ACTUALISERING EIGENWONINGFORFAIT

ACHTERGRONDRAPPORT

seo • economisch onderzoek

AUTEURS
SEO: DERCK STABLER, ANDREI DUBOVIK, KIM VAN BERKEL, MICHIEL BIJLSMA EN WASSIM OURAK
TILBURG UNIVERSITY: SONJA DUSARDUIJN

IN OPDRACHT VAN
MINISTERIE VAN FINANCIËN EN MINISTERIE VAN BZK

AUGUSTUS 2026

Inhoudsopgave

1 Beleidsanalyse 4

1.1 Vraagstelling 4

1.2 Beleidsgeschiedenis 5

1.3 Begrippen 9

2 Empirische analyse 14

2.1 Aanpak 14

2.2 Huren 16

2.3 Kosten 23

3 Effecten actualisering 27

3.1 Varianten 27

3.2 Inkomenseffecten en woningmarkteffecten 28

3.3 Juridische analyse 34

1 Beleidsanalyse

1.1 Vraagstelling

Werking eigenwoningforfait

Kortgezegd beschrijft het eigenwoningforfait in box 1 de voordelen uit een eigen woning[1] die door de eigenaar of personen behorend tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Het eigenwoningforfait bestaat uit de gecorrigeerde economische huurwaarde van de eigen woning, verminderd met bepaalde onderhoudskosten en gecorrigeerd voor een bestedingsfactor (zie paragraaf 1.2). De waardemutaties van de eigen woning behoren niet tot deze belastinggrondslag. Het aldus bepaalde netto-forfait is een percentage van de WOZ-waarde (zie Tabel 1.1). Ter illustratie, in 2026 bedraagt het eigenwoningforfait bij een WOZ-waarde van € 500.000 een bedrag van € 1.750 (€ 500.000 * 0,35%). Om het belastbare inkomen uit eigen woning te bepalen, worden de rente en financieringslasten ter zake van de eigen woning hierop in mindering gebracht.

Tabel 1.1 Eigenwoningforfait in 2026

WOZ-waarde	Eigenwoningforfait
-	0 %
€ 12.500 - € 25.000	0,10 %
€ 25.000 - € 50.000	0,20 %
€ 50.000 - € 75.000	0,25 %
€ 75.000 - € 1.350.000	0,35 %
> € 1.350.000	€ 4.725 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.350.000

Bron: Belastingdienst

Vraagstelling

De hoogte van het eigenwoningforfait houdt door indexering en beleidsaanpassingen geen verband meer met de laatste cijfermatige en inhoudelijke onderbouwing van het forfait uit 1992. Om deze reden is in het rapport 'Bouwstenen voor een beter en eenvoudiger belastingstelsel'[2] geadviseerd om de inhoudelijke onderbouwing opnieuw te bezien.

Het onderzoek gaat in op de samenstelling en de hoogte van het eigenwoningforfait. Het huidige eigenwoningforfait bestaat uit een benadering van de bruto economische huurwaarde van de eigen woning, de in het forfait verwerkte aftrekposten voor onderhoudskosten en een eventuele correctie ten aanzien van het bestedingskarakter. Bij zogenoemde 'villa's – woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 1.350.000 – is laatstgenoemde correctie aanzienlijk lager. Dit rapport gaat niet in op uitzonderingen binnen het

[1] Volgens de wet betreft dit niet alleen een gebouw (zoals een koopwoning), maar ook een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen kan als eigen woning fungeren.

[2] Rapport Belastingen in maatschappelijk perspectief; Bouwstenen voor een beter en eenvoudiger belastingstelsel | Algemene Bestuursdienst

eigenwoningforfait, bijvoorbeeld bij leegstand voor verkoop. Bij de onderbouwing wordt ook ingegaan op de effecten op de woningmarkt en – in een afzonderlijke bijlage – op de juridische houdbaarheid van het eigenwoningforfait.

De belastbare inkomsten uit eigen woning in box 1 bestaan uit het totaal van de veronderstelde voordelen uit eigen woning (het eigenwoningforfait) verminderd met de op die voordelen drukkende aftrekbare kosten. De aftrekposten voor de eigen woning zijn beperkt tot de (hypotheek)rente op een eigenwoningschuld, kosten van deze geldleningen zoals eenmalige financieringskosten en periodieke erfpacht- en opstalrechten. Het aftrektarief is gemaximeerd op het tarief van de tweede schijf van de inkomstenbelasting. Daarnaast kan ook de bepaling inzake de aftrek wegens geen of een geringe eigenwoningschuld het (de Wet Hillen) het belastbare inkomen in box 1 beïnvloeden. Deze aftrekposten en Hillenaftrek vormen geen onderdeel van dit onderzoek. De samenhang met het eigenwoningforfait wordt, waar nodig, wel omschreven.

Uitgangspunt van het rapport is de belastingheffing over de volledige particuliere eigendom van een koopwoning in box 1.[3] Andere (bezits)rechten leidend tot het aanmerken van een onroerende zaak als eigen woning blijven buiten beschouwing, net als de vraag of en in hoeverre in specifieke situaties sprake kan zijn van een hoofdverblijf.[4] Hoewel het ter beschikking staan van een niet als hoofdverblijf aangemerkte woning in box 3 geen onderdeel is van dit onderzoek, zal de vergelijking tussen de afwijkende fiscale behandeling wel een rol spelen bij de beschouwing van de juridische risico's en de legitimiteitsrisico's van het eigenwoningforfait.

1.2 Beleidsgeschiedenis

Inleiding

In de fiscale wetgeving heeft de eigen woning een bijzonder karakter. De eigenaar-zelfbewoner kan immers van twee zijden benaderd worden: hij kan worden gezien als belegger, maar ook als consument van een duurzaam gebruiksgoed. Het beleggingsaspect treedt op de voorgrond in de vergelijking met een verhurende belegger. De verhuurder ontvangt huurbetalingen die onderdeel vormen van het belastbare inkomen (box 1 of box 3) als vergoeding voor het geïnvesteerde vermogen. Bij de eigenaar-zelfbewoner staat tegenover het geïnvesteerde vermogen een beloning in natura in de vorm van woongenot. Deze naturabeloning is gelijk te stellen met een zakelijke huur die de eigenaar-zelfbewoner als huurder had moeten betalen. Met andere woorden: de zakelijke huur die de eigenaar zichzelf *bespaart*. De nadruk valt op het bestedingsaspect bij de vergelijking van een eigen woning met het verwerven van duurzame consumptiegoederen, zoals personenauto's, caravans, pleziervaartuigen. Het genot van consumptiegoederen, ook ingeval zij een lange gebruiksduur hebben, wordt niet tot het te belasten inkomen van de gebruiker gerekend aangezien het een besteding van inkomen betreft. In dat opzicht zal het woongenot ter zake van een eigen woning buiten het inkomensbegrip van de inkomstenbelasting moeten blijven.[5]

Of en in hoeverre het ter beschikking hebben van een eigen woning ook daadwerkelijk in de belastingheffing moet worden betrokken, is daarom mede afhankelijk van het – impliciet of expliciet - gehanteerde (inkomens)concept (Dusarduijn 2010). Zou de daadwerkelijke *koopkracht* een rol spelen bij die gedachtevorming, dan dient het eigen gebruik gedurende de bezitsduur buiten beschouwing te blijven: het eigen gebruik levert immers geen inkomsten

3 De omvang van de forfaitaire bijtelling voor het privégebruik van een woning behorend tot een onderneming (art. 3.19 Wet IB 2001) zal slechts zijdelings worden aangestipt.

4 Zie daarvoor art. 3.111 lid 1 onderdeel a en b Wet IB 2001 en art. 3.111 lid 2 tot en met 11 Wet IB 2001.

5 Kamerstukken II 1973/74, 12 601, nr. 6, p. 11 lk.

op. Wordt vergelijkenderwijs gekeken naar de *draagkrachtfactor* dan biedt het eigenwoningbezit een draagkrachtvoorsprong die niet buiten de heffing van een inkomstenbelasting kan en mag blijven.[6]

Er is geen eenduidig inkomensbegrip voor het inkomen uit de eigen woning. Uit de hierna opgenomen historische schets van het ontstaan en het verloop van het eigenwoningforfait blijkt dat de wetgever sinds 1970 het in de belastingheffing betrekken van het woongenot van de eigen woning gebaseerd heeft op de vergelijking van eigenaar met de belegger. Daartegenover is de eveneens geldende vergelijking met de consument aanleiding geweest om de economische huurwaarde lager vast te stellen dan een zuivere beleggingsvergelijking. Zodoende is tot op de dag van vandaag het eigenwoningforfait gebaseerd op de idee dat het voordeel van het ter beschikking staan bestaat uit de economische huurwaarde met een correctie voor het bestedingsaspect.

De concrete invulling van het eigenwoningforfait om het inkomenskarakter van de woning te beschrijven kan bovendien gekenmerkt worden als pragmatisch. De pragmatische aard blijkt uit het voortdurend zoeken naar de balans tussen belangen – zoals nauwkeurigheid, doelmatigheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid - in plaats van het veronderstelde voordeel zo zuiver mogelijk proberen te benaderen.

Ondanks alle conceptuele, politieke en praktische mitsen en maren van het aanmerken van een belastbaar voordeel van het eigen gebruik van de eigen woning in box 1, hanteren we in deze beschouwing het als zodanig aanmerken als een vaststaand gegeven.

Voorgeschiedenis

De Wet VB 1892 behandelde de eigen woning als onderdeel van het hele vermogen van de belastingplichtige. Het in de heffing betrekken van deze eigen woning vormde zodoende geen aparte heffing.

Het bronnenfictiestelsel van de Wet IB 1914 betrok zowel het inkomen uit arbeid als het inkomen uit vermogen in de heffing. Daarbij werd het standpunt ingenomen dat de eigen woning een bron van inkomen is. De belastbaarheid van de eigen woning is gebaseerd op de gedachte dat het gebruiksgenot als inkomen in natura geldt. Het aldus te belasten gebruiksgenot is gebaseerd op de volledige huurwaarde van een woning in eigen gebruik. Het voorgaande geldt voor zowel een eerste eigen woning als andere woningen die beschikbaar zijn voor eigen gebruik. Gezien de kwalificatie van de eigen woning(en) als inkomensbron, zijn kosten van verzekering en onderhoud aftrekbaar, evenals de kosten van geldleningen aangegaan voor de verwerving van deze onroerende zaken.

De Wet IB 1914 is tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitse bezetter vervangen door het Besluit IB 1941. Voor de eigen woning brengt dat evenwel geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee: nog steeds wordt de huurwaarde van deze woning belast als een door de belastingplichtige genoten voordeel. Hierbij wordt gekeken naar de prijs die bedongen kan worden bij verhuur aan een derde.

Na de oorlog is het Besluit IB 1941 nog lange tijd van kracht geweest, pas per 1 januari 1965 werd de Wet IB 1964 ingevoerd. Ook nu wordt het eigen gebruik van een woning beschouwd als inkomen waarbij het huurwaarderegime blijft gelden. Door de diversiteit van woningen in de naoorlogse herstelperiode is het steeds lastiger om vergelijkbare verhuurde panden te vinden. Mede daarom wordt op 1 januari 1971 een forfaitaire benadering

[6] Deze draagkrachtvoorsprong komt ook tot uiting in de waardemutaties. Deze potentiële voordelen worden echter bij de eigen woning in box 1 niet in de heffing betrokken.

geïntroduceerd: destijds betiteld als huurwaardeforfait[7]. De tot de zuivere inkomsten gerekende huurwaarde van de eerste eigen woning wordt gesteld op 1,25% van de waarde in het economische verkeer van de eerste eigen woning. Dit percentage neemt af naarmate de woningwaarde toeneemt. Voor de gemiddelde waarde van woningen geldt zodoende een forfait van 1%. Dezelfde regels zijn van toepassing op een tweede eigen woning die ter beschikking staat aan de belastingplichtige of de personen die behoren tot zijn huishouden.

In 1971 bedraagt het gemiddeld geldende huurwaardeforfait 1 procent van de woningwaarde in het economische verkeer. De waarde in het economisch verkeer diende rekening te houden met de waarde in bewoonde staat, gezien deze gemakkelijker vastgesteld kon worden. In de jurisprudentie is deze waarde vervolgens vastgesteld op 60 – 70 procent van de leegwaarde. De in 1971 geldende gemiddelde forfaithoogte van 1 procent is overigens niet cijfermatig onderbouwd. Het percentage beoogde niet de volledige huurwaarde verminderd met de kosten te benaderen om tegemoet te komen aan het karakter van de eigen woning als duurzaam consumptiegoed (i.e. het bestedingskarakter). Tevens waren overwegingen bij de 'voorzichtige' invulling van de waarde om de rechtvaardigheid te waarborgen en de doelmatigheid van de uitvoering te bevorderen. Tot slot gold er een vrijstelling tot 15 duizend gulden vanuit draagkrachtoverwegingen en plafond vanwege de aanname dat de huurwaarde niet toeneemt boven een bepaalde woningwaarde.

Tot 1 januari 1997 geldt bovendien één en hetzelfde forfait voor eerste en tweede eigen woningen. Met de Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken[8] wordt het variabele huurwaardeforfait niet meer toegepast op de waarde in het economische verkeer van de (eerste) eigen woning, maar op de WOZ-waarde ervan. Aansluitend wordt een afzonderlijk, vast forfait ingevoerd voor de tweede eigen woning. Dat forfait is hoger, namelijk 2,05% van de waarde in het economische verkeer.[9] De tweede woning heeft namelijk geen bestedingsaspect zoals de eigen woning.

Cijfermatige uitsplitsing

Het forfait is vier keer onderbouwd na 1971 (zie tabel). Het forfait voor eerste woningen is een percentage van de waarde in bewoonde staat, wettelijk verankerd op 60 procent van de leegwaarde – zoals herleid uit de jurisprudentie. Het forfait is opgebouwd als bruto huurwaarde, verminderd met kosten en een afslag voor het bestedingskarakter. De hoofdbronnen voor de onderbouwing zijn het CBS-budgetonderzoek en gegevens van woningcorporaties. De bruto huurwaarde is de kale huur die op het moment van taxatie voor een woning in lege staat behaald kan worden in vrije onderhandeling. Er is een correctiefactor toegepast voor risico's die samenhangen met de huurdersrisico's rondom leegstand, wanbetaling en onvoldoende onderhoud door de huurder - gezien deze niet van toepassing zijn bij zelfbewoning. De kosten zijn onderhoudskosten, zakelijke lasten en afschrijving. De afslag voor het bestedingskarakter is kwalitatief vastgesteld. De genoemde overwegingen bij het vaststellen van deze afslag zijn de noodzaak om in onderdak te voorzien, de beperkte mogelijkheden om vermogensverliezen te ontgaan zoals bij vrije beleggingen en de niet-economische overwegingen om een woning te kopen zoals nabijheid van werk of de gezinssamenstelling. Het stimuleren van het eigenwoningbezit hangt als doel niet direct samen met de hoogte van het eigenwoningforfait en de onderbouwing van de samenstelling van het forfait. Het stimuleren van het eigenwoningbezit is wel een doel van de eigenwoningregeling als geheel.

---

7 Art. 42a lid 1 Wet IB 1964.

8 Wet van 20 december 1996, Stb. 1996, 653.

9 Het afzonderlijke huurwaardeforfait voor de tweede eigen woning ingevoerd is opgenomen in art. 42a lid 11 Wet IB 1964.

Tabel 1.2 Onderbouwingen forfait (gemiddelden – grondslag is waarde in bewoonde staat)

Elementen van het forfait	1971	1979	1981	1988	1990
Bruto huurwaarde woning leeg	Onbekend	5,80%	8,30%	9,70%	9,55%
Correctie huurdersrisico's	Onbekend	0%	0%	0,35%	0,20%
Correctie leegwaarde	Onbekend	5,80%	8,30%	9,35%	9,35%
Extrapolatie waarde 1988	Onbekend	n.v.t.	n.v.t.	9,25%	n.v.t.
Zakelijke lasten (verzekering, belastingen)	Onbekend	0,90%	0,80%	0,60%	0,55%
Onderhoud	Onbekend	1,10%	1,55%	2,00%	2,35%
Afschrijving	Onbekend	1,80%	3,30%	2,65%	2,65%
Bestedingsaspect	Onbekend	0,70%	0,95%	1,60%	1,50%
Forfait in wet	**1,00%**	**1,30%**	**1,70%**	**2,40%**	**2,30%**

Bron: Dusarduijn (2015) o.b.v. kst 10 790 nr. 3, 16 668 nr. 2, 17 050 nr. 39, 21 387 nr. 2 en 22 859 nr.1.

Zoals hierboven vermeld is de waardebasis van woningen voor toepassing van het forfait in 1997 overgegaan van zelfrapportage naar de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de geschatte marktwaarde in lege staat. De 60 %-afslag voor zelfbewoning (zie alinea's hierboven) is overgeheveld van de waardering naar het forfait zelf, waardoor het totaal op hetzelfde bedrag uitkwam. Vervolgens is het forfait bij invoering budgetneutraal verlaagd met als redenatie dat zelfrapportage waarschijnlijk gepaard ging met het onderschatten van de waarde. Tot slot is de indexeringsformule (zie Paragraaf 1.1) ingevoerd, met eenvoud als belangrijke overweging.

De Wet IB 2001 en verder beleidsontwikkelingen

De eigen woning is onder de Wet IB 2001 in box I geplaatst. Dit brengt met zich mee dat de voordelen uit eigen woning (eigenwoningforfait) en de aftrekbare kosten tegen de progressieve tariefstructuur in de heffing worden betrokken.[10] Belangrijk gevolg van de invoering van de boxenstructuur is evenwel dat het eigen gebruik van de eigen woning die niet dient als hoofdverblijf voortaan in box 3 wordt belast met het op dat moment geldende stelsel van de vermogensrendementsheffing.[11]

In 2005 is de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld ingevoerd, de Wet Hillen. Het betreft een volledige aftrek in de gevallen dat het saldo van eigenwoningforfait vermindert met hypotheekrenteaftrek positief is. Dit heeft tot gevolg dat de inkomsten uit de eigen woning de facto op nihil worden gesteld. Het instrument is bedoeld om woningaflossing te bevorderen. De aftrek valt wettelijk buiten het domein van de eigenwoningregeling. De vormgeving heeft wel effect op de mate waarin het eigenwoningforfait leidt tot belastbaar inkomen.

In 2009 is de 'villabelasting' ingevoerd. Dit is een nieuw toptarief in het eigenwoningforfait en daarmee een afschaffing van het eerder genoemde plafond. De wens was om woningen in een hoge prijsklasse 'fiscaal reëel' te behandelen, gemotiveerd vanuit evenwichtige belasting op inkomen en vermogen. Het percentage is stapsgewijs ingevoerd van 0,8 procent naar 2,35 procent in 2017. Het aandeel van de woningvoorraad dat onder het toptarief valt is trendmatig toegenomen door een stijging van de woningprijzen.

10 Zie art. 3.110, 3.112 en 3.120 Wet IB 2001.
11 In box 3 gelden immers in de achterliggende perioden uiteenlopende stelsels van heffing.

Op basis van het Belastingplan 2019 is het eigenwoningforfait beleidsmatig verlaagd met 0,05 procentpunt in 2020, 2021 en 2023, waardoor de hoogte nog verder af kwam te staan van de originele onderbouwing. Het eigenwoningforfait is verlaagd in combinatie met de afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Verder is besloten om de Hillen-aftrek vanaf 2019 in 30 jaar af te bouwen omdat het stimuleren van aflossing niet meer noodzakelijk was wegens de fiscale aflossingseis die is ingevoerd in 2013. In het Belastingplan 2026 is besloten om de Hillen-aftrek in 2041 volledig uit te faseren, in plaats van 2048.

In de (waarschijnlijk) per 1 januari 2028 in te voeren Wet werkelijk rendement box 3 worden drie gevalstypes onderscheiden voor het belasten van de voordelen van onroerende zaken. Wanneer deze onroerende zaak het gehele jaar niet wordt verhuurd en 'dus' ter beschikking staat aan de eigenaar, dan vormt het beschikbaar zijn voor gebruik (eigen gebruik, verhuur of andere doeleinden) van deze onroerende zaak voor de eigenaar inkomen in natura. De omvang van dat inkomen wordt vastgesteld op basis van de huurwaarde. De huurwaarde is rendement voor deze belastingplichtige dat hij geniet en dat rendement geniet hij niet alleen bij daadwerkelijk eigen gebruik. De heffing plaats op basis van een forfaitair rendement via een zogeheten vastgoedbijtelling. Deze bijtelling drukt het voordeel wegens beschikbaarheid van de onroerende zaak voor gebruik uit. Deze vastgoedbijtelling bedraagt volgens het wetsvoorstel 3,35% omdat in box 3 geen bestedingsaspect te onderkennen zou zijn.

1.3 Begrippen

In deze sectie gaan we in op de relevante begrippen in het forfait uit de beleidsgeschiedenis. De onderstaande tabel wordt beschreven in de paragrafen hieronder.

Tabel 1.3 Opbouw eigenwoningforfait

Onderdeel	Invulling binnen het forfait
Grondslag	WOZ-waarde
Huurbegrip	Zakelijke huurinkomsten
Kostenbegrip	Zakelijke lasten en onderhoudskosten
Afslag voor bestedingskarakter	Motieven voor invulling: • Vrijstelling voor noodzaak om in onderdak te voorzien • Afslag voor niet-economisch motieven en gedrag
Beleidsmatige aanpassingen	Motieven voor aanpassingen: • Voorzichtigheid • Herverdeling

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Grondslag

In de periode dat de grondslag zelf gerapporteerd werd, is rekening gehouden met de waarde in bewoonde staat. De redenen zijn dat deze waarde destijds gemakkelijker vast te stellen was. Met de invoering van de Wet WOZ is de redenering komen te vervallen dat de waarde in bewoonde staat gemakkelijker vast te stellen is. De WOZ-waarde wordt voor de belastingplichtige geschat en is de woningwaarde in het economisch verkeer in lege staat. De

We merken voor de volledigheid op dat het waardeverschil tussen bewoonde staat en lege staat bij huurwoningen ontstaat door een niet-markconforme huur, bijvoorbeeld als gevolg van een afgesproken indexeringsclausule of huurprijsregulering en huurbescherming – hetgeen niet van toepassing is bij zelfbewoning. Zo is de waarde in lege staat gelijk aan de waarde in bewoonde staat met een marktconforme huur (SEO, 2022). Om deze reden is er binnen box 3 ook geen afslag voor bewoonde staat van toepassing wanneer een woning een marktconforme huur heeft of kortdurend wordt verhuurd en verder in eigen gebruik is als tweede woning. We merken ook op dat de WOZ-waarde kan afwijken van de waarde in het economisch verkeer, gezien de WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeente.

Huurbegrip

Het eigenwoningforfait is gebaseerd op een zakelijke huur. Een zakelijke huur is de geschatte huurprijs waartegen een woning in lege staat op de waardepeildatum onder normale marktomstandigheden tussen onafhankelijke partijen verhuurd zou kunnen worden. Dit huurbegrip sluit namelijk het beste aan bij de waarde in het economisch verkeer gebaseerd op de betalingsbereidheid van derden op een vrije huurmarkt. In de huidige invulling is het tarief van het eigenwoningforfait gedifferentieerd naar de WOZ-waarde.

We benoemen voor de volledigheid dat de betalingsbereidheid van derden op de huurmarkt kan afwijken van de betalingsbereidheid van de woningeigenaar zelf. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld te maken verschillen in belastingdruk tussen huur en koop, risico's of toekomstverwachtingen over kosten en waardestijging. Ook merken we op dat het forfait – indien van toepassing - niet uitgaat van een gereguleerde puntenhuur. De maximaal toegestane puntenhuur van een woning op grond van het woningwaarderingsstelsel is lager dan de huur zonder deze huurprijsregulering. Een woning kan bijvoorbeeld een huur hebben van 1.400 euro per maand, maar een puntenhuur van 1.000 euro per maand. Er is destijds niet gekozen voor de puntenhuur vanwege de verwachting dat het zou leiden tot geschillen door onder meer de ruime marges en dat het leidt tot grote verschillen tussen woningen waarbij het wel en niet van toepassing is[12]. De hoogte van de potentiële puntenhuur van koopwoningen is dan ook niet onderzocht in dit rapport. In eerder onderzoek[13] is wel becijferd dat een relatief beperkt aandeel van de koopwoningen onder middenhuurregulering zou vallen en dat de puntenhuur van deze woningen lager is dan de markthuur.

Bij de onderbouwing van het forfait in 1988 is een correctie voor huurdersrisico's geïntroduceerd. Deze risico's hangen samen met leegstand, wanbetaling en onvoldoende onderhoud door de huurder. De gedachte is dat deze risico's niet van toepassing zijn als een eigenaar-bewoner een woning van zichzelf huurt. Bij het doorvoeren van deze correctie is echter benadrukt dat met deze aanpak wordt afgeweken van een economische zuivere vergelijking tussen de koopmarkt en de huurmarkt. Vanuit het oogpunt van het moderniseren van de begrippen, sluiten we aan bij de originele onderbouwing en nemen deze correctie voor huurdersrisico's niet mee.

Kostenbegrip

De kosten die onderdeel uitmaken van de onderbouwing van het forfait zijn onderhoudskosten, zakelijke lasten en afschrijvingen.

Onderhoudskosten behoren wel tot het forfait, maar verbeterkosten niet. Het onderscheid tussen onderhoud en verbetering is in de jurisprudentie tamelijk uitgekristalliseerd. Kort gesteld zijn onderhoudskosten voor activiteiten

[12] Kst 16 668, nr. 2.
[13] SEO (2025) Investeringsklimaat middenhuur

om de woning in stand te houden en verbeterkosten zijn investeringen om de kwaliteit van de woning te verhogen. Voor een selectie aan voorbeelden in het onderscheiden van onderhoud en verbetering verwijzen we naar '*De fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties*'.

In de beleidsgeschiedenis is geschetst dat de destijds in het toenmalige huurwaardeforfait verwerkte zakelijke lasten bestaan uit verzekeringen, onroerendezaakbelasting en waterschapsbelasting. Het gaat om de verzekeringen die op de opstal zelf rusten, bijvoorbeeld voor stormschade. Overige verzekeringen zoals een inboedelverzekering blijven buiten beschouwing. De onroerendezaakbelasting en waterschapsbelasting hangen samen met de WOZ-waarde en de plaats in Nederland, hoewel de verschillen relatief beperkt zijn. Deze kosten zijn net zoals de andere kosten teruggebracht tot één percentage.

De kostenafslag voor afschrijving was bedoeld voor afschrijven op het geïnvesteerde vermogen in de woning, exclusief de grond. De afslag is samengesteld met aannames over de leeftijd van investeringen, de levensduur van woningen en de waarde van de grond – uitgaand van lineaire afschrijving. Met de overgang naar de WOZ-waarde is er vastgesteld voor de waarde, waardoor er geen noodzaak meer is om separaat rekening te houden met afschrijvingen. Als belastingplichtigen te maken hebben met sterke afschrijvingen door de technische veroudering van de woning, dan kunnen zij dit onderbouwen ten behoeve van het vaststellen van de correcte WOZ-waarde. We merken voor de volledigheid op dat de waardeontwikkeling van de woning niet belast is en afschrijvingen om deze reden ook geen onderdeel uit te hoeven maken van het forfait.

Voor de volledigheid benoemen we dat er buiten het forfait ook aftrekbare kosten zijn, deze hangen samen met hypotheekrente, eenmalige financieringskosten, periodieke erfpacht- en opstalrechten en boeterente. Niet-aftrekbare kosten zijn consumptieve uitgaven aan de woning, beheerskosten, verwervingskosten, inningskosten en eventuele splitsingskosten of servicekosten.

Afslag voor het bestedingskarakter

Aan de eigen woning wordt een beleggingskarakter en een bestedingskarakter verondersteld. Bij het beleggingsaspect wordt de eigenaar-bewoner vergeleken met een verhuurder-huurder, waarbij het woongenot een inkomstenstroom in natura is – in plaats van huurinkomsten uit verhuur aan een derde, respectievelijk een besparing wegens huur van een derde. Om deze reden past de eigen woning binnen de inkomstenbelasting. Bij het bestedingsaspect prevaleert het gebruik van de woning voor consumptieve doeleinden en wordt er met de investering in een duurzaam consumptiegoed geen belastbaar feit geconstateerd. Om deze reden is niet de volledige economische huurwaarde in aanmerking genomen in de heffing.

In de beleidsgeschiedenis is omschreven dat de afslag voor het bestedingskarakter nooit cijfermatig is onderbouwd. De genoemde overwegingen bij het vaststellen van de afslag voor het bestedingskarakter zijn de noodzaak om in onderdak te voorzien en de niet-economische overwegingen om een woning te kopen; er is niet geëxpliciteerd welke overweging doorslaggevend is geweest in het vaststellen van de hoogte van het percentage[14]. We bespreken deze overwegingen achtereenvolgend.

De noodzaak om in onderdak te voorzien houdt in dat wonen een primaire levensbehoefte is. Een bijkomend argument is dat de overheid met kwaliteitseisen aan de woning en het rantsoeneren van het aanbod de omvang van de gedwongen besteding aan huisvesting verhoogt. De gedachte achter een tegemoetkoming voor dit aspect van het bestedingskarakter is dat er geen belasting geheven zou moeten worden over uitgaven aan primaire

[14] Kst 1969/1970, 10 790.

levensbehoeften. De redenatie is te vergelijken met de rechtvaardiging voor de algemene heffingskorting die waarborgt dat over het eerste deel van het inkomen geen belasting wordt afgedragen, gezien iedereen een minimumbudget nodig heeft om van te leven.

Het operationaliseren van het criterium van noodzaak tot onderdak vraagt om het omschrijven van een woning dat kwalificeert als onderdak. Dit kan een algemene bepaalde woning zijn of afgestemd op de omstandigheden van de belastingplichtige (Kavelaars, 2024). Een algemene maatstaf is een zelfstandige woning[15] met een bepaalde oppervlakte of waarde. Een woning afgestemd op de belastingplichtige houdt rekening met de huishoudsamenstelling en de afstand tot werk. Deze factoren worden genoemd in de parlementaire geschiedenis en worden meegewogen in het woningmarktbeleid, bijvoorbeeld in het toewijzingsbeleid in de sociale huursector.

Niet-economische overwegingen houdt in dat de keuzes van een eigenaar-bewoner niet enkel gemotiveerd zijn vanuit rendementsmaximalisering als eigenaar, maar ook een uitdrukking zijn van de voorkeuren van de bewoner. De meeste uitdrukkingen van voorkeuren zijn echter ook economisch van aard: een bewoner maximaliseert persoonlijk nut met schaarse middelen. Een voorbeeld is de keuze voor een woning nabij voorzieningen en werk, wat een uitdrukking is dat de waardering voor reistijdwinst hoger is dan de extra kosten van de woning op die locatie. Zo is het marktgedrag van mensen is een observeerbare uitkomst van hun voorkeuren. Dit roept de vraag: wat is een niet-economische uitdrukking van voorkeuren?

Een interpretatie van niet-economische voorkeuren is een afweging waarbij economische efficiëntie geen of een zeer ondergeschikt belang is. Niet-economische voorkeuren spelen ook een rol bij het verwerven van andere duurzame consumptiegoederen zoals personenauto's, caravans of pleziervaartuigen. Bij het kopen van een huis zou dit kunnen gaan om emotionele binding, gedragsfactoren (*bias*), identiteitsvorming of normatieve overtuigingen – bijvoorbeeld over verduurzaming, zelfredzaamheid of sociale normen. Voor zover een niet-economische afweging zich niet vertaald in een economisch voordeel, dan wordt de besteding van de bewoner ook niet belast. Voorbeelden zijn een verbouwing waarbij de investering niet kapitaliseert in de waarde of een hogere prijs betalen voor een woning dan de waarde in het economisch verkeer. In gevallen waarbij niet-economische afwegingen toevallig overeenkomen met de economische waardering van anderen op de woningmarkt, leidt dit wel tot een economisch voordeel. Een overweging is om een deel van dit voordeel buiten de heffing te laten omdat het motief dat leidt tot dit voordeel niet economisch is. De omvang van deze tegemoetkoming met deze redenering zou echter niet economisch gewaardeerd kunnen worden, zowel omdat het empirische onderscheid tussen motieven niet gemaakt kan worden, als omdat economische analyse geen passend instrument is bij vraagstukken waarbij economische efficiëntie geen sterke overweging is.

Beleidsmatige aanpassingen

De ruwheid van het forfait kan een reden zijn om het forfait lager vast te stellen met een voorzichtigheidsmarge. Dit is gedaan met het eigenwoningforfait in de beleidsgeschiedenis en ook voor gekozen bij de vastgoedbijtelling in het Wetsvoorstel werkelijk rendement box 3. De voorzichtigheidsmarge kan toegepast worden per element in het forfait ter weerspiegeling van de individuele onzekerheid of op het forfait als geheel. Een lager forfait leidt er naar verwachting toe dat belastingplichtigen minder bezwaar en beroep aantekenen. Een lager forfait door een voorzichtigheidsmarge heeft ook invloed op de rechtvaardigheid: een laag forfait voorkomt een te hoge heffing, maar vereist ook dat gederfde inkomsten elders opgehaald worden.

15 I.e. geen kamer of niet-woongebouw

Herverdeling kan een reden zijn om het forfait lager of hoger vast te stellen. De invulling van het eigenwoningforfait is in de beleidsgeschiedenis gekoppeld aan besluitvorming over koopkracht en herverdeling. Zo was er in een eerdere invulling van het eigenwoningforfait een belastingvrije voet ten behoeve van koopkrachtbevordering. Verder is de afschaffing van het plafond en de invoering van de villabelasting gekoppeld aan herverdelingsmotieven. De wens was namelijk om woningen in een hoge prijsklasse 'fiscaal reëel' te behandelen, gemotiveerd vanuit evenwichtige belasting op inkomen en vermogen.

2 Empirische analyse

2.1 Aanpak

Huren

We gebruiken de Woonbase van het CBS voor de analyse. Het bestand combineert gegevens uit verschillende administratieve bronnen. Het biedt inzicht in de kenmerken van de woning en te koppelen aan de persoonskenmerken van de bewoner. Voorbeelden van relevante variabelen voor de analyse zijn de kale huur, het woningtype, bouwjaar, oppervlakte, WOZ-waarde, energielabel en aantal woningen in een pand. De onderstaande tabel toont enkele beschrijvende statistieken.

Tabel 2.1 Beschrijvende karakteristieken koopwoningen (2023 prijzen)

	Observaties	Gemiddelde	Mediaan
Oppervlakte, m2	4.478.658	143	128
WOZ-waarde, euro	4.478.658	449.675	399.000

Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

We passen hedonische prijsanalyse toe om de huren te schatten. Onder schatten verstaan we het toepassen van een statistische methode op geobserveerde data om onbekende waarde te bepalen. Hedonische prijsanalyse is gebaseerd op de consumptietheorie dat een bewoner nut ontleent aan woningkenmerken. Met andere woorden, de huur is het resultaat van de waardering van bewoners voor woningkenmerken. We zetten econometrische methoden in om het verband tussen de huur en kenmerken te verklaren bij huurwoningen. Met de gevonden verbanden, schatten we de huur van koopwoningen.

We passen twee methoden toe om de huren te schatten:

- Regressieanalyse (OLS): de regressie schat de betalingsbereidheid per kenmerk waarmee de huur van een koopwoning kan worden benaderd. Deze aanpak is ook gehanteerd bij de vastgoedbijtelling in box 3 (SEO, 2024[16]).
- Random forest: random forest werkt door herhaaldelijk willekeurige deelsets van de data en verklarende variabelen te gebruiken om meerdere beslisbomen op te bouwen; dit is een vorm van machine learning. Elke boom maakt een eigen voorspelling van de huurprijs, waarna deze voorspellingen worden gecombineerd tot een uiteindelijke schatting van de huur.

Bij beide modellen gebruiken we alle relevante kenmerken van woningen in de midden- en vrije huursector in de Woonbase. We hebben ook geprobeerd om huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens mee te nemen in de analyse, maar dit verslechterde de kwaliteit van de resultaten. De kenmerken zijn eigenschappen van de woning (zoals oppervlakte, hoekwoning/vrijstaand etc.) en de locatie van de woning (buurt, wijk, gemeente, etc.). We gebruiken ook de duur van het huurcontract als verklarende variabele. De gedachte is dat oudere contracten lagere huren hebben door huurprijsbescherming en indexatieclausules. Alle huren gepresenteerd in dit rapport zijn omgerekend naar een contractduur van nul om aan te sluiten bij het huurbegrip van een woning in vrij opleverbare staat. Het niveau van deze huur in vrij opleverbare staat is conditioneel op alle bestaande regelgeving op de

[16] SEO (2024). Huurwaarderatio voor vastgoedbijtelling box 3.

woningmarkt die effect heeft op dit niveau. Een beperking van beide modellen is dat verschillen in niet-geobserveerde variabelen zoals woonvoorkeuren tussen huurders en kopers kunnen leiden tot een verstoring van de schattingen.

Er zijn ook omgevingsfactoren die we niet observeren die sterke invloed kunnen hebben op de huren, zoals de subjectieve waardering van de leefomgeving. De huren van woningen op een nabije locatie en met vergelijkbare woningkenmerken zijn wel een sterke indicatie van deze niet-observeerbare factoren. Deze huren nemen we ook mee als verklarende variabele in het lineaire model, niet in het Random forest model wegens overfitting. De intuïtie is te vergelijken met het gebruiken van enkele referentiewoningen in het uitvoeren van een woningtaxatie.

Onze voorkeur in modelkeuze gaat uit naar de random forest omdat het model huren nauwkeuriger voorspelt (zie onderstaande tabel), in het bijzonder voor woningen met een hogere waarde gezien er weinig observaties van huurwoningen in dit segment beschikbaar zijn. De reden dat de random forest beter voorspelt is dat het model beter in staat is interacties tussen variabelen te identificeren en om rekening te houden met niet-lineaire verbanden. Niet-lineaire verbanden kunnen onder meer ontstaan door de afnemende meeropbrengsten in de waardering van huurder voor kenmerken, bijvoorbeeld voor een extra vierkante meter oppervlakte of een extra kamer. Een nadeel van de random forest is dat het minder expliciet is hoe verschillende factoren het totale huurniveau verklaren, hetgeen ten koste gaat van de uitlegbaarheid. In onze visie is binnen de context van dit onderzoek voorspellen belangrijker dan verklaren.

Tabel 2.2 R-kwadraat huurmodellen

Populatie	OLS	Random forest
Alle koopwoningen	0.58	0.70
Koopwoning met WOZ > 1 mln	0.10	0.37

Noot: de maatstaf R-kwadraat geeft aan hoe goed het regressiemodel de variatie in huurprijzen verklaart. We meten de out-of-sample R-kwadraat: de data die wordt gebruikt om de R-kwadraat te schatten, wordt niet gebruikt om de modellen te trainen. Een out-of-sample schatting geeft een eerlijker inzicht in de prestaties van de modellen. Wij rapporteren de R-kwadraat zowel voor alle koopwoningen als voor koopwoningen met een WOZ-waarde boven 1 miljoen euro.

Kosten

Om een inschatting van de kosten te maken gebruiken we het CBS-Budgetonderzoek en een kostenonderzoek voor de corporatiesector als bronnen. Met deze aanpak sluiten we aan bij eerdere onderbouwingen van het eigenwoningforfait waarin ook het Budgetonderzoek en kostengegevens gerelateerd aan woningcorporaties zijn gebruikt.[17] Het Budgetonderzoek is de hoofdbron, de kostengegevens van woningcorporaties gebruiken we ter validatie.

Het Budgetonderzoek is een vijfjaarlijkse steekproef waarin informatie wordt verzameld over het uitgavenpatroon van huishoudens. De gegevens worden verzameld via een combinatie van enquêtes en dagboekregistraties, die door het CBS worden gecategoriseerd. We koppelen het Budgetonderzoek aan de Woonbase. Het Budgetonderzoek wordt vaker gebruikt in beleidsonderzoek, bijvoorbeeld voor het vaststellen van de LTI-norm.

[17] Noot: het Nibud gebruikt bij het berekenen van de LTI-norm een ander kostenbegrip gebaseerd op het WoON-onderzoek uit 2012 – een andere CBS-enquête. Deze bron is minder actueel dan het CBS-Budgetonderzoek en gebruiken we om deze reden niet.

We gebruiken drie variabelen uit het Budgetonderzoek. Het totale kostenbegrip van deze variabelen sluit goed aan op het kostenbegrip uit de beleidsgeschiedenis, met uitzondering van het opnemen van kleine woningverbetering. De eerste variabele is de onderhoudskosten van de woning. De kosten zijn reguliere onderhoudskosten, kosten voor groot onderhoud en woningverbetering. Dit bedrag is geschat op basis van type woning en woonoppervlakte. De woningverbetering gaat om ingrepen die samenhangen met groot onderhoud, bijvoorbeeld niet een ingrijpende verbouwing. De tweede variabele is klein onderhoud. Dit verwijst naar onderhoud dat normaal door een huurder wordt verricht en niet de verhuurder, zoals het schilderen van muren of kleine reparaties. Klein onderhoud heeft geen invloed op de verwachte levensduur van de woning. De derde variabele is zakelijke lasten. Dit zijn een premie voor de opstalverzekering, de waterschapsbelasting en de onroerendezaakbelasting. De belastingen hangen af van de locatie en de WOZ-waarde; deze worden jaarlijks berekend. De overige gegevens zijn geïndexeerd met prijsindexcijfers specifiek voor 'groot onderhoud' en 'opstalverzekeringen'.

De kengetallen voor onderhoudskosten voor de corporatiesector zijn samengesteld als onderdeel van het Handboek Marktwaardering. De onderliggende kostengegevens zijn gebaseerd op actuele marktinformatie en praktijkdata, zoals projectnacalculaties en leveranciersinformatie, en worden periodiek geactualiseerd en geïndexeerd naar het relevante prijspeil. Daarnaast is het model verfijnd met inzichten over ontwikkelingen in de woningvoorraad, zoals de toename van duurzame installaties (bijvoorbeeld warmtepompen en zonnepanelen), die invloed hebben op onderhoudskosten.

De relevante uitsplitsingsgronden voor kosten zijn oppervlakte (6 klassen), woningtypen (4 klassen) en bouwjaar (6 klassen). De WOZ-waarde is geen uitsplitsingsgrond. Een woning met dezelfde WOZ-waarde kan bijvoorbeeld een appartement zijn in centrum Amsterdam of een boerderij op het platteland, met sterk uiteenlopende onderhoudskosten.

Het voordeel van het CBS-Budgetonderzoek 2020 is dat het gaat om koopwoningen. Er zijn 7.804 observaties. Het gevolg van het beperkte aantal observaties is dat verdere uitsplitsing naar woningsoort, oppervlakte en bouwjaar leidt tot een zeer beperkt aantal observaties per cel. Aanvullende nadelen van het budgetonderzoek is dat de gegevens zijn gebaseerd op zelfrapportage, verzameld zijn in een beknopte observatieperiode en verouderd zijn.

Het voordeel van de gegevens van het kostenonderzoek voor de corporatiessector is dat het jaarlijks geactualiseerde gegevens zijn die gevalideerd zijn. Het nadeel is de overdraagbaarheid naar koopwoningen. De overdraagbaar gaat niet zozeer over de staat van onderhoud die ook bij corporatiewoningen goed is. Het gaat meer om de samenstelling van kenmerken, in het bijzonder voor vrijstaande woningen en woningen met een beduidend groter oppervlakte dan 120 m2. Hier is namelijk geen specifiek onderzoek naar gedaan omdat corporaties deze woningen niet bezitten. We gebruiken deze gegevens dan ook niet om de kosten van grote koopwoningen in te schatten. Een aanvullend nadeel is dat klein onderhoud dat wordt gedaan door huurders geen onderdeel uitmaakt van de kostendefinitie. Volgens een kostenexpert van Brink is een illustratie van deze kosten ongeveer een bedrag van 250 euro per maand.

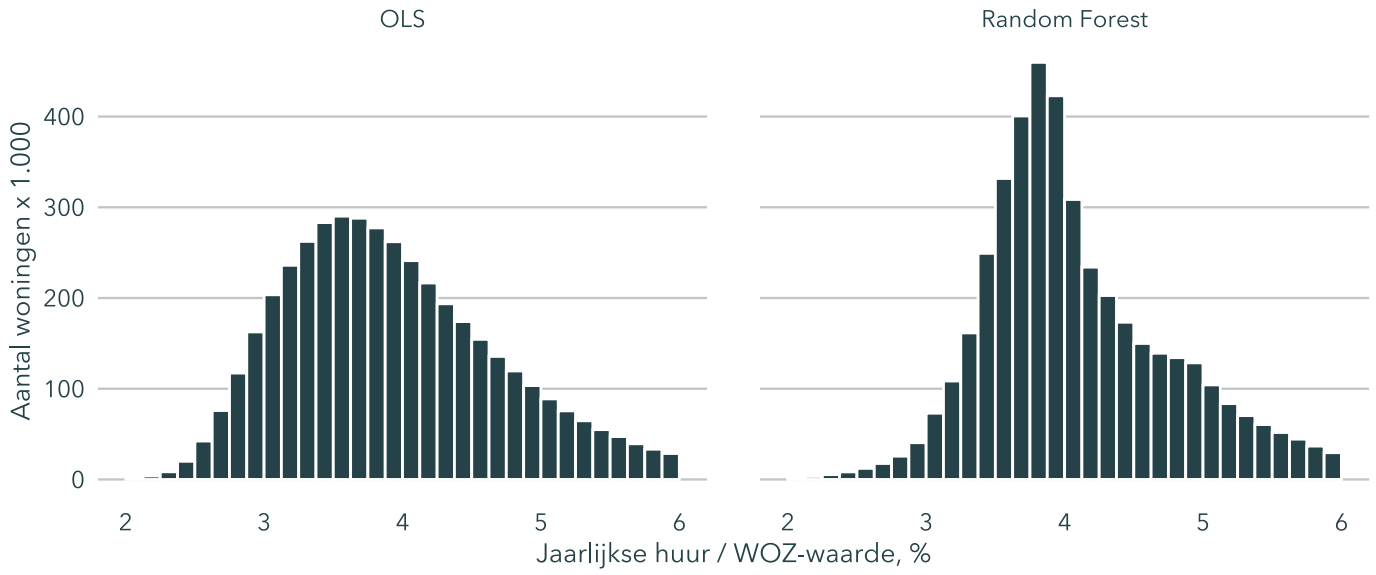
2.2 Huren

Verdeling huren

De onderstaande figuur toont voor beide modellen de verdeling van de huurwaarderatio voor de nieuwe huurcontracten. Volgens het OLS-model ligt de mediane huurwaarderatio rond de 3,9 procent en volgens het random forest-model rond de 4,0 procent. Het valt op dat de OLS-voorspelling een meer gelijkmatige verdeling

heeft. De reden is dat OLS uitgaat van één lineair verband tussen kenmerken en huur, waardoor het naar verwachting verbanden onderschat voor woningen met een lagere kwaliteit en overschat voor woningen met een hogere kwaliteit. De hoogte van de huren is redelijk vergelijkbaar met eerder onderzoek ten behoeve van het vaststellen van de vastgoedbijtelling; verschillen tussen deze twee rapporten volgen eruit dat het gaat om een andere steekproef woningen (SEO, 2024[18]).

Figuur 2.1 De verhouding van jaarlijkse markthuur en WOZ-waarde, per model



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De onderstaande tabel toont de waarden uit de bovenstaande figuur, voor de lezer die de verschillen in meer detail wil bestuderen.

Tabel 2.3 De verhouding van jaarlijkse markthuur en WOZ-waarde, percentielen (2023 data)

Percentiel	Waarde, % (OLS)	Waarde, % (random forest)
10e	3.01	3.37
20e	3.26	3.57
30e	3.46	3.72
40e	3.66	3.85
50e	3.86	3.97
60e	4.07	4.15
70e	4.34	4.42
80e	4.68	4.80
90e	5.22	5.33

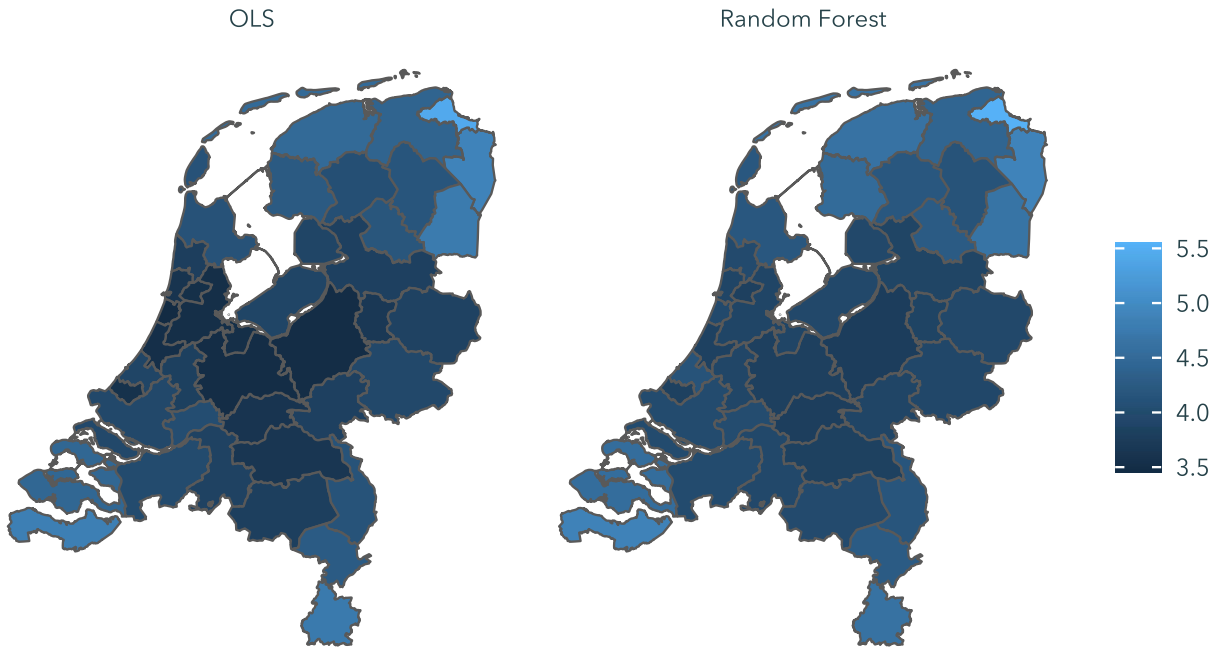
18 SEO (2024). Huurwaarderatio voor vastgoedbijtelling box 3.

Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Regionale verdeling

De onderstaande kaart toont de regionale verschillen. Het valt op dat de huur als aandeel van de WOZ-waarde (niet absoluut) hoger is in landelijke gebieden. Dit is consistent met eerder onderzoek (Damen et al. 2025[19]; Thiel & Zaunbrecher, 2023). Mogelijke verklaringen voor deze spreiding is dat in meer landelijke gebieden minder concurrentie is tussen verhuurders, er minder woningwaardestijging wordt verwacht, er een hoger leegstandsrisico is en de woningen minder liquide zijn door een lagere mutatiegraad. De hogere huur is een vergoeding voor deze risico's.

Figuur 2.2 De gemiddelde verhouding van jaarlijkse markthuur en WOZ-waarde per regio, %



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Verdeling naar WOZ-waarde

Het huidige eigenwoningforfait hanteert een verschillend percentage tussen WOZ-waardeklassen. In de onderstaande tabel verkennen we in hoeverre het onderscheiden van WOZ-waardeklassen leidt tot nauwkeurigere percentages. We gebruiken de geschatte huurvoorspellingen uit het random forest model. Vervolgens benaderen we de huur als een lineaire functie van de WOZ-waarde, uitgesplitst van een tot vier schijven.

De berekening van het relevante percentage bij een woning met twee schijven of meer betekent vermenigvuldigen van de WOZ-waardeklassen in alle schijven en het optellen van het basisgetal. Voor een woning van 500 duizend euro is dit twee schijven is dit 5969 + 2,5%*500.000, bij drie schijven 8510 + 1,7%*370.000 + 2,9%*130.000, et cetera. Het eigenwoningforfait wordt geautomatiseerd berekend, waardoor het hanteren van meerdere schijven tot

[19] Damen et al. (2025). An Alpha in affordable housing? Thiel & Zaunbrecher (2023). Mortgage debt limits and buy-to-let investors

een beperkte extra uitvoeringscapaciteit leidt. Het stelsel is wel minder begrijpelijk voor belastingplichtigen en langs deze lijn complex.

De gemiddelde voorspelfout in de tweede kolom is het gemiddelde absolute verschil tussen de jaarlijkse huur volgens het random forest-model en volgens de desbetreffende regel in de tabel. De tabel laten zien dat de voorspelfout afneemt naar mate er meer schijven zijn. Verder valt op woningen met een hogere WOZ-waarde een lager eigenwoningforfait krijgen naar mate er meer schijven zijn. Een woning van 300 duizend euro heeft bij vier schijven bijvoorbeeld een forfait van 4,57 procent van de WOZ-waarde, terwijl een woning van 1 miljoen euro een forfait heeft van 3,23 procent – tegenover beide 3,80 procent onder een enkele schijf. Een lager percentage voor duurdere woningen heeft naar verwachting te maken met afnemende meeropbrengsten in de waardering en minder vraag door substitutie naar koop onder hogere inkomens.

Tabel 2.4 Regel opties op basis van de WOZ-waarde en de random forest-model (2023 prijzen)

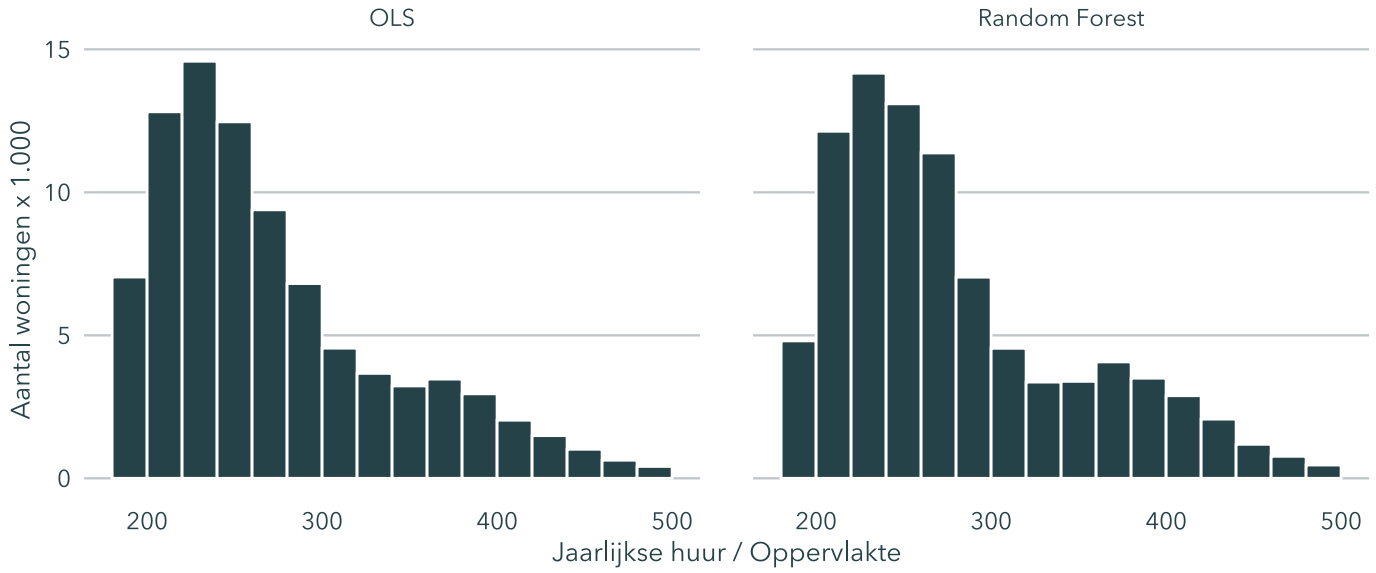
Schijven	Gemiddelde fout	Schijf	Eigenwoningforfait
Eén schijf	2458	0 <= WOZ-waarde	0.038*WOZ-waarde
Twee schijven	1621	Vast bedrag	5969
		0 <= WOZ-waarde	0.025*WOZ-waarde
Drie schijven	1524	Vast bedrag	8510
		WOZ-waarde < 370k	0.017*WOZ-waarde
		370k <= WOZ-waarde	0.029*(WOZ-waarde – 370k)
Vier schijven	1486	Vast bedrag	7722
		WOZ-waarde < 500k	0.020*WOZ-waarde
		500k <= WOZ-waarde < 710k	0.042*(WOZ-waarde – 500k)
		710k <= WOZ-waarde	0.020*(WOZ-waarde – 710k)

Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Noodzaak om in onderdak te voorzien

Een afslag voor het bestedingskarakter is deels gemotiveerd vanuit de gedachte dat wonen een eerste levensbehoefte is. We proberen dit begrip in enige mate empirische te operationaliseren met deze figuren. Het onderscheiden van wonen als eerste levensbehoefte van extra woningconsumptie is een politieke beslissing en geen economisch concept. Diverse ontwikkelde landen zoals Frankrijk, het VK en Duitsland hebben minimale eisen aan de oppervlakte van woningen ten behoeve van de leefbaarheid en volksgezondheid. In Nederland zijn de basisvereisten aan een woning landelijk vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een woning die niet aan deze vereisten voldoet is zodoende niet terug te vinden in de data. Gemeenten stellen veelal aanvullende eisen in Huisvestingsverordeningen en bij nieuwbouw projectafhankelijk. Er is zodoende geen uniform begrip van een minimale woning. Voorbeelden van eisen die worden gesteld zijn een minimumoppervlakte van 10 – 18 m2 per inwoner (persoon) en totaal minimaal 18 – 60 m2 voor een woning. Tegen deze achtergrond tonen we in de onderstaande figuren de jaarhuur tegenover de oppervlakte voor woningen van 40 tot 60 m2, ter illustratie van een woning dat invulling geeft aan het begrip 'onderdak'. We gebruiken deze presentatie zodat de lezer zelf een specifieke oppervlakte terug kan rekenen naar een huurbedrag.

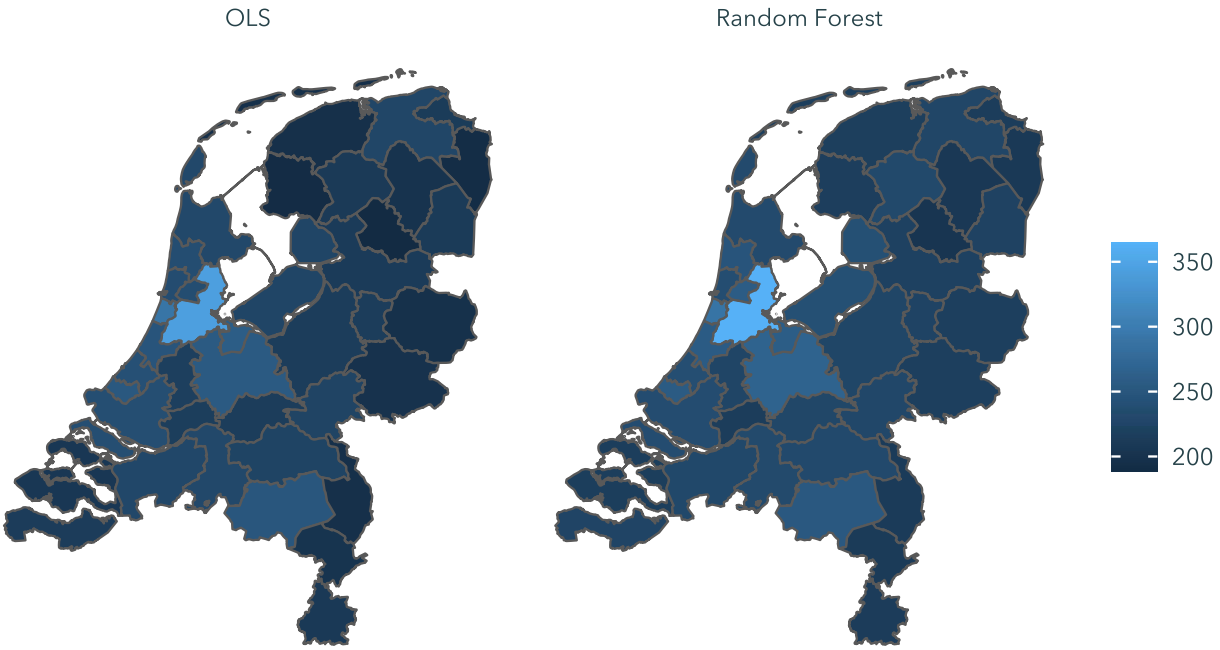
Figuur 2.3 De verhouding tussen de jaarlijkse huur en de oppervlakte van woningen met een oppervlakte van 40 tot 60 vierkante meter, per model (2023 prijzen)



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De figuren laten een relatief grote spreiding zien, ook naar regio. Zo heeft een woning van 50 m2 in Amsterdam ongeveer een huur van 1.500 euro per maand (2023 prijzen) en een woning van 50 m2 in Friesland ongeveer een huur van 800 euro per maand. Woningen met een groter oppervlakte als minimale besteding komen meer tegemoet aan grotere gezinssamenstellingen en rekening houden met regionale verschillen komt meer tegemoet aan het onderscheid dat een minimale besteding niet overal hetzelfde kost.

Figuur 2.4 De gemiddelde verhouding tussen de jaarlijkse huur en de oppervlakte per regio, voor de woningen met een oppervlakte van 40 tot 60 vierkante meter (2023 prijzen)

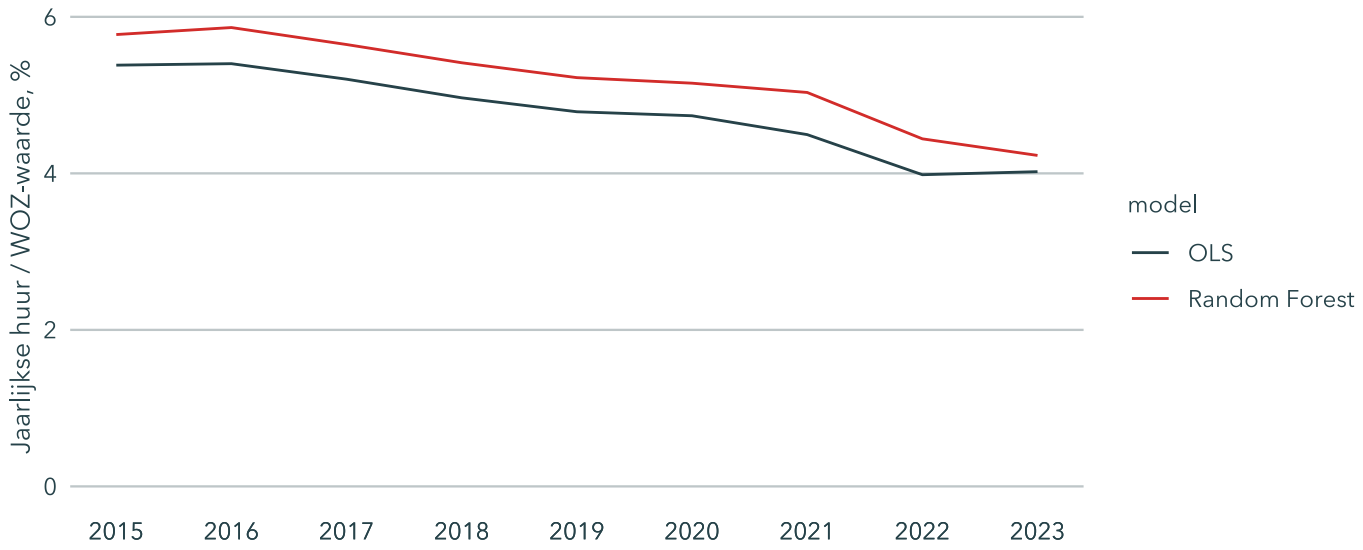


Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Verschillen over tijd

De onderstaande figuur laat zien dat de huur als aandeel van de WOZ-waarde is gedaald. De daling volgt uit een minder sterke toename van de aanvangshuren (teller) dan WOZ-waarden (noemer). Een waarschijnlijke oorzaak voor de daling is de afname van de hypotheekrente in deze periode. Bij een lagere rente kan een hogere waarde worden geboden voor een woning en neemt de benodigde huuropbrengst af door een daling van de rendementseis.

Figuur 2.5 De gemiddelde verhouding van jaarlijkse markthuur en WOZ-waarde over de tijd



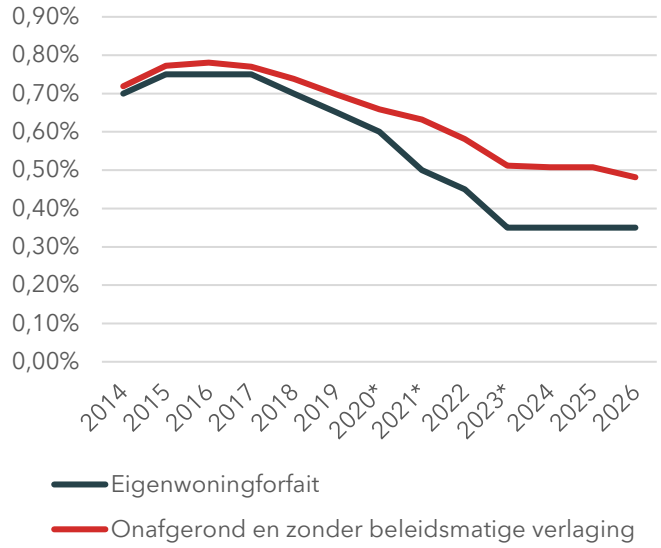
Het eigenwoningforfait wordt voor ieder kalenderjaar t geïndexeerd volgens de onderstaande formule. De ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs is gebaseerd op CBS-cijfers en wordt verricht door de procentuele verandering te bepalen tussen de gemiddelde huur in juli van het voorafgaande kalenderjaar $t-1$ en de gemiddelde huur in juli van het tweede voorafgaande kalenderjaar $t-2$. De ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde is gebaseerd op cijfers van de Waarderingskamer. Voor de bepaling van de procentuele verandering wordt gekeken naar de gemiddelde WOZ-waarde in het desbetreffende kalenderjaar t ten opzichte van het voorgaande kalenderjaar $t-1$. Merk op dat de WOZ-waarde in enig jaar betrekking heeft op de woningwaarde met een peildatum van 1 januari in het voorafgaande jaar. Hierdoor wordt de eigenwoningwaarde feitelijk (zoals bij de huurprijs) bepaald op basis van de procentuele verandering tussen het voorafgaande jaar $t-1$ en het tweede voorafgaande kalenderjaar $t-2$. Het tarief wordt naar beneden afgerond op 0,05 %-punt.

$$Eigenwoningforfait_t = Eigenwoningforfait_{t-1} * \left(\frac{1+\Delta_{t-1,t-2} gemiddelde\ huurpijs}{1+\Delta_{t,t-1} gemiddelde\ WOZ-waarde}\right)$$

Figuur 2.6 Paneel A laat de ontwikkeling zien van het eigenwoningforfait in de afgelopen jaren. Echter, omdat de indexering een afronding bevat en beleidsmatige verlagingen geweest zijn, verschilt het eigenwoningforfait van wat anders uit de indexering gekomen zou zijn, dit is tevens in Paneel A te zien. Paneel B laat zien dat het eigenwoningforfait is gedaald wegens een sterke stijging van WOZ-waarden dan gemiddelde huren. Het eigenwoningforfait is sterker gedaald dan de aanvangshuren in Figuur 2.5. De gemiddelde huur reageert namelijk minder snel op marktontwikkelingen dan aanvangshuren wegens onder meer indexeringsclausules en contractregulering. De kosten maken momenteel geen onderdeel uit van de indexering, maar wel van het eigenwoningforfait.

Figuur 2.6 Ontwikkeling van het eigenwoningforfait verschilt van de ontwikkeling van de

Paneel A: Ontwikkeling van het eigenwoningforfait



Paneel B: Ontwikkeling van parameters

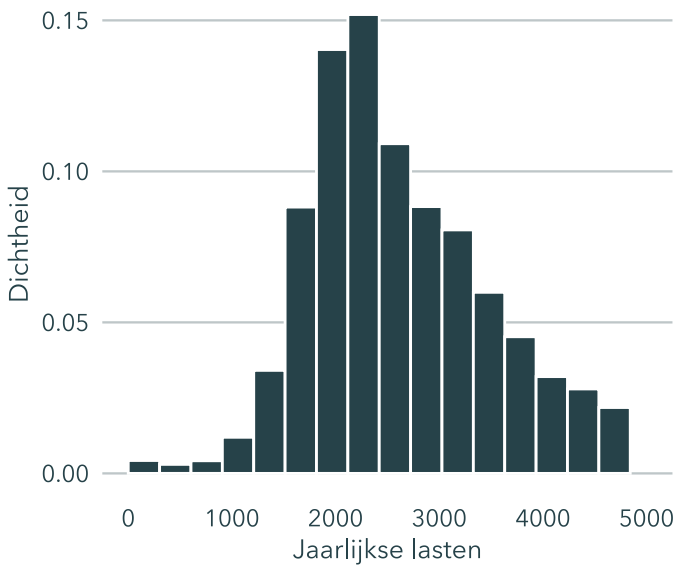
Bron: SEO Economisch Onderzoek (2025) op basis van Kamerstukken en CBS-Microdata.

Noot: Paneel A: *in 2020, 2021 en 2023 is een beleidsmatige verlaging toegepast van 0,05 procentpunt (zie par. 1.2).

2.3 Kosten

We schatten de totale kosten binnen het CBS-budgetonderzoek voor het gehanteerde kostenbegrip binnen het eigenwoningforfait. De onderstaande figuur laat de verdeling zien van de verhouding tussen de totale lasten en de oppervlakte voor de populatie van koopwoningen uit het budgetonderzoek. De regressietabel daaronder toont de uitsplitsing naar woningkenmerken. De coëfficiënten hebben de verwachte tekens en een plausibele omvang. Een verband dat uitleg behoeft is dat oudere woningen gemiddeld lagere onderhoudskosten hebben. De reden is dat verouderde systemen veelal voorkomen bij oudere woningen waarvoor woningverbetering nodig is; dit maakt geen onderdeel uit van reguliere onderhoudskosten.

Figuur 2.7 Jaarlijkse kosten (2023 prijzen - budgetonderzoek)



Tabel 2.5 De verklarende variabelen van onderhoudskosten (2023 prijzen, standaardfouten tussen haakjes)

Regressor	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
Vrijstaande woning	2205 *(70.05)*	1537 *(74.05)*	2268 *(70.86)*	1607 *(74.71)*	1610 *(76.63)*
Niet-vrijstaande woning	1625 *(43.07)*	1109 *(47.6)*	–	–	–
Twee-onder-een-kapwoning	–	–	1981 *(68.42)*	1428 *(70.72)*	1431 *(72.84)*
Hoekwoning	–	–	1644 *(63.32)*	1138 *(65.35)*	1141 *(67.04)*
Tussenwoning	–	–	1607 *(49.44)*	1127 *(52.45)*	1130 *(54.78)*
Meergezinswoning	–	–	1539 *(59.56)*	973.3 *(62.97)*	976.7 *(65.82)*
Oppervlakte (m^2)	9.955 *(0.2845)*	7.185 *(0.3018)*	9.643 *(0.2898)*	6.86 *(0.3069)*	6.86 *(0.3069)*
WOZ-waarde (1000 EUR)	–	2.06 *(0.09142)*	–	2.054 *(0.09145)*	2.055 *(0.09162)*
Leeftijd van de woning (Jaar)	–	–	–	–	-0.07169 *(0.3979)*
Aantal observaties	7737	7737	7737	7737	7737
R-kwadraat	0.80	0.81	0.80	0.81	0.81

Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De onderstaande tabellen vergelijken het budgetonderzoek met het Brinkonderzoek voor verschillende woningtypen, oppervlakten en bouwjaren. We gebruiken het Brinkonderzoek vooral om de cijfers uit het budgetonderzoek te valideren. De eerste tabel laat zien dat de Brinkcijfers en CBS-cijfers een vergelijkbaar gemiddelde hebben. Bij het Brinkonderzoek is de variatie binnen de woning categorieën onbekend, daarom zijn

de mediaan en het 90e percentiel uitgesloten. De overige tabellen gaan in op de spreiding van de kosten naar oppervlakte, bouwjaar en woningtypen. Ook deze tabellen laten zien dat de cijfers in grote mate vergelijkbaar zijn. Een beperking van het budgetonderzoek is echter dat de steekproeven te klein worden door de uitsplitsingen waardoor het verloop naar kenmerken niet altijd een verwacht patroon volgt.

Tabel 2.6 Samenvatting onderhoudskosten eigenwoningen (2023 prijzen)

	Observaties	Gemiddelde	Mediaan	90e percentiel
CBS-bugdetonderzoek	7804	2516	2134	3960
Brinkonderzoek	108	2198		

Tabel 2.7 Jaarlijkse onderhoudskosten meergezinswoning (**Brink** en CBS Budgetonderzoek; 2023 prijzen)

	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2025
<40 m²	**1378** –	**1424** –	**1444** –	**1505** –	**1632** –	**1786** –
40-60 m²	**1485** 875	**1517** 797	**1564** 816	**1620** 887	**1764** –	**1939** –
60-80 m²	**1633** 1387	**1652** 1046	**1719** 1310	**1769** 1182	**1922** 1348	**2114** 1345
80-100 m²	**1833** 1670	**1833** 1560	**1913** 1560	**1952** 1356	**2114** 1622	**2321** 1496
100-120 m²	**2012** 1616	**1996** –	**2091** 2166	**2122** 1716	**2290** 2064	**2509** 1599
>120 m²	**2140** 2833	**2112** –	**2225** 2939	**2251** 3127	**2422** 2490	**2650** 2220

Tabel 2.8 Jaarlijkse onderhoudskosten rijwoning (**Brink** en CBS Budgetonderzoek; 2023 prijzen)

	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2025
<40 m²	**1632** –	**1603** –	**1605** –	**1646** –	**1756** –	**1934** –
40-60 m²	**1837** 788	**1791** –	**1784** –	**1811** –	**1937** –	**2129** –
60-80 m²	**1968** 1025	**1914** 1319	**1910** 1004	**1930** 1487	**2064** –	**2266** –
80-100 m²	**2103** 1416	**2040** 2100	**2046** 1479	**2059** 1724	**2204** 1341	**2414** 1459
100-120 m²	**2158** 1619	**2094** 1548	**2110** 1655	**2120** 1831	**2270** 1976	**2484** 1448
>120 m²	**2214** 2644	**2147** 2608	**2174** 2221	**2183** 2193	**2336** 2255	**2554** 2239

Tabel 2.9 Jaarlijkse onderhoudskosten 2-onder-1-kapwoning (**Brink** en CBS Budgetonderzoek; 2023 prijzen)

	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2025
<40 m²	**1708** –	**1674** –	**1678** –	**1714** –	**1835** –	**2018** –

40-60 m²	**1945** –	**1892** –	**1886** –	**1907** –	**2048** –	**2249** –
60-80 m²	**2111** –	**2047** –	**2044** –	**2056** –	**2211** –	**2424** –
80-100 m²	**2204** 1607	**2135** 2628	**2143** 1411	**2052** –	**2315** –	**2534** –
100-120 m²	**2297** 1758	**2223** 1979	**2242** 1488	**2246** 2142	**2418** 1710	**2642** 1889
>120 m²	**2390** 2959	**2311** 3332	**2341** 2337	**2341** 2238	**2522** 2601	**2752** 2745

3 Effecten actualisering

3.1 Varianten

De onderstaande tabel toont het overzicht van manieren om het eigenwoningforfait te actualiseren. De varianten bestaan uit drie opties voor huren, twee opties voor kosten en drie invullingen van het bestedingskarakter. Onder de tabel gaan we in op deze keuzes. De rest van het hoofdstuk gaat in op de effecten van deze varianten.

Tabel 3.1 Overzicht varianten

Variant	Huur	Kosten	Bestedingskarakter
1. Huur met vast bedrag en percentage, mediane kosten	6000 + 2,5% * WOZ	2100	
2. Mediane huur, mediane kosten	3.8%* WOZ	2100	
2a. met bestedingscorrectie	3.8%* WOZ	2100	40% afslag
2b. met vrijstelling	3.8%* WOZ	2100	5200 vrijstelling
3. Huur 10de percentiel, kosten 90ste percentiel	3.2%* WOZ	4000	
3c. met villabelasting op mediane huur	3.2% * WOZ, 3,8% voor villa's met een WOZ-waarde boven 1,35 mln. euro	4000	Onderscheid villa en overig

Bron: SEO Economisch Onderzoek

De opties voor de huur zijn de mediane huur als percentage, een vast bedrag met percentage of het hanteren van een voorzichtigheidsmarge. De gedachte achter de mediane huur is dat er bij de middelste waarde in de verdeling evenveel woningen boven als onder dit punt zijn. De gedachte achter het toevoegen van een vast bedrag is dat de economische werkelijkheid beter wordt benaderd, gezien de huur als aandeel van de WOZ-waarde gemiddeld lager is bij woningen met een hogere waarde wegens afnemende meeropbrengsten in woonconsumptie. Het idee van de voorzichtigheidsmarge is dat er minder bezwaar en beroep wordt aangetekend. Met het tiende percentiel schakelen we het niveau gelijk met de beoogde invulling van de vastgoedbijtelling in box 3, een forfait voor tweede woningen dat net zoals het eigenwoningforfait de economische huurwaarde als inkomen beschrijft. Een opvallend kenmerk aan de tabel is dat de hoogte van de huren in alle varianten hoger is dan de vastgoedbijtelling in box 3. De belangrijkste oorzaken zijn dat het gaat om een andere steekproef van woningen en de gemiddelde huur in box 3 tegenover aanvangshuren in dit onderzoek.

De opties voor de kosten zijn – net zoals bij de huur – de mediaan of het hanteren van een voorzichtigheidsmarge. De voorzichtigheidsmarge is op het negentigste percentiel langs dezelfde redenatie als het tiende percentiel, om te voorkomen dat mensen bezwaar aantekenen omdat hun werkelijke kosten hoger zijn dan het forfait.

Als de wens is om een correctie toe te passen voor het bestedingskarakter, zijn drie opties voor de invulling van het bestedingskarakter die volgen uit de overwegingen uit de beleidsgeschiedenis. De eerste optie is een procentuele verlaging gelijk aan de laatste onderbouwing van het eigenwoningforfait in 1992. Deze verlaging is 40 procent van het netto-inkomen. Het netto-inkomen is de huur verminderd met de kosten, uitgedrukt als aandeel van de WOZ-waarde. De tweede optie is een vrijstelling. De hoogte van de vrijstelling is zodanig gekozen dat voor de mediane woningwaarde de belastingdruk is gelijk is aan de vrijstelling van 40 procent. De reden voor deze keuze is om aan

te sluiten bij de laatste onderbouwing. In het hoofdstuk 2 illustreren we wel dat een vrijstelling voor een benadering van een minimaal beschikbare koopwoning van ongeveer 40 – 60 m2 ongeveer twee keer hoger zou zijn dan 5200 euro. Als de politieke wens is dat een minimale woning van voldoende omvang is om een groot gezin te huisvesten, dan is deze grens nog hoger. De derde optie houdt in dat huidige onderscheid in twee percentages – villa's en overig - in stand blijft. Vanuit het oogpunt van juridische houdbaarheid stellen we het percentage voor villa's op de mediane huur, het verlaagde percentage volgt uit de eerder omschreven 10de huurpercentiel en 90ste kostenpercentiel.

De onderstaande tabel laat voor enkele voorbeeldwoningwaarden zien welk percentage eigenwoningforfait volgt uit de varianten. De percentages zijn in alle varianten hoger dan de huidige invulling van het eigenwoningforfait. De totale belastingdruk op de eigen woning is aanzienlijk lager dan deze percentages. De belastingdruk op de eigen woning hangt namelijk ook af van de verdeling over fiscale partners, de Wet Hillen, de hypotheekrenteaftrek en het inkomensniveau.

Tabel 3.2 Eigenwoningforfait varianten bij voorbeeldwoningwaarden

	Woningwaarde			
	€ 300.000	€ 500.000	€ 800.000	€ 1.400.000
Huidig	0,35%	0,35%	0,35%	0,42%
Variant 1	3,80%	3,28%	2,99%	2,78%
Variant 2	3,10%	3,38%	3,54%	3,65%
Variant 2A	1,86%	2,03%	2,12%	2,19%
Variant 2B	1,37%	2,34%	2,89%	3,28%
Variant 3	1,87%	2,40%	2,70%	2,91%
Variant 3C	1,87%	2,40%	2,70%	2,94%

Bron: SEO Economisch Onderzoek

3.2 Inkomenseffecten en woningmarkteffecten

Inkomenseffecten

We simuleren wat deze verschillende varianten betekenen voor het toegerekende eigenwoningforfait en het fiscale voordeel uit de eigen woning van alle woningeigenaren in Nederland. De data zijn de werkelijke belastingaangiften van huishoudens in Nederland, daarbinnen de hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait en de Hillen-aftrek. Voor de berekening maken we gebruik van een eerder ontwikkeld microsimulatiemodel (zie Van Berkel et al., 2025[20] voor meer details over dit model). We berekenen daarbij wat het eigenwoningforfait en het fiscale voordeel uit de eigen woning van woningeigenaren in 2023 zou zijn geweest als in dat jaar het alternatieve eigenwoningforfait had gegolden, in plaats van het bestaande eigenwoningforfait. Hierbij zijn we uitgegaan van het daadwerkelijke

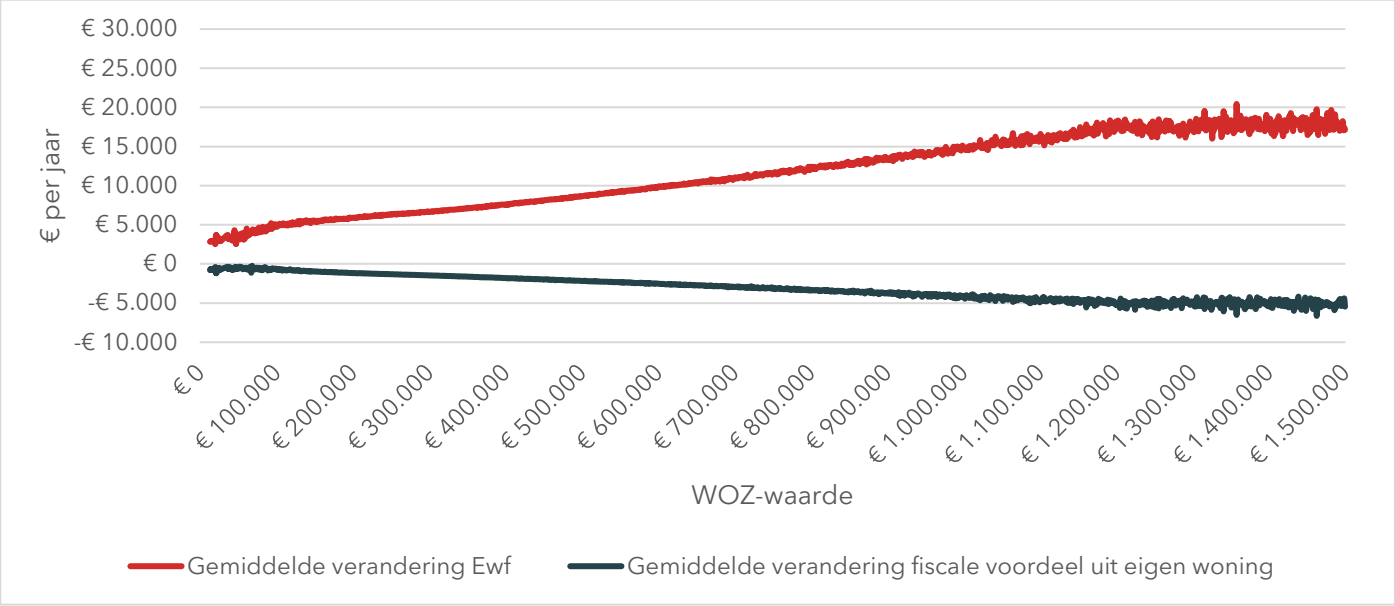
[20] Van Berkel, K., Knol, J., & Van Vuuren, D. (2025). Alternatief voor toeslagen: Een hoge heffingskorting verder uitgewerkt. SEO Economisch Onderzoek.

inkomen, de WOZ-waarde en de hypotheekrenteaftrek in 2023. De reden dat we kiezen voor 2023 is dat dit het laatste jaar is met volledige data, evenals in de rest van het rapport.

De onderstaande figuren gaan over een vast bedrag met percentage (variant 1) en een uniform percentage (variant 2). Het hanteren van een vast bedrag leidt tot een hoger eigenwoningforfait voor lagere woningwaarden en een relatief lager eigenwoningforfait voor hogere woningwaarden. Dit komt doordat voor lagere woningwaardes een vast bedrag relatief zwaarder weegt dan een percentage van de woningwaarde. Dit laatste is immers zeer beperkt voor mensen met een lage woningwaarde. Naarmate de woningwaarde stijgt, gaat het percentage van de woningwaarde zwaarder wegen. Rondom de grens van de villabelasting neemt de fiscale verandering af, omdat het verschil tussen de hoogte van het eigenwoningforfait als percentage van de WOZ-waarde voor en na de variant kleiner is.

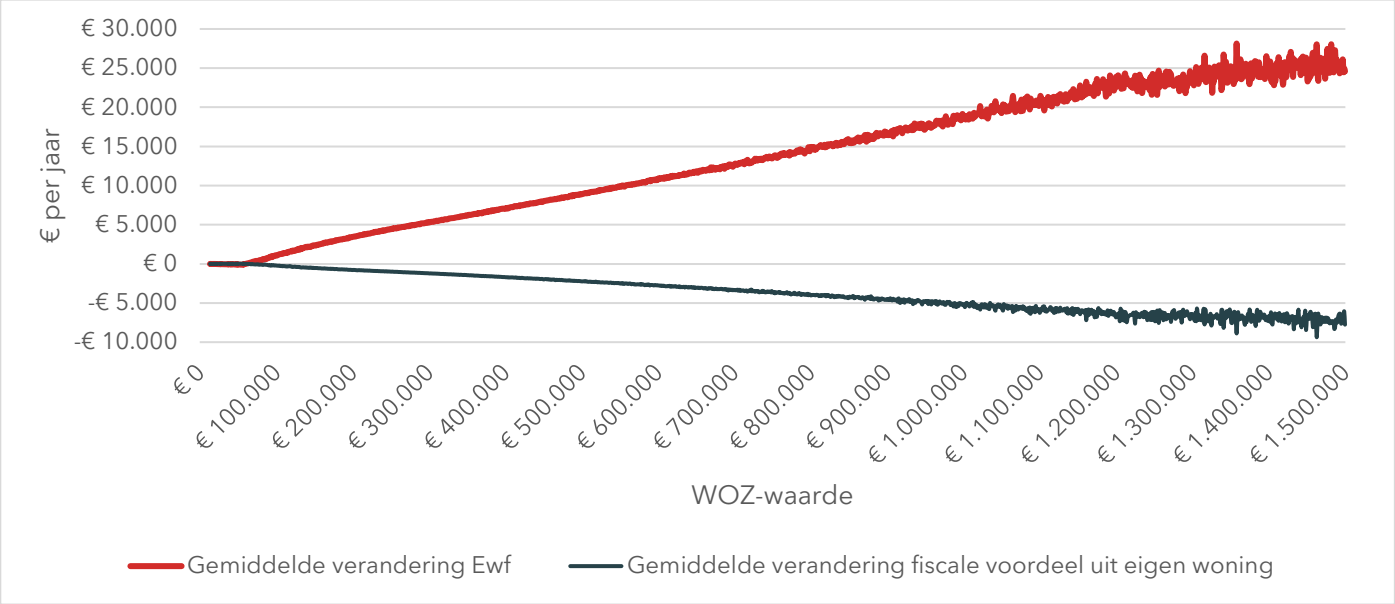
Bij deze figuren en alle onderstaande figuren geldt dat er geen compenserende verlagingen van de belasting op arbeid in box 1 zijn meegenomen. Ook is er geen ingroei van de belastingverhoging opgenomen, zoals vaak wordt toegepast bij wijzigingen van belastingen. Tot slot geldt voor alle figuren dat de Wet Hillen een relatief grote invloed heeft op de totale verandering van lastendruk. De Hillen-aftrek wordt afgebouwd waardoor de lastendruk over tijd toeneemt.

Figuur 3.1 In variant 1 stijgt het eigenwoningforfait ook voor mensen met een lage WOZ-waarde



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

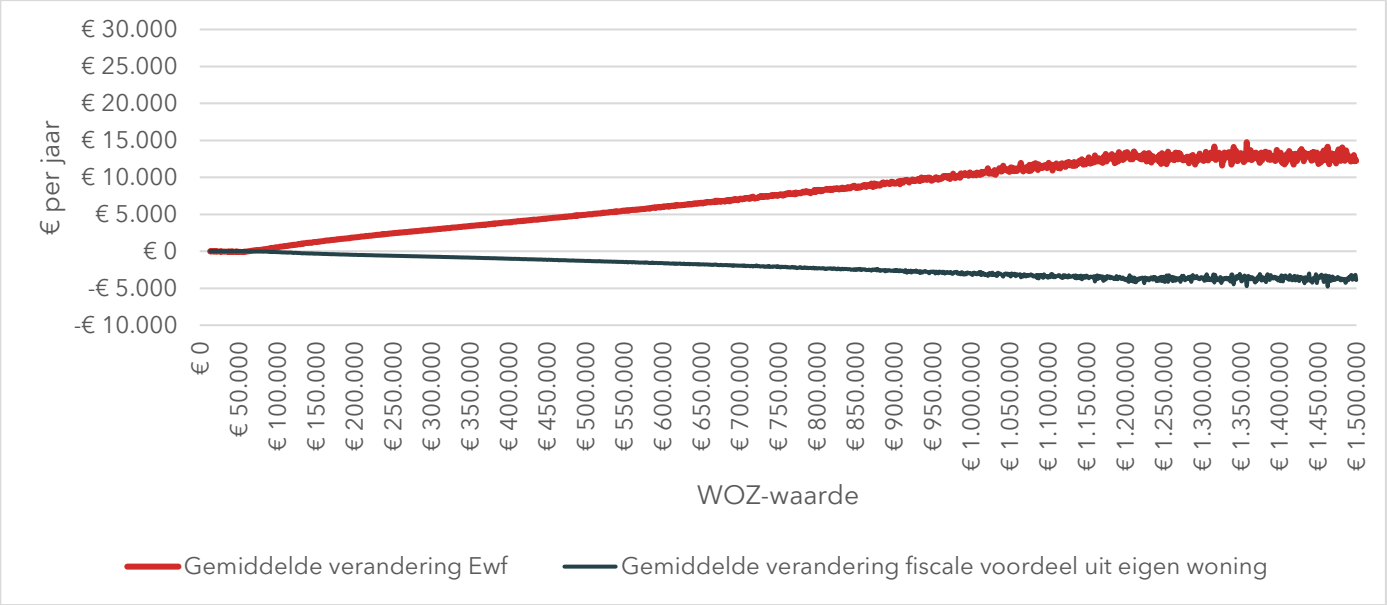
Figuur 3.2 In variant 2 blijft eigenwoningforfait toenemen voor hogere WOZ-waarden



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De volgende figuren gaan over de invulling van de afslag voor het bestedingskarakter in de vorm van een procentuele verlaging (variant 2a) en als vaste vrijstelling (variant 2b). Uit beide figuren blijkt dat de toename in belastingdruk aanzienlijk lager is dan bij de eerste twee varianten, vooral voor de lagere woningwaardes. Voor hogere woningwaardes heeft variant 2b een vergelijkbaar effect als variant 1, omdat het hogere WOZ-percentage in het Ewf voor hogere woningwaardes zwaarder weegt dan de vaste vrijstelling. Het effect van de procentuele verlaging in variant 2a zorgt daarentegen vooral bij hogere woningwaarden tot een relatief groot voordeel.

Figuur 3.3 Eigenwoningforfait neemt minder toe in variant 2a door 40% vrijstelling



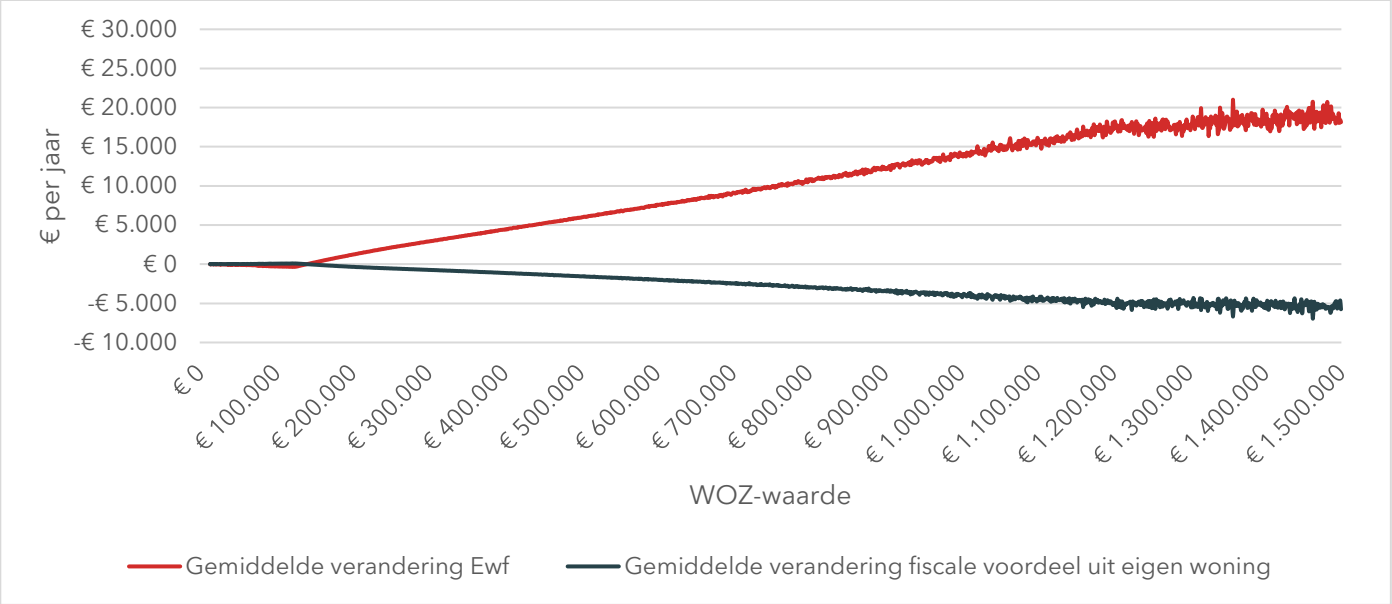
Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Figuur 3.4 In variant 2b neemt eigenwoningforfait licht af voor lage WOZ-waarden door vast bedrag vrijstelling

Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

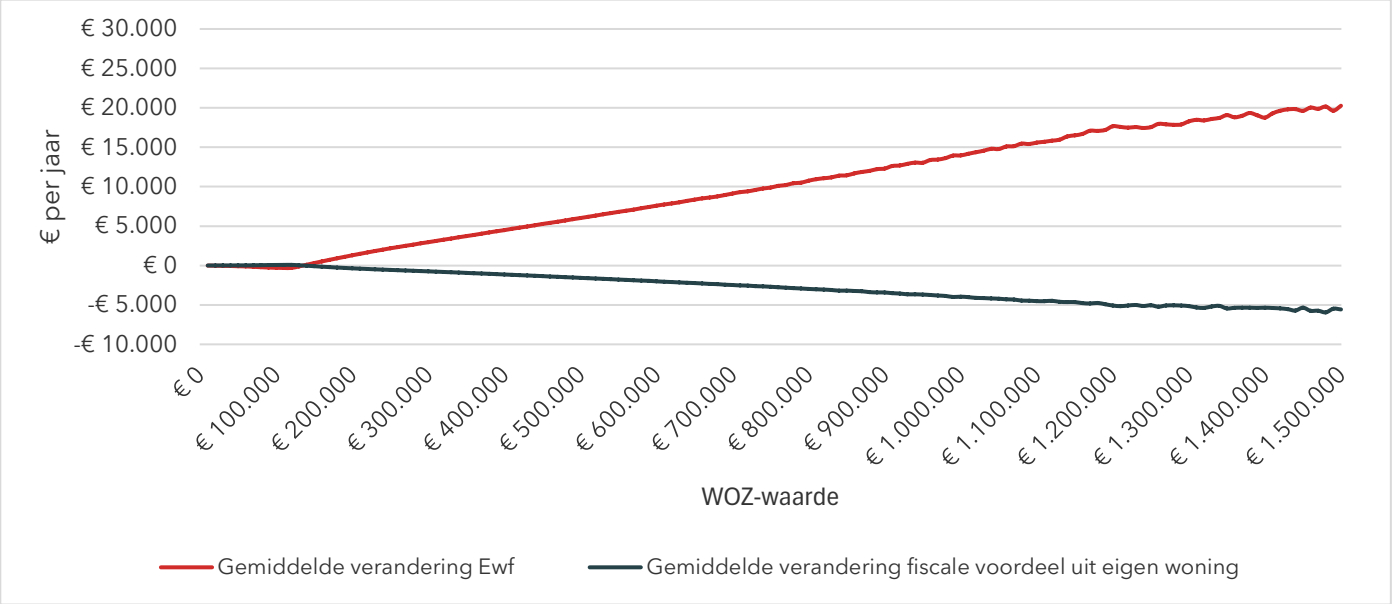
De laatste twee figuren gaan over de opties met een voorzichtigheidsmarge via een lager huurpercentiel en hoger kostenpercentiel. Variant 3c is hetzelfde als variant 3, behalve dat de villabelasting in stand wordt gehouden. Voor de meeste woningwaardes ligt het effect van deze variant tussen de eerdergenoemde varianten in. De hogere kostenaftrek heeft een relatief groot gevolg aan de onderkant van de verdeling van woningwaarden, maar de lastendruk begint in deze variant al bij lagere woningwaardes toe te nemen dan in variant 2c. Het lagere huurpercentiel heeft daarentegen vooral effect aan de bovenkant van de verdeling. De villabelasting leidt bovendien tot een beperkt negatiever inkomenseffect bij de hoogste WOZ-waarden.

Figuur 3.5 In variant 3 blijft eigenwoningforfait gelijk voor lagere WOZ-waarden



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

Figuur 3.6 Iets hoger Ewf voor hoge WOZ-waarden in variant 3c door villabelasting



Bron: SEO Economisch Onderzoek o.b.v. CBS-data

De onderstaande tabel laat de gevolgen zien naar huishoudsamenstelling, inkomensniveau en leeftijd. Binnen categorieën verschilt de hoogte van de WOZ-waarden tussen huishoudens. Een hoger inkomen leidt in alle gevallen tot een hogere inkomensverandering, omdat inkomen sterk samenhangt met woningwaarde. De inkomensgevolgen voor eenpersoonshuishoudens en alleenstaande ouders zijn relatief groot ten opzichte van paren met of zonder kinderen, omdat alleenstaanden gemiddeld hogere woonlasten hebben als aandeel van het inkomen. Leeftijd hangt ook sterk samen met woningwaarde, omdat vermogen wordt opgebouwd over de levensloop. De verandering van het eigenwoningforfait is zodoende hoger met leeftijd, maar de verandering in het totale fiscale voordeel onder ouderen is lager omdat zij het meeste profijt hebben van de Wet Hillen.

Tabel 3.3 Vooral midden- en hoge inkomens gaan in alle varianten meer Ewf betalen

	Variant 1		Variant 2		Variant 2a		Variant 2b		Variant 3		Variant 3c	
	ΔEwf	Δfisc. voor-deel	ΔEwf	Δfisc. voor-deel	ΔEwf	Δfisc. voor-deel	ΔEwf	Δfisc. voor-deel	ΔEwf	Δfisc. voor-deel	ΔEwf	Δfisc. voor-deel
Huishoudenstype en inkomensniveau												
Eenpersoonshuishouden met €0 primair inkomen	12690	-946	11981	-938	6573	-559	6796	-591	7511	-636	7545	-641
Eenpersoonshuishouden met €40.000 primair inkomen	11167	-2379	9530	-2213	5227	-1370	4436	-1184	5529	-1448	5544	-1454
Eenpersoonshuishouden met €80.000 primair inkomen	11339	-2214	9801	-2072	5379	-1438	4603	-1215	5745	-1488	5760	-1493
Alleenstaande ouder met €0 primair inkomen	5088	-381	4874	-416	2666	-195	2825	-251	3080	-250	3100	-256

Alleenstaande ouder met €40.000 primair inkomen	4885	-1632	4386	-1483	2415	-853	2257	-787	2656	-929	2659	-930
Alleenstaande ouder met €80.000 primair inkomen	5198	-1976	4823	-1862	2650	-1084	2633	-1067	2989	-1209	2998	-1213
Partner in paar zonder kinderen met €0 primair inkomen	6746	-950	6624	-967	3643	-524	4016	-607	4271	-628	4287	-631
Partner in paar zonder kinderen met €40.000 primair inkomen	6189	-1905	5727	-1771	3150	-1017	3126	-982	3545	-1128	3554	-1130
Partner in paar zonder kinderen met €80.000 primair inkomen	6684	-2189	6513	-2137	3591	-1237	3899	-1317	4185	-1421	4193	-1424
Partner in paar met kinderen met €0 primair inkomen	6866	-946	6861	-990	3741	-503	4254	-606	4449	-620	4490	-630
Partner in paar met kinderen met €40.000 primair inkomen	6558	-2088	6313	-2010	3479	-1151	3702	-1198	4022	-1314	4030	-1316
Partner in paar met kinderen met €80.000 primair inkomen	7140	-2461	7250	-2491	3993	-1441	4633	-1635	4780	-1699	4795	-1704
Leeftijd												
Jonger dan 35 jaar	6534	-1661	5980	-1568	3283	-881	3188	-871	3666	-991	3679	-995
35 tot 65 jaar	7496	-2084	7441	-2107	4086	-1209	4591	-1361	4827	-1423	4850	-1429
65+	8187	-1059	8001	-1085	4397	-609	4814	-704	5141	-725	5162	-729

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Noot: Per scenario geeft de tabel twee uitkomsten weer: de gemiddelde verandering in de berekende Ewf en de gemiddelde verandering in het fiscale voordeel uit de eigen woning. Een stijging in het Ewf leidt in principe tot een lager fiscaal voordeel uit de eigen woning. In de verandering in het Ewf is nog geen rekening gehouden met de Wet Hillen. Dit is wel het geval bij het fiscale voordeel.

Woningmarkteffecten

Een eigenwoningforfait dat lager is dan het werkelijke economische voordeel leidt tot een lagere belastingdruk op koopwoningen dan op huurwoningen. Een verschil in belastingdruk verstoort de beslissing om te huren of kopen. Een verstoorde beslissing tussen huur en koop leidt ook tot minder doorstroming van koop naar huur op de woningmarkt, onder meer bij ouderen.

De invulling van huur en kosten binnen het eigenwoningforfait zorgt voor beperkte verschillen in belastingdruk. Met name de keuze om een afslag te hanteren voor het bestedingskarakter leidt tot verschillen in belastingdruk. Bij alle varianten geldt dat de eigen woning alsnog fiscaal gesubsidieerd wordt ten opzichte van huurwoningen door de Wet Hillen; deze aftrek wegens geen of geringe woningschuld valt echter buiten de scope van dit rapport.

Er is niet onderzocht hoe de kansen van verschillende huishoudens - leeftijd, inkomen, woningwaarde en huishoudsamenstelling – op de koopwoningmarkt veranderen. De verandering hangt namelijk niet alleen af van de inkomenseffecten, maar ook van de verandering van leenruimte en tweede-orde-effecten op de woningmarkt zoals veranderd koopgedrag als gevolg van een prijsverandering.

3.3 Juridische analyse

Deze sectie is geschreven door Mr. Dr. S.M.H. Dusarduijn, associate professor Tax Law, Tilburg University

Inleiding

Het eigenwoningforfait weerspiegelt de inkomenskant van het fiscale regime voor de eigen woning. Deze regelgeving behelst een bijzonder thema aangezien huisvesting, een primaire levensbehoefte, wordt beschouwd als een sociaal grondrecht.[21] Hoewel dit fundamentele recht niet alleen vervuld kan worden door middel van eigendom toont de eigenwoningregeling diverse fiscale versoepelingen voor eigen woningbezitters in box 1. Ten opzichte van de niet-bezitter heeft deze eigenaar evenwel een aanzienlijke (draagkracht)voorsprong, temeer nu de fiscale regelgeving hem in staat stelt tot het realiseren van grotendeels onbelaste vermogensopbouw.[22] Het huidige eigenwoningforfait is immers erg laag[23] en omvat geen heffing over waardemutaties. Sinds 1992 is dit forfait niet meer inhoudelijk onderbouwd, de indexering van deze bijtelling is bovendien globaal. Mede daarom ligt actualisering voor de hand. Deze paragraaf omvat de fiscaal-juridische analyse van de in het rapport gepresenteerde beleidsalternatieven voor het eigenwoningforfait (art. 3.111 lid 1 Wet IB 2001). Andere elementen van de fiscale regelgeving, zoals het begrip 'eigen woning' en de regelgeving ten aanzien van de eigenwoningschuld, blijven buiten beschouwing.[24] Wel zal met het oog op het discriminatieverbod een vergelijking plaatsvinden met het toekomstige regime voor woningen in eigen gebruik in box 3 nu de onderbouwing van de belastbaarheid van het veronderstelde natura-voordeel berust op dezelfde veronderstelling (de verhuuranalogie).

Verondersteld naturavoordeel eigen gebruik

De Nederlandse wetgever rekent het eigen gebruik van een woning tot de belastbare voordelen voor de heffing van inkomstenbelasting. Toen vaststelling van deze werkelijke economische huurwaarde van deze woning een bron van geschillen bleek tussen belastingdienst en belastingplichtigen, is in 1971 overgestapt op een forfaitaire benadering van het veronderstelde voordeel.[25] Aan het naturavoordeel van dit woongenot kan echter worden getwijfeld. Belangrijk argument om eigen gebruik van duurzame consumptiegoederen niet te belasten is immers dat eventuele voordelen niet aan het economische verkeer wordt ontleend. In 1969 concludeerde de Commissie Van Lawick dan ook dat het inkomenskarakter van onroerende zaken in eigen gebruik zo dubieus is, dat deze geen plaats toekomt in een op het bronnenstelsel gebouwde inkomstenbelasting.[26] De wetgever volgde deze conclusie niet. In tegenstelling tot veel van de ons omringende landen is in Nederland de belastbaarheid van het eigen gebruik van woningen in de inkomstenbelasting gehandhaafd. Ondanks het betwijfelbare karakter van deze keuze wordt deze denkpiste ook in de fiscaal-juridische analyse gevolgd.

---

[21] Vgl. art. 22 lid 2 GW en de dringender verwoorde bepalingen van art. 8 lid 1 EVRM, art. 11 IVESC en art. 16 ESH. Het recht op huisvesting is evenwel slechts beperkt afdwingbaar.

[22] De woonquote, het deel van het netto-inkomen besteed aan woonlasten, bedraagt voor huurders gemiddeld circa 34,2% en voor eigenaar-bewoners 'slechts' 22,9%. Resultaten woononderzoek 2024 (VRO april 2025).

[23] Zelfs het verhoogde forfait voor 'dure' woningen is laag in vergelijking met de vastgoedbijtelling in box 3.

[24] Ook de 'bijtelling privégebruik woning' bij winst uit onderneming (art. 3.19 Wet IB 2001) blijft buiten beeld.

[25] *Kamerstukken II* 1969/70, 10 790, nr. 3, p. 9.

[26] Kamerstukken II 1969/1970, 10 790, Bijlage II, nr. 5, p. 25.

De wetgever beschouwt het voordeel wegens eigen gebruik van een eigen woning als een *opportunity benefit*: de woningbezitter bespaart uitgaven die belastingplichtigen zonder eigen woning moeten doen voor hetzelfde woongenot. Het woongenot wordt daarom in de heffing betrokken *alsof* de eigenwoningbezitter als een (*te belasten*) belegger zijn woning verhuurt aan een derde. [27] Erkend wordt evenwel dat de eigenwoningbezitter ook een (*niet te belasten*) consument is van een duurzaam gebruiksgoed.[28] Het voorgaande heeft de wetgever ertoe gebracht om in box 1 het veronderstelde naturavoordeel van de woning op een lager bedrag vast te stellen dan de daadwerkelijke economische huurwaarde. [29] Deze neerwaartse correctie van dit 'bestedingsaspect' is nooit cijfermatig onderbouwd, deze op intuïtie gebaseerde politieke keuze doorkruist evenwel het karakter van de eigen woning als inkomensbron.

De eigenwoningregeling is in 2019 negatief geëvalueerd.[30] Op grond van de huidige begrotingsregels dient een negatief geëvalueerde fiscale regeling te worden afgeschaft. Na de negatieve evaluatie zijn echter geen structurele wijzigingen in de eigenwoningregeling aangebracht, het coalitieakkoord van het kabinet Jetten spreekt bovendien over onverkorte handhaving van het eigenwoningregime. Dat geeft dit rapport een bijzonder tintje. Een inhoudelijke discussie over dit fiscale regime kan echter niet uitblijven. Van verschillende zijden wordt gepleit voor een eenduidige eindoplossing voor dit probleemdossier zoals defiscalisering van de eigen woning, overheveling naar box 3 resp. introductie van een nieuwe box 4. Net als het rapport beperkt deze analyse zich echter tot de structuur van de bijtelling (het eigenwoningforfait) in het huidige regime.

Voorgestelde beleidsalternatieven

De wetgever kwalificeert het eigenwoningforfait als een 'simpele methodiek' bedoeld om het veronderstelde naturavoordeel van een eigen woning te kunnen belasten. Uitgangspunt van dit eigenwoningforfait is de bruto economische huurwaarde van een woning (hoofdverblijf) waarop forfaitair genormeerde kosten als percentage van de WOZ-waarde in mindering komen. Het resterende netto-forfait wordt verminderd met een bestedingscorrectie.[31] In de voorgestelde beleidsvarianten zijn voornoemde bouwstenen aangepast aan de actuele werkelijkheid. Daarbij worden evenwel de gemiddelde kosten los van de WOZ-waarde verwerkt als zelfstandig element van het saldo-forfait. Dat vormt een betere benadering van de empirische werkelijkheid van woningbezitters. De in het rapport voorgestelde beleidsvarianten staan beschreven in de introductie van dit hoofdstuk.

De mediaan als bouwsteen voor het geactualiseerde forfait

Het rapport toont dat de werkelijke economische huurwaarde van een woning sterk varieert met objectgebonden kenmerken zoals woonoppervlakte en regio. [32] In alle zes beleidsvarianten fungeert de uit deze data herleide *mediane* economische huurwaarde als grondslag voor de geactualiseerde omvang van het veronderstelde naturavoordeel. Bij dit globaal geldende forfait – een percentage of een vast bedrag plus een percentage – kan worden gekozen voor een neerwaartse correctie met behulp van een voorzichtigheidsmarge (variant 3 en subvariant c) en/of een bestedingscorrectie (subvarianten a en b). Ook de voorgestelde omvang van de in aftrek te

[27] Maximering van het naturavoordeel op de besparingswaarde is verdedigbaar. De wetgever wijst die visie echter af, *Kamerstukken II* 1980/1981, 16 668, nr. 2, p. 11.

[28] Eigen gebruik van roerende zaken blijft buiten de heffing van inkomstenbelasting. Die discrepantie is destijds onderbouwd met uitvoeringstechnische argumenten en de veronderstelde maatschappelijke (on)aanvaardbaarheid van de dergelijke heffingen. *Kamerstukken II* 1980/1981, 16 668, nr. 2, p. 11.

[29] *Kamerstukken II* 1989/90, 21 387, nr. 1. Bijkomende argumenten waren het ontbreken van liquide inkomsten, de aanwezigheid van emotionele argumenten die rationele beleggingsbeslissingen doorkruisen en het feit dat geen sprake is van een vrije belegging (wonen als primaire levensbehoefte).

[30] SEO constateert dat sprake is van ondoelmatigheid, Panteia concludeert dat de regeling te complex is.

[31] *Kamerstukken II* 1995/96, 25 052, nr. 7, p. 13. In de laatste berekening bedraagt deze correctie ca. 35% van het netto-forfait.

[32] Subjectgebonden kenmerken zijn niet gemeten en bovendien lastig te combineren met de op doelmatigheid gerichte wetgevingstechniek van het forfait.

nemen kosten samenhangend met het bezit van de woning (onderhoud en zakelijke lasten) is gebaseerd op gemiddelden herleid uit onderzoeksdata. Deze onvermijdbare kosten correleren met het type woning, de oppervlakte en het bouwjaar, maar blijken niet rechtstreeks gerelateerd aan de WOZ-waarde van woningen. De in het huidige eigenwoningforfait veronderstelde relatie is daarom vervangen door een afzonderlijke aftrek. Ook bij dit kostenforfait kan gekozen worden voor het hanteren van een voorzichtigheidsmarge (variant 3 en subvariant c). Dit al dan niet aangepaste kostenforfait vormt samen met de forfaitaire bijtelling het totale actuele saldoforfait voor het belaste naturavoordeel uit eigen woning.

Het forfait als wetgevingstechniek

Een forfait is de getalsmatige variant van de fiscale rechtsfictie. Het bestaan van een dergelijke rechtsfictie in de fiscale wetgeving beïnvloedt zowel de rechtmatigheid als het als rechtvaardig ervaren van deze rechtsregels.[33] Als een, doorgaans onweerlegbaar, rechtsvermoeden dankt het forfait zijn bestaan aan de administratieve doelmatigheid. Deze wetgevingstechniek wordt ingezet wanneer de uitvoering van rechtsregels problematisch is. Met de keuze voor het forfait geeft de wetgever voorrang aan de uitvoerbaarheid, eenvoud en handhaafbaarheid van rechtsregels boven de rechtvaardigheid en nauwkeurigheid daarvan. Iedere forfaitaire regeling doorkruist immers de empirische werkelijkheid van individuele belastingplichtigen. Wanneer de wetgever 'zijn' forfaits niet (tijdig) actualiseert of forfaits introduceert met een te globaal karakter groeit de kloof met deze werkelijkheid. Dat is om meerdere redenen problematisch.

De bespreking van de fiscaal-juridische risico's van de beleidsvarianten valt daarom uiteen in vier onderdelen

1. Het werkelijkheidsvereiste;
2. Het gelijkheidsbeginsel:
   - De verschillende fiscale behandeling van hoofdverblijven (binnen box 1);
   - De verschillende fiscale behandeling van woningen in eigen gebruik (box 1 -box 3);
3. Het eigendomsrecht.

De daarna volgende bespreking van het legitimiteitsrisico richt zich op de ervaren rechtvaardigheid van het belaste naturavoordeel van de beleidsvarianten. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de sprong in de bijtelling veroorzaakt door een betere aansluiting van het geactualiseerde saldoforfait bij de economische huurwaarde.

Fiscaal-juridische risico's

1. Toetsing aan het werkelijkheidsvereiste

Hoewel een zekere ruwheid inherent is aan iedere forfaitaire regeling, dient een forfait de werkelijkheid van de belastingplichtige zoveel mogelijk te benaderen.[34] Bovendien mag een forfait geen willekeur inhouden. Degenen die in financieel opzicht beter presteren dan het forfait veronderstelt, worden immers fiscaal gunstiger behandeld ten opzichte van degenen die slechter presteren. Er kan alleen sprake zijn van een rechtvaardiging van de uit deze eigenschap van forfaitaire regelingen volgende ongelijkheid, indien en voor zover bij het vaststellen van de forfaitaire grenzen is getracht de werkelijkheid te benaderen.[35] Het gaat er niet alleen om of met de forfaitaire

[33] Voor beide elementen zie uitgebreider Dusarduijn 2015 en het rapport van de Vereniging Belastingwetenschap, Ficties en forfaits in het belastingrecht 2014 gericht op vooral fiscaaljuridische risico's.

[34] Zie o.m. HR 12 mei 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2756, (arbeidskostenforfait), r.o.3.10 en HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, (Kerstarrest), r.o. 3.2.3.

[35] Trachten alleen is uiteraard niet voldoende, vgl. HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024/704 (juni-arrest).

regeling een redelijk doel wordt gediend maar ook of een redelijke verhouding bestaat tussen dat doel en de ongelijkheid veroorzaakt door de voor verwezenlijking van dat doel in de regeling gekozen forfaitaire vormgeving.[36]

In lijn met het karakter van ieder forfait zijn ook de gepresenteerde beleidsvarianten gebaseerd op (actuele) gemiddelden. Hoewel deze keuze voor de meridiaan bij zowel de bijtelling als de kostenkant statistisch verdedigbaar is, stemt een gemiddelde nimmer overeen met de empirische werkelijkheid van individuele woningbezitters.[37] De reële economische huurwaarde kan zodoende in enig jaar (veel) lager zijn dan de op gemiddelden berustende normbijtelling, terwijl ook de reële werkelijk kosten incidenteel of structureel (veel) hoger kunnen uitvallen dan weerspiegeld in het jaarlijkse kostenforfait. De juridische houdbaarheid van beide forfaits wankelt dan. In voornoemde situaties wordt immers belasting geheven over een hoger bedrag dan het (veronderstelde) werkelijke naturavoordeel.[38] Het voorgaande is een belangrijk aandachtspunt gezien de huidige stand van de jurisprudentie[39].

Keerzijde van deze meridiaan-medaille is dat andere woningbezitters – eveneens ten onrechte – aanzienlijke voordelen kunnen ontlenen aan het op gemiddelden gebouwde saldoforfait wanneer de werkelijke economische huurwaarden aanzienlijk hoger zijn en/of de reële kosten lager dan de norm. Hoewel ook dan sprake is van strijdigheid met de aan de Wet IB 2001 ten grondslag liggende draagkrachtgedachte, is het risico op procedures gevoerd door deze, aldus bevoordeelde woningbezitters gering tot nihil. Dat onverdiende fiscale voordeel kan echter bij niet-bezitters leiden tot legitimiteitsrisico's.

Er zijn verschillende manieren om de fiscaaljuridische risico's van de onwerkelijkheid van dit saldoforfait te mitigeren. Oplopend naar de mate van succes kan worden onderscheiden:

- Introductie van een voorzichtigheidsmarge;
- Introductie van fijnmazigheid;
- Introductie van een tegenbewijsregeling;
- Keuze voor de werkelijkheid zelf.

Voorzichtigheidsmarge

Beleidsvariant 3 en subvariant c presenteren een voorzichtigheidsmarge ten aanzien van zowel de inkomenskant (bijtelling)[40] als de kostenkant (aftrek) van het geactualiseerde saldoforfait. In voornoemde (sub)varianten wordt een keuze geboden voor:

- Een lagere bijtelling door het forfaitaire percentage van de WOZ-waarde te baseren op de gemiddelde economische huurwaarde behorend bij het 10e percentiel. Dat impliceert dat 90% van de eigen woningen in de empirische werkelijkheid een (veel) hogere economische huurwaarde heeft;
- Een hoger forfait voor de aftrek van de totale kosten samenhangend met de eigen woning door het bedrag te baseren op de gemiddelde kosten behorend bij het 90e percentiel. Dat betekent dat 90% van de woningbezitters in werkelijkheid (veel) lagere kosten heeft;
- Een combinatie van beide.

[36] HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963 (Kerstarrest).
[37] De in tabel 2.2 genoemde gemiddelde fout maakt deze afwijking ten aanzien van de bijtelling concreet.
[38] De omvang van het concrete verschil met de realiteit blijkt voor de Hoge Raad niet relevant, zoals HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, (Kerstarrest) toont.
[39] Dat erkent ook de wetgever. Zie inzake de vastgoedbijtelling *Kamerstukken II* 2024/25, 36 758, nr. 3, p. 22.
[40] De route van het 10e percentiel is ook gevolgd voor de vastgoedbijtelling (Wet werkelijk rendement box 3).

Door deze verschuiving van de grenzen van de werkelijkheid wordt de groep woningbezitters die nadeel kan ondervinden van een of beide forfaits aanzienlijk verkleind. Het is bovendien een eenvoudig toe te passen correctie die uitvoeringstechnisch weinig problemen zal veroorzaken. Een zwaarwegend nadeel evenwel is dat deze fiscale bevoordeling aansluiting mist met de empirische (draagkracht)werkelijkheid. Nu evenwel deze bewust afwijkende waarde van het saldoforfait wordt bijgesteld in het voordeel van de eigenwoningbezitter is het fiscaal-juridische risico dat belasting zal worden geheven over een hoger bedrag dan het (veronderstelde) werkelijke naturavoordeel aanzienlijk verminderd. Het fiscaal-juridische (procedure)risico daalt zodoende. De route van de voorzichtigheidsmarge oogt evenwel gekunsteld: er wordt immers niet langer getracht de werkelijkheid te benaderen, deze realiteit wordt zelfs nadrukkelijk doorbroken. De voorgestelde zeer ruime marges fungeren de facto als een tegenbewijsregeling zonder dat bewijs geleverd hoeft te worden. Deze toekenning van voordelen aan de grote groep eigenwoningbezitters door het opzettelijk afwijkend vaststellen van de forfaits is vooral gebaseerd op angst voor procedures, voor de legitimiteit van wetgeving is dat een weinig overtuigend argument.[41] Vanuit de maatschappelijke aanvaardbaarheid is introductie van deze voorzichtigheidsmarges evenmin goed verdedigbaar. Dat nadeel stijgt doordat deze tegemoetkoming als zodanig nauwelijks bekendheid zal hebben en bovendien bij gebreke aan empirische onderbouwing van de uiteindelijke keuze weinig transparant is. Daardoor treedt ook gewenning op: het te lage bijtellingsforfait resp. te hoge kostenforfait zal worden beschouwd als een verworvenheid.

Fijnmazigheid

De tabellen in het rapport tonen dat de spreiding van de werkelijke economische huurwaarden resp. reële kosten aanzienlijk is. Het aanbrengen van fijnmazigheid door het hanteren van meer huurwaardeschijven in combinatie met de introductie van meer kostencategorieën kan en zal ertoe leiden dat het saldoforfait voor een groter deel van de eigenwoningbezitters beter aansluit bij de individuele empirische werkelijkheid. Het in de beleidsvarianten gehanteerde globale gemiddelde vormt immers geen goede blauwdruk van de individuele empirische werkelijkheid.

Ten aanzien van het inkomensforfait toont de schijventabel 2.2 dat ook: de voorspelfout daalt aanzienlijk naarmate meer schijven worden gehanteerd ter bepaling van de gemiddelde economische huurwaarde. Schijven met meer differentiatie voldoen dus beter aan de opdracht aan het forfait de werkelijkheid te benaderen. Bijkomend voordeel van het hanteren van de meest uitgebreide vierde schijf is dat het aldus berekende eigenwoningforfait de individuele werkelijkheid van de bezitter van een duurdere woning beter benadert door rekening te houden met de in de huurrealiteit optredende wet van het afnemend grensnut.42 Toch wordt voor de bijtelling gekozen voor slechts 1 of 2 schijven.

In de beleidsalternatieven ontbreken ook voorstellen voor verdere differentiatie van het kostenforfait. De tabellen 2.3 tot en met 2.6 tonen evenwel de kleurrijke relatie tussen de omvang van de gemiddelde kosten enerzijds en het type woning, de woonoppervlakte en het bouwjaar anderzijds. Nadere verfijning in het kostenforfait zou kunnen plaatsvinden door de normbedragen te koppelen aan het eenvoudig, eenmalig te bepalen woningtype en bouwjaar. Ook deze fijnmazigheid verkleint de kloof met de empirische werkelijkheid en dus het fiscaal-juridische risico.

Hoewel de uitruil tussen doelmatigheid en rechtvaardigheid minder robuust uitpakt bij een fijnmaziger saldoforfait is daarvoor niet gekozen. Gesteld wordt dat de complexiteit voor belastingplichtigen en belastingdienst zou

[41] Procedurerisico's zijn niet volledig uitgesloten. Vermoedelijk werkt het geheugen van woningbezitters selectief waardoor jaren waarin geprofiteerd is van opgerekte forfaits niet opwegen tegen een enkel jaar met mogelijk nadeel.

[42] Ik abstraheer hier van de politiek/maatschappelijke aanvaardbaarheid van deze eigenschap.

toenemen door toevoeging van extra schijven (p. 18). Waar de bedoelde complexiteit voor de belastingdienst vooral wordt veroorzaakt door sterk verouderde IT-systemen, ligt dat anders voor de burger. Zo lijkt het huidige meerschijven-forfait voor de eigen woning voor hen geen praktische uitvoeringsproblemen op te leveren, aangifteprogramma's werken bovendien grotendeels op dynamische formulieren met conditionele logica. Voor burgers lijkt zodoende de veronderstelde complexiteit gering.

Tegenbewijsregeling

Introductie van een tegenbewijsregeling zou eigenwoningbezitters in staat stellen aan te tonen dat in enig jaar het (veronderstelde) werkelijke naturavoordeel en/of het met de woning samenhangende kostentotaal lager resp. hoger is dan de forfaitaire norm. De mogelijkheid tot het leveren van tegenbewijs sluit beter aan bij de bedoeling van de wetgever inzake het te belasten woongenot dan de voorzichtigheidsmarge, een tegenbewijsregeling sluit bovendien beter aan op de werkelijkheid dan een fijnmazig forfait. Een tegenbewijsregeling verhoogt zodoende niet alleen de juridische houdbaarheid van het saldoforfait maar ook de aanvaardbaarheid ervan: belastingplichtigen ervaren een regeling als eerlijker wanneer zij uitzonderingssituaties kunnen aantonen. Dat kan het vertrouwen in het belastingstelsel vergroten. Een tegenbewijsregeling maakt evenwel het stelsel aanzienlijk ingewikkelder voor zowel belastingplichtigen als belastingdienst aangezien het leveren van tegenbewijs administratieve bewijsvoering en de controle daarop vereist. Op dat terrein kunnen bovendien conflicten ontstaan. [43] De Nederlandse wetgever is daarom niet gecharmeerd van de introductie van een tegenbewijsregeling.[44] Een tegenbewijsregeling ontkracht immers de aantrekkelijkheid van de uitvoerbaarheid en eenvoud van een forfaitaire aanpak.[45] Gezien het voorgaande zou de optie tot het leveren van tegenbewijs wellicht beperkt kunnen worden tot uitzonderlijke situaties, zoals het optreden van een individuele buitensporige last door de bijtelling in een situatie waar geen compenserende rente-aftrek kan plaatsvinden . Andere opties – zoals een reële hardheidsclausule – verdienen dan evenwel de voorkeur.

De reële werkelijkheid

Ultieme oplossing voor het dichten van de kloof tussen het saldoforfait en de empirische werkelijkheid is de inwisseling van dit rechtsvermoeden voor de feitelijke werkelijkheid van een individuele eigenwoningbezitter. Die koppeling met de realiteit is bij het eigen gebruik van woningen niet ondenkbaar: voor de Wet tegenbewijsregeling box 3 dient immers de economische huurwaarde van de voor eigen gebruik ter beschikking staande woning zelf berekend te worden aan de hand van de gedetailleerde huurprijscheck (website huurcommissie).[46] Daarnaast zijn in de toekomstige Wet werkelijk rendement box 3 de werkelijke kosten aftrekbaar op de (forfaitair bepaalde) vastgoedbijtelling. Beide aansluitingen bij de realiteit leiden evenwel tot een aanzienlijke vergroting van de complexiteit van zowel de regelgeving als de uitvoering daarvan, [47] hetgeen bij het veel grotere aantal woningbezitters in box 1 geen reële optie is. Bovendien is de relatie tussen de empirische werkelijkheid en het woongenot diffuus aangezien het veronderstelde naturavoordeel een ruilverkeer fingeert. Van een daadwerkelijke werkelijkheid is zodoende geen sprake.

Samenvattend

Bovenstaande uiteenzetting inzake de vereiste benadering van de werkelijkheid leidt tot de conclusie dat de keuze voor een aangevulde fijnmazigheid van beide elementen van het saldoforfait zou leiden tot een lager fiscaal-

[43] Complexe bewijsregels leiden tot een voorsprong voor woningbezitters beschikkend over toegang tot fiscale adviseurs.
[44] Zo werd ook bij het autokostenforfait afgezien van een globale tegenbewijsregeling. Vgl. HR 2 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:964. De Wet tegenbewijsregeling box 3 is in dat opzicht een witte raaf.
[45] *Kamerstukken II* 2015/2016, 34 302, nr. 3, p. 19. Een tegenbewijsregeling leidt bovendien tot cherry picking.
[46] Als praktisch alternatief 'mag' deze huurwaarde worden gesteld op 5,06% van de WOZ-waarde (kapstokforfait).
[47] Zie de zwaarwegende bezwaren van de Raad van State tegen de complexiteit van dit systeem vanwege de gevolgen voor het doenvermogen. Ook in de uitvoeringstoets van de Belastingdienst kleurden vier van de vijf vlaggen rood.

juridisch risico van de beleidsalternatieven. Fijnmazigheid waarborgt een redelijke verhouding tussen het doel van het saldoforfait en de daardoor veroorzaakte ongelijkheid biedt, terwijl de complexiteitsnadelen van fijnmazigheid gering zijn. Inhoudelijk verdient deze optie daarom de voorkeur boven de ruwe werking van de geopperde voorzichtigheidsmarges. Hoewel de introductie van deze voorzichtigheidsmarges de fiscaaljuridische (procedure)risico's verkleint, kent deze techniek, zoals beschreven, belangrijke nadelen.

2. Toetsing aan het gelijkheidsbeginsel

In het licht van de jurisprudentie van de Hoge Raad over fiscale rechtsficties omvat deze toets van de beleidsvarianten ook de (procedure)risico's die kunnen optreden wanneer binnen het eigenwoningregime in box 1 sprake is van een verschillend fiscale behandeling van hoofdverblijven. Zie de voorgestelde optie voor handhaving van het villaforfait (subvariant c). Fiscaal-juridische risico's zijn eveneens aanwezig ten aanzien van vergelijkbare investeringen in woningen voor eigen gebruik in box 3. Bij beide elementen speelt de toetsing zich af op het terrein van het gelijkheidsbeginsel. Het discriminatieverbod neergelegd in o.m. het EVRM en het IVBPR verbiedt een ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Dit gelijkheidsbeginsel eist niet alleen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden, vereist is bovendien dat ongelijke gevallen ongelijk worden behandeld naar de mate waarin zij verschillen.[48] Niet iedere inbreuk op het gelijkheidsbeginsel is echter verboden, alleen die welke als discriminatie moet worden beschouwd omdat een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor de verschillende behandeling ontbreekt.[49] Bovendien wordt de belastingwetgever een ruime beoordelingsvrijheid toegekend. Niet alleen bij de beantwoording van de vraag of sprake is van gelijke gevallen, maar ook ten aanzien van de objectieve en redelijke rechtvaardiging om de betreffende gevallen verschillend te behandelen.[50] Nu bij de fiscale behandeling van het eigen gebruik van woningen in de verschillende inkomensboxen geen sprake is van een onderscheid op basis van aangeboren persoonskenmerken (zoals ras, geslacht of afkomst), dient het oordeel van de wetgever te worden geëerbiedigd, tenzij dit oordeel evident van redelijke grond ontbloot is.[51] Rechters tonen bovendien terughoudendheid bij vaststelling van een verboden discriminatie, hetgeen vooral in feitenrechtspraak wordt beargumenteerd met een verwijzing naar beleidskeuzes die de wetgever binnen de hem toekomende (zeer) wijde beoordelingsruimte.[52]

De verschillende fiscale behandeling van hoofdverblijven (binnen box 1)

Een instrumenteel gekleurd element van het huidige eigenwoningforfait betreft de fiscale behandeling van 'dure' woningen (villa's). De stapsgewijze verhoging van het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde boven een bepaalde grens heeft geleid tot de huidige bijtelling voor deze villa's van 2,35%.[53] Als argument is aangevoerd dat het beleggingsaspect een verhoudingsgewijs grotere rol zou spelen bij woningen met een hogere WOZ-waarde. Er is geen cijfermatige noch een inhoudelijke onderbouwing beschikbaar voor de kwalificatiegrens van momenteel € 1 350 000, evenmin ten aanzien van de mate waarin de verschuiving tussen beleggings- en

[48] HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139.

[49] HR 18 maart 2016, ECLI:NL:HR:2016:423.

[50] Als rechtvaardigingsgronden zijn o.m. geaccepteerd eenvoud, controleerbaarheid, doel en het tegengaan van belastingontwijking. De praktische uitvoerbaarheid van een regeling vormt echter onvoldoende grond voor de willekeurige uitkomsten van een heffing.

[51] HR 22 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1212. De Nederlandse rechter rekt het redelijkheidsvereiste van het EHRM echter op tot het 'evident van *elke* redelijke grond ontbloot' zijn, HR 2 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:964. Deze 'evidentie' wordt niet snel aangenomen, vgl. HR 13 april 2018, ECLI:NL:HR:2018:429.

[52] Voor rechtszoekenden nauwelijks bevredigend. Als zij het gevoel hebben dat zij niet gelijk worden behandeld ten opzichte van anderen terwijl zij zich in vergelijkbare omstandigheden (denken te) bevinden, beïnvloedt dit hun gevoel van rechtvaardigheid. De als ongelijk *ervaren* maar door de rechter geaccordeerde behandeling leidt tot verlies van vertrouwen.

[53] Naast herverdeling berust het villaforfait ook op budgettaire motieven. *Kamerstukken II* 2007/08, 31 205, nr. 3, p. 31. Wanneer het 2,35-percentage wordt vermenigvuldigd met het destijds geldende toptarief van 52% is de uitkomst ca. 1,2%. Dat komt overeen met de belastingdruk van het toen geldende stelsel van box 3. De huidige belastingdruk op onroerende zaken in box 3 (forfait 7,78%, tarief 36%) bedraagt 2,8%. Omgerekend naar het huidige toptarief in box 1 van 49,50%, zou dat resulteren in een forfait voor villa-woningen van 5,65%.

bestedingsaspect zou plaatsvinden. Subvariant c oppert evenwel om met het oog op wenselijk geachte herverdeling deze afwijkende behandeling voor dure woningen te handhaven. Over de vermeende aantasting van het gelijkheidsbeginsel door een afwijkende fiscale behandeling van rechtens en feitelijk vergelijkbare hoofdverblijven in box 1 zijn meerdere procedures gevoerd.[54] Vooralsnog zonder succes voor belastingplichtigen. Hoewel de Hoge Raad zich nog niet heeft uitgelaten over de 'villatax' is door feitenrechters geoordeeld dat het door de wetgever aangebrachte onderscheid tussen 'gewone' en 'dure' woningen binnen de aan hem toekomende ruime beoordelingsmarge is gebleven. Van een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling van eigenwoningbezitters is volgens deze jurisprudentie geen sprake. Het fiscaal-juridische risico van handhaving van de villatax lijkt zodoende gering. Opgemerkt wordt evenwel dat de beoordelingsruimte voor de wetgever niet grenzeloos is. Weliswaar is het aan de wetgever om te bepalen of het in aanmerking te nemen voordeel van het woongenot dient te worden gecorrigeerd vanwege een groter beleggingsaspect, en zo ja op welke omvang deze correctie dan gesteld zou moeten worden,[55] maar de kwaliteitseisen van wetgeving nopen tot concrete cijfermatige onderbouwing van deze keuzes. Die onderbouwing ontbreekt momenteel volledig en dat is ook juridisch riskant. Het is evenwel de vraag of en in hoeverre herverdelende motieven nog een rol (kunnen) spelen nu door de sterk gestegen omvang van het geactualiseerde saldoforfait in box 1 de bijtelling voor dure woningen in absolute zin aanzienlijk toeneemt. Zou toch gekozen worden voor instandhouding van het verhoogde eigenwoningforfait, dan dient in ieder geval het bijstellingsmechanisme van art. 10.3 Wet IB 2001 herzien te worden aangezien huizenprijzen sneller blijken te stijgen dan de geïndexeerde villagrens. In relatieve zin daalt daardoor de toegangsdrempel voor het verhoogde forfait, hetgeen haaks staat op de doelstelling van deze villatax.

De verschillende fiscale behandeling van woningen in eigen gebruik (box 1 – box 3)

Het onderscheid in de fiscaalrechtelijke behandeling van de woning dienend als hoofdverblijf ten opzichte van andere woningen in eigen gebruik stamt uit 1971. Bij de intrede van het analytische stelsel in 2001 werd dit onderscheid minder zichtbaar doordat woningen in box 3 met al het overige vermogen onder het ruwe, globale forfait van 4% van de vermogensrendementsheffing zijn geschaard. Nu naar aanleiding van jurisprudentie het begrip 'rendementswerkelijkheid' zijn intrede heeft gedaan in de derde inkomensbox wordt het fiscale onderscheid in behandeling van beide groepen woningbezitters pregnanter. De toekomstige vastgoedbijtelling in box 3 is voor alle ter beschikking staande onroerende zaken vastgesteld op een forfait dat na een voorzichtigheidsmarge 3,35% van de WOZ-waarde bedraagt.[56] De beleidsvarianten voor het geactualiseerde saldoforfait in box 1 wijken daarvan af. De (ongecorrigeerde) bijtelling bedraagt in beleidsvariant 2 immers 3,8% van de WOZ-waarde. Wanneer een voorzichtigheidsmarge wordt toegepast daalt dit percentage tot 3,2% van de WOZ-waarde. Dat procentuele verschil met de eveneens voorzichtig vastgestelde vastgoedbijtelling van 3,35% is aanzienlijk. Hoewel het verschil veel kleiner is dan in de vergelijking met het huidige eigenwoningforfait, noopt de afwijking tussen beide bijtellingspercentages om een onderbouwing. Een eventuele bestedingscorrectie speelt hier immers geen rol.

Maar er zijn meer verschillen. Getoetst wordt of deze verschillen gerechtvaardigd kunnen worden. Maar zelfs wanneer deze fiscale verschillen theoretisch verklaarbaar zijn, vereist de legitimiteit dat de uiteenlopende behandeling ook aanvaardbaar is. Gestart wordt evenwel met de fiscaal-juridische benadering. Van gelijke gevallen is slechts sprake indien de woningen als belastingobject zowel feitelijk als rechtens tot dezelfde groep behoren. In het huidige stelsel behoort de eigen woning/hoofdverblijf tot box 1, voor overige woningen in eigen gebruik is plaats ingeruimd in box 3. Het betreft twee op zichzelf staande regelingen met verschillend doel en strekking

[54] Vgl. inzake de villatax Hof Amsterdam, 21 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2995. Ook ten aanzien van het destijds geldende plafond in de eigenwoningregeling is geoordeeld dat het gelijkheidsbeginsel niet werd geschonden. Zie HR 29 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA8050. Dit plafond is evenwel per 1 januari 2010 afgeschaft.

[55] HR 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1788, r.o. 5.5.

[56] Het gekozen percentage is afgeleid van de economische huurwaarde (huurprijzen 2019-2021) in het 10e percentiel.

waardoor rechtens geen sprake is van gelijke gevallen. Ook feitelijk zijn er verschillen. De als hoofdverblijf dienende woning in box 1 fungeert duurzaam als het centrum van het persoonlijk leven, waar een woning in box 3 weliswaar voor eigen gebruik bestemd is maar niet voortdurend als zodanig wordt/kan worden gebruikt. Hoewel bij beide categorieën het in de heffing betrekken van het woongenot steunt op de verhuuranalogie, is ondanks de gedeelde geboortegrond geen sprake van gelijke resp. vergelijkbare gevallen. Het gelijkheidsbeginsel verbiedt evenwel ook een onevenredig ongelijke behandeling van ongelijke gevallen. Van discriminatie door een onevenredig ongelijke behandeling van ongelijke gevallen is echter pas sprake bij een overduidelijke onevenredigheid.[57]

Voor de beoordeling van die vereiste proportionaliteit worden de belangrijkste fiscale verschillen in behandeling samengevat in onderstaande tabel waarbij ook het huidige eigenwoningforfait wordt meegenomen. De fiscale regels van het stelsel van de 2017 en de herstelwetgeving ontbreken in de vergelijking aangezien beide fiscale stelsels door de Hoge Raad onrechtmatig zijn bevonden wegens strijdigheid met grondrechten van belastingplichtigen.[58] Gezien het specifieke doel van Wet tegenbewijsregeling box 3[59] is ook deze regelgeving afwezig in de tabel. De fiscale behandeling van onroerende zaken in eigen gebruik in dit stelsel wijkt overigens aanzienlijk af van zowel de regeling in box 1 als de toekomstige regeling in box 3.[60] Dat gebrek aan consistentie inzake de inhoud en vormgeving van het belasten van het eigen gebruik van woningen is theoretisch verklaarbaar,[61] maar vormt een knelpunt voor de begrijpelijkheid en de aanvaardbaarheid van belastingwetgeving.

Tabel 3.4 Vergelijkingstabel

Factor	Huidig eigenwoningforfait (box 1)	Beleidsalternatieven eigenwoningforfait (box 1)	2028: Wet werkelijk rendement: vastgoed-bijtelling (box 3)[62]
Belastingobject	Woning dienend als hoofdverblijf	Woning dienend als hoofdverblijf	Elke onroerende zaak in eigen gebruik[63]
Vereiste omvang gebruik	Feitelijk gebruik doorslaggevend m.u.v. fictieve eigen woning[64]	Feitelijk gebruik doorslaggevend m.u.v. fictieve eigen woning	Ter beschikking staan doorslaggevend[65]

[57] HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139.

[58] Schending van het discriminatieverbod en het eigendomsrecht in alle gevallen waarin het forfaitaire (herstel)rendement hoger is dan het werkelijk rendement. HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, (Kerstarrest) en HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024/704 en ECLI:NL:HR:2024:705 (juni-arresten).

[59] Doel van de tot 2028 geldende tegenbewijsregeling is het bieden van rechtsherstel ten aanzien van de onrechtmatig gebleken herstelwetgeving in box 3. *Kamerstukken II* 2024/25, 36 706, nr. 3.

[60] Voor de jaren 2017 tot en met 2025 wordt in de tegenbewijsregeling het veronderstelde voordeel van eigen gebruik op nihil gesteld, *Kamerstukken II* 2024/25, 36 706, nr. 3, p. 13. Vanaf 2026 geldt de werkelijke economische huurwaarde als voordeel tenzij het kapstokforfait wordt benut (vn. 27). Daarnaast behoren ook (on)gerealiseerde waardemutaties van onroerende zaken tot het rendementsbegrip, bovendien zijn kosten (anders dan financieringskosten) niet aftrekbaar.

[61] De tegenbewijsregeling bouwt immers voort op jurisprudentie van de Hoge Raad, zie o.m. HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024/704 en HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:705 en HR 20 december 2024, ECL:NL:HR:2024:1788.

[62] Zie evenwel Motie Grinwis (*Kamerstukken II* 2025/26, 36 748, nr. 15, gericht op de actualiteit van onderliggende cijfers) en Motie Van Dijk c.s. (*Kamerstukken II* 2025/26, 36 748, nr. 26, betreffende huurwaarden van specifiek vakantiewoningen).

[63] Betreft de (volledige) eigendom van (vakantie)woningen en andere onroerende zaken in box 3. Ook situaties van onverdeeld of mede-eigendom van voornoemde zaken worden in de heffing betrokken.

[64] Art. 3.111 lid 2 tot en met 6 resp. art. 3.112 lid 4 en 5 Wet IB 2001.

[65] De vastgoedbijtelling geldt voor alle perioden in het jaar dat gebruik mogelijk is. Het feitelijk eigen gebruik is niet bepalend, *Kamerstukken II,* 2025/26, 36 706, nr. 7, p. 27. Motie van Eijk c.s. (*Kamerstukken II* 2025/26, 36 748, nr. 41) verzoekt daarom onderzoek naar de introductie van een tegenbewijsregeling in box 3.

Uitgangspunt belastbaarheid	Natura-voordeel: economische huurwaarde (beleggingsaspect)	Natura-voordeel: economische huurwaarde (beleggingsaspect)	Naturavoordeel: economische huurwaarde (beleggingsaspect)
Correctie consumptie-aspect	Bestedingscorrectie: afslag netto-forfait (lagere afslag bij dure woningen)	Bestedingscorrectie: afslag netto-forfait bij subvariant 2a en 2b	Geen correctie, volledig beleggingsaspect
Overige correcties op bijtelling	Instrumentele aanpassingen[66]	In subvariant 3a en 3b: voorzichtigheidsmarge (forfaitpercentage ziet op 10e percentiel)	Voorzichtigheids-marge (forfaitpercentage ziet op 10e percentiel)
Hoogte forfait	Vier gewone schijven. Woning 75 k – 1,35 k 0,35% WOZ-waarde	Bijtelling ongecorrigeerd 3,8% WOZ-waarde of vast bedrag + 2,5 % WOZ-waarde	Bijtelling gecorrigeerd 3,35% WOZ-waarde (90e percentiel). Zonder correctie: 5,06% (kapstokforfait)
Afzonderlijke behandeling 'dure' woning	Woningen > 1.35 k: € 4725 + 2,35% meerwaarde	Alleen in subvariant 3b	Geen apart forfait
Actualiteit forfait	Berust op verouderde, slechts globaal geïndexeerde data	Gebaseerd op huurgegevens 2023 en kostengegevens 2024/2025	Gebaseerd op huurgegevens 2019/2021
Waardemutatie woning	Onbelast (geen onderdeel forfait)	Onbelast (geen onderdeel forfait)	Gerealiseerde waardemutatie afzonderlijk belast als werkelijk rendement
Verbeteringskosten	Geen onderdeel van de forfaitaire kosten, niet aftrekbaar	Niet aftrekbaar[67]	Werkelijke verbeteringskosten aftrekbaar bij realisatie waardemutatie
Onderhoudskosten en zakelijke lasten	Verwerkt in *forfait*, in zoverre indirect (deels) aftrekbaar	*Gemiddelde* kosten jaarlijks afzonderlijk aftrekbaar. Correctie voorzichtigheidsmarge in (sub)variant 3 en 3c	*Werkelijke* onderhoudskosten jaarlijks afzonderlijk aftrekbaar
Financieringskosten	*Werkelijke* kosten jaarlijks afzonderlijk aftrekbaar (box 1)	*Werkelijke* kosten jaarlijks afzonderlijk aftrekbaar (box 1)	*Werkelijke* kosten jaarlijks afzonderlijk aftrekbaar (box 3)

[66] Ter 'compensatie' van de versnelde afbouw van het tarief waartegen de eigenwoningrente kan worden verzilverd is vanaf 2020 het eigenwoningforfait stapsgewijs verlaagd met in totaal 0,15%.

[67] Kosten voor 'kleine' woning verbetering zijn evenwel onderdeel van de categorie kosten 'groot' onderhoud. Dat is theoretisch gezien een knelpunt, correctie op dit punt is wenselijk.

Tarief belast natura-voordeel	Tarief positief voordeel: 35,75 - 49,5%	Tarief positief voordeel: 35,75 - 49,5%	Standaard tarief positief voordeel: 36%
Tarief aftrek kosten	Werkelijke kosten financiering: maximale aftrek 37,56%[68]	Werkelijke kosten financiering: maximale aftrek 37,56%. Forfaitaire aftrek onderhoudskosten: regulier tarief	Alle werkelijke kosten: standaardtarief 36%

Bovenstaande tabel toont dat de fiscale behandeling van woningen op grond van de beleidsvarianten aanzienlijk minder verschilt van de vastgoedbijtelling in vergelijking met het huidige eigenwoningforfait. Dat is een belangrijk pluspunt, het verkleint het risico op disproportionaliteit aanzienlijk. Actualisering van het eigenwoningforfait in box 1 kan echter niet los worden gezien van aandacht voor het in box 3 geldende forfait voor woningen in eigen gebruik: een beoordeling van de (verklaring voor de) eerder geconstateerde verschillen in bijtellingspercentages is pas mogelijk wanneer ook deze vastgoedbijtelling wordt geactualiseerd.[69]

De analyse van het uiteindelijke verschil in de bijtellingshoogte hangt evenwel ook samen met politieke keuzes om in box 1 al dan niet over te gaan tot het hanteren van een bestedingscorrectie en/of een voorzichtigheidsmarge. Dat lijkt lastig. Zo werd destijds al opgemerkt dat het resultaat van de weging van het beleggings- en bestedingsaspect nimmer zo zou kunnen uitpakken dat het algemeen gold als enige juiste.[70] Inmiddels toont de Hoge Raad, geïnspireerd door het advies van zijn A-G, aandacht voor de aanvaardbaarheid van de uitkomsten van de diabolische keuze tussen beide aspecten.[71] Hoewel deze aandacht (nog) geen waarschuwingssignaal herbergt, vereist de keuze voor een of beide correctiemechanismen een afdoende onderbouwing. Dat geldt met name wanneer de gekozen opties leiden tot grote verschillen tussen de inkomensboxen\ Hoewel het oordeel 'evident van redelijke grond ontbloot' niet snel wordt geveld, is een blind vertrouwen op deze rechterlijke terughoudendheid riskant.[72] De wetgever zal zich daarom moeten inspannen om de inhoudelijke en cijfermatige onderbouwing van de keuzes voor een of beide correctiemechanismen fiscaal-juridisch en maatschappelijk aanvaardbaar te houden.

Belangrijke resterende verschillen in fiscale behandeling van woningen in box 1 (beleidsvarianten) en box 3 (vastgoedbijtelling) zijn zichtbaar ten aanzien van de behandeling van waardemutaties en de gekozen basistechniek voor de kostenaftrek:[73]

- Hoewel de draagkrachtvoorsprong van eigenwoningbezitters ten opzichte van niet-bezitters vooral tot uiting komt in de vermogensopbouw omvat noch het huidige eigenwoningforfait, noch het geactualiseerde saldoforfait de waardemutaties van dit hoofdverblijf. De waardemutaties van woningen in de toekomstige box 3 worden echter wel in de heffing betrokken op het moment dat deze mutaties worden gerealiseerd.[74] Dit verschil in fiscale behandeling is grotendeels te verklaren doordat het hoofdverblijf in box 1 de primaire

[68] Art. 2.10 lid 2 en 3 Wet IB 2001.
[69] Motie Grinwis (*Kamerstukken II* 2025/26, 36 748, nr. 15.
[70] *Kamerstukken* II 1973/1974, 12 601, nr. 6, blz. 12.
[71] Conclusie A-G Pauwels 6 september 2024, ECLI:NL:PHR:2024:916 en, daarmee instemmend, HR 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1788, r.o. 5.5.
[72] Zoals het Kerstarrest en de juni-arresten hebben aangetoond.
[73] Het onderscheid in de al dan niet aftrekbaarheid van verbeteringskosten is te herleiden tot het al dan niet belastbaar zijn van waardemutaties, dat detail blijft daarom onbesproken.
[74] Realisatie vindt niet alleen plaats bij verkoop, maar ook bij einde van de binnenlandse belastingplicht (overlijden, emigratie) of op andere momenten zoals een boedelverdeling of de overgang naar een andere box.

levensbehoefte aan huisvesting dient. Deze woning kan immers pas in vrij opleverbare staat worden verkocht nadat de belastingplichtige op een andere wijze in zijn woonbehoefte heeft voorzien.[75] Dat vormt in mijn ogen een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor de keuze van de wetgever om gedurende het leven van de woningbezitter de waardemutaties van het hoofdverblijf niet te belasten. Bij het einde van de binnenlandse belastingplicht van de eigenwoningbezitter door overlijden of emigratie vervalt evenwel deze rechtvaardiging voor de verschillende fiscale behandeling in de inkomstenbelasting.[76] In dat opzicht zou een nuance aangebracht kunnen worden.

- Een tweede verschil betreft de fiscale behandeling van de kosten van onderhoud van de woning en de zakelijke lasten van dit pand. In box 1 geldt daarvoor een forfait gebaseerd op gemiddelden, al dan niet gecorrigeerd met een voorzichtigheidsmarge. In de toekomstige box 3 regeert op dit kostenterrein de werkelijkheid, hetgeen bij draagkrachtheffingen altijd de voorkeur verdient. Dit verschil in fiscale behandeling kan worden gerechtvaardigd door de doelmatigheid: de populatie eigenwoningbezitters in box 1 is immers aanzienlijk groter dan het aantal woningbezitters in box 3. Voor het voortbestaan van dit verschil is evenwel een regelmatige evaluatie vereist van de actualiteit van de tot het saldoforfait gerekende kosten inzake de eigen woning.

Gezien het bovenstaande bestaat een afdoende rechtvaardiging voor beide verschillen.

Samenvattend

Op basis van de huidige stand van de jurisprudentie inzake het gelijkheidsbeginsel lijken de fiscaaljuridische risico's van de voorgestelde beleidsalternatieven gering. Twijfel bestaat evenwel ten aanzien van de potentiële handhaving van een bestedingscorrectie in box 1. Om dit risico te verkleinen zal dit correctiemechanisme ten aanzien van het hoofdverblijf zowel inhoudelijk als cijfermatig uitgebreider onderbouwd moeten worden wanneer de wetgever deze keuze maakt.

Terzijde: het ongeschreven evenredigheidsbeginsel

Het is in beginsel niet mogelijk om formele rechtsregels zoals het eigenwoningforfait en de vastgoedbijtelling te toetsen aan dit ongeschreven rechtsbeginsel. De rechter kan deze rechtsregels slechts buiten toepassing laten wegens een bijzondere omstandigheid die niet (ten volle) is verdisconteerd in de afwegingen van de wetgever. Daarvoor moet worden onderzocht of zich in een individuele situatie bijzondere omstandigheden voordoen, die bij toepassing van de wet leiden tot een rechtsgevolg dat strijdig is met algemene rechtsbeginselen of ongeschreven recht. Aansluitend moet worden getoetst of dit rechtsgevolg strookt met wat de wetgever kan hebben bedoeld of voorzien. Alleen als die vervolgvraag ontkennend beantwoord zou worden kan de betwiste rechtsregel achterwege blijven vanwege niet verdisconteerde omstandigheden[77]. Nu ten aanzien van de fiscaal uiteenlopende behandeling van woningen in box 1 en in box 3 niet kan worden geoordeeld dat de wetgever die gevolgen niet onder ogen zou hebben gezien, zal een beroep op dit beginsel niet succesvol zijn.

3. Toetsing aan het eigendomsrecht

Waar ooit de beschermende werking van het eigendomsrecht werd geschetst als volstrekt theoretisch, wordt sinds het Kerstarrest veelvuldig betoogd dat ook andere rechtsficties dit in art. 1 EP EVRM gehuisveste grondrecht zouden schenden. Het eigendomsrecht is evenwel een voorwaardelijk recht: met het oog op de belangen van de

[75] *Kamerstukken II* 1998/99, 26 727, nr. 3, p. 144.
[76] De woningwaarde wordt weliswaar in de heffing van erfbelasting betrokken, maar dit betreft niet de waarde*mutatie*.
[77] HR 9 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:815, r.o. 3.3.3.

samenleving is de democratisch gelegitimeerde wetgever gemachtigd om met belastingwetten individuele eigendomsrechten te reguleren en in te perken[78]. Toch is in het afgelopen decennium uit meerdere arresten gebleken dat ook op het terrein van dit grondrecht de keuze voor een forfaitaire systematiek fiscaaljuridische risico's herbergt.[79] Er is echter (nog) nauwelijks geprocedeerd over eigendomsrechtelijke kwesties inzake het reguliere eigenwoningforfait in box 1. Gezien dat lage bijtellingspercentage is dat niet verwonderlijk. Over het verhoogde forfait van de villatax is wel geprocedeerd, de uitspraken van feitenrechters zijn evenwel in het nadeel van de belastingplichtigen.[80] Nu de beleidsvarianten leiden tot een aanzienlijk hoger saldoforfait zal dat ongetwijfeld leiden tot meerdere procedures. Daarom zal worden beoordeeld of deze verhoging leidt tot een inbreuk op het eigendomsrecht.

Volgens het vaste toetsingsschema moet worden bekeken of sprake is van eigendom, een aantasting daarvan en of deze eigendomsaantasting geoorloofd is gezien de door art. 1 EP EVRM gestelde kwaliteitseisen. Nu het EHRM een ruim eigendomsbegrip hanteert wordt in belastingzaken de eigendomsvraag regelmatig overgeslagen. Ook de tweede toegangsvraag wordt doorgaans gepasseerd: de inbreuk door regulering van eigendom is immers onlosmakelijk verbonden met belastingheffing. Uit de derde stap van het schema (de kwaliteitstoetsing) volgt dat een fiscale maatregel slechts geoorloofd is indien deze cumulatief aan drie waarborgen voldoet: ze dient rechtsgeldig te zijn, een legitiem doel te dienen en moet een eerlijke balans te treffen tussen het algemeen belang en de belangen van het betrokken individu. Deze laatste beoordeling betreft de toetsing van een redelijke, proportionele verhouding is tussen de gehanteerde middelen en het met de heffing beoogde doel. Zowel met betrekking tot die middelen als met betrekking tot hun geschiktheid om dat doel te bereiken heeft de belastingwetgever evenwel een zeer ruime beoordelingsvrijheid. Niet alleen ten aanzien van de beoordeling van wat in het algemeen belang is,[81] maar ook in de keus van de middelen om dit belang te dienen.[82] De beoordelingsruimte voor belastingwetgevers is echter niet onbeperkt, de grens ligt daar waar een redelijke grond voor de fiscale rechtsregel ontbreekt.[83]

- Het rechtsgeldigheidsvereiste behelst dat elke inmenging in het eigendomsrecht moet berusten op een wettelijke grondslag die voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar is (lawfulness). Aan deze toets op rechtsstatelijkheid voldoen de beleidsvarianten zonder meer. De waarborg van art. 1 EP brengt echter ook met zich mee dat een maatregel die het ongestoorde genot van eigendom aantast vergezeld moet gaan van procedurele garanties die een redelijke mogelijkheid bieden tot effectieve betwisting van de rechtmatigheid van de (rechts)regel.[84] Ten aanzien van materiële rechtsficties zoals het eigenwoningforfait acht de Hoge Raad evenwel het ontbreken van een tegenbewijsregeling niet in strijd met dit rechtsgeldigheidsvereiste.[85]
- De legitimiteitseis toetst of de maatregel een doelstelling van algemeen belang dient.[86] Belastingheffing wordt doorgaans geaccepteerd als legitiem doel, fiscale wetgeving vormt immers onderdeel van het sociale en economische beleid van nationale overheden.[87] Ook hier zijn geen problemen aanwezig.
- Tot slot vereist zowel het oogmerk als de structuur van art. 1 EP EVRM dat een aantasting van het eigendomsrecht door rechtsgeldig en legitiem gebleken fiscale rechtsregels een *fair balance* hanteert, een eerlijk evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de bescherming van het

[78] Daarbij gelden uiteraard waarborgen.
[79] Zie inzake box 3 o.m. HR 10 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1129, HR 14 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:816, HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963 en HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704.
[80] Hof Amsterdam 21 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2995 en Rb. Den Haag 5 januari 2026, ECLI:NL:RBDHA:2026:569
[81] EHRM 14 mei 2013, ECLI:CE:ECHR:2013:0514JUD00665291 (N.K.M.), par. 55.
[82] EHRM 26 juni 2012, ECLI:CE:ECHR:2012:0626JUD000930007 (Hermann), par. 74.
[83] EHRM 21 februari 1986, ECLI:CE:ECHR:1986:0221JUD000879379 (James), par. 46.
[84] EHRM 24 november 2005, ECLI:CE:ECHR:2005:1124JUD004942999 (Capital Bank AD).
[85] HR 2 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:964 (autokostenforfait), r.o. 2.4.4.
[86] Het bestaan van mogelijk lichtere alternatieve middelen is niet relevant.
[87] EHRM 21 februari 1986, ECLI:CE:ECHR:1986:0221JUD000879379 (James), par. 46.

eigendomsrecht van het individu.[88] Op stelselniveau ontbreekt deze eerlijke balans wanneer een fiscale rechtsregel leidt tot een buitensporige last. In casu wordt met het eigenwoningforfait een voordeel belast dat niet daadwerkelijk wordt genoten. Dat maakt ook het saldoforfait verdacht. De eigenwoningbezitter ontleent aan zijn vermogensvoorsprong weliswaar draagkracht, maar geen koopkracht. Het heffen van belasting over voordelen die niet daadwerkelijk zijn ontvangen is weliswaar een gebruikelijk rechtsgevolg van het hanteren van rechtsficties, maar deze situatie is bijzonder. De bijtelling is immers gebaseerd op de verhuuranalogie: een feitelijk niet bestaande situatie met gefingeerd ruilverkeer. Gezien de zeer ruime beoordelingsvrijheid die wordt gegund aan de wetgever zal evenwel ook dan het gegeven dat geheven wordt over inkomen dat niet feitelijk bestaat naar verwachting niet leiden tot het oordeel dat op stelselniveau het eigendomsrecht wordt geschonden.[89] Bij deze verwachting speelt de – al dan niet terechte – rechterlijke terughoudendheid een belangrijke rol. Vanuit het perspectief van artikel 1 EP EVRM kan het belasten van het veronderstelde naturavoordeel wel bezwaarlijk zijn wanneer een individuele woningbezitter door deze heffing tegen aanzienlijke liquiditeitsproblemen zou aanlopen met name - maar niet uitsluitend - in de situatie waarin geen of een lage eigenwoningschuld aanwezig is. Hoewel dit individu daadwerkelijk wordt geconfronteerd met wellicht aanzienlijke problemen, zal het aantonen van de aanwezigheid van een individuele buitensporige last lastig (zo niet onmogelijk) zijn gezien de zeer strenge criteria die daarbij worden gesteld door de Hoge Raad.[90] Het risico op deze mogelijke schending van art. 1 EP EVRM kan ook daarom beter worden voorkomen door in voorkomende gevallen maatwerk te leveren, onder meer met de faciliteiten opgenomen in de Invorderingswet 1990.

Samenvattend

Gezien het voorgaande en met inachtneming van de huidige stand van de jurisprudentie lijkt het fiscaal-juridische risico van een schending van het eigendomsrecht door introductie van de beleidsalternatieven gering. Verwacht wordt evenwel dat een groot aantal eigenwoningbezitters zich tot de rechter zal wenden inzake de op actuele cijfers gebouwde verhoging van de bijtelling. Het als oneerlijk ervaren daarvan betreft de legitimiteit.

Legitimiteitsrisico's

Mede gezien de traditionele terughoudendheid van de rechter wordt het fiscaal-juridische risico van de beleidsvarianten gering geacht. Deze inschatting staat los van de maatschappelijke legitimiteit van de voorstellen. Dit als rechtvaardig ervaren van het geactualiseerde saldoforfait wordt grotendeels bepaald door de (ervaren) afstand van deze fiscale rechtswerkelijkheid tot de empirische werkelijkheid. Wanneer rechtsregels afwijken van het als werkelijk ervaren inkomen past dat niet in het beeld dat belastingplichtigen hebben van een eerlijke heffing.[91] Dat leidt niet alleen tot verlies van vertrouwen maar ook tot verzet, o.m. door het aanspannen van gerechtelijke procedures. Vaak tonen dergelijke procedures ook de onbekendheid met achtergronden van rechtsregels zoals het forfait. Het huidige, lage eigenwoningforfait verklaart evenwel waarom eigenwoningbezitters weinig procederen over het reguliere tabelpercentage (0,35% van de WOZ-waarde), hoewel deze bijtelling gebouwd is op het poreuze fundament van de veronderstelde verhuuranalogie. Toch bleek zelfs dit lage forfait te botsen met de

[88] EHRM 5 januari 2000, ECLI:CE:ECHR:2000:0105JUD003320296 (Beyeler), par. 114.

[89] Vgl. Hof Amsterdam 21 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2995, r.o. 4.4.4 slot verwijzend naar HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, r.o. 5.4.8: de Hoge Raad rekent ook ongerealiseerde waardemutaties tot het werkelijk rendement in box 3. Zie ook *Kamerstukken II* 2025/26, 36 748, nr. 3, p. 35-37 en de Kamerbrief van 20 april 2026, 2026-0000107464.

[90] De lat voor het aantonen van een individuele buitensporige last is op (te) grote hoogte gelegd. Daarbij moet o.m. de volledige financiële situatie in aanmerking worden genomen. HR 14 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:816, r.o. 2.4.4.

[91] De maatschappelijke legitimiteit betreft niet alleen de perceptie van de door dit forfait tot stand gebrachte verdeling van lusten en lasten (distributieve rechtvaardigheid), maar ook de wijze waarop deze rechtsregel tot stand is gekomen en bekend gemaakt (procedurele rechtvaardigheid). Zie verder Dusarduijn 2015.

maatschappelijke legitimiteit in situaties waarin per saldo een bijtelling zou resteren door afwezigheid van aftrekbare financieringskosten. Voornoemde bijtelling is echter volledig in lijn met de bedoeling van de wetgever het hoofdverblijf te beschouwen als inkomensbron. De ophef over de afschaffing van het wetssystematisch onjuiste Hillen-instrument (art. art. 3.123a Wet IB 2001) toont zodoende dat de maatschappelijke aanvaardbaarheid van de belastbaarheid van eigen gebruik van woningen gering is. Ook op andere momenten is gebleken dat de maatschappelijke beleving van het woongenot als inkomsten in natura niet groot is.[92] De gedachte dat belasting geheven wordt over een voordeel dat niet daadwerkelijk wordt ontvangen botst met de visie op een eerlijke belastingheffing van veel belastingplichtigen.[93] Onderzoek toont bovendien dat de maatschappelijke legitimiteit van een forfaitaire heffingstechniek daalt indien sprake is van een doelmatigheidsmotief. Ook daarom kan worden verwacht dat de door de beleidsvarianten veroorzaakte hogere bijtelling zal leiden tot media-ophef en een stijging van het aantal procedures. Dat verwachte effect wordt deels veroorzaakt door de financiële realiteit. De sprong tussen het oude eigenwoningforfait en de beleidsvarianten is aanzienlijk: de ongecorrigeerde varianten kunnen immers leiden tot een vertienvoudiging van het als inkomen aangemerkte woongenot. Deze waarschijnlijk moeizaam te verteren consequenties vloeien evenwel voort uit de verhuuranalogie gehanteerd door de wetgever. Wellicht kan een geleidelijke stijging de ervaren oneerlijkheid matigen, dat is evenwel een politieke keuze.

Het voorgaande betekent dat de keuze voor een van de gepresenteerde beleidsvarianten hoge eisen stelt aan communicatie en onderbouwing. De (politieke) keuze om legitimiteitsrisico's tegemoet te treden door toepassing van niet-empirisch onderbouwde argumenten voor bestedingscorrecties of voorzichtigheidsmarges kent echter aanzienlijke nadelen. Het ontbreken van kwantitatief correcte aanknopingspunten om de omvang van dat voordeel op realistische, rechtvaardige en gerechtvaardigde wijze te bepalen is immers een essentieel struikelblok.[94] Wanneer overigens de eerder getoonde tabel met verschillen tussen de inkomensboxen wordt beschouwd, blijkt dat de optelsom van verschillen tussen het geactualiseerde forfait en de vastgoedbijtelling niet opzienbarend groot is. Overheveling van dit hoofdverblijf naar box 3 veroorzaakt in dat opzicht een minder grote wijziging dan menigeen vreest.

Een terzijde tot slot

Wanneer de inkomensgevolgen van een bijtelling gebaseerd op de actuele, werkelijke economische huurwaarde van de eigenwoning om politieke redenen onaanvaardbaar worden geacht, dient gekozen te worden voor een andere denkpiste dan de moeizame route van het naturavoordeel. Op dat moment lonkt defiscalisering[95] met gelijktijdige overheveling van de eigenwoningschuld naar het toekomstige werkelijke stelsel in box 3. Het volledig onbelast laten van het bezit van een eigen woning kent evenwel ook nadelen: de eigenwoningbezitter heeft immers een voorsprongpositie ten opzichte van de niet-bezitter met name door de mogelijkheden tot vermogensopbouw gedurende het bezit van de woning. Dit draagkrachtvoordeel zou in de heffing betrokken kunnen worden wanneer bij de vervreemding van deze woning herinvesteren ten behoeve van de eigen huisvesting niet langer benodigd is. Het aldus in de heffing betrekken van dit voordeel van de eigenaar is transparanter dan het samenstel van veronderstellingen van de verhuuranalogie dat niet volledig in staat blijkt om 'zoveel mogelijk' de veronderstelde inkomensrealiteit te weerspiegelen.

---

[92] Zo meldt een respondent op de enquête Vereniging Eigen Huis over de verhoging van het forfait per 1 januari 2014: 'De regel op zich is al waanzin. Ik heb een eigen huis en betaal dus voor de (huur)kosten die ik uitspaar omdat ik niet huur?'

[93] Zie Dusarduijn 2015 voor deze uitkomsten van empirisch onderzoek.

[94] Dat geldt ook ten aanzien van woningen in eigen gebruik in box 3. Vgl. Conclusie A-G Pauwels 6 september 2024, ECLI:NL:PHR:2024:916 en, daarmee instemmend, HR 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1788.

[95] Gedoeld wordt op volledige defiscalisering: zowel de bijtelling als de kostenaftrek wordt geschrapt met uitzondering van financieringskosten. Zuiver consumptieve geldleningen behoren immers ook tot de grondslag van box 3, ook na 2028.

Referenties

R.P. van den Dool, Belastingheffing over kapitaalinkomen bij natuurlijke personen (diss. Erasmus Universiteit Rotterdam) 2009

S.M.H. Dusarduijn, De vermogensrendementsheffing, Fed Fiscale Brochures 2010

S.M.H. Dusarduijn, De rechtsfictie in de inkomstenbelasting. De fiscale kleur van het alsof (diss. Tilburg University) 2015

T.C. Gerverdinck, Eigendomsgrondrecht en belastingen (diss. Universiteit van Amsterdam) 2020.

R.H. Happe, Fiscale discriminatie in 26 jaar rechtspraak van de Hoge Raad: een fiscaal en rechtsstatelijk debat, WFR 2014/1000.

P. Kavelaars, Eigen gebruik van een eigen (tweede) woning: geen inkomen, NLF Opinie 2026/1.

A.C. Rijkers en I.J.F.A. van Vijfeijken, Studiecommissie belastingstelsel, Continuïteit en Vernieuwing, Een visie op het belastingstelsel, 's-Gravenhage 2010, Bijlage 9.

Vereniging Belastingwetenschap, Ficties en forfaits in het belastingrecht 2014 (Geschrift 252).

"De wetenschap dat het goed is."

SEO Economisch Onderzoek doet onafhankelijk toegepast onderzoek in opdracht van overheid en bedrijfsleven. Ons onderzoek helpt onze opdrachtgevers bij het nemen van beslissingen. SEO Economisch Onderzoek is gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam. Dat geeft ons zicht op de nieuwste wetenschappelijke methoden. We hebben geen winstoogmerk en investeren continu in het intellectueel kapitaal van de medewerkers via promotietrajecten, het uitbrengen van wetenschappelijke publicaties, kennisnetwerken en congresbezoek.

SEO-rapport 2026-78
ISBN 978-90-5220-682-0

Informatie & Disclaimer
SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2026 SEO Amsterdam.
Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via secretariaat@seo.nl.

Roetersstraat 29
1018 WB, Amsterdam

+31 20 399 1255
secretariaat@seo.nl
www.seo.nl

seo • economisch onderzoek