

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de Koningin

**Directie Algemene Fiscale
Politiek**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.minfin.nl

Ons kenmerk
AFP/2012/614

Datum

Betreft Nader rapport inzake het voorstel van wet tot wijziging van de wet inkomstenbelasting 2001 en enige andere wetten in verband met de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning (Wet herziening fiscale behandeling eigen woning)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 5 september 2012, nr. 12.002013, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 10 september 2012, nr. W06.12.0354/III, bied ik U hierbij aan.

Het kabinet is de Afdeling erkentelijk voor de voortvarendheid waarmee het advies inzake het bovenvermelde voorstel is uitgebracht.

Naar aanleiding van het advies merk ik het volgende op.

1. Aftrekbaarheid hypotheekrente

a. *Onderscheid nieuwe en bestaande hypotheekleningen*

De Afdeling stelt terecht vast dat per 1 januari 2044 de situatie wordt bereikt dat alleen nog maar leningen in aanmerking komen voor renteaftrek als de lening in maximaal 360 maanden (30 jaar), ten minste annuïtair en volledig wordt afgelost. Leningen die vanaf 1 januari 2013 worden afgesloten en aan deze voorwaarden voldoen, zijn zogenoemde 'nieuwe' leningen. In de periode van 1 januari 2013 tot 1 januari 2044 kan ook rente voor aftrek in aanmerking komen ter zake van leningen die niet aan de in dit wetsvoorstel opgenomen extra voorwaarden hoeven te voldoen. Het moet dan in beginsel wel gaan om leningen die op 31 december 2012 al bestonden. Dit zijn de zogenoemde 'bestaande' leningen. De rente over die 'bestaande' leningen blijft in beginsel gedurende het resterende deel van de (al lopende) 30-jaarstermijn volgens de 'oude' regels aftrekbaar. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat 'bestaande' leningen na 1 januari 2013 kunnen worden overgesloten (ook bij een nieuwe aanbieder) zonder dat zij het predicaat

'bestaande lening' verliezen. De Afdeling vraagt naar de reden voor dit scherpe onderscheid waardoor in haar visie "spanning ontstaat tussen enerzijds degenen die blijven profiteren van de maximale hypotheekrenteaftrek en anderzijds degenen die volledig onder het nieuwe regime zullen vallen".

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Ons kenmerk
AFP/2012/614

Dit onderscheid vloeit rechtstreeks voor uit het Begrotingsakkoord 2013. Dat akkoord voer ik loyaal uit. Het belangrijkste argument om 'bestaande' leningen volledig te eerbiedigen, is dat burgers met dergelijke leningen langdurige financiële verplichtingen zijn aangegaan en bij het aangaan van die verplichtingen erop hebben vertrouwd dat de betaalde rente over een aflossingsvrije lening (al dan niet gekoppeld aan een spaar- of verzekeringsproduct) fiscaal zou worden gefaciliteerd. Indien voor hen niet zou worden voorzien in eerbiedigende werking, nemen de netto-maandlasten voor deze groep toe. Dat was bij het aangaan van de lening niet ingecalculeerd. Het is dan ook niet uit te sluiten dat er groepen burgers zijn die door die stijging op termijn de lasten niet meer draagbaar achten en (moeten) overgaan tot verkoop van hun woning. Daarmee zouden de risico's op micro-, meso- en macroniveau die zijn verbonden aan de relatief hoge schulden zich kunnen manifesteren. Dat wil dit kabinet voorkomen, te meer omdat tot deze groep veel burgers behoren die al zijn, of wellicht nog worden, geconfronteerd met een (flink) vermogensverlies. Om bovenstaande redenen is gekozen voor volledig eerbiedigende werking voor 'bestaande' leningen.

Voorts wil ik de gelegenheid te baat nemen om de door de Afdeling beschreven tegenstelling te nuanceren. Door bij de aflossingseis voor 'nieuwe leningen' te kiezen voor ten minste annuïtair aflossen wordt juist de positie van starters die na 1 januari 2013 een eigen woning kopen in het oog gehouden. De netto-maandlasten zijn voor deze starters de eerste jaren na afsluiten van de lening nagenoeg gelijk aan de maandlasten van een belastingplichtige met een 'bestaande' 100%-spaarhypotheek. Starters profiteren immers de eerste jaren nog volop van de mogelijkheid van renteaftrek, omdat de annuïteit nog voor het aller grootste deel uit rente en nauwelijks uit aflossing bestaat. Daar komt bij dat de positie van starters door waardedalingen, de permanente verlaging van overdrachtsbelasting naar 2% en de lage rentestand van hypotheekleningen in jaren niet zo goed is geweest. Voorts moet worden bedacht dat niet alleen starters met de nieuwe voorwaarden te maken krijgen. De gemiddelde Nederlandse burger verhuist iedere 7 jaar. Daardoor krijgt de maatregel in toenemende mate belang voor 'doorstarters' (burgers die duurdur gaan wonen of de 'bestaande' lening verhogen). Op die manier komen steeds meer burgers onder het bereik van het nieuwe regime waardoor het scherpe onderscheid in toenemende mate vervaagt.

Ook wijs ik erop dat een minder scherp onderscheid tussen starters die na 1 januari 2013 een eigen woning kopen en belastingplichtigen met een 'bestaande' lening uiteindelijk geen gevolg zou hebben voor de budgettaire houdbaarheid van de renteaftrek. Uiteindelijk is de structurele besparing zowel bij het in het wetsvoorstel gemaakte onderscheid als bij een minder scherp onderscheid € 5,2 miljard. Ten slotte wil ik benadrukken dat ik de vaststelling van de Afdeling dat renteschommelingen een effect kunnen hebben op de budgettaire houdbaarheid in de basis onderschrijf. Echter, als gevolg van de veelvoorkomende rentevastperiodes die burgers met hun kredietgever overeenkomen, werken renteverhogingen in ieder geval niet direct door naar het budgettaire beslag van de renteaftrek. De stijging van de rente werkt pas op latere termijn door. Overigens

zijn de omvang van de hypotheekschuld en de hypotheekrente gecorreleerd. Een stijging van de hypotheekrente leidt tot een daling van de huizenprijzen en dus tot een lagere benodigde lening bij aankoop van een eigen woning. Dat zorgt, net als de rentevastperiodes, voor een dempende werking.

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Ons kenmerk
AFP/2012/614

b. Alternatieven

Het kabinet staat, net de Tweede Kamerfracties van de VVD, het CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie die het Begrotingsakkoord 2013 hebben gesloten, voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek.¹ Met dien verstande dat het beleid gericht op het terugdringen van hoge schulden wel moet worden versterkt (hetgeen leidt tot een versterking van de financiële stabiliteit). Dat doel is in de considerans van het wetsvoorstel expliciet neergelegd. De realisatie van een budgettaire opbrengst is hier een gevolg van, geen doel op zichzelf. Uiteindelijk zijn er twee systemen in beeld gekomen:

- 1) de introductie van het systeem waardoor alleen recht op renteaftrek bestaat als de lening in maximaal 360 maanden (30 jaar), ten minste annuïtair en volledig wordt afgelost alsmede
- 2) de introductie van een meer fictief annuïtair aflossingsschema voor leningen die na 1 januari 2013 worden aangegaan.

Uit het Begrotingsakkoord 2013² (en Stabiliteitsprogramma³ en de kabinetsreactie op de motie Kuiper c.s.⁴) vloeit echter letterlijk de keuze voort voor een systeem waardoor alleen recht op renteaftrek bestaat als de lening in maximaal 360 maanden (30 jaar), ten minste annuïtair en volledig wordt afgelost. Om die reden is het in het Begrotingsakkoord 2013 beschreven systeem in dit wetsvoorstel uitgewerkt.

2. Bestrijding van constructies

De opmerking van de Afdeling heeft aanleiding gegeven de bedoelde delegatiebevoegdheid uit het wetsvoorstel te halen. Dit neemt overigens niet weg dat in de memorie van toelichting nog steeds is opgenomen dat wordt ingegrepen zodra blijkt dat er constructies worden opgezet. Die ingreep zal als vanzelfsprekend door middel van een wetswijziging moeten geschieden waardoor de parlementaire betrokkenheid is gewaarborgd.

Ten slotte is van de gelegenheid gebruikgemaakt om een aantal redactionele en technische verbeteringen in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting aan te brengen.

¹ Kamerstukken I 2011/12, 33 000, V, blz. 5.

² 'Vanaf 1 januari 2013 is voor nieuwe hypotheekrenteaftrek de betaalde rente alleen aftrekbaar als het een lening betreft die gedurende de looptijd volledig en ten minste annuïtair wordt afgelost' (Kamerstukken II 2011/12, 33 280, nr. 1, blz. 23).

³ 'Vanaf januari 2013 moeten nieuwe hypotheekrenteaftrek gedurende de looptijd in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair worden afgelost om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaftrek' (blz. 9 van de bijlage bij Kamerstukken II 2011/12, 21 501-07, nr. 915).

⁴ 'In het Stabiliteitsprogramma Nederland is opgenomen dat vanaf 2013 bij nieuwe hypotheekrenteaftrek alleen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat indien het een hypotheek betreft waarin is vastgelegd dat gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost. Hierdoor lossen toekomstige eigenwoningbezitters hun hypotheekschuld in 30 jaar volledig af. Dit draagt bij aan het inperken van de risico's van hoge schulden en verbetert de budgettaire houdbaarheid van de hypotheekrenteaftrek' (Kamerstukken I 2011/12, 33 000, V, blz. 5 en 6).

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Staatssecretaris van Financiën,

**Directie Algemene Fiscale
Politiek**

Ons kenmerk
AFP/2012/614

mr. drs. F.H.H. Weekers