

SER: woning belasten als vermogen

17 april 2010 | Het Financieele Dagblad

Door: Verbraeken, H.

Commissie adviseert afschaffen van overdrachtsbelasting. Steun voor lage inkomens bij huur en koop

Hans Verbraeken

Amsterdam

Belastingheffing over de eigen woning in box 3, vrijstelling over de eerste euro 200.000 van de woningwaarde en met aftrek van de hypotheekschuld. Daarnaast afschaffing van de overdrachtsbelasting (6%) en garanties voor de lage inkomensgroepen om behoorlijk te kunnen wonen.

Dat verkiest een SER-commissie van woningmarktdeskundigen uit vier varianten als de beste aanpak om de huidige fiscale regelingen rond het eigen huis te verbeteren. Geleidelijk aan zou dan de vrijstelling van euro 200.000 kunnen worden uitgefaseerd door niet te indexeren voor inflatie.

De commissie adviseert een aankondigingstermijn van vijf jaar en een transitieperiode van 25 jaar aan te houden. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft een en ander doorgerekend en raamt een huizenprijzdaling van 5 à 10%. Omdat mede de belastingen omlaag kunnen voorziet het CPB het bbp structureel met 0,5% tot 1% toenemen.

Ook voor de huurmarkt bevat het rapport aanbevelingen. De huren moeten omhoog, zeker in gebieden met een gespannen woningmarkt en de lage inkomens krijgen ondersteuning. Daarmee 'verdwijnt het goedkope schiefwonen'. De huurtoeslag verdwijnt, en er komt eigendomsneutrale steun, of het nu om een koop- of een huurwoning gaat.

Ook de SER-kroonleden besloten in 2007 een advies uit te brengen nadat het nu inmiddels demissionaire kabinet-Balkenende 4 om politieke redenen een fatwa had uitgesproken over het sleutelen aan de hypotheekrenteaftrek. En dat terwijl van alle kanten op een stevige aanpak van de al jaren slecht functionerende woningmarkt werd aangedrongen. PvdA en CDA hielden elkaar in de coalitie in een houdgreep: er mag niets met de huurmarkt gebeuren (PvdA) en niets met de hypotheekrenteaftrek (CDA).

Maar de rapportage liep niet van een leien dakje en raakte zeker een jaar vertraagd. Enerzijds omdat de hoogleraren er eind 2008 niet mee voor de dag durfden te komen. Ze vreesden daarmee de inzakkende huizenmarkt nog verder in mineur te brengen. Anderzijds omdat de kroonleden het op bepaalde vlakken niet eens konden worden.

Nu belandt dit rapport op een almaar groeiende stapel woningmarktadviezen, waaronder het onlangs gepubliceerde woningmarkt rapport van de commissie Brede Heroverwegingen met vijf fiscale varianten en het advies van de Studiecommissie Belastingen.

Intern was er verschil van inzicht over de behandeling van de corporatiesector. Een voorkeur voor een bepaalde aanpak van de hypotheekrenteaftrek durfde de commissie wel te geven, maar de behandeling van de corporatiesector wordt bestempeld tot 'een politieke keuze'. Aan beide varianten ziet ze 'voor- en nadelen'. De commissie constateert wel eensgezind een 'overmaat' van vermogen bij de corporaties. En dat zal nog toenemen als de huren meer omhooggaan. Van belang, aldus de commissie, is het om 'dit maatschappelijk gebonden vermogen' zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten voor de volkshuisvesting (voor lage inkomens, voor kwetsbare groepen en voor wijken (leefbaarheid) en dorpen (krimp)).

Maar de politiek moet maar kiezen of er een bestemmingsheffing op de vermogensgroei van corporaties moet worden ingesteld, of dat de feitelijke activiteiten en het vermogen van de corporaties worden gesplitst, een door het CPB bepleite variant.

Een saillant uitvloeisel van de door de SER-commissie aanbevolen fiscale aanpak van de eigen woning - en de commissie noemt die consequentie uitdrukkelijk - is de volgende constatering. Neem een eigenaar-bewoner met een eigen woning van euro 200.000 en een hypotheek van euro 200.000, en een eigen vermogen van euro 100.000.

Die eigenaar-bewoner is het best af en betaalt niets aan vermogensrendementheffing - zoals bekend 1,2% - als hij van zijn eigen vermogen 'een boot of andere onbelaste consumptiegoederen koopt'. Want zou hij gaan aflossen, dan moet hij over de resterende WOZ-waarde in box 3 jaarlijks euro 1200 betalen. Als hij spaart of belegt, betaalt hij ook euro 1200 vermogensrendementsheffing in box 3.

'De enige manier om de euro 100.000 aan eigen vermogen (..) fiscaal onbelast te houden is dit bedrag uit te geven in de consumptieve sfeer (..).' Of 'als de huiseigenaar nog fiscale ruimte heeft, is pensioensparen ook een mogelijkheid om de vermogensrendementsheffing te ontlopen.'

SER-commissie

Samenstelling

Kees Goudswaard (vz), Arnoud Boot, Lans Bovenberg, Harry Garretsen, Hugo Priemus, Leo Stevens, Job Swank, Coen Teulings en Pieter Winsemius. Geen betrokkenheid van lobby werkgevers en werknemers

Copyright (c) 2010 Het Financieele Dagblad

Gerelateerde artikelen

16-04	SER-advies: woning in box 3
16-04	Grote beroering en veel gelobby corporaties om effecten Brussels dictaat te verzachten
08-04	Schuldsubsidie op de helling
07-04	'Staak hypotheekrenteaftrek en hogeschuldfinanciering'
02-04	Huiseigenaren, maar ook huurders stevig aangepakt

Meta-data

Katern/Bijlage	Het Financieele Dagblad , zaterdag 17 april 2010
Pagina	Economie & Politiek (pag. 3)
Auteur(s)	Verbraeken, H.
Trefwoorden	SER ; belastingen ; vastgoedbeleggingen

REACTIES 0 van 0