



Woningbelastingen in Europa

Auteur(s):

Haffner, M.E.A.

Onderzoeker, Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. Met dank aan Marja Elsinga en Robert Haffner.

Verschenen in:

ESB, 83e jaargang, nr. 4141, pagina 171, 27 februari 1998

Rubriek:**Trefwoord(en):**

belastingen, w oningmarkt

Veranderingen in de belastingregels voor woningen zijn regelmatig in discussie, ook in het belastingplan voor de 21e eeuw. Hoe belasten Europese landen het woningbezit?

De ideale belasting

De eerste vraag bij het bepalen van belastingheffing voor woningen is, of een woning behandeld moet worden als een consumptiegoed of een investeringsgoed¹. Wordt de koopwoning beschouwd als consumptiegoed, dan mag het bezit ervan geen effect hebben op de te betalen inkomstenbelasting. Het standpunt dat de eigen woning een consumptiegoed is, is echter niet houdbaar. Het leidt namelijk tot een verschillende fiscale behandeling van zelfbewoonde woningen, en woningen die verhuurd worden aan anderen. Dat is inconsistent. Om consistentie te handhaven, moet een woning als een investeringsgoed beschouwd worden. De opbrengsten van de geboden woondiensten kunnen dan worden belast, terwijl de kosten aftrekbaar zijn.

De werkelijke belastingen

In [tabel 1](#) is af te lezen, in hoeverre Nederland en vijf andere West-Europese landen deze benadering volgen. De tabel vergelijkt de belastingheffing over woningen in zes West-Europese landen, voor de eigenaar-bewoner (inkomstenbelasting, bovenste deel) en de eigenaar-verhuurder (vennootschapsbelasting, onder). De posten die in de tabel voorkomen, zijn de aan woningbezit verbonden opbrengsten die volgens de investeringsgoed-benadering belast zouden moeten worden, en de kosten waarvoor aftrek zou moeten worden toegestaan. Een plus betekent dat dit gebeurt. Staat er in de tabel een min, dan wordt over deze kostencomponent geen of minder belasting geheven (of belastingaftrek toegestaan), dan in de investeringsgoedbenadering verwacht mag worden.

Tabel 1. Mate waarin kosten en opbrengsten van woningen belast worden, midden jaren negentig

Instrument	België	Dene- marken	Frank- rijk	Enge- land	Neder- land	West- Duitsland
Eigenaar-bewoners (inkomstenbelasting)						
heffing op huurwaarde	+	+ _a			+/-	
heffing op vermogenswinst						
aftrekbare kosten:						
rente	+/-	+ _a	+/-	+/- _a	+	
beheer					+/- _b	
onderhoud	+/- _b	+/- _b	+/-		+/- _b	
afschrijving	+/-				+/- _b	+/-
onroerend-zaakbelasting	n.v.t				+/- _b	
Commerciële verhuurders (vennootschapsbelasting)						
heffing op bruto huur	+	+	+	+	+ _c	+
heffing op vermogenswinst	+	?	+	+	+ _c	+
aftrekbare kosten _f	+	+/- _d	+	+/- _d	+ _c	+ _e
Sociale verhuurders (vennootschapsbelasting)						
heffing op bruto huur					+	
heffing op vermogenswinst					+	
aftrekbare kosten _f					+ _e	

(+): component aanwezig in het belastingstelsel; (+/-): (+), maar met beperking; (); component niet aanwezig.

De tabel bevat geen informatie over de tariefhoogte.

a. Niet tegen met marginale tarief maar tegen een lager tarief; b. forfaitaire bedragen voor de berekening van de huurwaarde; c. uitgezonderd pensioenfondsen en artikel-10 vennootschappen; d. geen afschrijvingsaftrek; e. extra fiscale afschrijvingen voor nieuwbouw; f. voor rente, beheer, onderhoud, afschrijving en onroerende-zaakbelasting.

Bron: M.E.A. Haffner en M.J. Oxley, Housing subsidies: definitions and comparisons, Housing Studies, te verschijnen.

Duidelijk is dat geen enkel land het investeren in een woning consequent als een investering belast. Alleen commerciële verhuurders moeten overal 'gewoon' belasting betalen. Nederland maakt daarbij echter een uitzondering voor institutionele beleggers, die vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting, terwijl enkele van hen (de zg. 'artikel-10 vennootschappen') bovendien de financieringskosten volledig mogen aftrekken. Overigens geldt deze regeling niet meer voor nieuwe woningen. Opvallend is, dat West-Duitsland het enige land is waar sociale en commerciële verhuurders op dezelfde wijze belast worden.

Eigenaar-bewoners worden in Nederland nog het meest consistent volgens het investeringsgoed-beginsel behandeld. De meeste kosten kunnen forfaitair worden afgetrokken, en de rente-aftrek is onbeperkt. Tegelijk wordt de huurwaarde belast, maar niet volledig. De fiscus staat een aftrek toe voor consumptie-waarde, een eigen behoefte van onderdak. De vermogenswinst van een eigen woning wordt niet belast in Nederland. Dat doet overigens geen enkel land.

Voor de eigenaar-bewoners is het Nederlandse systeem het meest consistent, met als belangrijkste tekortkoming dat de vermogenswinst niet belast is. Momenteel wordt de eigen woning daarmee tenminste nog gelijk behandeld met andere vermogenstitels, waarvan de winst ook onbelast is. Maar als in het belastingstelsel voor de 21e eeuw voor sparen, beleggen en vermogensbezit een 'belasting op forfaitair rendement' wordt ingevoerd, zou dit ook voor het rendement op de eigen woning moeten gaan gelden.

1 Onlangs kruisten A. Boot en C.A. de Kam hierover nog de degenen ([Zie ESB](#), 12 februari 1997, blz. 129-131).