

Samenvatting

1. De grote lijnen van het concept-voorstel spreken mij aan. Mijn commentaar is beperkt tot de behandeling van vastgoed. Het laat zich samenvatten als volgt.
 - Ik zie geen goede reden om de eigen woning buiten de vermogenswinstbelasting te houden.
 - Ik vind de voorgestelde regeling omtrent de tweede woning onevenwichtig, en onwielvoeglijk ingewikkeld bovendien.
 - Naar mijn mening kan een doorschuifregeling bij overlijden, schenking en verdeling huwelijksgoederengemeenschap niet worden gemist.
2. Het element 'inflatie' speelt op een aantal manieren een rol. Ik begin daarom onderstaand met een paar opmerkingen van algemene strekking over de keuze voor heffing op nominalistische basis.
3. Dan ga ik in op woningen in eigen gebruik (zowel de eigen woning als tweede woningen).

Aan de wijze waarop woningen in eigen gebruik fiscaal worden behandeld, ligt de gedachte ten grondslag dat daaruit inkomen in natura wordt getrokken, in de vorm van woongenot. Deze gedachte heeft niet een dogmatisch fundament maar berust uiteindelijk slechts op een keuze. Die keuze speelt in het voorliggende concept-voorstel op een aantal punten een rol. De wijziging van het regime van box 3 is daarmee een goede aanleiding die keuze opnieuw te bezien. Ik geloof dat er veel mee is te winnen als afstand wordt genomen van de gedachte dat een woning in eigen gebruik belastbaar inkomen impliceert, en de gelegenheid te baat te nemen om in samenhang daarmee de regeling rond de eigen woning drastisch te herzien.

Mijns inziens verdient serieuze overweging de eigen woning en tweede woningen op dezelfde manier te behandelen als het andere vastgoed in box 3; te weten belastingheffing van jaar tot jaar over het rendement – maar alleen het werkelijk rendement, geen huurwaardeforfait – en over vermogenswinst te heffen bij realisatie.

4. Enerzijds om dezelfde reden als waarom vastgoed niet in de vermogensaanwasheffing wordt betrokken maar in de heffing over vermogenswinst – niet vanwege de belastingheffing gedwongen te worden tot verkoop – anderzijds omdat de nominale vermogenswinst bij vastgoed typisch voor een belangrijk deel uit inflatie bestaat, kan een doorschuifregeling mijns inziens niet worden gemist. Ik zal dit niet uitwerken, nu hier al in menig andere bijdrage op is gewezen.

Inflatie

5. In de concept-toelichting wordt erkend dat beter bij het draagkrachtbeginsel aansluit om het reële rendement te belasten, dus rekening houdend met inflatie. Dat niettemin wordt gekozen voor heffing op nominalistische grondslag wordt blijkens de concept-

toelichting vooral ingegeven door overwegingen van uitvoerbaarheid. Volgens de toelichting maakt het gemiddeld genomen niet werkelijk uit of op nominalistische dan wel reële basis wordt geheven, en wel omdat als voor inflatie wordt gecorrigeerd het tarief omhoog dan wel de drempel (het heffingsvrij vermogen) omlaag zal moeten. Die afwijking neem ik als gegeven; bij de opmerkingen hierna gaat het alleen om de betekenis daarvan.

6. Zoals het reële inkomen lager is dan het nominale, zo is het reële tarief hoger. Het werkelijke tarief is een functie van de inflatie en het rendement. Bij de in het concept-voorstel genoemde getallen ligt het reële tarief ergens tussen de 45 en 100% (maar kan het zelfs daarboven uitstijgen).

Toelichting: Trendmatig bedraagt de inflatie tussen de 2,4 en 2,5% per jaar. Voor box 3 wordt gedacht aan een tarief van tussen de 33 en 37%.

- Bij een gemiddeld nominaal rendement van 5%, een inflatie van 2,5% en een nominaal tarief van 35% is het reële tarief 70%.
 - Bij een nominaal rendement van 12% daalt het reële tarief naar 44%.
 - Is het nominale rendement gelijk aan de inflatie (voorbeeld: bankrekening die 2,5% genereert bij inflatie van 2,5%) dan is het reële tarief 100%.
 - Bij een nominale rendement lager dan de inflatie wordt in termen van draagkracht verlies geleden maar wordt als dat nominale rendement boven de 0% ligt toch belasting geheven.
7. Hier kan ook anders tegenaan worden gekeken. De heffing over inflatiewinst kan ook worden gezien als heffing van inkomstenbelasting over het reële inkomen en daarnaast een vermogensbelasting. Bij de hierboven gehanteerde getallen komt het neer op heffing over het reële inkomen naar het box 3-tarief en daarnaast een vermogensbelasting van 0,8 à 0,9%.

Toelichting: Over inflatie wordt ook geheven als het reële rendement precies nul is; en in reële termen wordt steeds met het percentage van de inflatie – stel 2,5% – over zoveel meer geheven dan de daadwerkelijke draagkrachtvermeerdering. (Dat is niet alleen zo waar de inflatie tot uitdrukking komt in de waarde waarover vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting wordt geheven, maar geldt ook ten aanzien van spaarsaldi. Rente wordt immers geacht de vergoeding te zijn voor geldontwaardering; door de nominale rente in de heffing te betrekken, wordt in zoverre de vergoeding wegbelast die nodig is om de koopkracht van het ‘stamkapitaal’ in stand te houden). De heffing over de inflatiecomponent is onafhankelijk van het reële inkomen, maar louter een functie van de inflatie, het tarief en de omvang van het vermogen. Zo bezien gaat het om een vermogensbelasting naar een jaarlijks schommelend effectief tarief. Bij een box 3-tarief 35% en een gemiddelde inflatie is dat 0,875%.

Woningen in eigen gebruik

Vermogenswinstbelasting eigen woning

8. Het concept-voorstel laat de behandeling van de eigen woning geheel ongemoeid. In de concept-toelichting wordt er niet werkelijk op ingegaan. In het bijzonder wordt niet toegelicht waarom de eigen woning niet in de heffing van de vermogenswinstbelasting betrokken wordt.
9. De eigen woning is veelal een relatief belangrijk deel van het privé-vermogen. Ik zie geen reden waarom vermogenswinsten op uitgerekend dit bestanddeel van het vermogen belastingvrij zouden moeten blijven, vooral ook niet nu die vermogenswinst typisch eerst wordt gerealiseerd als de woning ophoudt eigen woning te zijn.
10. Als met de (voormalig) eigen woning behaalde vermogenswinst in de heffing wordt betrokken, dan zou met het specifieke karakter van dit vermogensbestanddeel rekening gehouden moeten worden door in een *roll-over* regeling te voorzien; namelijk om te voorkomen dat de heffing in de weg gaat staan aan de keuze te verhuizen en aldus negatieve invloed heeft op de arbeidsmobiliteit, doorstroom in de woningmarkt e.d.

Voorgestelde regeling tweede woning(en)

11. Op vergelijkbare wijze als ik het onevenwichtig vind dat de eigen woning niet in de heffing van vermogenswinst wordt betrokken, acht ik onevenwichtig dat ter zake van de tweede woning van jaar tot jaar een fictief inkomen in aanmerking wordt genomen.
12. De concept-memorie van toelichting is apodictisch over de heffing over de genotswaarde:

“Het eigen gebruik van een onroerende zaak die tot het box 3-vermogen behoort, leidt tot een belastbaar voordeel in de vorm van de economische huurwaarde ...”

Dat sprake is van een voordeel dat belast moet worden, is bepaald niet zo vanzelfsprekend als met deze formulering wordt gesuggereerd. Gebruik van een onroerende zaak leidt alleen tot een belastbaar voordeel doordat de wetgever er ooit voor gekozen heeft te doen alsof uit de eigendom van een woning inkomen wordt getrokken. De redenering was indertijd – in 1892 – dat men ook ervoor kan kiezen de woning te verhuren; dat de huurpenningen die men dan zou krijgen als het ware worden genoten wanneer men in plaats van voor verhuur voor eigen gebruik kiest, en wel in de vorm van huurgenot. Die redenering was indertijd al controversieel en heeft in de ruim 125 jaar die volgden niet aan kracht gewonnen. Zo klinkt in ov. 3.3.3 van het kerstarrest door “dat voordelen die de belastingplichtige niet heeft genoten, maar had kunnen behalen als hij zijn bezittingen daaraan dienstbaar had gemaakt” buiten de heffing moeten blijven.

13. De redenering waarmee de huurwaarde van woningen in de heffing wordt betrokken (aanvechtbaar als zij is) gaat net zo hard op voor andere bezittingen, zoals pleziervaartuigen, luxe campers, oldtimer auto's, maar zelfs voor zoiets als een schilderijenverzameling. Daarmee is in zichzelf al willekeurig om alleen over woningen het fictieve inkomen in aanmerking te nemen.

Dat geldt al helemaal als de tweede woning niet als eerste box 3-woning kwalificeert. Het enkele gegeven dat deze box 3-vermogen is, betekent al een behoorlijke heffing ten opzichte van de boot, auto, camper, juwelen, schilderijencollectie e.d. – namelijk, zoals hiervoor geanalyseerd, de facto een vermogensbelasting van 0,8 à 0.9%.

14. Voorts is de regeling waarmee de tweede woning volgens het voorstel in de heffing wordt betrokken, onwelvoeglijk complex. Hier is door anderen al op gewezen; ik verwijs graag naar de bijdragen van de Federatie van Eigenarenverenigingen van Recreatiewoningen en van de Koninklijk Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

Alternatief: één regime voor alle vastgoed in private hand

15. Als ter zake van de eigen woning niet langer het huurwaardeforfait in aanmerking wordt genomen maar zij wel in de vermogenswinstbelasting wordt betrokken, resulteert een heffing die niet (heel) ver van de huidige af ligt. Zoals hierboven geanalyseerd, komt heffing op nominalistische grondslag in reële termen neer op een vermogensbelasting van 0,8 à 0.9% – zij het opgehoopt aan het einde van de rit (realisatie van de vermogenswinst).

(Ik veronderstel dat het veel mensen zal aanspreken, niet belasting te moeten betalen ter zake van het gebruik van een woning die men zelf bekostigd heeft.)

16. Als tweede woningen op dezelfde voet in aanmerking wordt genomen, worden zij nog altijd zwaarder belast dan andere duurzame consumptiegoederen. De draagkracht die geacht kan worden te zijn gelegen in een waardevast bezit wordt in de heffing betrokken met de belasting over de vermogenswinst aan het einde van de rit.
17. Aldus wordt dan alle vastgoed in private handen op dezelfde manier belast: werkelijke rendementen worden van jaar tot jaar in aanmerking genomen, en vermogenswinst bij realisatie.
18. Kosten komen alleen in aftrek voor zover zij staan tegenover inkomsten. Daarmee is deze oplossingsrichting in zoverre radicaal, dat met een overgangsregeling een einde gemaakt zal moeten worden aan de hypotheekrenteaftrek (- eindelijk, zou ik zeggen). Voorts zal dan een regeling moeten worden ontworpen voor toerekening van de kosten van woningen die deels in eigen gebruik zijn en deels aan derden in gebruik gegeven worden.