

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directie Directe Belastingen

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

Ons kenmerk

DB/2011/195 U

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

2

Datum 6 juni 2011

Betreft Toezegging cijfermateriaal ingetrokken wetsvoorstel indexering
ondergrens villabelasting

Geachte voorzitter,

Op 6 april jl. vond een Algemeen Overleg (AO) plaats met de Vaste commissie voor Financiën over een aantal verschillende fiscale onderwerpen. Een van deze onderwerpen was de brief van het kabinet van 18 maart 2011 houdende intrekking van het wetsvoorstel inzake Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 met betrekking tot de indexering van het eigenwoningforfait. Ik heb tijdens dit AO aan uw Kamer toegezegd om cijfermatig inzicht te geven in de gevolgen die dit wetsvoorstel zou hebben gehad in verschillende scenario's van waardeontwikkeling van woningen. Met deze brief geef ik invulling aan deze toezegging. Allereerst volgt een korte uitleg van het ingetrokken wetsvoorstel en ga ik in op het proces van het moment van indienen tot en met het intrekken van het wetsvoorstel. Daarna besteed ik aandacht aan indexatie in zijn algemeenheid en tenslotte bespreek ik de cijfermatige consequenties die het ingetrokken wetsvoorstel gehad zou hebben.

Vanaf 1 januari 2009 wordt het percentage van het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde boven de grens van € 1 mln (ook wel de 'villabelasting' genoemd) jaarlijks stapsgewijs verhoogd. Per 1 januari 2011 ligt het percentage op 1,05%. Het uiteindelijke percentage van 2,35% wordt bereikt in 2016. Dit percentage geldt voor het deel van de WOZ-waarde van de woning dat boven de genoemde grens (inmiddels 1,02 mln) uitkomt. Op de eerste 1,02 miljoen euro wordt dus het reguliere percentage van 0,55% toegepast. De stapsgewijze verhoging van het eigenwoningforfait voor de duurste woningen tot 2,35% is reeds in de wet opgenomen en wordt door dit kabinet intact gelaten.

Daarnaast is op 29 januari 2010 door het vorige kabinet een wetsvoorstel ingediend dat ertoe strekte om de ondergrens van de villabelasting (€ 1,02 mln) niet meer te indexeren. Bij de val van het vorige kabinet is dit wetsvoorstel controversieel verklaard en derhalve niet door uw Kamer in behandeling genomen. Gevolg van het wetsvoorstel zou zijn geweest dat steeds meer reguliere woningen onder het hoge tarief zouden gaan vallen. Dit acht het huidige kabinet onwenselijk. Op 25 oktober 2010 is daarom aangekondigd dat het wetsvoorstel door het huidige

kabinet zou worden ingetrokken volgens de reguliere procedures. De brief die was geagendeerd voor het genoemde AO vormde de afronding van de intrekkingprocedure.

Directie Directe Belastingen

Ons kenmerk
DB/2011/195 U

Uw Kamer heeft gevraagd om cijfermatig inzicht in de gevolgen die invoering van het wetsvoorstel zou hebben gehad voor woningen van verschillende waarden bij verschillende aannames voor de waardeinstijging.

Voordat ik inga op de gevolgen van het ingetrokken wetsvoorstel, wil ik kort aandacht besteden aan indexering in belastingen in zijn algemeenheid. Bij een groot aantal belastingsoorten worden nominale bedragen gehanteerd zoals voor drempels, tarieven, maxima en minima. Een voorbeeld hiervan is de lengte van de schijven in de loon- en inkomstenbelasting. Indien de lengte van schijven niet jaarlijks worden gecorrigeerd voor de inflatie, dan zou een hoger loon vanwege inflatie ertoe leiden dat een steeds groter deel van het loon in een hogere belastingsschijf valt. Ook als het reële inkomen van de belastingplichtige niet is gestegen, wordt in dat geval in reële termen wel meer loon- en inkomstenbelasting betaald, hetgeen een lastenverzwaring betekent. De indexatie in onder andere de loon- en inkomstenbelasting is ervoor bedoeld de belastingopbrengst in reële termen gelijk te houden. Dit vormt het uitgangspunt voor indexatie in fiscale wetgeving.

In bijlagen 1 en 2 bij deze brief zijn de gevolgen geschetst van het niet indexeren van de ondergrens van de villabelasting. In bijlage 1 is daarbij de aanname gehanteerd dat de huizenprijzen de komende jaren gemiddeld met 3,5% per jaar stijgen. Dit percentage wordt ook door het CPB gehanteerd. In bijlage 2 is een meer conservatieve waardeinstijging van 2% per jaar gehanteerd. Deze 2% is de inflatie op middellange termijn zoals berekend door de Europese Centrale Bank. In de beide bijlagen wordt geschetst hoeveel jaar het duurt voordat woningen van verschillende waarden boven de grens van de villabelasting uitkomen. Verder wordt een beeld gegeven van het aandeel koopwoningen dat in de beide scenario's onder het verhoogd tarief komt te vallen.

Hoogachtend,

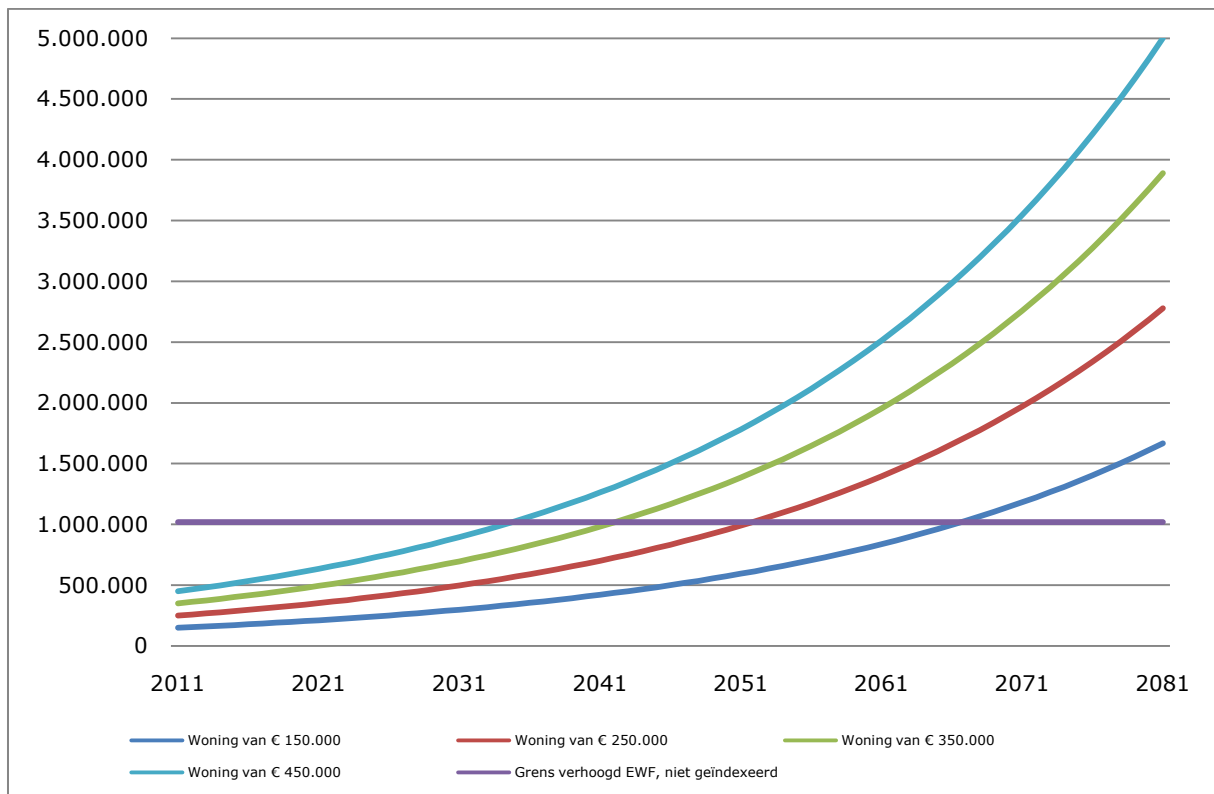
De Staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. F.H.H. Weekers

Bijlage 1: Gevolgen niet indexeren ondergrens villabelasting bij waardestijging 3,5%

Onder de aanname dat woningen jaarlijks met **3,5%** in waarde stijgen (inschatting waardestijging woningen na eerdere consultatie met CPB) ontstaat het onderstaande beeld wanneer de grens van de hoogste tariefschijf van het eigenwoningforfait vanaf 2011 niet meer jaarlijks zou worden geïndexeerd. Grafiek 1 laat zien wanneer een woning boven de grens van € 1.020.000 uitstijgt.

Grafiek 1: Oploop waarde woningen bij 3,5% waardestijging per jaar



Tabel 1 laat zien na hoeveel jaar een woning van een bepaalde waarde boven de niet-geïndexeerde grens van € 1,02 mln voor het verhoogde eigenwoningforfait komt bij een waardestijging van 3,5% per jaar.

Tabel 1: Aantal jaren voordat de waarde uitstijgt boven € 1,02 mln bij een waardestijging van woningen met 3,5%.

Waarde van de woning in 2011	Boven de grens voor het verhoogde EWF als grens niet geïndexeerd wordt na
€ 150.000	56 jaar
€ 250.000	41 jaar
€ 350.000	32 jaar
€ 450.000	24 jaar

Tabel 2 geeft weer welk aandeel van de koopwoningen bij een waardestijging van 3,5% per jaar onder het verhoogde eigenwoningforfait valt als niet wordt geïndexeerd.

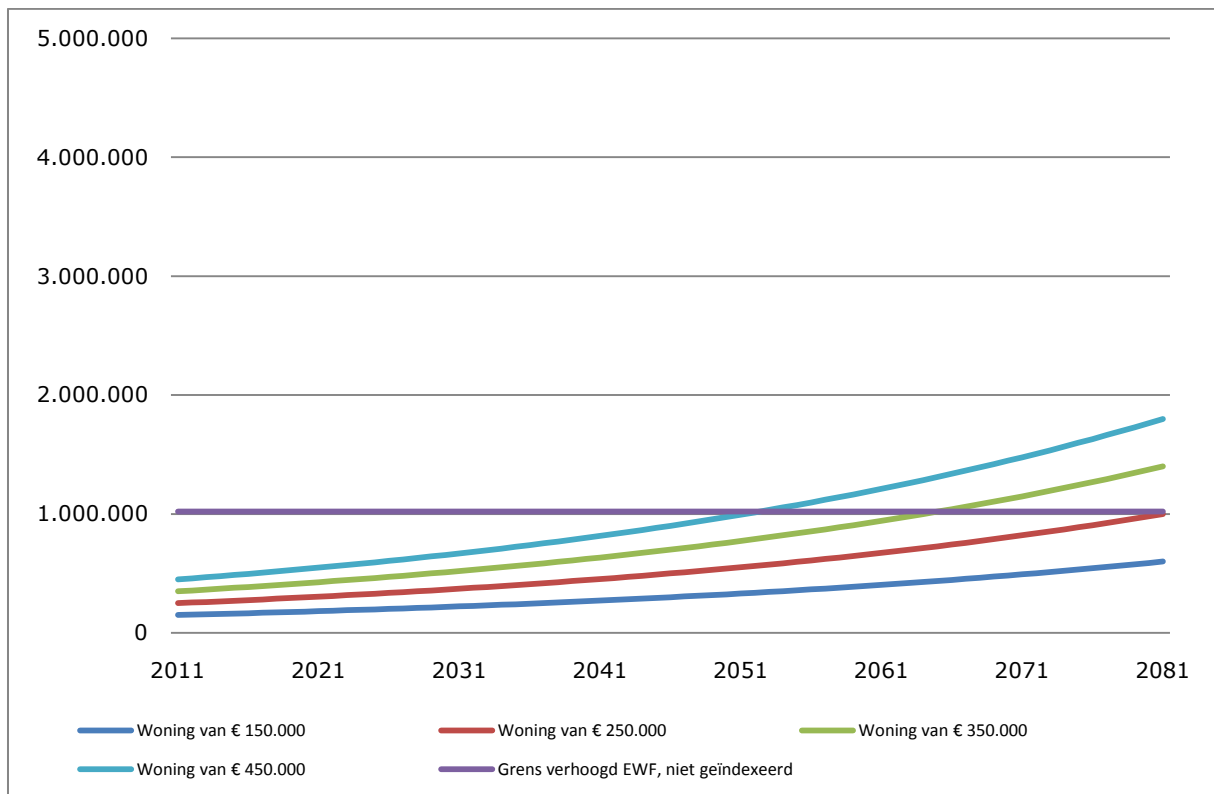
Tabel 2: Percentage koopwoningen met een waarde boven de niet-geïndexeerde grens van € 1,02 mln bij een waardestijging van woningen met 3,5%.

Aantal jaren	Percentage koopwoningen met een waarde boven de € 1,02 mln
10 jaar	4%
25 jaar	14%
30 jaar	23%
40 jaar	49%
50 jaar	82%
60 jaar	95%

Bijlage 2: Gevolgen niet indexeren ondergrens villabelasting bij waardestijging 2%

Onder de aanname dat woningen jaarlijks met **2%** in waarde stijgen (ECB inflatie op middellange termijn) ontstaat het onderstaande beeld wanneer de grens van de hoogste tariefschijf van het eigenwoningforfait vanaf 2011 niet meer jaarlijks zou worden geïndexeerd. Grafiek 2 laat zien wanneer een woning boven de grens van € 1.020.000 uitstijgt.

Grafiek 2: Oploop waarde woningen bij 2,0% waardestijging per jaar



Tabel 3 laat zien na hoeveel jaar een woning van een bepaalde waarde boven de niet-geïndexeerde grens van € 1,02 mln voor het verhoogde eigenwoningforfait komt bij een waardestijging van 2,0% per jaar.

Tabel 3: Aantal jaren voordat de waarde uitstijgt boven € 1,02 mln bij een waardestijging van woningen met 2,0%

Waarde van de woning in 2011	Boven de grens voor het verhoogde EWF als grens niet geïndexeerd wordt na
€ 150.000	97 jaar
€ 250.000	72 jaar
€ 350.000	55 jaar
€ 450.000	42 jaar

Tabel 4 geeft weer welk aandeel van de koopwoningen bij een waardestijging van woningen met 2% per jaar onder het verhoogde eigenwoningforfait valt als niet wordt geïndexeerd.

Tabel 4: Percentage koopwoningen met een waarde boven de niet geïndexeerde grens van € 1,02 mln bij een waardestijging van woningen met 2,0%.

Aantal jaren	Percentage koopwoningen met een waarde boven de € 1,02 mln
10 jaar	3%
25 jaar	6%
30 jaar	7%
40 jaar	12%
50 jaar	21%
60 jaar	33%