

# Prinsjesdag 2020 (en 2021?)

Jan Martijn Hengeveld



# Programma

## Voor de pauze

- Belangrijkste aandachtspunten Prinsjesdag 2020
  - Box 1
  - Box 3
  - Differentiatie overdrachtsbelasting
  - Woningmarkt algemeen

Belang praktijk

## Na de pauze

- Belangrijkste verwachtingen Prinsjesdag 2021  
....of later
  - Toekomst eigenwoningregeling

Belang praktijk?

# Prinsjesdag 2020

## Belangrijkste aandachtspunten

- Box 1
- Box 3
- Differentiatie overdrachtsbelasting
- Woningmarkt algemeen

# Wijzigingen box 1 vanaf 2021

- Tarieven box 1
  - Verlaging eerste schijf met 0,25%
  - Hogere AHK, AK, maar snellere afbouw
- Eigenwoningforfait (€ 75.000 - € 1.110.000): 0,50% (2020: 0,60%)
- Voor meeste huishoudens: lagere netto maandlast
  - Let wel op:
    - Tariefmaatregel
    - Afbouw Wet Hillen
    - Stijgende WOZ

# Vervolg box 1 - IB-ondernemers







- Extra afbouw zelfstandigenaftrek
- (extra) last van tariefmaatregel (bij WUO > € 68.507)
- Prinsjesdagstukken: “begin 2021 plan verplichte AOV-ZZP”

## Belang praktijk:

- Netto inkomen IB-ondernemer daalt (tenzij tariefsverhoging)
- Betaalbaarheid woonlasten op lange termijn
- Vermogensopbouw in box 1 extra interessant → advieskans



# Box 3

- Vrijstelling omhoog naar € 50.000 pp (2020: € 30.846) 
- Schijfgrens 1: € 50.000 boven vrijstelling (2020: € 72.797) 
- Schijfgrens 2: € 950.000 boven vrijstelling (2020: € 1.000.572) 
- Forfaitair rendement
  - Sparen 0,03% (2020: 0,07%) 
  - Beleggen 5,69% (2020: 5,28%) 
- Tarief omhoog naar 31% (2020: 30%) 

## Belang praktijk:

Minder VRH tot circa € 220.000

Daarboven meer

Afweging sparen/beleggen/(extra) aflossen schulden

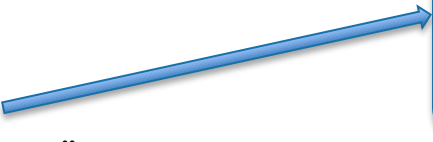
# Differentiëren ODB




Bron: Hein de Kort, FD 14-9-2020

# Differentiëren ODB

- Huidig tarief:
  - 2% voor woningen
  - 6% voor niet-woningen
- Voorstel
  - 0% voor “starters”
  - 2% voor “doorstromers”
  - 8% voor alle anderen



Dat kan ook een doorstromer zijn!



Dat kan ook een starter zijn!



# Differentiatie ODB (2)

Wat is een “starter”?

- Eisen zijn:
  - Natuurlijk persoon
  - Meerderjarig, maar nog geen 35 jaar (datum passeren!)
  - Nog geen gebruik gemaakt van de ODB-vrijstelling
  - Gaat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken
    - “woning” → ook recht waaraan een woning is onderworpen
    - “hoofdverblijf” → centrale levensplaats
    - “anders dan tijdelijk” →  $\geq 6$  maanden
- Definitie (behalve leeftijd) is niet te controleren, dus...
- De verkrijger moet zelf verklaren:
  - duidelijk, stellig en zonder voorbehoud,
  - schriftelijk bij het passeren bij notaris,
  - dat hij ervoor in aanmerking komt

X (32 jaar) kocht in 2018 een EW  
In 2021 verhuist hij naar andere EW

Welk tarief ODB?

# Differentiatie ODB (3)

Voor wie geldt tarief van 2%?

- Eisen zijn:
  - Natuurlijk persoon
  - Die niet valt onder definitie “starter”
  - Gaat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken
  
- Ook deze verkrijger moet zelf verklaren:
  - duidelijk, stellig en zonder voorbehoud,
  - schriftelijk,
  - bij het passeren bij notaris,
  - dat hij de woning anders dan tijdelijk gaat gebruiken als hoofdverblijf

Y (37 jaar) heeft nooit EW gehad  
In 2021 koopt Y eerste eigen woning

Welk tarief ODB?

# Differentiatie ODB (4)

En hoe zit dat met een stel?

X (32 jaar) voldoet aan definitie starter  
Y (37 jaar) komt in aanmerking voor tarief 2%

X en Y kopen samen een EW - elk voor 50%

Welk tarief ODB?

# Differentiatie ODB (5)

Alle anderen: 8% ODB

- Zoals:
  - Vakantiewoning
  - Woning die ouders kopen voor kind
  - Buy-to-let
  - Niet-natuurlijke personen die kopen (corporaties)
- En aanhorigheden?
  - Alléén onder vrijstelling of 2% tarief, indien:
    - Aanhorigheid gelijktijdig met de woning verkregen; en
    - Vrijstelling of 2% tarief op die woning van toepassing is

Z is starter en koopt EW  
Kan parkeerplaats erbij kopen

Gelijk met aankoop: ODB = 0  
Pas na aankoop: ODB = 8%

# Differentiatie ODB (6)

- Wat als?
  - Verklaring naar waarheid ingevuld
  - Door onvoorziene omstandigheden toch verhuisd < 6 maanden
- Dan geen naheffing. Voorbeelden MvT 'onvoorziene omstandigheden':
  - het duurzaam verloren gaan van de woning
  - de verkrijger overlijdt
  - echtscheiding
  - aanvaarden of verlies van een baan
  - emigratie
  - niet binnen 12 maanden bewonen agv verbouwing

# ODB-differentiatie - zinvol?

- Onderzoek: niet doelmatig en niet doeltreffend
- Starterswoningen worden slechts duurder
- Niet te handhaven/controleren
- Huren gaan omhoog
- Makelaars, notarissen, fiscalisten, maar ook Raad van State zijn tegen

“de meest stupide maatregel die je kunt bedenken”

# Belang praktijk

In 2020, zolang nog onzeker is of het doorgaat

- Starter twijfelt: aankoop uitstellen?
- Uw rol als hypotheekadviseur:
  - Uitstel kan voordelig zijn, als het doorgaat
  - Mogelijke daardoor minder kk → minder eigen middelen nodig
  - Kan ook verkeerd uitpakken:
    - Huis straks >2% duurder dan nu?
    - Huis helemaal niet meer beschikbaar?
    - Nog wel te financieren in 2021 (obv Trhk 2021)?

Eind 2020 en daarna, indien zeker is dat het doorgaat:

- Op voorhand goed inventariseren welk ODB-tarief
- Klant wijzen op de verklaring
- En mogelijke gevolgen van niet-nakoming daarvan



# Woningmarkt

- Stas Fin: “Differentiatie ODB geen oplossing tekort woningmarkt”
- Overige maatregelen:
  - Extra investeringen (Rijk en gemeenten)
  - Versnelde geplande investeringen
  - Landelijke overheid gaat bouwlocaties zoeken
  - Oplossen stilvallen bouw agv stikstofproblematiek
- Steeds sterkere roep terugkeer “Ministerie van Volkshuisvesting”



Eind Deel I

Pauze

Prinsjesdag 2021 - of later...?

# Toekomst eigenwoningregeling

# Speculatief, maar...

- Sinds 2013
  - Uit praktijk: (nog) meer onduidelijkheid ew-regeling
- 2019 en 2020:
  - Diverse rapporten, adviezen: doe iets aan de EW-regeling

# Speculatief, maar...



- 17 maart 2021: verkiezingen → er moet wel iets gebeuren

# Scenario's

- Aanpassingen in box 1 ter vereenvoudiging
  - Snellere afbouw HRA
  - Compensatie via lager ewf
  - Of juist: verhoging ewf → 'belast EW meer in lijn met echt vermogen'
    - daarna naar box 3
- Verplaatsing naar box 3
  - Wel of geen aparte vrijstelling EW?
  - EW-schuld ook niet in mindering op belastbaar vermogen?
  - Afschaffen ewf en ODB?
- Wanneer dan?
- Terugsluis via belastingstelsel?

# Rol VFBO

## Verbond Financiële Beroepsorganisaties

- Samenwerking FFP, CFP<sup>©</sup>, SEH, RFEA
- Actieve benadering beleidsmakers
- Doorrekenen scenario's
  - Voor- en nadelen
  - Wijzen op eventuele valkuilen



# Doorrekenen scenario's

Verplaatsing EW naar box 3

## 1) Zuiver

- Geen vrijstelling EW of EWS

## 2) Vrijstelling *overwaarde* EW

- stimulans aflossen EWS

## 3) Vrijstelling EW, EWS is box 3-schuld

- negatief vermogen leidt tot teruggaaf VRH
- stimulans financieren, vergelijkbaar met HRA

# Rol VFBO (2)

## Scenario's belasting

Verplaatsing EW naar box 3

- 1) Zuiver
- 2) Vrijstelling *overwaarde* EW
- 3) Vrijstelling EW, EWS is box 3-schuld

## Scenario's consument

Impact scenario's op verschillende klanten

- a) Jong stel, maximaal gefinancierd
- b) Hoog inkomen/vermogen, hoge EWS
- c) Ouderen, grote overwaarde
- d) Impact bij (echt)scheiding



# Belang praktijk?

- Nu al rekening houden met mogelijke wetswijziging?
  - Invulling onduidelijk
  - Tijdsplan onduidelijk
  - Dus onrealistisch → hoort niet bij uw wettelijke zorgplicht
- Toch...
  - Houd ontwikkelingen in de gaten
  - Houd publicaties VFBO in de gaten
  - Worst case-scenario schetsen?

# De toekomst blijft spannend!

- Woningmarkt
- Fiscale ontwikkelingen
  
- En uw rol daarin

Plezier in uw eigen werk en ontwikkeling is ook in het klantbelang

Dank voor uw aandacht

# Relevante links

- Alle Overheidsstukken over Prinsjesdag  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag/documenten>
- Belastingplan 2021  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/documenten/kamerstukken/2020/09/15/belastingplan-2021>
- Alles over het voorstel tot differentiatie van de overdrachtsbelasting  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag/documenten/kamerstukken/2020/09/15/wetsvoorstel-wet-differentiatie-overdrachtsbelasting>
- Eerder rapport over doelmatig- en doeltreffendheid differentiatie overdrachtsbelasting  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-941857.pdf>
- Nota nav Verslag voorstel Overdrachtsbelasting (16 oktober 2020)  
<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2020/10/16/nota-naar-aanleiding-van-het-verslag-wet-differentiatie-overdrachtsbelasting/nota-naar-aanleiding-van-het-verslag-wet-differentiatie-overdrachtsbelasting.pdf>
- Besluit overdrachtsbelasting (oktober 2015)  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2015-36766.pdf>
- Brede maatschappelijke heroverweging: toekomstplannen Wonen, waaronder aanpassing eigenwoningregeling  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/04/20/bmh-7-ruimte-voor-wonen>

SEH Kennis Weken 2020