

De eigen woning

Fiscale Brochures

Redactie:

Prof.dr. A.C. Rijkers

Prof.dr. R.M. Freudenthal

Prof.mr. S.C.W. Douma

drs. J.E. van den Berg
E.G. Hoepelman LLM MSc

De eigen woning

5e druk

 Wolters Kluwer

Deventer – 2018

Omslagontwerp: Bert Arts BNO

Samensteller(s) en uitgever zijn zich volledig bewust van hun taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kunnen zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuistheden die eventueel in deze uitgave voorkomen.

ISBN 978 90 13 14544 1 (paperback)

ISBN 978 90 13 14545 8 (E-book)

NUR 826-603

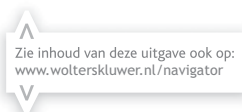
© 2018, Wolters Kluwer, Deventer

Alle rechten in deze uitgave zijn voorbehouden aan Wolters Kluwer. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wolters Kluwer.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h t/m 16m Auteurswet 1912 jo. Besluit van 27 november 2002, *Stb.* 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht te Hoofddorp (Postbus 3051, 2130 KB).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor gevolgen hiervan.

Het complete productaanbod vindt u in de online webshop: www.wolterskluwer.nl/shop.



NAVIGATOR

VOORWOORD

De invoering van de Wet IB 2001 betekende een ingrijpende wijziging van zowel de omvang, de inhoud, als de structuur van de Wet IB 1964. Het bijbehorende overgangsrecht is op onderdelen lastig te doorgronden. De behandeling in het parlement neemt alleen al vele duizenden pagina's in beslag. Daarna heeft de Staatssecretaris van Financiën tientallen (verzamel)besluiten en toelichtingen moeten geven over de verdere inhoud van de begrippen uit de wet en de bedoeling van de wetgever. Inmiddels speelt de rechter ook een aardig woordje mee met de jurisprudentie rond de eigen woning. Zo verschijnen er maandelijks acht tot tien uitspraken die met de eigen woning te maken hebben. Deze worden veelal weer becommentarieerd, zodat een uitvoerige beschrijving van de bepalingen die betrekking hebben op de eigen woning noodzakelijk is.

Op 1 januari 2013 is een ingrijpende wijziging ingegaan met betrekking tot de aftrek van de hypotheekrenteaftrek en de afschaffing van de kew, sew en bew. In de jaren 2013 t/m 2017 zijn er weer vele besluiten, codificeringen en toelichtingen van de fiscale regelgeving rond de eigen woning verschenen. Met het aantreden van Rutte III liggen er ook weer veel aanpassingen in het verschiet. Vanaf 2019 wordt 'Hillen' uitgefaseerd en wetsvoorstellen voor versnelde afbouw van de '0,5%' en verlaging van de tabeltarieven in box 1 zullen op Prinsjesdag 2018 aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

In deze brochure is een belangrijk deel van de besprekingen in het parlement met de toelichting van de staatssecretaris en de bestaande en nieuwe jurisprudentie samengebracht. Op deze manier ontstaat een inzichtelijk geheel van de fiscale aspecten rond de eigen woning.

Bij het aanbieden van het wetsvoorstel Inkomstenbelasting 2001 aan de Tweede Kamer heeft de toenmalig staatssecretaris Vermeend gezegd dat zijn wetsvoorstel vele belastingadviseurs werkloos zou maken. Deze brochure bewijst zijn ongelijk.

31 januari 2018

Jelle van den Berg, Berkel en Rodenrijs

Eric Hoepelman, Weelde (B)

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord / V

Lijst van gebruikte afkortingen / XI

HOOFDSTUK 1

Inleiding / 1

- 1.1 De ontwikkelingen op de woningmarkt / 1
- 1.2 Het kabinetsbeleid / 2
- 1.3 De klant en zijn eigen woning / 3
- 1.4 Het vermogen in de eigen woning / 5
- 1.5 De verantwoordelijke minister / 7

HOOFDSTUK 2

Inkomstenbelasting / 9

- 2.1 Inleiding / 9
- 2.2 Box 1: Belastbaar inkomen uit werk en woning / 9
- 2.3 Fiscale aspecten rondom de eigen woning / 10
 - 2.3.1 Het begrip 'eigen woning' in de inkomstenbelasting / 11
 - 2.3.2 Verhuizing / 25
 - 2.3.3 Werken vanuit de eigen woning / 35
- 2.4 Inkomsten uit de eigen woning / 37
 - 2.4.1 Eigenwoningforfait / 38
 - 2.4.2 Tijdelijke verhuur / 38
 - 2.4.3 Permanente verhuur (kamerverhuurvrijstelling) / 39
 - 2.4.4 Indexering / 40
- 2.5 Aftrekbare kosten eigen woning / 40
 - 2.5.1 Inleiding / 40
 - 2.5.2 Moment van aftrek / 41
 - 2.5.3 Rente moet drukken / 43
 - 2.5.4 Rente van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld / 54
 - 2.5.5 Kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld / 55
 - 2.5.6 Bouwrente / 55
 - 2.5.7 Periodieke betalingen van rechten van erfpacht, opstal of beklemming / 56
 - 2.5.8 Eigenwoningreserve / 56
 - 2.5.9 Renteaftrek voor een verbouwing / 63

2.5.10	Renteaftrek bij een nieuwbouwwoning / 66
2.5.11	Gemengde leningen / 70
2.5.12	Inkortingsregeling / 70
2.5.13	Vooruitbetaalde rente / 73
2.5.14	Overzicht aftrekbare kosten / 75
2.6	Bijtelling eigenwoningforfait en beperking aftrek kosten eigen woning / 77
2.6.1	Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld / 77
2.6.2	Beperking hypotheekrenteaftrek hogere inkomens / 79
2.7	Fiscale wijzigingen rond de eigen woning sinds 2013 / 81
2.7.1	Dertigjaarsperiode renteaftrek / 81
2.7.2	Eigenwoningschuld vanaf 2013 / 82
2.7.3	Bijleenregeling en de nieuwe regels / 82
2.7.4	Aflossingsplicht / 83
2.7.5	Bijzondere situaties / 93
2.7.6	Overgangsrecht / 96
2.7.7	Ten slotte / 101
2.8	Andere fiscale aspecten rondom de eigen woning / 102
2.8.1	Monumentenpanden / 102
2.8.2	'Blok-hypotheek': extra lening ter verlaging woonlasten / 105
2.9	Bestaande kapitaalverzekeringen en bankspaarproducten / 105
2.10	Kapitaalverzekering eigen woning / 106
2.10.1	Algemene vereisten / 106
2.10.2	Fictieve uitkering / 107
2.10.3	De omvang van het voordeel / 109
2.10.4	De vrijstelling bij de berekening van het voordeel uit de KEW / 110
2.10.5	Berekening rente-element bij toepassing vrijstelling / 114
2.10.6	Omzetting van kapitaalverzekeringen eigen woning / 114
2.10.7	KEW en verhuizing / 115
2.10.8	Overgang polis van box 1 naar box 3: versoepelingsregeling / 115
2.10.9	Overgang polis van box 3 naar box 1: verhuisregeling / 116
2.10.10	KEW en echtscheiding / 117
2.10.11	Het premiedepot / 117
2.11	Overgangsrecht naar Wet IB 2001 / 117
2.11.1	Overgang van box 3 naar box 1 / 119
2.11.2	Polissen die al bestonden op 14 september 1999 / 119
2.11.3	Op 31 december 2000 bestaande polissen en de imputatieregeling / 119
2.12	Bankspaarproducten / 120
2.12.1	BEW en SEW / 121
2.12.2	Voorwaarden SEW en BEW / 122
2.12.3	Vrijstellingen / 125
2.12.4	Fictieve uitkering / 128
2.12.5	Uitruil en inbreng SEW/BEW en KEW / 128
2.12.6	Inbreng van een gewone spaarrekening of gewoon beleggingsrecht / 129
2.12.7	KEW/SEW/BEW en erfbelasting / 129
2.12.8	Overeenkomsten tussen KEW en SEW/BEW / 130
2.13	Echtscheiding na 31 december 2012 en een bestaande KEW, SEW of BEW / 130

- 2.14 Verschillen tussen KEW, SEW en BEW / 131
- 2.15 Wijzigingen KEW, BEW, SEW onder overgangsrecht / 132
- 2.16 Partnerregeling / 134
 - 2.16.1 Inleiding / 134
 - 2.16.2 Het partnerbegrip / 135
 - 2.16.3 Toerekening van inkomen aan partners / 136
 - 2.16.4 Gewezen partners / 138
 - 2.16.5 Overgangsrecht / 139
 - 2.16.6 Einde partnerschap / 139

HOOFDSTUK 3

Successiewet 1956 / 141

- 3.1 Waardering / 141
 - 3.1.1 Eigen woning / 141

HOOFDSTUK 4

Overdrachtsbelasting / 143

- 4.1 Belastbaar feit / 143
 - 4.1.1 Juridisch eigendom / 143
 - 4.1.2 Economisch eigendom / 144
 - 4.1.3 Beperkte rechten / 145
- 4.2 Vrijgestelde verkrijgingen / 145
- 4.3 Heffingsgrondslag / 146
 - 4.3.1 Verkoop 'vrij op naam' / 146
 - 4.3.2 'Kort' op elkaar volgende verkrijgingen / 146
- 4.4 Tarief / 147
- 4.5 Samenloop met Successiewet / 149
 - 4.5.1 Schenkbelasting / 149
 - 4.5.2 Erfbelasting / 149
- 4.6 Vrijstellingen / 149
- 4.7 Formele aspecten / 150
 - 4.7.1 Belastingplichtige / 150
 - 4.7.2 Aangifte en betaling / 150

HOOFDSTUK 5

Wet waardering onroerende zaken / 153

- 5.1 Inleiding / 153
- 5.2 Waardebepaling / 154
 - 5.2.1 Algemeen / 154
 - 5.2.2 Waardebegrippen / 155
- 5.3 Waardepeildatum (en toestandsdatum) / 158
- 5.4 Wijziging in de onroerende zaak / 159
- 5.5 Waardevaststelling / 159

- 5.6 Basisregistratie / 160
- 5.7 Herzieningsbeschikking / 161
- 5.8 Bezwaar en beroep / 161
- 5.9 Belanghebbende / 161
- 5.10 WOZ is openbaar / 162
- 5.11 Jurisprudentie / 163
 - 5.11.1 Inleiding / 163
 - 5.11.2 Objectieve factoren die tot waardevermindering kunnen leiden / 164
 - 5.11.3 Persoonlijke factoren / 165
 - 5.11.4 Onderdeel van een woning of zelfstandig object? / 166
- 5.12 Waarderingskamer / 166
 - 5.12.1 Inleiding / 166
 - 5.12.2 Taken / 166

HOOFDSTUK 6

Onroerendezaakbelasting / 169

- 6.1 Inleiding / 169
- 6.2 Belastbaar object / 169
- 6.3 Belastingsubject / 169
- 6.4 Vrijstellingen / 170
- 6.5 Tarieven / 170

HOOFDSTUK 7

Btw / 173

- 7.1 Inleiding / 173
- 7.2 Levering van een gebouw / 173
- 7.3 Bouwterrein / 173
- 7.4 De tijdstippen van levering / 174
- 7.5 Belaste levering op verzoek / 175

Trefwoordenregister / 177

LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN

AWR	Algemene wet inzake rijksbelastingen
BEW	beleggingsrecht eigen woning
BEWS	bestaande eigenwoningschuld
BNB	Beslissingen Nederlandse belastingrechtspraak
BW	Burgerlijk Wetboek
dga	directeur-groootaandeelhouder
EWf	Eigenwoningforfait
EWR	Eigenwoningreserve
HR	Hoge Raad
Invoeringswet Wet IB 2001	Invoeringswet Wet inkomstenbelasting 2001
KEW	kapitaalverzekering eigen woning
MvA	memorie van antwoord
MvT	memorie van toelichting
NHG	Nederlandse Hypotheekgarantie
OZB	onroerendezaakbelasting
SEW	spaarrekening eigen woning
Stb.	Staatsblad
SvN	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
SW 1956	Successiewet 1956
V-N	Vakstudie Nieuws
V-N BP	Vakstudie Nieuws, speciale nummers rond de invoering van de Wet IB 2001
VVE	Vereniging van Eigenaren
Wet IB 1964	Wet op de inkomstenbelasting 1964
Wet IB 2001	Wet inkomstenbelasting 2001
Wet WOZ	Wet waardering onroerende zaken

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De Nederlandse overheid ziet de woningmarkt als een publiek belang. Zo intervenueert de overheid op veel terreinen van de woningmarkt. Denk hierbij aan maatregelen rond de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, isolatie of huurregulatie.

De afgelopen dertig jaar is er op de woning- en hypotheekmarkt veel gebeurd. Het aantal woningen is, in lijn met de groei van de bevolking en van het aantal huishoudens, sterk toegenomen (van 5 miljoen woningen in 1980 naar ruim 7,6 miljoen in 2014). Het aandeel van de koopwoningen is gestegen van 40% in 1982 naar ruim 60% in 2015.¹ In Europa is ongeveer tweederde van het aantal huishoudens in het bezit van een eigen woning. Nederland bevindt zich dus met 60% eigenwoningbezit onder dit Europese gemiddelde. Spanje is met 82% koploper (2013). De overheid heeft met het eigenwoningregime, waaronder de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningbezit altijd willen stimuleren.

De eigen woning staat niet op zichzelf. De reserves in de eigen woning komen op enig moment beschikbaar. Door de afnemende financiële zekerheden rond de AOW en het pensioen zal de woning steeds meer een bewuste oudedagsvoorziening moeten worden.

1.1 De ontwikkelingen op de woningmarkt

De invoering van de hypotheekrenteaftrek moest het ook voor lagere inkomensgroepen en starters gemakkelijker maken om een eigen woning aan te schaffen. Jarenlang heeft dit fiscaal gunstige beleid rond de eigen woning er inderdaad voor gezorgd dat er meer woningen werden gekocht. In 1995 werden er 154.568 woningen gekocht en in 2007 is dit gestegen naar ruim 200.000.

Na 2007 zien we een verslechtering van de doorstroming op de woningmarkt. De consumenten waren door de economische recessie onzeker over hun (financiële) toekomst en, mede door de hoge huizenprijzen, stelden zij hun verhuisplannen uit. Werden er in 2008 ruim 182.000 bestaande woningen verkocht, in 2012 waren dat er nog maar 120.000.

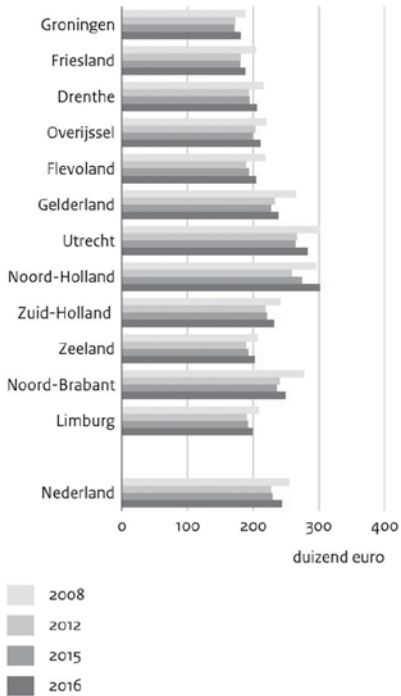
Als gevolg van deze dalende vraag zijn de huizenprijzen ook gaan dalen; de gemiddelde huizenprijs is tussen 2008 en 2012 met 15% gedaald. Verkochte bestaande koopwoningen waren in juli 2012 zelfs 8% goedkoper dan in juli 2011. Dit is de grootste prijsdaling in een jaar tijd sinds de start in 1995 van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen. In 2013 zijn de prijzen gestabiliseerd en sinds medio 2014 stijgt de gemiddelde huizenprijs weer.

1 Wonen in beweging, WOon 2015, p. 25.

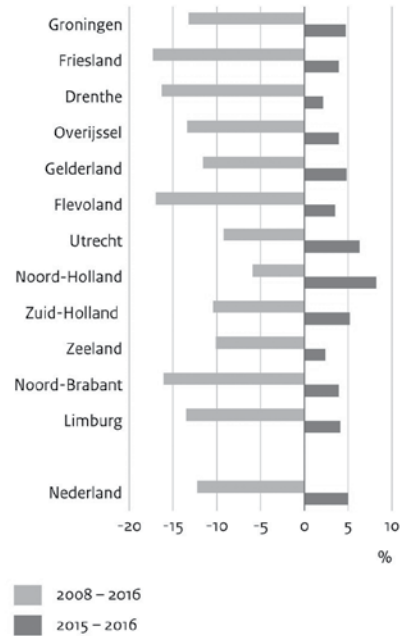
Figuur 1

Prijs van woningen per provincie

Gemiddelde verkoopprijs



Verandering prijsindex (PBK-waarde)



Bron: CBS/Kadaster

CBS/mei17
www.clo.nl/nl211508

1.2 Het kabinetsbeleid

Het kabinetsbeleid was er rond de eeuwwisseling op gericht om het eigenwoningbezit te bevorderen. In 2000 verscheen de nota Mensen, wensen, wonen. Met het volgende beleid wilde het kabinet het eigen woningbezit vergroten:²

- het betrekken van de burger bij de woonomgeving;
- het voeren van een sociaal woonbeleid;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat;
- het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- het bevorderen van 'groen wonen'.

² Nota Mensen, wensen, wonen, p. 25 en 26.

In de vervolgnota Vertrouwen in de toekomst van het huidige Kabinet-Rutte III worden deze speerpunten deels onderschreven en verder uitgewerkt.³

De economische crisis na 2008 heeft grote impact gehad op de woningmarkt, de woningbouw en de capaciteit van de bouwsector. Nu de economie sterk aantrekt, is de vraag naar woningen weer enorm toegenomen. Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, passend bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse wensen van mensen. Rutte III geeft prioriteit aan middenhuurwoningen in de vrije sector. Woningmarktbeleid vergt samenwerking met medeoverheden, corporaties en private partijen. Voor komende periode is het doel om meer nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen, voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren en flinke stappen te zetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

De eigen woning staat echter niet meer op zichzelf, maar vormt een onderdeel in de opbouw van toekomstvoorzieningen. Later in kom ik daar op terug.

De groei van het eigenwoningbezit kan niet tot in lengte van dagen worden doorgezet. Aannemelijk is dat er een natuurlijk 'plafond' is. In Engeland is een poging gedaan om dit natuurlijke 'plafond' te berekenen.⁴ Onderzocht is hoe veranderingen in het overheidsbeleid, de economie, de arbeidsmarkt, de hypotheekmarkt en het gedrag van consumenten de groei van het eigenwoningbezit op korte termijn zullen beïnvloeden. Op basis hiervan is de uitspraak gedaan, dat het plafond voor een duurzaam eigenwoningbezit in Engeland bij 72% bereikt is. Voor zover bekend zijn voor Nederland dergelijke doorrekeningen niet gemaakt. Wel is binnen de huursector beredeneerd welk aandeel huurwoningen op de langere termijn nodig is om optimaal in die woningbehoefte te voorzien.⁵ De VROM-Raad betoogt dat er in Nederland altijd 30% aan huurwoningen nodig blijft om speciale groepen en mensen in specifieke levensfasen te kunnen bedienen. Gezien de afhankelijkheid van de context (demografisch, sociaal-cultureel, economisch en institutioneel) waagt de raad zich toch niet aan de uitspraak dat het 'plafond' van eigenwoningbezit in Nederland bij 70% bereikt zou kunnen zijn.

1.3 De klant en zijn eigen woning

Een klant kan een woning kopen of huren. Bij de keuze maakt hij een afweging tussen de fiscale behandeling van de eigen woning en de huurprijsregulering. Een keuze tussen het aftrekken van de hypotheekrente of een niet-aftrekbare huur die jaarlijks (vaak door de overheid gereguleerd) wordt verhoogd. Vanuit een economische invalshoek is een eigenwoningbezitter/eigenaar en bewoner van de woning zowel investeerder als consument. De investering kan worden gefinancierd met eigen of vreemd vermogen, maar er is altijd het risico op waardedaling (vermogensrisico). Een huurwoning heeft dit niet en kan dus met (meer) zekerheid worden geassocieerd.

3 Regeerakkoord 2017 - 2021, p. 31.

4 Radley, S. (1997). *Sustainable Home Ownership: a new concept. A report for the Joseph Rowntree Foundation.*

5 VROM-Raad (2004). Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland.

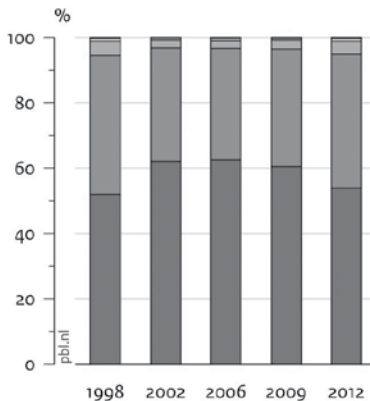
Vanuit een juridische invalshoek geeft een eigen woning de bewoner meer zeggenschap en eigen verantwoordelijkheid. De eigenwoningbezitter heeft meer rechten dan de huurder en daarmee meer vrijheid, onafhankelijkheid en betrokkenheid. Hij heeft echter ook meer plichten. Denk hierbij aan onderhoud en (vaak) een verzekeringsplicht. De eigenaar van een woning is ook minder mobiel dan een huurder, aangezien de huurder niet verantwoordelijk is voor de overdracht van de woning en gewoon de huur kan opzeggen.

Uit onderzoek in 2012 blijkt dat 89% van de huishoudens tevreden tot zeer tevreden is met hun woning. Met name eigenaren-bewoners blijken tevreden. Bijna alle eigenaren-bewoners (95%) geven aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met hun woning. Dit aandeel is in de loop van de jaren niet veel veranderd. Het aandeel eigenaren-bewoners dat zeer tevreden is met de woning is de afgelopen jaren wel afgenomen van 63% in 2006 tot 54% in 2012.⁶

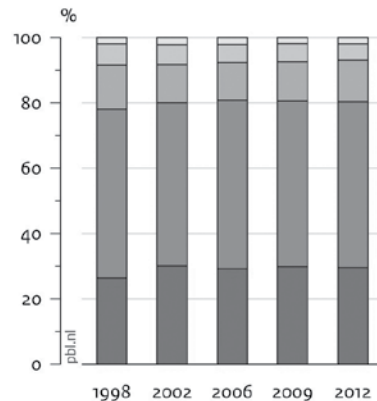
Figuur 2

Waardering van woning

Eigenaren-bewoners



Huurders



Bron: WBO/WoON

www.pbl.nl

Bron: WBO/WoON, 2015

Een voordeel van eigenwoningbezit is dat in wijken met veel koopwoningen wordt verondersteld dat deze wijken maatschappelijk stabiel zijn. Woningeigenaren verhuizen minder vaak dan huurders. De grote investering in de eigen woning en het feit dat ze er lang in blijven wonen, leidt ertoe dat woningeigenaren hun eigendom goed onderhouden. Daardoor blijft de wijk beter onderhouden en is aantrekkelijker dan wijken met veel huurwoningen.

6 Centraal Planbureau voor Leefomgeving (2014).

Een ander voordeel van het eigenwoningbezit is dat het de druk op de overheid voor oudedagsvoorzieningen vermindert. De vermogensopbouw via eigenwoningbezit maakt overheidsvoorzieningen minder noodzakelijk. Vermogen wordt immers opgebouwd door de hypothecaire lening af te lossen. De verplichte aflossing van de eigenwoningschuld versterkt dit punt (sinds 2013).

Het laatste maatschappelijke voordeel is dat vermogensopbouw financiële steun aan kinderen mogelijk maakt. Dit vereenvoudigt de toegang tot de koopsector voor kinderen.

Dat woningeigenaren minder mobiel zijn dan huurders heeft ook een aantal nadelen. Allereerst kunnen huishoudens zich 'gevangen' voelen in eigen woning, terwijl zij zouden willen verhuizen naar een andere woning. Daarnaast zijn woningeigenaren ook minder geneigd om te verhuizen voor werk. Dit ontmoedigt de arbeidsparticipatie.

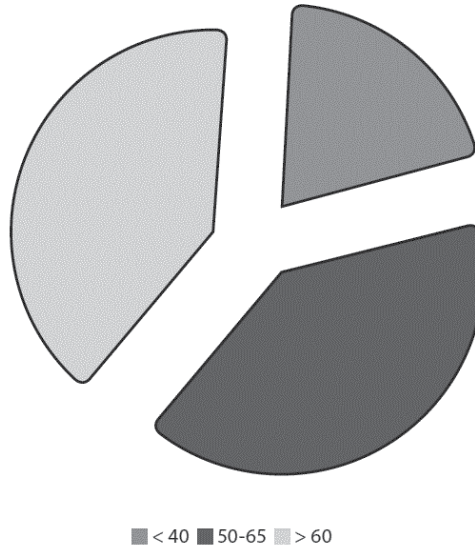
1.4 Het vermogen in de eigen woning

Ondanks alle berichten over hoge hypotheek- en restschulden en de licht stijgende huizenprijzen is de eigen woning in potentie een belangrijke bron van vermogen. Met een waarde van ruim 1.000 miljard euro en daarnaast minimaal 250 miljard euro in kapitaalverzekeringen, resteert, na aftrek van een eigenwoningschuld van 650 miljard euro, een beschikbaar vermogen (in stenen) van ruim 600 miljard euro.

Uit de cijfers blijkt dat de overwaarde in de eigen woning met de leeftijd stijgt. Dit is logisch, gelet op de aflossingen op de eigenwoningschuld en de waardeinstijgingen (uit het verleden) van de eigen woning.

Figuur 2

Overwaarde in € mld op leeftijd



Bron: WoON 2012

Naast de stijging van de waarde van de eigen woning ontstaat ook een hogere liquiditeit doordat er geen of minder eigenwoningrente wordt betaald. Pas op hoge leeftijd wordt dat patroon doorbroken. Ouderen gebruiken hun vermogen (in de vorm van de eigen woning of andere bezittingen) om grote (zorg)uitgaven te financieren.

Het is duidelijk dat het eigen huis niet alleen een belangrijk consumptiegoed is, maar ook een belangrijk investeringsgoed voor de oude dag.

Zoals eerder is aangegeven, heeft het huidige kabinet als speerpunt een integrale visie op de eigen woning, pensioen en zorg. Uit onderzoek is gebleken dat veel Nederlanders van mening zijn dat de verzorgingsstaat verantwoordelijk is voor hun pensioen.⁷ Voor de overheid dus een taak om voorlichting te geven, zodat de Nederlander de eigen woning ook als toekomstvoorziening leert zien.

Er zijn twee redenen waarom de eigen woning niet direct wordt gezien als een toekomstvoorziening. In de eerste plaats beschouwt de Nederlander de woning, zo blijkt uit het proefschrift van Toussaint, als een *nest egg* en daarmee als ‘appeltje voor de dorst’, om achter de hand te houden.⁸ Slechts 23% van de, bij haar onderzoek betrokken respondenten,

7 Elsinga, M., Haffner M. & Van der Heijden, H. (2010). *Inkomensafhankelijke huren vergeleken*, Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

8 Toussaint, J. (2011). *Housing wealth in retirement strategies*, p. 135/136.

antwoordden dat zij 'wel' of 'misschien' de eigen woning als een aanvulling op (toekomstig) pensioen zagen.

De tweede reden ligt bij de kinderen. Veel woningbezitters willen de waarde van de woning nalaten aan hun kinderen.⁹ Over de wijze van denken over de eigen woning in relatie tot toekomstvoorzieningen is, voor zover ons bekend, geen onderzoek gedaan op het terrein van de psychologie of andere gedragswetenschappen.

1.5 De verantwoordelijke minister

In het kabinet Rutte III is het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ook verantwoordelijk voor 'wonen en bouwen'. Daarmee komen de wetgeving en besluiten rond 'wonen' ook onder de verantwoordelijkheid van deze minister.

9 WRR (2012). *Wonen, zorg en pensioenen*, p. 190.

HOOFDSTUK 2

Inkomstenbelasting

2.1 Inleiding

De fiscale behandeling van de eerste eigen woning is ondergebracht in box 1 van de Wet Inkomstenbelasting 2001. Uit deze fiscale behandeling van deze woning vloeit voort dat de voordelen die samenhangen met het bezit van die woning (het eigenwoningforfait en een eventueel belast rentebestanddeel in een, vóór 2013 gesloten, kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning) belast zijn en dat de kosten die op die woning betrekking hebben in beginsel aftrekbaar zijn. Met het opnemen van de eerste eigen woning in box 1 heeft de wetgever willen uitdrukken dat de positie van de eigen woning niet op zichzelf staat, maar onderdeel uitmaakt van een geïntegreerd samenhangend beleid op het terrein van de volkshuisvesting. Door deze woning in box 1 onder te brengen ontstaat er ook een evenwichtige behandeling tussen huurders en kopers. Een tweede reden van de wetgever tot onderbrengen in box 1 heeft te maken met zeer langlopende en omvangrijke verplichtingen die een belastingplichtige met de koop van de eigen woning aangaat. Ruim de helft van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit eigen woningen. Tegen deze achtergrond is continuïteit en bestendigheid van de regelingen rond de eigen woning van groot belang. Een derde argument werd door de wetgever ontleend aan het regeerakkoord dat PvdA, VVD en D66 in 1998 hadden gesloten. Ook daar was al vastgelegd dat de behandeling van de eigen woning uit de Wet IB 1964 zou worden overgenomen in de Wet IB 2001.

2.2 Box 1: Belastbaar inkomen uit werk en woning

In box 1 zit het belastbare inkomen uit werk en woning. Het inkomen uit werk en woning bestaat uit:

- belastbare winst uit onderneming;
- belastbaar loon (waaronder pensioen, sociale uitkeringen, enz.);
- belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden (inkomen uit bijvoorbeeld freelancewerkzaamheden);
- belastbare periodieke uitkeringen en verstrekkingen (bijvoorbeeld lijfrentetermijnen, alimentatie);
- belastbare inkomsten uit de eigen woning (het eigenwoningforfait en de voordelen uit de kapitaalverzekering/de spaarrekening/het beleggingsrecht eigen woning verminderd met de aftrekbare kosten);
- negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen (bijvoorbeeld een teruggave van lijfrentepremies);

- negatieve persoonsgebonden aftrek;

verminderd met:

- aftrek wegens geen of weinig eigenwoningsschuld;
- uitgaven voor inkomensvoorzieningen (bijvoorbeeld een lijfrentepremie);
- persoonsgebonden aftrek (deze bestaat uit bijvoorbeeld scholingsuitgaven, uitgaven voor specifieke zorgkosten, en aftrekbare giften).

Het belastbare inkomen uit werk en woning is het inkomen uit werk en woning verminderd met de te verrekenen verliezen uit werk en woning.

Een aantal van de hiervoor genoemde inkomensbestanddelen behandelen we hierna afzonderlijk.

Belastbare winst uit onderneming	-----	
Belastbaar loon	-----	
Belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden	-----	
Belastbare periodieke uitkeringen en verstrekkingen	-----	
Belastbare inkomsten uit eigen woning	-----	
Negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen	-----	
Negatieve persoonsgebonden aftrekposten	-----	
	-----	+
Af:	-----	
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld	-----	
Uitgaven voor inkomensvoorzieningen	----- +	
	-----	-/-
Af: Persoonsgebonden aftrek	-----	-/-
Inkomen uit werk en woning ¹	-----	
Af: Te verrekenen verliezen uit werk en woning ²	-----	-/-
Belastbaar inkomen uit werk en woning (box 1)	-----	

1 Bestanddeel van het verzamelinkomen.

2 Verlies uit werk en woning wordt verrekend met inkomens uit werk en woning van 3 voorafgaande en 9 toekomstige kalenderjaren.

2.3 Fiscale aspecten rondom de eigen woning

Het bezitten en feitelijk bewonen van een woning heeft een aantal gevolgen, zowel op juridisch als fiscaal gebied. Om alle situaties rond het kopen, verbouwen en verhuizen duidelijk te kunnen benoemen, is in de inkomstenbelasting het begrip 'eigen woning' gedefinieerd.