

Karsten de Heus<sup>1</sup> en Robin van Santen<sup>2</sup>

# Heeft de eigenwoningregeling haar glans verloren?

2021-0108

De afgelopen jaren is de eigenwoningregeling op tal van terreinen aangepast en is de regeling er niet eenvoudiger op geworden. Vanaf 1 januari 2022 zal de eigenwoningregeling wederom op 3 onderdelen worden aangepast. Ditmaal om de regeling te verduidelijken en om onbedoelde effecten tegen te gaan. De vraag is echter ook hoe houdbaar de eigenwoningregeling nog is, te meer nu de hypotheekrente op een eigenwoninglening historisch laag is en de regeling daardoor aan populariteit verliest. In deze bijdrage zullen wij allereerst kort de eigenwoningregeling de revue laten passeren. Vervolgens behandelen wij de nieuwe voorgenomen wetswijzigingen en gaan wij tot slot in op de toekomst van de hypotheekrenteaftrek.

## 1. De eigenwoningregeling

De eigenwoningregeling regelt in het kort (a) de fiscale behandeling van de (fictieve) inkomsten die toerekenbaar zijn aan de eigen woning (eigenwoningforfait) alsmede (b) de kosten die in aftrek mogen worden gebracht op de zogenoemde eigenwoningschuld. Met name dit laatste onderdeel doet maatschappelijk veel stof opwaaien, beter bekend als de hypotheekrenteaftrek. Politiek gezien doorgaans een heet hangijzer.

In het fiscale boxenstelsel van de inkomstenbelasting valt de eigen woning en de eigenwoningschuld onder box 1 (inkomen uit werk en woning). Zou de woning/schuld niet kwalificeren als eigen woning/eigenwoningschuld, dan valt men terug in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen) waar een ander fiscaal regime geldt. In box 3 bestaat bijvoorbeeld geen hypotheekrenteaftrek.

Hierna gaan wij allereerst in op het begrip "eigen woning" en aansluitend de eigenwoningschuld met haar hypotheekrenteaftrek.

### 1.1 Begrip eigen woning

De definitie van de "eigen woning" is opgenomen in artikel 3.111, van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB):

- het dient te gaan om een gebouw of een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen, inclusief de daartoe behorende aanhorigheden;
- daarnaast moet de eigen woning "anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan" aan de belastingplichtige; en
- tot slot dient de belastingplichtige het eigendom te hebben van de woning, daaronder begrepen de economische eigendom.

Voor deze bijdrage gaat het te ver om uitgebreid in te gaan op het woningbegrip. Kort door de bocht dient het te gaan om een woning op een vaste plek die de belastingplichtige als hoofdverblijf bewoont en waarbij

hij/zij het (economisch) eigendom heeft. Een huurwoning kwalificeert bijvoorbeeld niet.

### 1.2 Eigenwoningforfait

Wanneer eenmaal is vastgesteld dat fiscaal sprake is van een eigen woning, dan worden de voordelen uit deze eigen woning forfaitair vastgesteld, het zogenoemde eigenwoningforfait. Een fiscaal (fictief) inkomen dat wordt toegerekend aan de woning. Over het eigenwoningforfait betaalt de belastingplichtige in beginsel inkomstenbelasting.

Op grond van artikel 3.112, eerste lid Wet IB wordt het eigenwoningforfait gesteld op een bepaald percentage (standaardpercentage) van de eigenwoningwaarde. Voor laatstgenoemde waarde wordt aangesloten bij de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken). Voor de aangifte inkomstenbelasting 2020 dient de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2019 te worden gehanteerd. De eigenwoningwaarde hobbelt derhalve een jaar achter de woningmarkt aan. Wanneer de huizenprijzen een stijgende lijn vertonen, zoals op dit moment, is dit gunstig. Echter, bij dalende prijzen werkt deze vertraging juist ongunstig uit.

Met betrekking tot het eigenwoningforfait is de afgelopen jaren een dalende trend waar te nemen van 0,6% in 2020 naar 0,5% in 2021 en vanaf 2022 0,45%. Vanaf een WOZ-waarde van € 1.110.000 (2021) geldt het verhoogde forfait van 2,35%.<sup>3</sup>

### 1.3 Eigenwoningschuld

In het eerste lid van artikel 3.119a Wet IB is de term eigenwoningschuld terug te vinden. Onder de eigenwoningschuld worden de schulden verstaan ter zake waarvan de rente en de daaraan toe te rekenen kosten als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning in aanmerking worden genomen. In beginsel gaat dit om schulden die zijn aangegaan voor

verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning, dit wordt het zogenoemde oogmerkvereiste genoemd.

Schulden kwalificeren voor maximaal 30 jaar als eigenwoningschuld. Sinds 1 januari 2013 geldt daarnaast een aflossingseis als de belastingplichtige gebruik wilt maken van de hypotheekrenteaftrek. Deze eis werd ingevoerd in verband met de destijds moeilijke woningmarkt, de effecten van de eurocrisis en de daarmee gepaard gaande wens tot schuldreductie.<sup>4</sup> Dit betekent dat schulden ten minste annuïtair moeten worden afgelost binnen een termijn van 30 jaar. Of aan de aflossingsverplichting wordt voldaan, wordt jaarlijks op 31 december getoetst, waarbij het mogelijk is om "vergeten" aflossingen binnen één jaar in te halen. Voor eigenwoningschulden die reeds vóór 1 januari 2013 bestonden, de zogenoemde bestaande eigenwoning-schulden, geldt deze aflossingseis niet.

#### 1.4 Bijleenregeling (eigenwoningreserve)

Sinds 1 januari 2004 is in de wet opgenomen dat bij verkoop van een eigen woning de overwaarde daarvan wordt geacht te zijn geïnvesteerd in de nieuwe woning. De hoogte van het bedrag van de overwaarde komt in de "eigenwoningreserve" terecht. Voor dit bedrag bestaat voor de nieuwe woning geen recht op hypotheekrenteaftrek. Deze regeling staat bekend als de zogenoemde bijleenregeling. Een financiering die valt onder de bijleenregeling komt als schuld in box 3 terecht (sparen en beleggen). Het bedrag dat wél kwalificeert als eigenwoningschuld wordt verantwoord in box 1 (werk en woning). De bijleenregeling illustreren wij met het volgende voorbeeld:

*A verkoopt een woning met een overwaarde van € 40.000, zijn eigenwoningreserve is derhalve een bedrag groot € 40.000. A koopt vervolgens binnen drie jaar een woning ad € 300.000 en leent dit bedrag volledig. Door de eigenwoningreserve is de rente slechts over € 260.000 (€ 300.000 - € 40.000) aftrekbaar in box 1 (werk en woning). Over € 40.000 mag A geen rente aftrekken. Dit bedrag dient A als schuld in box 3 op te nemen (sparen en beleggen).*

Op grond van artikel 3.119aa lid 3 Wet IB vervalt de eigenwoningreserve na drie jaar. Het is derhalve mogelijk om de eigenwoningreserve 'af te schudden' door bijvoorbeeld drie jaar in een huurwoning te gaan wonen na het ontstaan van de eigenwoningreserve.

## 2. Voorgenomen wetwijzigingen toepassing eigenwoningregeling bij partners

De eigenwoningregeling wordt per 1 januari 2022 op 3 onderdelen aangepast. Dit betreft een voorgenomen codificatie van het beleidsbesluit van 30 januari 2018 over

de toepassing van de eigenwoningregeling bij partners.<sup>5</sup> Naast de codificatie worden tevens bepaalde andere aspecten aangepast. In de brief van 31 augustus 2021 van de staatssecretaris van Financiën<sup>6</sup> is beschreven welke wetwijzigingen voor de eigenwoningregeling gewenst zijn. Met de voorgestelde wetwijzigingen wordt beoogd om de toepassing van de bijleenregeling en de aflossingsstand in partnersituaties rechtvaardiger te maken en worden onbedoelde renteaftrekbeperkingen voorkomen. Daarnaast zal de eigenwoningregeling in situaties van overlijden eenvoudiger worden gemaakt en wordt een achterblijvende partner niet onnodig geconfronteerd met het eigenwoningverleden van de overleden fiscale partner.

In de huidige regeling kunnen er in bepaalde partnersituaties op drie verschillende onderdelen renteaftrekbeperkingen voorkomen. In deze situaties kunnen woningeigenaren soms onbedoeld worden geconfronteerd met minder hypotheekrenteaftrek. Dit is het geval bij de volgende drie onderdelen:

- de eigenwoningreserve;
- de aflossingsstand; en
- de bestaande eigenwoningschuld.

Het voornemen van het kabinet is om de bovengenoemde onderwerpen aan te passen.

### 2.1 Eigenwoningreserve (bijleenregeling)

Zoals onder 1.4 reeds beschreven beperkt de eigenwoningreserve het bedrag waarvoor geleend kan worden met recht op hypotheekrenteaftrek. Op dit moment delen gehuwde fiscale partners elkaars eigenwoningreserve automatisch naar rato van hun aandeel in de huwelijksgemeenschap. Dit kan onredelijk uitpakken en illustreren wij met het volgende voorbeeld.

*Stel A heeft een eigenwoningreserve van € 50.000. A treedt vervolgens in het huwelijk met B onder het nieuwe huwelijksvermogensrecht<sup>7</sup>. A en B wonen in een huurwoning en gaan vervolgens uit elkaar. Als gevolg van het huwelijk wordt de eigenwoningreserve van A voor de helft aan B toegerekend. A en B hebben dan beiden een eigenwoningreserve van € 25.000. Zij hebben nooit gezamenlijk een eigen woning gehad. Toch heeft B door het huwelijk met A een eigenwoningreserve van € 25.000. Als B binnen drie jaren na het ontstaan van de eigenwoningreserve bij A voor het eerst een eigen woning koopt, wordt B geacht een bedrag van € 25.000 aan eigen middelen aan te wenden voor de aankoop van die woning. Over een schuld tot dat bedrag heeft hij geen recht op renteaftrek. Dit is onredelijk, omdat B immers nooit heeft beschikt over de overwaarde van de vroegere woning van A.*

Vanaf 1 januari 2022 geldt dat alleen nog bij een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen de pre-boedelmenging eigenwoningreserve wordt verdeeld tussen de partners. Dit om voornoemde situaties te voorkomen.

Daarnaast gaat gelden dat de eigenwoningreserve van een overledene niet meer overgaat op de andere fiscale partner. De langstlevende partner wordt hierdoor niet langer beperkt door de eigenwoningreserve van de overleden partner bij het aftrekken van hypotheekrente.

Tot slot gaat gelden dat als de fiscale partners gezamenlijk voldoende eigen geld hebben gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning en de gezamenlijke eigenwoningschuld niet hoger is dan de maximale eigenwoningreserve van de partners samen, zij voor het volledige bedrag van de eigenwoningreserve renteaftrek krijgen. Nu is het zo dat als één of beide partners een eigenwoningreserve heeft, dit de maximaal toegestane eigenwoningschuld beperkt per partner voor de woning die ze gezamenlijk kopen. Een voorbeeld.

*Stel A en B zijn gehuwd in beperkte gemeenschap van goederen. Zij kopen gezamenlijk een eigen woning van € 200.000 en financieren deze gezamenlijk met een lening van € 150.000. A heeft een eigenwoningreserve van € 50.000. Op basis van de beoogde regeling is de uitwerking als volgt: de maximale eigenwoningschuld van A bedraagt € 50.000 en die van B € 100.000. Gezamenlijk is dat € 150.000 en gelijk aan de verwervingsprijs van de woning verminderd met de eigenwoningreserve waar de partners rekening mee moeten houden € 200.000 -/ - € 50.000 (eigenwoningreserve) = € 150.000. A heeft feitelijk een lening van € 75.000 bij een maximale eigenwoningschuld van € 50.000 en B heeft feitelijk een lening van € 75.000 bij een maximale eigenwoningschuld van € 100.000. Door A de resterende ruimte van de maximale eigenwoningschuld van B te laten benutten – te weten € 25.000 – hebben ze ieder een eigenwoningschuld van € 75.000, hetgeen overeenkomt met de maximale schuld die ze gezamenlijk mogen hebben. De gehele lening van A en de gehele lening van B wordt dus aangemerkt als eigenwoningschuld. Onder de huidige regeling zou A worden beperkt en slechts een eigenwoningschuld kennen van € 50.000 (€ 100.000 -/ - € 50.000 (eigenwoningreserve)).*

## 2.2 Aflossingsstand

Zoals eerder aangegeven kwalificeren schulden voor maximaal 30 jaar als eigenwoningschuld. Indien bijvoorbeeld na 5 jaar de woning wordt verkocht en daarmee de schuld volledig wordt afgelost, bestaat voor de hoogte van het bedrag van de afgeloste schuld bij aankoop van een nieuwe woning nog een resterende

looptijd van 25 jaar waarin de schuld kwalificeert als eigenwoningschuld. Dit kan op verzoek worden vastgelegd in een beschikking aflossingsstand<sup>8</sup>.

Op dit moment delen partners die getrouwd zijn automatisch naar rato van hun aandeel in de huwelijksgemeenschap elkaars aflossingsstand. Ter illustratie het volgende voorbeeld:

*Stel A heeft een aflossingsstand van € 100.000 voor 200 maanden. A treedt vervolgens in het huwelijk met B. Als gevolg daarvan wordt de aflossingsstand van A voor de helft aan B toegerekend. A en B hebben dan beiden een aflossingsstand van € 50.000 voor 200 maanden. A en B gaan vervolgens uit elkaar. Zij hebben nooit gezamenlijk een eigen woning gehad. Toch heeft B door het huwelijk met A een aflossingsstand van € 50.000 voor 200 maanden.*

In het voorbeeld pakt de situatie voor B onredelijk uit. Om dit te voorkomen blijft vanaf 1 januari 2022 de aflossingsstand achter bij de partner bij wie de aflossingsstand is ontstaan.

Daarnaast geldt dat de aflossingsstand van een overleden partner niet meer overgaat op de andere fiscale partner. Zo krijgt de langstlevende partner niet vanwege deze aflossingsstand te maken met het in kortere tijd moeten aflossen van de eigenwoningschuld om de hypotheekrente te mogen aftrekken.

Tot slot geldt vanaf 1 januari 2022 dat als partners samen voldoende rekening houden met de aflossingsstand van één of beide partners, zij toch voor het volledige bedrag van de eigenwoningschuld renteaftrek krijgen. Een voorbeeld ter verduidelijking:

*Zoals in het vorige voorbeeld heeft A een aflossingsstand van € 100.000 voor 200 maanden. A treedt wederom in het huwelijk met B. Ditmaal blijft de aflossingsstand van A. Vervolgens kopen en financieren A en B gezamenlijk een woning – die in de huwelijksgemeenschap valt – van € 160.000 waarbij voor € 80.000 een aflostermijn van 200 maanden wordt gehanteerd en voor € 80.000 een termijn van 360 maanden. Op basis van de beoogde regeling is het voldoende wanneer A gezamenlijk met B voor een bedrag van € 80.000 – het aandeel van A in de totale schuld – een lening heeft waarvoor een termijn van 200 maanden geldt. A heeft de aflossingsstand dan toegepast en deze wordt afgeboekt tot € 20.000 voor 200 maanden. Deze resterende € 20.000 voor 200 maanden blijft van A. B ondervindt hier geen gevolgen van. Dat is wel het geval voor het toegepaste deel van de aflossingsstand. Als A en B na 10 jaar de woning vervreemden of uit elkaar gaan waardoor de woning niet langer een eigen woning voor B is, krijgt B te maken met een eigen aflossingsstand die deels voortborduurde op de*

*oorspronkelijke aflossingsstand van A. Stel dat de totale schuld die betrekking had op de aflossingsstand na 10 jaar (120 maanden) nog € 32.000 bedraagt. De andere schuld bedraagt op dat moment nog € 64.000. Voor B geldt bij vervreemding dan een aflossingsstand van € 16.000 voor 80 maanden en € 32.000 voor 240 maanden.*

### 2.3 Bestaande eigenwoningschuld

Vanaf 1 januari 2022 mogen partners bij aankoop van een woning de bestaande eigenwoningschuld<sup>10</sup> van één of beide partners naar rato van ieders aandeel in de nieuwe hypotheek inzetten. Hierdoor mogen zij hypotheekrente aftrekken over (een groter deel van) de gezamenlijke hypotheek. Ter illustratie het volgende voorbeeld.

*A en B hebben ieder een schuld van € 100.000 waarvan een aflossingsvrije schuld van € 25.000 en een annuitaire schuld van € 75.000. A heeft voor maximaal € 150.000 (oorspronkelijke bestaande eigenwoningschuld) recht op toepassing van het overgangsrecht Vanaf 1 januari 2022 kunnen A en B ieder voor maximaal 50% van de oorspronkelijke bestaande eigenwoningschuld van A het overgangsrecht benutten, dit is 50% van € 150.000 = € 75.000. Voor zowel A als B wordt € 75.000 van hun schuld aangemerkt als bestaande eigenwoningschuld, de bestaande eigenwoningschuld bestaat dan uit € 25.000 aflossingsvrij en € 50.000 annuitair. De resterende schuld van € 25.000 annuitair wordt aangemerkt als eigenwoningschuld. Onder de huidige regeling kwalificeert de € 25.000 aflossingsvrije lening van B niet als bestaande eigenwoningschuld en bestaat voor dit deel geen recht op hypotheekrenteaftrek.*

De nieuwe regeling betreft een zogenoemde kan-bepaling. Dit betekent dat partners kunnen kiezen om gezamenlijk de ruimte voor een bestaande eigenwoningschuld te benutten. Dit is echter niet verplicht. Naarmate de reeds verstreken looptijd van een bestaande eigenwoningschuld langer wordt en de resterende aftrektermijn van een bestaande eigenwoning schuld korter wordt, kan het voor partners aantrekkelijker zijn om geen gebruik te maken van de mogelijkheid om het overgangsrecht toe te passen. Dit vanwege de kortere periode waarover de hypotheekrenteaftrek kan worden afgetrokken.

Daarnaast wordt het vanaf 1 januari 2022 niet langer verplicht dat de langstlevende partner de maximale bestaande eigenwoningschuld van de overleden partner benut in de oversluitperiode voor een bestaande eigenwoningschuld. Zo kan de langstlevende partner kiezen wat het beste past bij zijn of haar financiële situatie. Het benutten van de bestaande eigenwoning-schuld-ruimte van de overledene kan gunstig zijn als de bestaande eigenwoningschuld nog een lange

looptijd heeft. Dan mag de langstlevende hypotheekrente blijven aftrekken zonder te hoeven aflossen.

Bovengenoemde wijzigingen zijn onderdeel van het Belastingplan 2022. Als de Eerste en Tweede Kamer dit voorstel goedkeuren, gaat het vanaf 1 januari 2022 in.

## 3. De toekomst van de eigenwoningregeling (hypotheekrenteaftrek)

### 3.1 Evaluatie eigenwoningregeling

De eigenwoningregeling is in 2019 geëvalueerd. De conclusie is in het kort dat de eigenwoningregeling te ingewikkeld is geworden en niet goed te handhaven.<sup>11</sup>

In de praktijk zien wij ook steeds vaker dat bewust ervoor wordt gekozen om geen kwalificerende eigenwoningschuld aan te gaan, maar juist een aflossingsvrije lening die behoort tot de grondslag van box 3. Het maakt de belastingaangifte een stuk eenvoudiger, maar heeft er ook mee te maken dat de eigenwoningregeling steeds verder wordt versoberd. Daarnaast draagt het feit dat de hypotheekrente momenteel historisch laag staat ook bij aan de opmars van de aflossingsvrije lening.<sup>12</sup> Bijkomend voordeel is dat met een aflossingsvrije lening niet maandelijks hoeft te worden afgelost, waardoor de maandlasten beperkt blijven tot slechts de lage hypotheekrente.<sup>13</sup>

Het tarief waartegen aftrekbare kosten van de eigenwoning, zoals de hypotheekrenteaftrek, kunnen worden afgetrokken wordt sinds enige jaren stapsgewijs verlaagd. Met ingang van 2020 is het tempo opgeschroefd naar een afbouw van 3% per jaar tot een aftrekpercentage van ca. 37% in 2023. De combinatie van verschillende factoren kan ertoe leiden dat het wenselijk is om juist geen kwalificerende eigenwoningschuld aan te gaan, wij geven het volgende versimpelde voorbeeld.

*Stel A koopt een woning van € 500.000 - gelijk aan de WOZ-waarde - met een financiering van € 400.000 (80%) tegen een rente van 1,2%. De maandelijks annuïteit is ca. € 1.323. Aflossingsvrij bedraagt de maandelijks last € 400, bestaande uit rente. Het eigenwoningforfait bedraagt voor A € 2.500. De hypotheekrente bedraagt bij een annuïteit het eerste jaar ca. € 4.739. Per saldo kan derhalve € 2.239 in aftrek worden gebracht. Dit leidt vanaf 2023 tot een teruggaaf van € 828 aan hypotheekrenteaftrek (37%). Dit wordt jaarlijks minder, omdat door de aflossing uiteraard ook minder rente wordt betaald. Stel dat bij A sprake is van een positief box 3 saldo in de hoogste tariefschijf (effectief 1,76% belasting), dan zou een aflossingsvrije schuld van € 400.000 in box 3 tot een belastingvermindering kunnen leiden van ruim € 7.000. In dat geval vervalt uiteraard het voordeel van de hypotheekrenteaftrek.*

Indien de aftrekbare rente minder is dan het eigenwoningforfait, wordt het saldo geneutraliseerd door de "aftrek wegens geen of geringe woningschuld". Dit wordt de Wet Hillen genoemd. De aftrek van geen of lage eigenwoningschuld wordt sinds 2019 afgebouwd in 30 jaar tijd met jaarlijks 3,33%. Daarmee is de Hillen-aftrek in 2048 volledig uitgefaseerd. Dit betekent dat in het genoemde voorbeeld A wel stapsgewijs ieder jaar iets meer belasting zal gaan betalen over het eigenwoningforfait van € 2.500 (tegen het toptarief van momenteel 49,5%). Echter, zou het in de situatie van A nog steeds voordeliger zijn om een aflossingsvrije lening aan te gaan in box 3.

### 3.2 Eigenwoningschuld naar box 3

Als gevolg van bovengenoemde factoren is het denkbaar dat bij de aanschaf van een eigen woning het fiscaal voordeliger is om de daarvoor aangetrokken financiering in box 3 te laten vallen in plaats van in box 1. Bij het aangaan van een "nieuwe" eigenwoninglening kan dit eenvoudig worden gerealiseerd door niet te voldoen aan de aflossingseis<sup>14</sup>. Hetzelfde geldt voor bestaande eigenwoningschulden van na 1 januari 2013.<sup>15</sup>

Bij leningen van vóór 1 januari 2013 (bestaande eigenwoningschulden) kan de overgang van de schuld van box 1 naar box 3 niet simpelweg worden bereikt door het niet voldoen aan de aflossingseis. Bij bestaande eigenwoningschulden bestond deze eis namelijk nog niet. Daarnaast kan de schuld ook niet simpelweg anders in de aangifte worden behandeld. De renteaftrek volgt namelijk uit de wet en is geen vrije keuze. Voor overgang van deze schuld naar box 3 is een gewijzigd historisch verband vereist. Dit houdt in dat de eigenwoningschuld geen causaal verband meer mag hebben met de oorspronkelijke verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Het omzetten van eigenwoningschuld in een nieuwe lening (herfinanciering) is onvoldoende om het causale verband te verbreken.

Het is echter niet uitgesloten dat in de toekomst de eigen woning en eigenwoningschuld in haar geheel "verhuizen" naar box 3. Een geluid dat steeds sterker wordt nu ook recent in verschillende media is verschenen dat het Internationaal Monetair Fonds (IMF), net als De Nederlandsche Bank, heeft aangegeven voorstander te zijn van een verhuizing van het woningbezit en de daaraan gekoppelde schulden van box 1 naar box 3.

### 4. Conclusie

De eigenwoningregeling is geen eenvoudige regeling die in het verleden is ingesteld om het bezit van een eigen woning te stimuleren. De vraag is of dit doel

momenteel nog wordt bereikt. Voor partners zijn er nu in ieder geval nog enkele welkome verduidelijkingen die in de wet worden vastgelegd, waardoor onbedoelde effecten die de hypotheekrenteaftrek van een partner kunnen beperken worden tegengegaan.

Door de jaren heen is de regeling aan verschillende wijzigingen onderhevig geweest, waaronder een ingrijpende wijziging dat per 1 januari 2013 nog slechts sprake was van een eigenwoningschuld indien daarop ten minste annuïtair werd afgelost. In de huidige tijd lijkt de regeling mede daardoor steeds minder te worden toegepast. Door de historisch lage hypotheekrente is het effect van de hypotheekrenteaftrek beperkt en zien wij steeds meer belastingplichtigen overgaan op (deels) aflossingsvrije leningen. Dit komt niet alleen voort uit de wens om de maandlasten zo laag mogelijk te houden<sup>16</sup>, maar houdt ook verband met het feit dat - afhankelijk van het box 3 vermogen - dit zelfs kan leiden tot een jaarlijks lagere inkomstenbelasting. Die besparing kan dan weer mooi gebruikt worden om aan het eind van de rit de hypotheek deels af te lossen.

#### Noten:

1. Mr. K. de Heus is verbonden aan HVK Stevens Belastingadvies te Amsterdam.
2. Mr. R.J.M. van Santen is verbonden aan HVK Stevens Belastingadvies te Amsterdam.
3. Deze "top" heffing wordt in de volksmond ook wel de villatax of villabelasting genoemd. Steeds meer belastingplichtigen worden geconfronteerd met deze heffing: de gemiddelde WOZ-waarde van woningen is sinds 2015 met bijna 36% gestegen. In dezelfde periode werd de grens van de villatax met slechts 7% aangepast.
4. Kamerstukken II, 2011/12, 33 280, nr. 1, p. 22.
5. Dit beleidsbesluit bevat een goedkeuring waardoor partners die gezamenlijk een eigen woning kopen en gezamenlijk de eigenwoningschuld aangaan niet te maken krijgen met een niet-beoogde beperking van de aftrekbare eigenwoningrente door een eigenwoningreserve of het niet volledig kunnen voortzetten van een bestaande eigenwoningschuld. Het besluit bevat een regeling voor de toerekening van het eigenwoningverleden. Het eigenwoningverleden bestaat uit de eigenwoningreserve, het recht op toepassing van het overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden, het renteaftrekverleden en een eventuele aflossingsstand.
6. Kamerstukken II 2020/21, 35572, nr. 98.
7. Op 1 januari 2018 is nieuw huwelijksvermogensrecht in werking getreden; de Wet beperkte gemeenschap van goederen. Dit betekent dat de 'oude' algehele gemeenschap van goederen niet meer automatisch geldt. De beperkte gemeenschap van goederen is van toepassing, tenzij huwelijksvoorwaarden worden opgesteld. Door de beperkte gemeenschap van goederen wordt alleen gedeeld wat samen wordt opgebouwd vanaf de trouwdag.
8. Artikel 3.119d lid 1 Wet IB 2001.
9. Onder het nieuwe huwelijksvermogensrecht ontstaat tussen A en B een beperkte huwelijksgemeenschap.
10. Zie ook paragraaf 1.3.
11. Brief van de Staatssecretaris van Financiën van 13 december 2019, 2019-0000214241, Evaluaties eigenwoningregeling - kabinetsreactie.
12. De stijging van de huizenprijzen hangt in belangrijke mate samen met de momenteel historisch lage hypotheekrente. Doordat kopers toegang hebben tot steeds goedkopere financiering kunnen zij meer bieden voor eenzelfde woning.
13. Een aflossingsvrije lening met een looptijd van 10 jaar, tegen 80% van de waarde van de woning kan momenteel al worden afgesloten voor minder dan 1,2%.
14. Vanaf 1 januari 2013 dient ten minste annuïtair te worden afgelost op de lening om te kunnen kwalificeren als eigenwoninglening
15. Wij merken op dat niet kwalificerende eigenwoningschulden wel kunnen vallen onder de aangekondigde "Wet excessief lenen bij de eigen vennootschap".
16. Te meer nu de prijzen in de huidige energiemarkt, met name gas, sterk stijgen.