



Aflosboete

Het zit er alweer een tijdje op, het doen van de jaarlijkse belastingaangifte.

Op basis van de door de Belastingdienst vooraf ingevulde aangifte is het opstellen van de belastingaangifte voor veel particulieren een eenvoudige klus geworden. Toch blijft het altijd goed opletten want de fiscale regelgeving wijzigt in Nederland nog wel eens. Zeker dit jaar zijn er vanwege het regeerakkoord tussen de regeringspartijen VVD, CDA en ChristenUnie veel wijzigingen aangekondigd of reeds doorgevoerd. In een eerdere editie van dit blad werd reeds stilgestaan bij de diverse voorgenomen wijzigingen.

De afgelopen jaren zijn ook de regels betreffende de eigen woning flink aangepast. Als we naar de aanpassingen kijken is er een duidelijke trend te constateren. De aftrekbaarheid van de hypotheekrente wordt steeds verder beperkt wat leidt tot een dalend belastingvoordeel. De bijleenregeling, de maximale termijn van 30 jaar renteaftrek, de verplichte minimale annuïtaire aflossing in 30 jaar en de (versnelde) afbouw van het belastingtarief voor de aftrekbare kosten eigen woning zijn voelbare maatregelen. Ook is er de afgelopen jaren een groter verschil gecreëerd tussen de fiscale behandeling van 'betaalbare' en 'duurdere' woningen. De opgenomen percentages in de staffel voor het eigenwoningforfait laten een duidelijk verschil zien tussen woningen met een waarde van meer of minder dan € 1.060.000.

De recent doorgevoerde wijziging rondom het eigenwoningforfait gaat weer een stap verder en is zeker op termijn ingrijpend te noemen. De wijziging is tweeledig. Allereerst is het percentage van de bijtelling in 2018 verlaagd met 0,05%. Het eigenwoningforfait wordt op basis van de kabinetsplannen in de komende jaren verder verlaagd. Ook wordt de Wet

Hillen (gefaseerd) afgeschaft. De gefaseerde afschaffing van de aftrek 'geen of geringe hypotheekschuld' (Wet Hillen) raakt voornamelijk mensen met een eigen woning en een beperkte (of geen) hypotheekschuld. Om de gevolgen van de afschaffing van de Wet Hillen te kunnen doorgronden moet eerst even stil worden gestaan bij de huidige regeling. Het eigenwoningforfait is de fiscale bijtelling van inkomen vanwege het woongenot. De bijtelling wordt fictief bepaald aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde. De hoogte van het percentage neemt toe naarmate de waarde van de woning hoger is. Op het eigenwoningforfait mogen de financieringslasten in mindering worden gebracht. Is het saldo van het eigenwoningforfait minus de aftrekbare financieringslasten negatief dan leidt dit tot een aftrekpost en dus tot een belastingteruggaaf. Is het saldo echter positief dan is er op dit moment geen belasting verschuldigd over dat positieve saldo. Het positieve saldo wordt op basis van de Wet Hillen vrijgesteld.

Een nuance moet hier worden aangebracht betreffende eenieder die belasting is verschuldigd in de hoogste belastingschijf van nu nog 52%. Vanaf 2014 is immers bepaald dat de hypotheekrente niet meer in mindering mag worden gebracht op het inkomen dat wordt belast tegen het toptarief van 52%. Ook hier wordt de aftrekbeperking gefaseerd ingevoerd. Voor dit jaar leidt de aftrekpost tot een fiscaal voordeel van maximaal 49,5% in plaats van het toptarief van 52%. Het eigenwoningforfait wordt voor de genoemde aftrekbeperking van de hypotheekrente echter niet gesaldeerd met de betaalde financieringslasten. Op deze wijze is er over een klein deel van het eigenwoningforfait dus wel inkomstenbelasting verschuldigd.

Door de gefaseerde afschaffing van de wet Hillen zal er in de



toekomst vroeg of laat belasting verschuldigd zijn over het woongenot. Voor de gefaseerde afschaffing is een periode van 30 jaar uitgetrokken. Deze start in het belastingjaar 2019. Op korte termijn zal een en ander niet direct leiden tot een substantieel hogere belastingdruk. Op langere termijn is dit echter wel het geval. Het nadeel ligt daarbij naar verwachting voornamelijk bij de ouderen. Zeker als de hypotheekschuld volledig is afgelost en er sprake is van een hoge WOZ-waarde. Bedraagt de WOZ-waarde meer dan € 1.060.000 dan is het eigenwoningforfait geen 0,70% maar 2,35% per jaar. De belastingheffing over het woongenot kan dan fors oplopen.

De impact van de afschaffing van de Wet Hillen blijkt uit onderstaande voorbeelden. Daarbij is met een belastingtarief van 49,5% gerekend.

Een woning met een WOZ-waarde van € 220.000 leidt tot een eigenwoningforfait van € 1.540 per jaar. Als de woning hypotheekvrij is, is de fiscale bijtelling op dit moment vrijgesteld door de werking van de Wet Hillen. Vanaf 2019 wordt 1/30 deel van de bijtelling wel tot het belastbare inkomen gerekend. Per saldo gaat het dan om een bedrag van € 51,33. De verschuldigde extra belasting bedraagt € 25. Na 20 jaar is het nadeel 20/30 van € 1.540. Dit leidt in dat jaar tot een extra belastingdruk van € 508.

Bij een woning met een WOZ-waarde van € 1.300.000 waarop geen hypotheek rust, is de fiscale bijtelling € 13.060 per jaar. Deze

fiscale bijtelling wordt op dit moment nog volledig vrijgesteld voor de heffing van inkomstenbelasting. Na de afschaffing van de Wet Hillen bedraagt het fiscale nadeel in het 30^{ste} jaar € 6.465 per jaar. Het nadeel in het eerste jaar is 1/30 deel van € 6.465 en bedraagt € 215.

De afgelopen maanden is er veel protest geweest tegen dit specifieke onderdeel uit het regeerakkoord. Er was zelfs sprake van een heuse filibuster in de Tweede Kamer. Ondanks het protest en de filibuster heeft het kabinet het voorstel door de Kamers gelooft en krijgen we vanaf 2019 wederom te maken met een verslechtering van de eigenwoningregeling. Met de afschaffing van de Wet Hillen is waarschijnlijk voor velen het vertrouwen in de politiek weer een beetje verder aangetast. Werd in 2005 de regeling niet door diezelfde politiek geïntroduceerd om het aflossen van de hypotheekschulden te stimuleren? In die periode had (bijna) iedereen nog een aflossingsvrije hypotheek en was er voor de politiek dus een goede reden om te stimuleren. Immers de hypotheekrenteaftrek drukte destijds te veel op de overheidsbegroting. Aan de werking van de Wet Hillen is iedereen in de periode 2005 tot en met 2017 gewend geraakt. Daarbij kan een eerder verrichtte aflossing op de hypotheek niet meer worden teruggedraaid. Anticiperen op de nieuwe regels is daardoor bijna onmogelijk.

Gerbert Middelkoop, zelfstandig financieel planner en belastingadviseur. (06 13 01 04 20)