



Ministerie van Financiën

Rapport Onderzoek 30-jaarstermijn Hypotheekrenteaftrek

Datum 9 april 2026
Status Eindrapport

Colofon

Ministerie van Financiën
Korte Voorhout 7 | 2511 CW Den Haag
POSTBUS 20201 | 2500 EE Den Haag

Bijlage(n)	Fichebundel, voorbeeldsituaties, budgettaire effecten afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 – tussenliggende jaren
Auteur(s)	Ministerie van Financiën, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en De Nederlandsche Bank

Inhoud

Samenvatting 1

Begrippenlijst 9

Inleiding 11

- 1 Historische context 30-jaarstermijn 13**
- 2 Complexiteit van de 30-jaarstermijn in de praktijk 17**
 - 2.1 Omvang probleem 17
 - 2.2 Knelpunten voor belastingplichtigen 19
 - 2.3 Knelpunten voor adviseurs en financieel dienstverleners 22
 - 2.4 Knelpunten voor de Belastingdienst 22
- 3 Mogelijke oplossingsrichtingen 25**
 - 3.1 Fiche 1A: Per 2031 afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 zonder overgangsregeling 28
 - 3.2 Fiche 1B: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA *tot en met 2042* 29
 - 3.3 Fiche 1C: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA *tot einde looptijd lening* 30
 - 3.4 Fiche 1D: zoals 1C, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013 30
 - 3.5 Fiche 2A: Per 2043 afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 (fiche 1A per 2043 i.p.v. 2031) 31
 - 3.6 Fiche 2B: zoals 2A, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013 31
 - 3.7 Fiche 3: fiche 1A, maar met geleidelijke afbouw HRA voor BEWS vanaf 2031 32
 - 3.8 (Beleids)context en duiding van de oplossingsrichtingen 32
 - 3.8.1 (Macro)economische gevolgen 32
 - 3.8.2 Inkomenseffecten 33
 - 3.8.3 Interactie met box 3 34
 - 3.8.4 Budgettair 34
 - 3.8.5 Doenvermogen en administratieve lasten 37
 - 3.8.6 Uitvoeringsaspecten 37
 - 3.8.7 Overig 38
- 4 Bijlage 1 Fichebundel 39**
- 5 Bijlage 2 voorbeeldsituaties 57**
- 6 Bijlage 3 budgettaire effecten afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 – tussenliggende jaren 59**

Samenvatting

Dit rapport brengt de problematiek rondom de 30-jaarstermijn en de gevolgen hiervan voor de hypotheekrenteaftrek (HRA¹) in beeld en presenteert verschillende oplossingsrichtingen. De 30-jaarstermijn is sinds 2001 van toepassing. De regeling bepaalt dat de hypotheekrente van een lening maximaal 30 jaar aftrekbaar is in box 1. De bedoeling van de 30-jaarstermijn is om onbeperkte HRA in box 1 te voorkomen, aflossing te stimuleren en om de belastingderving te beperken. Na deze periode van 30 jaar vervalt het recht op HRA in box 1 en als de lening dan nog niet volledig is afgelost gaat deze over naar box 3². De 30-jaarstermijn heeft ook tot gevolg dat in de toekomst voor het bedrag van de lening geen eigenwoningsschuld meer kan worden afgesloten (die in aanmerking komt voor HRA). Op 1 januari 2031 loopt de 30-jaarstermijn af voor de eerste, grote groep belastingplichtigen die een hypotheek hebben van voor 2001. In de evaluatie van de eigenwoningregeling door Panteia³ uit 2019 en het rapport Bouwstenen voor een beter en eenvoudiger belastingstelsel⁴ uit 2024 is al uitgebreid aandacht besteed aan deze problematiek. Voor dit onderzoek is ook gebruik gemaakt van deze onderzoeken. Ook is ten behoeve van dit onderzoek een sessie georganiseerd met stakeholders.

De problematiek van de 30-jaarstermijn spitst zich met name toe op eigenwoningleningen (hierna ook: hypotheek) afgesloten vóór 2013. Deze hypotheekleningen vallen onder het overgangsrecht, de zogenaamde 'bestaande eigenwoningsschulden' (BEWS). Dit zijn met name aflossingsvrije hypotheekleningen. Voor belastingplichtigen met een BEWS is vaak niet duidelijk of zij al 30 jaar gebruikgemaakt hebben van HRA. Ook spaar-, beleggings-, of levenshypotheekleningen (hierna ook: SEW/BEW/KEW) vallen onder het overgangsrecht. Voor deze hypotheekleningen is aflossing van (een deel van) de hypotheek binnen 30 jaar gewaarborgd.

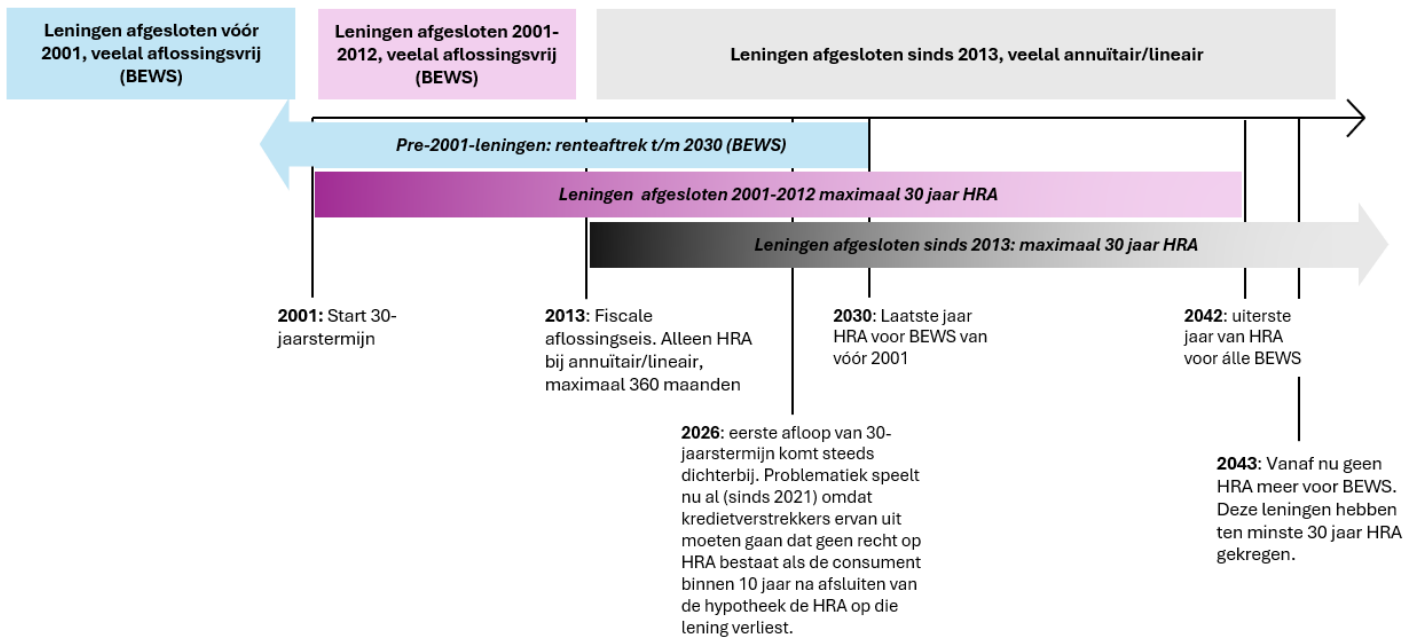
Voor leningen die vanaf 2013 zijn afgesloten is de 30-jaarstermijn een minder groot probleem. Sinds 2013 bestaat alleen recht op HRA voor leningen die in maximaal 360 maanden worden afgelost. Wel geldt dat – indien van toepassing – rekening moet worden gehouden met de verstreken looptijd van een BEWS. Voor belastingplichtigen die ook een lening hadden afgesloten vóór 2013, tellen dus de reeds verstreken jaren van die oorspronkelijke 30-jaarstermijn mee voor de maximale periode waarop recht op HRA bestaat voor de 'nieuwe' lening. In zo'n situatie stopt het recht op HRA dus voordat de periode van 360 maanden is verstreken en dus voordat de lening volledig is afgelost. De figuur hieronder geeft een versimpeld, schematisch overzicht van de problematiek rondom de 30-jaarstermijn:

¹ Waar in dit rapport wordt gesproken over HRA wordt bedoeld op de betaalde (hypotheek)rente voor een eigenwoninglening die in mindering komt op het belastbaar inkomen in box 1.

² De eigen woning gaat niet over naar box 3, maar blijft in box 1. Verkoopwinst van de eigen woning wordt dus niet belast, maar er wordt wel inkomstenbelasting geheven over de waarde van de woning door middel van het eigenwoningforfait.

³ Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling, uitgevoerd door Panteia, Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 583.

⁴ Kamerstukken II 2023/24, 32140, nr 180.



Knelpunten rondom de 30-jaarstermijn

De Belastingdienst beschikt niet over voldoende historische gegevens om het recht op HRA goed te controleren en belastingplichtigen te informeren. Voor het controleren van de 30-jaarstermijn is uitgebreide historische informatie vereist die meestal ontbreekt. Door wettelijke bewaartermijnen is bepaalde data niet meer voorhanden, vooral van leningen van vóór 2013. Ook informatie van derden, bijvoorbeeld het Kadaster, is onvoldoende om de 30-jaarstermijn goed te kunnen handhaven. Complexe situaties, zoals wisselende eigendomsverhoudingen, partnerschappen en *life events*, vergroten het probleem. Dit leidt tot onzekerheid over de status van het recht op HRA en fouten in aanslagen, waardoor mogelijk ten onrechte HRA geclaimd wordt.

De 30-jaarstermijn kan voor belastingplichtigen zeer complex zijn, met name door *life events*. Bij *life events* kan gedacht worden aan samenwonen, echtscheiding, verhuizen of verbouwen. Er is vaak onvoldoende inzicht in hoeveel jaren van de 30-jaarstermijn zijn verstreken. Dit geldt nog sterker voor leningdelen met verschillende startdata. Belastingplichtigen moeten vanaf 2031 aannemelijk maken dat zij nog binnen de 30-jaarstermijn vallen. In veel gevallen kunnen zij dit echter niet. Als de Belastingdienst gegevens opvraagt zal veelal de belastingplichtige, hypotheekadviseur of bank niet meer beschikken over alle historische informatie die nodig is om te bepalen of er nog recht bestaat op HRA. De regeling is daarmee voor burgers zodanig ondoenlijk en complex, dat deze in de praktijk nagenoeg niet handhaafbaar is. Omdat de bewijslast bij belastingplichtigen ligt kan in die gevallen het recht op HRA (deels) vervallen voordat de 30-jaarstermijn verstreken is. Ook is het mogelijk dat belastingplichtigen ten onrechte wel HRA claimen en toegekend krijgen, terwijl de 30-jaarstermijn (deels) is verstreken. Ten slotte zal de ene belastingplichtige zekerheidshalve geen HRA claimen, terwijl de ander dat juist wel zal doen. Dit raakt aan de belastingmoraal.

Ook kredietverstrekkers en financieel adviseurs lopen tegen de grenzen van het systeem aan door het ontbreken van een uniform en compleet hypotheekoverzicht. Dossiers zijn vaak niet volledig, zeker als de klant van aanbieder is gewisseld. Dit belemmert passend advies en het juist kunnen beoordelen van het recht op HRA. Adviseurs zijn afhankelijk van gegevens die door de klant verstrekt worden, wat tot uitvoeringsproblemen en risico's leidt bij het verstrekken van hypotheek en belastingadvies. De financiële sector ervaart deze problematiek breed en waarschuwt voor fouten, onzekerheid en mogelijke lastenverzwaringen bij onduidelijkheden over het resterende recht op HRA.

Het is volgens de werkgroep noodzakelijk dat er besluitvorming plaatsvindt over hoe om te gaan met de 30-jaarstermijn. Uit het rapport volgt dat de 30-jaarstermijn problematisch is voor belastingplichtigen en de uitvoerbaarheid (door de Belastingdienst en financieel dienstverleners) en handhaafbaarheid (door de Belastingdienst) ervan ernstig onder druk staan. Als er geen besluitvorming plaatsvindt – en de huidige situatie dus in stand blijft – worden vanaf 2031 problemen voorzien rondom de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de 30-jaarstermijn. Bovendien kunnen de gemiste jaarlijkse belastingopbrengsten vanaf 2031 oplopen tot boven de 100 miljoen euro door het (on)bewust overschrijden van de 30-jaarstermijn door burgers. Met de in dit rapport gepresenteerde oplossingsrichtingen kan de problematiek rondom de 30-jaarstermijn aanzienlijk verminderd worden, waardoor er duidelijkheid komt voor belastingplichtigen, financieel dienstverleners en de Belastingdienst. Elke optie heeft voor- en nadelen qua budgettaire gevolgen, impact op belastingplichtigen, macro-economische effecten en uitvoerbaarheid.

Oplossingsrichtingen

In het rapport wordt geconstateerd dat de huidige regeling teveel vraagt van burgers en voor de Belastingdienst niet goed handhaafbaar is. Daarom worden meerdere oplossingsrichtingen geschetst. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de oplossing duidelijkheid en handelingsperspectief biedt aan burgers over wanneer ze wel of geen recht (meer) hebben op HRA zonder een te groot beroep te doen op hun doenvermogen. Ook is van belang dat complexiteit in de handhaving wordt weggenomen. Deze twee uitgangspunten kunnen ondervangen worden door zoveel mogelijk uit te gaan van actuele gegevens en de status van lening(delen) eenmalig te beoordelen, waarna per leningdeel geen administratie meer nodig is die 30 jaar terug gaat.

Een uiterste maatregel om de uitvoeringsproblematiek voor alle typen schulden weg te nemen is het volledig afschaffen van de HRA, maar deze optie valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

De volgende oplossingsrichtingen zijn uitgewerkt:

1. **Per 2031 afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 (Fiche 1A):**
De HRA voor alle BEWS stopt per 1 januari 2031. Deze leningen worden verplichte box 3-schulden en deze schulden komen nooit meer voor HRA in aanmerking.
2. **Per 2031 afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 met overgangsregeling (Fiches 1B en 1C):**

Als overgangsregeling geldt dat als vóór 1 januari 2031 de aflossingsvrije hypotheek is omgezet naar een lening met een ten minste annuïtair aflosschema, het recht op HRA wordt behouden tot uiterlijk 2042 (1B) of tot het einde van de looptijd van 30 jaar (1C). De hypotheekvormen KEW/SEW/BEW behouden recht op HRA na 2031.

3. **HRA voor alle hypotheekleningen afgesloten vóór 2013 tot 2043 (Fiche 2A):**
Verruiming van de HRA zodat in alle gevallen ten minste 30 jaar recht op HRA bestaat. Vanaf 2043 worden deze leningen verplichte box 3-schulden en deze schulden komen nooit meer voor HRA in aanmerking.
4. **Voor alle hypotheekvormen (opnieuw) 30 jaar HRA na elke verhuizing (Fiches 1D en 2B):**
Uitbreiding op fiches 1C en 2A. Per 2031 (1D) of per 2043 (2B) geldt dat alle leningen die voldoen aan de aflossingseis in aanmerking komen voor HRA. Indien dit niet het geval is, valt de lening in box 3. Deze regeling geldt voor BEWS die zijn omgezet, maar ook voor nieuwe leningen. Bij verhuizen krijgen belastingplichtigen de mogelijkheid om opnieuw een lening met een looptijd van 360 maanden af te sluiten en de rente daarover gedurende de gehele looptijd af te trekken. Bij deze opties is het niet meer van belang wanneer een lening is aangegaan en is alleen de lopende lening overeenkomst van belang.
5. **Per 2031 geleidelijke afbouw HRA voor hypotheekleningen afgesloten vóór 2013 (Fiche 3):**
Vanaf 2031 wordt het bedrag aan betaalde rente over een BEWS dat in aanmerking komt voor HRA jaarlijks met 5%-punt verlaagd tot het bedrag dat in aanmerking komt voor HRA 40% van het totale rentebedrag bedraagt in 2042. Na 2042 worden deze leningen aangemerkt als een verplichte box 3-schuld.

Fiche 1A is de ene basisvariant en ook de meest vergaande variant. Door het afschaffen van HRA voor BEWS per 2031 heeft deze variant een hoge budgettaire opbrengst en relatief meer impact op belastingplichtigen. Een deel van de belastingplichtigen met een BEWS heeft minder dan 30-jaar HRA door deze maatregel. De jaarlijkse budgettaire gevolgen per fiche in de periode 2031-2042 worden in figuur 1 op de volgende pagina gegeven.

Fiche 2A is de andere basisvariant en het tegenovergestelde van fiche 1A. Door het afschaffen van HRA voor BEWS per 2043 ondervinden belastingplichtigen met een BEWS geen nadeel en ontvangen zij altijd minstens 30 jaar HRA en vaak (veel) langer. Tegelijkertijd wordt een groep die al maximaal genoten heeft van de HRA ruim tegemoetgekomen, terwijl dit niet geldt voor belastingplichtigen die vanaf 2013 een lening hebben afgesloten of mensen die huren en dus überhaupt geen recht op HRA hebben. Ook heeft deze variant een aanzienlijke budgettaire derving. Er kan ook gekozen worden voor afschaffing per een ander jaar tussen 2031 en 2043 (zie hierna en bijlage 3).

In fiches 1B en 1C zijn overgangsregelingen uitgewerkt op de basisvariant fiche 1A. Deze regelingen houden in dat belastingplichtigen de keuze hebben om hun recht op HRA in box 1 te behouden, als ze hun aflossingsvrije lening omzetten in een aflossende lening. Dit biedt handelingsperspectief aan belastingplichtigen maar betekent ook dat zij zelf actie moeten ondernemen om HRA te behouden en hun hypotheek moeten omzetten.

Fiche 3 is de tussenvariant tussen de basisvarianten in fiche 1A en 2A. De impact op belastingplichtigen wisselt: door de afbouw van HRA voor BEWS vanaf 2031 is er voor een deel van de groep geen volledige aftrek mogelijk gedurende 30 jaar, voor een ander deel van de groep is dit door de langere aftrekperiode alsnog een verruiming. Belastingplichtigen hoeven hun hypotheek niet om te zetten om HRA te behouden, zoals in fiche 1B en 1C.

Een andere insteek voor een tussenvariant is zoals hiervoor genoemd afschaffing van HRA voor BEWS in een jaar dat tussen 2031 en 2042 ligt, bijvoorbeeld per 2036. Hoe verder in de toekomst, hoe kleiner de groep die minder dan dertig jaar de mogelijkheid tot HRA heeft gehad, tegelijkertijd is de groep die meer dan 30 jaar HRA krijgt groter. Afschaffing per 2036 is cumulatief (bijna) budgettair neutraal.

In alle oplossingsrichtingen komt de doorwerking van de reeds verstreken looptijd van een BEWS te vervallen. Dit betekent dat een belastingplichtige bij aankoop van een nieuwe woning – na rekening te hebben gehouden met de gerealiseerde overwaarde (de eigenwoningreserve) – een nieuwe eigenwoninglening kan aangaan die, mits voldaan wordt aan de aflossingseis, voor HRA in aanmerking komt.

De oplossingsrichtingen in fiche 1D en 2B zijn een aanvulling op fiches 1C en 2A en vormen een algehele complexiteitsreductie voor de eigenwoningregeling. Met de fiches wordt ook vergelijkbare problematiek rondom de termijn van 360 maanden voor hypotheekleningen afgesloten na 2013 opgelost⁵ en gelden de mogelijkheden voor HRA voor alle belastingplichtigen in plaats van alleen voor degenen met een BEWS. Deze oplossingsrichtingen zijn een uitbreiding van de fiscale subsidiëring van de eigen woning en hebben aanzienlijk grotere budgettaire gevolgen dan de andere oplossingsrichtingen doordat het recht op HRA voor alle belastingplichtigen uitgebreid wordt. De aanvullende budgettaire derving van deze uitbreiding vergt nader onderzoek.

Fiche 1A, 1B en 3 zijn uitvoeringstechnisch het meest complex van alle oplossingsrichtingen omdat de Belastingdienst vanaf 2031 voor alle hypotheekleningen vast moet stellen of sprake is van een eigenwoninglening in box 3. Dit geldt ook voor fiche 2A, maar pas per 2043. Fiche 1C is gemakkelijker uitvoerbaar dan deze fiches omdat de vaststelling van een box 3-EWL veel eenvoudiger is: dit is alleen nodig voor BEWS die op 1-1-2031 aflossingsvrij zijn (voor BEWS die inmiddels voldoen aan de aflossingseis hoeft geen box 3-EWL vastgesteld te worden). Fiches 1D en 2B maken de gehele eigenwoningregeling veel beter uitvoerbaar en minder complex.

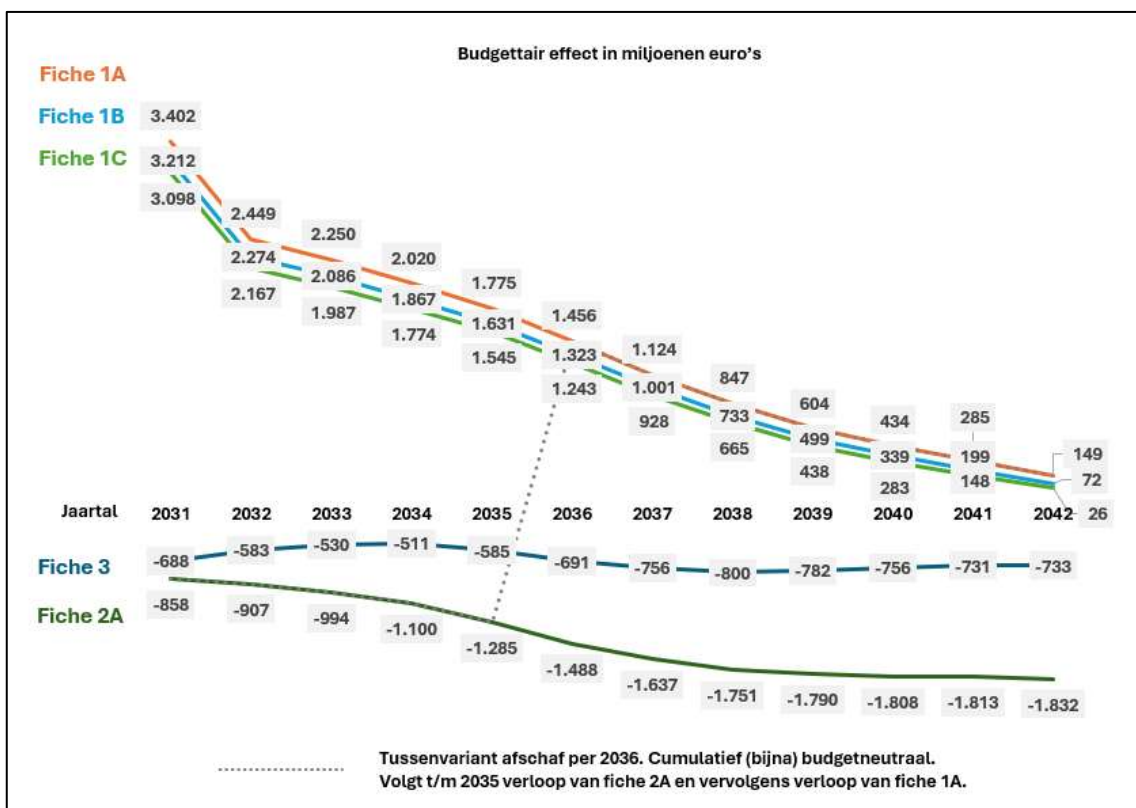
In de huidige situatie blijft bij beperkingen van HRA in box 1 aftrek in box 3 mogelijk. Als de wens is om – in lijn met de oorspronkelijke doelstelling van de 30-jaarstermijn - de aftrekbaarheid van rente te beperken tot 30 jaar en de budgettaire derving te beperken zijn aanvullende maatregelen nodig. In de praktijk betekent de mogelijkheid om rente af te trekken in box 3 dat enkel huishoudens met voldoende vermogen (in box 3) na 30 jaar nog voor onbepaalde tijd renteaftrek kunnen blijven

⁵ De aflossingseis die per 2013 geldt brengt namelijk ook de nodige complexiteit met zich mee. Bij verhuizen of oversluiten moet een lopend annuïtair schema (al dan niet vastgesteld door middel van een aflossingsstand) worden voortgezet. Afwijkingen, hoe beperkt ook, zijn niet toegestaan. In de praktijk komt het voor dat bij aankoop van een nieuwe woning geen rekening wordt gehouden met een lopend schema, bijvoorbeeld doordat voor de hele koopsom van de nieuwe woning één annuïtaire lening wordt afgesloten met een looptijd van 360 maanden. Totdat deze lening is aangepast komt de hele lening dan niet in aanmerking voor HRA en valt deze in box 3

genieten. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of een eventuele beperking van renteaftrek in box 3 juridisch houdbaar is.

Figuur 1 toont de budgettaire consequenties van de verschillende varianten. Vanwege de sterk op- en aflopende effecten zijn deze met een figuur in kaart gebracht. In de ramingen wordt uitgegaan van de huidige situatie waarin – indien mogelijk – renteaftrek in box 3 verzilverd kan worden. Voor het (volledig) in kaart brengen van de budgettaire effecten van de fiches 1D en 2B is nader onderzoek nodig. Deze varianten zorgen voor een derving ten opzichte van de effecten van respectievelijk variant 1C en 2A.

Figuur 1 – Jaarlijkse budgettaire gevolgen per jaar in miljoenen euro's



Conclusie

Het is voor belastingplichtigen in veel gevallen onmogelijk om de 30-jaarstermijn te doorgronden en alle benodigde informatie hiervoor paraat te hebben. Dit maakt de regeling complex en ondoenlijk voor burgers. De Belastingdienst kan belastingplichtigen door het gebrek aan contra-informatie ook geen uitsluitsel geven over de resterende periode van de 30-jaarstermijn. Dat zorgt nu al voor problemen, waar financieel dienstverleners, en daarmee ook burgers, als eerste tegenaan lopen. Besluitvorming over hoe om te gaan met de 30-jaarsproblematiek is daarom noodzakelijk.

De figuur op de volgende pagina geeft een overzicht van de keuzes die gemaakt kunnen worden om tot een oplossingsrichting te komen. Daarnaast worden de belangrijkste gevolgen per oplossingsrichting gepresenteerd.

Oplossingsrichtingen	Afschaffen hypotheekrenteaftrek (HRA) voor bestaande eigenwoningsschulden (BEWS)						Afbouwen HRA voor BEWS
	Per 2031			Per 2043			
	Zonder overgangsregeling	Met overgangsregeling					
		HRA tot 2043	HRA tot einde looptijd (30 jaar)		Geen uitbreiding leningen van na 2013	Uitbreiding leningen van na 2013	
			Geen uitbreiding leningen van na 2013	Uitbreiding leningen van na 2013	Geen uitbreiding leningen van na 2013	Uitbreiding leningen van na 2013	
	1A	1B	1C	1D	2A	2B	3
Oplossing urgente problematiek bij hypotheekleningen die vanaf 2031 recht op HRA verliezen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Oplossing toekomstige problematiek bij annuïtaire leningen (vanaf 2043)	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
Budgettaire gevolgen – gemiddeld per jaar 2031-2042 <i>(In miljard euro. Positief is beperking fiscale subsidie eigen woning. Negatief is uitbreiding fiscale subsidie eigen woning)</i>	1,4 mld	1,3 mld	1,2 mld	≤1,2 mld. – nader onderzoek vereist*	-1,4 mld	≥1,4 mld. – nader onderzoek vereist*	-0,7 mld
Budgettaire gevolgen – gemiddeld per jaar 2043-2060 <i>(In miljoen euro. Positief is beperking fiscale subsidie eigen woning. Negatief is uitbreiding fiscale subsidie eigen woning)</i>	n.v.t.	n.v.t.	-20 mln	Derving. Nader onderzoek vereist*	n.v.t.	Derving. Nader onderzoek vereist*	n.v.t.
Inkomenseffecten	Lastenverzwaring	Afhankelijk van keuze belastingplichtige	Afhankelijk van keuze belastingplichtige	Afhankelijk van keuze belastingplichtige	Lastenverlichting	Lastenverlichting	Afhankelijk van afloopdatum 30-jaarstermijn
Belastingdienst: Bijhouden box 3-EWL	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja
Belastingdienst: Vaststellen BEWS op peilmoment	Ja ⁶	Ja ⁶	Ja ⁶	Nee	Ja	Nee	Ja
Rol voor financieel dienstverleners <i>(b.v. oversluiten hypotheekleningen)</i>	n.v.t.	Ja	Ja	Ja	n.v.t.	Ja	n.v.t.
Burgerperspectief – benodigde kennis <i>(‘+’ is verbetering ten opzichte van huidige situatie)</i>	++	+	++	+++	++	+++	++

⁶ Bij fiches 1A en 1B moet bij leningen die voldoen aan de aflossingseis wel worden vastgesteld of deze leningen classificeren als BEWS om de fiscale gevolgen te bepalen. Bij fiche 1C is deze vaststelling eenvoudiger omdat HRA geldt voor alle leningen die per 1-1-2031 voldoen aan de aflossingseis, ongeacht of deze leningen classificeren als BEWS.

* Deze uitbreiding gaat gepaard met een aanzienlijke, structurele budgettaire derving omdat alle belastingplichtigen bij verhuizen opnieuw 30 jaar HRA krijgen. Dit is een uitbreiding van de huidige fiscale subsidiëring op de eigen woning.

Begrippenlijst

Begrip	Definitie
<i>30-jaarstermijn</i>	De periode van maximaal 30 jaar waarin de rente van een (hypothecaire) eigenwoninglening aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting (ingevoerd per 1 januari 2001).
<i>Annuitaire aflossing</i>	De aflossing op een (hypothecaire) eigenwoninglening waarbij elke maand gedurende de gehele looptijd van de lening een vast bedrag wordt betaald dat bestaat uit rente en aflossing. Het rentedeel neemt gedurende de looptijd van de lening af en het aflossende deel neemt toe.
<i>Beleggingshypotheek</i>	Een geblokkeerde spaarrekening eigen woning, beleggingsrecht eigen woning of een kapitaalverzekering eigen woning waarbij gedurende de looptijd van de (hypothecaire) eigenwoninglening niet wordt afgelost, maar via een beleggingsproduct vermogen wordt opgebouwd om de schuld aan het eind van de looptijd af te lossen (BEW). Het opgebouwde vermogen is tot een bepaald bedrag vrijgesteld van box 3.
<i>Bestaande eigenwoningschuld (BEWS)</i>	Een (deel van de) (hypothecaire) eigenwoninglening die vóór 2013 ⁸ is afgesloten. Dit kan een aflossingsvrije lening zijn, maar dat hoeft niet.
<i>Box 3- eigenwoninglening (Box 3-EWL)</i>	Een (bestaande) lopende eigenwoningschuld die op basis van een van de genoemde oplossingsrichtingen niet meer in box 1 in aanmerking mag worden genomen, maar verplicht in box 3. Zie voor een uitgebreide beschrijving ook hoofdstuk 3.
<i>Fiscale aflossingseis</i>	Het vereiste dat de eigenwoningschuld in ten hoogste 360 maanden ten minste annuïtair moet worden afgelost om recht te hebben op hypotheekrenteaftrek (ingevoerd per 1 januari 2013).
<i>Financieel dienstverleners</i>	Personen of bedrijven die financiële producten, zoals hypotheekleningen en verzekeringen, aanbieden of hierover adviseren.

⁸ Startersleningen afgesloten in de periode 2013-2017 blijven in dit rapport buiten beschouwing.

<i>Hypotheekrenteaftrek (HRA)</i>	De betaalde (hypotheek)rente voor een eigenwoninglening die in mindering komt op het belastbaar inkomen in box 1.
<i>Levenshypotheek</i>	Een geblokkeerde spaarrekening eigen woning, beleggingsrecht eigen woning of een kapitaalverzekering eigen woning waarbij maandelijks wordt ingelegd (premie) om kapitaal op te bouwen waarmee aan het eind van de looptijd de (hypothecaire) eigenwoninglening (deels) mee wordt afgelost. Het opgebouwde vermogen is tot een bepaald bedrag vrijgesteld van box 3.
<i>Life event</i>	Grote gebeurtenissen in het leven van mensen, zoals samenwonen, trouwen, verhuizen, verbouwen en een echtscheiding.
<i>Lineaire aflossing</i>	De aflossing op een (hypothecaire) lening waarbij elke maand een vast deel van de schuld wordt afgelost, waarbij de rente gedurende de looptijd afneemt omdat de schuld afneemt.
<i>Spaarhypotheek</i>	Een geblokkeerde spaarrekening eigen woning, beleggingsrecht eigen woning (SEW) of een kapitaalverzekering eigen woning (KEW) waarbij de eigenwoninglening gedurende de looptijd niet wordt afgelost, maar waarbij wordt gespaard om de schuld aan het eind van de looptijd (deels) af te lossen. Het opgebouwde vermogen is tot een bepaald bedrag vrijgesteld van box 3.

Inleiding

In *Bouwstenen voor een beter en eenvoudiger belastingstelsel*⁹ wordt de 30-jaarstermijn voor de hypotheekrenteaftrek (hierna: HRA)¹⁰ bestempeld als ingewikkeld voor eigenwoningbezitters en moeilijk uitvoerbaar voor de Belastingdienst. Daarnaast geven de Belastingdienst¹¹ en financieel dienstverleners al geruime tijd aan dat het handhaven van de 30-jaarstermijn onuitvoerbaar dreigt te worden en op dit moment al tot problemen leidt bij de hypotheekverstrekking. Dit onderzoek is gestart mede naar aanleiding van een toezegging aan de Eerste Kamer bij de behandeling van het pakket Belastingplan 2025 om de problemen omtrent de 30-jaarstermijn op te kunnen lossen.¹²

Sinds 2001 is sprake van een renteaftrekbeperking die bepaalt dat betaalde hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar is (de 30-jaarstermijn). Na het verstrijken van deze 30 jaar is de betaalde hypotheekrente niet meer in box 1 aftrekbaar, terwijl de lening en de rentebetalingen nog wel door kunnen lopen. De lening gaat dan over naar box 3. Daarnaast heeft de 30-jaarstermijn tot gevolg dat iemand na die 30 jaar over dat bedrag geen eigenwoningrente meer in aanmerking kan nemen. Verder geldt vanaf 2013 ook de eis dat een eigenwoninglening contractueel maximaal in 360 maanden en ten minste annuïtair moet worden afgelost (fiscale aflossingseis) om recht te hebben op HRA. Aflossingsvrije leningen aangegaan voor invoering van de aflossingseis komen echter nog steeds in aanmerking voor HRA.

De problematiek omtrent de 30-jaarstermijn kent diverse aspecten. Voor nog lopende leningen die voor 2013 zijn afgesloten (*bestaande eigenwoningsschulden*, hierna: BEWS) verstrijkt in de periode 2031-2043 de 30-jaarstermijn. Na het verstrijken van de 30-jaarstermijn komen deze leningen, vaak aflossingsvrije leningen, niet meer in aanmerking voor renteaftrek in box 1. Het is vaak niet goed te achterhalen hoe lang er HRA is genoten ten aanzien van een lening(deel). Door life events zoals verhuizingen en echtscheidingen, is het vaak niet duidelijk wat de startdatum van het leningdeel was en wanneer de 30-jaarstermijn eindigt.

Ten tweede is de 30-jaarstermijn niet alleen van belang voor het beoordelen van de HRA over lopende aflossingsvrije leningen, maar voor alle leningen die vóór 2013 zijn afgesloten. Waaronder leningen die inmiddels voldoen aan de aflossingseis. Het gaat dan bijvoorbeeld om aflossingsvrije leningen van voor 2013 die tijdens de looptijd zijn overgesloten naar een lening die voldoet aan de aflossingseis. Voor deze overgesloten leningen geldt dat zij gedurende maximaal 30 jaar recht hebben op HRA vanaf het moment van het afsluiten van de oorspronkelijke aflossingsvrije lening (en dus niet tot het einde van de looptijd). De nog resterende renteaftrektermijn wordt dan berekend door 30 jaar te verminderen met de verstreken renteaftrektermijn van de overgesloten aflossingsvrije lening. Dit geldt ook als er geen lopende bestaande eigenwoningsschuld is. De reeds verstreken

⁹ [Belastingen in maatschappelijk perspectief: Bouwstenen voor een beter en eenvoudiger belastingstelsel | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

¹⁰ Wanneer over HRA wordt gesproken gaat het om de aftrek van rente en kosten van schulden die zijn aan te merken als eigenwoningsschulden zoals gedefinieerd in artikel 3.119a Wet IB 2001.

¹¹ Zie bijvoorbeeld het onderzoek: 'Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling', uitgevoerd door Panteia, Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 583.

¹² Eerste Kamer der Staten-Generaal. (2024). Verslag van de plenaire vergadering van 10 december 2024. <https://www.eerstekamer.nl/verslag/?id=enp20241210>.

looptijd van een eerdere eigenwoningsschuld in de periode 2001 tot en met 2012 of van BEWS moet altijd in mindering worden gebracht op de nog resterende periode van renteaftrek. Hiermee wordt bereikt dat iemand na het verstrijken van de 30-jaarstermijn geen aftrek van eigenwoningrente meer in aanmerking kan nemen.

In deze verkenning wordt de achtergrond en problematiek rondom de 30-jaarstermijn in kaart gebracht en worden beleidsopties met oplossingsrichtingen geschetst.

Naast deze 30-jaarsproblematiek is per 2043 sprake van een vergelijkbare problematiek voor belastingplichtigen met een eigenwoninglening afgesloten vanaf 2013, waarbij bijvoorbeeld tijdelijk geen sprake is geweest van een eigen woning. Dit kan het geval zijn als na een echtscheiding de woning wordt verkocht en de belastingplichtige tijdelijk gaat huren voordat deze een nieuwe woning koopt. In dit rapport ligt de nadruk op de problematiek bij leningen die zijn aangegaan vóór 2013 omdat het probleem hier het grootst is. Bij twee van de hierna geschetste oplossingsrichtingen wordt ook een oplossing aangedragen voor de problematiek die vanaf 2043 kan ontstaan.

1 Historische context 30-jaarstermijn

De eigenwoningregeling is onderdeel van de Wet IB 2001 en bepaalt onder welke voorwaarden sprake is van een eigen woning en wanneer rente en kosten van eigenwoningsschulden fiscaal aftrekbaar zijn. Sinds 2001 mag de rente op een hypotheek(deel) die voor de eigen woning is aangegaan maximaal 30 jaar in mindering worden gebracht in box 1 van de Wet IB 2001 (de 30-jaarstermijn). Na het verstrijken van de 30-jaarstermijn valt de niet afgeloste schuld in de huidige situatie in box 3 en bestaat in box 1 geen recht meer op renteaftrek. Daarnaast kan over dat bedrag in de toekomst geen rente meer in aanmerking worden genomen als eigenwoningrente. Voor leningen die vóór 2001 zijn afgesloten betekent dit dat renteaftrek in box 1 eindigt op 31 december 2030.

Kader 1 laat zien hoe de 30-jaarstermijn in de praktijk uitwerkt.

Kader 1 – Werking 30-jaarstermijn in de praktijk

Sinds 2001 mag de rente op een hypotheek die voor de eigen woning is aangegaan, maximaal 30 jaar lang in mindering worden gebracht in box 1 van de Wet IB 2001. De 30 jaren hoeven niet aaneengesloten te zijn. De 30-jaarstermijn geldt voor elke schuld die voor de woning is aangegaan en waarover een eigenwoningbezitter HRA krijgt. Indien wordt verhuisd naar een andere eigen woning loopt de termijn door voor het hypotheekbedrag dat de eigenwoningbezitter al had. Bij een verhoging van de hypotheekschuld in geval van de aankoop van een duurdere woning, gaat voor het deel dat ziet op die verhoging de 30 jaar in op het moment van afsluiten. Als de eigen woning wordt verkocht en daarna tijdelijk geen nieuw huis wordt gekocht met een nieuwe hypotheek, dan blijft voor het bedrag van de oude hypotheek de oorspronkelijke 30-jaarstermijn in stand. Tot slot loopt de 30-jaarstermijn bij gedeeltelijke aflossing voor het volledige bedrag door.

Bij de invoering van de Wet IB 2001 vond de wetgever het niet wenselijk om HRA onbeperkt toe te staan, met name bij aflossingsvrije hypotheeken. De beperking in de tijd moest belastingplichtigen stimuleren om uiterlijk binnen 30 jaar hun schuld af te lossen om zo een maatschappelijk aanvaardbaar evenwicht te bewaren. Kader 2 beschrijft de rationale en doelstelling bij invoering van de 30-jaarstermijn.

Kader 2 – Rationale en doelstelling bij invoering 30-jaarstermijn

De 30-jaarstermijn is in 2001 geïntroduceerd vanwege zorgen over de opkomst van aflossingsvrije hypotheeken en de onbeperkte HRA die daarmee gepaard ging. Eind jaren '90 steeg het aandeel aflossingsvrije hypotheeken sterk: van 3,4% van alle hypotheeken in 1994 naar 17,5% in 1998, een ontwikkeling die de toenmalige regering vanuit budgettair oogpunt ongewenst achtte (*Kamerstukken II 1999/2000, 26 727, nr. 19 (Tweede Nota van Wijziging bij de Belastingherziening 2001), p.27*).

Door de veranderingen van de boxenstructuur in de Wet IB 2001 was de verwachting dat het gebruik van de aflossingsvrije hypotheek alleen nog maar verder zou toenemen. De verwachting was dat zonder ingreep steeds meer huizenbezitters zoveel mogelijk HRA zouden willen genieten zonder hun schuld af te lossen. Dit zou tot een grotere derving voor de schatkist leiden en de privéschulden van belastingplichtigen verhogen. In de wetsgeschiedenis wordt voor de keuze van maximaal 30 jaar HRA verwezen naar de "maatschappelijk aanvaarde norm" dat een hypotheek in ongeveer 30 jaar wordt afgelost. Door de aftrek te beperken kon de wetgever zowel aflossing stimuleren als de budgettaire lasten voor de schatkist beheersen.

De beleidsdoelstelling bij invoering van de 30-jaarstermijn was tweeledig:

1. Huishoudens ertoe bewegen hun eigenwoningschuld binnen een gangbare periode (30 jaar) af te bouwen; en
2. De duur en daarmee de financiële kosten van de fiscale regeling beperken.

De 30-jaarstermijn fungeert dus als instrument om oneindige HRA te voorkomen zonder de beoogde stimulerende werking op het eigenwoningbezit van de regeling geheel te verliezen.

Sinds 2013 geldt ook de fiscale aflossingseis.¹³ Nieuwe hypotheeken komen alleen in aanmerking voor HRA wanneer zij binnen maximaal 360 maanden ten minste annuïtair volledig worden afgelost.¹⁴ Voor leningen afgesloten vóór 2013 geldt overgangsrecht.¹⁵ Dat zijn de zogenoemde bestaande eigenwoningschulden (BEWS).

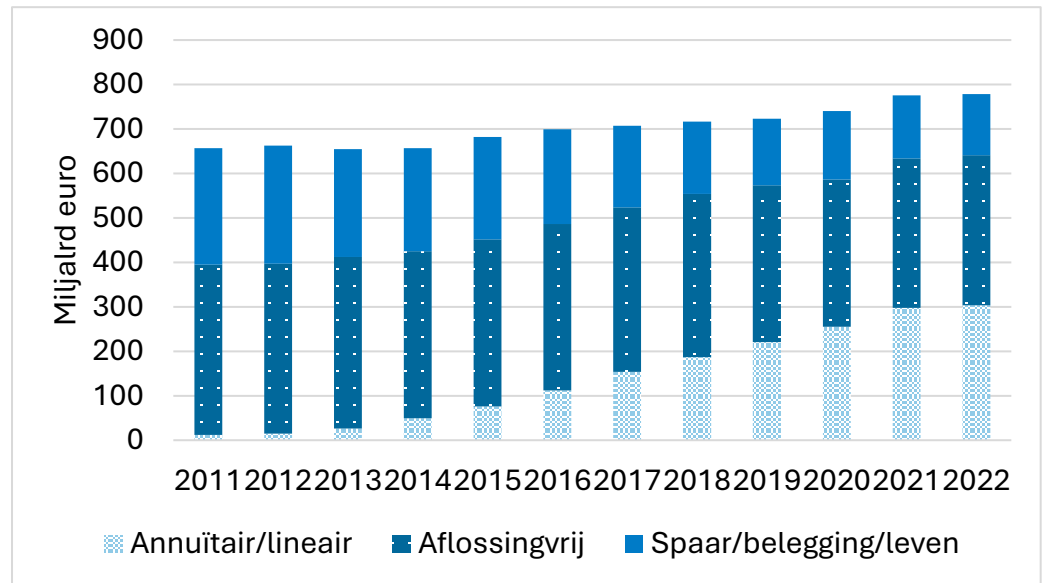
Met de fiscale aflossingseis werd de oorspronkelijke beleidsdoelstelling achter de 30-jaarstermijn – stimuleren van aflossing en beperken van de budgettaire derving – nog sterker verankerd. Uit figuur 2 volgt dat annuïtaire/lineaire hypotheeken in opmars zijn sinds invoering van de fiscale aflossingseis. Dit illustreert de effectiviteit van de fiscale aflossingseis.

¹³ Kamerstukken II 2012/13, 33405.

¹⁴ Bij een verhuizing wordt de aflossingseis opgeschort. Na de verhuizing naar een nieuwe eigen woning wordt deze hervat, ook als gedurende een bepaalde periode geen sprake is van een eigen woning. Dit is de zogenoemde aflossingsstand.

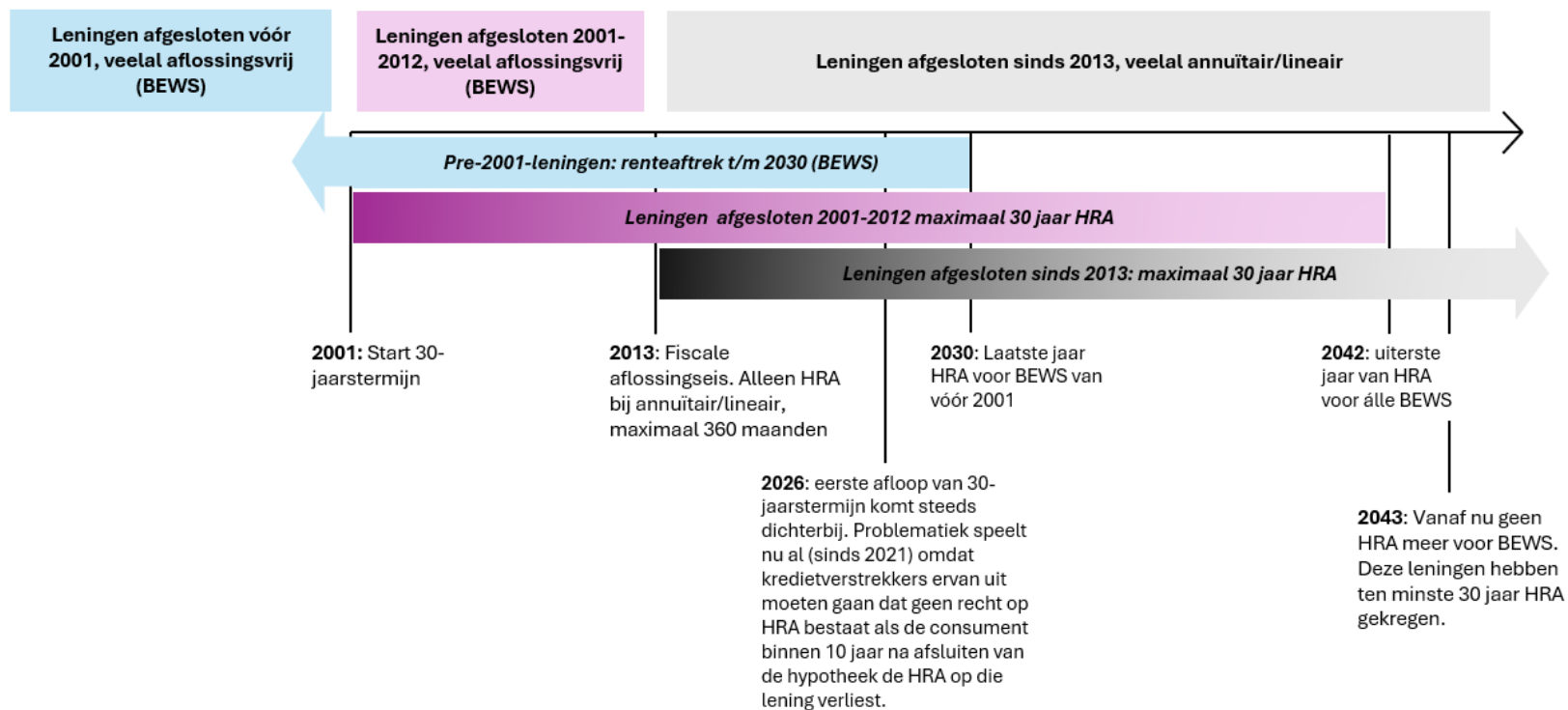
¹⁵ Zoals opgenomen in artikel 10bis.1 Wet IB 2001.

Figuur 2 – Uitstaande hypotheekschuld huishoudens naar type hypotheek – verstrekt door financiële instellingen



Figuur 3 op de volgende pagina geeft een versimpeld, schematisch overzicht van de historische context rond de invoering van de 30-jaarstermijn.

Figuur 3 – Schematische simplistische weergave historie 30-jaarstermijn



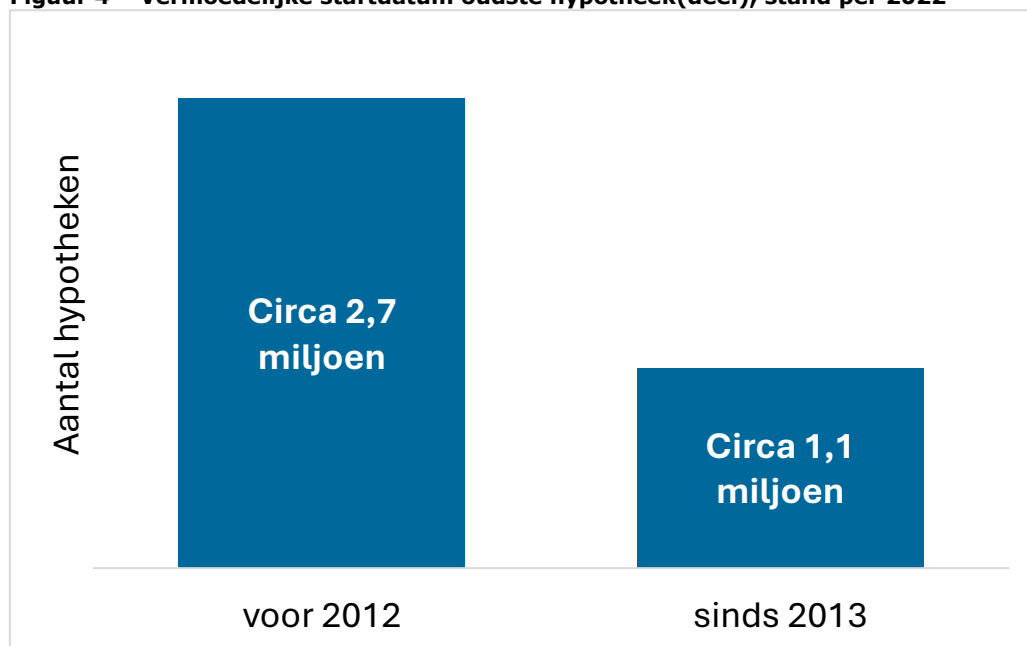
2 Complexiteit van de 30-jaarstermijn in de praktijk

De 30-jaarstermijn veroorzaakt structurele knelpunten voor belastingplichtigen, de Belastingdienst en financieel dienstverleners. De huidige regeling is complex, slecht handhaafbaar en vraagt veel van betrokkenen. Er is dus noodzaak tot vereenvoudiging en een duidelijke oplossing.

2.1 Omvang probleem

Voor BEWS geldt dat deze in de periode tussen 2031 en 2042 het recht op HRA verliezen omdat de 30-jaarstermijn dan is verstreken. Dit zijn voor een groot deel aflossingsvrije hypotheekleningen en voor deze hypotheekleningen geldt dat er onduidelijkheid zal zijn, omdat de Belastingdienst en belastingplichtigen niet beschikken over de historische informatie van deze leningen (afgesloten vóór 2013). Figuur 4 laat zien dat het grootste deel van de uitstaande hypotheekleningen is afgesloten vóór 2013. Iets meer dan de helft van deze hypotheekschulden is aflossingsvrij (Figuur 5). Een deel van de hypotheekleningen bestaat ook uit spaar-, beleggings- of levenshypotheekleningen. Deze hypotheekleningen hebben in de regel een looptijd van 30 jaar. Voor deze hypotheekleningen staat de uitvoerbaarheid van de 30-jaarstermijn dus minder onder druk omdat voor deze hypotheekleningen geborgd is dat deze over het algemeen niet langer dan 30 jaar lopen¹⁶.

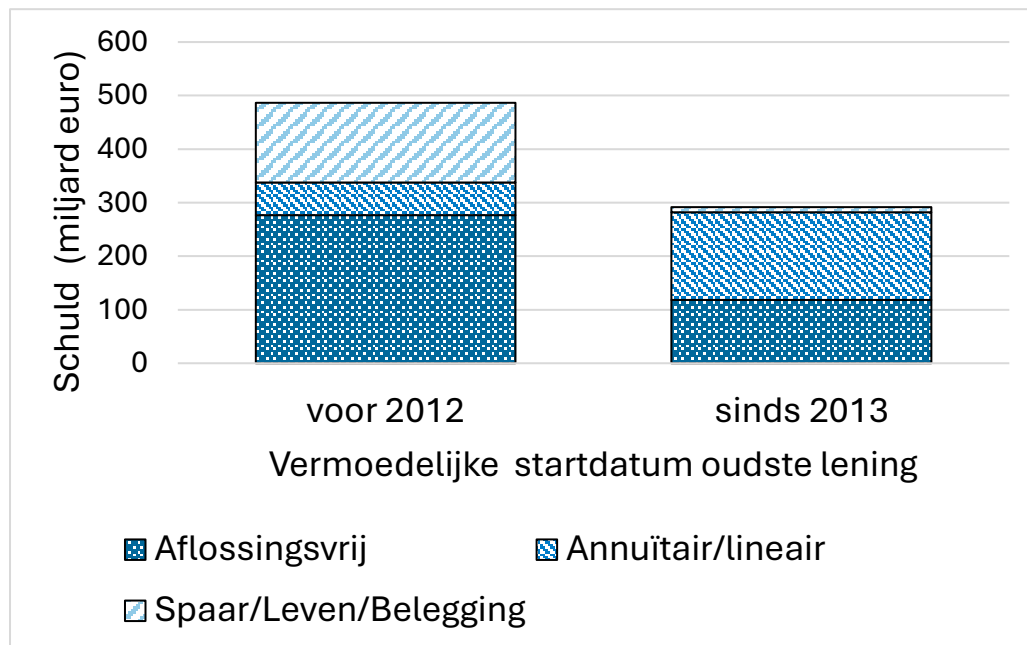
Figuur 4 – Vermoedelijke startdatum oudste hypotheek(deel), stand per 2022¹⁷



¹⁶ Toch blijft het mogelijk dat een restschuld overblijft. Spaarhypotheekleningen dekken niet altijd de volledige schuld, terwijl bij levens- en beleggingshypotheekleningen het eindkapitaal kan tegenvallen door respectievelijk een tegenvallende rente of rendementen.

¹⁷ DNB-analyse op basis van RRE-data.

Figuur 5 – Uitstaande hypotheekschuld per type hypotheek naar vermoedelijke startdatum oudste hypotheek(deel), stand per 2022¹⁸



Voor *nieuwe hypotheek* (schulden aangegaan vanaf 2013 die tot de eigenwoningsschuld behoren) geldt dat deze aan de fiscale aflossingseis moeten voldoen en in maximaal 360 maanden en ten minste annuïtair afgelost moeten worden. Voor deze hypotheek staat de uitvoerbaarheid van de 30-jaarstermijn minder onder druk omdat voor deze hypotheek geborgd is dat deze niet langer dan 30 jaar lopen. Voor deze groep kunnen zich echter ook complexe situaties voordoen, bijvoorbeeld wanneer twee belastingplichtigen met een eigen hypotheekverleden samen een huis kopen, of als een belastingplichtige na een periode huren (zonder hypotheek) weer een nieuwe woning koopt (zie hierna).

De regeling is complex wanneer aflossingsvrije BEWS na 2013 (deels) zijn omgezet in annuïtaire hypotheek met een looptijd van 30 jaar of er bij een nieuwe annuïtaire hypotheek rekening gehouden moet worden met de verstreken looptijd van een BEWS die inmiddels is afgewikkeld. In die situaties bestaat geen recht op HRA over de volledige 30 jaar van de annuïtaire hypotheek omdat de jaren van voor 2013 waarin HRA is genoten op de aflossingsvrije hypotheek meetellen voor de 30-jaarstermijn. Het aandeel annuïtaire hypotheek in de categorie van origine voor 2012 afgesloten leningen illustreert deze complexiteit (figuur 5). In de periode tot en met 2012 werden annuïtaire leningen namelijk nauwelijks afgesloten, maar toch heeft deze categorie op dit moment een substantiële omvang. Waarschijnlijk zijn dit van origine voor een groot deel aflossingsvrije hypotheek die in een later stadium zijn omgezet in, of aangevuld met een annuïteit¹⁹, met een onbekende startdatum en (mogelijk) een combinatie van looptijden tot gevolg.

De combinatie van verschillende hypotheekdelen, met verschillende aflosvormen en looptijden, leidt bij deze groep tot meer onzekerheid over het hypotheekverleden en

¹⁸ DNB-analyse op basis van RRE-data.

¹⁹ Bijvoorbeeld in het kader van een verhuizing of verbouwing.

doet een groot beroep op het doenvermogen van belastingplichtigen in relatie tot de 30-jaarstermijn.

Aanvullend is het relatief grote aandeel aflossingsvrije hypotheekleningen in de categorie sinds 2013 afgesloten leningen een indicatie²⁰ dat veel aflossingsvrije hypotheekleningen zijn overgesloten in een nieuwe aflossingsvrije hypotheek (onder het overgangsrecht). Voor deze groep geldt dat de startdatum van de oorspronkelijke hypotheek uit beeld is bij banken en de Belastingdienst. Er is dus geen contra-informatie beschikbaar om het hypotheekverleden vast te stellen voor deze grote groep.

Naast deze 30-jaarsproblematiek is zoals eerder genoemd per 2043 sprake van een vergelijkbare problematiek voor bepaalde leningen met een annuïtair aflossingsschema, afgesloten vanaf 2013. Voor hypotheekleningen afgesloten vanaf 2013 geldt de fiscale aflossingseis, waardoor de leningen in principe na 360 maanden zijn afgelost. Bij een verhuizing van een koopwoning naar een huurwoning blijft wel sprake van een zogenoemde aflossingsstand. Als na verloop van tijd weer een eigen woning wordt aangekocht dient een nieuwe lening verder te gaan met die aflossingsstand. Als er bijvoorbeeld 100 maanden renteaftrek is genoten in box 1, dient de nieuwe lening voor het resterende bedrag van die lening in maximaal 260 maanden ten minste annuïtair te worden afgelost. Alleen voor het meerdere kan een lening worden afgesloten die tenminste annuïtair in ten hoogste 360 maanden wordt afgelost. In de praktijk zijn belastingplichtigen hier vaak onvoldoende van op de hoogte en is deze informatie ook bij de Belastingdienst onvoldoende bekend. In dit rapport ligt hier geen nadruk op. Wel wordt bij twee van de hierna geschetste oplossingsrichtingen deze problematiek ook opgelost (fiche 1D en fiche 2B).

In de volgende paragrafen worden de hiervoor geschetste knelpunten verder uitgewerkt vanuit het perspectief van belastingplichtigen, financieel dienstverleners en de Belastingdienst.

2.2 Knelpunten voor belastingplichtigen

Uit het onderzoek van Panteia naar de eigenwoningregeling²¹ volgt dat belastingplichtigen met een eigen woning de eigenwoningregeling vaak niet (volledig) begrijpen en mede daardoor complex vinden. Zo ontstaan er veel fouten bij het invullen van de belastingaangifte bij aan- en verkoop en in scheidingssituaties – zoals volgt uit onderzoek van de Belastingdienst.²²

Daarnaast blijkt uit het eerdergenoemde onderzoek van Panteia dat huiseigenaren vaak geen besef hebben hoeveel jaren van hun 30-jaarsperiode al 'verbruikt' zijn, zeker na bijvoorbeeld verhuizing of herfinanciering. Dit beeld werd bevestigd in een door het ministerie van Financiën in het kader van dit onderzoek georganiseerd rondetafelgesprek. Het is aan de

²⁰ Dit patroon kan ook verklaard worden door lage rentestanden. Het voordeel van de HRA wordt kleiner naarmate de betaalde hypotheekrente lager wordt. Dat vormt mogelijk een prikkel om een aflossingsvrije lening af te sluiten die niet aan de voorwaarden voor HRA voldoet.

²¹ Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling, uitgevoerd door Panteia, Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 583.

²² Handhavingsbrief Belastingdienst 2018, 12 december 2017.

belastingplichtige om aannemelijk te maken dat recht op aftrek bestaat²³. De verwachting bij de deelnemers van dit rondetafelgesprek is echter dat veel belastingplichtigen hier in de praktijk niet toe in staat zijn. Ervan uitgaande dat burgers hun belastingaangifte op correcte wijze willen indienen, verwacht de Belastingdienst bovendien veel vragen over de eigenwoningregeling en specifiek het aflopen van de 30-jaarstermijn vanaf 2031, en in de aanloop daarnaartoe. In veel gevallen zal geen uitsluitel gegeven kunnen worden, omdat informatie ontbreekt bij zowel belastingplichtigen als de Belastingdienst. Tabel 1²⁴ illustreert dat voor een aanzienlijk deel van de belastingplichtigen met zekerheid kan worden vastgesteld dat zij leningdelen hebben met een ongelijke einddatum. Dit betreft een ondergrens van het aantal belastingplichtigen dat te maken heeft met een complexe situatie. Zo zijn er ook belastingplichtigen die weliswaar geen leningdelen hebben met ongelijke einddatum, maar die door *life events* alsnog een ingewikkeld hypotheekverleden hebben.

Tabel 1 - Percentage leners met ongelijke looptijd

	Percentage leners met ongelijke einddatum	Gemiddeld verschil in einddatum	Aantal observaties
Oudste startdatum hypotheek voor 2012	18%	9 jaar	1,6 miljoen
Oudste startdatum hypotheek vanaf 2013	24%	8 jaar	1,2 miljoen

In de meeste gevallen zal de Belastingdienst – bij gebrek aan contra-informatie – geen uitsluitel kunnen geven over de juiste toepassing van de HRA in individuele situaties. Voor belastingplichtigen met een hypotheek met een oudste startdatum van voor 2012 geldt zoals eerder beschreven dat deze het recht op HRA op in ieder geval een deel van de hypotheekschuld zullen verliezen in de periode 2031-2043. Bovendien geldt voor deze groep dat het hypotheekverleden niet eenvoudig is vast te stellen door de aanwezigheid van leningdelen met ongelijke looptijd.

Zoals eerder beschreven wordt de complexiteit groter in situaties waar sprake is van (een stapeling van) *life events*. Hieronder vallen bijvoorbeeld (echt)scheiding, huwelijk, samenwonen, oversluiten, koop en verkoop en verbouwen van de eigen woning. Dit zijn situaties waarbij vaak op verschillende momenten leningdelen zijn aangegaan of overgesloten. Dergelijke situaties hebben gevolgen voor de hoogte en de totale looptijd van de HRA. Ook zullen belastingplichtigen niet altijd op de hoogte zijn van het aparte regime voor eigenwoningleningen van voor 1 januari 2013. Het voorbeeld in kader 3 illustreert de complexiteit bij *life events*.

In beginsel ligt de bewijslast voor het aannemelijk maken van het recht op HRA bij de belastingplichtige zelf. Echter, het valt zeer te betwijfelen of belastingplichtigen zich daar voldoende van bewust zijn en of zij het overzicht zelf wel hebben. Om burgers te wijzen op het belang van het bijhouden van een administratie is hier in het verleden in voorlichtingsmateriaal (beperkt) aandacht aan besteed. Tegelijkertijd is bij invoering van de Wet IB 2001 bij de Belastingdienst niets ingeregeld om het hypotheekverleden vast te leggen, er is bijvoorbeeld geen register. De historie per lening(deel) is bij de Belastingdienst dus niet bekend. Als

²³ In dit verband is arrest ECLI:NL:HR: 2019:629 relevant. Hier wordt geoordeeld dat de bewijslast voor het aftrekrecht bij belanghebbende ligt.

²⁴ DNB-analyse op basis van RRE-data.

gevolg hiervan beschikt de Belastingdienst niet over de benodigde contra-informatie en middelen om goede handhaving van de 30-jaarstermijn te garanderen. Belastingplichtigen kunnen dus ook niet geïnformeerd of geholpen worden over de status van hun 30-jaarstermijn.

Kader 3 – Voorbeeld complexiteit bij *life events*

Stan en Souraya trouwen in 2003 in gemeenschap van goederen en kopen per 1 juli 2004 hun eerste eigen woning voor € 250.000. Ze gaan voor de aankoop van de woning een lening aan van € 250.000. Vanwege gezinsuitbreiding verbouwen ze in 2009 de zolder en ze sluiten daarvoor per 1 juli 2009 een lening af van € 30.000. In 2011 gaan Stan en Souraya uit elkaar. Souraya blijft in de woning wonen en neemt het aandeel van Stan in de woning. De woning is op dat moment (1 juli 2011) € 310.000 waard. Souraya financiert de overname van het aandeel van Stan (€ 155.000) door de bestaande leningen van € 250.000 en € 30.000 volledig op haar naam te laten zetten. Het deel van Stan in die schulden bedraagt op dat moment € 140.000. Souraya sluit om die reden daarnaast per 1 juli 2011 een aanvullende lening van € 15.000 om Stan uit te kopen. Stan lost zijn oorspronkelijke eigenwoningsschuld van € 125.000 en zijn oorspronkelijk aandeel in de verbouwingsschuld van € 15.000 daarmee op dat moment volledig af. Stan koopt vervolgens per 1 januari 2012 een nieuwe woning voor € 280.000 en hij gaat daarvoor een lening aan van € 260.000. Stan en Souraya wonen in 2024 nog steeds ieder in hun eigen woning en zij hebben tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2024 hun schulden niet afgelost of verhoogd. Ook hebben zij in de tussenliggende periode geen nieuwe fiscaal partner gekregen.

Voor Souraya geldt dan met betrekking tot de 30-jaarstermijn van haar totale eigenwoningsschuld van € 295.000 per 1 januari 2024 het volgende:

- Voor € 125.000 geldt dat de termijn van HRA afloopt per 1 juli 2034. Per 1 januari 2024 heeft zij over dat bedrag 19 jaar en zes maanden HRA genoten.
- Voor € 15.000 geldt dat de termijn van HRA afloopt per 1 juli 2039. Per 1 januari 2024 heeft zij over dat bedrag 14 jaar en zes maanden HRA genoten.
- Voor € 155.000 geldt dat de termijn van HRA afloopt per 1 juli 2041. Per 1 januari 2024 heeft zij over dat bedrag 12 jaar en zes maanden HRA genoten.

Voor Stan geldt dan met betrekking tot de 30-jaarstermijn van zijn totale eigenwoningsschuld van € 260.000 per 1 januari 2024 het volgende:

- Voor € 125.000 geldt dat de termijn van HRA afloopt per 1 januari 2035. Per 1 januari 2024 heeft hij over dat bedrag 19 jaar HRA genoten. In de periode van 1 juli 2011 tot 1 januari 2012 had Stan geen HRA. Omdat Stan zijn oorspronkelijke eigenwoningsschuld van € 125.000 per 1 juli 2011 volledig heeft afgelost, is de 30-jaarstermijn voor hem in de periode van 1 juli 2011 tot 1 januari 2012 gestuit. Per 1 januari 2012 is die termijn weer gaan lopen.
- Voor € 15.000 geldt dat de termijn van HRA afloopt per 1 januari 2040. Per 1 januari 2024 heeft hij over dat bedrag 14 jaar HRA genoten. In de periode van 1 juli 2011 tot 1 januari 2012 had Stan geen HRA. Omdat Stan zijn oorspronkelijke aandeel in de verbouwingsschuld van € 15.000 per 1 juli 2011 volledig heeft afgelost, is de 30-jaarstermijn voor hem in de periode van 1 juli 2011 tot 1 januari 2012 gestuit. Per 1 januari 2012 is die termijn weer gaan lopen.
- Voor € 120.000 geldt dat de termijn van HRA daarvoor afloopt per 1 januari 2042. Per 1 januari 2024 heeft hij over dat bedrag 12 jaar HRA genoten.

Situaties zoals in kader 3 doen zich relatief vaak voor gedurende de looptijd van een lening voor de eigen woning. Veel belastingplichtigen zullen dus nu of in de toekomst te maken hebben met de complexiteit van de 30-jaarstermijn. De

onzekerheid rondom de complexiteit kan een rem vormen op de bereidheid om te verhuizen. Ook kan (beperkte) handhaving van de 30-jaarstermijn doorwerken naar de belastingmoraal.

Concluderend doet de huidige eigenwoningregeling een te groot beroep op het doenvermogen van burgers. Het is voor burgers niet doenlijk om een administratie bij te houden die tot 30 jaar terugloopt. De constatering uit het Bouwstenen-rapport blijft onverminderd relevant: *het is zeer de vraag of mensen zelf wel de benodigde gegevens hebben om aan te tonen dat ze recht hebben op HRA*. Voor veel burgers geldt vanaf 2031 dat zij de regeling wel willen naleven, maar dat feitelijk (deels) niet kunnen. Sterker nog, door de complexiteit van de regeling en de bewijslast die bij de burger ligt kan het recht op HRA in veel gevallen vervallen voordat de 30-jaarstermijn verstreken is. Dat is niet de bedoeling van de regeling.

2.3 Knelpunten voor adviseurs en financieel dienstverleners

Een belangrijk knelpunt volgens kredietaanbieders en adviseurs²⁵ is de beschikbaarheid van de benodigde (historische) informatie.

Kredietaanbieders en adviseurs bouwen zelf dossiers op, maar bij belastingplichtigen die zijn overgestapt naar een andere aanbieder ontbreekt deze informatie of is de informatie niet volledig.

In de praktijk doen zich nu al problemen voor vanwege complexe situaties bij het aangaan van nieuwe hypotheek. In deze situaties is het overzicht van het hypotheekverleden niet voldoende aanwezig terwijl dat voor de advisering door financieel dienstverleners wel van belang is.

De financieel dienstverlener dient zijn klanten van passend advies te voorzien en juist te informeren. De wettelijk voorgeschreven maximale hoogte van een hypothecaire lening is mede afhankelijk van of er recht bestaat op HRA. Aanbieders van krediet passen uniform de regel toe dat de toets of een geldlener een specifiek leningdeel financieel kan dragen ervan uitgaat dat geen recht bestaat op HRA als een consument binnen tien jaar na het afsluiten van de hypotheek de HRA op dat leningdeel verliest. Bij gebrek aan een uniform hypotheekoverzicht is de kredietaanbieder hiervoor (deels) afhankelijk van gegevens die de consument verstrekt. Dat betekent dat adviseurs en kredietaanbieders in de praktijk al sinds 2021 tegen uitvoeringsproblemen aanlopen. Onderzoek van de AFM onderschrijft de problematiek waar adviseurs tegenaan lopen.²⁶

2.4 Knelpunten voor de Belastingdienst

De uitvoering en handhaving van de 30-jaarstermijn in de praktijk blijkt complex. Panteia stelt in 2019 vast dat het historieprobleem²⁷ gevolgen heeft voor de handhaafbaarheid van de eigenwoningregeling. Over de uitvoering wordt in het rapport van Panteia het volgende gesteld:

²⁵ Hypotheek- en belastingadviseurs.

²⁶ Kwaliteit Hypotheekadvies 2024, AFM.

²⁷ Gedoeld wordt op de gebrekkige informatie over het hypotheekverleden van personen en huishoudens.

Op dit moment is er nog geen beleid voor handhaving van de 30-jaarstermijn. Vanaf 2031, als de eerste termijnen van 30 jaar aflopen, kan dat tot grote problemen gaan leiden.

Bij gebrek aan contra-informatie is de controle op en de handhaving van de 30-jaarstermijn voor de Belastingdienst erg ingewikkeld. Volgens de Belastingdienst is bij opeenvolgende aanpassingen aan de eigenwoningregeling vooral aandacht geweest voor het bereiken van beleidsdoelen. Er is geen sprake van eenvoudige en robuuste wetgeving²⁸. Verder geeft de Belastingdienst aan dat voor het controleren van het juist toepassen van de 30-jaarstermijn veel informatie over het eigenwoningverleden van belastingplichtigen vereist is. Deze benodigde historische informatie is vaak niet bijgehouden door de Belastingdienst. Tegelijkertijd hebben belastingplichtigen deze informatie ook niet altijd meer. In de selectielijsten voor de primaire processen van de Belastingdienst zijn eigenwoningsschulden opgenomen, hiervoor geldt een maximale bewaartermijn van 14 jaar.²⁹ Vanaf 2031 verwacht de Belastingdienst veel vragen van burgers die de eigenwoningregeling op juiste wijze willen toepassen maar niet over de volledige benodigde historische gegevens beschikken. Zo zouden goedwillende belastingplichtigen die niet aannemelijk kunnen maken dat ze nog recht hebben op HRA een Belastingdienst tegen zich kunnen vinden die de HRA corrigeert. Dat opent mogelijk de deur naar bezwaar- en beroepsprocedures en vormt dus een risico voor de belastingmoraal en de belastinginkomsten.

Zelfs als contra-informatie beschikbaar zou zijn over de hoogte en de verstreken looptijd van BEWS zijn er uitdagingen bij de handhaving van de 30-jaarstermijn. Vooral bij life events zoals trouwen, scheiden, overlijden, verhuizen of verbouwen. Ook kan in het verleden sprake zijn geweest van een situatie waarin de woning en de daarvoor aangegane schuld niet onder de eigenwoningregeling vielen. Die periode telt niet mee voor de 30-jaarstermijn. Ook kan op basis van gegevens over de hoogte en de verstreken looptijd van de aangegane schuld bij partners of bij meerdere schuldenaren niet meteen worden vastgesteld voor welk bedrag per belastingplichtige de 30-jaarstermijn al is verstreken. Daarvoor zijn ook gegevens nodig over de schuldverhouding en de eigendomsverhouding van de woning. Verder zijn er situaties waarin fiscaal partners weliswaar beiden eigenaar en schuldenaar zijn, maar de HRA in de bepaalde jaren bij één van beide partners in aanmerking is genomen. Bijvoorbeeld omdat de andere partner geen of een laag inkomen had. Voor zover er dan al aangiftegegevens beschikbaar zouden zijn, kan daaruit niet direct worden opgemaakt wat dan voor welke partner de reeds verstreken termijn ten aanzien van de 30-jaarstermijn is.

Er kunnen stappen gezet worden om een completer beeld van het hypotheekverleden van belastingplichtigen in kaart te brengen, maar (een combinatie van) deze stappen zijn niet voldoende om de 30-jaarstermijn op korte termijn beter handhaafbaar te maken. Tabel 2 geeft een overzicht van de onderzochte maatregelen:

²⁸ Door Panteia gerapporteerd inzicht n.a.v. focusgroep sessie met Belastingdienst.

²⁹ Volgens de Archiefwet geldt een maximale bewaartermijn van 14 jaar. Na deze termijn geldt een vernietigingsplicht.

Tabel 2 – Maatregelen om de 30-jaarstermijn beter uitvoerbaar te maken

Maatregel	Beperking
<p>Opzetten van een digitaal platform vergelijkbaar met het Uniform Pensioen Overzicht waar belastingplichtigen gegevens rond het hypotheekverleden kan inzien.</p>	<p>Informatie uit het verleden is niet uitputtend beschikbaar en kan niet gecontroleerd worden. Daarmee is dit een maatregel die kan helpen richting de toekomst, maar kan de huidige complexiteit niet wegnemen.</p>
<p>Mogelijkheid tot aanvragen van een beschikking bij de Belastingdienst voor de resterende jaren van HRA voor verschillende leningdelen.</p>	<p>De Belastingdienst heeft geen informatie beschikbaar van voor 2013. Het historieprobleem blijft daarmee bestaan.</p>
<p>Meer gegevens met betrekking tot het eigenwoningverleden uitvragen in de aangifte.</p>	<p>Dit kan alleen werken naar de toekomst toe. Zekerheid bij burger en Belastingdienst bestaat alleen over de situatie vanaf dat moment.</p>
<p>Meer gebruik maken van broninformatie van andere partijen zodat dit meegenomen kan worden in de vooraf ingevulde aangifte. Bijvoorbeeld het Kadaster.</p>	<p>Deze informatie is onvoldoende specifiek, omdat alleen notariële vastleggingen bekend zijn bij het Kadaster en niet aanvullende leningen voor bijv. verbouwingen. Leningen bij niet-administratieplichtigen blijven ook buiten beeld, terwijl deze een waarde van circa € 70 miljard vertegenwoordigen.</p>
<p>Uitbreiding van renseigneringsverplichting van geldverstrekkers zodat de looptijd van een lening gebruikt kan worden in vooraf ingevulde aangiften.</p>	<p>Hieruit volgt alleen de informatie van nog lopende leningen. Het renteaftrekverleden bij een andere geldverstrekker wordt niet inzichtelijk. E.e.a. leidt niet tot een compleet beeld, hetgeen belastingplichtigen dan mogelijk wel verwachten. Dat is ongewenst. Onduidelijkheid omtrent leningen bij niet-administratieplichtigen blijft bestaan.</p>
<p>Het opbouwen van een HRA-register over het eigenwoningverleden.</p>	<p>De informatie om het register te vullen is niet/onvoldoende beschikbaar naar het verleden toe. Is alleen een optie als er gekozen wordt voor een nieuwe nulmeting.</p>
<p>Een wijzigingsvoorstel laten indienen door de Belastingdienst voor de selectielijsten op basis van de Archiefwet, om informatie over oude jaren te mogen bewaren in het kader van controle en handhaving.</p>	<p>Dit doet alleen iets naar de toekomst toe en helpt niet bij het oplossen van de huidige problemen. Een dergelijk wijzigingsvoorstel helpt ook bij de controle en handhaving bij leningen die aan de aflossingseis voldoen.</p>
<p>Een grote publiekscampagne die meer bewustwording creëert.</p>	<p>Lost het probleem niet op dat individuele burgers vaak niet zullen beschikken over alle relevante informatie om hun hypotheekverleden inzichtelijk te maken.</p>

3 Mogelijke oplossingsrichtingen

Bij het vinden van een oplossingsrichting geldt als uitgangspunt dat de oplossing duidelijkheid biedt aan belastingplichtigen en financieel adviseurs, de complexiteit wegneemt en niet verschuift. Daarnaast is het wenselijk om de oorspronkelijke doelstelling van de 30-jaarstermijn voor ogen te blijven houden – het stimuleren van aflossing en beperken van de budgettaire derving.

Zoals in het vorige hoofdstuk uiteengezet liggen de grootste knelpunten van de 30-jaarstermijn bij de BEWS (hypotheken die zijn afgesloten vóór 2013). De BEWS kunnen uitgesplitst worden in vier categorieën:

- (1) aflossingsvrije hypotheken;
- (2) aflossingsvrije hypotheken, waarbij ook een spaar-, beleggings- of verzekeringsproduct is afgesloten dat aan het einde van de looptijd deze hypotheek (deels) aflost;
- (3) aflossingsvrije hypotheken die inmiddels zijn omgezet in leningen die voldoen aan de fiscale aflossingseis;
- (4) leningen die vóór 2013 zijn afgesloten en voldoen aan de fiscale aflossingseis.

De knelpunten van de 30-jaarstermijn spitsen zich met name toe op categorie (1) aflossingsvrije hypotheken en categorie (3) aflossingsvrije hypotheken die inmiddels zijn omgezet in leningen die voldoen aan de fiscale aflossingseis. Bij deze hypotheken is niet goed meer te achterhalen hoelang er nog recht op HRA bestaat. Bij de andere twee categorieën is doorgaans gewaarborgd dat binnen 30 jaar de lening wordt afgelost. Bij het zoeken naar oplossingsrichtingen wordt aangenomen dat historische gegevens onvoldoende beschikbaar zijn. **Daarom wordt in alle oplossingsrichtingen voorgesteld om de 30-jaarstermijn te laten vervallen voor BEWS.**³⁰

Een van de oplossingsrichtingen is het uitsluiten van HRA in box 1 voor alle BEWS. In de fiches is dit uitgewerkt met uitsluiten per 2031 (fiche 1A) en uitsluiten per 2043 (fiche 2A). Deze oplossingsrichting betekent dat alle BEWS vanaf het gekozen jaar niet meer voor HRA in box 1 in aanmerking komen, maar in box 3 in aanmerking worden genomen. Tot het moment van uitsluiten komen de BEWS wel in aanmerking voor HRA in box 1, ook als de 30-jaarstermijn al is verlopen. Om te voorkomen dat BEWS alsnog in box 1 in aanmerking genomen kunnen worden, is het noodzakelijk deze leningen te oormerken als verplichte box 3-schuld (box 3-EWL). Als deze box 3-EWL wordt afgelost vervalt deze en kan bij de aankoop van een nieuwe woning voor het betreffende bedrag weer een eigenwoningschuld worden afgesloten (na toepassing van de bijleenregeling). Hierdoor hoeven de belastingplichtige en de Belastingdienst de box 3-EWL niet voor altijd bij te houden als deze niet meer bestaat.

³⁰ Hieronder wordt ook begrepen het bijhouden van de verstreken looptijd van BEWS op grond van artikel 3.119a, zevende lid, Wet IB 2001.

Het voordeel van deze oplossingsrichting is dat niet bepaald hoeft te worden hoelang er in het verleden HRA bij een BEWS is genoten. Daar staat tegenover dat bij uitsluiten per 2031 geldt dat een groep belastingplichtigen minder dan 30 jaar HRA over een eigenwoninglening hebben gehad. Daarnaast moeten Belastingdienst en belastingplichtigen een eigenwoninglening aanmerken als een BEWS. Dit betekent dat bepaald moet worden of en welk deel van de eigenwoninglening is afgesloten vóór 2013. Hierbij moet geaccepteerd worden dat er fouten kunnen optreden.

Er zijn twee overgangsregelingen uitgewerkt in aanvulling op de eerste oplossingsrichting (fiche 1B en 1C). Eigenwoningleningen die vanaf 2031 voldoen aan de aflossingseis behouden dan recht op HRA. In de eerste overgangsregeling 1B wordt aftrek voor alle BEWS mogelijk tot en met 2042 en in de tweede overgangsregeling 1C is het mogelijk om vanaf het oversluitmoment opnieuw voor 30 jaar in aanmerking te komen voor HRA. Aflossingsvrije hypotheekleningen vallen verplicht in box 3 (box 3-EWL). Met de eerste overgangsregeling is de (verlengde) HRA beperkt tot het moment dat alle BEWS minimaal 30 jaar HRA hebben gehad (in 2042). Aangezien bij spaar-, beleggings- en levenshypotheekleningen aflossing van (een deel van) de hypotheek gewaarborgd is, vallen deze hypotheekleningen in deze oplossingsrichtingen ook onder de overgangsregeling. Voor deze producten is het niet nodig over te sluiten op een aflossend hypotheekproduct om HRA te behouden.

Deze overgangsregelingen hebben het voordeel dat de Belastingdienst en de belastingplichtige alleen de huidige status van de lening hoeven te beoordelen. Als een eigenwoninglening inmiddels voldoet aan de aflossingseis of er is sprake van een spaar-, beleggings- of levenshypotheek, is aftrek toegestaan. Alleen aflossingsvrije hypotheekleningen verhuizen naar box 3. Bij fiche 1B is er recht op HRA tot en met 2042, waardoor wel voor deze leningdelen moet worden bijgehouden dat de renteaftrek per 2043 stopt. Bij fiche 1C is dit niet nodig omdat er recht is op 30 jaar renteaftrek. BEWS die inmiddels voldoen aan de aflossingseis moeten in fiche 1B wel worden aangemerkt als BEWS om de HRA per 2043 te kunnen beperken. In fiche 1C is dat niet meer nodig en hebben alle leningen die voldoen aan de aflossingseis recht op HRA. Fiche 1C betreft dus een vereenvoudiging voor de uitvoering ten opzichte van fiche 1B. Deze overgangsregelingen betekenen wel dat bepaalde belastingplichtigen langer dan 30 jaar recht hebben op HRA. Tegelijkertijd brengt het oversluiten van een aflossingsvrije hypotheek naar een eigenwoninglening die voldoet aan de aflossingseis vaak eenmalige kosten met zich mee (zoals advieskosten). Bovendien moet de hypotheek opnieuw getoetst worden. Mensen moeten hiervoor gegevens aanleveren over onder meer inkomen, wat een beroep doet op het doenvermogen. Over het algemeen zullen de maandlasten na oversluiten toenemen (omdat het voordeel van behoud van HRA kleiner is dan de hogere maandlasten als gevolg van aflossingen) waardoor de verwachting is dat een groot deel van de belastingplichtigen die het betreft, niet zullen oversluiten. Daarom is de medewerking van de kredietaanbieders belangrijk om handelingsperspectief te bieden aan belastingplichtigen.

Een alternatief voor de bovenstaande oplossingsrichting (en overgangsregelingen) is een afbouw van de HRA voor BEWS met als eindpunt dat alle BEWS vanaf 2043 verplicht verhuizen naar box 3 (box 3-EWL) (fiche 3). Ook in deze optie komt de doorwerking van de verstreken looptijd

van BEWS te vervallen. Dit afbouw pad loopt vanaf 2031 tot en met 2042. Deze oplossingsrichting betekent een zachtere landing voor belastingplichtigen met een aflossingsvrije hypotheek dan volledige afschaffing van het recht op HRA voor BEWS per 1 januari 2031. Ook hoeven belastingplichtigen hun lening niet over te sluiten om HRA te behouden.

Tot slot is een oplossingsrichting uitgewerkt die het 30-jaarsprobleem oplost, de oplossingsrichting 'eerlijker' maakt naar belastingplichtigen met een eigenwoninglening aangegaan vanaf 2013 en de eigenwoningregeling minder complex maakt (fiches 1D en 2B). Deze oplossingsrichtingen vormen een uitbreiding op fiche 1C en fiche 2A (de basis uit fiche 1C en fiche 2A blijft onverminderd van kracht). In het vorige hoofdstuk is beschreven dat ook in bepaalde gevallen bij eigenwoningleningen die vanaf 2013 zijn afgesloten de 30-jaarstermijn tot problemen leidt. In deze oplossingsrichting komt iedere lening die voldoet aan de aflossingseis in aanmerking voor recht op HRA (na toepassing van de bijleenregeling). Bij elke verhuizing komt een nieuwe lening weer voor 30 jaar in aanmerking voor HRA zonder rekening te houden met de reeds verstreken aftrektermijn. Deze oplossingsrichting heeft hiermee het voordeel dat niet alleen belastingplichtigen met een BEWS langer HRA kunnen krijgen, maar ook belastingplichtigen die een eigenwoninglening hebben die voldoet aan de aflossingseis. Daarmee is deze oplossingsrichting uitgebreider dan de eerste oplossingsrichting met overgangsregeling, waarbij alleen belastingplichtigen met een BEWS kunnen profiteren van een ruimer HRA-regime. Het recht op HRA voor leningen die aflossingsvrij zijn en/of blijven wordt wel gestopt conform de voorwaarden in fiche 1C en 2A, zodat deze leningen overgaan naar box 3.

Voor de Belastingdienst is deze optie het best uitvoerbaar, omdat alleen de huidige status van de eigenwoninglening van belang is voor het bepalen van het recht op HRA. Historische gegevens zijn dus niet meer nodig. De box 3-EWL hoeft bij deze oplossingsrichting niet vastgesteld te worden, dit is ook een voordeel voor de uitvoering ten opzichte van enkele andere oplossingsrichtingen. Tot slot stimuleert deze oplossingsrichting mogelijk de doorstroming op de huizenmarkt. Het nadeel is dat het recht op HRA – en daarmee de fiscale subsidiëring van de eigen woning - hiermee aanzienlijk wordt uitgebreid, wat niet in lijn is met eerder ingezet beleid om de fiscale subsidiëring van eigenwoningbezit af te bouwen. Deze oplossingsrichtingen leiden ook tot een aanzienlijk grotere budgettaire derving dan de basisvarianten.

Samenvattend zijn dus drie varianten met oplossingsrichtingen uitgewerkt:

- **Variante 1** - Afschaffen HRA op BEWS per 2031 (fiche 1A). Inclusief varianten voor overgangsregelingen (Fiches 1B, 1C) en uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013 (1D).
- **Variante 2** - Afschaffen HRA op BEWS per 2043 (fiche 2A). Inclusief optie met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013 (fiche 2B).
- **Variante 3** – Geleidelijke afbouw HRA op BEWS per 2031 (fiche 3).

Hieronder worden de oplossingsrichtingen kwalitatief beschreven. Enkele inleidende opmerkingen:

- Alle maatregelen zijn uitvoerbaar per belastingjaar 2030, uitgaande van tijdige aanpassing van systemen en processen. Een Uitvoeringstoets is nodig om de definitieve datum van inwerkingtreding te bepalen.

- Als een oplossingsrichting leidt tot een derving wordt geen dekkingsoptie gegeven.
- Met uitzondering van de oplossingsrichting in fiche 1A worden spaar-, beleggings- en levenshypotheken niet geraakt door de maatregelen. Voor deze producten geldt dat deze doorgaans na 30 jaar eindigen waarna belastingplichtigen – indien van toepassing – met de financieel dienstverlener en/of kredietverstrekker nieuwe afspraken moeten maken onder het dan geldende fiscale regime.
- In alle oplossingsrichtingen komt de doorwerking van de verstreken looptijd van een eerdere eigenwoningschuld of van BEWS te vervallen. Voor leningen die moeten voldoen aan de fiscale aflossingseis wordt de maximale looptijd van 360 maanden niet langer verminderd met de verstreken looptijd van die eerdere BEWS. In variant 1D en 2B wordt een vergelijkbare verruiming geïntroduceerd voor leningen die aan de fiscale aflossingseis moeten voldoen.
- De praktische uitwerking van de fiches wordt telkens verduidelijkt aan de hand van de volgende 4 voorbeeldsituaties:³¹
 - **Naomi:** heeft op 1 juli 2005 een aflossingsvrije hypotheek afgesloten. Zij heeft de lening sindsdien niet overgesloten en zal dit in de toekomst ook niet doen.
 - **Fred:** heeft op 1 juli 2008 een aflossingsvrije lening afgesloten. Op 1 juli 2030 sluit Fred zijn lening over op een lening met een ten minste annuïtair aflossingsschema van 360 maanden.
 - **Tim:** heeft op 1 juli 2010 een spaarhypotheek afgesloten. Na 30 jaar lost hij de hypotheek in een keer af. Dat is op 1 juli 2040.
 - **Anna:** heeft op 1 juli 2015 een lening met een ten minste annuïtair aflossingsschema van 360 maanden afgesloten. Op 1 december 2035 verhuist Anna naar een nieuwe woning. De bijleenregeling wordt voor de eenvoud buiten beschouwing gelaten.
- Het is mogelijk om een jaartal te kiezen tussen 2031 en 2042 om de budgettaire effecten te dempen (zie bijlage 3). Dit heeft consequenties voor de uitvoering omdat niet meer wordt aangesloten bij de bekende hoekpunten 2031 en 2042.
- De oplossingsrichtingen zijn uitgewerkt met de huidige wetgeving als uitgangspunt waarbij de lening naar box 3 gaat als het recht op HRA in box 1 vervalt. Dit rapport gaat niet in op het uitsluiten van renteaftrek in box 3. Als dit in de toekomst – eventueel bij afbouw van de HRA – gewenst zou zijn, dan moeten de oplossingsrichtingen en de geschetste gevolgen daarvan opnieuw worden gezien. Het uitsluiten van HRA in box 3 kent juridische risico's die nader onderzocht moeten worden.
- De volledige fiches zijn te vinden in de bijgevoegde fichebundel.

3.1 Fiche 1A: Per 2031 afschaffen HRA voor hypotheken afgesloten vóór 2013 zonder overgangsregeling

In deze variant wordt de 30-jaarstermijn (inclusief de doorwerking) afgeschaft en vervalt de HRA voor bestaande eigenwoningschulden (BEWS) per 1 januari 2031. Dit betreft alle leningen afgesloten voor 2013, ongeacht aflostype of -schema. Deze leningen worden met ingang van 2031 behandeld als box 3-schuld (box 3-EWL) en komen niet langer voor HRA in aanmerking. De Belastingdienst dient vast te stellen welke leningen als BEWS kwalificeren. Gevolg is dat sommige huishoudens met een BEWS vanaf 2031 te maken krijgen met een forse lastenverzwaring. De meeste

³¹ Zie bijlage 2 voor een schematisch overzicht van de voorbeeldsituaties per oplossingsrichting.

huishoudens zullen de inkomenseffecten wel kunnen opvangen. Een beperkte groep komt mogelijk financieel in de problemen. De leencapaciteit daalt voor betrokken huishoudens enigszins. De budgettaire opbrengst is circa 3,4 miljard euro in 2031 en loopt geleidelijk af tot nihil in 2043. Dit fiche vereist exacte, foutgevoelige gegevensvastlegging per lening door de Belastingdienst en de belastingplichtige en het vastleggen van een box 3-EWL.

- **Naomi:** Per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035).
- **Fred:** Per 1-1-2031 verliest Fred zijn recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2038).
- **Tim:** Per 1-1-2031 verliest Tim zijn recht op HRA (i.p.v. per 1-7-2040).
- **Anna:** Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij haar bestaande lening meenemen met haar huidige resterende looptijd.

3.2 Fiche 1B: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA tot en met 2042

Deze variant bouwt voort op fiche 1A, maar voegt een overgangsregeling toe. Belastingplichtigen kunnen hun BEWS vóór 1 januari 2031 oversluiten naar een lening die vanaf dat moment ten minste annuïtair in maximaal 360 maanden wordt afgelost. Spaar-, beleggings- en levenshypotheken die voor 2013 zijn afgesloten behouden HRA tot het einde van het betreffende product (maximaal 30 jaar). De HRA blijft voor deze groep belastingplichtigen tot en met uiterlijk 2042 behouden; vervolgens gaat de lening alsnog over naar box 3 (box 3-EWL). De regeling faciliteert dat burgers ten minste 30 jaar, maar vaak aanzienlijk langer recht kunnen hebben op HRA. Leningen die in 2031 nog aflossingsvrij zijn, verliezen direct het aftrekrecht en gaan over naar box 3 (box 3-EWL). Voor deze huishoudens geldt dat ze te maken krijgen met een lastenverzwaring die in vrijwel alle gevallen niet problematisch is. Voor overige BEWS die zijn of worden omgezet naar een lening die in ten hoogste 360 maanden ten minste annuïtair wordt afgelost, geldt dus een langere periode HRA. Om gebruik te maken van deze overgangsmaatregel dienen belastingplichtigen tijdig voor oversluiten te kiezen, wat gepaard kan gaan met extra eenmalige overstapkosten en advieskosten. De budgettaire opbrengst van deze maatregel is circa 3,2 miljard euro in 2031 en loopt geleidelijk af tot nihil in 2043. Daarmee is de opbrengst een fractie lager dan onder fiche 1A. Verwacht wordt dat vooral belastingplichtigen met een hoge rente of een wens tot het afbouwen van hun schuld hun lening oversluiten naar een annuïtaire hypotheek. Voor de uitvoering betekent deze maatregel ten opzichte van fiche 1A dat door de Belastingdienst vastgelegd moet worden dat voor bepaalde eigenwoningleningen HRA in box 1 geldt tot 2043. Dit voegt complexiteit toe aan de kant van de uitvoering.

- **Naomi:** per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035) omdat ze geen gebruik maakt van de overgangsregeling.
- **Fred:** behoudt zijn recht op HRA tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2038).
- **Tim:** heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).
- **Anna:** Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige resterende looptijd.

3.3 **Fiche 1C: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflossingschema geldt behoud van HRA tot einde looptijd lening**

In deze variant vervalt de HRA voor BEWS per 2031 met mogelijkheid tot oversluiten naar een lening die ten minste annuïtair in maximaal 360 maanden wordt afgelost, waarna gedurende 30 jaar opnieuw HRA kan worden genoten. Hiermee ontstaat een gunstige regeling voor belastingplichtigen, die na oversluiten nog eens 30 jaar recht houden op HRA (bestaande plus nieuwe periode). Alleen BEWS die in 2031 aflossingsvrij blijven, gaan over naar box 3 (box 3-EWL). Verwacht wordt dat een iets grotere, maar nog steeds beperkte groep belastingplichtigen gebruikmaakt van de overgangsbepaling. De budgettaire opbrengst van de maatregel is circa 3,1 miljard euro in 2031 en loopt geleidelijk af tot nihil in 2043. Daarmee is de budgettaire opbrengst iets beperkter dan onder fiche 1B. Ook in deze variant moet de Belastingdienst een box 3-EWL vastleggen, maar alleen voor aflossingsvrije leningen die niet worden overgesloten. Voor de uitvoering is deze maatregel eenvoudiger dan fiche 1B (en 1A) omdat geen maximale aftrektermijn geldt voor leningen die voldoen aan de aflossingsseis. Er hoeft alleen bepaald te worden of een lening ten minste annuïtair in maximaal 360 maanden wordt afgelost, niet of een lening een BEWS is. Dit is een forse vereenvoudiging ten opzichte van fiches 1A en 1B.

- **Naomi:** per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035) omdat ze geen gebruik maakt van de overgangsregeling.
- **Fred:** Fred behoudt zijn recht op HRA tot hij zijn lening heeft afgelost op 1-7-2060.
- **Tim:** heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).
- **Anna:** Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij haar bestaande lening meenemen met haar huidige resterende looptijd.

3.4 **Fiche 1D: zoals 1C, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013**

Deze uitbreiding van fiche 1C voorziet ook in een nieuwe looptijd van 30 jaar HRA voor eigenwoningleningen aangegaan ná 1-1-2013 die bij verhuizen worden overgesloten en die aan de aflossingsseis voldoen (van een aflostermijn van opnieuw 360 maanden). Deze maatregel leidt ertoe dat een evenwicht bereikt wordt tussen leningen die zijn afgesloten vóór, en ná 1 januari 2013. De regeling vereenvoudigt het systeem doordat bij elke nieuwe annuïtaire lening automatisch een nieuwe periode van 30 jaar HRA geldt³². Dat maakt toetsingsmomenten omtrent het ontstaan van elk afzonderlijk leningdeel overbodig. Leningen die niet voldoen aan de aflossingsseis (met name aflossingsvrije leningen) komen niet langer in aanmerking voor HRA. De verruiming van de regeling voor alle eigenwoningleningen leidt ten opzichte van fiche 1C tot een aanvullende, structurele budgettaire derving in de periode vanaf 2043. Er is nader onderzoek nodig om de orde grootte van deze aanvullende, substantiële, structurele derving in kaart te brengen.³³ Voor de

³² Leningen waarbij een aflossingschema door oversluiten ongewijzigd wordt voortgezet vallen hier niet onder.

³³ De budgettaire gevolgen zijn afhankelijk van de keuzes van belastingplichtigen. Zo zal de keuze tussen het meenemen of oversluiten van een hypotheek onder andere afhankelijk zijn van de actuele rentestand, de tijdshorizon van de belastingplichtige en de mogelijkheden die financieel dienstverleners bieden. Daarnaast zijn de budgettaire gevolgen afhankelijk van verhuisfrequentie en de aflosstand ten tijde van de verhuizing. De budgettaire effecten zijn waarschijnlijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de rentestand. Bij dalende rente zal oversluiten in plaats van meenemen aantrekkelijk zijn voor een groter aantal belastingplichtigen.

uitvoering is deze maatregel een vereenvoudiging, omdat ook het renteaftrekverleden van leningen na 1 januari 2013 niet meer bijgehouden hoeft te worden. Ook is het niet nodig om een box 3-EWL vast te stellen, omdat elke nieuwe lening die voldoet aan de aflossingseis in aanmerking komt voor HRA. Deze maatregel zou de doorstroming op de woningmarkt ten goede kunnen komen maar tegelijkertijd vergroot deze maatregel de subsidie op de eigen woning door het recht op HRA uit te breiden.

- **Naomi:** per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035).
- **Fred:** Fred behoudt zijn recht op HRA tot hij zijn lening heeft afgelost op 1-7-2060.
- **Tim:** heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).
- **Anna:** Anna kan bij haar verhuizing haar bestaande lening oversluiten met opnieuw een looptijd van 360 maanden. Ze heeft hierdoor recht op HRA tot 1-12-2065 (i.p.v. tot 1-7-2045).

3.5 Fiche 2A: Per 2043 afschaffen HRA voor hypotheekleningen afgesloten vóór 2013 (fiche 1A per 2043 i.p.v. 2031)

Deze variant voorziet in het afschaffen van de 30-jaarstermijn (inclusief de doorwerking) voor alle BEWS en recht op HRA tot 1 januari 2043. Dat houdt in dat iedere betrokken belastingplichtige ten minste 30 jaar HRA heeft gehad, waarna per genoemde datum de lening naar box 3 overgaat (box 3-EWL). Het voordeel van deze maatregel komt terecht bij huiseigenaren die ten minste 30 jaar, en veelal langer, HRA hebben genoten. Deze optie leidt tot een budgettaire derving. De derving is circa 860 miljoen euro in 2031 en loopt geleidelijk op tot circa 1,8 miljard euro in 2042. Ook in deze optie moet de Belastingdienst vanaf 1 januari 2043 een box 3-EWL vastleggen.

- **Naomi:** behoudt haar recht op HRA tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2035).
- **Fred:** behoudt zijn recht op HRA tot 2043 (ook als hij zijn lening niet oversluit) (i.p.v. tot 1-7-2038).
- **Tim:** heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).
- **Anna:** Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij haar bestaande lening meenemen met haar huidige resterende looptijd.

3.6 Fiche 2B: zoals 2A, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013

Fiche 2B is een variant op fiche 2A, waarbij er een uitbreiding geldt voor nieuwe annuïtaire leningen (net als bij fiche 1D): bij het afsluiten van een nieuwe lening die aan de aflossingseis voldoet, kan opnieuw 30 jaar HRA worden genoten. Dit geldt zowel voor BEWS als eigenwoningleningen die na 1 januari 2013 zijn afgesloten. Deze maatregel leidt ertoe dat er meer evenwicht bereikt wordt tussen leningen die zijn afgesloten voor en na 1 januari 2013 maar betekent wel een flinke verruiming van de HRA. De verruiming van de regeling voor alle eigenwoningleningen leidt ten opzichte van fiche 2A tot een aanvullende, structurele budgettaire derving in de periode vanaf 2043. Er is nader onderzoek nodig om de orde van grootte van deze aanvullende, substantiële, structurele derving in kaart te brengen. De complexiteit van de eigenwoningregeling daalt doordat het onderscheid op basis van afsluitjaar grotendeels ophoudt te bestaan. Vanaf 1 januari 2043 bestaat alleen nog recht op HRA als de lening voldoet aan de aflossingseis. Voor de uitvoering is deze variant

beter dan fiche 2A, omdat geen box 3-EWL vastgelegd hoeft te worden. Tegelijkertijd vergroot deze maatregel de subsidie op de eigen woning door het recht op HRA uit te breiden. Tot slot zou deze maatregel de doorstroming op de huizenmarkt ten goede kunnen komen.

- **Naomi:** krijgt recht op HRA tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2035).
- **Fred:** krijgt recht op HRA tot 2043 (ook als hij zijn lening niet oversluit) (i.p.v. tot 1-7-2038).
- **Tim:** heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).
- **Anna:** kan bij haar verhuizing haar bestaande lening oversluiten met opnieuw een looptijd van 360 maanden. Ze heeft hierdoor recht op HRA tot 1-12-2065 (i.p.v. tot 1-7-2045).

3.7 Fiche 3: fiche 1A, maar met geleidelijke afbouw HRA voor BEWS vanaf 2031

Onder deze optie is er geen volledige HRA voor BEWS per 2031, maar geldt een geleidelijke afbouw. De hypotheekrente die betaald wordt ten aanzien van een BEWS³⁴ wordt vanaf 2031 met een grondslagversmalling jaarlijks afgebouwd met 5%-punt per jaar tot 40% van de grondslag in 2042, waarna de schuld in box 3 valt (box 3-EWL). Deze afbouw geldt ook voor spaar-, beleggings- en levenshypotheken, zij behouden een (aflopend) recht op HRA tot het einde van het betreffende product (maximaal 30 jaar). Ongeacht het aflossingsschema geldt vanaf 2043 voor alle BEWS dezelfde behandeling: geen recht meer op HRA in box 1. Ook de doorwerking van de verstreken looptijd van BEWS naar eigenwoningsschulden die aan de aflossingseis moeten voldoen, komt te vervallen. Bij deze variant zal de Belastingdienst een box 3-EWL en BEWS moeten vaststellen. In deze optie is het niet nodig om de lening over te sluiten. De budgettaire derving bedraagt tussen de circa 510 miljoen euro per jaar en circa 800 miljoen euro per jaar in de jaren 2031 t/m 2042. De derving is daarmee beperkter dan de derving in fiche 2A.

- **Naomi:** behoudt haar recht op HRA over een afnemende grondslag tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2035).
- **Fred:** behoudt zijn recht op HRA over een afnemende grondslag tot 2043 (ook als hij zijn lening niet oversluit) (i.p.v. tot 1-7-2038).
- **Tim:** behoudt zijn recht op HRA over een afnemende grondslag tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).
- **Anna:** Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige resterende looptijd.

3.8 (Beleids)context en duiding van de oplossingsrichtingen

3.8.1 (Macro)economische gevolgen

- De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt, waardoor extra financieringsruimte snel leidt tot hogere prijzen. De concurrentie om de beschikbare koopwoningen dwingt huishoudens hoge schulden aan te gaan. De Nederlandse hypotheekschuld is met 77% van het bbp hoger dan het EU-gemiddelde (55%), wat zowel gevolgen heeft voor de bredere economie als voor de financiële stabiliteit. Problemen op de woningmarkt werken in

Nederland relatief sterk door naar het financiële stelsel en via consumptie naar de reële economie.

- Vanuit economisch perspectief is de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit dus onwenselijk. Het drijft de vraag naar koopwoningen verder op en leidt in een voorraadmarkt tot hogere prijzen en schulden. Dit is ook de reden dat economen adviseren de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit te beperken. Het versoepelen van de fiscale aflossingsregels (1D en 2B) leidt tot een structurele uitbreiding van de eigenwoningregeling ten opzichte van de bestaande situatie. Ook, oplossingsrichting 2A leidt tot een tijdelijke verruiming van de fiscale stimulering van de eigen woning. Flankerende maatregelen (zoals een hoger eigenwoningforfait) kunnen de fiscale stimulering verminderen.
- De oplossingsrichtingen kunnen zonder flankerend beleid ook effect hebben op het aandeel van aflossingsvrije schulden in Nederland. Ook dit aandeel is relatief hoog in Nederland (rond de 40%). Dit type schuld brengt extra risico's met zich mee³⁵.

3.8.2 *Inkomenseffecten*

- Een belangrijke indicator voor (problematische) inkomenseffecten is de impact op de financieringslasten voor huishoudens. Het Nibud brengt ieder jaar een advies uit over het maximale financieringslastpercentage, dit maximum is afhankelijk van het inkomen.³⁶ In dit onderzoek hanteren we een grens van 25% als indicatie dat huishoudens mogelijk in de problemen kunnen komen, en 35% als indicatie van een reëel risico dat de lasten niet meer gedragen kunnen worden.³⁷ Per oplossingsrichting wordt geschat hoeveel huishoudens een financieringslastpercentage boven de 25% respectievelijk 35% bereiken. In de simulatie zitten in het basispad circa 23.500 huishoudens boven de 25% en circa 4.500 boven de 35%. Hierbij is alleen het inkomen in beschouwing genomen en niet het vermogen; de berekeningen zijn dus conservatief.

Naar verwachting kan de meerderheid van de huishoudens de maatregelen goed opvangen (bijvoorbeeld door inkomensstijgingen), waarbij slechts een beperkt deel mogelijk in de problemen kan komen als gevolg van de lastenverzwaring. Tabel 3 geeft een schatting van het aantal huishoudens dat boven de gehanteerde grenzen komt als gevolg van de voorgestelde maatregelen. In deze schatting is geen rekening gehouden met eventuele aanvullende *life events* zoals bijvoorbeeld werkloosheid.

Tabel 3 – Aantal huishoudens boven grens financieringslastpercentage als gevolg van maatregel³⁸

Financieringslastpercentage	
>25%	>35%

³⁵ Zie bijvoorbeeld <https://www.dnb.nl/voor-de-sector/open-boek-toezicht/themas/prudentieel-toezicht/aflossingsvrije-hypotheken/>

³⁶ [Rapport Advies hypotheeknormen 2026 \(2025\) - Nibud](#)

³⁷ Volgens cijfers van het CBS is de gemiddelde woonquote van woningeigenaren 19,4% in 2023.

³⁸ DNB-analyse op basis van RRE-data.

1A³⁹	+33.500	+7.000
1B	+6.500	+3.500
1C	+6.500	+3.500
1D	+6.500	+3.500
2A	Niet van toepassing. Geen lastenverzwaring voor huishoudens.	
2B	Niet van toepassing. Geen lastenverzwaring voor huishoudens.	
3	Niet van toepassing. Geen problematische lastenverzwaring voor huishoudens.	

- Voor vermogende belastingplichtigen kan het gunstig zijn als de 30-jaarstermijn eindigt, waardoor zij hun rentekosten in aftrek kunnen brengen op hun box 3-inkomen. Dit kan nog sterker gelden voor AOW-gerechtigden met vermogen, aangezien voor deze belastingplichtigen vermoedelijk een lager belastingtarief in box 1 zal gelden dan in box 3, vanwege het wegvallen van de premie voor de AOW.

3.8.3 *Interactie met box 3*

- De problematiek rondom de 30-jaarstermijn en de geschetste oplossingsrichtingen zijn in dit onderzoek onafhankelijk van andere ontwikkelingen onderzocht. Er bestaan echter interactie-effecten met box 3. Voor leningen die na 2013 zijn afgesloten is het op dit moment mogelijk om rente op een eigenwoningschuld in box 3 in aftrek te brengen als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor HRA in box 1. Indien de HRA wordt afgebouwd in box 1 kan de vraag opkomen om gelijktijdig de renteaftrek in box 3 voor de eigenwoninglening af te bouwen. Dit voorkomt dat vermogende belastingplichtigen rente kunnen blijven aftrekken in box 3 en de facto dus langer dan 30 jaar renteaftrek mogelijk is. De juridische houdbaarheid van het uitsluiten van renteaftrek in box 3 dient nader onderzocht te worden. Als renteaftrek in box 3 (voor BEWS) wordt uitgesloten, dan wordt het aantrekkelijker voor belastingplichtigen om gebruik te maken van een overgangsregeling (fiches 1B, 1C, 1D, 2B).

3.8.4 *Budgettair*

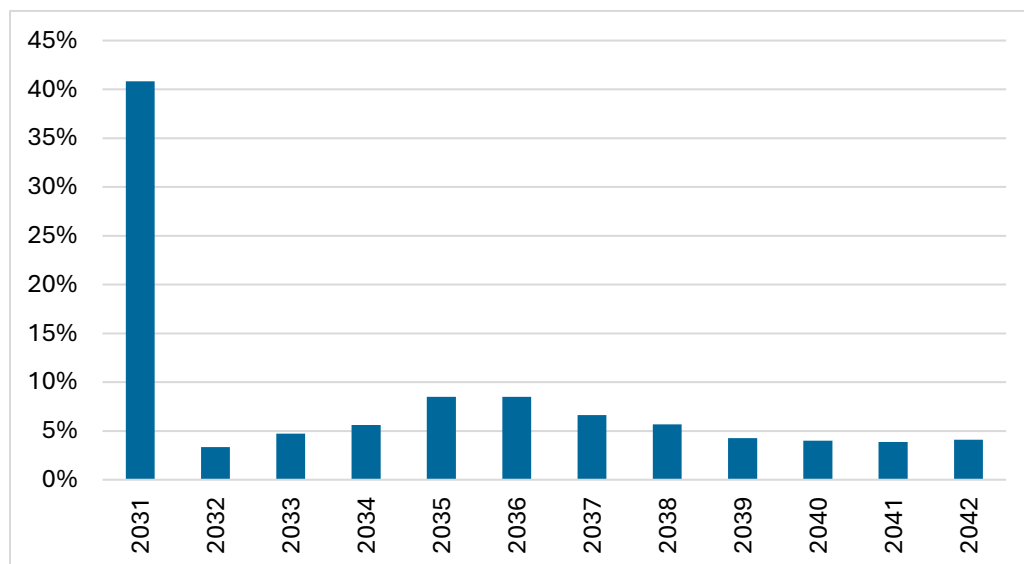
- Figuur 6 geeft de vermoedelijke afloopdatum van BEWS in het basispad. De grootste groep heeft per 2031 al 30 jaar HRA genoten. Dit is de groep met hypotheekleningen van voor 2001. Voor de oplossingsrichting in fiche 1A geldt dat een budgettaire opbrengst⁴⁰ ontstaat doordat het recht op HRA voor een grote groep belastingplichtigen beperkt wordt ten opzichte van het basispad. In fiches 1B, 1C en 1D kan dit negatieve inkomenseffect deels opgevangen worden doordat wordt voorzien in een overgangsregeling. Aan de andere kant zorgen fiches 2A, 2B en 3 ervoor dat het recht op HRA wordt uitgebreid voor belastingplichtigen. Dit betekent dat alle belastingplichtigen met een

³⁹ De gevolgen voor spaar-, beleggings- en levenshypotheken zijn niet in beeld gebracht. Op individueel niveau kunnen de gevolgen fors zijn als het recht op HRA per 2031 abrupt wordt beëindigd.

⁴⁰ De budgettaire reeksen zijn geraamd op basis van DNB RRE data. Deze methode is in lijn met de methode zoals toegepast in het Bouwstenenrapport. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse effecten in de periode 2031-2042 en de effecten in de periode 2043-2060.

BEWS met zekerheid ten minste 30 jaar HRA zullen genieten, maar vaak ook meer (in fiche 3 over een versmalde grondslag). Dit resulteert in een budgettaire derving.

Figuur 6 – Vermoedelijke afloopdatum 30-jaarstermijn voor BEWS in het basispad⁴¹



- Tabel 4 geeft een overzicht van de budgettaire gevolgen van de oplossingsrichtingen. De uitbreiding van de regeling in fiches 1D en 2B voor alle eigenwoningleningen leidt tot een structurele budgettaire derving. Deze generieke uitbreiding geldt voor alle belastingplichtigen en niet uitsluitend voor belastingplichtigen die geraakt worden door de maatregelen in de andere fiches. Daarnaast geldt dat de aanvullende derving in fiches 1D en 2B voornamelijk (ver) in de toekomst tot uiting zal komen. Om deze redenen is nader onderzoek nodig om de orde van grootte van deze aanvullende, structurele derving in kaart te brengen omdat deze uitbreiding gevolgen heeft voor alle belastingplichtigen met leningen met recht op HRA.

⁴¹ DNB-analyse op basis van RRE-data.

Tabel 4 – budgettaire gevolgen maatregelen (x miljoen euro, prijzen 2026)⁴²

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Cum 2031- 2042	Struc (vanaf 2043)
1A	3.402	2.449	2.250	2.020	1.775	1.456	1.124	847	604	434	285	149	16.795	0
1B	3.212	2.274	2.086	1.867	1.631	1.323	1.001	733	499	339	199	72	15.236	0
1C	3.098	2.167	1.987	1.774	1.545	1.243	928	665	438	283	148	26	14.303	-55 in 2043 aflopend tot 0 in 2060
1D	3.098	2.167	1.987	1.774	1.545	1.243	928	665	438	283	148	26	Ten hoogste 14.303. Nader onder- zoek vereist	Derving. Nader onderzoek vereist.
2A	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	-1.790	-1.808	-1.813	-1.832	-17.262	0
2B	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	-1.790	-1.808	-1.813	-1.832	Ten minste - 17.262. Nader onder- zoek vereist	Derving. Nader onderzoek vereist.
3	-688	-583	-530	-511	-585	-691	-756	-800	-782	-756	-731	-733	-8.147	0

- De budgettaire gevolgen van de overgangsregelingen zijn afhankelijk van de mate waarin belastingplichtigen daarvoor kiezen. Op basis van de resterende looptijd van de hypotheek en de (historische) rentestand is een inschatting gemaakt van de gedragseffecten. Daarnaast zullen de keuzes en het handelingsperspectief van belastingplichtigen afhankelijk zijn van in hoeverre kredietaanbieders hun klanten zullen faciliteren in het oversluiten van de hypotheek door middel van bijvoorbeeld soepele processen en (verkort) advies.

⁴² Berekeningen op basis van DNB RRE data.

- De oplossingsrichtingen kunnen eventueel gecombineerd worden met aanvullend beleid, bijvoorbeeld maatwerkoplossingen (buiten de fiscaliteit) voor mensen die onbedoeld en onvoorzien in de problemen komen.
- Op basis van de huidige wettelijke regeling vallen schulden waarover geen HRA meer mogelijk is in box 1 straks in box 3 en komen daar in aanmerking voor renteaftrek. Het merendeel van de belastingplichtigen heeft niet voldoende vermogen in box 3 om de renteaftrek daar (volledig) te kunnen verzilveren. Enkel vermogende belastingplichtigen zullen op dit moment renteaftrek in box 3 kunnen verzilveren en daarmee de facto langer dan 30 jaar rente kunnen aftrekken.
- Over het algemeen heeft de groep met BEWS geen extra inkomensondersteuning nodig.
- Het is mogelijk om de oplossingsrichtingen in een ander jaar te laten ingaan tussen 2031 (zoals in 1A) en 2043 (zoals in 2A) om de cumulatieve budgettaire gevolgen neutra(a)l(er) te maken. Bijlage 3 geeft een indicatie van de cumulatieve budgettaire gevolgen over de periode 2031-2042 voor varianten met een tussenliggend jaartal. Aan deze hybride varianten kleven echter alle nadelen van oplossingsrichting 1A én 2A. Ook kan in fiche 3 gekozen worden voor een ander afbouwpad waardoor deze budgettaire neutraler uitpakt.

3.8.5 *Doenvermogen en administratieve lasten*

- De voorgestelde oplossingen verbeteren de duidelijkheid voor belastingplichtigen, wat leidt tot een positieve score op de doenvermogensscan⁴³. De grootste winst zit in het eenmalig vaststellen of een schuld voldoet aan de gestelde voorwaarden, waardoor belastingplichtigen niet meer in onzekerheid verkeren over tot wanneer ze gebruik zullen kunnen maken van HRA. Tegelijkertijd geeft het afbouwen van de HRA een negatieve inkomensschok met voor een klein deel van de populatie mogelijk financiële stress tot gevolg. Dat werkt negatief door op het doenvermogen. Per saldo weegt de toename in doenlijkheid en begrijpelijkheid sterker dan de (beperkte) negatieve inkomenseffecten waardoor de doenvermogensscore positief is in alle oplossingsrichtingen. De positieve effecten zijn iets kleiner in fiches met overgangsregelingen (1B, 1C, 1D, 2B) omdat bij gebruik daarvan de betreffende belastingplichtigen hun hypotheek moeten oversluiten wat het nodige vraagt van het doenvermogen van belastingplichtigen. De positieve effecten zijn iets groter in fiches 2A, 2B en 3 doordat de negatieve inkomensschok wordt gedempt door de HRA geleidelijk af te bouwen of pas af te schaffen per 2043. Het systeem wordt hiermee eenvoudiger voor de meeste betrokkenen, ondanks het aanvaarden van enige onzekerheid over de juiste informatieverstrekking door belastingplichtigen.

3.8.6 *Uitvoeringsaspecten*

⁴³ Bij de verschillende oplossingsrichtingen is een inschatting gemaakt van de doenlijkheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de doenvermogensscan, waarbij wordt gekeken naar de acties en het begrip dat wordt geleverd van de doelgroepen. Tevens wordt hierbij rekening gehouden met het basisniveau van doenvermogen van de doelgroepen, en wordt ook gekeken naar eventuele effecten van de maatregel op het doenvermogen. Hieruit komt een score met een minimum van -1 en een maximum van +1. Een positieve (negatieve) score geeft aan dat de maatregel leidt tot hogere (lagere) doenlijkheid ten opzichte van de huidige situatie.

- Het bepalen of leningen kwalificeren als BEWS op één vast peilmoment, noodzakelijk voor 1A en 1B, zorgt voor vereenvoudiging en duidelijkheid bij de Belastingdienst en belastingplichtigen. Een eenmalige uitvraag bij belastingplichtigen is risicovol en mogelijk foutgevoelig omdat de informatie niet goed te controleren is. Dit moet uiterlijk 2031 geïmplementeerd zijn.
- Bij de oplossingsrichtingen 1A, 1B, 1C, 2A en 3 moet een box 3-EWL door de Belastingdienst vastgesteld worden. Anders is het eenvoudig mogelijk om na een periode dat de lening in box 3 is aangegeven, vervolgens weer HRA te claimen in box 1.
- De oplossingsrichtingen met verdergaande complexiteitsreductie (1D en 2B) vereenvoudigen de uitvoering aanzienlijk en maken handhaving en controle door de Belastingdienst eenvoudiger, omdat bij verhuizen automatisch een nieuwe 30-jaarstermijn start en dus slechts lopende lening overeenkomsten van belang zijn voor het vaststellen of een belastingplichtige recht heeft op HRA.
- De overgangsregeling in fiche 1C is beter uitvoerbaar dan in fiche 1B doordat deze aansluit bij de al bekende aflossingseis, waardoor de betreffende leningen afgelost zijn na 360 maanden en de HRA niet per definitie stopt na 1 januari 2043. In fiche 1B moet voor deze leningen op dat moment een box 3-EWL vastgesteld moet worden.
- De Belastingdienst werkt momenteel aan Tax 3.0. Dat is een moderniseringsprogramma gericht op het vernieuwen van verouderde ICT-systemen en het verbeteren van processen rondom belastingheffing en invordering. Belangrijke aspecten daarbij zijn minder administratieve lasten voor belastingplichtigen en het verbeteren van de gegevenskwaliteit en gegevensuitwisseling. In dat kader ligt het voor de hand om in overleg met bijvoorbeeld banken te kijken naar een verbetering van de gegevenspositie van de Belastingdienst. Deze gegevens kunnen ook worden gebruikt in de voor ingevulde aangifte van de Belastingdienst.

3.8.7 Overig

- De oorspronkelijke beleidsdoelstelling van de 30-jaarstermijn, namelijk het binnen een gangbare periode aflossen van de hypotheekschuld, is nog steeds relevant.
- In oplossingsrichting 3 wordt het recht op HRA voor BEWS geleidelijk afgebouwd via een jaarlijkse beperking van 5% op de grondslag; een steiler, minder steil of budgetneutraal afbouwpad kan overwogen worden.
- In oplossingsrichting 3 blijven BEWS die in het basispad ergens tussen 2031-2042 hun recht op HRA verliezen als gevolg van het verstrijken van de 30-jaarstermijn verplicht t/m 2042 in box 1. Dit kan een nadeel zijn voor belastingplichtigen met vermogen in box 3 die juist graag naar box 3 willen om daar renteaftrek te kunnen verzilveren.
- Bij de oplossingen waarbij een BEWS vastgesteld moet worden, blijft onzekerheid bestaan over de juistheid van verstrekte informatie door belastingplichtigen. Dit is wel een forse vereenvoudiging ten opzichte van het moeten bijhouden van een exact hypotheekverleden.

4 Bijlage 1 Fichebundel

Fiche 1A: 30-jaarstermijn vervalt en afschaffing HRA voor BEWS per 2031 zonder overgangsregeling
<p>Omschrijving van de maatregel</p> <ul style="list-style-type: none"> De 30-jaarstermijn voor lopende BEWS wordt afgeschaft. De doorwerking van de verstreken looptijd van eerdere BEWS naar schulden die aan de aflossingseis moeten voldoen, vervalt ook. Verder vervalt de HRA over deze leningen per 1 januari 2031. Dit betekent dat met ingang van 1 januari 2031 HRA voor BEWS⁴⁴ in box 1 niet langer is toegestaan. Ook niet als voor deze BEWS nog geen 30 jaar aftrek is genoten omdat de lening bijvoorbeeld pas in 2012 is afgesloten, een aflossingsvrije lening inmiddels is overgesloten in een annuïtaire lening of er sprake is van een spaar-, beleggings- of levenshypotheek. De lening gaat op 1 januari 2031 over naar box 3 en daarna komt deze lening nooit meer voor HRA in box 1 in aanmerking (box 3-EWL).
<p>Achtergrond/rationale</p> <ul style="list-style-type: none"> Met deze maatregel worden alle BEWS-leningen gelijk behandeld en naar box 3 verplaatst. Ongeacht of de lening aflossingsvrij is of inmiddels door middel van een ten minste annuïtair schema wordt afgelost. Dit lost het handhavingsprobleem van de Belastingdienst per 1 januari 2031 op en maakt de eigenwoningregeling voor burgers begrijpelijker. Er hoeft door de Belastingdienst en burgers niet meer gekeken te worden naar het moment van afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek(delen). Wel zal de Belastingdienst per leningdeel moeten vaststellen of dit een BEWS (afgesloten voor óf na 1-1-2013) is door dit uit te vragen bij belastingplichtigen in de aangifte inkomstenbelasting. Ook zal de Belastingdienst moeten vaststellen en bijhouden voor welke lening(de(e))l en belastingplichtigen een box 3-EWL hebben. Een box 3-EWL is noodzakelijk om bij te houden welke leningdelen nooit meer voor HRA in box 1 in aanmerking komen. Voor iets minder dan de helft van de mensen met een BEWS geldt dat zij in 2031 30 jaar HRA hebben genoten en voor iets meer dan de helft geldt dat zij in 2031 korter dan 30 jaar HRA hebben genoten (tussen de 18 en 29 jaar, gemiddeld 24 jaar). In veel gevallen zal de woning die als onderpand dient voor de BEWS in waarde (vanaf 2013) zijn gestegen. Daarnaast stijgen inkomens doorgaans ieder jaar terwijl de schuld nominaal gelijk blijft.
<p>Effecten</p>

⁴⁴ Vaak zal het gaan om aflossingsvrije leningen, maar dat is niet per definitie het geval. Het gaat om alle eigenwoningleningen die voor 2013 zijn afgesloten, ongeacht of hier op wordt afgelost of niet of dat sprake is van een spaar- of beleggingsproduct. Als het aflosschema inmiddels is aangepast naar bijvoorbeeld ten minste annuïtair in 360 maanden, dan is nog steeds sprake van een BEWS.

(Macro)economische gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Door het wegvallen van de HRA wordt de leencapaciteit van een groep huishoudens iets lager. • Met deze optie worden aflossingsvrije hypotheekleningen per 1 januari 2031 niet verder gestimuleerd. Dit komt tegemoet aan kritiek van onder meer het IMF en toezichthouders ECB en DNB. Zij hebben al lange tijd zorgen over de grote voorraad aflossingsvrije hypotheekleningen in Nederland die een risico vormen voor huishoudens, kredietaanbieders en de economie. 																								
Inkomenseffecten	<ul style="list-style-type: none"> • Deze variant veroorzaakt (forse) inkomenseffecten voor huishoudens met een (hoge) BEWS. Door inkomensstijgingen in de afgelopen jaren zal de meerderheid van de huishoudens dit goed op kunnen vangen. De inschatting is dat slechts een beperkte groep huiseigenaren (mogelijk) in de problemen komt. De tabel⁴⁵ geeft het aantal huishoudens dat boven de gehanteerde grens komt voor het financieringslastpercentage: <table border="1" data-bbox="751 1115 1390 1256"> <thead> <tr> <th></th> <th>>25%⁴⁶</th> <th>>35%⁴⁷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Basispad</td> <td>23.500</td> <td>4.500</td> </tr> <tr> <td>Fiche 1A</td> <td>57.000</td> <td>11.500</td> </tr> <tr> <td>Toename</td> <td>+ 33.500</td> <td>+7.000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een groep belastingplichtigen met een spaarhypotheek vallen de best renderende jaren weg. Dat leidt mogelijk tot aanzienlijk hogere maandlasten voor deze groep. 		>25% ⁴⁶	>35% ⁴⁷	Basispad	23.500	4.500	Fiche 1A	57.000	11.500	Toename	+ 33.500	+7.000												
	>25% ⁴⁶	>35% ⁴⁷																							
Basispad	23.500	4.500																							
Fiche 1A	57.000	11.500																							
Toename	+ 33.500	+7.000																							
Budgettair	<ul style="list-style-type: none"> • Deze maatregel leidt tot een jaarlijkse budgettaire opbrengst ten opzichte van het basispad. Door ingang van de maatregel per 2031 kunnen BEWS-leningen afgesloten in de periode 2001-2012 geen 30 jaar profiteren van HRA. De opbrengst bedraagt 3,8 miljard in 2031 en neemt geleidelijk af tot het structurele niveau van 0 euro wordt bereikt in 2043. Vanaf dat moment zou ook in het basispad de 30-jaarstermijn zijn verstreken voor alle BEWS. <table border="1" data-bbox="751 1798 1458 1863"> <thead> <tr> <th colspan="8">Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)⁴⁸</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> <th>2034</th> <th>2035</th> <th>2036</th> <th>2037</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)⁴⁸									2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037								
Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)⁴⁸																									
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037																		

⁴⁵ DNB-analyse op basis van RRE-data.

⁴⁶ Dat wil zeggen dat de lasten van de hypotheek van deze huishoudens afgezet tegen het inkomen (het financieringslastpercentage) boven de 25% uitkomt. Een financieringslastpercentage boven deze grens is een indicator van mogelijke betalingsproblemen.

⁴⁷ Voor deze groep geldt dat het financieringslastpercentage boven de 35% uitkomt.

⁴⁸ Berekeningen op basis van DNB RRE data.

	3.402	2.449	2.250	2.020	1.775	1.456	1.124
	2038	2039	2040	2041	2042	Struc	Cum
	847	604	434	285	149	0	16.795
Doenvermogen en administratieve lasten	<ul style="list-style-type: none"> Afschaffen van HRA op BEWS per 2031 zorgt voor duidelijkheid bij burgers. Dit is een verbetering ten opzichte van het basispad. Wel moet de belastingplichtige per leningdeel in de belastingaangifte aangeven of dit een BEWS is of niet. Dit kan mogelijk leiden tot fouten. Uit de doenvermogensscan volgt dat het doenvermogen verbetert ten opzichte van het basispad. De score is +0.19. 						
Uitvoeringsaspecten	<ul style="list-style-type: none"> Bij de Belastingdienst is niet bekend wanneer sprake is van een BEWS. De Belastingdienst legt deze gegevens op dit moment niet vast en beschikt dus ook niet over deze informatie. De uitvraag in de aangifte zal moeten worden aangepast om te zorgen dat het wel inzichtelijk wordt. Dit is een structuurwijziging. De Belastingdienst zal per leningdeel moeten vaststellen of dit een BEWS is door dit uit te vragen bij belastingplichtigen in de aangifte inkomstenbelasting. Uit het rapport blijkt dat dit inzicht in het eigen hypotheekverleden voor veel belastingplichtigen problematisch is. Daarom is deze uitvraag in de aangifte ingewikkeld en foutgevoelig. Ook zal de Belastingdienst moeten vaststellen en bijhouden voor welke leningdelen belastingplichtigen een box 3-EWL hebben. Een box 3-EWL is noodzakelijk om te voorkomen dat voor dat leningdeel later weer HRA in box 1 genoten kan worden. De maatregel is op z'n vroegst uitvoerbaar per belastingjaar 2030. Een Uitvoeringstoets zal moeten uitwijzen wanneer deze wijziging precies uitvoerbaar is omdat het ook afhankelijk is van prioritering van andere wetswijzigingen. 						
Overig	<ul style="list-style-type: none"> Met de overgang naar box 3 op 1 januari 2031 behoudt de BEWS een bijzonder karakter. Op dat moment moet worden vastgesteld voor leningen die naar box 3 gaan dat de resterende schuld nooit meer naar box 1 kan. Met deze optie worden ook de BEWS naar box 3 verplaatst die nog geen 30 jaar aftrek hebben gehad en die (inmiddels) voldoen aan een annuïtair aflossingsschema of die na de looptijd van 30 jaar wel afgelost worden door middel van een spaar- of beleggingsproduct. Als een burger 						

	<p>in zo'n geval de HRA in box 3 niet kan verzilveren, zal dit als onrechtvaardig voelen. In de volgende fiches worden verschillende overgangsregelingen gepresenteerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor belastingplichtigen boven de AOW-gerechtigde leeftijd met vermogen in box 3 kan dit fiche mogelijk gunstiger uitpakken. Dit geldt in situaties waarin het tarief waartegen de renteaftrek wordt genoten in box 3 voor deze groep hoger kan uitvallen dan het tarief in box 1.
<p>Fiche 1B: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA tot en met 2042</p>	
<p>Omschrijving van de maatregel</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorgestelde maatregel is het afschaffen van de 30-jaarstermijn (inclusief doorwerking) en het afschaffen van HRA voor BEWS-leningen per 1 januari 2031 (Fiche 1A), met mogelijkheid tot gebruikmaking van een overgangsregeling. • Overgangsregeling: belastingplichtigen kunnen ervoor kiezen hun BEWS in box 1 vóór 1 januari 2031 om te zetten in een lening die ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden moet worden afgelost. Dan behouden ze hun recht op HRA tot en met 2042. Dit geldt ook voor BEWS die al zijn omgezet in leningen die vallen onder de aflossingseis. Voor nog lopende spaar-, beleggings- en levenshypotheken geldt ook overgangsrecht. Zij behouden recht op HRA tot de einddatum van het product (uiterlijk 30 jaar na de ingangsdatum). Per 2043 gaan de lopende leningen over naar box 3 (box 3-EWL) en komen nooit meer in aanmerking voor HRA in box 1. 	
<p>Achtergrond/rationale</p> <ul style="list-style-type: none"> • De overgangsregeling leidt ertoe dat het recht op HRA behouden blijft voor leningen, waarover structureel en contractueel wordt afgelost. Alleen leningen die per 1 januari 2031 aflossingsvrij zijn, gaan over naar box 3 (box 3-EWL). Deze overgangsregeling zorgt ervoor dat burgers toch minimaal 30 jaar HRA kunnen krijgen als hun eigenwoningleningen structureel en contractueel worden afgelost. De datum van 1 januari 2043 sluit aan op het moment dat er voor alle BEWS geen aftrek meer mogelijk is in het basispad. Ten opzichte van fiche 1A is dit een voordeel voor alle belastingplichtigen met een BEWS, zij kunnen ten minste 30 jaar HRA in box 1 behouden. Voor het grootste deel van de huishoudens met een BEWS geldt dat zij in totaal veel meer dan 30 jaar voor HRA in box 1 in aanmerking komen. • Deze optie leidt ertoe dat belastingplichtigen afhankelijk van hun (financiële) situatie per 2031 kunnen kiezen om de hypotheekrente af te trekken in box 1 of in box 3 door de wijze waarop zij hun lening vormgeven. 	
<p>Effecten</p>	
<p>(Macro)economische gevolgen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Als in 1A.

Inkomenseffecten	<ul style="list-style-type: none"> Belastingplichtigen hebben de mogelijkheid om hun recht op HRA tot en met 2042 te behouden als aan de voorwaarden wordt voldaan. De inschatting is dat hierdoor een veel kleinere groep dan bij optie 1A (mogelijk) in de problemen komt. De tabel⁴⁹ geeft het aantal huishoudens dat boven de gehanteerde grens komt voor het financieringslastpercentage: 	
	>25%⁵⁰	>35%⁵¹
Basispad	23.500	4.500
Fiche 1B	30.000	8.000
Toename	+ 6.500	+3.500
	<ul style="list-style-type: none"> Als belastingplichtigen ervoor kiezen om aflossingsvrije leningdelen over te sluiten naar een lening met een ten minste annuïtair aflossingsschema van ten hoogste 360 maanden blijft tot en met 2042 recht bestaan op HRA. Hier kunnen echter financieringskosten aan verbonden zijn (voor aanpassing en eventueel advies). Daarnaast zal dit, ondanks het behoud van HRA, vaak leiden tot hogere maandlasten omdat maandelijks op de lening moet worden afgelost. Hierdoor zal voor een aanzienlijk deel van de belastingplichtigen gelden dat zij niet zullen opteren voor de optie om over te sluiten. Belastingplichtigen met een hoge rente op hun aflossingsvrije lening en/of mensen met een voorkeur voor het afbouwen van de schuldpositie zullen eerder geneigd zijn om gebruik te maken van de overgangsregeling. Voor deze groep zal het besteedbaar inkomen naar verwachting licht dalen, maar niet tot een problematisch niveau. Mensen met een kleine schuld zullen de lening niet omzetten omdat zij de eenmalige kosten simpelweg niet kunnen terugverdienen. Er zijn geen inkomenseffecten bij burgers met een spaar-, beleggings- of levenshypotheek, omdat hun recht op HRA ongewijzigd blijft. Voor belastingplichtigen die voor 2001 een aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten leidt deze optie tot de mogelijkheid om meer dan 30 jaar recht te hebben op HRA. Voor 	

⁴⁹ DNB-analyse op basis van RRE-data.

⁵⁰ Dat wil zeggen dat de lasten van de hypotheek van deze huishoudens afgezet tegen het inkomen (het financieringslastpercentage) boven de 25% uitkomt. Een financieringslastpercentage boven deze grens is een indicator van mogelijke betalingsproblemen.

⁵¹ Voor deze groep geldt dat het financieringslastpercentage boven de 35% uitkomt.

	<p>belastingplichtigen die tussen 2001-2012 een eerste aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten leidt deze optie enerzijds tot een verruiming (ten minste 30 jaar recht op HRA en vaak meer), maar anderzijds tot een verkrapping (verplichte aflossing en daarmee hogere maandlasten).</p>																												
Budgettair	<p>Aflossingsvrije leningen die aftrekrecht zouden verliezen in de periode 2031-2042 krijgen voor deze volledige periode recht op aftrek als de lening wordt omgezet in een lening die voldoet aan de aflossingseis. Door deze overgangsregeling is de budgettaire opbrengst lager dan bij fiche 1A. De verwachting is dat voor het overgrote deel van de belastingplichtigen geldt dat zij niet zullen kiezen voor omzetting in een lening die voldoet aan de aflossingseis in verband met de hogere maandlasten, net zoals bij fiche 1A.</p> <p>Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)⁵²</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> <th>2034</th> <th>2035</th> <th>2036</th> <th>2037</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.212</td> <td>2.274</td> <td>2.086</td> <td>1.867</td> <td>1.631</td> <td>1.323</td> <td>1.001</td> </tr> <tr> <th>2038</th> <th>2039</th> <th>2040</th> <th>2041</th> <th>2042</th> <th>Struc</th> <th>Cum</th> </tr> <tr> <td>733</td> <td>499</td> <td>339</td> <td>199</td> <td>72</td> <td>0</td> <td>15.236</td> </tr> </tbody> </table>	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	3.212	2.274	2.086	1.867	1.631	1.323	1.001	2038	2039	2040	2041	2042	Struc	Cum	733	499	339	199	72	0	15.236
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037																							
3.212	2.274	2.086	1.867	1.631	1.323	1.001																							
2038	2039	2040	2041	2042	Struc	Cum																							
733	499	339	199	72	0	15.236																							
Doenvermogen en administratieve lasten	<ul style="list-style-type: none"> Afschaffen van HRA op BEWS per 2031 zorgt voor duidelijkheid voor burgers. Dit is een verbetering ten opzichte van het basispad. Uit de doenvermogensscan volgt dat het doenvermogen verbetert ten opzichte van het basispad. De score is +0.17. Voor de overgangsregeling geldt dat burgers zelf handelingen moeten verrichten om in een voor hen passende situatie te komen. Dit doet een beroep op het doenvermogen van burgers. Ook moet de belastingplichtige per leningdeel in de belastingaangifte aangegeven of dit een BEWS is of niet. Dit kan mogelijk leiden tot fouten. Dit komt tot uiting in de iets lagere score op de doenvermogensscan ten opzichte van fiche 1A. 																												
Uitvoeringsaspecten	<ul style="list-style-type: none"> Als in fiche 1A, alleen geldt bij dit fiche dat omgezette BEWS wel in aanmerking kunnen komen voor HRA in box 1. In tegenstelling tot bij fiche 1A zijn niet alle BEWS automatisch een box 3-EWL per 2031. Bij dit fiche is aanvullende vastlegging van de situatie van de keuze van belastingplichtigen (box 1 of box 3) per 1-1-2031 daarom noodzakelijk. 																												

⁵² Berekeningen op basis van DNB RRE data

Overig	<ul style="list-style-type: none"> Als in fiche 1A. Aanvullend moeten belastingplichtigen die opteren voor de overgangsregeling tijdig een keuze maken en kredietverstrekkers moeten voldoende tijd hebben om leningen om te zetten.
---------------	---

Fiche 1C: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA tot einde looptijd lening	
Omschrijving van de maatregel	
<ul style="list-style-type: none"> De voorgestelde maatregel is het afschaffen van de HRA voor BEWS per 1 januari 2031 (Fiche 1A), met mogelijkheid tot gebruikmaking van een overgangsregeling. Overgangsregeling: als fiche 1B, alleen zonder einddatum. Leningen die zijn omgezet worden in ten hoogste 360 maanden afgelost, zodat dan automatisch de HRA stopt. 	
Achtergrond/rationale	
<ul style="list-style-type: none"> De overgangsregeling leidt ertoe dat HRA behouden blijft voor leningen, waarover structureel en contractueel wordt afgelost. Alleen leningen die per 1 januari 2031 aflossingsvrij zijn gaan over naar box 3. Deze overgangsregeling zorgt ervoor dat burgers altijd minimaal 30 jaar recht op HRA kunnen behouden als hun eigenwoningleningen structureel en contractueel worden afgelost. Deze maatregel is gunstiger voor belastingplichtigen met een BEWS dan fiche 1B. Er bestaat namelijk na oversluiten voor de volledige looptijd van de lening recht op HRA. Hierdoor is een overgang van omgezette BEWS van box 1 naar box 3 per 1-1-2043 niet nodig. Door aan te sluiten bij de status van de lening per 1 januari 2031 wordt de benodigde uitvraag in de aangifte inkomstenbelasting voor de belastingplichtige eenvoudiger. Het is niet meer relevant of een lening(deel) een BEWS is, enkel wat de huidige status en looptijd van het leningdeel is. De Belastingdienst zal ook na 2031 box 3-EWL moeten blijven vastleggen voor leningen die per 1 januari 2031 niet ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden worden afgelost. Deze optie leidt ertoe dat belastingplichtigen afhankelijk van hun (financiële) situatie kunnen kiezen om de hypotheekrente af te trekken in box 1 of in box 3 door de wijze waarop zij hun lening vormgeven. 	
Effecten	
(Macro)economische gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> Als in fiche 1B
Inkomenseffecten	<ul style="list-style-type: none"> Hier gelden dezelfde inkomenseffecten als bij 1B. Alleen omdat dit een fiscaal gunstigere regeling is zullen iets meer huishoudens geneigd zijn gebruik te maken van de overgangsregeling. De groep huishoudens die (mogelijk) in de problemen komt is gelijk aan de groep in fiche 1B.

<p>Budgettair</p>	<ul style="list-style-type: none"> Deze maatregel leidt tot een jaarlijkse budgettaire opbrengst ten opzichte van het basispad in de periode t/m 2042. Door verlies van HRA per 2031 kunnen aflossingsvrije leningen afgesloten in de periode 2001-2012 namelijk geen 30 jaar profiteren van HRA. Aflossingsvrije leningen die aftrekrecht zouden verliezen in de periode 2031-2042 krijgen voor de volledige nieuwe looptijd recht op HRA als de lening wordt omgezet. De verwachting is dat voor het overgrote deel van de belastingplichtigen geldt dat zij niet zullen kiezen voor omzetting in een annuïtaire lening in verband met de hogere maandlasten. De budgettaire opbrengst is een fractie lager dan in fiche 1B omdat naar verwachting iets meer belastingplichtigen zullen opteren voor de geboden overgangsregeling door de langere doorloop van de HRA (30 jaar versus 12 jaar). Hier staat een derving tegenover in de jaren vanaf 2043 omdat onder de overgangsregeling een hernieuwd aftrekrecht voor 30 jaar geldt. <p>Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)⁵³</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> <th>2034</th> <th>2035</th> <th>2036</th> <th>2037</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.098</td> <td>2.167</td> <td>1.987</td> <td>1.774</td> <td>1.545</td> <td>1.243</td> <td>928</td> </tr> <tr> <th>2038</th> <th>2039</th> <th>2040</th> <th>2041</th> <th>2042</th> <th>2043</th> <th>2044</th> </tr> <tr> <td>665</td> <td>438</td> <td>283</td> <td>148</td> <td>26</td> <td>-55</td> <td>-48</td> </tr> <tr> <th>2045</th> <th>2046</th> <th>2047</th> <th>2048</th> <th>2049</th> <th>2050</th> <th>2051</th> </tr> <tr> <td>-42</td> <td>-36</td> <td>-31</td> <td>-26</td> <td>-22</td> <td>-18</td> <td>-14</td> </tr> <tr> <th>2052</th> <th>2053</th> <th>2054</th> <th>2055</th> <th>2056</th> <th>2057</th> <th>2058</th> </tr> <tr> <td>-11</td> <td>-8</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-3</td> <td>-2</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <th>2059</th> <th>2060</th> <th>Struc</th> <th>Cum '31-'42</th> <th colspan="3">Cum '43-'60</th> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>14.303</td> <td colspan="3">-325</td> </tr> </tbody> </table>	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	3.098	2.167	1.987	1.774	1.545	1.243	928	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	665	438	283	148	26	-55	-48	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	-42	-36	-31	-26	-22	-18	-14	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	-11	-8	-6	-4	-3	-2	-1	2059	2060	Struc	Cum '31-'42	Cum '43-'60			0	0	0	14.303	-325		
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037																																																																	
3.098	2.167	1.987	1.774	1.545	1.243	928																																																																	
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044																																																																	
665	438	283	148	26	-55	-48																																																																	
2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051																																																																	
-42	-36	-31	-26	-22	-18	-14																																																																	
2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058																																																																	
-11	-8	-6	-4	-3	-2	-1																																																																	
2059	2060	Struc	Cum '31-'42	Cum '43-'60																																																																			
0	0	0	14.303	-325																																																																			
<p>Doenvermogen en administratieve lasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ten opzichte van fiche 1B zorgt deze maatregel voor een verdere verbetering van het doenvermogen omdat de facto wordt aangesloten bij de huidige status van de lening(delen). Burgers hoeven niet meer aan te geven of hun box 1-lening een BEWS is. Enkel of de lening(delen) die ze hebben voldoen aan de voorwaarden voor HRA. 																																																																						

⁵³ Berekeningen op basis van DNB RRE data.

	<ul style="list-style-type: none"> • Uit de doenvermogensscan volgt dat het doenvermogen verbetert ten opzichte van het basispad. De score is +0.17.
Uitvoeringsaspecten	<ul style="list-style-type: none"> • Deze uitvraag is een vereenvoudiging ten opzichte van de benodigde uitvraag in fiche 1B omdat enkel de huidige status van de box 1-lening(delen) relevant is. Bij fiche 1B gaan omgezette BEWS per 2043 over naar box 3, dat is bij dit fiche niet het geval. Voor leningen in box 1 is het dus niet van belang of het BEWS zijn of niet. Wel geldt net als in fiche 1A en 1B dat de Belastingdienst moet vaststellen en bijhouden voor welke leningdelen belastingplichtigen een box 3-EWL hebben. • De maatregel is op z'n vroegst uitvoerbaar per belastingjaar 2030. Een Uitvoeringstoets zal moeten uitwijzen wanneer deze wijziging precies uitvoerbaar is omdat dat het ook afhankelijk is van prioritering van andere wetswijzigingen.
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 1B

Fiche 1D: zoals 1C, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013

Omschrijving van de maatregel

- Als in fiche 1C met een uitbreiding van de overgangsregeling voor alle eigenwoningleningen, dus ook leningen die na 2013 zijn afgesloten.
- Elke nieuwe eigenwoninglening, waaronder een overgesloten lening bij verhuizen, die ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden wordt afgelost mag (opnieuw) voor de volledige looptijd in aftrek worden gebracht in box 1. Dit geldt ook voor een BEWS die na 2031 wordt omgezet in een lening die voldoet aan de aflossingseis. Deze regeling geldt alleen voor nieuwe eigenwoningleningen, waaronder de overgesloten lening bij verhuizen, en niet voor leningen, waarbij bestaande aflossingsschema's worden overgesloten zonder verhuizing.

Achtergrond/rationale

- Deze optie is eenvoudiger dan de maatregel in fiche 1C en maakt de eigenwoningregeling voor burgers begrijpelijker en beter uitvoerbaar voor de Belastingdienst. Per 1 januari 2031 komen aflossingsvrije hypotheek niet meer voor HRA in aanmerking en spaar-, beleggings- en leen hypotheek en alle leningen die voldoen aan de aflossingseis wel. Er hoeft dan door de Belastingdienst en burgers niet meer gekeken te worden naar wanneer een aflossingsvrije hypotheek is afgesloten. De Belastingdienst hoeft ook geen box 3-EWL vast te stellen of bij te houden, zoals in de voorgaande fiches.

<ul style="list-style-type: none"> • Door de uitbreiding voor nieuwe eigenwoningleningen is sprake van een sterke complexiteitsreductie voor de gehele eigenwoningregeling. Ook belastingplichtigen met een lening die is afgesloten na 2013 worden daardoor tegemoetgekomen. 	
Effecten	
(Macro)economische gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 1C. Daarnaast kan deze uitbreiding de prikkel om te verhuizen vergroten. Dit werkt positief door op de doorstroom op de woningmarkt. • De prikkel om hoge hypotheekschulden aan te gaan wordt groter doordat de looptijd van 30 jaar opnieuw gaat lopen bij verhuizen. Dit kan leiden tot een grotere schuldpositie van huishoudens. Dat is niet wenselijk.
Inkomenseffecten	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 1C.
Budgettaire	<ul style="list-style-type: none"> • De budgettaire effecten ten aanzien van belastingplichtigen met BEWS zijn vergelijkbaar met fiche 1C. De verruiming van de regeling voor alle eigenwoningleningen leidt wel tot een aanvullende, structurele budgettaire derving. Er is nader onderzoek nodig om de orde grootte van deze aanvullende, substantiële, structurele derving in kaart te brengen.
Doenvermogen en administratieve lasten	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 1C. • Voor belastingplichtigen die na 1 januari 2013 een lening hebben afgesloten geldt een vereenvoudiging bij verhuizing.
Uitvoeringsaspecten	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 1C. • Daarnaast zorgt de uitbreiding voor leningen afgesloten na 2013 voor een verlichting in de uitvoering. De handhaving en controle wordt eenvoudiger omdat bij verhuizen automatisch een nieuwe termijn van 30 jaar aanvangt. Alleen de lopende overeenkomst van geldlening is

	<p>van belang om te bepalen of recht op HRA in box 1 bestaat. De box 3-EWL bestaat niet bij dit fiche. Dit hoeft de Belastingdienst niet bij te houden.</p> <ul style="list-style-type: none"> De maatregel is op z'n vroegst voor de Belastingdienst uitvoerbaar per belastingjaar 2030. Een Uitvoeringstoets zal moeten uitwijzen wanneer deze wijziging precies uitvoerbaar is omdat dat het ook afhankelijk is van prioritering van andere wetswijzigingen.
<p>Overig</p>	<ul style="list-style-type: none"> Deze maatregel vormt een uitbreiding op het recht op HRA. Daarmee wordt de fiscale subsidiëring op de eigen woning vergroot. Daarnaast verzwakt het de prikkel om af te lossen op de eigenwoningsschuld, dit gaat tegen de doelstelling van de 30-jaarstermijn en de aflossingseis in.

Fiche 2A: Afschaffing 30-jaarstermijn en HRA BEWS per 2043 (fiche 1A per 2043 i.p.v. 2031)

Omschrijving van de maatregel

- De voorgestelde maatregel is het afschaffen van de 30-jaarstermijn voor lopende BEWS en het afschaffen van de HRA voor deze leningen per 1 januari 2043. Dit betekent dat met ingang van 1 januari 2043 HRA voor BEWS in box 1 niet langer is toegestaan. Voor BEWS⁵⁴ is dan door iedereen ten minste 30 jaar aftrek genoten. De lening gaat op 1 januari 2043 over naar box 3 en komt daarna nooit meer voor HRA in box 1 in aanmerking (box 3-EWL). Dit fiche is vergelijkbaar met 1A, alleen gaan de leningen pas op 1-1-2043 over naar box 3 in plaats van op 1-1-2031. Ook bij deze maatregel vervalt de doorwerking van de verstreken looptijd van eerdere BEWS naar schulden die aan de aflossingseis moeten voldoen.

Achtergrond/rationale

- Ook bij deze variant hoeft door de Belastingdienst en burgers niet meer gekeken te worden wanneer een BEWS(leningdeel) is afgesloten. Wel zal de Belastingdienst moeten vaststellen en bijhouden voor welke leningdelen belastingplichtigen vanaf 2043 een box 3-EWL hebben.
- Door het recht op HRA bij BEWS per 2043 te laten vervallen zijn er geen groepen huishoudens met aflossingsvrije hypotheekleningen die korter dan 30 jaar recht hebben op HRA. Daardoor zijn er positieve inkomenseffecten voor deze groep. Er staan echter aanzienlijke budgettaire gevolgen en

⁵⁴ Als het aflossingschema inmiddels is aangepast naar bijvoorbeeld ten minste annuïtair in 360 maanden, dan is de lening nog steeds een BEWS.

<p>herverdelingseffecten tegenover. De voordelen landen immers met name bij belastingplichtigen die dit in hoofdzaak niet nodig hebben (zie kopje inkomenseffecten) en al gedurende een lange periode recht op HRA hebben gehad. Deze groep belastingplichtigen bestaat naar schatting uit 1,3 miljoen huishoudens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor iets minder dan de helft van de mensen met een aflossingsvrije hypotheek geldt dat zij in 2043 ten minste 43 jaar HRA hebben genoten en voor iets meer dan de helft geldt dat zij in 2043 korter dan 43 jaar HRA hebben genoten (tussen de 30 en 43 jaar, gemiddeld 36 jaar). 	
<p>Effecten</p>	
<p>(Macro)economische gevolgen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er is een kleine groep huishoudens met een onverantwoord hoge aflossingsvrije schuld. De 30-jaarstermijn is voor hen een prikkel om tijdig maatregelen te nemen zodat zij aan het einde van de looptijd niet in de problemen komen. Als deze prikkel voor twaalf extra jaren wegvalt, zullen zij minder geneigd zijn om hun problematische schuldpositie aan te pakken. Deze maatregel zal dan ook kritisch worden ontvangen door onder meer het IMF en de toezichthouders.
<p>Inkomenseffecten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Door de 30-jaarstermijn af te schaffen wordt meer HRA genoten dan waar men in het basispad recht op heeft. Dit werkt door in een hoger besteedbaar inkomen voor bepaalde groepen met BEWS. • De extra jaren HRA slaat neer bij de groep die al ten minste 30 jaar recht heeft gehad op HRA. Het vermogen (woning) en inkomen van deze huishoudens is doorgaans groot, zoals ook volgt uit de berekeningen in fiche 1A.⁵⁵ De maatregel is dus een behoorlijke inkomensondersteuning van een groep mensen die dit niet nodig heeft.
<p>Budgettair</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deze maatregel leidt tot een jaarlijkse budgettaire derving ten opzichte van het basispad. Door de uitbreiding tot 2043 kunnen BEWS afgesloten in de periode 2001-2012 namelijk veelal meer dan 30 jaar profiteren van HRA. BEWS die aftrekrecht zouden verliezen in de periode 2031-2042 krijgen nu voor de volledige periode tot en met 2042 recht op aftrek. De budgettaire derving loopt op omdat steeds meer belastingplichtigen meer dan 30 jaar HRA zullen genieten.

⁵⁵ Bij afschaffen per 2031 komt slechts een zeer beperkte groep belastingplichtigen mogelijk in de problemen.

	Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)⁵⁶						
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	-858	-907	-994	-	-	-	-1.637
	2038	2039	2040	2041	2042	Struc	Cum
-	-	-	-	-	0	-17.262	
	1.751	1.790	1.808	1.813	1.832		
Doenvermogen en administratieve lasten	<ul style="list-style-type: none"> Afschaffen van de 30-jaarstermijn en de overgang van BEWS per 2043 naar box 3 zorgt voor duidelijkheid bij burgers. Dit is een verbetering ten opzichte van het basispad. De belastingplichtige moet in de belastingaangifte per leningdeel aangegeven of dit een BEWS is of niet. Dit kan mogelijk leiden tot fouten. Uit de doenvermogensscan volgt dat het doenvermogen verbetert ten opzichte van het basispad. De score is +0.22. Voor deze variant geldt dat het inkomenseffect wordt gedempt ten opzichte van variant 1A doordat het afschaffen van de 30-jaarstermijn wordt uitgesteld tot 2043. Hierdoor zal de financiële stress die ontstaat door het afschaffen van de HRA lager uitvallen. Dit komt tot uiting in een iets hogere score op de doenvermogensscan ten opzichte van fiche 1A. 						
Uitvoeringsaspecten	<ul style="list-style-type: none"> Als in fiche 1A, alleen wordt de vaststelling van het box 3-EWL pas van belang per 1-1-2043 en dan zijn alle spaar-, beleggings- en levenshypotheken al beëindigd. De maatregel is op z'n vroegst uitvoerbaar per belastingjaar 2030. Een uitvoeringstoets zal moeten uitwijzen wanneer deze wijziging precies uitvoerbaar is omdat dat het ook afhankelijk is van prioritering van andere wetswijzigingen. 						
Overig	<ul style="list-style-type: none"> Als in fiche 1A. 						

Fiche 2B: zoals 2A, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013
Omschrijving van de maatregel

⁵⁶ Berekeningen op basis van DNB RRE data.

<ul style="list-style-type: none"> • Zoals in fiche 2A. • Elke nieuwe eigenwoninglening die ten minste annuïtair in ten hoogste 360 maanden wordt afgelost mag (opnieuw) voor de volledige looptijd in aftrek worden gebracht in box 1. Dit geldt ook voor BEWS die die na 2031 (en 2043) worden omgezet in een lening die voldoet aan de aflossingseis. De uitbreiding naar leningen afgesloten na 2013 geldt alleen voor nieuwe eigenwoningleningen, waaronder overgesloten leningen bij verhuizen, en niet voor leningen waarbij bestaande aflossingsschema's worden overgesloten zonder verhuizing. 	
<p>Achtergrond/rationale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Net zoals bij fiche 2A zijn er geen groepen huishoudens met aflossingsvrije hypotheekleningen die korter dan 30 jaar HRA kunnen genieten. Daardoor zijn er positieve inkomenseffecten voor belastingplichtigen met een BEWS. • Door de uitbreiding voor nieuwe eigenwoningleningen is sprake van een sterke complexiteitsreductie voor de gehele eigenwoningregeling. Ook belastingplichtigen met een lening die is afgesloten na 2013 worden daardoor tegemoetgekomen. 	
<p>Effecten</p>	
<p>(Macro)economische gevolgen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 2A. Daarnaast kan deze uitbreiding de prikkel om te verhuizen vergroten. Dit werkt positief door op de doorstroom op de woningmarkt. • De prikkel om hoge hypotheekschulden aan te gaan wordt groter doordat de looptijd van 30 jaar opnieuw gaat lopen bij verhuizen. Dit kan leiden tot een grotere schuldpositie van huishoudens. Dat is niet wenselijk.
<p>Inkomenseffecten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Als in 2A.
<p>Budgettaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De budgettaire effecten ten aanzien van belastingplichtigen met BEWS zijn vergelijkbaar met fiche 2A. De verruiming van de regeling voor alle eigenwoningleningen leidt wel tot een aanvullende, structurele budgettaire derving. Er is nader onderzoek nodig om de orde grootte van deze aanvullende, substantiële, structurele derving in kaart te brengen.
<p>Doenvermogen en administratieve lasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 2A. • Voor belastingplichtigen die na 1 januari 2013 een lening hebben

	<p>afgesloten geldt een vereenvoudiging bij verhuizing.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uit de doenvermogensscan volgt dat het doenvermogen verbetert ten opzichte van het basispad. De score is +0.22.
Uitvoeringsaspecten	<ul style="list-style-type: none"> • Als in fiche 2A. Daarnaast zorgt de uitbreiding voor leningen afgesloten na 1-1-2013 voor een verlichting in de uitvoering. De handhaving en controle wordt eenvoudiger omdat bij verhuizen automatisch een nieuwe termijn van 30 jaar aanvangt. Waardoor alleen de lopende leningsovereenkomst relevant is. • De maatregel is op z'n vroegst uitvoerbaar per belastingjaar 2030. Een Uitvoeringstoets zal moeten uitwijzen wanneer deze wijziging precies uitvoerbaar is omdat dat het ook afhankelijk is van prioritering van andere wetswijzigingen.
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • Deze maatregel vormt een uitbreiding op het recht op HRA. • Daarmee wordt de fiscale subsidiëring op de eigen woning vergroot. Daarnaast verzwakt het de prikkel om af te lossen op de eigenwoningschuld, dit gaat tegen de doelstelling van de 30-jaarstermijn en de aflossingseis in.

Fiche 3: fiche 1A, maar met geleidelijke afbouw HRA voor BEWS vanaf 2031

Omschrijving van de maatregel

- Als in fiche 1A, maar met een generieke overgangsbepaling die geldt voor alle BEWS.
- **Overgangsregeling:** De hypotheekrente die betaald wordt ten aanzien van een BEWS⁵⁷ wordt vanaf 2031 met een grondslagversmalling jaarlijks afgebouwd met 5%-punt per jaar tot 40% van de grondslag in 2042. De lening gaat op 1 januari 2043 alsnog over naar box 3 en komt daarna nooit

meer voor renteaftrek in box 1 in aanmerking (box 3-EWL). Dit geldt óók voor BEWS die zijn omgezet in een aflossende lening.													
<p>Achtergrond/rationale</p> <p>Ten opzichte van optie 1A zorgt deze maatregel voor een zachtere landing voor belastingplichtigen die een BEWS hebben. Ten opzichte van fiche 2A is deze variant wel beperkter voor wat betreft de HRA voor belastingplichtigen met een BEWS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Door BEWS per 2043 te verplaatsen naar box 3 is de periode van HRA over die leningen niet meer relevant. 													
Effecten													
(Macro)economische gevolgen	<ul style="list-style-type: none"> Met deze optie worden aflossingsvrije hypotheekleningen per 1 januari 2031 niet verder gestimuleerd. Dit komt net zoals in fiches 1A, 1B en 1C tegemoet aan kritiek van het IMF en toezichthouders ECB en DNB. Ten opzichte van de overgangsbepalingen in fiches 1B, 1C en 1D wordt overstappen op een aflossende lening niet fiscaal gefaciliteerd, omdat het niet mogelijk is om de aflossingsvrije lening over te sluiten naar een lening die ook na 1 januari 2043 in aanmerking komt voor HRA in box 1. 												
Inkomenseffecten	<ul style="list-style-type: none"> De inkomenseffecten zijn beperkt, omdat de HRA – indien daarvoor wordt gekozen – geleidelijk wordt afgebouwd. Afhankelijk van de aflooptdatum van de 30-jaarstermijn in het basispad levert dat een voordeel of een nadeel op voor huishoudens. Door inkomensstijgingen in de afgelopen jaren zal de meerderheid van de huishoudens dit goed op kunnen vangen. De inschatting is dat per saldo slechts een beperkte groep (mogelijk) in de problemen komt. De tabel⁵⁸ geeft het aantal huishoudens dat boven de gehanteerde grens komt voor het financieringslastpercentage: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">>25%</th> <th style="text-align: center;">>35%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Basispad</td> <td style="text-align: center;">23.500</td> <td style="text-align: center;">4.500</td> </tr> <tr> <td>Fiche 3</td> <td style="text-align: center;">30.500</td> <td style="text-align: center;">6.000</td> </tr> <tr> <td>Toename</td> <td style="text-align: center;">+ 6.500</td> <td style="text-align: center;">+1.500</td> </tr> </tbody> </table>		>25%	>35%	Basispad	23.500	4.500	Fiche 3	30.500	6.000	Toename	+ 6.500	+1.500
	>25%	>35%											
Basispad	23.500	4.500											
Fiche 3	30.500	6.000											
Toename	+ 6.500	+1.500											
Budgettaire	<ul style="list-style-type: none"> Deze maatregel leidt tot een jaarlijkse budgettaire derving ten opzichte van het basispad. Voor BEWS wordt het recht op HRA behouden (weliswaar beperkt). In het basispad zou voor alle BEWS ergens in de 												

⁵⁸ DNB-analyse op basis van RRE-data.

	<p>periode 2031-2042 het aftrekrecht volledig worden verloren. Per saldo leidt dit tot een derving.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)</th> </tr> <tr> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> <th>2034</th> <th>2035</th> <th>2036</th> <th>2037</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-688</td> <td>-583</td> <td>-530</td> <td>-511</td> <td>-585</td> <td>-691</td> <td>-756</td> </tr> <tr> <th>2038</th> <th>2039</th> <th>2040</th> <th>2041</th> <th>2042</th> <th>Struc</th> <th>Cum</th> </tr> <tr> <td>-800</td> <td>-782</td> <td>-756</td> <td>-731</td> <td>-733</td> <td>0</td> <td>-8.147</td> </tr> </tbody> </table>	Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)							2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	-688	-583	-530	-511	-585	-691	-756	2038	2039	2040	2041	2042	Struc	Cum	-800	-782	-756	-731	-733	0	-8.147
Budgettair effect maatregel (x miljoen euro)																																				
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037																														
-688	-583	-530	-511	-585	-691	-756																														
2038	2039	2040	2041	2042	Struc	Cum																														
-800	-782	-756	-731	-733	0	-8.147																														
<p>Doenvermogen en administratieve lasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De mogelijkheid tot geleidelijke afbouw van het recht op HRA voor BEWS per 2031 zorgt voor duidelijkheid bij burgers. Dit is een verbetering ten opzichte van het basispad. • De belastingplichtige moet in de belastingaangifte per leningdeel aangegeven of dit een BEWS is of niet. • Uit de doenvermogensscan volgt dat het doenvermogen verbetert ten opzichte van het basispad. De score is +0.21. • Voor deze variant geldt dat het inkomenseffect wordt gedempt ten opzichte van variant 1A maar minder dan in variant 2. Hierdoor wordt het negatieve effect op het doenvermogen door financiële stress beperkt ten opzichte van variant 1A. Dit komt tot uiting in een iets hogere score op de doenvermogensscan ten opzichte van fiche 1A en een lagere score ten opzichte van variant 2. 																																			
<p>Uitvoeringsaspecten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de Belastingdienst is niet bekend wanneer sprake is van een BEWS. De Belastingdienst legt deze gegevens op dit moment niet vast en beschikt dus ook niet over deze informatie. De aanvraag in de aangifte zal moeten worden aangepast om te zorgen dat het wel inzichtelijk wordt. Dit is een structuurwijziging. De Belastingdienst zal per leningdeel moeten vaststellen of dit een BEWS-lening is door dit uit te vragen bij belastingplichtigen in de aangifte inkomstenbelasting. Uit het rapport blijkt dat dit inzicht in het eigen hypotheekverleden voor veel belastingplichtigen lastig is. Daarom is deze aanvraag in de aangifte ingewikkeld en foutgevoelig. Ook zal de Belastingdienst moeten vaststellen en bijhouden voor welke leningdelen 																																			

	<p>belastingplichtigen een box 3-EWL hebben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het beperken van de grondslag voor BEWS in box 1 betreft een aanvullende structuurwijziging. • De maatregel is op z'n vroegst uitvoerbaar per belastingjaar 2030. Een Uitvoeringstoets zal moeten uitwijzen wanneer deze wijziging precies uitvoerbaar is omdat dat het ook afhankelijk is van prioritering van andere wetswijzigingen.
<p>Overig</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Met de overgang van BEWS naar box 3 uiterlijk op 1 januari 2043 behoudt de BEWS een bijzonder karakter. Op dat moment moet worden vastgesteld voor leningen die overgaan naar box 3 dat zij nooit meer in aanmerking kunnen komen voor HRA in box 1. • Het is noodzakelijk dat vastgesteld wordt welke leningen een BEWS zijn, ook voor leningen die voor 2013 zijn aangegaan en sindsdien zijn omgezet in een annuïtaire lening.

5 Bijlage 2 voorbeeldsituaties

	Naomi	Fred	Tim	Anna
Situatie	Heeft op 1 juli 2005 een aflossingsvrije hypotheek afgesloten. Zij heeft de lening sindsdien niet overgesloten en zal dit in de toekomst ook niet doen	Heeft op 1 juli 2008 een aflossingsvrije lening afgesloten. Op 1 juli 2030 sluit Fred zijn lening over op een lening met een ten minste annuïtair aflossingsschema van 360 maanden	Heeft op 1 juli 2010 een spaarhypotheek afgesloten. Na 30 jaar lost hij de hypotheek in een keer af. Dat is op 1 juli 2040	Heeft op 1 juli 2015 een lening met een ten minste annuïtair aflossingsschema van 360 maanden afgesloten. Op 1 december 2035 verhuist Anna naar een nieuwe woning. (De bijleenregeling wordt voor de eenvoud buiten beschouwing gelaten.)
Fiche 1A: 30-jaarstermijn vervalt en afschaffing hypotheekrenteaftrek voor BEWS per 2031 zonder overgangsregeling	Per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035)	Per 1-1-2031 verliest Fred zijn recht op HRA (i.p.v. per 1-7-2038)	Per 1-1-2031 verliest Tim zijn recht op HRA (i.p.v. per 1-7-2040).	Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige looptijd.
Fiche 1B: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA tot en met 2042	Per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035)	Behoudt zijn recht op HRA tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2038).	Heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).	Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige looptijd.
Fiche 1C: zoals 1A, maar met overgangsbepaling. Bij oversluiten naar annuïtair aflosschema geldt behoud van HRA tot einde looptijd lening	Per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035).	Fred behoudt zijn recht op HRA tot hij zijn lening heeft afgelost op 30-6-2060.	Heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).	Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige looptijd.
Fiche 1D: zoals 1C, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013	Per 1-1-2031 verliest Naomi haar recht op HRA (i.p.v. op 1-7-2035).	Fred behoudt zijn recht op HRA tot hij zijn lening heeft afgelost op 30-6-2060.	Heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).	Anna kan bij haar verhuizing haar bestaande lening oversluiten met opnieuw een

				looptijd van 360 maanden. Ze heeft hierdoor recht op HRA tot 1-12-2065 (i.p.v. tot 1-7-2045).
Fiche 2A: Afschaffing 30-jaarstermijn en HRA BEWS per 2043 (fiche 1A per 2043 i.p.v. 2031)	Behoudt haar recht op HRA tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2035).	Behoudt zijn recht op HRA tot 2043 (ook als hij zijn lening niet oversluit) (i.p.v. tot 1-7-2038).	Heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).	Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige looptijd.
Fiche 2B: zoals 2A, maar met uitbreiding voor leningen van na 1-1-2013	Krijgt recht op HRA tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2035).	Krijgt recht op HRA tot 2043 (ook als hij zijn lening niet oversluit) (i.p.v. tot 1-7-2038).	Heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).	Kan bij haar verhuizing haar bestaande lening oversluiten met opnieuw een looptijd van 360 maanden. Ze heeft hierdoor recht op HRA tot 1-12-2065 (i.p.v. tot 31-7-2045).
Fiche 3: fiche 1A, maar met geleidelijke afbouw HRA voor BEWS vanaf 2031	Behoudt haar recht op HRA over een afnemende grondslag tot 2043 (i.p.v. tot 1-7-2035).	Behoudt zijn recht op HRA over een afnemende grondslag tot 2043 (ook als hij zijn lening niet oversluit) (i.p.v. tot 1-7-2038).	Heeft recht op HRA tot het einde van zijn spaarproduct (1-7-2040).	Voor Anna wijzigt er niets. Na verhuizing kan zij kan haar bestaande lening meenemen met haar huidige looptijd.

6 Bijlage 3 budgettaire effecten afschaffen HRA voor hypotheek afgesloten vóór 2013 – tussenliggende jaren

Budgettaire effecten x miljoen euro per jaar (kolom) per afschafmoment op 1 januari (rij)

Afschaffen per	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
2031 <i>(als fiche 1A)</i>	3.402	2.449	2.250	2.020	1.775	1.456	1.124	847	604	434	285	149
2032	-858	2.449	2.250	2.020	1.775	1.456	1.124	847	604	434	285	149
2033	-858	-907	2.250	2.020	1.775	1.456	1.124	847	604	434	285	149
2034	-858	-907	-994	2.020	1.775	1.456	1.124	847	604	434	285	149
2035	-858	-907	-994	-1.100	1.775	1.456	1.124	847	604	434	285	149
2036	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	1.456	1.124	847	604	434	285	149
2037	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	1.124	847	604	434	285	149
2038	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	847	604	434	285	149
2039	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	604	434	285	149
2040	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	-1.790	434	285	149
2041	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	-1.790	-1.808	285	149
2042	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	-1.790	-1.808	-1.813	149
2043 <i>(als fiche 2A)</i>	-858	-907	-994	-1.100	-1.285	-1.488	-1.637	-1.751	-1.790	-1.808	-1.813	-1.832

