

De eigenwoningregeling – een schreeuw om vereenvoudiging

Verslag van de debatmiddag van de Vereniging voor Belastingwetenschap over de eigen woning, gehouden op 24 maart 2022 in Den Haag.

1. Opening

Op 24 maart 2022 vond de debatmiddag van de Vereniging voor Belastingwetenschap over de eigen woning plaats. Nadat Essers¹ en Kavelaars² een aantal huishoudelijke mededelingen hebben gedaan, ging het wetenschappelijke gedeelte van start. Kavelaars introduceert de twee sprekers van de middag, Van den Berg³ en Van Vijfeijken⁴. Het huisvestingsbeleid stond ook als onderwerp op de oorspronkelijke agenda. Helaas was de komst van de spreker voor dat onderdeel getroffen door corona waardoor hij op het laatste moment moest afzeggen.

Kavelaars introduceert het onderwerp en haalt een recent onderzoek aan naar het woningtekort. In dat onderzoek worden vraagtekens gezet bij het kennelijke woningtekort van een miljoen woningen. De gemiddelde verkoopprijs van woningen ligt tegenwoordig op ruim vier ton. De prognoses geven aan dat de gemiddelde prijs dit jaar nog verder zal stijgen. Oorzaken van het woningtekort zijn onder andere de toenemende individualisering en de hoge vraag naar woningen. Kavelaars geeft het woord aan Van den Berg.

2. Technische complicaties van de eigenwoningregeling door Van den Berg

Van den Berg trapt af met een presentatie over de complexiteit van de huidige eigenwoningregeling. Van den Berg geeft een overzicht van de levensloop van de eigen woning, van uit huis gaan tot overlijden en alles daar tussenin. Ongeveer 75 procent van de mensen in Nederland heeft een eigen woning op dit moment, heeft een eigen woning gehad of is voornemens om een eigen woning binnenkort te kopen. Een groot deel van de Nederlanders heeft dus te maken met de eigenwoningregeling. Van den Berg had zijn eerste kennismaking van de eigenwoningregeling toen hij werkzaam was bij de Belastingdienst in de jaren 80 van de vorige eeuw. In die tijd waren kosten voor docenten van een werkkamer in huis aftrekbaar. Ambtenaren gingen naar de werkkamer toe om daadwerkelijk vast te stellen of die aftrekbare kosten niet te hoog waren vastgesteld. Later is Van den Berg landelijk coördinator geworden bij de Belastingdienst en heeft hij het toenmalige kenniscentrum eigen woning (thans Kennisgroep Onroerende zaken) opgezet. Ook na zijn vertrek bij de Belastingdienst is hij veel bezig geweest met de eigen woning.

Bij de introductie van de Wet IB 2001 en de eigenwoningregeling door de toenmalig staatssecretaris van financiën Vermeend, merkte Vermeend op dat deze nieuwe wetgeving de meeste belastingadviseurs brodeloos zou maken. Dat lijkt toch anders te hebben uitgepakt. Voordat Van den Berg dieper ingaat op de regeling van de eigen woning noemt hij nog een aantal interessante cijfers. De economische waarde van onze eigen woningen is ongeveer 1.800

¹ Hoogleraar belastingrecht Universiteit van Tilburg en voorzitter van de Vereniging voor Belastingwetenschap.

² Hoogleraar fiscale economie aan Erasmus Universiteit Rotterdam en penningmeester/secretaris van de Vereniging voor Belastingwetenschap.

³ Voorheen Erasmus Universiteit Rotterdam, partner in Duoberg Consultants.

⁴ Hoogleraar belastingrecht Tilburg University.

miljard euro. De eigenwoningschuld bedraagt ongeveer 750 miljard euro. Waar vaak aan voorbij wordt gegaan is de waarde van de kapitaalverzekeringen. Ongeveer acht jaar geleden heeft Van den Berg uitgerekend dat die ongeveer 380 miljard euro aan waarde vertegenwoordigen. Inmiddels zijn we acht jaar verder, maar sinds 2013 is er niks meer bijgekomen. Vooral nog schat hij dat 150 miljard euro aan kapitaalverzekeringswaardes beschikbaar is. Hij is dan ook van mening dat de schulden die nu voor 750 miljard euro in de boeken staan daarmee verminderd kunnen worden, wat een positieve impact heeft op de verhouding tussen de waarde van de woningen en de schuld. Ongeveer zes op de tien huishoudens heeft een eigen woning in Nederland. Eerder werd een percentage van 75 procent genoemd, dat is inclusief de mensen die ook voornemens zijn om een eigen woning te kopen of er een hebben gehad in het verleden. De eigen woning vormt ongeveer 57 procent van de bezittingen van de gemiddelde Nederlander. De eigen woning is dus waardevol in het bezit van de Nederlander.

Dan de eigen woning in de Wet IB 2001. De huidige wetgeving bedraagt vanzelfsprekend de regelgeving voor de huidige eigen woning, maar ook overgangsregelingen voor de wijzigingen in 2013. Daarnaast is er een Invoeringswet uit 2001 in de artikelen Akab t/m Akb. De huidige regeling kent 14 artikelen met 85 leden. Daarbij komt het overgangsrecht uit 2013, waarvoor 25 artikelen met 70 leden nodig zijn om uit te leggen wanneer dat recht van toepassing is. In 2021 zijn er bijna 200 gerechtelijke uitspraken gedaan die te maken hebben met de eigen woning (bron: rechtspraak.nl). Als docent bij de Register Belastingadviseurs heeft Van den Berg 32 filmpjes opgenomen om de eigenwoningregeling te kunnen uitleggen, zonder er al te diep op in te gaan. Dat is zorgelijk gezien het feit dat zoveel Nederlanders te maken hebben met de eigen woning.

In de politiek en allerlei andere instanties zijn deze zorgen ook gesignaleerd. Een aantal rapporten is samengesteld over dit onderwerp, waaronder het Panteia rapport. Van den Berg was zelf lid van de commissie die dit rapport schreef. In het rapport werd onder meer geconcludeerd dat de huidige eigenwoningregeling niet goed houdbaar, controleerbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is. Complexiteit belemmert de juiste toepassing van eigenwoningregeling en in het geval life events zich gelijktijdig voordoen of kort achter elkaar, neemt de complexiteit exponentieel toe. Dit rapport is eind 2019 aangeboden door de toenmalig staatssecretaris van Financiën aan de Eerste en Tweede Kamer.

Uit het rapport volgt onder meer dat met name het einde van het fiscaal partnerschap, zoals door een scheiding of overlijden, tot complexe gevoelens leidt bij zowel belastingadviseurs als hypotheekadviseurs. Hypotheekadviseurs voelen zich weleens onzeker over hun advies omtrent de eigen woning, namelijk in 55% van de gevallen, en nooit onzeker in 45% van de gevallen. Bij belastingadviseurs ligt dit anders, daar voelt 28% zich weleens onzeker en 72% voelt zich nooit onzeker. Van den Berg vond dit opmerkelijk en hij denkt dat de gemiddelde belastingadviseur zich misschien niet altijd bewust is van de ingewikkeldheid, terwijl de hypotheekadviseur daarin goed wordt opgeleid en bijgeschoold. De belastingadviseur is misschien wel onbewust onbekwaam op dit gebied, in tegenstelling tot de hypotheekadviseur die bewust onbekwaam is.

Een ander rapport is het SEO rapport. Dit rapport is gelijktijdig met het Panteia rapport aangeboden aan de Eerste en Tweede Kamer. Op basis van de literatuur is onduidelijk of de

eigenwoningregeling doeltreffend is. Uit een woningmarktmodel van de CPB volgt dat zonder fiscale subsidie in box 1 (saldo van renteaftrek en eigenwoningforfait) het eigen woning bezit 1,6 procentpunt lager zal liggen op lange termijn. Het geheel van de maatregelen leidt niet tot een consistent en helder eindbeeld voor de fiscale behandeling van de eigen woning, aldus het rapport. Dan is er nog het rapport Bouwstenen voor een beter belastingstelsel. Dit rapport is in mei 2020 aangeboden aan de Eerste en Tweede kamer door toenmalig staatssecretaris Vijlbrief. Het is een rapport van verschillende ministeries. De conclusie van het rapport is dat de huidige eigenwoningregeling ondoelmatig en ingewikkeld is. In het rapport wordt voorgesteld om de eigen woning naar box 3 te verhuizen.

Tot slot stipt Van den Berg een onderzoek van de Belastingdienst aan, dat in januari dit jaar is gepubliceerd. Dit onderzoek ging in op de kennis over de aftrekbare kosten bij de aankoop van een eigen woning en bij het aangaan van een eigenwoninglening en/of het oversluiten daarvan. De kennis over de gevolgen van het (ver)kopen van een huis en/of het oversluiten van een hypotheek is wisselend. Veel mensen geven aan onwetend te zijn hoe het precies zit en opvallend is dat veel burgers niet op de hoogte zijn van de kosten die je kunt aftrekken. Er zijn buiten de hiergenoemde rapporten nog vele andere rapporten en adviezen verschenen, onder andere vanuit de EU, het IMF en DNB. De rode draad is dat de renteaftrek van de eigen woning moet verdwijnen.

Van den Berg gaat in op een praktijkcasus. De casus beschrijft een stel dat huwt op huwelijkse voorwaarden in 1998 en direct een woning koopt. Jaren later renoveren zij deze woning. Op enig moment gaat het stel uit elkaar, vinden zij een nieuwe partner en wordt opnieuw een woning gekocht met de nieuwe partner. Fiscale aandachtspunten die worden gesignaleerd is dat bij huwen altijd gekeken moet worden wie eigenaar is van de woning. Voor 2013 was het mogelijk om hypotheekrente af te trekken op een aflossingsvrije lening. Om aftrek te kunnen claimen ten aanzien van de financiering na 2013 is vereist dat financiering plaatsvindt middels een annuïtaire lening die in minder dan 360 maanden wordt afgelost. Bij verkoop van de woning is de boekwinst op de woning de opbrengst van de woning minus de schuld die er is. Dit is de eigenwoningreserve, welke bij scheiding aan beiden wordt toebedeeld naar ratio waarvan zij eigenaar waren van de verkochte woning. Beide ontvangen tevens een aflossingsstand voor het deel dat ziet op een annuïtaire lening. De eigenwoningreserve heeft een termijn van drie jaren, daarna vervalt de reserve. Indien sprake was van een kapitaalverzekering bij de oorspronkelijke financiering van het eerste huis, moet worden bekeken of die verzekering is gekoppeld aan de eigen woning. In het geval wordt besloten door de nieuwe partner om in de nieuwe woning een praktijk aan huis te beginnen, dan wordt een deel gebruikt voor terbeschikkingstelling aan de onderneming van de partner en verhuist dat deel daarmee naar box 3. De financiering gaat dan ook mee voor dat deel.

De conclusie van dit alles is dat de regeling ondoelmatig is, te ingewikkeld en niet goed controleerbaar. De Kamer doet hier echter niks mee. In de verkiezingsprogramma's van de ChristenUnie en GroenLinks zijn onderdelen van de aangeboden rapporten overgenomen. De VVD en CDA willen niets wijzigen aan de regeling. D66 wil de renteaftrek afschaffen, maar de woning wel in box 1 laten. PvdA en de PVV willen de woning in box 1 behouden. De SP heeft

niks opgenomen over de eigen woning. Door een deelnemer in het publiek wordt aangevuld dat in het programma van het CDA de optie tot defiscalisering van de eigen woning wordt benoemd.

In het regeerakkoord staat niets over de fiscale positie van de eigen woning. Kamerlid Hoekstra heeft aangegeven dat bij de onderhandelingen is afgesproken om vooralsnog niets te doen met de eigen woning. Van het huidige kabinet kunnen we derhalve niets verwachten, aldus Van den Berg. De regeling blijft daarmee voor de burger onbegrijpelijk. Voor de adviseur is het ook deels onbegrijpelijk, terwijl als adviseur wel een zorgplicht geldt. Voor hypotheekadviseurs zijn hier al veel uitspraken over te vinden. Dergelijke uitspraken worden gedaan door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), daar procedeert men over een advies van een hypotheekadviseur. Voor de belastingdienst is de regeling lastig te controleren en te handhaven. De rechterlijke macht wordt naar het oordeel van Van den Berg te zwaar belast met uitspraken die niet nodig zouden zijn als er eenvoudiger regelgeving zou zijn.

In de zaal wordt de vraag gesteld wat het oordeel is van de burger over de regeling. Uit het Panteia rapport blijkt dat de burger het lastig vindt. Bij verhuizing, verbouwing, echtscheiding of overlijden haakt de burger af en kunnen ze doorgaans zelf de aangifte niet meer doen. Vanuit de zaal wordt voorts gevraagd of de burger zich laat leiden hierdoor op het moment van het kopen van een eerste huis. Volgens Van den Berg is dat niet zo. In de zaal wordt voorts gesteld dat de ingewikkelde wetgeving derhalve niet leidt tot vraagvermindering. Van den Berg is niet bekend met onderzoek naar dit causale verband. Door een aanwezige wordt gesteld dat de burger wellicht gebaat zou zijn met een programma waaruit de juiste berekening zou volgen en wordt hardop afgevraagd of dit niet mogelijk zou zijn. Van den Berg is niet bekend met dit soort programma's. Volgens een andere aanwezige maakt het overgangsrecht het te ingewikkeld om dit alles in een programma te vangen.

Kavelaars vraagt zich af of er is gekeken naar omringende landen en hoe het daar zit. Nederland is een van de weinige landen met aftrekbare rente bij de eigen woning. In Duitsland kent men het systeem van bouwsparen, dat is in Nederland afgeschoten. Het ingewikkelde systeem dat we kennen in Nederland leidt tot een eigenwoningbezit van omstreeks 60 procent. Omringende landen hebben echter een vergelijkbaar percentage, terwijl die landen een eenvoudiger systeem kennen, aldus Van den Berg.

3. De plaats van de eigen woning in de inkomstenbelasting door Van Vijfeijken

Van Vijfeijken begint met een historisch overzicht van de eigenwoningregeling. De woning zit in de inkomstenbelasting vanwege de hypotheekrenteaf trek en het stimuleren van het eigenwoningbezit. De woning wordt echter al langer belast, het is immers een kenmerk van welstand dat objectief waarneembaar is. In de Wet IB 1914 werd de huurwaarde van de eigen woning belast en die was 4 procent. De onderhoudskosten waren aftrekbaar en de hypotheekrente was als persoonlijke verplichting aftrekbaar.

In 1941 is het belasten van de werkelijke huurwaarde geïntroduceerd. Dat is de waarde waarop het pand op de vrije markt verhuurd kon worden. Aftrekbaar onder die regeling waren de onderhoudskosten, afschrijvingen die werden gesteld op 10 procent en de kosten van de geldlening. Dit leidde tot een hoop geschilpunten. Wat zijn onderhoudskosten, wat zijn

verbeterkosten? In 1971 is het huurwaardeforfait ingevoerd. Daarbij is uitgebreid gediscussieerd over de plek van de woning in de inkomstenbelasting. Die discussie is eigenlijk nooit beslecht. Een eigen woning is deels belegging en deels consumptie, maar hoe moet je daar rekening mee houden in de inkomstenbelasting? In 2015 heeft Dusarduijn uitgebreid vastgelegd in haar proefschrift hoe men tot het netto huurwaardeforfait komt.⁵ Dit kwam uit op een huurwaarde van een eigen woning van ongeveer 1 procent. Geleidelijk is dit tot 1990 ongeveer gestegen naar iets meer dan 2 procent. De huurwaarde werd genomen van 60 procent van de waarde van de woning. Het consumptieve aspect is daarin verdisconteerd.

In 2001 is de eigen woning terecht gekomen in box 1. De reden voor de plaatsing in box 1 is om de hypotheekrenteaftrek veilig te stellen. Gaandeweg is de regeling ingeperkt, dat heeft geleid tot de onbegrijpelijke wetgeving. Tegenwoordig geldt de aftrekbeperking van dertig jaar. Daarnaast geldt de aflossingseis. Ook is er een bijleenregeling. De Wet Hillen is vervolgens geïntroduceerd en vervolgens weer afgebouwd. Dat is allemaal geknutsel aan de regeling om deze steeds verder in te perken. Het percentage van het eigenwoningforfait is inmiddels veel lager geworden. Dat komt onder andere door de introductie van de Wet WOZ, waarbij de WOZ-waarde als uitgangspunt werd gebruikt. Voorts ging het aftrekpercentage naar beneden, toen is het forfaitpercentage eveneens naar beneden gebracht. Deze wijzigingen staan los van enige theoretische achtergrond. Dan is er ook nog de zogenoemde villabelasting. Op een gegeven moment neemt de huurwaarde van een woning niet meer toe, daarom was het percentage van het eigenwoningforfait oorspronkelijk afgetopt. Die aftopping is inmiddels vervallen, woningen boven een miljoen worden in de huidige regeling zwaarder belast.

Het budgettaire beslag van de eigenwoningregeling neemt langzaam af. Dat komt door de daling van de hypotheekrente en de aflossingseis die sinds 2013 geldt. SEO heeft uitgerekend dat vanaf 2044 het eigenwoningforfait de schatkist per saldo geld op zal leveren, onder andere vanwege de verplichtte aflossingseis. Bij wijziging van de regeling is hoe dan ook een lange adem nodig, aldus Van Vijfeijken.

Heffen over het eigen gebruik van de woning is altijd vanzelfsprekend geweest. Waarom het eigen gebruik belast moet worden in de inkomstenbelasting is de vraag volgens Van Vijfeijken. Als je in een pand woont geniet je de huur in natura. Maar van huur in natura kan een mens geen boodschappen doen, aldus Van Vijfeijken. Naar haar mening behoort het voordeel dan ook niet thuis in de inkomstenbelasting, want het genereert geen inkomsten. Het systeem van de inkomstenbelasting is een heffing naar draagkracht en veronderstelt deelname aan het economische verkeer. Inkomsten die opkomen in de privésfeer worden niet belast in de inkomstenbelasting. Dat is bijvoorbeeld zichtbaar in box 3 bij de goederen in eigen gebruik, die zijn vrijgesteld. Dan is de hoofdregel kennelijk dat deze goederen belast zijn, terwijl eigen goederen überhaupt niet in de inkomstenbelasting behoren. Dat is dan ook het probleem van box 3 volgens haar. Box 3 is deels geënt op het oude regime van inkomsten uit vermogen en deels op de vermogensbelasting die in 2001 is afgeschaft. Het is deels een vermogensbelasting in een inkomstenbelasting. Als het wordt gezien als vermogensbelasting, dan kan je ook de consumptiegoederen in de heffing betrekken. In een inkomstenbelasting is dat juist niet het

⁵ S.M.H. Dusarduijn, De rechtsfictie in de inkomstenbelasting, diss Tilburg University, 2015, par. 2.5

geval. De wet zelf is niet consequent. Daarom is het moeilijk om te bepalen waar goederen in eigen gebruik, ruimer dan de eigen woning, thuishoren.

Van den Berg noemde al een hoop rapporten over de eigen woning. Samenvattend komen alle rapporten ongeveer tot dezelfde oplossing, namelijk het overhevelen van de eigen woning naar box 3. Dit kan gefaseerd, ineens met een hoge vrijstelling of een eigen forfaitair rendement. In sommige voorstellen worden gezegd dat de lening meegaat naar box 3, andere zeggen dat die wel in box 1 kan blijven. In de praktijk gebeurt er echter niks met die rapporten.

In de visie Van Vijfeijken moet de eigen woning uit de inkomstenbelasting worden gehaald. Van Vijfeijken is voorstander van het geheel defiscaliseren. Eigen gebruik levert immers geen draagkrachtvermeerdering. Daarnaast is bij de eigen woning geen sprake van mogelijkheid tot alternatieve aanwending. Uiteindelijk moet de winst die behaald wordt op de woning wel een keer belast worden. Van Vijfeijken is daarom van mening dat we voor de eigen woning naar een vermogenswinstbelasting moeten. Pas op het moment dat je de woning verkoopt en het geld in handen krijgt moet de winst daarop worden belast.

In de zaal ontstaat een discussie over hoe dit systeem zou werken. Als je in de markt blijft moet je de vermogenswinst niet belasten in de visie van Van Vijfeijken, waarvoor een soort eigenwoningreserve in het leven zou moeten worden geroepen. Vermogensverliezen moeten in een dergelijk systeem aftrekbaar zijn. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat Van Vijfeijken stelt dat een eigen woning geen draagkrachtvermeerdering oplevert, maar met de eigen woning wordt wel huur bespaard volgens de deelnemer. Van Vijfeijken bevestigt dit, maar stelt dat je van die bespaarde huur geen belasting kan betalen. Van Vijfeijken benadrukt dat het haar gaat om het punt dat van een eigen woning met een huurwaarde, terwijl je verder geen inkomen hebt, je alsnog geen belasting kan betalen omdat er geen cash voorhanden is. De huurder die geen inkomen heeft, moet wel de huur betalen, wordt vanuit de zaal geroepen. Het punt van Van Vijfeijken blijft dat het inkomen in natura geen draagkrachtvermeerdering oplevert waarover je inkomstenbelasting kan heffen. Dat zit anders bij een vermogensbelasting omdat dan over het vermogen zelf wordt geheven en niet over de inkomsten.

In de zaal wordt de vraag gesteld hoe dit zou uitwerken als je een echtpaar bent en een van de twee overlijdt. Moet er op dat moment worden afgerekend? En hoe zou dit samenlopen met erfbelasting? Is er geen sprake van dubbele heffing? Van Vijfeijken denkt dat er inderdaad moet worden afgerekend bij overlijden. Dan is er ook erfbelasting verschuldigd. De afrekening over de waardevermindering van de woning voor de inkomstenbelasting vindt plaats bij de erflater en de waarde van de woning wordt met erfbelasting belast bij de verkrijger. Dit is geen dubbele heffing. De heffing over de waardevermindering bij de erflater is immers een uitgestelde heffing, vergelijkbaar met de huidige aanmerkelijkbelangheffing.

Benadrukt vanuit de zaal wordt dat door het bezitten van een eigen woning elke maand huur wordt bespaard. Die besparing moet worden meegenomen in de berekening volgens de deelnemer. Hierop wordt vanuit de zaal genuanceerd dat de eigen woning ook kosten met zich brengt. Een deelnemer betwist de kwalificatie van de eigen woning als consumptiegoed. Immers de eigen woning slijt niet in de mate waarin bijvoorbeeld een auto dat doet. Van Vijfeijken

herhaalt haar standpunt dat in een inkomstenbelasting goederen in eigen gebruik niet thuishoren. Het genereert geen inkomen waaruit je belasting kan betalen, het levert geen draagkracht op. In een vermogensbelasting is dat anders. De vraag is dan nog wel wat er moet worden gedaan met de eigen woning in de vermogensbelasting. Dat goed is immers niet alternatief wendbaar. Van Vijfeijken is niet tegen heffing over consumptiegoederen of over de waardestijging van woningen, maar het moet wel op een goede manier gebeuren.

Over het belasten van de vermogensaanwas van de eigen woning wordt gevraagd hoe moet worden omgegaan met de rentebetalingen en onderhoudskosten. Van Vijfeijken erkent dat het berekenen van de precieze waardestijging die je hebt genoten op de woning ingewikkeld is. Er moet bijvoorbeeld ook een onderscheid worden gemaakt tussen onderhoudskosten en verbeteringskosten.

Tot slot wordt door een aanwezige nog opgemerkt dat een groot deel van de problemen met de eigenwoningregeling zijn ontstaan doordat er in de loop van de tijd veel veranderingen zijn geweest in de regeling, waarvoor telkens is voorzien met overgangsrecht. De kwaliteit van de fiscale wetgeving wordt op een negatieve manier beïnvloed door die vele wijzigingen. De vraag is dan ook of de wetgeving niet beter kan blijven zoals het nu is tot 2044. Op dat moment zal de totale opbrengst van de eigenwoningregeling positief zijn voor de schatkist en kan de regeling dus zonder al te veel pijn voor belastingplichtigen worden afgeschaft.

4. Stellingen

Ter afsluiting legt Kavelaars een aantal stellingen voor waarop de sprekers en het publiek kunnen reageren. De eerste stelling luidt dat het woningtekort het beste kan worden aangepakt door een andere fiscale behandeling van wonen. Van den Berg vindt de stelling te kort door de bocht. De eerste vraag die volgens hem gesteld moet worden is of we het fiscale woningbezit fiscaal willen bevorderen. Als het antwoord nee is, dan is deze stelling onjuist. Als het antwoord ja is, dan moet worden gekeken hoe dit kan worden bewerkstelligd. Van den Berg heeft aarzeling of het bezit fiscaal gestimuleerd moet worden. Gevoelsmatig denkt Van Vijfeijken dat de fiscale behandeling geen invloed kan hebben op het woningtekort. Vanuit de zaal wordt benoemd dat het effect van de fiscale regelgeving beperkt lijkt te zijn op het eigenwoningbezit.

De tweede stelling ziet op ingrijpen aan de huurkant - huren moet goedkoper worden. Deze stelling raakt meer aan het huisvestingsbeleid. Een onderwerp dat, door de ziekte van de spreker, onbesproken is gelaten deze middag. Van den Berg merkt op niet expliciet in te kunnen gaan op de stelling, maar merkt wel op dat de eis die veel gemeentes nu kennen dat in een woning zelf gewoond moet worden, enigszins lijkt te helpen.

De derde stelling luidt dat de loan-to-value ratio verlaagd moet worden van 100 naar 90 procent. Van den Berg voelt hier niet veel voor. In eerste plaats maken we op dit moment gebruik van artikel 4 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. In dat artikel is afgesproken dat financiering verstrekt wordt met verplichte aflossing tot 50 procent van de aankoopprijs van de woning op dat moment. Daarnaast ligt het anders in bijvoorbeeld het systeem van bouwsparen zoals Duitsland dat kent. In dat geval kan je namelijk makkelijker financieren omdat je al via bouwsparen iets opbouwt. Daarbij is het zo dat als je in Duitsland een bedrag hebt gespaard via

bouwsparen, de overheid een woning garandeert. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat tegen een dergelijke lagere loan-to-value ratio ook niet kan worden opgespaard als wordt geconstateerd dat de woningprijzen ook komend jaar weer meer dan 10 procent stijgen.

De vierde stelling raakt aan hetgeen al eerder is besproken en luidt dat de eigen woning naar box 3 moet. Van den Berg is van mening dat de eigen woning in ieder geval uit box 1 moet. Waar het dan wel heen moet, laat hij in het midden. Box 3 is een optie, maar ook een aparte box is denkbaar. Stel de eigen woning gaat naar box 3, dan moet het volgens Van den Berg een bepaalde vrijstelling moeten hebben en de schuld zou ook mee moeten. Van Vijfeijken staat open voor het idee van een aparte box voor de eigen woning.

De vijfde stelling gaat verder in op de presentatie van Van Vijfeijken en stelt dat de boekwinst bij de verkoop van een woning belast moet worden middels een zogenoemde vermogensaanwasbelasting; de stelling gaat echter uit van een vermogenswinstbelasting met een 'reserve' bij aankoop van een nieuwe woning vergelijkbaar met de herinvesteringsreserve. Van den Berg is van mening dat het niet gewenst is om dit pas aan het einde van de rit te belasten. Van Vijfeijken is van mening dat de vermogensopbouw die in de woning zit uiteindelijk belast moet worden. Dat kan op het einde van de rit, maar de perceptie bestaat dat op dat moment sprake is van dubbele belasting. Een ander alternatief is een vermogensbelasting voor de woning waarbij elk jaar moet worden afgedragen.

5. Afsluiting

De debatmiddag wordt afgesloten. Kavelaars dankt de sprekers voor hun bijdragen en het publiek voor hun inbreng.