen het artikel.

Verder wordt in het vierde lid van genoemd artikel verduidelijkt dat wijzigingen die voortvloeien uit het in het huwelijk treden of het wijzigen van huwelijkse voorwaarden of die ontstaan krachtens erfrecht tussen partners voor de fiscale eigenwoningregeling niet zijn aan te merken als een verwerving of een vervreemding.

Met de genoemde wijzigingen van het eerste, tweede en vierde lid van genoemd artikel is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Met het voorgestelde artikel 3.119aa, zesde lid, van de Wet IB 2001 wordt verduidelijkt dat voor de onderlinge toerekening van de eigenwoningreserve bij fiscale partners een economische benadering geldt. De eigenwoningreserve wordt aan elk van de fiscale partners toegerekend naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap. Bij de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is deze economische benadering in de wettekst beter tot uitdrukking gebracht door in artikel 3.119aa, vierde lid, van de Wet IB 2001 te bepalen dat boedelmenging door voltrekking van een huwelijk of wijziging van huwelijkse voorwaarden geen verwerving en geen vervreemding is. Daardoor is bij een wijziging van de economische gerechtigdheid ten gevolge van een huwelijk of wijziging van de huwelijkse voorwaarden de bijleenregeling niet van toepassing en komt een (bestaande) eigenwoningschuld met alle fiscale aspecten die daaraan kleven naar de mate van de (gewijzigde) economische gerechtigdheid fiscaal geruisloos aan elk van beide partners toe. Datzelfde geldt voor de eigenwoningreserve; ook deze wordt aan elk van de partners toegerekend naar de mate waarin zij gerechtigd zijn tot de huwelijksgemeenschap. Dit laatste is een wijziging ten opzichte van het vóór 2013 geldende regime, waar het standpunt was ingenomen dat een eigenwoningreserve geen fiscaal beclaimd vermogen is. Gezien het toegenomen belang van de bijleenregeling onder het nieuwe regime is ervoor gekozen om de economische lijn consequent door te voeren. Dit om te komen tot een zo eenduidig en consistent mogelijk regime.

Bij de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is ten aanzien van de begrippen vervreemding en verwerving ook een tegemoetkoming opgenomen voor vererving tussen partners. De overgang van een (bestaande) eigenwoningschuld bij het overlijden van één van de partners wordt voor de toepassing van artikel 3.119aa van de Wet IB 2001 niet aangemerkt als een vervreemding of verwerving. Daardoor is ook in geval



van overlijden de bijleenregeling niet van toepassing ten aanzien van het door de partner verkregen deel en gaan alle met de schuld samenhangende aspecten fiscaal geruisloos over op de langstlevende echtgenoot. Deze behoudt dus (indien van toepassing) het recht op het overgangsrecht voor die schuld en voor de langstlevende gaat geen nieuwe 30-jaarstermijn gelden en geen nieuw aflossingsschema. Bij het overlijden van een van de partners gaat de op het moment direct voorafgaand aan het overlijden bestaande eigenwoningreserve van de overledene over op de langstlevende partner.

In de artikelen 3.119c, 3.119d en 10bis.1 van de Wet IB 2001 worden ingevolge het onderhavige wetsvoorstel gelijksoortige wijzigingen aangebracht ter verduidelijking van deze economische benadering. Net als met het voorgestelde artikel 3.119aa, zesde lid, van de Wet IB 2001 is bij die wijzigingen geen inhoudelijke wijziging beoogd.

*Artikel 3.1, onderdeel C (artikel 3.119c van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Dit onderdeel bevat een vijftal wijzigingen van artikel 3.119c van de Wet IB 2001.

De technische aanpassing van artikel 3.119c, eerste lid, van de Wet IB 2001 ziet op de definiëring van «n» in de in dat lid opgenomen formule. Per abuis is in de huidige wettekst opgenomen dat onder de looptijd («n») wordt verstaan: de totale looptijd van de schuld in maanden, gerekend vanaf het moment van aangaan van de schuld tot de maand waarin de schuld geheel moet zijn afgelost, doch ten hoogste 360 maanden. Hierdoor zou voor een belastingplichtige die contractueel de verplichting is aangegaan om een schuld in een kortere tijd dan de maximaal toegestane 360 maanden af te lossen een strengere aflossingseis gaan gelden, aangezien de termijn van 360 maanden dan vervangen zou worden door die kortere periode. Dat is niet de bedoeling geweest. Ook voor deze belastingplichtige zou de aflossingseis moeten zijn gebaseerd op de maximaal toegestane looptijd van 360 maanden. Met de voorgestelde wijziging wordt deze bedoeling beter tot uitdrukking gebracht. Indien niet eerder gebruik is gemaakt van de aftrek van kosten met betrekking tot een eigen woning geldt immers altijd een maximale looptijd van 360 maanden.

Verder wordt voorgesteld artikel 3.119c, derde lid, van de Wet IB 2001 op een tweetal punten aan te passen. Ten eerste wordt in de aanhef van genoemd derde lid een tekstuele wijziging voorgesteld en ten tweede wordt de definiëring van «n» in de formule verbeterd.

Genoemd derde lid regelt dat het aflossingsschema overgaat van de voorgaande schuld op de nieuwe schuld. Hierbij is uitgegaan van de situatie waarin er een eigenwoningsschuld bestaat of laatstelijk heeft bestaan. Bij nader inzien blijkt het voldoende om alleen op te nemen dat het aflossingsschema overgaat van de schuld die laatstelijk heeft bestaan op de nieuwe schuld. De enige situatie waarbij de aflossingseis overgaat van een schuld die nog bestaat naar een nieuwe schuld is die waarbij tijdelijk sprake is van twee woningen. In dat geval is echter al in artikel 3.119f van de Wet IB 2001 geregeld hoe om te gaan met de overgang van het aflossingsschema. Om deze overlap in de regelingen weg te nemen wordt voorgesteld om de tekst die ziet op de eigenwoningsschuld die nog bestaat te verwijderen uit de aanhef van genoemd derde lid.

Ten aanzien van de aanpassing van de definiëring van «n» in genoemd derde lid geldt hetzelfde als voor de aanpassing van de definiëring van «n» in artikel 3.119c, eerste lid, van de Wet IB 2001. Door deze wijziging komt beter tot uitdrukking dat de oorspronkelijke maximale looptijd voor renteaftrek van een schuld altijd een periode van 360 maanden bedraagt

en niet afhankelijk is van een eventuele kortere contractuele aflossingsduur.

Het voorgestelde artikel 3.119c, vierde lid, van de Wet IB 2001 bevat een tegemoetkoming ten aanzien van de aflossingseis voor schulden die zijn voorafgegaan door schulden die onder oud recht of overgangsrecht vielen. Deze tegemoetkoming houdt in dat voor dergelijke schulden een nieuw aflossingsschema gaat gelden, maar dat de onder het andere regime reeds verstreken periode van de 30 jaarstermijn wel in mindering komt op de periode waarover voor die nieuwe schuld recht op renteaftrek bestaat. Dat laatste is geregeld door het bepaalde in het met de onderhavige wijziging samenhangende voorgestelde artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, van de Wet IB 2001 in verbinding met het zevende lid van dat artikel. Zoals bij de wijziging van artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, van de Wet IB 2001, in verbinding met het zevende lid van dat artikel, is toegelicht gaat het om een nieuwrechtsschuld die is voorafgegaan door een eerdere schuld (of schulden) waarvoor een maximale looptijd gold onder het oude recht (kort gezegd in de periode van 2001 tot en met 2012) of die tot de eigenwoningschuld behoorden onder het overgangsrecht (grofweg de periode sinds 31 december 2012; de bestaande eigenwoningschuld).

Indien ten aanzien van de genoemde schulden geen tegemoetkoming zou worden opgenomen, zou de looptijd van een eerdere schuld die tot de eigenwoningschuld behoorde, op grond van artikel 3.119c, derde lid, van de Wet IB 2001 voor de toepassing van de aflossingsformule in mindering moeten worden gebracht op de maximale looptijd van 360 maanden voor de nieuwe schuld. Doordat de formule in artikel 3.119c van de Wet IB 2001 echter niet alleen de maximale periode van renteaftrek regelt, maar ook de snelheid van aflossen, zou dat tot gevolg hebben dat doordat eerder sprake was van een schuld waarop onder het oude recht niet hoefde te worden afgelost, de nieuwe schuld onder het nieuwe recht in kortere tijd dan 360 maanden geheel moet worden afgelost om het recht op renteaftrek te behouden. Door de voorgestelde tegemoetkoming wordt wel de looptijd van de nieuwe schuld verkort met de eerdere periode van renteaftrek, maar wordt geen extra snelle aflossing van deze schuld vereist. Dit wordt bewerkstelligd door in het voorgestelde artikel 3.119c, vierde lid, van de Wet IB 2001 te bepalen dat de uit het derde lid van dat artikel volgende aanpassing van de formule in het eerste lid van dat artikel geen toepassing vindt voor zover een schuld onder het oude recht of onder het overgangsrecht bestond. De aflossingseis wordt dan dus gebaseerd op een looptijd van 360 maanden. Het voorgestelde artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, van de Wet IB 2001 zorgt ervoor dat er in totaal niet meer dan 30 jaar aftrek mogelijk is.

#### *Voorbeeld 1 overgang oudrechtsschuld*

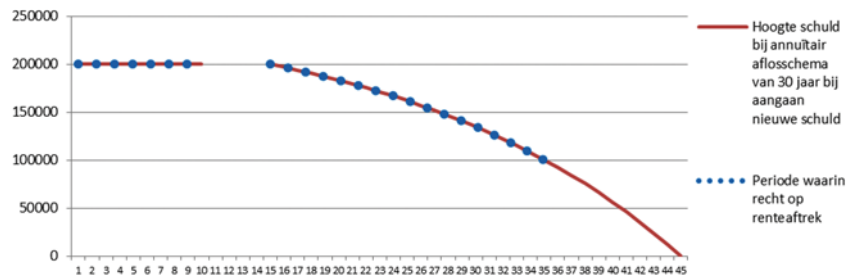
X heeft van 2001 tot en met 2010 een aflossingsvrije eigenwoningschuld gehad van € 200.000. Van 2011 tot en met 2014 is X een woning gaan huren. In 2015 krijgt X weer een eigenwoningschuld van € 200.000. X heeft onder het oude recht 10 jaar een eigenwoningschuld gehad. X valt niet onder het overgangsrecht. X moet indien hij recht wil hebben op renteaftrek een aflossingslening afsluiten die in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair aflost tot nihil (artikel 3.119c, vierde lid, van de Wet IB 2001). X heeft dan nog gedurende maximaal 20 jaar recht op renteaftrek (artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, van de Wet IB 2001).

### Voorbeeld 2 overgang overgangsschuld

X heeft van 2003 tot en met 2012 een aflossingsvrije eigenwoningsschuld gehad van € 200.000. Van 2013 tot en met 2017 is X een woning gaan huren. In 2018 krijgt X weer een eigenwoningsschuld van € 200.000.

X had een schuld onder het overgangsrecht waarop hij reeds 10 jaar renteaftrek heeft gehad (onder het oude recht). Aangezien X niet binnen de voor het behoud van het overgangsrecht geldende oversluittermijn een nieuwe woning heeft verworven valt de in 2018 aangegane schuld onder het nieuwe recht. X moet indien hij recht wil hebben op renteaftrek een aflossingslening afsluiten die in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair aflost tot nihil (artikel 3.119c, vierde lid, van de Wet IB 2001). X heeft dan nog gedurende maximaal 20 jaar recht op renteaftrek (artikel 3.119a, zesde lid, onderdeel e, van de Wet IB 2001).

Schematisch ziet dit er voor beide situaties als volgt uit:



Het voorgestelde artikel 3.119c, vijfde lid, van de Wet IB 2001 ziet op de toepassing van de aflossingseis in het geval de (totale) nieuwe eigenwoningsschuld lager is dan de vorige eigenwoningsschuld (bijvoorbeeld door verhuizen naar een goedkopere woning). Indien een of meerdere schulden die behoorden tot de eigenwoningsschuld laatstelijk hebben bestaan waarvan de resterende maximale looptijd verschilt, komt de vraag op welke (looptijden) van de voorgaande schulden worden voortgezet. In de memorie van toelichting van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is reeds opgenomen dat in dat geval eerst de langstlopende termijn vol wordt gemaakt. Om dit te verduidelijken is in genoemd nieuwe vijfde lid opgenomen dat voor de toepassing van artikel 3.119c, derde lid, van de Wet IB 2001 steeds van die meerdere schulden eerst de looptijd van de schuld met de kortste resterende maximale looptijd in aanmerking wordt genomen. Het voorgestelde artikel 3.119c, vijfde lid, van de Wet IB 2001 is uitsluitend van toepassing indien schulden eerder tot de eigenwoningsschuld behoorden en daarvoor op enig moment een maximale looptijd gold. Dit geldt voor schulden die tot de eigenwoningsschuld behoorden sinds 2001, omdat vóór 2001 nog geen sprake was van een maximale looptijd voor tot de eigenwoningsschuld behorende schulden.

### Voorbeeld 1 meerdere looptijden

Op 1 januari 2013 koopt A een woning van € 200.000 en financiert deze met een lening (lening 1) waarop hij annuïtair volledig aflost in 360 maanden. Op 1 januari 2016 leent A € 20.000 (lening 2) bij om de woning te verbouwen waarop hij annuïtair volledig aflost. Op 1 januari 2017 leent A € 100.000 (lening 3) bij om de woning nogmaals te verbouwen waarop hij annuïtair volledig aflost.

Op 1 januari 2020 verkoopt A de woning voor € 320.000. Zijn eigenwoningschuld is na de jaren van annuïtair aflossen op het moment van verkoop als volgt opgebouwd:

Lening 1 € 175.000 met een nog resterende looptijd van 23 jaar

Lening 2 € 18.000 met een nog resterende looptijd van 26 jaar.

Lening 3 € 95.000 met een nog resterende looptijd van 27 jaar.

Totale eigenwoningschuld € 288.000

Bij de verkoop ontstaat een eigenwoningreserve van € 32.000 (€ 320.000 – € 288.000).

A koopt op 1 februari 2020 een nieuwe woning van € 200.000. De eigenwoningschuld bedraagt na toepassing van de eigenwoningreserve € 168.000. Dit leidt tot een eigenwoningschuld van € 168.000 met een nog resterende looptijd van 23 jaar (lening 1).

In de beschikking aflossingsstand wordt vastgelegd: € 7.000 met een looptijd van 23 jaar (lening 1), € 18.000 met een looptijd van 26 jaar (lening 2) en € 95.000 met een looptijd van 27 jaar (lening 3).

#### *Voorbeeld 2 meerdere looptijden*

Idem als in voorbeeld 1, met dien verstande dat de koopprijs van de nieuwe woning € 240.000 bedraagt. Dit leidt tot een eigenwoningschuld van € 208.000 die als volgt is opgebouwd:

Lening 1 € 175.000 met een nog resterende looptijd van 23 jaar

Lening 2 € 18.000 met een nog resterende looptijd van 26 jaar

Lening 3 € 15.000 met een nog resterende looptijd van 27 jaar

In de beschikking aflossingsstand wordt vastgelegd: € 80.000 met een looptijd van 27 jaar (lening 3).

In verband met de invoeging van een nieuw vierde en vijfde lid in artikel 3.119c van de Wet IB 2001 worden het huidige vierde, vijfde, zesde en zevende lid van dat artikel vernummerd tot zesde, zevende, achtste en negende lid.

Artikel 3.119c, zesde lid (nieuw), van de Wet IB 2001 bevat een tekstuele verduidelijking en een technische correctie ten aanzien van de definiëring van «n» voor de toepassing van het onderhavige lid.

Als tekstuele verduidelijking wordt voorgesteld de huidige tekstpassage «de nieuwe eigenwoningschuld, na toepassing van de aflossingsstand, bedoeld in artikel 3.119d», te vervangen door de passage «de nieuwe eigenwoningschuld verminderd met de eigenwoningschuld waarop de aflossingsstand, bedoeld in artikel 3.119d, is toegepast». In de huidige tekst van genoemd lid is – kort gezegd – geregeld dat een nieuw aflossings-schema van 360 maanden gaat gelden voor zover de nieuwe eigenwoningschuld de voorgaande eigenwoningschuld overtreft. Voor het deel van de lening waarop de aflossingsstand is toegepast geldt uiteraard geen nieuw aflossings-schema van 360 maanden. Daarom dient, om te bepalen op welk deel van de eigenwoningschuld het nieuwe aflossings-schema van 360 maanden van toepassing is, de totale eigenwoningschuld te worden verminderd met het deel van de eigenwoningschuld waarop de aflossingsstand reeds is toegepast. Omdat «toepassing van de aflossingsstand» geen «vermindering van de eigenwoningschuld» betekent komt dit in de huidige tekst minder duidelijk naar voren. Met de thans voorgestelde verduidelijking is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Ten aanzien van de aanpassing van de definiëring «n» in genoemd zesde lid geldt hetzelfde als voor de aanpassing van de definiëring van «n» in artikel 3.119c, eerste lid, van de Wet IB 2001. Door deze wijziging komt beter tot uitdrukking dat de oorspronkelijke maximale looptijd voor de aflossingsperiode van een nieuwe schuld altijd een periode van 360 maanden

bedraagt en niet afhankelijk is van een eventuele kortere contractuele aflossingsduur.

Ten aanzien van artikel 3.119c, achtste lid, van de Wet IB 2001 wordt een verduidelijking voorgesteld. Dat lid bevat thans de bepaling dat de aflossingsplicht rust op de belastingplichtige voor zijn eigenwoningschuld. Die bepaling wordt vervangen door de meer specifieke, duidelijkere bepaling dat voor zover een tot de eigenwoningschuld behorende schuld van een van de partners krachtens boedelmenging door voltrekking van een huwelijk, krachtens wijziging van huwelijkse voorwaarden, of krachtens erfrecht overgaat op de andere partner, ook het aflossings-schema overgaat op die andere partner. Een eenmaal gestart aflossings-schema loopt daardoor altijd door bij de belastingplichtige aan wie de desbetreffende schuld toebehoort. Door het in artikel 3.119aa, vierde lid, van de Wet IB 2001 bepaalde ten aanzien van de begrippen vervreemding en verwerving, gaat in de aldaar beschreven gevallen een schuld met alle fiscale aspecten die daarbij horen fiscaal geruisloos over op een ander. Bij de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning is geregeld dat dit ook geldt in geval van overlijden van een van de partners. Daardoor is in geval van overlijden de bijleenregeling niet van toepassing ten aanzien van het door de partner verkregen deel en gaan alle met de schuld samenhangende aspecten fiscaal geruisloos over op de langstlevende echtgenoot. Deze laatste behoudt dus (indien van toepassing) het recht op het overgangsrecht voor die schuld. Ook gaat daardoor voor de langstlevende echtgenoot geen nieuw aflossings-schema gelden. Om dat laatste te verduidelijken wordt dit opgenomen in genoemd achtste lid.

*Artikel 3.1, onderdeel D (artikel 3.119d van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Voor artikel 3.119d van de Wet IB 2001 worden een aantal redactionele wijzigingen en een nieuw vierde lid voorgesteld.

Met de wijzigingen van artikel 3.119d, eerste en tweede lid, van de Wet IB 2001 wordt de tekst van de genoemde leden in overeenstemming gebracht met de Aanwijzingen voor de regelgeving.

In artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001 worden twee aanpassingen aangebracht. Aangezien tegelijkertijd sprake kan zijn van zowel een aflossingsstand als een beschikking waarin die aflossingsstand is vastgelegd, wordt de tekst veranderd van een alternatieve benoeming naar een cumulatieve. Zo wordt benadrukt dat zowel de aflossingsstand als de beschikking aflossingsstand komt te vervallen indien de aflossingsstand geheel is toegepast op een tot de eigenwoningschuld behorende schuld.

Verder wordt in genoemd derde lid een tekstuele verandering ten behoeve van de consistentie binnen het lid voorgesteld. In de huidige tekst wordt afwisselend gesproken van het (geheel) *toepassen* van de aflossingsstand en het (gedeeltelijk) *afnemen* van de aflossingsstand. In de voorgestelde tekst wordt ten behoeve van de consistentie uitsluitend nog gesproken van het (geheel of gedeeltelijk) *toepassen* van de aflossingsstand.

Ook met de wijzigingen van artikel 3.119d, derde lid, van de Wet IB 2001 is geen inhoudelijke verandering beoogd.

Het voorgestelde artikel 3.119d, vierde lid, van de Wet IB 2001 bevat de technische vastlegging van wat blijktens de parlementaire stukken met betrekking tot het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning reeds beoogd was. Bij dat wetsvoorstel is benadrukt dat binnen het eigenwoningregime een economische benadering geldt. Bij boedelmenging door een huwelijk in gemeenschap van goederen worden beide echtgenoten economisch gerechtigd tot de helft van alle goederen en schulden. Met het voorgestelde vierde lid wordt verduidelijkt dat evenals voor de andere fiscale kwalificaties binnen het eigenwoningregime ook de

aflossingstand bij boedelmenging door voltrekking van een huwelijk en door wijziging van huwelijkse voorwaarden toekomt aan elk van beide partners naar rato van hun gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap. Bij het overlijden van een van de partners geldt dat alle aspecten zoals die bestonden op het moment direct voorafgaand aan het overlijden met betrekking tot de eigen woning overgaan op de langstlevende. Dit geldt dus ook voor de aflossingsstand. Zo wordt het wettelijke systeem zo consistent mogelijk gehouden.

*Artikel 3.1, onderdeel E (artikel 3.119e van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In artikel 3.119e, eerste en zesde lid, van de Wet IB 2001 wordt de verwijzing naar artikel 3.119c, vijfde lid, van de Wet IB 2001 aangepast aan de gewijzigde nummering van dat artikel vanwege het invoegen van twee nieuwe leden hierin.

In artikel 3.119e, vierde lid, van de Wet IB 2001 wordt een taalkundige verbetering aangebracht. Er is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

*Artikel 3.1, onderdeel F (artikel 3.119f van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In artikel 3.119f, derde lid, van de Wet IB 2001 worden enkele foutieve verwijzingen gecorrigeerd. Bij de vormgeving van die verwijzingen is onvoldoende rekening gehouden met de verschuivingen in de tot tot 1 januari 2013 geldende tekst van artikel 3.119a van de Wet IB 2001 en het per die datum verplaatsen van bepalingen naar het per die datum ingevoerde artikel 3.119aa van de Wet IB 2001. Met de onderhavige wijziging worden deze verwijzingen op dat punt hersteld. Er is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

*Artikel 3.1, onderdeel G (artikel 3.119g van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Door de voorgestelde toevoeging van een volzin aan artikel 3.119g, tweede lid, van de Wet IB 2001 gaat de verruimde mededelingstermijn van het eerste lid van genoemd artikel ter zake van het aangaan van een schuld ook gelden voor wijzigingen die zich in het kalenderjaar van aangaan voordoen. Zonder deze aanpassing zouden de basiskenmerken van de schuld uiterlijk bij het indienen van de aangifte over het kalenderjaar waarin die overeenkomst tot stand is gekomen (en uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin die overeenkomst tot stand is gekomen) kunnen worden doorgegeven, maar zou een rentewijziging in datzelfde kalenderjaar al binnen een maand na afloop van dat kalenderjaar medegedeeld moeten worden. De langere termijn die bedoeld is voor alle te verstrekken gegevens over het kalenderjaar waarin de schuld wordt aangegaan zou zonder de voorgestelde aanpassing van het tweede lid niet gelden voor gegevens in verband met een wijziging in dat eerste kalenderjaar, en zou in dat geval dus de facto betekenisloos zijn. De gegevens met betrekking tot in het tweede kalenderjaar ingegane wijzigingen moeten wel uiterlijk een maand na afloop van dat kalenderjaar worden medegedeeld. Dat is het uiterste tijdstip waarop de informatie nog voor de vooringevulde aangifte gebruikt kan worden.



*Artikel 3.1, onderdeel H (artikel 3.120 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In artikel 3.120, vijfde lid, van de Wet IB 2001 wordt een technische wijziging aangebracht. Per abuis wordt in de huidige tekst van die bepaling met betrekking tot de afsluitprovisie uitsluitend gesproken over de «bij wijze van vooruitbetaling voldane rente», terwijl daar vanzelfsprekend ook bedoeld wordt op de «bij wijze van vooruitbetaling voldane kosten van geldleningen». Deze zinsnede is daarom aan het vijfde lid van artikel 3.120 van de Wet IB 2001 toegevoegd.

*Artikel 3.1, onderdeel I (artikel 10bis.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

De in dit onderdeel opgenomen wijziging van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 bevat een aantal uitbreidingen van het overgangsrecht voor de bestaande eigenwoningschuld en enkele niet inhoudelijke wijzigingen. In dat kader wordt voorgesteld de huidige tekst integraal te vervangen. De verschillen ten opzichte van de huidige tekst worden hierna toegelicht.

In artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001 wordt een tweetal niet inhoudelijke wijzigingen voorgesteld. Door deze wijzigingen wordt de redactie van het onderhavige lid meer in lijn gebracht met elders in de Wet IB 2001 gebezigde formuleringen.

In de aanhef van artikel 10bis.1, tweede lid, van de Wet IB 2001 wordt een wijziging aangebracht die duidelijk maakt dat het bedrag van de eigenwoningschuld samengesteld wordt door het bedrag dat volgt uit het eerste lid van genoemd artikel, vermeerderd met de schulden zoals omschreven in het tweede lid van genoemd artikel. Daardoor kan in artikel 10bis.1, tweede lid, onderdelen b en c, van de Wet IB 2001 telkens de zinsnede «voor zover deze hoger is dan de op 31 december 2012 bestaande eigenwoningschuld ingevolge het eerste lid» worden geschrapt. Deze zinsnede is niet nodig, omdat genoemd tweede lid in deze nieuwe redactie alleen betrekking heeft op het meerdere van de schulden ten opzichte van het bedrag van de schulden ingevolge genoemd eerste lid.

In het voorgestelde artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel e, van de Wet IB 2001 is een uitbreiding van het overgangsrecht opgenomen voor de ondernemerswoning die op 31 december 2012 een woning was als bedoeld in artikel 3.19, eerste lid, van de Wet IB 2001 en die op enig moment na 31 december 2012 een eigen woning wordt. Hierdoor kan een op 31 december 2012 bestaande schuld in verband met een woning die tot het ondernemingsvermogen werd gerekend na staking van die onderneming worden aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld. Dat kan net als bij de andere woningschulden alleen voor zover deze schuld ziet op het deel van de woning dat na de overgang is aan te merken als eigen woning. Door deze wijziging hoeft een stakende ondernemer niet een reeds lopende aflossingsvrije lening ter zake van die woning over te sluiten in een lening waarop ten minste annuïtair moet worden afgelost om zijn renteaftrek op die schuld te behouden, maar kan deze na staking gewoon blijven doorlopen. Er is geen uiterste termijn opgenomen binnen welke de staking van de onderneming moet plaatsvinden om gebruik te maken van deze tegemoetkoming. Het overgangsrecht eigen woning vervalt echter wel per 1 januari 2044 voor alle schulden. In het geval van de ondernemerswoning kan dat dus zijn voordat de 30 jaarstermijn verstreken is. Deze gaat immers pas lopen zodra de schuld een eigenwoningschuld is in de zin van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet IB 2001.

In het voorgestelde artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel f, van de Wet IB 2001 worden de door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in de periode 2013 tot en met 2016 verleende startersleningen aangemerkt als «bestaande eigenwoningsschuld». Door deze schulden onder het overgangsrecht te brengen worden ze uitgezonderd van de sinds 1 januari 2013 geldende aflossingseis en van de informatieplicht. Zoals vermeld in het algemeen deel van deze toelichting is deze uitzondering voor startersleningen die worden aangegaan in 2013 al opgenomen in een beleidsbesluit en wordt deze met de voorgestelde wetswijziging vastgelegd in wetgeving voor startersleningen die zijn verstrekt in 2013 tot en met 2016. Het kabinet hecht er waarde aan dat starters op de woningmarkt financieel worden ondersteund. Starters brengen veelal een reeks van kopen en verkopen op gang en kunnen daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het op gang brengen van de woningmarkt. Dit rechtvaardigt in de ogen van het kabinet mede met het oog op de huidige crisis op de woningmarkt een tijdelijke uitzondering op de aflossingseis. De door SVn verstrekte starterslening geeft aan starters de mogelijkheid om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. De startersleningen worden verstrekt naast de maximale reguliere lening die de starter kan krijgen op basis van zijn betalingscapaciteit. De starterslening wordt dus uitsluitend verstrekt aan starters voor zover zij gezien hun betalingscapaciteit bij het aangaan van de starterslening niet in staat zijn om de bijbehorende woonlasten te dragen. In de meeste gevallen zal na verloop van tijd het inkomen van de starter zodanig toenemen dat de volledige woonlasten op termijn wel gedragen kunnen worden door de leningnemer. De starterslening van SVn voorziet er daarom in dat ten minste de eerste drie jaar na het aangaan van de schuld geen rentevergoeding of aflossing verschuldigd is. Aan de hand van de ontwikkeling van het inkomen wordt daarna periodiek bezien of er aanleiding is deze periode te verlengen. De exacte invulling van wat onder een starterslening wordt verstaan zal worden opgenomen in de Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 en zal worden gebaseerd op de voorwaarden die de SVn op 1 januari 2013 stelde voor het verstrekken van startersleningen. De delegatiebevoegdheid hiertoe is opgenomen in het voorgestelde artikel 10bis.1, achtste lid, van de Wet IB 2001.

Omdat de starterslening reeds vanwege het ontbreken van een contractuele aflossingsplicht niet zou kwalificeren als eigenwoningsschuld onder het per 1 januari 2013 geldende wettelijke kader, wordt voorgesteld de starterslening aangegaan in de periode 2013 tot en met 2016 aan te merken als bestaande eigenwoningsschuld. Daardoor geldt voor deze schulden op grond van het fiscale recht geen aflossingseis en geen informatieplicht. In die periode kan mede met behulp van de door het kabinet ter beschikking gestelde subsidie voor deze startersleningen een belangrijke impuls aan de woningmarkt worden gegeven. Op of na 1 januari 2017 aangegane startersleningen zullen wel aan de eisen van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet IB 2001 moeten voldoen om te kwalificeren als eigenwoningsschuld. De SVn zal daarom per die datum de eigen voorwaarden voor de starterslening zodanig aanpassen dat aan de fiscale aflossingseis voldaan wordt.

Aangezien er tot en met 2016 startersleningen zullen instromen in het overgangsrecht, wordt, met het oog op de maximale looptijd van deze leningen van 30 jaar, voorgesteld de einddatum van het overgangsrecht van 1 januari 2044 voor deze leningen te verschuiven naar 1 januari 2047 (zie artikel 3.32 van het onderhavige wetsvoorstel).

In het voorgestelde artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001 wordt, ten opzichte van de thans geldende bepaling, een versoepeling voor het gedeeltelijk oversluiten van schulden opgenomen en wordt een aantal redactionele verbeteringen aangebracht.

In het genoemde derde lid wordt geregeld dat naast het geheel aflossen en het uiterlijk in het op het kalenderjaar van aflossing volgende kalenderjaar ten minste voor dat bedrag opnieuw aangaan van een tot de bestaande eigenwoningschuld behorende schuld, ook het gedeeltelijk aflossen of gedeeltelijk weer aangaan van een schuld binnen het overgangsrecht voor de bestaande eigenwoningschuld mogelijk is. Als uiterlijk in het op het kalenderjaar van aflossing volgende kalenderjaar weer een schuld in verband met een eigen woning ontstaat, geldt het voor de bestaande eigenwoningschuld geldende overgangsrecht tot ten hoogste het afgeloste bedrag ook in die gevallen voor de nieuwe schuld. Door deze wijziging wordt voorkomen dat schulden eerst administratief gesplitst zouden moeten worden, alvorens tot het gedeeltelijk aflossen en weer aangaan binnen het overgangsrecht kan worden overgegaan. Onder de in genoemd derde lid opgenomen definitie van oversluiten vallen derhalve met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2013 ook de volgende situaties:

- a. het gedeeltelijk aflossen van een schuld en het tijdig voor (ten minste) hetzelfde bedrag weer een schuld aangaan;
- b. het geheel aflossen van een schuld en het tijdig voor een deel van het afgeloste bedrag weer een schuld aangaan;
- c. het gedeeltelijk aflossen van een schuld en het tijdig voor een deel van het afgeloste bedrag weer een schuld aangaan (combinatie van de situaties a en b).

Het weer aangaan van een schuld(deel) onder het overgangsrecht kan alleen indien het een schuld betreft die is aangegaan in verband met een eigen woning. Hiervan is sprake indien met de nieuwe schuld de oude schuld direct wordt afgelost; bij dit aansluitend herfinancieren blijft het verband met de eigen woning behouden. Daarnaast is sprake van een schuld die is aangegaan in verband met een eigen woning indien, al dan niet met een tussenpoos, een schuld wordt aangegaan voor één van de gevallen, genoemd in artikel 3.119a, tweede lid, van de Wet IB 2001. Daarvan is bij voorbeeld sprake als na eerdere aflossing een geldbedrag wordt bijgeleend in verband met een nieuw dak. Het is echter niet mogelijk om onder het overgangsrecht in een jaar een deel van een schuld af te lossen en het jaar erna onder het overgangsrecht geld bij te lenen om er bijvoorbeeld een boot van te kopen. Die nieuwe lening houdt geen verband met een eigen woning.

Verder wordt in genoemd derde lid in de definitie van oversluiten een redactionele verbetering aangebracht door niet te vergen dat opnieuw een schuld «wordt aangegaan». Het is voor de definitie van oversluiten afdoende dat uiterlijk het volgende kalenderjaar opnieuw een schuld in verband met een eigen woning «bestaat». Hierdoor wordt het onder omstandigheden ook mogelijk om met behoud van het overgangsrecht in te trekken in een woning die al in het bezit was van de belastingplichtige terwijl die woning aanvankelijk niet onder het eigenwoningregime viel. De oversluitdefinitie geldt door deze aanpassing dus niet alleen voor nieuwe schulden, maar ook voor schulden van de belastingplichtige die reeds bestonden, mits voor het overige aan de criteria voor het hebben van een eigenwoningschuld is voldaan. De schuld moet dus wel (in het verleden) zijn aangegaan in verband met die woning en die woning moet (op het moment van oversluiten) kwalificeren als eigen woning.

#### *Voorbeeld*

X heeft op 31 december 2012 twee woningen van elk € 200.000 met aflossingsvrije schulden van eveneens elk € 200.000.

Woning 1 is de eigen woning en woning 2 is een vakantiewoning in box 3.

In januari 2013 besluit X de eigen woning (woning 1) te verkopen. Na die verkoop wil X permanent gaan wonen in woning 2.

Ter zake van woning 1 heeft X een bestaande eigenwoningschuld van € 200.000.

Bij de verkoop van woning 1 wordt deze bestaande eigenwoningsschuld geheel afgelost. In beginsel wordt het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld verminderd met die aflossing (€ 200.000) (artikel 10bis.1, derde lid, eerste volzin, van de Wet IB 2001).

Indien X in woning 2 gaat wonen dan valt de schuld in verband met die woning onder het overgangsrecht, omdat uiterlijk het opvolgende kalenderjaar opnieuw een schuld in verband met een eigen woning bestaat (artikel 10bis.1, derde lid, tweede volzin, van de Wet IB 2001).

De bestaande eigenwoningschuld blijft dus € 200.000.

De laatste volzin van de huidige tekst van genoemd derde lid is overbodig en kan daarom komen te vervallen. Dat het verschil tussen de hoogte van de nieuwe schuld en het bedrag van de aflossing wel als aflossing wordt aangemerkt, volgt namelijk al uit het feit dat de tweede volzin als uitzondering op de eerste volzin is geformuleerd. Onder de definitie van oversluiten valt immers uitsluitend het nieuw aangegane deel van de schuld. Het meerdere afgeloste blijft daarmee gelden als aflossing op de bestaande eigenwoningschuld.

In het voorgestelde artikel 10bis.1, vierde lid, van de Wet IB 2001 wordt een aanvullende regeling getroffen voor de situatie dat er tijdelijk twee eigen woningen zijn. Zonder deze regeling zou er twijfel over kunnen bestaan of in deze situatie op de nieuwste schuld het overgangsrecht van toepassing is. Dit aangezien de oversluitdefinitie van het derde lid van genoemd artikel uitsluitend geldt voor volgtijdelijk aangegane schulden en dus niet voor het tijdelijk tegelijkertijd hebben van schulden in verband met twee eigen woningen. Ook artikel 3.119f van de Wet IB 2001 (de verhuisregeling) biedt geen zekerheid over de behandeling van de nieuwste eigenwoningschuld in het onderhavige geval, omdat dat artikel alleen regelt dat indien er een aflossingseis geldt, deze overgaat van de oude op de nieuwe woning. Laatstgenoemd artikel regelt strikt genomen niets over het geval dat er geen aflossingseis geldt voor de oude woning en er een tweede eigen woning bij komt. Aangezien ook voor schulden met een aflossingseis niet verlangd wordt dat bij verwerving van een tweede eigen woning op meer dan die ene schuld wordt afgelost, ligt het voor de hand om de aflossingseis ook niet te laten gelden voor een belastingplichtige met een bestaande eigenwoningschuld indien hij een tweede eigen woning verwerft.

Het voorgestelde artikel 10bis.1, vijfde lid, van de Wet IB 2001 is ontleend aan het huidige vierde lid van dat artikel. De wijziging ten opzichte van de huidige tekst houdt verband met het voorgestelde vierde lid van genoemd artikel. Omdat genoemd vierde lid ertoe leidt dat er bij de aanwezigheid van twee eigen woningen tijdelijk een verhoging kan zijn van de bestaande eigenwoningschuld, wordt in het vijfde lid geregeld dat ook in een dergelijk geval het bedrag van de bestaande eigenwoningschuld na die tijdelijke periode weer wordt verminderd.

In het voorgestelde artikel 10bis.1, zesde lid, van de Wet IB 2001 is een verduidelijking opgenomen voor de situatie waarin door het overlijden van één van de partners een schuld die bij die overleden partner kwalificeerde als bestaande eigenwoningschuld krachtens erfrecht overgaat op de andere partner en voor de situatie dat een zodanige schuld overgaat door boedelmenging door voltrekking van een huwelijk of door wijziging van huwelijkse voorwaarden. In samenhang met het in artikel 3.119aa, vierde lid, van de Wet IB 2001 bepaalde ten aanzien van de

begrippen vervreemding en verwerving, gaat in de aldaar beschreven gevallen een schuld met alle fiscale aspecten die daarbij horen fiscaal geruisloos over op een ander. Daardoor leidt deze overgang niet tot toepassing van de bijleenregeling en gaan alle met de schuld samenhangende aspecten fiscaal geruisloos over op de partner. Een van die aspecten is het recht op het overgangsrecht op deze schuld. Dit wordt verduidelijkt in genoemd zesde lid. Daarnaast is in dat lid nog opgenomen dat ook indien het overlijden of het huwen of het wijzigen van de huwelijkse voorwaarden plaatsvindt in de periode van oversluiten als bedoeld in het derde lid, het overgangsrecht met de schuld mee overgaat. Dit wordt geregeld door te bepalen dat indien een van de partners overlijdt nadat op een bestaande eigenwoningschuld is afgelost en de langstlevende partner binnen de termijn van oversluiten opnieuw een schuld in verband met een eigen woning aangaat, deze nieuwe schuld, tot ten hoogste het afgeloste bedrag, wordt aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld. In geval van een huwelijksvoltrekking of wijziging van de huwelijkse voorwaarden binnen de termijn van oversluiten, wordt de nieuwe schuld naar rato van de gerechtigdheid tot de huwelijksgemeenschap bij elk van beide partners aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld.

Het voorgestelde artikel 10bis.1, zevende lid, van de Wet IB 2001 is ontleend aan het huidige vijfde lid van dat artikel. In genoemd zevende lid wordt echter ook artikel 3.119a, tweede lid, van de Wet IB 2001 van overeenkomstige toepassing verklaard voor de toepassing van hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001. Hierdoor wordt verduidelijkt dat voor de toepassing van het overgangsrecht de zinsnede «in verband met een eigen woning» moet worden uitgelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.119a, tweede lid, van de Wet IB 2001. Ditzelfde geldt voor de subcategorieën van schulden die zijn aangegaan in verband met een eigen woning, zoals bijvoorbeeld voor de schuld die is aangegaan voor verbetering of onderhoud van de woning, bedoeld in 10bis.1, tweede lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001.

In het voorgestelde achtste lid van artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 is geregeld dat het niet mogelijk is om startersleningen met behoud van het overgangsrecht te vervangen door een gewone lening. Hiertoe wordt voorgesteld de oversluitdefinitie uit het tweede lid buiten toepassing te stellen voor startersleningen. Op deze wijze wordt voorkomen dat de starterslening met behoud van het overgangsrecht kan worden overgesloten naar een lening die niet voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de starterslening. Voorts is in dit lid opgenomen dat de definitie van starterslening als bedoeld in het tweede lid, onderdeel f, van dat artikel zal worden vastgelegd bij ministeriële regeling. De exacte invulling van wat wordt verstaan onder een starterslening zal worden opgenomen in de Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001 en zal worden gebaseerd op de voorwaarden die de SVn op 1 januari 2013 stelde voor het verstrekken van startersleningen.

*Artikel 3.1, onderdeel J (artikel 10bis.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Voorgesteld wordt ook de huidige tekst van artikel 10bis.2 van de Wet IB 2001 te vervangen door een nieuwe tekst. Ten opzichte van de huidige tekst is sprake van een aanpassing van het opschrift, een aantal uitbreidingen van het overgangsrechten een aanpassing ten behoeve van de leesbaarheid van het artikel. Deze wijzigingen worden hierna toegelicht.

Het opschrift van artikel 10bis.2 van de Wet IB 2001 wordt in overeenstemming gebracht met de in dit hoofdstuk meer gebruikelijke wijze van benoemen van de kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning.

Om de leesbaarheid van het onderhavige artikel te verbeteren, wordt waar mogelijk uitsluitend gesproken van de kapitaalverzekering eigen woning en wordt de betreffende bepaling in het voorgestelde artikel 10bis.2b van de Wet IB 2001 vervolgens van overeenkomstige toepassing verklaard op de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning. Hierdoor hoeft in die bepaling dan niet naast de kapitaalverzekering eigen woning telkens ook nog de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning te worden genoemd.

Ook wordt de formulering van artikel 10bis.2, tweede lid, aanhef en onderdelen a tot en met d, van de Wet IB 2001 zo veel mogelijk in overeenstemming gebracht met de formulering van artikel 10bis.1, tweede lid, aanhef en onderdelen a tot en met d, van de Wet IB 2001, zodat steeds zo duidelijk mogelijk de parallel tussen beide artikelleden zichtbaar is.

Met beide aanpassingen is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

In artikel 10bis.2, tweede lid, aanhef en onderdelen a en b, van de Wet IB 2001 wordt vanwege de leesbaarheid en in lijn met de aanpassingen in het eerste lid van dat artikel steeds de zinsnede die betrekking heeft op de spaarrekening eigen woning of het beleggingsrecht eigen woning geschrapt.

Daarnaast is omwille van de leesbaarheid in het tweede lid, onderdeel a, van genoemd artikel «indien» vervangen door «en». Ook hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

In het voorgestelde artikel 10bis.2, tweede lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001 is opgenomen dat in samenhang met bepaalde onherroepelijke verplichtingen ter zake van een eigen woning nog een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning kan worden aangegaan. Dit is het geval als er een op 31 december 2012 bestaande onherroepelijke, schriftelijke overeenkomst tot het verrichten van onderhoud aan of tot verbetering van de woning is. Onbedoeld is het op grond van de huidige wettekst uitsluitend mogelijk om bij een dergelijke verplichting tot onderhoud of verbetering een bestaande eigenwoningsschuld aan te gaan (ingevolge artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel c, van de Wet IB 2001). Door de voorgestelde wijziging is het echter ook mogelijk om in samenhang met diezelfde verplichting nog een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning overeen te komen. Dergelijke producten vallen alleen onder het overgangsrecht voor zover het onderhoud of de verbetering in 2013 voltooid is.

In het tweede lid, onderdeel d, van genoemd artikel is opgenomen dat na bepaalde fictieve vervreemdingen een nog lopende kapitaalverzekering, een nog lopende spaarrekening of een nog lopend beleggingsrecht kan «herleven» onder het overgangsrecht (als kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning). Dit is het geval als er op enig moment vóór 31 december 2012 een zondanig product was en ditzelfde product er ter zake van diezelfde woning vóór 1 januari 2021 opnieuw kwalificeert als kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning. Bovendien moet de fictieve uitkering van dat product het gevolg zijn van de verhuur van de eigen woning of van het anders dan door overlijden ophouden binnenlands belastingplichtige te zijn. Hierdoor kwalificeert bijvoorbeeld de nog lopende kapitaalverzekering van een



expat, die zijn woning tijdens het buitenlandverblijf heeft verhuurd, bij terugkeer naar die woning weer als kapitaalverzekering eigen woning. Ook de nog lopende spaarrekening eigen woning van een expat die zijn woning tijdens het buitenlandverblijf leeg laat staan en die op enig moment zijn woonplaats naar het buitenland verlegt, kwalificeert bij terugkeer naar de oude woning weer als spaarrekening eigen woning. Onbedoeld kan op grond van de huidige wettekst uitsluitend de nog lopende bestaande eigenwoningschuld herleven (vergelijk artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel d, van de Wet IB 2001) en niet een daaraan gekoppeld product voor aflossing van die eigenwoningschuld. Het moet bij «herleving» wel gaan om diezelfde kapitaalverzekering, diezelfde spaarrekening of datzelfde beleggingsrecht. Daarvan is alleen sprake indien het product ook gedurende de periode dat het product niet tot de grondslag van box 1 behoort ongewijzigd wordt voortgezet. Er mag dus bijvoorbeeld tussentijds geen verhoging van het contractueel overeengekomen inlegbedrag zijn geweest, of een echte afkoop. Dat is vervat in de voorwaarde dat die kapitaalverzekering, die spaarrekening of dat beleggingsrecht bij terugkeer weer is aan te merken als een kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning, of een beleggingsrecht eigen woning. Dat is alleen het geval indien het product nog steeds aan de fiscale eisen voldoet. Dit betekent dat in de periode dat het product niet heeft behoord tot box 1, er dus wel steeds moet zijn voldaan aan de voorwaarde van de jaarlijkse premiebetaling gedurende de minimale looptijd en aan de bandbreedte-eis. Indien sprake is van een toegestane «herleving» van de kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning of het beleggingsrecht eigen woning wordt er voor de toepassing van hoofdstuk 10bis van de Wet IB 2001, waarin het overgangsrecht is opgenomen, geacht sprake te zijn van voortzetting. Daardoor lopen de bandbreedte-eis en de minimale looptijd eisen voor het voortgezette product de gehele periode ongewijzigd door.

In het voorgestelde artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001 is een regeling voor tijdelijk huren na 2012 opgenomen. Ook bij het tijdelijk huren tussen het bewonen van twee koopwoningen in kan een nog lopende kapitaalverzekering, een nog lopende spaarrekening of een nog lopend beleggingsrecht, indien dat product voordien al onder het overgangsrecht viel, «herleven» (als kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning). Onbedoeld kan op grond van de huidige wettekst alleen de bestaande eigenwoningschuld in een dergelijk geval door de toepassing van de oversluitdefinitie van artikel 10bis.1, derde lid, van de Wet IB 2001 «herleven», maar niet een daaraan gekoppeld product voor de aflossing van die eigenwoningschuld. Door de in het voorgestelde artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001 opgenomen regeling kan dat wel. De kapitaalverzekering, de spaarrekening of het beleggingsrecht moet uiterlijk het kalenderjaar nadat de fictieve uitkering heeft plaatsgehad «herleven». Deze termijn is gelijk aan de termijn die geldt voor het oversluiten van de bestaande eigenwoningschuld. Net als bij het «herleven» onder het tweede lid, onderdeel d, van laatstgenoemd artikel geldt dat het moet gaan om het herleven van diezelfde kapitaalverzekering eigen woning, diezelfde spaarrekening eigen woning of datzelfde beleggingsrecht eigen woning en geldt verder dat deze bij verwerving van een nieuwe eigen woning (nog steeds) aan de fiscale voorwaarden moet voldoen.

In het voorgestelde artikel 10bis.2, vierde lid, van de Wet IB 2001 is opgenomen dat in bepaalde situaties de kapitaalverzekering, de spaarrekening of het beleggingsrecht, nadat een fictieve uitkering heeft plaatsgevonden, in beginsel zonder tijdsbeperking kan «herleven» onder het

overgangsrecht (als kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of het beleggingsrecht eigen woning). Daarbij moet wel worden aangetekend dat er weliswaar geen termijn geldt waarbinnen de kapitaalverzekering, de spaarrekening of het beleggingsrecht kan «herleven», maar dat het overgangsrecht in alle gevallen met ingang van 1 januari 2044 beëindigd wordt.

De voorgestelde regeling is bedoeld voor belastingplichtigen die na 2012 hun woning verhuren bijvoorbeeld in verband met een tijdelijke tewerkstelling in het buitenland. Daarnaast biedt de regeling van genoemd vierde lid ook soelaas als de woning niet (meteen) verhuurd wordt, en de belastingplichtige zijn woonplaats (tijdelijk) in het buitenland heeft en daardoor niet langer binnenlands belastingplichtig is. In deze beide gevallen komt een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning fictief tot uitkering waardoor -indien dit product niet herleeft binnen het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de fictieve uitkering plaatsvond op grond van het voorgestelde derde lid van genoemd artikel- zonder nadere regeling nadien geen recht meer op het overgangsrecht zou bestaan. Zonder deze regeling zouden bijvoorbeeld expats die hun woning – en dus ook de financiering voor die woning – tijdens een verblijf van langer dan twee jaar in het buitenland aanhouden bij terugkeer naar Nederland wel weer een bestaande eigenwoningschuld hebben, maar zou een daarbij aangehouden kapitaalverzekering niet meer kunnen «herleven» als kapitaalverzekering eigen woning. De regeling van het voorgestelde vierde lid van genoemd artikel geldt alleen bij aanhouden van de woning en de financiering voor die woning en dus niet als de woning tijdens het verblijf elders wordt verkocht.

In het voorgestelde artikel 10bis.2, vijfde lid, van de Wet IB 2001 wordt de rente die is aangegroeid in de periode dat het product niet tot de grondslag van box 1 behoorde, in de betreffende periode (jaarlijks) aangemerkt als inlegbedrag. Dit kan zich voordoen indien een product door een fiscale fictie geacht wordt te zijn uitgekeerd, of gedeblokkeerd, maar nog wel bestaat. Door de onderhavige bepaling wordt voorkomen dat over dezelfde periode dubbele belastingheffing plaatsvindt. Indien een kapitaalverzekering bijvoorbeeld op 1 januari van een jaar tot de rendementsgrondslag in box 3 behoort en deze op 2 januari van dat jaar «herleeft», zou – indien bij uitkering van die kapitaalverzekering de vrijstelling niet van toepassing is – zonder nadere regeling de aangegroeide rente tweemaal in de heffing kunnen worden betrokken.

*Artikel 3.1, onderdeel K (artikelen 10bis.2a en 10bis.2b van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Voorgesteld wordt na artikel 10bis.2 van de Wet IB 2001 twee artikelen in te voegen die hierna per artikel worden toegelicht.

*Artikel 10bis.2a van de Wet inkomstenbelasting 2001*

In het voorgestelde artikel 10bis.2a, eerste en tweede lid, van de Wet IB 2001 zijn de situaties opgenomen waarin toch nog een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning kan ontstaan in 2013, ondanks dat er op 31 december 2012 nog geen onherroepelijke rechtsgrond voor het ontstaan daarvan aanwezig was.

Zoals toegelicht in het algemeen deel is bij beleidsbesluit – onder voorwaarden – bepaald dat belastingplichtigen langer de tijd krijgen om nog een kapitaalverzekering eigen woning, een spaarrekening eigen woning of een beleggingsrecht eigen woning overeen te komen, of een bestaand product te verhogen of de looptijd ervan te verlengen. Met het

voorgestelde artikel 10bis.2a van de Wet IB 2001 wordt dit wettelijk vastgelegd. Het voorgestelde eerste lid van genoemd artikel bevat de verlenging van de termijn tot en met 31 maart 2013. Voorwaarde om van deze mogelijkheid gebruik te maken is dat de hoogte van het overeengekomen gegarandeerde kapitaal (of indien dat ontbreekt; het voor een dergelijk product gebruikelijke geprognoseerde doelkapitaal) niet mag uitgaan boven de hoogte van de bestaande eigenwoningschuld, bedoeld in artikel 10bis.1, eerste lid, van de Wet IB 2001. Dit is om te voorkomen dat de uiteindelijke uitkering gebruikt wordt ter aflossing van schulden die onder het nieuwe regime vallen.

In het voorgestelde artikel 10bis.2a, tweede lid, van de Wet IB 2001 wordt een verdere versoepeling met betrekking tot de in het eerste lid van dit artikel geregelde termijnverlenging aangebracht. Deze versoepeling komt erop neer dat belastingplichtigen die aantoonbaar vóór 1 april 2013 een verzoek hebben gedaan tot het verlengen van de looptijd of het aangaan of verhogen van een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning nog onder het overgangsrecht gebracht worden. De administratieve verwerking en totstandkoming van het gevraagde product hoeft dan niet uiterlijk op 31 maart 2013 te zijn afgerond. De kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning of het beleggingsrecht eigen woning die uit deze aanvraag voortkomt moet wel uiterlijk op 31 december 2013 bestaan.

In het voorgestelde artikel 10bis.2a, derde lid, van de Wet IB 2001 is de tekst van het huidige artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001 opgenomen. Dit is de bepaling op grond waarvan op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen of beleggingsrechten nog tot 1 april 2013 konden worden omgezet in een onder het overgangsrecht vallend(e) kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning door in de overeenkomst op te nemen dat het uitgekeerde of gedeblokkeerde bedrag door de begunstigde zal worden aangewend ter aflossing van de eigenwoningschuld. Gezien de samenhang met de andere bepalingen inzake de verlengde termijn om nog een kapitaalverzekering eigen woning (onder het overgangsrecht) aan te gaan is de hiervoor bedoelde bepaling naar het voorgestelde artikel 10bis.2a van de Wet IB 2001 verplaatst. Ten slotte is de zinsnede in artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001 die bepaalde dat het artikellid van overeenkomstige toepassing is op een spaarrekening eigen woning en een beleggingsrecht eigen woning verplaatst naar artikel 10bis.2b van de Wet IB 2001, waar de overeenkomstige toepassingverklaring opgenomen is voor de relevante bepalingen in de artikelen 10bis.2 en 10bis.2a van de Wet IB 2001.

#### *Artikel 10bis.2b van de Wet inkomstenbelasting 2001*

In het voorgestelde artikel 10bis.2b van de Wet IB 2001 is opgenomen welke bepalingen van de artikelen 10bis.2 en 10bis.2a van de Wet IB 2001, die de kapitaalverzekering eigen woning betreffen, van overeenkomstige toepassing zijn op de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning. Omwille van de leesbaarheid wordt namelijk in de artikelen 10bis.2, tweede, derde, vierde en zesde lid, en 10bis.2a van de Wet IB2001 uitsluitend gesproken over de kapitaalverzekering eigen woning. Door het bepaalde in het voorgestelde artikel 10bis.2b van de Wet IB 2001 gelden deze bepalingen echter gelijkelijk voor de andere twee onder het overgangsrecht vallende producten voor de aflossing van de bestaande eigenwoningschuld: de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning.

Aangezien in het kader van een spaarrekening eigen woning en een beleggingsrecht eigen woning niet over te betalen premie wordt gesproken, maar over naar de rekening, respectievelijk naar de beheerder, over te maken bedragen, is in het voorgestelde artikel 10bis.2b, onderdeel

a, van de Wet IB 2001 bepaald dat het begrip «premie» hierbij moet worden gelezen als «het naar de rekening, respectievelijk naar de beheerder, overgemaakte bedrag». Op dezelfde wijze is in onderdeel b van genoemd artikel geregeld dat «tot uitkering komen» in dit kader moet worden gelezen als: deblokkeren.

*Artikel 3.1, onderdeel L (artikel 10bis.4 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In artikel 10bis.4, achtste lid, van de Wet IB 2001 wordt de datum aangepast aan de in artikel 10bis.2, derde lid, van de Wet IB 2001 (en het voorgestelde artikel 10bis.2a, derde lid, van de Wet IB 2001) opgenomen verlenging van de termijn om een bestaande kapitaalverzekering nog aan te kunnen merken als een kapitaalverzekering eigen woning door het opnemen van een bepaling in de overeenkomst van de kapitaalverzekering dat de begunstigde de uitkering zal aanwenden ter aflossing van de eigenwoningschuld. De datum van 31 december 2012 waarop genoemde bepaling uiterlijk moet zijn opgenomen in de overeenkomst van de kapitaalverzekering wordt in dat kader in genoemd artikel 10bis.4, achtste lid, van de Wet IB 2001 vervangen door 31 maart 2013.

*Artikel 3.1, onderdeel M (artikel 10bis.6 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In het voorgestelde artikel 10bis.6, zesde lid, van de Wet IB 2001 is de ophoging van de fiscale vrijstelling voor terugkerende expats opgenomen. In deze gevallen is een nog lopende kapitaalverzekering, een nog lopende spaarrekening of een nog lopend beleggingsrecht namelijk fictief tot uitkering gekomen (of fictief gedeblokkeerd), waardoor bij de latere daadwerkelijke uitkering aan het einde van de looptijd de maximale fiscale vrijstelling met de eerdere fictieve uitkering verminderd wordt. Daardoor zou het zich kunnen voordoen dat een deel van het uitgekeerde bedrag van een «herleefde» kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning als belastbare rente wordt aangemerkt, omdat de werkelijke vrijstelling door de fictieve uitkering lager is dan vooraf ingecalculeerd. Aangezien het echter de bedoeling is dat in gevallen waarin een kapitaalverzekering, spaarrekening of beleggingsrecht kan «herleven» onder het overgangsrecht ook weer de oorspronkelijke maximale fiscale vrijstelling van toepassing is, wordt in genoemd lid geregeld dat de vrijstelling in dergelijke gevallen wordt verhoogd. Het gaat dan om de situatie dat de belastingplichtige naar het buitenland gaat en daardoor niet langer binnenlands belastingplichtig is terwijl zijn eigen woning leeg staat en om de situatie dat de belastingplichtige zijn voormalige eigen woning verhuurt. Indien de belastingplichtige terugkeert naar die voormalige eigen woning en de financiering daarvoor heeft aangehouden, kan deze in beginsel weer onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor de ophoging van de vrijstelling gelden dezelfde voorwaarden als voor het herleven van de kapitaalverzekering, de spaarrekening of het beleggingsrecht. Bij aanvang van de verhuur of bij de beëindiging van de binnenlandse belastingplicht vóór 1 januari 2013 dient de belastingplichtige dus vóór 1 januari 2021 te zijn teruggekeerd in de voormalige eigen woning en in alle gevallen eindigt de toepassing van het overgangsrecht op 1 januari 2044.

In verband met de invoeging van genoemd zesde lid in artikel 10bis.6 van de Wet IB 2001 worden het huidige zesde tot en met achtste lid van genoemd artikel vernummerd tot het zevende tot en met negende lid.

*Artikel 3.1, onderdeel N (artikel 10bis.7 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Door de voorgestelde vernummering van de laatste leden van artikel 10bis.6 van de Wet IB 2001 wordt de verwijzing naar het zevende en achtste lid van dat artikel in artikel 10bis.7 van de Wet IB 2001 gewijzigd in een verwijzing naar artikel 10bis.6, achtste en negende lid, van de Wet IB 2001.

*Artikel 3.1, onderdeel O (artikel 10bis.9 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Met de wijziging van artikel 10bis.9, eerste lid, van de Wet IB 2001 wordt de tekst in overeenstemming gebracht met de Aanwijzingen voor de regelgeving.

*Artikel 3.1, onderdeel P (artikel 10bis.10 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Door de wijziging van artikel 10bis.10, eerste lid, van de Wet IB 2001 wordt de tekst in overeenstemming gebracht met de Aanwijzingen voor de regelgeving.

In artikel 10bis.10, tweede lid, van de Wet IB 2001 wordt een technische fout hersteld. Per abuis wordt in de huidige tekst van dat tweede lid verwezen naar het lid zelf, terwijl dat vanzelfsprekend een verwijzing moet zijn naar de in het eerste lid opgenomen hoofdregel voor de termijn van 30 jaren.

*Artikel 3.1, onderdeel Q (artikel 10bis.11 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Het opschrift van artikel 10bis.11 van de Wet IB 2001 wordt in overeenstemming gebracht met de in dit hoofdstuk meer gebruikelijke wijze van benoemen van de kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigen woning en het beleggingsrecht eigen woning in het opschrift van de artikelen.

Het bepaalde in het voorgestelde artikel 10bis.11, derde lid, van de Wet IB 2001 zorgt ervoor dat de renteaftrek op tot de eigenwoningschuld behorende schulden niet wordt beperkt in alle gevallen waarbij een kapitaalverzekering onder het overgangsrecht kan «herleven». Na een vrijgestelde uitkering van een kapitaalverzekering wordt namelijk aangenomen dat de vrijgekomen gelden ook daadwerkelijk worden gebruikt ter aflossing van de eigenwoningschuld. Indien dat echter niet gebeurt, wordt op grond van artikel 10bis.11, eerste lid, van de Wet IB 2001 de eigenwoningschuld verminderd met het gedeelte van het bedrag van de vrijgestelde uitkering. Het huidige artikel 10bis.11, tweede lid, van de Wet IB 2001 maakt deze vermindering ongedaan ingeval de kapitaalverzekering binnen drie jaren weer een kapitaalverzekering eigen woning is. Deze termijn is niet toereikend voor de gevallen die bestreken worden door het voorgestelde artikel 10bis.6, zesde lid, van de Wet IB 2001 omdat in die gevallen een langere termijn voor het «herleven» van de kapitaalverzekering mogelijk is. Daarom wordt de driejaarstermijn voor die gevallen door de onderhavige wijziging buiten toepassing gesteld. Hierdoor wordt ook in die gevallen het in aanmerking te nemen bedrag van de bestaande eigenwoningschuld niet verminderd met het bedrag van de fictieve uitkering uit de kapitaalverzekering.

In verband met de invoeging van een nieuw derde lid in artikel 10bis.11 van de Wet IB 2001 worden het huidige derde en vierde lid van dat artikel vernummerd tot vierde en vijfde lid.

## **Artikel 3.2**

In dit artikel zijn wijzigingen van de Wet IB 2001 opgenomen in verband met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning. Deze wijzigingen treden in werking per 1 januari 2014.

*Artikel 3.2, onderdeel A, onder 1 en 3 (artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In de artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet IB 2001 wordt een wijziging voorgesteld in het tarief waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning, bedoeld in artikel 3.120 van de Wet IB 2001, in aftrek kunnen worden gebracht voor zover deze kosten zonder deze maatregel tegen het tarief van de vierde schijf van de voor het belastbare inkomen uit woning en werk geldende tarieftabel (tarief van de vierde schijf) in aftrek worden gebracht. Door de wijziging in beide artikelen door te voeren wordt geen onderscheid gemaakt tussen belastingplichtigen die op of na 1 januari 1946 geboren zijn en belastingplichtigen die daarvoor geboren zijn. Doordat renten en kosten van geldleningen voor een restschuld van een vervreemde eigen woning op grond van artikel 3.120a, eerste lid, van de Wet IB 2001 ook als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning, bedoeld in artikel 3.120 van de Wet IB 2001, worden aangemerkt, geldt deze wijziging ook met betrekking tot die renten en kosten.

De bestaande systematiek waarbij het belastbare inkomen uit werk en woning wordt vastgesteld en vervolgens hierop de tarieftabel wordt toegepast om de verschuldigde belasting te bepalen, blijft in stand in de ingevolge het onderhavige wetsvoorstel als eerste lid te nummeren bestaande tekst van de artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet IB 2001. De verlaging van het tarief waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aftrek worden gebracht, wordt vormgegeven in het voorgestelde tweede lid van genoemde artikelen. Deze verlaging beperkt zich tot dat deel van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning waarbij op grond van de artikelen 2.10, eerste lid, en 2.10a, eerste lid, van de Wet IB 2001 de aftrek tegen het tarief van de vierde schijf plaatsvindt. De verlaging van het aftrektarief is hierbij vormgegeven als een correctie op de belasting die voortvloeit uit de toepassing van het eerste lid van genoemde artikelen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning als laatst negatief inkomensbestanddeel in aanmerking worden genomen bij de bepaling van het belastbare inkomen uit werk en woning.

Om te kunnen bepalen in hoeverre de aftrek van aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning tegen het tarief van de vierde schijf heeft plaatsgevonden, wordt in de voorgestelde artikelen 2.10, tweede lid, en 2.10a, tweede lid, van de Wet IB 2001 eerst het inkomen uit werk en woning vastgesteld en vervolgens wordt bezien of het inkomen uit werk en woning zonder rekening te houden met aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning de tariefsgrens tussen de derde en vierde schijf overschrijdt. Als dat laatste het geval is, is het voorgestelde tweede lid van genoemd artikel 2.10, onderscheidenlijk artikel 2.10a, van toepassing. De grondslag voor de correctie op de op basis van de artikelen 2.10, eerste lid, en 2.10a, eerste lid, van de Wet IB 2001 verschuldigde belasting, bedraagt vervolgens het verschil tussen dit herrekenende inkomen en de inkomensgrens vanaf waar het tarief van de vierde schijf van toepassing is, maar bedraagt uiteraard niet meer dan het totale bedrag van de in aftrek gebrachte kosten met betrekking tot een eigen woning. Deze correctie bedraagt per 1 januari 2014 0,5% van de genoemde grondslag, zodat als gevolg hiervan per die datum het tarief voor de aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning per saldo (maximaal) 51,5% bedraagt.



### *Voorbeeld systematiek tariefsaanpassing*

X heeft in 2014 een belastbaar inkomen uit werk en woning van € 50.000. Dit inkomen bevat € 20.000 aan aftrekbare kosten met betrekking tot zijn eigen woning. Vóór aftrek van die kosten bedroeg het inkomen derhalve € 70.000. Vanaf (stel) € 60.000 geldt echter het hoogste tabeltarief. De belasting over een belastbaar inkomen uit werk en woning van € 50.000 bedraagt op grond van het tabeltarief van artikel 2.10 (of 2.10a), eerste lid, van de Wet IB 2001 (stel) € 15.000. Omdat het belastbare inkomen uit werk en woning van X zonder rekening te houden met aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning € 70.000 bedraagt, is op hem de correctie van artikel 2.10 (of 2.10a), tweede lid, van de Wet IB 2001 van toepassing. Op grond van artikel 2.10 (of 2.10a), eerste lid, van de Wet IB 2001 heeft X voor  $€ 70.000 - € 60.000 = € 10.000$  aan kosten met betrekking tot zijn eigen woning in aftrek gebracht tegen het hoogste tarief. De correctie op grond van artikel 2.10 (of 2.10a), tweede lid, van de Wet IB 2001 bedraagt in 2014 in dat geval 0,5% van € 10.000 = € 50. De belasting op het belastbaar inkomen uit werk en woning bedraagt voor X dan  $€ 15.000 + € 50 = € 15.050$

*Artikel 3.2, onderdeel A, onder 2, artikel 3.4, onderdeel A, artikelen 3.5 tot en met 3.31 en artikelen 5.1 tot en met 5.29 (artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet inkomstenbelasting 2001 en artikelen 20a en 20b van de Wet op de loonbelasting 1964)*

Zoals in het algemeen deel van deze memorie is toegelicht, wordt in dit wetsvoorstel tevens de terugsluis geregeld van zowel de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning als van de jaarlijkse opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. De met deze terugsluis verband houdende wijzigingen treden in werking per 1 januari van de jaren 2014 (artikel 3.2, onderdeel A, onder 2, en artikel 5.1) tot en met 2042 (artikel 3.31 en artikel 5.29).

Deze terugsluis wordt vormgegeven door de aanpassing van de bedragen en percentages in de tabel van de artikelen 2.10, eerste lid, en 2.10a, eerste lid, van de Wet IB 2001 en de tabel van de artikelen 20a, eerste lid, en 20b, eerste lid, van de Wet op de loonbelasting 1964 (Wet LB 1964). Voorgesteld wordt de opbrengst van de aanpassing van het aftrektarief met betrekking tot de aftrek van de kosten van de eigen woning vanaf 1 januari 2014 jaarlijks terug te sluiten in de vorm van verlenging van de derde schijf van genoemde tarieftabellen. Vanaf 2018 wordt de extra jaarlijkse opbrengst van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning die vanaf dat jaar behaald wordt, jaarlijks teruggesluisd in de vorm van verlaging van het tarief van de tweede en derde schijf van de hiervoor genoemde tarieftabellen, met dien verstande dat vanaf het moment dat dit tarief op 38% is gebracht, de resterende meeropbrengst ook in de vorm van verlenging van de derde schijf van de hiervoor genoemde tarieftabellen wordt teruggesluisd.

*Artikel 3.2, onderdeel B (artikel 3.154 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

De in dit wetsvoorstel opgenomen maximering van het tarief waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning (in de vierde schijf) in aftrek worden gebracht, werkt door naar de middelingsregeling zoals opgenomen in artikel 3.154 van de Wet IB 2001. Bij middeling wordt uitgegaan van het gemiddelde van de belastbare inkomens uit werk en woning van drie opeenvolgende kalenderjaren, waarbij het tabeltarief wordt toegepast op het saldo van positieve en negatieve inkomsten uit werk en woning. Voor middeling is dus niet relevant wat de omvang van

de verschillende positieve en negatieve inkomensbestanddelen is. Nu door dit wetsvoorstel voor de aftrek van de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning een van het tabeltarief afwijkend tarief kan gaan gelden afhankelijk van de hoogte van het inkomen uit werk en woning vóór aftrek van deze kosten, zou dit echter wel relevant worden. Om de uitvoering van de middelingsregeling niet verder te compliceren is daarom – net zoals is gedaan ten aanzien van de heffingskortingskortingen – de keuze gemaakt om de correctie op de verschuldigde belasting op grond van de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.10a, tweede lid, van de Wet IB 2001 niet mee te nemen bij de berekening van een eventuele belastingteruggave op grond van middeling. Dit heeft tot gevolg dat deze correctie onverkort verschuldigd blijft, omdat bij de herberekening van de belasting op grond van middeling geen rekening wordt gehouden met de correctie, onafhankelijk van de hoogte van het gemiddelde belastbare inkomen uit werk en woning in de betreffende drie opeenvolgende kalenderjaren.

*Artikel 3.2, onderdeel C tot en met F (artikel 6.19, 8.1, 8.10 en 10.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

De onderdelen C tot en met F van artikel 3.2 bevatten gewijzigde verwijzingen naar artikel 2.10 of artikel 2.10a van de Wet IB 2001. Deze aanpassingen houden verband met de voorgestelde nummering van de huidige tekst van die artikelen als eerste lid.

### **Artikel 3.3**

In dit artikel zijn regelingen opgenomen in verband met het wetsvoorstel Wet financiële markten 2014. Zoals toegelicht in het algemeen deel van deze toelichting kan bij insolventie van een bank verplichte verrekening plaatsvinden van een spaarrekening eigen woning met een eigenwoningsschuld van een belastingplichtige. In het onderhavige wetsvoorstel wordt geregeld dat deze belastingplichtige de situatie zoals deze was vóór de verrekening, weer fiscaal geruisloos kan herstellen. Al deze wijzigingen treden in werking als het hiervoor bedoelde wetsvoorstel tot wet is verheven en die wet in werking treedt.

*Artikel 3.3, onderdeel A (artikel 10bis.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In het voorgestelde artikel 10bis.1, vierde lid, van de Wet IB 2001 wordt geregeld dat de belastingplichtige de eigenwoningsschuld weer tot het bedrag van vóór hiervoor genoemde verrekening onder het overgangsrecht kan aangaan. Dit wordt bewerkstelligd door te bepalen dat de nieuwe schuld in dat geval geacht wordt te zijn aangegaan in verband met een eigen woning (artikel 3.119a, tweede lid, van de Wet IB 2001). Voorwaarde is wel dat het herstel van de oude situatie uiterlijk het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar van de verrekening gebeurd is. Er dient dus uiterlijk in het eerstgenoemde kalenderjaar ook een vervangende spaarrekening eigen woning te zijn geopend. De mogelijkheid daartoe is opgenomen in het voorgestelde artikel 10bis.2, zesde lid, van de Wet IB 2001.

*Artikel 3.3, onderdeel B (artikel 10bis.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In het voorgestelde artikel 10bis.1, vierde lid, van de Wet IB 2001 wordt geregeld dat de belastingplichtige de eigenwoningsschuld weer tot het bedrag van vóór de verrekening onder het overgangsrecht kan aangaan. Voorwaarde is wel dat het herstel van de oude situatie uiterlijk het

kalenderjaar volgend op het kalenderjaar van de verrekening gebeurd is. Er dient dus uiterlijk in het eerstgenoemde kalenderjaar ook een vervangende spaarrekening eigen woning te zijn aangegaan. De fiscale mogelijkheid daartoe is in in het voorgestelde artikel 10bis.2, zesde lid, van de Wet IB 2001 opgenomen. De nieuwe spaarrekening wordt aangemerkt als voortzetting van de verrekende spaarrekening eigen woning.

*Artikel 3.3, onderdeel C (artikel 10bis.7 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In verband met de in het wetsvoorstel Wijzigingswet financiële markten 2014 opgenomen vernummering van enkele leden van artikel 10bis.6 van de Wet IB 2001 wordt voorgesteld de in artikel 10bis.7 van de Wet IB 2001 opgenomen verwijzing naar die leden dienovereenkomstig aan te passen. Voorts wordt voorgesteld het ingevolge het wetsvoorstel Wijzigingswet financiële markten 2014 aan artikel 10bis.7 van de Wet IB 2001 toe te voegen tweede lid te schrappen. Hetgeen met dit tweede lid bewerkstelligd zou worden, is namelijk al geregeld in artikel 10bis.6, vijfde lid, van de Wet IB 2001.

Het in de Wijzigingswet financiële markten 2014 voorgestelde tweede lid van artikel 10bis.7 van de Wet IB 2001 corrigeert de vermindering van de vrijstelling die optreedt door de deblokkering van de spaarrekening eigen woning vanwege de verplichte verrekening op grond van het depositogarantiestelsel, indien de vóór verrekening bestaande situatie weer hersteld wordt. Dit herstel dient op grond van het voorgestelde artikel 10bis. 2, zesde lid, van de Wet IB 2001 echter uiterlijk het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de verrekening heeft plaatsgehad te geschieden en daardoor wordt deze situatie al bestreken door het huidige vijfde lid van artikel 10bis.6 van de Wet IB 2001. Op grond van laatstgenoemde bepaling wordt de vrijstelling namelijk opgehoogd indien binnen drie jaren na het moment dat de spaarrekening niet meer aan de voorwaarden voldoet, deze wel weer aan de voorwaarde voor een spaarrekening eigen woning voldoet. Daarmee is het in de Wijzigingswet financiële markten 2014 voorgestelde tweede lid van artikel 10bis.7 overbodig.

*Artikel 3.3, onderdeel D (artikel 10bis.9 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In het onderhavige wetsvoorstel wordt geregeld dat de belastingplichtige die geconfronteerd is met een verplichte verrekening op grond van het depositogarantiestelsel de situatie zoals deze was vóór de verrekening, weer fiscaal geruisloos kan herstellen. Dit wordt bewerkstelligd door het voorgestelde artikel 10bis.1, vierde lid, van de Wet IB 2001 (herstel van de schuld onder het overgangsrecht tot het oude niveau) en door het voorgestelde artikel 10bis.2, vijfde lid, van de Wet IB 2001 (herstel van de spaarrekening eigen woning). In het voorgestelde artikel 10bis.9, derde lid, van de Wet IB 2001 wordt in aanvulling daarop geregeld dat de bijleenregeling niet van toepassing is op het door de verplichte verrekening verminderde deel van de schuld indien de woning wordt vervreemd voordat de oude situatie hersteld is. Voor de toepassing van de eigenwoningreserve wordt in dit geval geen vervreemding geacht te hebben plaatsgevonden tot het beloop van de verrekening op grond van het depositogarantiestelsel. Daardoor ontstaat tot het bedrag van de verplichte verrekening geen eigenwoningreserve en wordt de eigenwoningsschuld ter zake van de nieuwe woning niet verminderd met het bedrag van de schuld dat door de verrekening is verminderd. Indien de belastingplichtige uit anderen hoofde dan de verplichte verrekening nog wel beschikte over een eigenwoningreserve, dan dient dit bedrag bij de

verwerving van de nieuwe woning vanzelfsprekend wel in mindering te worden gebracht bij de bepaling van de nieuwe eigenwoningschuld.

#### **Artikel 3.4**

In dit artikel wordt – naast de terugsluis van de opbrengst van de beperking van het tarief in de Wet IB 2001 waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning ten hoogste in aftrek mogen worden gebracht in 2015 – de jaarlijkse aanpassing geregeld van het percentage waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning ten hoogste in aftrek mogen worden gebracht.

*Artikel 3.4, onderdeel A (artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Artikel 3.4, onderdeel A, is reeds toegelicht bij artikel 3.2, onderdeel A, onder 2.

*Artikel 3.4, onderdeel B (artikel 10.2a van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Op grond van het voorgestelde artikel 10.2a van de Wet IB 2001 wordt het ingevolge het onderhavige wetsvoorstel met ingang van 1 januari 2014 in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.10a, tweede lid, van de Wet IB 2001 genoemde percentage van 0,5% jaarlijks met 0,5%-punt verhoogd, waardoor het tarief waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning ten hoogste in aftrek worden gebracht, jaarlijks met eenzelfde percentage wordt verlaagd. Deze verlaging van het betreffende marginale tarief is echter op grond van het voorgestelde artikel 10.2a, tweede lid, van de Wet IB 2001 zodanig begrensd dat het aftrektarief nooit lager wordt dan het tarief van de derde schijf van de voor het belastbare inkomen uit werk en woning geldende tarieftabellen. Zonder tussentijdse wijzigingen van de tabeltarieven betekent een en ander dat na 28 jaar het tarief waartegen aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning ten hoogste in aftrek worden gebracht, gelijk is aan het tabeltarief van de derde schijf van de hiervoor genoemde tarieftabellen.

#### **Artikelen 3.5 tot en met 3.31**

De artikelen 3.5 tot en met 3.31 zijn reeds toegelicht bij artikel 3.2, onderdeel A, onder 2.

#### **Artikel 3.32**

In dit artikel is een wijziging van de Wet IB 2001 opgenomen in verband met het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Deze wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2044.

*Artikel 3.32 (artikel 10a.12 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Het voorgestelde artikel 10a.12 van de Wet IB 2.001 hangt samen met het onder het overgangsrecht brengen van startersleningen aangegaan bij de SVn zoals opgenomen in het voorgestelde artikel 10bis.1, tweede lid, onderdeel f, van de Wet IB 2001. Startersleningen die worden aangegaan in de periode van 2013 tot en met 2016 worden aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld onder het overgangsrecht. Aangezien er daardoor tot en met 2016 startersleningen zullen instromen in het overgangsrecht zal, met het oog op de maximale looptijd van deze leningen van 30 jaar, de

einddatum van het overgangsrecht 1 januari 2044 voor deze leningen worden verlengd tot 1 januari 2047. Dit aangezien de genoemde startersleningen anders in de laatste drie jaren alsnog aan alle voorwaarden van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet IB 2001 zouden moeten voldoen om te kwalificeren als eigenwoningschuld.

### **Artikel 3.33**

In dit artikel is een wijziging van de Wet IB 2001 opgenomen in verband met het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Deze wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2047.

*Artikel 3.33 (artikel 10a.12 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

In dit artikel wordt voorgesteld het overgangsrecht ten behoeve van startersleningen die in de periode van 2013 tot en met 2016 zijn aangegaan bij de SVn te laten vervallen per 1 januari 2047. Dit aangezien deze leningen, met het oog op de maximale looptijd van 30 jaren, vanaf dat moment niet meer zullen bestaan.

## **Hoofdstuk 4 Wijzigingen in de Invoeringswet Wet inkomstenbelasting 2001**

### **Artikel 4.1**

In dit artikel is een wijziging van de Invoeringswet Wet inkomstenbelasting 2001 opgenomen in verband met het herstel van onbedoelde gevolgen, onduidelijkheden en omissies naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Deze wijziging krijgt terugwerkende kracht tot 1 januari 2013.

*Artikel 4.1 (artikel I van hoofdstuk 2 van de Invoeringswet Wet inkomstenbelasting 2001)*

In hoofdstuk 2, artikel I, onderdeel AKb van de Invoeringswet Wet inkomstenbelasting 2001 wordt een onjuiste verwijzing hersteld. De verwijzing naar artikel 10bis.10, tweede lid, van de Wet IB 2001 wordt vervangen door een verwijzing naar het eerste lid van dat artikel.

## **Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de Wet op de loonbelasting 1964**

### **Artikelen 5.1 tot en met 5.29**

In deze artikelen zijn wijzigingen van de Wet LB 1964 opgenomen in verband met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

*Artikelen 5.1 tot en met 5.29 (artikelen 20a en 20b van de Wet op de loonbelasting 1964)*

De in hoofdstuk 5 opgenomen wijzigingen in artikel 5.1, onderdeel A, onder 1, en onderdeel B, onder 1, en in de artikelen 5.2 tot en met 5.29 zijn reeds toegelicht bij artikel 3.2, onderdeel A, onder 2.

De wijzigingen in artikel 5.1, onderdeel A, onder 2, en onderdeel B, onder 2, bevatten een gewijzigde verwijzing naar de artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet IB 2001. Deze aanpassing houdt verband met de nieuwe redactie van die artikelen waarbij een verdeling in leden wordt voorgesteld.

## **Hoofdstuk 6 Wijzigingen in de Wet financiering sociale verzekeringen**

### **Artikel 6.1**

In dit artikel is een wijziging van de Wet financiering sociale verzekeringen opgenomen in verband met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

*Artikel 6.1 (artikel 8 van de Wet financiering sociale verzekeringen)*

De voorgestelde wijziging van artikel 8 van de Wet financiering sociale verzekeringen ziet op de in dat artikel opgenomen verwijzing naar de artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet IB 2001. Deze aanpassing houdt verband met de voorgestelde nummering van de huidige tekst van de laatstgenoemde artikelen als eerste lid.

## **Hoofdstuk 7 Wijzigingen in de Wet vergoedingen leden Eerste Kamer**

### **Artikel 7.1**

In dit artikel is een wijziging van de Wet vergoedingen leden Eerste Kamer opgenomen in verband met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

*Artikel 7.1 (artikel 19a van de Wet vergoedingen leden Eerste Kamer)*

De voorgestelde wijziging van artikel 19a van de Wet vergoedingen leden Eerste Kamer ziet op de in dat artikel opgenomen verwijzing naar artikel 2.10 van de Wet IB 2001. Deze aanpassing houdt verband met de voorgestelde nummering van de huidige tekst van laatstgenoemd artikel als eerste lid.

## **Hoofdstuk 8 Wijzigingen in de Wet bevordering eigenwoningbezit**

### **Artikel 8.1**

In dit artikel is een wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit opgenomen in verband met de tariefsaanpassing aftrek kosten eigen woning.

*Artikel 8.1 (artikel 27 van de Wet bevordering eigenwoningbezit)*

De voorgestelde wijziging van artikel 27 van de Wet bevordering eigenwoningbezit ziet op de in dat artikel opgenomen verwijzing naar artikel 2.10 van de Wet IB 2001. Deze aanpassing houdt verband met de voorgestelde nummering van de huidige tekst van laatstgenoemd artikel als eerste lid.

## **Hoofdstuk 9 Slotbepalingen**

### **Artikel 9.1**

*Artikel 9.1 (indexering bedragen van de artikelen 3.5 tot en met 3.31 en de artikelen 5.3 tot en met 5.29)*

Het onderhavige artikel voorziet erin dat de in de artikelen 3.5 tot en met 3.31 en de artikelen 5.3 tot en met 5.29 vermelde bedragen die betrekking hebben op de jaren 2016 tot en met 2042 bij ministeriële regeling worden



geïndexeerd aan de hand van de tabelcorrectiefactor, bedoeld in artikel 10.2 van de Wet IB 2001. De indexatie van deze bedragen is afhankelijk gesteld van indexering van de bedragen in de artikelen 2.10, eerste lid en 2.10a, eerste lid, van de Wet IB 2001 op de voet van artikel 10.1 van de Wet IB 2001. Daardoor houdt de indexering van de bedragen in de tarieftabellen gelijke tred met de indexering van de bedragen die beschikbaar zijn voor de verlenging van de derde schijf.

## **Artikel 9.2**

### *Artikel 9.2 (aanpassing tarieftabellen inkomstenbelasting en loonbelasting)*

Deze bepaling bewerkstelligt dat kolom III van de tarieftabel van de artikelen 2.10, eerste lid, en 2.10a, eerste lid, van de Wet IB 2001 en van de artikelen 20a, eerste lid, en 20b, eerste lid, van de Wet LB 1964 aan het begin van de jaren 2014 tot en met 2042 wordt aangepast aan de wijzigingen van het tarief van de tweede en derde schijf van de inkomsten- en loonbelasting of aan de wijzigingen van de lengte van de derde schijf van de inkomsten- en loonbelasting die op grond van dit wetsvoorstel in die jaren plaatsvindt.

In voornoemde kolom III van de tarieftabel is het bedrag van de verschuldigde belasting opgenomen berekend op basis van de tariefschijven en het tarief. Doordat in de periode van 2014 tot en met 2042 jaarlijks aanpassingen plaatsvinden van de tariefpercentages of de tariefschijven, dienen ook de bedragen in kolom III op die momenten te worden aangepast.

## **Artikel 9.3**

### *Artikel 9.3 (inwerkingtreding)*

In artikel 9.3, eerste lid, wordt als hoofdregel bepaald dat deze wet in werking treedt met ingang van 1 januari 2014.

Ingevolge onderdeel a van genoemd eerste lid werken de wijzigingen die zien op de stofkamoperatie naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning terug tot en met 1 januari 2013. Het gaat om de in de artikelen 3.1 en 4.1 opgenomen wijzigingen. Dit is nader toegelicht in het algemeen deel van deze toelichting. Hierdoor gelden de wijzigingen die deze wet aanbrengt als waren zij van meet af aan zo opgenomen in de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning. Ingevolge onderdeel b van genoemd eerste lid vindt de wijziging van artikel 3.119a van de Wet IB 2001 (artikel 3.1, onderdeel A) pas toepassing nadat de wijzigingen van dat artikel op grond van het Belastingplan 2014 en Overige fiscale maatregelen 2014 zijn toegepast. Ingevolge onderdeel c van genoemd eerste lid vindt de wijziging van de artikelen 2.10 en 2.10a van de Wet IB 2001 voor het jaar 2014 (artikel 3.2, onderdeel A) pas toepassing nadat de wijziging van die artikelen op grond van het Belastingplan 2014 is toegepast.

De wijzigingen die betrekking hebben op de aanpassingen in het depositogarantiestelsel (artikel 3.3) treden ingevolge artikel 9.3, tweede lid, in werking op het tijdstip waarop, nadat het wetsvoorstel Wijzigingswet financiële markten 2014 tot wet is verheven, die wet in werking treedt.

#### **Artikel 9.4**

##### *Artikel 9.4 (citeertitel)*

In artikel 9.4 is de citeertitel van deze wet opgenomen. De citeertitel is:  
Wet maatregelen woningmarkt 2014.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok