

de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs  
Commissie Wetsvoorstellen

Aan de Vaste commissie voor Financiën van de  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
**Mr. R.F. Berck**  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

mr. drs. S.A.W.J. Strik  
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen

Amsterdam, 5 oktober 2012

**Betreft:      Commentaar van de Commissie Wetsvoorstellen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs op het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en de Wet verhuurderheffing.**

Geachte leden van de Commissie,

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (hierna: de Orde) heeft met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning en maakt zich ernstige zorgen over de uitvoering van deze regeling. De thans voorgestelde regeling voor de eigenwoningschuld is buitengewoon complex, nauwelijks nog te doorgronden en zal in de praktijk onuitvoerbaar blijken te zijn.

Deze complexiteit van het thans voorgestelde regime met betrekking tot eigenwoningschulden heeft twee oorzaken:

- A. het feit dat op 31 december 2013 bestaande eigenwoningschulden worden ontzien (overgangsrecht), en
- B. het feit dat nieuwe eigenwoningschulden vanaf 1 januari 2013 in maximaal 30 jaar volledig moeten worden afgelost (aflossingseis).

De Orde gaat onderstaand hier nader op in. Tevens plaatst de Orde nog een aantal opmerkingen bij de Wet verhuurderheffing.

*Aflossingseis*

Met name met het laatste aspect van de verplichte aflossing grijpt de fiscale wetgeving in de contractuele verhoudingen tussen de geldverstrekker en de eigenwoningbezitter in, waar de fiscale wetgeving hier normaliter buiten zou moeten blijven. De Orde heeft er weliswaar begrip voor dat het kabinet iets wil doen aan de enorme hypotheekschulden die huishoudens – overigens daartoe gestimuleerd door de fiscale regelgeving die door eerdere kabinetten in het leven is geroepen – in de loop der jaren hebben opgebouwd, maar meent dat het fiscale instrumentarium daarvoor niet geschikt is.

*De Commissie Wetsvoorstellen van de NOB toetst fiscale wetsvoorstellen op strijdigheid met het recht, effectiviteit en efficiency, terugwerkende kracht, uitvoerbaarheid, administratieve lastendruk en fiscaal vestigingsklimaat.*

Het zal leiden tot onuitvoerbare en ontoepasbare wetgeving. Zeker als hierbij wordt bedacht dat ook de bijleenregeling blijft bestaan die op zichzelf al nauwelijks te doorgronden is. De nieuwe regels voor de eigenwoningschuld komen hier dan nog eens bovenop. De Orde is van mening dat, als het kabinet huishoudens wil dwingen om hun hypotheekschulden af te bouwen en af te lossen, dit beter kan worden afgedwongen via civielrechtelijke regelgeving, bijvoorbeeld de Gedragscode Hypothecaire Financiering, waarbij banken en andere financiële instellingen simpelweg wordt verboden om andere typen hypotheekleningen aan te bieden dan annuïtaire en lineaire hypotheekleningen. De Orde roept ook in herinnering dat het de banken en andere financiële instellingen zijn geweest die sinds de jaren '80 van de vorige eeuw spaarhypotheekleningen, beleggingshypotheekleningen en zelfs aflossingsvrije hypotheekleningen hebben ontwikkeld. Vóór die tijd was de annuïtaire en lineaire hypotheek de enig voorkomende hypotheekvorm, terwijl de fiscale wetgeving toen ook die andere hypotheekvormen reeds mogelijk maakte. Het ligt daarom naar de mening van de Orde voor de hand om aflossing van eigenwoningschulden via de Gedragscode Hypothecaire Financiering af te dwingen in plaats van via de fiscale wet- en regelgeving.

In het verlengde hiervan wijst de Orde erop dat belastingplichtigen sinds 1 augustus 2011 volgens de Gedragscode Hypothecaire Financiering maximaal 50% aflossingsvrij mogen lenen. Krap anderhalf jaar later wordt deze voorwaarde via de fiscale regelgeving verder aangescherpt tot 0%. De Orde vraagt zich af waarom de fiscale regelgeving op dit punt strenger zou moeten zijn dan de regels uit de Gedragscode Hypothecaire Financiering en meent dat de fiscale regelgeving zou moeten aansluiten op de regels uit deze Gedragscode. De Orde bepleit daarom dat nieuwe eigenwoningleningen tot maximaal 50% behoeven te worden afgelost en niet meer. Deze eisen kunnen ook eenvoudig worden opgelegd in situaties waarin wordt geleend buiten de financiële sector, zoals in geval van ouder-kindleningen en leningen van de eigen BV.

Voorts wijst de Orde erop dat door de aflossingseis weer nieuwe, aanvullende regelgeving nodig is, o.a. voor gevallen waarin belastingplichtigen op enig moment niet meer aan hun aflossingsverplichting kunnen voldoen. De ene voorwaarde noodzaakt dus weer tot andere regelingen. De Orde wijst in dit verband op het voorgestelde art. 3.119d, art. 3.119e en art. 3.119f Wet IB 2001, bepalingen die op hun beurt ook weer ingewikkeld zijn en die op hun beurt weer de nodige vragen zullen oproepen in de praktijk. Voorbeeld 4 onder het voorgestelde art. 3.119d Wet IB 2001 in het artikelsgewijze deel van de memorie van toelichting is van de ingewikkeldheid waartoe de thans voorgestelde wetgeving leidt, een treffende illustratie. Een op zichzelf vrij overzichtelijke casus leidt ertoe dat de belastingplichtige in dit voorbeeld drie fiscaal te onderscheiden leningen heeft, te weten:

1. een lening met een aflossingstermijn van 21 jaar;
2. een lening met een aflossingstermijn van 25 jaar, en
3. een lening met een aflossingstermijn van 30 jaar.

Deels wordt dit veroorzaakt doordat de eerste lening een op 31 december 2012 bestaande geldlening is maar de andere twee leningen zijn beiden nieuw na 2012 ontstaan. Ook die leningen zullen dus afzonderlijk moeten worden gevolgd, niet alleen door de belastingplichtige maar ook door de Belastingdienst. De Orde betwijfelt of dit allemaal wel

valt bij te houden. Zou de aflossingseis als voorwaarde voor fiscale renteaftrek vervallen, dan kunnen genoemde bepalingen art. 3.119e-f Wet IB 2001 vervallen. De fiscale regelgeving op het punt van de eigenwoningschuld wordt er een stuk eenvoudiger door.

Nu is de Orde niet op voorhand tegen ingewikkelde wetgeving. Soms is dit onvermijdelijk, zeker als het de bestrijding van misbruik betreft. Meestal betreft dit dan echter een beperkte groep belastingplichtigen die met deze ingewikkelde wetgeving wordt geconfronteerd, doorgaans ook veroorzaakt door eigen gedrag doordat men de fiscale grenzen heeft opgezocht. Met betrekking tot de eigen woning is dit echter niet het geval.

Grote groepen belastingplichtigen zullen met de nieuwe regels met betrekking tot de eigenwoningschuld worden geconfronteerd. Het gaat naar de mening van de Orde niet aan om grote groepen belastingplichtigen met een wirwar aan regels te confronteren die voor hen onbegrijpelijk en onuitvoerbaar zullen (blijken te) zijn.

Voorts verwacht de Orde dat het doel van de thans voorgestelde nieuwe regels, namelijk het weer vlot trekken van de gestagneerde woningmarkt, geenszins zal worden bereikt. Sterker nog, de nu voorgestelde nieuwe regels zullen hierop averechts werken. Aflossing van hypotheekleningen is tot enig doel van deze nieuwe wetgeving verheven, waaraan de werking van de eigenwoningmarkt en het weer vlot trekken hiervan ondergeschikt is gemaakt. Door de beperking van de aflossingseis tot nieuwe eigenwoningleningen vanaf 2013, zullen starters op de eigenwoningmarkt immers nog moeilijker dan thans reeds het geval is, een hypotheeklening kunnen verkrijgen. Starters zullen hierdoor dus niet de eigenwoningmarkt kunnen betreden waardoor de gewenste doorstroming niet op gang komt. Bestaande eigenwoningbezitters zullen evenmin voor de noodzakelijke doorstroming zorgen. Weliswaar worden op 1 januari 2013 bestaande eigenwoningschulden niet getroffen door de nieuwe wetgeving, maar materieel zullen eigenwoningbezitters een (verdergaande) daling van de waarde van hun eigen woning ervaren, nu het aantal personen dat die eigenwoningwaarde kan financieren, vanwege de aflossingseis drastisch zal afnemen. En minder vraag bij gelijk aanbod leidt tot dalende prijzen, met als effect dat eigenwoningbezitters zullen blijven zitten in hun bestaande woning. Het eind van het liedje zal zijn dat iedere eigenwoningbezitter is blijven zitten waar hij zit. Uiteindelijk verwacht de Orde dat de eigenwoningmarkt nog net zo vast zal zitten als nu en heeft de hele operatie geen enkel effect gehad op de zo noodzakelijke doorstroming van de eigenwoningmarkt. Door het overgangsrecht zal zich bovendien nog gedurende 30 jaar een splitsing op de woningmarkt gaan voordoen: kopers met 'oude leningen' en koper met 'nieuwe leningen'. De eerste groep wordt fiscaal beter behandeld en zal dus in een betere positie komen te verkeren.

In artikel 3.119g Wet IB 2001 wordt voor niet administratieplichtigen (ouders-kinderen, eigen BV, buitenlandse geldverstrekkers) voorgesteld om basiskennmerken van de schuld te verstrekken. Dit zal nader worden uitgewerkt in een ministeriële regeling. De Orde verzoekt deze ministeriële regeling spoedig te publiceren opdat die deel kan uitmaken van de beraadslagingen in de Tweede Kamer.

*Overgangsrecht*

Met betrekking tot het overgangsregime voor op 31 december 2012 bestaande eigenwoningleningen, voorgesteld in hoofdstuk 10bis Wet IB 2001, merkt de Orde het volgende op:

1. Hoewel de Orde begrip kan opbrengen voor het feit dat partners na (echt)scheiding niet zelf geheel vrij zijn om het aflossingsschema aan elkaar toe te delen (zie artikelsgewijze toelichting onder het voorgestelde art. 3.119aa Wet IB 2001), is het effect hiervan dat de regeling nog weer ingewikkelder wordt. De uitvoeringspraktijk zou erbij gebaat zijn om met betrekking tot dit punt minder stringent vast te houden aan het voorgestelde regime en partners bij (echt)scheiding zelf te laten bepalen wie van de voormalige partners het aflossingsschema voortzet. In zoverre is het voorbeeld ‘vervreemding door samenwoners’ ook enigszins misleidend, want weliswaar heeft partner B op dit moment geen “last” van toedeling van het aflossingschema aan hem (want hij gaat huren), maar in de toekomst krijgt hij daar wel “last” van als hij een nieuwe eigen woning gaat kopen. Dit zal partner B natuurlijk meewegen in zijn beslissing om akkoord te gaan met de voorgestelde toedeling. Dit zou kunnen worden aangevuld met het aanvragen van een voor bezwaar vatbare beschikking bij de inspecteur. Aangezien het situaties van (echt)scheiding betreft verwacht de Orde niet dat hiervan misbruik zal worden gemaakt. Is men hiervoor toch beducht, dan zou ter voorkoming van misbruik kunnen worden geëist dat het partnerschap minimaal één jaar heeft geduurd.
2. In het voorgestelde artikel III, onderdeel C, wordt artikel I, onderdeel AM Invoeringswet Wet IB 2001 gewijzigd. Hierin wordt ook verwezen naar art. 10bis.4 Wet IB 2001. Het is de Orde niet duidelijk waarom niet kan worden volstaan met een verwijzing naar art. 3.116 Wet IB 2001, zoals dat luidde op 31 december 2012.
3. Het komt de Orde voor dat de overgangsregeling in het voorgestelde art. 10bis.1, lid 2, onderdeel b, Wet IB 2001 en de toelichting in het artikelsgewijze deel van de memorie van toelichting (pag. 46) niet op elkaar aansluiten. In de toelichting staat dat op 31 december 2012 een onherroepelijke overeenkomst aanwezig moet zijn tot de bouw van een eigen woning én dat op 31 december 2012 een eigen woningschuld aanwezig moet zijn. Deze laatste voorwaarde staat echter niet in onderdeel b van het voorgestelde art. 10bis.1 lid 2 onderdeel b Wet IB 2001 doch in onderdeel a van deze bepaling.
4. Voorts is het de Orde opgevallen dat geen koppeling wordt gelegd tussen de aankoopprijs van de eigen woning en de hoogte van de eigenwoningschuld. Naar de mening van de Orde is er volgens de voorgestelde wettekst sprake van een bestaande eigenwoningschuld als vóór 1 januari 2013 een onherroepelijke schriftelijke overeenkomst wordt gesloten tot verwerving van een eigen woning voor een totaalbedrag van bijvoorbeeld € 300.000, terwijl de hypothecaire financiering € 350.000 bedraagt. Als de belastingplichtige dan in 2013 of later deze extra

financieringsruimte van € 50.000 benut om een aanbouw te financieren van de eigen woning, waarvoor de belastingplichtige ook pas in 2013 of later een contract sluit met een aannemer (na de afronding van deze aanbouw gaat deze extra € 50.000 kwalificeren als eigenwoningschuld in box 1; tot die tijd kwalificeert dit surplus als schuld in box 3), is naar de mening van de Orde volgens de voorgestelde wettekst sprake van een bestaande eigenwoningschuld waarvoor de aflossingseis niet geldt.

5. Verder komt het de Orde voor dat de versoepeling van het voorgestelde art. 10b.1, lid 2, onderdeel b, Wet IB 2001 te beperkt is omschreven. Deze versoepeling geldt namelijk alleen als de belastingplichtige op 31 december 2012 geen eigenwoningschuld heeft. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin de belastingplichtige reeds op 31 december 2012 een eigenwoningschuld heeft, zich in 2012 reeds contractueel heeft vastgelegd op een uitbreiding van zijn eigen woning (door een overeenkomst te sluiten met een aannemer) en daarvoor ook reeds in 2012 de financiering is aangegaan, doch de uitbreiding van de eigen woning pas in 2013 of later wordt afgerond. Pas na afronding van de uitbreiding van de eigen woning kwalificeert de lening als een eigenwoningschuld (tot dat moment kwalificeert de lening als een schuld in box 3). Deze extra financiering valt niet onder de versoepeling van het voorgestelde art. 10bis.1, lid 2, onderdeel b, Wet IB 2001, aangezien deze belastingplichtige op 31 december 2012 al een eigenwoningschuld had. Naar de mening van de Orde dient deze additionele financiering echter wel als een bestaande eigenwoningschuld te kwalificeren en niet als een nieuwe lening, aangezien de belastingplichtige, toen hij zich vastlegde op deze additionele financiering, niet op de hoogte was van de nieuwe, strengere eisen voor eigenwoningleningen.
6. Het voorgestelde art. 10bis.1, lid 3, Wet IB 2001 ziet op herfinancieringen (oversluiten). De Orde begrijpt niet waarom volgens de wettekst alleen volledige herfinanciering – in de wettekst tot uitdrukking komend in de woorden “geheel aflossen” – onder de eerbiedigende werking valt en niet ook gedeeltelijke herfinanciering, waarbij slechts een deel van de bestaande eigenwoningschuld wordt overgesloten naar een andere financiële instelling. Voorts komt het de Orde voor dat de laatste volzin van het voorgestelde art. 10bis.1, lid 3, Wet IB 2001 overbodig is, aangezien dit reeds volgt uit de systematiek van de wet.
7. Het is de Orde opgevallen dat op 31 december 2012 bestaande aflossingsvrije hypotheekleningen niet meer in 2013 of later kunnen worden ‘verzekerd’ door een KEW/SEW/BEW. Eigenwoningbezitters die op 31 december 2012 echter bijvoorbeeld reeds een KEW hebben, kunnen deze in 2013 of later omzetten in bijvoorbeeld een SEW. Vide het voorgestelde art. 10bis.8 Wet IB 2001. Dit betekent dat eigenwoningbezitters met een op 31 december 2012 bestaande aflossingsvrije hypotheek die willen voorkomen dat zij met een restschuld blijven zitten, na 2012 geen andere mogelijkheid hebben om deze hypotheek af te lossen, terwijl zij op dit moment wél de mogelijkheid hebben hieraan alsnog een KEW/SEW/BEW te koppelen. Afgezien van het feit dat dit de komende periode tot 2013 mogelijk tot een run op KEW/SEW/BEW’s kan leiden, komt het de Orde voor dat ook dit een ongerechtvaardigde beknotting behelst van hun op dit moment bestaande keuzemogelijkheden. De Orde meent daarom dat het overgangsregime op dit punt

dient te worden verruimd teneinde voor bestaande aflossingsvrije hypotheeken de thans bestaande keuzemogelijkheden, ook na 2012, te handhaven.

*Wet verhuurderheffing*

In de voorgestelde regeling staat de WOZ-waarde van de verhuurde woningen centraal. Tegen deze waarde kan een eigenaar inzake één of meer panden bezwaar maken en zo nodig vervolgens beroep aantekenen, zodat jarenlang in geschil is wat nu precies de grondslag is voor de belastingheffing ingevolge de Wet verhuurderheffing. Het is in de praktijk goed denkbaar dat inzake één of meer panden de WOZ-waarde pas na verloop van bijvoorbeeld zeven jaren onherroepelijk komt vast te staan omdat een procedure dan pas is geëindigd bij de Hoge Raad. De Orde verzoekt de Staatssecretaris aan te geven op welke wijze bezwaar en beroep tegen de vastgestelde WOZ-waarde doorwerkt naar de Wet verhuurderheffing. De Orde stelt het op prijs indien dit met behulp van een cijfervoorbeeld worden toegelicht.

In het voorstel wordt beoogd dat het tarief voor het jaar 2014 maar liefst 165x zo hoog is als het tarief voor het jaar 2013. De Orde zet vraagtekens bij de legitimiteit van een dergelijke tariefsverhoging en verzoekt de Staatssecretaris een nadere onderbouwing c.q. rechtvaardiging hiervoor te geven.

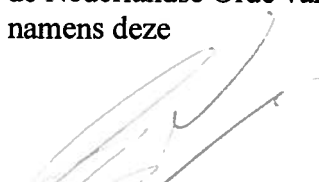
Tot slot vraagt de Orde zich af hoe voor de toepassing van de verhuurderbelasting moet worden omgegaan met personenvennootschappen, zoals de maatschap, vof en cv. Voor de directe belastingen (IB en VPB) zijn deze personenvennootschappen fiscaal transparant, voor de loon- en omzetbelasting echter niet. De Orde verzoekt de Staatssecretaris dit punt te verduidelijken.

Een afschrift van deze brief is heden verzonden aan de Staatssecretaris.

Uiteraard is de orde graag bereid het bovenstaande nader toe te lichten.

Hoogachtend,

de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs,  
namens deze



mr. drs. S.A.W.J. Strik  
Voorzitter commissie Wetsvoorstellen