

De NVB is verheugd dat in de Consultatie Fiscale Verzamelwet 2027 aandacht wordt besteed aan de nieuwe regeling betaalbare koop in relatie tot het begrip eigen woning.

Onze leden zien veel koopovereenkomsten die een inbreuk zouden kunnen zijn op het fiscale eigenwoningbegrip en juichen van harte een aanpassing van de wet toe.

Veel gemeentes maken gebruik van een “Verordening doelgroepen sociale woningbouw”, de NVB zou het toejuichen als er een fiscaal goedgekeurde overeenkomst door de NVG ter beschikking wordt gesteld aan haar leden. Kijkend naar de wetsaanpassingen betwijfelen wij of deze overeenkomsten op dit moment voldoen aan het eigenwoningcriterium.

Graag gaan wij in overleg met het Ministerie van Financiën, de NVG en Binnenlandse Zaken om te komen tot een wettekst die aansluit bij de gangbare praktijk. Daarbij vragen wij ook aandacht voor het doenvermogen van de koopstarter. Wij menen dat een koopstarter er op moet kunnen vertrouwen dat een koopovereenkomst met een gemeente voor een starterswoning voldoet aan de voorwaarden voor het fiscale regime van de eigen woning. Het maken van een eigen analyse aan de hand van de criteria uit artikel 3.111 lid 11 en lid 12 Wet inkomstenbelasting mag men niet verwachten van een koopstarter. De voorgestelde regeling voegt een nieuwe laag complexiteit toe aan een toch al ingewikkelde regeling.

Opmerkingen/ vragen per onderdeel:

3.111 Wet inkomstenbelasting 2001, elfde lid

Het voorgestelde artikel 3.111, elfde lid, Wet IB 2001 codificeert in dit kader het voor kopers reeds geldende goedkeurende beleid maar voegt daaraan toe dat er geen sprake mag zijn van andere bedingen die het belang van de belastingplichtige bij de waardeverandering beperken. Er moet worden gewaakt voor inbreuk op het eigendomsrecht, zoals het cumulatief opleggen van verkoopregulerende of gebruiksbeperkende bepalingen.

Als voorbeeld wordt gegeven een zelfbewoningsplicht en een onderhoudsverplichting. Als deze aanvullend zijn opgenomen, is er geen sprake van een eigen woning.

1. Veel gemeentes hanteren een Verordening doelgroepen woningbouw waarbij wordt vastgelegd dat een sociale koopwoning alleen mag worden verkocht aan een andere starter, de gemeente of de woningbouwcorporatie? Is dat op grond van het elfde lid onderdeel b, een dusdanig beperking waardoor de eigenwoningregeling niet van toepassing is?

2. Veel gemeentes hanteren een Verordening doelgroepen woningbouw waarbij wordt vastgelegd dat een sociale koopwoning alleen mag worden verkocht aan een andere starter met een maximaal bruto gezinsinkomen? Is dat op grond van elfde lid onderdeel b, een dusdanig beperking waardoor de eigenwoningregeling niet van toepassing is?
3. Veel gemeentes hanteren een Verordening doelgroepen woningbouw waarbij wordt vastgelegd dat een sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode alleen mag worden verkocht tegen een gemaximeerde verkoopprijs die af kan wijken van de waarde in het economisch verkeer. Bijvoorbeeld de eerste 10 jaar mag de woning worden verkocht voor een prijs van maximaal € 425.000. Is dat op grond van elfde lid onderdeel b, een dusdanig beperking waardoor de eigen woning regeling niet van toepassing is?

Moet je voor de vaststelling van de kwalificatie voor de eigen woning dan het 50% criterium toepassen op de maximale verkoopprijs (dus zolang de koper een belang van ten minste 50% heeft van het verschil tussen de aankoopprijs en die € 425.000 of er op dit verschil een lineair opbouwend belang is, kwalificeert de woning als eigen woning?) of op de waarde in het economisch verkeer?

In dit verband staat in de Memorie van Toelichting onderstaand voorbeeld:

Voorbeeld PM

Koper 1 koopt een woning van € 390.000 onder de nieuwe betaalbare koopregeling met een lineaire opbouw van het belang bij de waardeverandering van de woning van 10%-punt per jaar gedurende tien jaar, zonder andere beperkingen, en verkoopt deze na zeven jaar. Conform de nieuwe regeling betaalbare koop is de maximale verkoopprijs € 425.000 (de marktwaarde is € 440.000). In jaar 1 gaat de koper slechts 10% van de waardeverandering aan en in jaar 7 is dit 70%. Met de voorgestelde fictie wordt aangenomen dat koper 1 vanaf jaar 1 voldoet aan de 50%-voorwaarde, mits aan de overige voorwaarden van de eigenwoningregeling is voldaan. Als de woning al na twee jaar zou zijn doorverkocht en het belang [bij] de waardeverandering is voor deze verkoper beperkt gebleven tot 20%, dan verandert er niets over de al verstreken jaren. Koper 1 kan de eigenwoningregeling, ondanks dat de woning na twee jaar is verkocht, voor die twee jaar toepassen.

Is de € 425.000 in dit voorbeeld de gemaximeerde verkoopprijs?
Welk bedrag ontvangt Koper 1 in dit voorbeeld bij verkoop na 7 jaar? € 24.500 (70% van het verschil tussen € 425.000 en € 390.000) of een ander bedrag?
Als het € 24.500 is, is dat nog steeds minder dan 50% van het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer van € 440.000 en de aankoopprijs van € 390.000. Is dan de eigenwoningregeling wel van toepassing?

Als een maximale verkoopprijs toch leidt tot de fiscale kwalificatie als eigen woning, wat zijn de gevolgen als er sprake is van een maximale verkoopprijs die jaarlijks geïndexeerd wordt met een of andere prijsindex?

Als een maximale verkoopprijs toch leidt tot de fiscale kwalificatie als eigen woning, leidt dit er toe dat meerwerk of verbeteringen niet (zie toelichting art. 2 Verordening doelgroepen gemeente Wierden hierna) of tot een gemaximeerd bedrag (bijvoorbeeld € 25.000) niet ten goede komen aan de oorspronkelijke koper. Leidt dit nog tot een beperking op grond van het elfde lid onderdeel b?

4. Veel gemeentes hanteren een Verordening doelgroepen woningbouw om de koopwoning binnen de doelgroep te houden, maar eisen in de contracten ook een zelfbewoningsplicht. Als wij de toelichting lezen is dit een te grote inbreuk op het eigendomsrecht om de woning gedurende die zelfbewoningsplicht te laten kwalificeren als eigen woning. Is er nog een verruiming mogelijk?

Ter toelichting van bovenstaande twee voorbeelden waarin alle bovenstaande punten spelen:

- Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023; en
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Wierden 2024 (met wijziging 2024).

3.111 Wet inkomstenbelasting 2001, twaalfde lid

1. de woning wordt verkregen onder een publiekrechtelijke regeling als bedoeld in een bij ministeriële regeling aangewezen regeling ter bevordering van betaalbare koopwoningen;

Waarom geldt deze bepaling alleen voor een publiekrechtelijke regeling die is aangewezen en niet voor derden? In de praktijk worden ook door opgerichte coöperaties die samen een “wijk” bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) dit soort bepalingen opgenomen.

2. In de toelichting staat:

Het feit dat bij een tweede of daaropvolgende koper die onder de marktwaarde een woning aankoopt in theorie altijd een waardedaling kan optreden leidt ertoe dat genoemd twaalfde lid van toepassing is om elke opvolgende koper die een woning onder de marktwaarde heeft aangekocht in aanmerking te laten komen voor de eigenwoningregeling. Genoemd twaalfde lid is automatisch uitsluitend van toepassing op opvolgende kopers. De fictie is automatisch niet van toepassing op de eerste koper. Omdat ervan uitgegaan kan worden dat deze koper de woning altijd koopt voor de marktwaarde, gaat een waardedaling deze altijd voldoende aan.

In de praktijk zien wij ook situaties waarbij de eerste koper niet koopt voor de marktwaarde maar een koperskorting krijgt. Kan lid 12 hier ook toegepast worden?

In het besluit staat hier ook een en ander over (zie 1.5) Staatscourant 2009, 18386 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen:

1.5.2. Koperskorting

Er is sprake een koperskorting als de koper de woning tegen een lagere prijs aankoopt dan de waarde in het economische verkeer. Deze zogenoemde koperskorting kan expliciet zijn overeengekomen, dan wel impliciet voortvloeien uit een prijsstelling die afwijkt van de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak. Als de koperskorting niet hoeft worden terugbetaald of nominaal moet worden terugbetaald, heeft de verkoper in zoverre geen belang bij de waardeontwikkeling behouden.

De verkoper heeft wel een belang bij de waardeverandering als hij recht heeft op (terug)betaling van (een aandeel in) de koperskorting in combinatie met een belang de waardeontwikkeling. De eigenwoningregeling geldt dan als de koper een belang heeft van ten minste 50% van de waardeontwikkeling.

Voorbeeld

Koper 1 koopt van een woningbouwcorporatie een woning met een waarde in het economisch verkeer van € 400.000 voor een prijs van € 370.000. De waarde in het economisch verkeer daalt naar € 390.000.

Op grond van het besluit 1.5.1 is de waardeontwikkeling het verschil tussen beide waarden in het economisch verkeer. Bij zowel een daling als stijging moet Koper 1 ten minste 50% van de waardeontwikkeling aangaan.

Vraag is of de eigenwoningregeling van toepassing is als:

- a. In de koopovereenkomst van Koper 1 is bepaald dat de koperskorting niet hoeft te worden terugbetaald.

Koper 1 realiseert dus per saldo een winst van 20. Het verlies als gevolg van de waardeverandering van de woning gaat hem niet aan, dat betekent dat er geen sprake is van een eigen woning voor Koper 1. Zou Koper 1 niet de eerste koper maar de 2^{de} of opvolgende koper zijn, dan is op grond van het voorgestelde twaalfde lid de woning wel een eigen woning voor die 2^{de} of opvolgende koper. Kan het twaalfde lid uitgebreid worden zodat het ook op de eerste koper ziet?

- b. In de koopovereenkomst van Koper 1 is bepaald dat bij verkoop onder de waarde in het economisch verkeer op moment van aankoop, de volledige opbrengst toekomt aan de verkoper.

Koper 1 realiseert dus geen winst maar hoeft ook niet bij te dragen in het verlies als de waarde in het economisch verkeer daalt. Het verlies als gevolg van de waardeverandering van de woning gaat hem niet aan, dat betekent dat er geen sprake is van een eigen woning voor Koper 1.

16 september 2025