

# DE DERDE DINSDAG VAN SEPTEMBER

de *Haagse*  
VASTGOEDWEEK

ma di wo do vr

14 SEPTEMBER 2021  VISIE PRESENTEERT

Ik schrijf deze column direct na het weekend dat Max Verstappen tot plezier van velen de Formule 1 race op Zandvoort heeft gewonnen. Zelf ben ik dit weekend naar Den Haag geweest voor een mini stedentrip samen met mijn gezin. Ons hotel lag recht tegenover de Hofvijver. Wellicht enigszins “geïnspireerd” geraakt door de recente nabijheid van het centrum van onze democratie dwalen mijn gedachten af naar Prinsjesdag. Dat is voor fiscalisten met name de dag dat er allerlei nieuw fiscaal heil en onheil over ons wordt uitgestort in de vorm van nieuwe en/of aangepaste belastingwetgeving. Ik vermoed dat het dit jaar wel zal meevallen. Het kabinet is immers demissionair. Toch zijn er een aantal zaken die fiscaal wellicht anders kunnen. Of het daarmee beter wordt weet ik niet, maar het is wel goed om er over na te denken.

Een voorbeeld daarvan is de eigen woning. Zo’n 10 jaar geleden (midden in de financiële crisis) is het overdrachtsbelastingtarief voor woningen verlaagd van 6% naar 2% om de woningmarkt te stimuleren (en daarmee eigenlijk bedoelt als tijdelijke maatregel). Begin dit jaar is daar voor “starters” jonger dan 35 jaar zelfs een vrijstelling aan toegevoegd. De woningmarkt is op dit moment echter totaal anders dan de markt die 10 jaar geleden aanleiding gaf voor de tariefsverlaging. De vraag die dan op komt is of het niet gewenster zou zijn het tarief voor de eigen woning weer op te hogen naar het reguliere tarief van 8%. Uiteraard wordt een woning dan duurder door meer overdrachtsbelasting. Anderzijds heeft de vrijstelling die begin dit jaar voor starters jonger dan 35 jaar is ingevoerd een prijsopdrijvend effect gehad in een markt die oververhit was en is. Een tariefsverhoging zou dan eventueel als “bluswater” kunnen dienen. Het is overigens een illusie dat met een dergelijke verhoging de heersende woningnood zou kunnen worden opgelost. Dat heeft een andere oorzaak die voornamelijk is gelegen in een gebrek aan passend aanbod.

Een andere vraag die gesteld zou kunnen worden is of de eigen woning eigenlijk wel in box I thuis hoort. Alle andere bezittingen en schulden zitten immers, in beginsel, in box III. Een belangrijke reden voor het in box I onderbrengen van de eigen woning was destijds de stimulering van eigenwoningbezit middels hypotheekrenteaftrek. Door de huidige lage rente is het effect van de aftrekbaarheid van de rente echter in veel gevallen heel beperkt geworden. Het financiële effect van de renteaftrek is zo beperkt dat zelfs, naar ik begrijp, in veel gevallen weer wordt gekozen voor een (deels) aflossingsvrije financiering voor de eigen woning. Een aflossingsvrije financiering voldoet niet aan de voorwaarden

(tenzij sprake is van een overgangssituatie) voor hypotheekaftrek van rente in box I. Daarmee komt deze financiering in box III terecht terwijl de eigen woning in box I blijft. Gezien de huidige lage rente zou het thans een geschikt moment kunnen zijn om zowel de eigen woning als de bijbehorende financiering naar box III te “verhuizen”. Daarbij moet wel heel zorgvuldig worden gekeken hoe een dergelijke wijziging voor diverse situaties uitpakt.



René Maat  
*Belastingadviseur en  
partner Rechtsaete Vastgoedadvocaten  
en Belastingadviseurs*