

# Fiscale begeleiding van woonzorgvoorzieningen voor ouderen uit de middengroepen

Verkenkend rapport ten behoeve van Aedes-  
Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg in  
Utrecht

Prof. dr. L.G.M. Stevens  
Dr. D.A. Albregtse

Rotterdam, Fiscaal-Economisch-Instituut,  
September 2004

Het Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg is een gezamenlijke activiteit van Aedes vereniging van woningcorporaties en Arcares brancheorganisatie verpleging en verzorging. Het Kenniscentrum denkt mee met zorginstellingen en woningcorporaties die nieuwe woonzorgprojecten of woonzorgarrangementen willen realiseren. Het brengt kennis en informatie inzake wonen en zorg bijeen en stelt deze beschikbaar.

Leden van Aedes en Arcares kunnen gebruik maken van de aanvullende dienstverlening van het Kenniscentrum, te weten de infodesk, een adviesgesprek of een presentatie. Ook leden van de Landelijke Vereniging voor Thuiszorg (LVT) en de Maatschappelijk Ondernemers Groep (MOgroep) kunnen gebruik maken van de infodesk. In opdracht van deze vier Project!mpulspartners verzorgt het Kenniscentrum twee keer per jaar een serie Project!mpulsbijeenkomsten met lezingen en workshops over actuele onderwerpen.

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg  
Postbus 8258 3503 RG Utrecht, Oudlaan 4 3515 GA Utrecht  
telefoon 030 273 97 75, fax 030 273 96 52  
kenniscentrum.wonen.zorg@arcales.nl  
[www.kenniscentrumwonezorg.nl](http://www.kenniscentrumwonezorg.nl)

## Inhoudsopgave

Samenvatting en aanbevelingen	5
Inleiding en probleemstelling	7
Hoofdstuk 1. Ouderen uit de middenklassen	9
1.1. De doelgroep: algemeen	9
1.2. Demografische gegevens	9
1.3. De inkomens- en vermogenspositie	9
1.4. De huisvestingssituatie	11
1.5. Bestaande sociale zekerheidsvoorzieningen	12
1.6. Fiscale positie ouderen vanaf 55 jaar	13
1.6.1. Algemeen	13
1.6.2. Loon- en inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen	13
1.6.2.a Het tarief	13
1.6.2.b Heffingskortingen	14
1.6.2.c De aftrek van buitengewone uitgaven	15
1.6.2.d Vermogensrendementsheffing	18
1.6.2.e Het al dan niet opleggen van een aanslag	18
1.6.3. Successie- en schenkingsrecht	19
Hoofdstuk 2. Bestaande mogelijkheden voor het creëren van woonzorgvoorzieningen en de knelpunten daarbij	23
2.1. Inkomensvoorzieningen	23
2.2. Fiscaal regime ten aanzien van de eigen woning	23
2.3. Wet Fiscale behandeling pensioenen	25
2.4. Andere mogelijkheden tot vermogensvorming en de fiscale implicaties daarvan	25
2.5. Estate planning	26
Hoofdstuk 3. Verkenning additionele (fiscale) mogelijkheden opbouw woonzorgvoorzieningen voor ouderen	27
3.1. De opbouw van een woonzorgfonds	27
3.1.1. Algemeen	27
3.1.2. Gefacilieerd sparen	27
3.1.3. Woonzorgspaarloon/inkomensregeling	28
3.1.4. Het creëren van een additionele lijfrentevoorziening	28
3.1.5. Een vrijwillige aanvullende ziekte-/zorgkosten verzekering	29
3.1.6. Inbouw/opbouw zorgpensioen	29
3.1.7. Zorgvoorziening als onderdeel van de levensloopregeling/uitbouw spaarloonregeling	30
3.1.8. Een semi-collectief woonzorgfonds	30
3.2. Het benutten van de overwaarde van de eigen woning, dan wel van het daarin geïnvesteerde vermogen	30
3.2.1. Aanwending overwaarde eigen woning	30
3.2.2. Verkoop van de eigen woning waarbij de koopsom geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd voor additionele woonzorgvoorzieningen	31
3.2.3. Verkoop van de eigen woning of een deel daarvan aan een woningcorporatie, waarbij de koopsom wordt ingezet voor woonzorgvoorzieningen	31
3.2.3.a De fiscale duiding van de woning na overdracht	32
3.2.3.b Een drietal mogelijkheden fiscaal beoordeeld	34

3.3.	Een herziene buitengewone uitgavenregeling en een woonzorgheffingskorting	37
3.3.1.	Een herziene buitengewone uitgavenregeling	37
3.3.2.	Een woonzorgheffingskorting	38
Bijlage 1: Tabel Woonvorm van 55-plussers op basis van permanent woonadres		39
Bijlage 2: Heffingskortingen 2004 in euro's		41
Bijlage 3. Besluit van 9 november 2001, nr. CPP2001/2136		43

## Samenvatting en aanbevelingen

In dit rapport is een aantal mogelijkheden verkend met betrekking tot fiscale begeleiding bij de bekostiging van additionele woonzorgvoorzieningen voor ouderen door die ouderen (55-plussers) zelf. Daarbij hebben wij ons met name gericht op de middengroepen. Na de doelgroep in het eerste hoofdstuk globaal te hebben afgebakend en in hoofdlijnen de socialezekerheidswetgeving en het fiscale kader waarmee ze worden geconfronteerd te hebben geschetst, zijn wij in hoofdstuk twee ingegaan op de bestaande mogelijkheden voor het fiscaal begeleid creëren van woonzorgvoorzieningen voor ouderen. De conclusie die uit het voorgaande getrokken moest worden is dat de huidige fiscale instrumenten weliswaar aanknopingspunten bieden voor het creëren van woonzorgvoorzieningen, maar dat ze vooralsnog ontoereikend zijn.

In het derde hoofdstuk is daarom een aantal mogelijkheden verkend van fiscale begeleiding bij de bekostiging van woonzorgvoorzieningen door de ouderen zelf. Daarbij doen wij een aantal aanbevelingen voor nader onderzoek.

Allereerst is hierbij ingegaan op mogelijkheden van fiscale begeleiding bij de opbouw van een woonzorgfonds. De verkende mogelijkheden zijn:

- Het creëren van een vrijstelling binnen box 3 van de Wet IB 2001 – het inkomen uit sparen en beleggen – voor spaargelden bestemd ter bekostiging van woonzorgvoorzieningen (gefaciliteerd sparen). Een en ander kan vorm gegeven worden door middel van een vrijstelling van spaargelden op een geblokkeerde spaarrekening. Een andere mogelijkheid is de oprichting van een woonfondslichaam – bijvoorbeeld door een woningbouwcorporatie – welk lichaam participaties uitgeeft aan gedagiden. De participaties kunnen worden ingewisseld ter bekostiging van woonzorgvoorzieningen. In box 3 kan het bezit van dergelijke participaties worden vrijgesteld. Het lijkt ons zeer de moeite waard deze mogelijkheid nader te onderzoeken.
- Het creëren van een regeling naar analogie van de huidige spaarloonregeling. Een fiscale vrijstelling – in box 3 - , gecombineerd met aftrek van de dotaties – in box 1. Wenselijk zou zijn de regeling mede operationeel te maken voor niet-loontrekkenden, zoals zelfstandigen en ondernemers. Eventueel valt inbouw in de in ontwikkeling zijnde levensloopregeling te overwegen.
- Een derde mogelijkheid om additionele woonzorgvoorzieningen voor ouderen financieerbaar te maken is een gefaciliteerde lijfrenteverzekering in te bouwen in het bestaande systeem van de uitgaven van inkomensvoorzieningen . Hoewel het lijfrenteregime onder de Wet IB 2001 drastisch ingeperkt is ten opzichte van het regime van de Wet IB 1964, lijken er geen principiële bezwaren tegen het in afdeling 3.7 en 3.8 Wet IB 2001 neergelegde systeem te bestaan.<sup>1</sup> Wel moet gewezen worden op de vrij ingewikkelde, weinig transparante structuur van het stelsel van gefaciliteerde uitgaven voor inkomensvoorzieningen met daaraan gekoppeld het stelsel van gesanctioneerde negatieve uitgaven van inkomensvoorzieningen.
- Een vierde optie voor de opbouw van een zorgfonds is de inbouw in het in 2006 in te voeren collectieve ziektekostenverzekering van een vrijwillige aanvullende verzekering in verband met woonzorgvoorzieningen. Deze mogelijkheid heeft als voordeel, boven een aantal hiervoor genoemde mogelijkheden, dat - gezien het schadeverzekeringskarakter daarvan – een regeling op grond waarvan achteraf een correctie dient plaats te vinden als blijkt dat geen gebruik (meer) van de gedekte woonzorgvoorzieningen zal

---

<sup>1</sup> Zie Memorie van Toelichting (algemeen deel), Kamerstukken II 1999/2000, 26.727, nr. 3, en Verslag algemeen overleg. Kamerstukken II 1999/2000, 26.727, nr. 8, blz. 57-58.

worden gemaakt, achterwege kan blijven. Deze optie lijkt ons zeer het overwegen en een nadere studie waard.

- Een vijfde optie hebben wij aangeduid met de term *pensioenoptie*. Met name de eenvoudige uitvoerbaarheid is aantrekkelijk. Nadeel van deze optie is echter dat de kring van verzekerden hoofdzakelijk beperkt wordt tot loontrekkenden, waaronder ambtenaren.
- Het semi-collectieve woonzorgfonds is de laatste door ons verkende mogelijkheid (3.1.6). Tegen een dergelijk fonds zullen weinig principiële bezwaren bestaan. Er wordt immers door meerderen geprofiteerd van dezelfde woonzorgvoorzieningen. Aan deze vorm zit echter nog wel een aantal fiscale haken en ogen, die in een eventueel vervolgonderzoek nader zouden moeten worden uitgewerkt.

Een tweede door ons verkende hoofdoptie betreft de inzet van de eigen woning, het daarin belegde vermogen en/of de overwaarde daarin voor de vorming van een woonzorgfonds op de directe financiering van woonzorgvoorzieningen. Diverse mogelijkheden zijn de revue gepasseerd. Alle door ons verkende mogelijkheden zijn naar onze mening praktisch zeer wel uitvoerbaar. Het zal afhankelijk zijn van de achterliggende feiten en omstandigheden in hoeverre in bepaalde concrete situaties de mogelijkheden ook winstgevend zijn. Van belang hierbij is onder meer bij welke status van de woning – eigen woning dan wel huurwoning – de bewoner het meest gediend is. Het al dan niet verhypothekerd zijn van de woning en de mate waarin dat het geval is, speelt daarbij een belangrijke rol. De introductie van de Wet-Hillen – waarschijnlijk per 1 januari 2005 – zal op de belangrijkheid daarvan van invloed zijn. De wet maakt de keuze voor een huurwoning voor ouderen, waarvan de hypotheekschuld (nagenoeg) is afgelost, minder dringend dan dat tot nu toe het geval is. Overigens kan introductie van de Wet-Hillen tot een knelpunt leiden bij financiering van in verband met ziekte of invaliditeit gemaakte aanpassingen aan de woning door de eigenaar-bewoner zelf. Indien op de woning geen hypotheek rust, zal die de bijtelling van het eigenwoningforfait doen herleven, zodat de renteaftrek in eerste instantie geen fiscaal voordeel oplevert.

Andere aandachtspunten bij het vormgeven van constructies zijn de overdrachtsbelasting en de uiteindelijke financiering (en financier) van de woonzorgvoorzieningen

Een derde hoofdoptie is additionele woonzorgvoorzieningen rechtstreeks te financieren uit het lopend inkomen en/of uit het opgebouwde vermogen van de betrokkene. De betrokkene kan dan vervolgens de gedane uitgaven als buitengewone uitgaven in mindering op het inkomen brengen. Aanpassing van de regelgeving omtrent de aftrek van buitengewone lasten, zoals eerder gesuggereerd, lijkt ons dan wel wenselijk.

Een laatste hoofdoptie betreft het introduceren van een woonzorgheffingskorting. Hierbij worden de woonzorguitgaven niet vergolden in de vorm van een aftrekpost op het inkomen, maar in de vorm van een heffingskorting – een korting op de te betalen belasting. Een belangrijk voordeel van een heffingskorting is dat deze inkomensneutraal uitwerkt.

De huidige staatssecretaris van Financiën, Wijn, heeft eind vorig jaar plannen gelanceerd waarin zo'n woonzorgheffingskorting goed zou passen. Overigens zijn de ideeën van Wijn nogal politiek gevoelig.

## Inleiding en probleemstelling

Nederland vergrijst. Dit heeft consequenties op allerlei gebieden. Eén ervan is dat de vraag naar zorg zal toenemen en in samenhang daarmee de financieringsbehoefte. Traditioneel is het de overheid geweest die voor de vervulling van de woon- en zorgbehoefte van ouderen zorgdraagt door middel van het creëren van collectieve en sociale voorzieningen. De terugtrekkende overheid, de wens van veel ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen<sup>2</sup> en de meer op het individu gerichte woonzorgbehoefte zijn redenen zich te herbezinnen over de bekostiging van woonzorgvoorzieningen voor ouderen. Een voor de hand liggende optie hierbij is het vragen van een eigen financiële bijdrage van de ouderen zelf, voorzover het gaat om de bekostiging van (door de betrokkene gewenste) voorzieningen die niet in het collectief aangeboden, en door de overheid, inclusief de lagere overheid, - uit de algemene middelen of via premies – gefinancierde voorzieningenpakket zijn begrepen.

In verband hiermee heeft het Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg in Utrecht het Fiscaal-Economisch Instituut van de Erasmus Universiteit Rotterdam verzocht een voorstudie uit te voeren naar de mogelijkheden van fiscale begeleiding bij deze optie en naar de knelpunten die zich hierbij kunnen voordoen. Op grond van de aan het Fiscaal-Economisch Instituut verstrekte onderzoeksopdracht wordt daarbij de aandacht in eerste instantie gericht op ouderen (55 jaar of ouder) uit de middeninkomensgroepen. Bij de te bekostigen additionele woonzorgvoorzieningen denkt de opdrachtgever onder meer aan (aangepaste) huisvesting, voorzieningen met betrekking tot de onderhoud van de woning, alarmvoorzieningen, de verstrekking van hulpmiddelen, thuiszorg, persoonlijke verzorging en dieetvoorzieningen. Wat de mogelijkheden van bekostiging betreft, wordt door de opdrachtgever onder andere gedacht aan het creëren van een persoonlijk dan wel collectief woonzorgfonds, alsmede aan mogelijkheden om het in de eigen woning geïnvesteerde vermogen te benutten voor de financiering van de (aanvullende) woonzorgvoorzieningen. De opstellers van dit rapport zijn er zich overigens van bewust dat het in de markt zetten van dergelijke producten in eerste instantie op weerstand zou kunnen stuiten en dat de animo aanvankelijk vrij klein zal zijn. Veel ouderen van de huidige generatie zijn de mening toegedaan dat zij tijdens hun actieve leven voldoende hebben bijgedragen aan de maatschappij via belasting- en premieheffing, maar ook door hun inzet, om te mogen genieten van een onbezorgde oude dag, waarbij de overheid garant staat voor de basisvoorzieningen. Het door hen opgebouwde vermogen moet –volgens velen - toekomen aan de hen opvolgende generatie, met name aan hun kinderen.

Voor het in de markt zetten van dergelijke producten zal moeten ingespeeld op het veranderende (vrijwillige) bestedingspatroon van ouderen en met name de behoefte aan meer wooncomfort in de eigen leefomgeving.

Alvorens de probleemstelling nader uit te werken, zal eerst de doelgroep –ouderen uit de middenklassen – nader verkend en beschreven worden, uiteraard voor zover van belang voor de probleemstelling (hoofdstuk 1). In hoofdstuk 2 worden bestaande mogelijkheden geïnventariseerd om woonzorgvoorzieningen te creëren en wordt ingegaan op de fiscale aspecten die daarbij van belang zijn. In hoofdstuk 3 wordt allereerst een aantal additionele mogelijkheden verkend voor fiscale begeleiding van woonzorgvoorzieningen voor ouderen. Deze voorstudie wordt afgesloten met een korte samenvatting en met aanbevelingen (hoofdstuk 4).

---

<sup>2</sup> Inmiddels is die wens ook vertaald in regeringsbeleid. Zie o.m. de brief, Wonen en zorg op maat, Tweede Kamer 2000-2001, 26 631, nr. 12, alsmede de brief van de bewindslieden van VROM, dd. 15 september 2003, Tweede Kamer 2002-2003, 26 631, nr. 57.





## Hoofdstuk 1. Ouderen uit de middenklassen

### 1.1. De doelgroep: algemeen

De doelgroep van deze voorstudie zijn ouderen vanaf 55 jaar uit de middengroepen. Middengroepen kunnen op verschillende manieren worden gedefinieerd. Een gebruikelijke manier is daarbij te kijken naar het inkomen. Als middeninkomensgroepen worden aangeduid groepen die behoren tot de derde en vierde 20%-inkomensgroep. Voor 2000 betekent het dat huishoudens met een gemiddeld inkomen van € 30.200 tot € 51.200 tot de middeninkomensgroepen worden gerekend. De vijfde 20%-inkomensgroep had in dat jaar een gemiddeld jaarinkomen van € 62.200 tot € 97.500<sup>3</sup>. Het ligt voor de hand dat het inkomen van ouderen, zeker wanneer ze zich terugtrekken uit het actieve leven, zal dalen. Bij de beoordeling of ouderen tot de middengroepen behoren, dient ons inziens ook hun vermogenssituatie in de beschouwing te worden betrokken. Het al dan niet hebben van vermogen en de mate waarin dat vermogen liquide kan worden gemaakt, zijn immers van invloed op de vrije bestedingsmogelijkheden die ouderen hebben, en daarmee op de mogelijkheid financieel bij te dragen aan hun woon- zorgvoorzieningen.

De door ons gedefinieerde middengroepen komen niet in aanmerking voor de individuele huursubsidie. Voor het jaar dat loopt van 1 juli 2004 tot en met 31 juni 2005 hebben 65-plussers (op 1 januari 2003) recht op individuele huursubsidie bij een inkomen in 2003 tot € 16.625 (alleenstaanden) en tot € 21.675 (meerpersoonshuishoudens). Voorts mag om in aanmerking te komen voor huursubsidie het vermogen niet hoger zijn dan respectievelijk € 34.725 en € 48.050.

Recht op huursubsidie voor 65+ers indien

	Alleenstaanden	Meerpersoonshuishoudens
Inkomen	< € 16.625	< € 21.675
Vermogen	< € 34.725	< € 48.050

In onderdeel 1.3 wordt een korte beschrijving gegeven van de financiële positie waarin ouderen zich bevinden.

### 1.2. Demografische gegevens

Op 1 januari 2003 waren er in Nederland ruim 4 miljoen mensen van 55 jaar en ouder.<sup>4</sup> Dat is zo'n 25% van de totale bevolking. In 2030 zullen er naar verwachting circa 6 miljoen mensen van 55 jaar of ouder zijn, een stijging van 50%.<sup>5</sup> Van de 4 miljoen mensen van 55 jaar of ouder waren er in 2003 ruim 1,8 miljoen tussen 55 en 64 jaar. 2,1 miljoen mensen was derhalve op 1 januari 2003 65 jaar of ouder, dat is ruim 13% van de totale Nederlandse bevolking. Volgens nog recentere CBS-gegevens telde Nederland op 1 januari 2004 in het totaal 16,2 miljoen inwoners: 2,2 miljoen daarvan (13,5%) waren 65 jaar of ouder.

### 1.3. De inkomens- en vermogenspositie

Het eind mei 2004 verschenen rapport *Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen, rapportage ouderen 2004* bevat in zeer beperkte mate informatie over de inkomens-

<sup>3</sup> Het gaat hierbij om een gemiddeld inkomen. Uiteraard is het hoogste absolute inkomen aanmerkelijk hoger. Het CBS, waaraan dit cijfer is ontleend, verstrekt mede om privacy redenen geen gegevens met betrekking tot de absolute hoogte van de hoogste inkomens.

<sup>4</sup> Zie het eind mei 2004 verschenen rapport *Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen, rapportage ouderen 2004*, Den Haag, SCP, 2004, blz. 15.

<sup>5</sup> *Rapportage ouderen 2001*, Den Haag, SCP, 2000, blz. 15.

en vermogenspositie van ouderen. Vandaar dat we voor het aangeven van enige indicatieve macro-gegevens zijn aangewezen op een aantal oudere bronnen. Wel wordt geconstateerd dat het inkomen een belangrijke determinant van het zorggebruik van ouderen is. Ouderen met een hoog inkomen maken vaker gebruik van *particuliere* zorg. Een oudere met een laag inkomen daarentegen is meer aangewezen op de (gesubsidieerde) thuiszorg. Verder speelt het inkomen blijkens het rapport een belangrijke rol bij de *keuze* tussen woonvormen. Personen met een laag inkomen wonen vaker in een ouderenwoning, maar minder vaak in een woning die is gecombineerd met diensten- of zorgvoorzieningen. Het dragen van de daaruit voortvloeiende hogere woonlasten is voor ouderen met een laag inkomen problematisch. Dit is wellicht een belangrijke reden dat deze categorie ouderen eerder in een verzorgingstehuis terecht komt.<sup>6</sup>

Aan de website *Statline* van het CBS ontlene wij onderstaande tabel, aangevende het aantal particuliere AOW-huishoudens naar inkomensklassen in 2000. Het gaat daarbij om bruto inkomens.<sup>7</sup>

AOW-huishoudens naar inkomensklassen, o.b.v. bruto-inkomen, 2000

Inkomensklassen	Totaal particuliere AOW-huishoudens (* 1.000)
Tot € 7.000	8
€ 7.000 – € 16.000	453
€ 16.000 – € 25.000	474
€ 25.000 en meer	507

Bron: CBS (Statline)

In de groep particuliere huishoudens is de groep middeninkomens (boven € 25.000) duidelijk vertegenwoordigd. Het gaat hierbij om 35% van de huishoudens. Uit andere CBS-gegevens kan echter worden afgeleid dat de groep middeninkomens vooral terug te vinden moet zijn binnen de particuliere AOW-partnerhuishoudens. Van de groep particuliere AOW-alleenstaandehuishoudens geeft slechts 16% aan een inkomen te hebben boven € 25.000. Bij AOW-huishoudens, gehuisvest in instituties, zoals verzorgingstehuizen bedraagt dit percentage nog maar 6.

Wat de vermogens betreft, ontlene we de volgende gegevens aan de CBS-website *Statline*.

<sup>6</sup> Zie Rapport Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen, t.a.p. blz. 249.

<sup>7</sup> Het bruto inkomen bestaat uit het primair inkomen verhoogd met de bruto ontvangen overdrachten. Het primair inkomen omvat winst uit onderneming, bruto inkomsten uit arbeid en inkomsten uit vermogen. Inkomsten uit arbeid bestaan uit loon, salaris, tantième en uit de beloning van arbeid die niet in dienstbetrekking is verricht. Ook de waarde van het privé-gebruik van de auto van de werkgever is hiertoe gerekend. Pensioenpremies zijn op de inkomsten uit arbeid reeds in mindering gebracht. Inkomsten uit vermogen bestaan onder meer uit rente, dividend en de opbrengst van de exploitatie van onroerend goed (waaronder de eigen woning). Betaalde rente is met de inkomsten uit vermogen gesaldeerd. De bruto ontvangen overdrachten bestaan uit:  
Overdrachten rechtstreeks van de overheid, bijvoorbeeld bijstanduitkeringen en kinderbijslag  
Overdrachten via de sociale verzekeringen, zoals de Algemene Ouderdomswet (AOW), de Werkloosheidswet (WW) en de Wet op de Arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)  
Ander overdrachten, zoals pensioen en lijfrenten.

Tabel Vermogens 2000

	Totaal vermogen (in mld.euro's)	waarvan belegd in eigen woning (netto) (in mld euro's)	Gemiddeld vermogen per huishouden (in duizend euro
Alle huishoudens	739	360 (48,7%)	108
Huishoudens 55-64 jaar	152	75 (49,3%)	171
Huishoudens 65 jaar en ouder	206	88 (42,7%)	148

Uit de tabel blijkt dat de vermogenspositie van ouderen relatief gunstig is. Dit is met name te danken aan het feit dat ouderen relatief weinig schulden hebben. Een groot deel van hun vermogen is belegd in een (nagenoeg) hypotheekvrije eigen woning. Overigens valt aan te nemen dat er een positief verband bestaat tussen het inkomen en het vermogen.

#### 1.4. De huisvestingssituatie

Op basis van cijfers, ontleend aan het reeds eerdere aangehaalde SCP-rapport, *Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen*, blz. 115, mei 2004, hebben wij onderstaande tabel samengesteld, waarin de woonsituatie van 55-plussers – in instituties danwel zelfstandig - per 1 januari 2002 samengevat. Voor een meer gedetailleerde tabel zij verwezen naar bijlage 1.

Procentuele verdeling 55-plussers, wonend in instituties danwel zelfstandig

	Totaal in instituties	Totaal zelfstandig
totaal 55+	3,8	96,2
totaal 65+	6,3	93,7
totaal 75 +	12,3	87,7
totaal 85+	30,4	69,6
Totaal 95+	55,3	44,7

Bron: CBS (Statline, geraadpleegd op 28 januari 2004)

Uit de tabel blijkt onder meer dat de meerderheid van de ouderen, zelfs tot op hoge leeftijd, zelfstandig woont. Van alle 55-plussers verblijven er 150.000 (4%) langdurig in een tehuis of instelling. Van de 90-94 jarigen woont overigens nog meer dan de helft zelfstandig. Pas vanaf 95 jaar woont de meerderheid in een tehuis.

Aan genoemd rapport (hoofdstuk 6) ontlene we voorts nog de volgende, door het SCP bewerkte, gegevens uit het Woningbehoefteonderzoek 2002 van het Ministerie van VROM, die een indicatie kunnen geven van de zorgbehoefte van ouderen (55-plussers):

- 36,2% van de ouderen<sup>8</sup> woont in zogenoemde *nultredenwoningen*, dat wil zeggen geheel traploze woningen;

<sup>8</sup> Het gaat hierbij om huishoudens.

- ruim 20% van de ouderenuishoudens (ruim 750.000 personen in ruim 500.000 woningen) woont in een aangepaste woning. In verreweg de meerderheid van de gevallen – 82,3% - gaat het hierbij om kleinere aanpassingen;
- uit het AVO Gehandicaptenonderzoek van het SCP blijkt dat een kwart van de 55-plussers (andere) aanpassingen aan de woning, waarin zij wonen, zouden willen hebben;
- 53,1% van de ouderen woont in een huurwoning; 46,9% in een koopwoning. Opvalt dat ouderen zonder beperkingen relatief vaker in een koopwoning wonen (55,9%) dan ouderen met beperkingen. Het aandeel koopwoningen daalt naarmate de beperkingen ernstiger worden tot 23%.

### 1.5. Bestaande sociale zekerheidsvoorzieningen

De belangrijkste sociale zekerheidsvoorziening voor ouderen is de AOW. Op grond daarvan krijgt een ieder vanaf de maand waarin men 65 jaar wordt recht op een AOW-uitkering. De hoogte van de AOW-uitkeringen per 1 juli 2004 in de verschillende situaties is vermeld in onderstaande tabel.

De hoogte van de AOW-uitkeringen bedraagt (in euro's) per 1 juli 2004:

	Bruto uitkering per maand, excl. Vakantiegeld	Bruto vakantie-uitkering per maand
Gehuwden, partner ouder dan 65 jr.	€ 630,66	€ 31,20
Gehuwden, partner jonger dan 65 jr. met maximale toeslag	€ 1.261,32	€ 62,40
Gehuwden, partner jonger dan 65 jr. zonder toeslag	€ 630,66	€ 31,20
Ongehuwden zonder kind jonger dan 18 jr.	€ 920,17	€ 43,69
Ongehuwden met kind jonger dan 18 jr.	€ 1.139,39	€ 56,17

Bron: [www.aow.nl](http://www.aow.nl)

De in de tabel vermelde bedragen hebben betrekking op een AOW-uitkering, geldend voor degenen die een volledig AOW-pensioen hebben opgebouwd. Voor elk jaar dat men in het verleden niet AOW-verzekerd is geweest – omdat men bijvoorbeeld geen inwoner van Nederland was – geldt een korting van 2%.

In veel gevallen zullen in de maand volgend op de maand waarin men 65 is geworden ook de pensioen- en lijfrente-uitkeringen ingaan, die in het kader van pensioen- en lijfrenteverzekeringen zijn opgebouwd.

Voorts maken ouderen meestal aanspraak op de verstrekkingen ingevolge de Ziekenfondswet. Hier is in elk geval sprake van wanneer men op de laatste dag voorafgaand aan de maand waarin men 65 jaar is geworden, voor het ziekenfonds verzekerd was en men dat in de drie van de vijf jaren daarvoor ook is geweest.<sup>9</sup> Indien men op het moment van het 65 jaar worden particulier verzekerd is voor ziektekosten kan men op verzoek ziekenfondsverzekerd worden, mits het (gezins)inkomen op de peildatum 1 november van het voorafgaande kalenderjaar een bepaald bedrag niet overschrijft, voor 2004 geldt een bedrag van € 20.750. Bij een hoger inkomen blijft men aangewezen op een particuliere ziektekostenverzekering. De standaardpremie van een particuliere ziektekostenverzekering voor 65-plussers bedraagt in 2004 € 1.920 per persoon.

<sup>9</sup> Op deze algemene regel gelden een aantal uitzondering van (ex-)uitkeringsgerechtigden.

Ouderen met minderjarige kinderen hebben voorts recht op kinderbijslag ingevolge de Algemene Kinderbijslagwet.

Een belangrijke voorziening voor ouderen is verder de AWBZ. Het betreft hier zowel intramurale als extramurale zorg. In het eerste geval gaat het om verstrekkingen in natura, zoals bekostiging van de opname in verpleeginrichtingen. In het tweede geval gaat het om zowel verstrekkingen in geld als in natura, zoals PGB's voor thuiszorg e.d, hulpmiddelen en woningaanpassingen vanaf € 20.420. Tevens kunnen ouderen – voor medische hulpmiddelen, vervoersvoorzieningen, woonaanpassingen tot € 20.420, e.d. – een beroep doen op de Wet voorzieningen gehandicapten. Ten slotte dient in dit kader de Wet werk en bijstand, de vroegere Algemene bijstandswet, te worden genoemd. Op grond hiervan hebben ouderen onder bepaalde voorwaarden recht op een aanvullende algemene bijstandsuitkering en/of op bijzondere bijstand.

Overigens wordt bij het bereiken van de 65<sup>ste</sup> leeftijd een aantal bestaande uitkeringsrechten op grond van sociale zekerheidsvoorzieningen beëindigd. Zo bestaat vanaf het 65<sup>ste</sup> jaar geen recht meer op uitkeringen op grond van de WAJONG, ZW, WAO en WW.

## **1.6. Fiscale positie ouderen vanaf 55 jaar**

### 1.6.1. Algemeen

Voor de vraag of fiscale begeleiding van woonzorgvoorzieningen zinvol uitwerkt, is het van belang enig inzicht te hebben in het fiscaal regime waarmee ouderen van 55 jaar en ouder geconfronteerd worden. Met name de loon- en inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen en het successierecht zijn in dit verband van belang.

### 1.6.2. Loon- en inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen

#### 1.6.2.a Het tarief

De loon- en inkomstenbelasting en de premie volksverzekeringen worden geïntegreerd geheven, in die zin dat sprake is van een zelfde heffingsmaatstaf en dat de tarieven zijn samengevoegd. Het tarief van de premies volksverzekeringen is samengevoegd met dat van de loon- en inkomstenbelasting, geldend voor de eerste en tweede inkomensschijf, van toepassing op het belastbaar inkomen uit werk en woning (box 1-inkomen). Omdat vanaf de maand dat iemand 65 jaar wordt, de premieplicht voor de AOW vervalt – die premie bedraagt voor 2004 17,9% - zijn de tarieven van de eerste twee inkomensschijven van toepassing voor belastingplichtigen vanaf 65 jaar aanmerkelijk lager dan voor belastingplichtigen jonger dan 65 jaar. Over het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2-inkomen en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3-inkomen) is geen premie volksverzekeringen verschuldigd; daar doet zich dit effect dan ook niet voor.

*Tarief 2004 belastbare inkomsten uit werk en woning voor belastingplichtigen jonger dan 65 jaar*

Belastbaar inkomen meer dan	doch niet meer dan	Belastingtarief	tarief premie volksverzekeringen	totaal tarief
-	€ 16.265	1,00%	32,55%*	33,55%
€ 16.265	€ 29.543	7,95%	32,55%	40,50%
€ 29.543	€ 50.652	42%		42%
€ 50.652	€	52%		52%

\*Het tarief premie volksverzekering is als volgt samengesteld:

- AOW-premie: 17,90%
- Anw-premie : 1,25%
- AWBZ-premie:13,40%

*Tarief 2004 belastbare inkomsten uit werk en woning voor belastingplichtigen van 65 jaar en ouder*

Belastbaar inkomen meer dan	doch niet meer dan	Belastingtarief	tarief premie volksverzekeringen	totaal tarief
-	€ 16.265	1,00%	14,65%*	15,65%
€ 16.265	€ 29.543	7,95%	14,65%	22,60%
€ 29.543	€ 50.652	42%		42%
€ 50.652	€	52%		52%

\*Het tarief premie volksverzekering is als volgt samengesteld:

- Anw-premie : 1,25%
- AWBZ-premie:13,40%

Het effect van de tariefsverlaging kan zijn dat aftrekposten, zoals lijfrentepremie fiscaal meer waard zijn voor personen, jonger dan 65 jaar, dan voor personen van 65 jaar of ouder, althans voor zover het belastbare inkomen uit werk en woning lager is dan het maximumbedrag van de tweede inkomensschijf. Voor uitkeringen en eventuele verstrekkingen geldt het omgekeerde. Bij de vormgeving van een eventueel woonzorgfonds kan met dit gegeven rekening worden gehouden.

#### 1.6.2.b Heffingskortingen

Op de over de belastbare inkomens uit werk en woning, uit aanmerkelijk belang en uit sparen en beleggen te betalen belastingen en premies volksverzekeringen komen heffingskortingen in aftrek. Pas daarna resulteert de verschuldigde belasting. Ook hierbij is de leeftijd van 65 jaar van belang, en wel om drie redenen.

De eerste reden houdt verband met het niet langer premieplichtig zijn van 65-plusser voor de AOW. Dit leidt ertoe dat de heffingskortingen voor 65-plussers over het algemeen lager zijn dan voor personen jonger dan 65 jaar. De heffingskortingen voor 65-plussers worden namelijk met 17,9/33,55 – het AOW-premiedeel voor 2004 – gekort. Dat dit niet geldt voor alle heffingskortingen blijkt uit de in bijlage 2 opgenomen tabel.

Een tweede reden is – en dat blijkt ook uit de in bijlage 2 opgenomen tabel – dat de jonggehandicaptenaftrek niet geldt voor 65-plussers.

De derde reden is dat de ouderenkorting en de aanvullende ouderenkorting alleen gelden voor ouderen vanaf 65 jaar.

### 1.6.2.c De aftrek van buitengewone uitgaven

Op grond van art. 6.16 Wet IB 2001 komen de daar opgesomde kosten als buitengewone uitgaven in mindering op het inkomen. Daartoe behoren onder meer uitgaven wegens ziekte, invaliditeit en bevalling, waarvan een limitatieve opsomming wordt gegeven in art. 6.17 Wet IB 2001. Extra zorguitgaven, zoals die in verband met aanpassingen aan woningen, verpleging, hulpmiddelen en extra gezinshulp, zijn daar in beginsel onder te brengen. Echter dienen daarbij wel bepaalde voorwaarden in acht te worden genomen. De voorwaarden daarbij worden deels aangegeven in afd. 6.5. van de Wet IB 2001, maar komen voor een belangrijk deel ook voort uit jurisprudentie en besluiten. Voorts geldt – alvorens tot daadwerkelijke aftrek kan worden overgegaan – een niet-aftrekbaar drempelbedrag van 11,2% van het verzamelinkomen, met een minimum (voor 2004) van € 762, en een maximum van € 5.936. Dit drempelbedrag geldt echter niet alleen voor extra zorguitgaven, maar heeft betrekking op het totale bedrag van de onder art. 6.16 Wet IB 2001 vallende buitengewone uitgaven waartoe onder meer ook de premie ziekenfonds/particuliere ziektekostenverzekeringen, het ouderenforfait, het chronisch-ziekenforfait, begrafenis- en crematiekosten en uitgaven ter zake van adoptie behoren. De effectiviteit van de huidige regeling wordt over het algemeen laag ingeschat.<sup>10</sup> Met name de relatief hoge drempel is hier debet aan.

#### Drempel bij verschillende gezamenlijke verzamelinkomens

Verzamelinkomen	Gehuwd <sup>11</sup>	Ongehuwd
Op AOW-niveau	€ 1.781 <sup>12</sup>	€ 1.296 <sup>13</sup>
€ 20.000	€ 2.240	€ 2.240
€ 30.000	€ 3.360	€ 3.360
€ 40.000	€ 4.480	€ 4.480
€ 50.000	€ 5.600	€ 5.600
€ 75.000	€ 5.936	€ 5.936
€ 100.000	€ 5.936	€ 5.936
€ 130.000	€ 5.936	€ 5.936

Overigens blijkt uit onderzoek dat de effectiviteit van de regeling bij alleenstaande en gehuwde bejaarden met relatief lage inkomens het grootst is. Alleen al de te betalen ziekenfondspremie/premie particuliere ziektekostenverzekering en het zogenoemde ouderdomsforfait – voor 2004 kunnen 65-plussers € 776 per persoon zonder meer tot hun buitengewone uitgaven rekenen – leiden ertoe dat het drempelbedrag wordt overschreden, zoals onderstaande tabel laat zien.

<sup>10</sup> D.A. Albregtse, Fiscale compensatie van verborgen kosten van chronisch zieken, Weekblad voor Fiscaal Recht 2004/6571, blz. 527-531.

<sup>11</sup> Hierbij gaan we er van uit dat beide partners 65 jaar of ouder zijn.

<sup>12</sup> Beiden 65+, hebben een verzamelinkomen van € 7.580 \* 2 = € 15.160, met vakantiegeld is dit € 7.955,28 \* 2 = € 15.910,56.

<sup>13</sup> Verzamelinkomen van € 11.053, met vakantiegeld is dit € 11.578,80.

Premie ziektekosten + ouderdomsforfait – drempel

Verzamelinkomen	Gehuwd	Ongehuwd
AOW (1)	€ 1.485 <sup>14</sup>	€ 627
€ 20.000 (1)	€ 1.247	€ 188
€ 30.000 (1)	€ 751	€ - 332
€ 30.000 (2) <sup>15</sup>	€ 2.032 <sup>16</sup>	€ - 664
€ 40.000 (2)	€ 912	€ - 1.784
€ 50.000 (2)	€ - 208	€ - 2.904
€ 75.000 (2)	€ - 544	€ - 3.240
€ 100.000 (2)	€ - 544	€ - 3.240
€ 130.000 (2)	€ - 544	€ - 3.240

N.B. (1) Uitgangspunt is dat betrokkene ziekenfondsverzekerde is; (2) uitgangspunt is dat betrokkene een particuliere ziektekostenverzekering heeft.

Voor personen jonger dan 65 jaar, die nog geen recht op de ouderdomsaftrek hebben en ook niet in aanmerking komen voor het arbeidsongeschiktheidsforfait of voor het chronisch-ziekenforfait van – evenals het ouderenforfait - € 776 (2004), geldt het volgende:

Premie ziektekosten – drempel

Verzamelinkomen	Gehuwd	Ongehuwd
AOW (1)	€ - 67	€ - 149
€ 20.000 (1)	€ - 305	€ - 588
€ 30.000 (1)	€ - 801	€ - 1.108
€ 30.000 (2)	€ 480	€ - 1.440
€ 40.000 (2)	€ - 640	€ - 2.560
€ 50.000 (2)	€ - 1.760	€ - 3.680
€ 75.000 (2)	€ - 2.096	€ - 4.016
€ 100.000 (2)	€ - 2.096	€ - 4.016
€ 130.000 (2)	€ - 2.096	€ - 4.016

N.B. (1) Uitgangspunt is dat betrokkene ziekenfondsverzekerde is; (2) uitgangspunt is dat betrokkene een particuliere ziektekostenverzekering heeft.

De cijfers laten zien dat van feitelijke aftrek van buitengewone uitgaven op grond van alleen de ziekenfondspremie/premie particuliere ziektekostenverzekering slechts sprake kan zijn bij gehuwde belastingplichtigen, particulier verzekerd, met een verzamelinkomen rond € 30.000.

*Het arbeidsongeschiktheidsforfait/chronisch ziekenforfait*

Voor het arbeidsongeschiktheidsforfait komt men in aanmerking als men bij het begin van het kalenderjaar jonger is dan 65 jaar en aannemelijk is dat men door ziekte of gebreken niet in staat is om ten minste 55% te verdienen van wat lichamelijk of

<sup>14</sup> De premie ziektekosten is opgebouwd uit: 8% ZFW-premie over AOW-uitkeringen en 6% over aanvullend pensioen. De gemiddelde nominale rekenpremie ZFW bedraagt € 221,67 per jaar. Zie: Belasting praktijkboek voor de werkgever, Actuele informatie 2004.8, Kluwer, Deventer, blz. 6. Het ouderdomsforfait bedraagt € 776 per persoon van 65 jaar of ouder.

<sup>15</sup> Degene die op 1 november 2003 onder de loongrens van € 32.600 viel en derhalve ziekenfondsverzekerde was kan als hij in 2004 voor 1 november 2004 65 wordt en ook aan de andere voorwaarden voldoet (zie onderdeel 1.5) verzekerd voor het ziekenfonds blijven.

<sup>16</sup> De premie voor de Standaardpakketpolis bedraagt € 1.920 per persoon. Het ouderdomsforfait bedraagt € 776 per persoon van 65 jaar of ouder.



geestelijk gezonde belastingplichtigen die overigens in gelijke omstandigheden verkeren, kunnen verdienen, en daartoe ook hetzij in het afgelopen jaar niet in staat is geweest hetzij vermoedelijk in het eerstkomende jaar daartoe niet in staat zal zijn (art. 6.20, eerste lid Wet IB 2001).

Voor het chronisch-ziekenforfait komt men in aanmerking als men jonger is dan 65 jaar en niet in aanmerking komt voor het arbeidsongeschiktheidsforfait, maar men in het desbetreffende kalenderjaar meer dan € 307 (2004) van de in art. 6.20a, eerste lid, Wet IB 2001 opsomde specifieke ziektekosten heeft gemaakt. Tot de relevante specifieke ziektekosten kunnen onder meer – binnen bepaalde door wet en jurisprudentie aangegeven grenzen - gerekend worden uitgaven voor hulpmiddelen, waaronder medicijnen, (speciale) vervoersvoorzieningen, gezinshulp, het volgen van een dieet, kleding- en beddengoed, alsmede AWBZ-bijdragen voor extra- en intramurale zorg.

Voor lagere inkomensgroepen – in 2004 voor inkomens tot € 29.543 – die in het desbetreffende kalenderjaar geconfronteerd worden met meer dan € 307 aan specifieke ziektekosten (zie hiervoor), bestaat de mogelijkheid het berekende af te trekken bedrag aan specifieke ziektekosten te vermenigvuldigen met de factor 1,65. Het dan gevonden bedrag mag vervolgens in mindering op het inkomen worden gebracht. De vermenigvuldiging vindt plaats voordat de drempel wordt toegepast.

#### *Woningaanpassingen en buitengewone uitgaven*

Lange tijd was de aftrek van uitgaven voor woningaanpassing problematisch, omdat ze daartoe als *uitgaven voor hulpmiddelen* moesten worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie echter konden uitgaven alleen maar als zodanig worden aangemerkt, als sprake was van hulpmiddelen, die zelfstandig en verplaatsbaar waren; voorzover het om woningaanpassingen ging die bouwkundig met de woning of de omliggende grond verweven werden, en daardoor hun zelfstandigheid verloren, was hiervan geen sprake, vond de rechter.

In 2002 kwam daar officieel verandering is. Het begrip 'hulpmiddel' werd in de Wet IB 2001 zelf omschreven. Hoewel die beschrijving aansloot op de in de jurisprudentie ontwikkelde interpretatie van het begrip *hulpmiddel*, werd er in een uitvoeringsregeling door de toenmalige Staatssecretaris van Financiën een aanmerkelijk uitgebreidere interpretatie aan gegeven. Ook kosten van woningaanpassingen, waaronder mede te begrijpen aanpassingen in de tuin en van bijvoorbeeld het toegangspad tot de woning, welke vanwege een medische indicatie of op medisch voorschrift zijn aangebracht, werden op grond daarvan uitdrukkelijk tot de aftrekbare buitengewone uitgaven gerekend. Hierbij moest dan wel rekening worden gehouden met de waardevermeerdering van de woning als gevolg van de aanpassingen, ten minste als deze meer bedroegen dan 10% van de gemaakte aanpassingskosten. Verder was bepaald dat bij het aanbrengen van zelfstandige hulpmiddelen als een verhoogd toilet of het begaanbaar maken van de woning door bijvoorbeeld een grindpad te vervangen door een tegelpad ervan mocht worden uitgegaan dat geen waardevermeerdering van de woning zou optreden. Kortom een hele versoepeling in de regeling ten gunste van de oudere en gehandicapte belastingplichtigen. Maar het ging voor een groot deel om interpretaties van de staatssecretaris en dan is het toch altijd even afwachten hoe bijvoorbeeld de rechter daarop reageert. Het standpunt van de rechter is nog steeds niet helemaal duidelijk. Een recente aanschrijving van de huidige staatssecretaris doet echter vermoeden dat de kogel – ook politiek gezien – nu wel door de kerk is. Ook deze aanschrijving werkt weer met name positief uit voor de oudere of gehandicapte belastingbetaler. Bepaald is namelijk dat uitgaven van woningaanpassingen, mits medisch geïndiceerd, die feitelijk worden aangebracht, aftrekbaar zijn. Het feit dat het Regionaal Indicatie Orgaan (RIO) in zijn medisch advies concrete hulpmiddelen

adviseert die minder kostbaar zijn, doet niet ter zake. De medische indicatie omtrent de noodzaak van woonaanpassingen door het RIO is voldoende om de uitgaven die de belastingplichtige vervolgens zelf adequaat acht – uiteraard met in achtneming van de waardevermeerdering van de woning - af te kunnen trekken. Bij dezelfde gelegenheid besliste de staatssecretaris dat aftrek van uitgaven voor woningaanpassingen ook mogelijk is als het gaat om een bewoner van een huurwoning. In dat geval geldt dezelfde regeling. Ook in dat geval moet rekening worden gehouden met de waardevermeerdering van de woning.

#### 1.6.2.d Vermogensrendementsheffing

Wie inkomsten uit vermogen, zoals rente, dividenden en huursommen, geniet, hoeft sinds 2001 over de werkelijk ontvangen inkomsten geen belasting meer te betalen. Daarentegen is hij sinds 2001 jaarlijks een *vermogensrendementsheffing* van 1,2% over de gemiddelde waarde van het in een bepaald kalenderjaar gespaarde en belegde vermogen verschuldigd.<sup>17</sup> Hierbij wordt rekening gehouden met een heffingsvrij vermogen van (voor 2004) € 19.252 per belastingplichtige. Bij huwelijk of duurzaam samenwonen is dat heffingsvrije vermogen overdraagbaar aan de andere partner, zodat één van de partners dan een heffingsvrij vermogen van € 38.504 kan claimen.<sup>18</sup> Daarnaast kan – ingeval men minderjarige kinderen heeft – het heffingsvrije vermogen worden verhoogd met € 2.571 (2004) per minderjarig kind. Ouderen (65-plussers) met een bescheiden inkomen uit werk en woning hebben daarnaast recht op een toeslag op het heffingsvrije vermogen – de ouderentoeslag genoemd - van voor 2004 maximaal € 25.484 (bij een inkomen uit werk en woning van niet meer dan € 13.024). De ouderentoeslag bedraagt € 12.742 voor zover het inkomen uit werk en woning meer bedraagt dan € 13.024, doch minder dan € 18.119. Bij hogere inkomens bestaat geen recht meer op de ouderentoeslag. Overigens bestaat – bij bescheiden inkomens – slechts recht op de ouderentoeslag als de gemiddelde rendementsgrondslag – dat is het bedrag waarover de vermogensrendementsheffing van 1,2% wordt geheven - niet meer bedraagt dan € 254.784 (2004). Ingeval van huwelijk en duurzaam samenwonen kan de ouderentoeslag worden overgedragen. In dat geval gelden dubbele bedragen.

#### 1.6.2.e Het al dan niet opleggen van een aanslag

Om doelmatigheidsredenen is ervoor gekozen om het aantal op te leggen aanslagen inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen te beperken. Vaak zijn er over de genoten inkomsten al voorheffingen ingehouden. De belangrijkste is ongetwijfeld de loonbelasting. Ook als men inkomsten heeft genoten waarop nog geen of te weinig voorheffing is ingehouden, betekent dit nog niet dat – ook al is op grond van de wet materieel inkomstenbelasting verschuldigd – een aanslag zal worden opgelegd. Op grond van art. 9.4 Wet IB 2001 wordt in beginsel een aanslag opgelegd in twee gevallen:

- a. als de verschuldigde inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen het saldo van de gezamenlijke voorheffingen en de voorlopige teruggaven die uitsluitend met het oog op de heffingskorting zijn vastgesteld in 2004 met meer dan € 217 te boven gaan;<sup>19</sup> of

<sup>17</sup> De belastingplichtige wordt geacht een forfaitair rendement van 4% op zijn gespaarde/belegde vermogen te behalen. Deze 4% wordt belast met 30% inkomstenbelasting. Hieruit resulteert de vermogensrendementsheffing van 1,2%.

<sup>18</sup> Het heffingsvrije vermogen van de andere (overdragende) partner is dan uiteraard nihil.

<sup>19</sup> Geen aanslag zal in dat geval worden opgelegd in het jaar waarin iemand 65 jaar wordt terwijl zijn of haar verzamelinkomen in dat jaar uitsluitend uit een AOW-uitkering bestaat.

- b. als vóór of in de loop van het kalenderjaar een voorlopige teruggaaf is vastgesteld.

Ook kan op verzoek van de belastingplichtige een aanslag worden opgelegd. Dit verzoek zal in het algemeen – via het indienen van een T-biljet - worden gedaan als deze van mening is dat te veel voorheffingen, zoals loon- of dividendbelastingen zijn ingehouden of te weinig of tot een te gering bedrag heffingskortingen zijn verleend. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de belastingplichtige op hem drukkende buitengewone uitgaven of negatieve inkomsten uit eigen woning ten laste van zijn inkomen kan brengen.

De aanslag wordt in dat geval opgelegd zodra de terug te geven inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen € 13 (2004) bedraagt. De aangifte op verzoek met betrekking tot de over een bepaald kalenderjaar verschuldigde inkomensbelasting/premie volksverzekeringen, dient binnen drie jaar na afloop van dat kalenderjaar te geschieden. Indiening van een aangifte op verzoek na de wettelijke termijn van drie jaar heeft alleen zin als een bedrag van € 454 of meer kan worden teruggevraagd.

### 1.6.3. Successie- en schenkingsrecht

Een belasting waarmee vooral ouderen en hun nabestaanden geconfronteerd worden zijn de successie- en schenkingsrechten. Op grond van de Successiewet 1956 worden erfrechtelijke verkrijgingen en schenkingen belast. Belastingplichtig is in beide gevallen de verkrijger. Het tarief met betrekking tot erfrechtelijke verkrijgingen is hetzelfde als dat met betrekking tot schenkingen.<sup>20</sup> Het varieert met de hoogte van het verkregene en de mate van verwantschap tussen overledene/schenker en de verkrijger.

In onderstaande tabel is telkens vermeld onder letter a: de belasting bij een belaste verkrijging als daarnaast is vermeld in kolom (1) bij een verkrijging van het eerste bedrag;

Onder letter b: het heffingspercentage over het gedeelte der belaste verkrijging, gelegen tussen de daarnaast in kolom (1) vermelde bedragen.

---

<sup>20</sup> In internationale verhouding kan verder het overgangsrecht van belang zijn. Dit recht blijft verder onbesproken.



- Voor kinderen ouder dan 23 jaar, die werden onderhouden door de overledene en zelf niet in staat zal zijn om minstens de helft te verdienen van wat lichamelijk en geestelijk gezonde personen van dezelfde leeftijd in staat zijn om met arbeid te verdienen, is een vrijstelling van € 8.483.
- Voor kinderen die minder dan € 25.448 verkrijgen en niet onder de twee hiervoor genoemde vrijstellingen vallen, geldt een vrijstelling van € 8.483.
- In andere gevallen (niet voor kinderen die niet onder de hiervoor genoemde vrijstellingen vallen) geldt een vrijstelling van € 1.839. Indien meer wordt verkregen, is slechts het meerdere belast.

*Vrijstellingen schenkingsrecht*

- Door een binnen het Rijk gevestigde kerkelijke, levensbeschouwelijke, charitatieve, culturele, wetenschappelijke of het algemeen nut beogende instelling indien de verkrijging een bedrag van € 4.243 niet te boven gaat, is de verkrijging geheel vrijgesteld.
- Voor een kind geldt een vrijstelling van € 4.243. Voor een kind tussen de 18 en 35 jaar geldt een eenmalige verhoging van de vrijstelling tot € 21.209. Indien meer wordt verkregen, is slechts het meerdere belast.
- In andere gevallen geldt een vrijstelling van € 2.546 indien het verkregene dit bedrag niet te boven gaat.



## **Hoofdstuk 2. Bestaande mogelijkheden voor het creëren van woonzorgvoorzieningen en de knelpunten daarbij.**

### **2.1. Inkomensvoorzieningen**

Het aantal mogelijke fiscaal attractieve inkomensvoorzieningen is sinds de introductie van de Wet IB 2001 drastisch beperkt. De aanvullende pensioenvoorzieningen, waarbij het in wezen ook gaat om inkomensvoorzieningen, even terzijde latend (zie hierover onderdeel 2.3), zijn fiscaal gefaciliteerde inkomensvoorzieningen in de zin van afd. 3.7 Wet IB 2001 in beginsel alleen nog maar mogelijk voor zover ze dienen ter compensatie van een *pensioentekort*. De strekking ervan is om eventueel samen met reeds opgebouwde pensioenaanspraken een maatschappelijke adequaat geachte oudedagsvoorziening te realiseren. Voor pensioengenieters in de lagere inkomensgroepen betekent dit dat hiermee doorgaans geen ruimte kan worden gecreëerd voor het zelf financieren van zorgvoorzieningen. De basisaftrek ter zake van een lijfrenteverzekering waarvoor niet vereist was dat sprake was van een pensioentekort, is met ingang 1 januari 2003 geschrapt.

Stakende ondernemers, dat wil zeggen ondernemers die hun onderneming hebben overgedragen of geliquideerd, kunnen de daarbij vrijkomende stakingswinst en de gevormde oudedagsreserve omzetten in een stakingslijfrente. In 2004 kan dit tot een maximumbedrag van € 396.054. Dit maximumbedrag kan worden bedongen als de ondernemer ten tijde van het staken van de onderneming 60 jaar of ouder is, als de ondernemer ten tijde van het staken van de onderneming voor 45% of meer arbeidsongeschikt is – de lijfrente moet dan wel binnen zes maanden ingaan – of als de onderneming ten gevolge van het overlijden van de ondernemer is gestaakt. In veel gevallen beschikken ondernemers niet over pensioenregelingen, zoals voor werknemers gebruikelijk, en worden ze geconfronteerd met een aanzienlijk pensioentekort; ze zullen de lijfrente-uitkeringen daarom in het algemeen nodig hebben om in het verdere levensonderhoud te voorzien. In een aantal gevallen zal echter van een pensioentekort geen of in mindere mate sprake zijn. Naar heersende opvatting is voor de opbouw van een stakingslijfrente het bestaan van een pensioentekort niet vereist. Voor zover geen sprake is van een pensioentekort, terwijl toch een maximale stakingslijfrente kan worden opgebouwd, kan ruimte ontstaan voor het creëren van financiering voor (extra) zorgvoorzieningen.

### **2.2. Fiscaal regime ten aanzien van de eigen woning**

Volgens CBS-gegevens bestaat bijna 50% van het netto vermogen – bezittingen minus schulden - uit in de eigen woningen belegd vermogen.<sup>21</sup> Verder kan worden gesteld dat de overwaarde relatief toeneemt, naarmate men ouder wordt. Een belangrijk instrument bij de vermogensvorming door middel van de eigen woning is de (vrijwel) integrale aftrek van rente, verschuldigd over leningen – in meerderheid *hypothecaire* leningen – aangegaan ter financiering van de eigen woning. Vrijwel, omdat er de laatste jaren wel aan is getornd. Zo is bij de introductie van de Wet IB 2001 de maximale periode waarin de hypotheekrente integraal aftrekbaar is, in beginsel gesteld op 30 jaren. Daarnaast is het regime van de aan de financiering van

<sup>21</sup> Blijkens CBS-cijfers bestond het totale vermogen – bezitten minus schulden per 1 januari 2000 – van alle huishoudens, ad. € 739 mld. voor € 628 mld. uit in bezit zijnde eigen woningen. Tegenover dat laatste bedrag stond een (hypothecaire) schuld van € 268 mld. (aandeel in eigen woning belegde vermogen/vermogen: 48,7%; indicatie overwaarde (waarde eigen woning/ hypotheekschuld): 234,3%). Voor 55-64 jarigen bedragen die cijfers respectievelijk € 152 mld., € 104 mld. en € 29 mld. (aandeel in eigen woning belegde vermogen/vermogen: 49,3%; indicatie overwaarde: 358,6%); voor 65-plussers € 206 mld. € 98 mld. en € 10 mld. (aandeel in eigen woning belegde vermogen/vermogen: 42,7%; indicatie overwaarde: 980%).

de woning gekoppelde levensverzekeringen aangescherpt. Ten slotte is per 1 januari 2004 de zogenoemde *bijleenregeling* doorgevoerd op grond waarvan bij verhuizing de op de oude woning gerealiseerde overwaarde moet worden meegenomen naar de nieuwe woning. Indien het bedrag van de overwaarde alternatief wordt aangewend en voor dat bedrag toch een lening wordt aangegaan ter financiering van de nieuwe woning, is de daarover verschuldigde rente niet langer aftrekbaar. Voor wat betreft de behandeling van de eigen woning in de inkomstenbelasting is behalve de renteaftrek de bijtelling van het eigenwoningforfait van belang. De bijtelling bedraagt ingevolge art. 3.112, eerste lid, Wet IB 2001 0,85 % van de vastgestelde WOZ-waarde van de woning. De maximale bijtelling bedraagt voor 2004 € 8.500, welk bedrag derhalve wordt bereikt bij een woning met een WOZ-waarde van € 1.000.000. Voor woningen met een lagere WOZ-waarde dan € 75.000, gelden lagere percentages dan 0,85%.

*P.S. De WOZ-waarde wordt door de gemeenten vastgesteld; uitgangspunt daarbij is de waarde in het economische verkeer, de op het moment van vaststelling van de WOZ-waarde actuele verkoopprijs van de woning*

Najaar 2003 is de zogenoemde *Wet ter bevordering van de financiering van de eigen woning met eigen middelen* aangenomen. Het betreft de materiële implementatie van het initiatiefwetsvoorstel van het toenmalige Tweede-Kamerlid Hillen. Op grond van die wet, die op 1 januari 2005 in zal gaan, zal het saldo tussen het bij te tellen eigenwoningforfait en de af te trekken hypotheekrente nooit positief kunnen zijn. Met name voor (oudere) belastingplichtigen die in een (nagenoeg) schuldvrije eigen woning wonen, betekent dit in eerste instantie een belangrijk voordeel; zij worden niet langer geconfronteerd met een positieve bijtelling. Overigens kan dit wel repercussies hebben voor de zelffinanciering van woonzorgvoorzieningen door ouderen. Immers, wonend in een (nagenoeg) hypotheekschuldvrije woning, zal de financiering met vreemd vermogen van woningaanpassingen in eerste instantie geen fiscaal voordeel kunnen opleveren in verband met het feit dat het voordeel van de renteaftrek (aanvankelijk) geheel wegvalt tegen de (additionele) bijtelling van het eigenwoningforfait, dat dan immers herleeft.

Een derde pijler van het eigenwoningregime betreft de mogelijkheid van het aangaan van een *kapitaalverzekering eigen woning*. De uitkering van een dergelijke kapitaalverzekering is, mits die wordt aangewend voor de aflossing van de eigenwoningschuld, belastingvrij tot een maximum bedrag van € 137.500 per belastingplichtige (€ 275.000 ingeval van partnerschap). Een van de voorwaarden daarbij is dat 20 jaar jaarlijks premie is betaald, dan wel dat de verzekering tot uitkering komt ten gevolge van overlijden. Indien ten minste 15 jaar jaarlijks premie is betaald, maar nog geen 20, en ook geen sprake is van overlijden, dan bedraagt de vrijgestelde uitkering € 31.200 (€ 62.400 ingeval van partnerschap).

Om in aanmerking te kunnen komen voor het bij schuldfinanciering aantrekkelijke eigen woningregime is het van belang dat de woning waar het om gaat voldoet aan de *eigenwoningdefinitie* van art. 3.111, eerste lid, Wet IB 2001. Kernpunten daarin zijn:

- dat het moet gaan om een gebouw, woonboot of woonwagen (of gedeelte daarvan);
- dat ter beschikking staat als hoofdverblijf – anders dan tijdelijk - van de belastingplichtige of personen die tot zijn huishouden behoren;
- één en ander op grond van eigendom, waaronder begrepen *economische* eigendom, of een recht van lidmaatschap van een coöperatie, dan wel een recht van vruchtgebruik, recht van bewoning of recht van gebruik dat de belastingplichtige krachtens erfrecht heeft verkregen. Van belang hierbij is dat de belastingplichtige zelf of – ingeval van eigendom – zijn eventuele



partner, de voordelen uit eigen woning geniet en de kosten en lasten draagt. Voorts is bepaald dat – alleen in geval van eigendom – de waardeverandering hen grotendeels aangaat. Dit laatste betekent dat de eigenaar-bewoner voor minimaal 50% belang moet hebben bij de waardeontwikkeling van de woning (Besluit van 9 november 2001, nr. CPP2001/2136M). Bij de beoordeling van de in het kader van deze voorstudie te verkennen alternatieven kan dit gegeven van groot belang zijn.

### **2.3. Wet Fiscale behandeling pensioenen**

Eind jaren negentig is de Wet Fiscale behandeling pensioenen – ook wel genoemd de Wet Witteveen – door het parlement aangenomen en in de loon- en inkomstenbelasting geïncorporeerd. Die wet beoogde maatschappelijke normen aangaande het niveau van oudedagsvoorzieningen in het licht van de daarbij behorende fiscale begeleiding in de belastingwetgeving vast te leggen. Hoewel flexibilisering van pensioenen een belangrijke doelstelling was, leidde implementatie van de wet zeker ook tot een verstarring van de pensioenregelingen in die zin dat het niveau – voor wat de fiscale begeleiding betreft – werd gemaximeerd. De opbouw van de pensioenen was lange tijd vooral op het eindloonstelsel gebaseerd, langzamerhand gaat men echter steeds meer over op het middelloonstelsel. Daarnaast bestaat er nog het fiscaal erkende beschikbaarpremiestelsel. Bij het eindloonstelsel is de opbouw van het pensioen gemaximeerd op 2% van het pensioengevend loon. Voor het *middelloonstelsel* geldt een maximaal opbouwpercentage van 2,25%. Verder is bepaald dat een op een *beschikbaarpremiestelsel* tijdsevenredig opgebouwd moet worden en gericht moet zijn op een pensioen dat na 35 jaren opbouw niet meer bedraagt dan 70% van het loon op dat tijdstip (art. 18a, eerste, tweede en derde lid, Wet LB 1964). De ruimte voor het mogelijk creëren voor financiering van woonzorgvoorzieningen in de pensioensfeer is daardoor beperkt.

Overigens blijft de samenhang tussen hoogte van het tijdens het actieve leven verdiende loon in de latere pensioenuitkeringen in stand. Naar verhouding zullen ouderen uit de ‘midden- en hogere’ inkomensgroepen ook hogere pensioenuitkeringen ontvangen en daardoor meer ruimte hebben voor de financiering van additionele woonzorgvoorzieningen. Bedenk daarbij dat ouderen uit de midden- en hogere inkomensgroepen ook vaker beschikken over een comfortabelere woning en inrichting daarvan, dan ouderen uit de lagere inkomensgroepen.

### **2.4. Andere mogelijkheden tot vermogensvorming en de fiscale implicaties daarvan**

Uiteraard bestaan er ook andere mogelijkheden om vermogen op te bouwen. Ten eerste is er het traditionele sparen en beleggen. In 1.6.2.d. is reeds aangegeven dat in dat geval niet de werkelijke inkomsten uit sparen en beleggen worden belast, maar dat jaarlijks een *vermogensrendementsheffing* van 1,2% over de gemiddelde waarde van het gespaarde/belegde vermogens verschuldigd is. Hierbij wordt rekening gehouden met een heffingsvrij vermogen, alsmede met een aantal mogelijke toeslagen, waaronder de ouderentoeslag.

Wat de vermogensrendementsheffing betreft bestaan (gedeeltelijke) vrijstellingen voor groene beleggingen en een aantal andere vanuit maatschappelijk oogpunt gewenste beleggingen.<sup>22</sup> De feitelijke inkomsten uit vermogensbestanddelen, die onder de vermogensrendementsheffing vallen worden niet belast.

---

<sup>22</sup> Naast groene beleggingen, vrijgesteld tot een bedrag van €51.390 (2004) zijn tot dat bedrag vrijgesteld sociaal-ethische beleggingen, beleggingen in durfkapitaal en culturele beleggingen.

Een andere (gefaciliteerde) spaarvorm is – nog steeds – het spaarloon. Verder is men druk bezig met de invoering van de levensloopregeling – verlofsparen in relatie tot onder meer vut- en prepensioen. Hoe de definitieve invulling hiervan zal zijn, moet worden afgewacht.

## **2.5. Estate planning**

In de inleiding hebben wij er reeds op gewezen dat veel ouderen de behoefte hebben om het door hen opgebouwde vermogen tegen zo weinig mogelijke fiscale kosten – schenkings- en successierechten – te willen overhevelen naar de volgende generatie – en met name naar hun kinderen. Zoals uit onderdeel 1.6.3. blijkt, bestaat de kans dat een groot deel van het vermogen fiscaal wordt afgeroomd. Om dit te voorkomen - of althans te mitigeren - zijn door de financiële wereld instrumenten/producten ontwikkeld in het kader van “estate planning”. Door te profiteren van onder meer de (jaarlijkse) vrijstellingen in het schenkingsrecht, en het feit dat vermogensbestanddelen eerder overgaan waardoor toekomstige waardeinstijgingen buiten de heffing van de successierechten kunnen blijven, kan het bedrag aan successie- en schenkingsrechten dat per saldo moet worden betaald, aanzienlijk worden gedrukt. Daarmee is estate planning een voor velen lucratieve zaak. Door estate planning verdwijnt het vermogen echter eerder uit de beschikkingsmacht van de ouderen, hetgeen repercussies kan hebben voor de financiering van additionele woonzorgvoorzieningen door ouderen. De vraag is, of en hoe met het oog op het creëren van woonzorg voor ouderen op één en ander kan worden ingespeeld.

---

Daarnaast kent de Wet IB 2001 vrijstelling voor (o.m.) bos- en natuurterreinen en landgoederen en voor voorwerpen van kunst en wetenschap.

### **Hoofdstuk 3. Verkenning additionele (fiscale) mogelijkheden opbouw woonzorgvoorzieningen voor ouderen**

De bevindingen aangaande het fiscale kader dat voor ouderen geldt (onderdeel 1.6), alsmede de aantekeningen in hoofdstuk 2, laten zien dat het huidig instrumentarium ontoereikend is om een adequate ondersteuning te bieden bij de bekostiging van woonzorgvoorzieningen door de ouderen zelf. Wel zijn er goede aanknopingspunten te vinden. Ook blijkt dat met name de behandeling van de eigen woning ertoe heeft geleid dat de eigen woning een belangrijke financieringsbron kan zijn voor de bekostiging van woonzorgvoorzieningen.

In dit onderdeel wordt een aantal mogelijkheden voor fiscale ondersteuning bij het verschaffen van woonzorgvoorzieningen voor ouderen verkend. In 3.1. wordt ingegaan op de fiscale begeleiding bij de opbouw van een woonzorgfonds. In 3.2. komen mogelijkheden aan bod om het in de eigen woning geïnvesteerde vermogen aan te wenden voor woonzorgvoorzieningen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de relevante fiscale aspecten die hierbij een rol spelen. In 3.3. ten slotte besteden we aandacht aan de mogelijkheid om de buitengewone uitgavenregeling zodanig te herzien dat door betrokkenen uit de doelgroep zelf bekostigde woonzorgvoorzieningen ook feitelijk fiscaal kunnen worden vergolden. Daarbij zal ook de mogelijkheid van een additionele woonzorg-heffingskorting zal worden verkend.

#### **3.1. De opbouw van een woonzorgfonds**

##### 3.1.1. Algemeen

In dit onderdeel wordt de mogelijkheid van een fiscale begeleiding van een *woonzorgfonds* verkend.<sup>23</sup> Hiermee kunnen dan in de toekomst de in de inleiding genoemde woonzorgvoorzieningen worden gefinancierd. Bij de uiteindelijke keuze voor een mogelijkheid en de vormgeving daarvan is het van belang inzicht te hebben in het noodzakelijke doelvermogen dat moet worden opgebouwd om de woonzorgvoorzieningen te kunnen treffen, en zal men zicht moeten hebben op de opbouwperiode die men op het oog heeft. Wil men wat het laatste betreft, aansluiten bij de praktijk van de sociale verzekeringen, of van de pensioenen, of kiest men voor een aanmerkelijk kortere opbouwperiode, bijvoorbeeld vanaf het 50<sup>e</sup> of 55<sup>e</sup> jaar?

Een belangrijke vraag bij de opbouw van individuele woonzorgverzekeringen blijft of de risico's dat men een beroep zal moeten en willen doen op bedoelde (additionele) woonzorgvoorziening niet te divers, en vooral niet te groot en onzeker, zijn. De achterliggende gedachte bij de introductie van de AWBZ (een collectieve volksverzekering) was juist de omvang van die risico's en de onmogelijkheid zich hiervoor individueel te verzekeren of die individueel te dragen. Daartoe moest ter zake een beroep gedaan worden op de solidariteitsgedachte.

In de volgende verkenningen gaan wij er voorts vanuit dat de opbouw van het woonzorgfonds een *vrijwillig* karakter moet krijgen. In de navolgende onderdelen wordt op de verschillende mogelijkheden om een dergelijk fonds op te bouwen ingegaan.

##### 3.1.2. Gefacilieerd sparen

Een eerste mogelijkheid voor de vorming van een woonzorgfonds is het introduceren van een vrijstelling van spaargelden, bestemd voor woonzorgvoorzieningen voor

---

<sup>23</sup> Uiteraard kunnen ook andere dan fiscale faciliteiten aan zo'n zorgfonds worden gekoppeld. Denk aan rentefaciliteiten.

ouderen, voor de vermogensrendementsheffing van 1.2%. De vrijstelling zou desgewenst (bijvoorbeeld om budgettaire redenen) aan een bepaald maximum kunnen worden gebonden. Een en ander kan vorm gegeven worden door plaatsing van spaargeld op een geblokkeerde spaarrekening die alleen mag worden gedeblokkeerd ter bekostiging van de bedoelde woonzorgvoorzieningen. Worden de geblokkeerde spaargelden uiteindelijk niet voor bedoelde woonzorgvoorzieningen aangewend – of zal dat vermoedelijk niet zo zijn (bijvoorbeeld ingeval van emigratie) - dan moet worden overwogen of en in welke gevallen een afrekeningsregeling noodzakelijk is. Overigens zou zo'n afrekeningsregeling getoetst moeten worden aan het Europese recht. Worden de spaargelden gebruikt ter bekostiging van bedoelde woonzorgvoorzieningen dan zou een additionele faciliteit kunnen bestaan uit de aftrekbaarheid daarvan als buitengewone uitgaven.

Een andere mogelijkheid zou zijn om bijvoorbeeld woningbouwcorporaties een lichaam te laten oprichten dat een woonzorgfonds gaat beheren. Door uitgifte van participaties, waarvan het bezit van inkomstenbelasting is vrijgesteld, kunnen natuurlijke personen in de gelegenheid worden gesteld hierin belastingvrij te beleggen. Indien er behoefte bestaat aan de woonzorgvoorzieningen, kunnen de participaties – al dan niet gefaseerd – worden ingewisseld. Ook hierbij zou als additionele faciliteit de aftrek van (de waarde van) de participaties als buitengewone uitgaven kunnen gelden.

Het zou denkbaar zijn de participaties vrij verhandelbaar te maken. In geval van emigratie of (voortijdig) overlijden zouden de participaties aan derden kunnen worden verkocht. Een (ingewikkelde) afrekeningsregeling lijkt in dat geval overbodig. Ook de mogelijkheid van inkoop door de uitgevende woningcorporatie zou kunnen worden overwogen.

### 3.1.3. Woonzorgspaarloon/inkomensregeling

Een tweede mogelijkheid is het creëren van een regeling analoog aan de huidige spaarloonregeling, waarvan de uiteindelijke bestemming woonzorgvoorzieningen op oudere leeftijd moet zijn. Aan te bevelen zou zijn om de regeling niet te beperken tot loontrekkenden – zoals de huidige spaarloonregeling – maar mede open te stellen voor zelfstandigen. Ten opzichte van het hiervoor behandelde gefaciliteerd sparen (vrijstelling vermogensrendementsheffing) kent deze variant nog een additionele faciliteit, te weten de aftrek van de dotaties van het actuele belastbare inkomen in box 1. Eventueel zou de regeling kunnen worden ingebouwd in de geplande levensloopregeling (zie hierover 3.1.7.).

### 3.1.4. Het creëren van een additionele lijfrentevoorziening

Zoals in onderdeel 2.1. is aangegeven kent de Wet IB 2001 in afdeling 3.7 van die wet een aantal fiscaal aantrekkelijke manieren voor het creëren van inkomensvoorzieningen. Het gaat hierbij om lijfrentevoorzieningen, waarvan, overigens onder stringente voorwaarden – onder meer moeten ze dienen ter financiering van een *pensioentekort* - de betaalde premies aftrekbaar zijn, als uitgaven voor inkomensvoorzieningen. Daar staat tegenover dat de uitkeringen en verstrekkingen die te zijner tijd uit de lijfrenteverzekeringsvoortvloeiën in de belasting worden betrokken en wel als periodieke uitkeringen en verstrekkingen in de zin van afdeling 3.5 Wet IB 2001. De bepalingen van afdeling 3.8 Wet IB 2001 doen het eerder genoten fiscale voordeel geheel of gedeeltelijk teniet indien blijkt dat niet langer aan de voor premieaftrek gestelde voorwaarden wordt voldaan. Binnen dit systeem zou wellicht een gefaciliteerde lijfrenteverzekeringsmogelijkheid gecreëerd kunnen worden waarvan de uitkeringen dienen voor de financiering van woonzorgvoorzieningen. De daaruit voortvloeiende uitkeringen dienen dan in

beginsel – overeenkomstig het systeem - te worden belast als periodieke uitkeringen. Voor zover met die uitkeringen woonzorgvoorzieningen worden gefinancierd die tot de buitengewone uitgaven kunnen worden gerekend zouden deze uitgaven vervolgens weer – binnen de daarbij geldende randvoorwaarden – in mindering kunnen worden gebracht op het inkomen. Om doelmatigheidsredenen – om rondpompen te voorkomen - zou er ook voor kunnen worden gekozen om de uit de lijfrenteoverkomst voortvloeiende periodieke uitkeringen geheel of gedeeltelijk vrij te stellen. Indien tussentijds blijkt dat niet langer aan de voorwaarden voor facilitering wordt of zal worden voldaan – bijvoorbeeld bij overlijden en emigratie -, dan zal moeten worden afgerekend.

Uitgaande van een ter zake gewenst doelvermogen op zeventigjarige leeftijd van respectievelijk € 10.000, € 30.000 en € 50.000 zal de jaarpremie bij 5-, 10-, 20- of 30-jaarpremiebetaling en een rekenrente van 5%, kunnen de jaarpremies worden vastgesteld op:

Jaarlijkse premie				
Gewenst doelvermogen	Jaren premiebetaling			
	5	10	20	30
€ 10.000	€ 1.723,57	€ 757,19	€ 288,02	€ 143,35
€ 30.000	€ 5.170,71	€ 2.271,56	€ 864,07	€ 430,04
€ 50.000	€ 8.617,85	€ 3.785,93	€ 1.440,12	€ 716,74

P.S. Bovenstaand voorbeeld is zuiver illustratief en gesimplificeerd. In een eventueel vervolgonderzoek kan een uitgebreide variantenanalyse worden uitgevoerd.

### 3.1.5. Een vrijwillige aanvullende ziekte-/zorgkostenverzekering

Het ziektekostenverzekeringssysteem gaat de komende jaren op de helling. Het ligt in de bedoeling een collectieve basisziektekostenverzekering in het leven te roepen, waarbij het voorzieningenpakket van de AWBZ, het voorzieningenpakket van de Ziekenfondswet en de basispakketten van de individuele ziektekostenverzekeringen mogelijk worden geïntegreerd en gefiscaliseerd<sup>24</sup>. Daarnaast zullen in de niet-collectieve marktsfeer aanvullende ziektekostenverzekeringen worden aangeboden. De mogelijkheid zou kunnen worden onderzocht of ook een aanvullende woonzorgverzekering kan worden aangeboden respectievelijk zal worden afgenomen. De premie daarvan zou daarbij aftrekbaar kunnen worden gesteld als buitengewone uitgaven.

(N.B. Binnen het huidige ziektekostenstelsel zou gedacht kunnen worden aan een aanvullende AWBZ-verzekering, waarvan de premie aftrekbaar is als buitengewone uitgave. Dit naar analogie van de aanvullende verzekeringen op het Ziekenfonds en op basispakketten van individuele ziektekostenverzekeringen).

### 3.1.6. Inbouw/opbouw woonzorgpensioen

Een derde mogelijkheid is het creëren van een *woonzorgpensioen*, bedoeld als aanvulling op het oudedagspensioen om daarmee additionele woonzorgvoorzieningen te bekostigen. Voor dit zorgpensioen zou een zelfstandig premiestelsel kunnen worden bedacht. Ook kan worden gedacht aan een vrijwillige opslag op de pensioenpremie. In beide gevallen kan worden *meegelift* met de fiscale faciliteiten, eigen aan het pensioenstelsel, zoals de *omkeerregel*. Ook hierbij is het

<sup>24</sup> Zie over dit laatste L.G.M. Stevens, Naar een gefiscaliseerde algemene zorgverzekering, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2004/6562, blz. 123.

gewenste doelvermogen, benodigd voor de financiering van woonzorgvoorzieningen van belang. Daaruit kan dan de opslagpremie worden berekend.

### 3.1.7. Zorgvoorziening als onderdeel van de levensloopregeling/uitbouw spaarloonregeling

De voorgestelde levensloopregeling had tot voor kort het karakter van een verlofspaar(loon)regeling. De regeling stelde met name werknemers, waaronder ambtenaren, in staat om tijdens hun actieve leven flexibeler op te gaan met verlof.<sup>25</sup> Op dit moment wordt druk onderhandeld tussen de regering en de sociale partners, aangaande de verdere invulling van de levensloopregeling, waarbij de problematiek van de pré- en vut-pensioenen mede een rol speelt. Staatssecretaris Rutte heeft half maart 2004 te kennen gegeven de levensloopregeling mede te willen gebruiken om vervroegd pensioen mogelijk te maken, met name ten behoeve van mensen, die reeds vroeg – bijvoorbeeld reeds op 15-jarige leeftijd – met werken zijn begonnen.<sup>26</sup> Overwogen zou kunnen worden de levensloopregeling – eventueel op termijn – verder uit te breiden met een spaarregeling voor woonzorgvoorzieningen voor ouderen (ook aan te wenden bij arbeidsongeschiktheid). Hiermee zou de regeling zijn naam in ieder geval meer eer aan doen. Een grote beperking van de huidige levensloopregeling is overigens dat ze alleen geldt voor mensen in loondienst. Zelfstandigen en ondernemers vallen vooralsnog buiten de boot.

### 3.1.8. Een semi-collectief woonzorgfonds

Hierbij valt te denken aan een zorgfonds waaraan groepen ouderen, die kiezen voor collectieve woonvormen – woongroepen – deelnemen en waaruit zorgvoorzieningen voor die ouderen kunnen worden gefinancierd. Het collectieve zorgfonds zou mede kunnen gevoed door eventuele PGB-gelden van de individuele bewoner. Een groot voordeel van een dergelijk fonds is dat efficiencywinst kan worden ingeboekt vanwege het feit dat meerderen van dezelfde woonzorgvoorzieningen kunnen genieten. Fiscaal zitten aan deze vorm nog de nodige haken en ogen, die nader zouden moeten onderzocht.

## **3.2. *Het benutten van de overwaarde van de eigen woning, dan wel van het daarin geïnvesteerde vermogen***

In onderdeel 2.2. is reeds aangegeven dat de eigen woning een substantieel bestanddeel van het vermogen van veel ouderen vormt. Door de aanzienlijke prijsstijgingen van de laatste tien tot vijftien jaar hebben de woningen vaak een aanzienlijke overwaarde. Bovendien zijn de woningen met het ouder worden van hun bewoners steeds minder belast met een hypotheek.

De eigen woning is door dit alles een belangrijke (potentiële) bron voor de bekostiging van (aanvullende) woonzorgvoorzieningen voor ouderen.

### 3.2.1. Aanwending overwaarde eigen woning

De laatste decennia zijn de huizenprijzen drastisch gestegen. Veel eigenwoningbezitters, met name vijftigers en zestigers wonen daardoor momenteel

---

<sup>25</sup> Via de aanvankelijk voorgestelde levensloopregeling mag jaarlijks 12% van het bruto inkomen worden gespaard – tot een maximum van anderhalf maal het jaarsalaris – worden gespaard om onbetaald verlof te financieren.

<sup>26</sup> Volgens de aanvankelijke voorstellen mocht het gespaarde verlof niet aan het eind van werkzame leven worden opgenomen. Men wilde juist voorkomen dat de spaarregeling een pré-pensioen/vut-karakter kreeg.

in woningen met een forse overwaarde. Die overwaarde kan benut worden om additionele woonzorgvoorzieningen te financieren. Een en ander kan worden gerealiseerd door verhoging van de hypotheek dan wel door het nemen van een tweede hypotheek. De beperking van de hypotheekrente-aftrek tot hypotheekleningen, aangegaan ten behoeve van de aanschaf<sup>27</sup>, het onderhoud en de verbetering van een eigen woning en het doen vervallen van de mogelijkheid van renteaftrek bij leningen aangegaan ter financiering van consumptieve uitgaven, waartoe mede gerekend worden buitengewone uitgaven en studiekosten, maakt deze vorm fiscaal in het geheel niet aantrekkelijk, tenzij de wet op dit punt voor wat de financiering van woonzorgvoorzieningen wordt aangepast. Slechts ingeval van verbouwings- en aanpassingskosten – dat is overigens in het kader van deze studie niet onbelangrijk - kan van de hypotheekrente-aftrek worden geprofiteerd. Voorts komt de schuld, mocht niet voldaan zijn aan de voor hypotheekrente-aftrek gestelde voorwaarden, in mindering op de vermogensrendementsgrondslag van box 3. Daarbij geldt wel dat van een negatieve vermogensrendementsgrondslag geen sprake kan zijn.

Overigens kunnen de met de hypotheekrente gefinancierde uitgaven van woonzorgvoorzieningen geheel of ten dele als buitengewone uitgaven in mindering op het inkomen worden gebracht.

### 3.2.2. Verkoop van de eigen woning waarbij de verkoopsom geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd voor additionele woonzorgvoorzieningen

Een mogelijkheid om te beschikken over het in een eigen woning belegde vermogen is door de verkoop van die woning aan een derde. De koopsom kan vervolgens worden besteed of gereserveerd voor additionele woonzorgvoorzieningen, door bijvoorbeeld de koopsom te storten in een woonzorgfonds of op een spaarrekening, al dan niet fiscaal gefacilieerd (zie de mogelijkheden, geschetst in onderdeel 3.1). Een eventueel restant gaat na overlijden van de betrokkene over naar de erfgenamen.

Bij het opteren voor deze mogelijkheid moeten worden bedacht dat na de verkoop van de eigen woning bij de verkoper behoefte ontstaat aan alternatieve huisvesting. Een tweede kanttekening betreft het feit dat de verkoop van de eigen woning en de daarop volgende verhuizing extra kosten oproepen.

### 3.2.3. Verkoop van de eigen woning of een deel daarvan aan een woningcorporatie, waarbij de koopsom wordt ingezet voor woonzorgvoorzieningen

Bij deze variant wordt het eigendom, al dan niet volledig overgedragen aan een woningcorporatie, die vervolgens de bewoner een huurovereenkomst of een ander woonrecht aanbiedt, waarbij de bewoner blijft wonen in de (voormalige eigen) woning, of in een andere (aangepaste) woning. De koopsom wordt door de woningcorporatie geheel of ten dele schuldig gebleven en gaat dienen als financieringsbron van de woonzorgvoorzieningen voor de bewoners. Een na het overlijden of voortijdig vertrek van de bewoner aanwezig restant, eventueel na aftrek van een risicopremie voor de woningbouwcorporatie wordt gerestitueerd aan de oud-bewoner(s), dan wel de erfgenamen.

Aan de hiervoor aangeven basisgedachte kan op verschillende manieren (juridisch) vorm worden gegeven. Voor de fiscale beoordeling van die verschillende mogelijkheden is in de eerste plaats de fiscale duiding van de woning na overdracht vanuit het perspectief van de bewoner van belang. Dit in verband met het al dan niet

---

<sup>27</sup> Hierbij laten wij een aantal tijdelijke overgangsregelingen, die bij de introductie van de Wet IB 2001 zijn gecreëerd, buiten beschouwing.

van toepassing zijn van het in onderdeel 2.2 geschetste eigen woningregime. Daarnaast kunnen zich, afhankelijk van de gekozen (juridische) vormgeving, allerlei andere fiscale gevolgen en knelpunten manifesteren. Een belangrijk knelpunt kan de verschuldigde overdrachtsbelasting vormen. In verband met de onderhavige problematiek zou een gehele of gedeeltelijke vrijstelling kunnen worden bepleit. In het navolgende wordt allereerst ingegaan op de fiscale duiding van de woning. Daarna wordt een aantal aan ons voorgelegde mogelijke vormgevingen gepresenteerd en fiscaal beoordeeld, niet alleen qua fiscale duiding, doch ook qua andere mogelijke fiscale aspecten.

### 3.2.3.a De fiscale duiding van de woning na overdracht

Voor de fiscale beoordeling van de constructie die wordt gekozen bij de overdracht van de eigen woning is de fiscale duiding van de woning na overdracht als koop- of huurwoning van belang. Dat heeft namelijk betekenis voor het fiscale regime waarmee de bewoner van die woning na overdracht wordt geconfronteerd. Geschiedt de verkoop van de woning tegen gebruikelijke, marktconforme voorwaarden en wordt overgegaan naar een nieuwe aangepaste *koopwoning*, wederom tegen gebruikelijke marktconforme condities dan is van een wijziging van het fiscale regime voor wat de bewoner betreft uiteraard geen sprake. Anders wordt het echter als de verkoop van de woning niet, of niet geheel, tegen marktconforme condities plaatsvindt en de bewoner na overdracht een hiermee samenhangend (alternatief) huurcontract of woonrecht krijgt aangeboden. In dat geval kan onzekerheid ontstaan omtrent de feitelijke eigendomsverhoudingen ten aanzien van de woning in verband met het hybride karakter van de contracten. In verband met dit hybride karakter wordt ook wel gesproken van *tussenvormen van koop en huur van woningen*.

Tot eind jaren negentig van de vorige eeuw konden weinig eenduidige antwoorden worden gegeven over de fiscale duiding van een woning – als koop- dan wel huurwoning – bij dergelijke hybride contractsvormen. De onzekerheden omtrent de fiscale duiding waren voor een deel gelegen in de fiscale regelgeving zelf. Voor een ander deel waren ze echter gelegen in de aard van de tussenvormen. De gekozen constructies vertoonden kenmerken van zowel de (sociale) huursector als van de koopsector. De fiscus stelde zich ten aanzien van die tussenvormen voor wat betreft het honoreren van enige vorm van hypotheekrenteaftrek vrij terughoudend op. Hij beoordeelde vaak per project welke fiscale behandeling toepasbaar was. Hoewel dit de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid zeker niet ten goede kwam en met de onderhandelingen de nodige tijd heenging, was dat niet uitsluitend negatief te beoordelen. Het bood de beleidsmakers immers ruimte en flexibiliteit om van geval tot geval te beoordelen –onder meer aan de hand van afgesloten contracten tussen bewoners en woningbouwcorporaties - of een project wel of niet vanuit maatschappelijk oogpunt gestimuleerd diende te worden.<sup>28</sup>

Eind jaren negentig vond met betrekking tot de fiscale beoordeling van tussenvormen een doorbraak plaats met de publicatie van de brief 26 oktober 1998, nr. DB98/4002 door de toenmalige staatssecretaris Vermeend.<sup>29</sup> De brief, die overigens nog de nodige vragen opriep<sup>30</sup>, werd vrij snel gevolgd door het Besluit van 4 maart 1999, DB99/669M.<sup>31</sup> Het besluit is als bijlage 3 bij dit rapport gevoegd.

<sup>28</sup> D.A. Albregtse en K.L.B. Cornelisse, Tussenvormen van koop en huur van woningen fiscaal bezien, Weekblad voor Fiscaal Recht 1993/6049, blz. 500-507.

<sup>29</sup> Vakstudie-Nieuws 1998/51.21, blz. 4381-4384.

<sup>30</sup> D.A. Albregtse, Tussen koop en huur van woningen: een eindstand?, Weekblad voor Fiscaal Recht 1999/6323, blz. 54-61.

<sup>31</sup> Vakstudie-Nieuws, 1999/15.19, blz. 1281-1286. Het Besluit is opnieuw uitgebracht in verband met de belastingherziening bij Besluit van 11 januari 2001, nr. CPP2000/3021, Vakstudie-Nieuws 2001/6.1, en



Het besluit is overigens geschreven vanuit het perspectief dat een woningbouwvereniging (of een derde) een woning onder voorwaarden aan een koper-(toekomstige)bewoner verkoopt. Voor onderhavig onderzoek geldt het omgekeerde. De eigenaar-bewoner verkoopt zijn koopwoning onder voorwaarden aan de woningbouwvereniging of aan een derde. Bovendien – en vanuit dat perspectief is het onderhavige besluit eveneens geschreven – hadden woningbouwcorporaties en anderen die (projecten van) tussenvormen aanboden er belang bij om de woningen als eigen woning in de zin van de Wet IB 1964 aan te kunnen merken. Dit in verband met de hypotheekrente-af trek waardoor de woonlasten voor de bewoners konden worden gedrukt. In de gevallen waarop deze studie ziet is dit in beginsel niet het geval. Van geval tot geval moet beoordeeld worden wat voor de bewoner de voordeligste optie is, het al of niet van toepassing zijn en blijven van het fiscale eigenwoningregime.

In het hierna volgende hebben wij het besluit toegepast op de voor ons onderzoek relevante casus.

Voor de duiding van de woning na gehele of gedeeltelijke overdracht als eigen woning dan wel als huurwoning is het belang, dat de bewoner blijft behouden bij de feitelijke waardeontwikkeling van essentieel belang. Het gaat daarbij met name om de vraag of en in hoeverre (nog) vermogensrisico met betrekking tot de woning wordt gelopen? Daarbij is een belang van 50% het uitgangspunt (zie 2.2). De staatssecretaris heeft in punt 4.1.1 van het besluit een aantal duidelijke voorbeelden van de toepassing van het 50%-criterium en de toepasbaarheid van de eigenwoningregime gegeven.

Uitdrukkelijk wordt de eigenwoningregime van toepassing verklaard als:

- a. de bewoner een belang behoudt van 50% bij de *positieve* waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de *negatieve* waardeontwikkeling;
- b. de bewoner een belang behoudt van 100% bij de *positieve* waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de *negatieve* waardeontwikkeling;
- c. de bewoner een belang behoudt van 50% bij de *positieve* waardeontwikkeling en een belang van 100% bij de *negatieve* waardeontwikkeling.
- d. de bewoner bij verkoop van zijn (behouden) belang - in beginsel - vergoed krijgt de waarde in het economische verkeer daarvan op het moment van eerdere verkoop van de eigen woning onder voorwaarden, gecorrigeerd met een inflatie-index, doch minimaal een belang van 50% heeft bij de *positieve* en *negatieve* waardeontwikkeling van het behouden belang.

In dat laatste voorbeeld geeft de staatssecretaris impliciet aan dat rekening moet worden gehouden met de inflatie. Hoe dat echter precies uitwerkt, is echter door de formulering van de voorwaarde niet geheel duidelijk.

De eigenwoningregime wordt expliciet *niet* van toepassing verklaard in de volgende gevallen:

- e. als de bewoner een belang behoudt van bijvoorbeeld 60% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 40% bij de negatieve waardeontwikkeling (of omgekeerd);
- f. als de bewoner bij verkoop van zijn (behouden) belang op dat moment geldende waarde in het economische verkeer krijgt, doch niet meer dan de aankoopprijs gecorrigeerd met een inflatie-index.

---

in verband met de introductie van de euro bij Besluit van 9 november 2001, nr. CPP2001/2136, Vakstudie-Nieuws 2001/62.1. Inhoudelijk wijken beide Besluiten niet af van het eerstgenoemde Besluit.

Voor de bepaling van de waardeontwikkeling is de door een makelaar of een beëdigd taxateur vastgestelde waarde in het economische verkeer op de diverse van belang zijnde momenten, zoals het moment van verkoop van de woning en het moment van vervreemding, uitgangspunt. Onder waarde in het economische verkeer wordt de waarde van de woning in *onbewoonde* staat verstaan zonder dat rekening wordt gehouden met de voorwaarden waarop het besluit zelf betrekking heeft.

Bij de beoordeling of men al dan niet voldoet of blijft voldoen aan het 50%-criterium is een aantal factoren van belang. Denk aan inflatie en aan waardeveranderingen in verband met aangebrachte verbeteringen en in verband met onderhoud.

Bij de berekening van het waardeverschil wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de inflatie (voorwaarden d en f). Uit voorwaarde f in samenhang met voorwaarde d is af te leiden dat het *inflatierisico* uitdrukkelijk tot het normale vermogensrisico wordt gerekend. Voorwaarde d op zichzelf bezien is echter wat dit betreft niet duidelijk. Niet duidelijk is namelijk waarover de 50%-waardeontwikkeling, waarop de koper mogelijk recht kan doen gelden, dient te worden berekend. Is dat 50% van de waardeontwikkeling *exclusief* inflatie of 50% van de waardeontwikkeling *inclusief* inflatie?

Ten aanzien van ophogingen van de waarde in het economisch verkeer ten gevolge van verbeteringen – bijvoorbeeld na het aanbrengen van woonzorgvoorzieningen is het besluit niet duidelijk. Uit een letterlijke interpretatie van het besluit volgt ons inziens dat wanneer minimaal 50% van de waardestijging als gevolg van aangebrachte verbeteringen ten goede komt aan de bewoner, aan de vereisten voor toepassing van de eigenwoningregime is voldaan. Niet van belang daarbij is kennelijk wie de verbeteringen heeft gefinancierd.

Over het onderhoud wordt onder punt 6 van het besluit het volgende opgemerkt: "Als de verkoper (woningbouwcorporatie, red.) voorwaarden stelt aan het onderhoud van de woning, het onderhoud binnenskamers niet meegerekend, heeft dat geen gevolgen voor de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling, mits uiteraard de kosten van het onderhoud voor rekening van de bewoner blijven."

De bewoner dient derhalve het *totale* onderhoudsrisico te dragen; wel mag hij gebruikmaken van schaalvoordelen die bijvoorbeeld bij uitvoering van onderhoud via een woningbouwcorporatie kunnen worden behaald. Het onderhoud binnenskamers moet kennelijk uitgevoerd worden door of in elk geval onder rechtstreekse verantwoordelijkheid van de bewoner zelf.

### 3.2.3.b Een drietal mogelijkheden fiscaal beoordeeld

Door de opdrachtgever van de voorstudie is een drietal casusposities voorgelegd ter fiscale beoordeling om het in de woning belegd vermogen (deels) aan te wenden voor woonzorgvoorzieningen.

- Vervreemding van de volledige eigendom van de woning

#### Casus

AMVEST, een vastgoedonderneming in woningen, heeft een concept ontwikkeld, waarbij de gehele woning wordt verkocht tegen de vrije marktwaarde en waarbij de bewoner zijn voormalige woning gaat huren. AMVEST bepaalt in overleg met de verkopende eigenaar-bewoner voor welk percentage van de vrije verkoopprijs ze de woning koopt. Dit percentage varieert van 75% tot 90% en is afhankelijk van de wens van de eigenaar-bewoner. Wil deze een verhoudingsgewijs lage huurprijs dan kiest hij voor bijvoorbeeld 75% van de vrije verkoopprijs. Wil hij juist een zo hoog

mogelijke opbrengst en is de hoogte van de huur minder belangrijk, dan kiest hij voor 90% van de vrije verkoopwaarde. Na het eerste jaar is de huur inflatievolgend.

Uit de casus komt niet naar voren wat er gebeurt met het nog niet door de koper - in de opzet van de constructie een woningbouwcorporatie – aan woonzorgvoorzieningen bestede deel van de koopsom bij voortijdig overlijden of als de bewoner de woning om een andere reden eerder dan verwacht metterwoon verlaat.

### Fiscale beoordeling

De fiscale beoordeling van deze variant roept weinig problemen op. Na overdracht van de eigen woning door de bewoner verliest die woning de status van eigen woning. Immers, de bewoner heeft niet langer belang bij waardeontwikkeling van de woning. De eventuele restschuld aangaande de voormalige woning verhuist van box 1 – inkomsten uit werk en woning – naar box 3 – inkomsten uit sparen en beleggen. De verschuldigde rente is niet langer aftrekbaar. Wel komt de restschuld als zodanig in mindering op de rendementsgrondslag van box 3, waarover jaarlijks de vermogensrendementsheffing van 1,2% plaatsvindt. Hierbij dient men wel te bedenken dat de (gemiddelde) vermogensrendementsgrondslag in een bepaald kalenderjaar niet lager kan zijn dan nihil. Dit kan uiteraard gevolgen hebben voor de effectiviteit – het fiscale voordeel – voor de bewoner van de restschuldafrek. Overigens vervalt – na overdracht van de eigen woning – de bijtelling van het zogenoemde eigenwoningforfait.

De verkoopwaarde die de bewoner verkrijgt, is marktconform, met dien verstande dat hij er voor kan kiezen meer of minder huur vooruit te betalen. Overigens kan de vormgeving en in verband daarmee de fiscale duiding van de vooruitbetaalde huur wel fiscale implicaties hebben. Is sprake van vooruitbetaalde huur in de zin dat de verhuurder het vooruitbetaalde bedrag als zodanig int en de bewoner de totale beschikkingsmacht over dat bedrag verliest of is er sprake van een depotstorting door de bewoner waaraan de verhuurder periodiek de verschuldigde huur onttrekt? In het laatste geval kan de bewoner geconfronteerd worden met de vermogensrendementsheffing van 1,2% over de waarde van het in het depot belegde vermogen.

Niet duidelijk is wat AMVEST met de te financieren zorgvoorzieningen doet? Is dat wel een zaak van AMVEST of is dat een zaak van de bewoner, en wordt deze geacht de voorzieningen te financieren uit het hem ter beschikking gestelde deel van de koopsom? In dat laatste geval zou dat deel (of daarvan weer een gedeelte) gestort kunnen worden in een gefaciliteerd woonzorgfonds waaruit te zijner tijd de zorgvoorzieningen kunnen worden gefinancierd. Neemt de bewoner de financiering zelf ter hand dan kan gebruik gemaakt worden van de buitengewone uitgavenregeling in de zin van art. 6.16 e.v. Wet IB 2001.

Bij de verkoop van de woning is in beginsel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Per 1 januari 2003 is de tot dan toe geldende vrijstelling voor verkrijgingen van woningen door woningbouwcorporaties, destijds neergelegd in art. 15, eerste lid, onderdeel o, Wet belastingen van rechtsverkeer, komen te vervallen. In plaats daarvan bestaat nu een aanmerkelijk beperktere vrijstelling voor verkrijgingen door in Nederland gevestigde lichamen die de bevordering van de stedelijke herstructurering ten doel hebben. Op grond hiervan kan vrijstelling van overdrachtsbelasting worden verleend aan onder meer woningbouwcorporaties, die woningen verkrijgen in het kader van een plan tot stedelijke herstructurering. Aan de regeling is uitvoering gegeven door middel van de ministeriële regeling van 18 februari 2004, nr. WV2003/396M, Stcrt. 2004, 37. Aan te nemen is dat de vrijstelling in het onderhavige geval niet van toepassing is.

## - Vervreemding van het blote eigendom van de woning

### Casus

Bij deze variant verkoopt de eigenaar-bewoner zijn woning aan een corporatie en behoudt hij het zakelijk recht – in casu het vruchtgebruik - voor de rest van zijn leven. De commerciële waarde van het zakelijk woonrecht is daarbij afhankelijk gesteld van de levensverwachting van de bewoner die op basis van de overlevingstabellen van het CBS wordt berekend. Het percentage van de vrije marktwaarde (verkoopprijs) dat de bewoner in handen krijgt is voor een belangrijk deel afhankelijk van de geschatte waarde van het zakelijk woonrecht. Een voorbeeld van dit concept is Torenstad Verzilverd Wonen.

Uit de casus komt niet naar voren wat er gebeurt met het nog niet door de koper - in de opzet van de constructie een woningbouwcorporatie – aan woonzorgvoorzieningen bestede deel van de koopsom bij voortijdig overlijden of als de bewoner de woning om een andere reden eerder dan verwacht metterwoon verlaat.

### Fiscale beoordeling

In onderhavige casus verkoopt de bewoner het blote eigendom van zijn woning en krijgt het vruchtgebruik. De woning verliest daardoor de status als eigen woning. Vanaf 1 januari 2001 is ingeval van vruchtgebruik de eigenwoningregeling alleen nog van toepassing als het vruchtgebruik verkregen wordt krachtens erfrecht. Hiervan is in casu geen sprake. Naar we hebben begrepen uit de omschrijving van de casus wordt de verkoopwaarde van de woning marktconform bepaald. Het deel van de verkoopprijs van de woning dat de bewoner in handen krijgt is de verkoopprijs van de woning als zodanig, minus de contante waarde van het woonrecht, waarbij rekening wordt gehouden levensverwachting van de bewoner. De bewoner zal de waarde van het vruchtgebruik tot de vermogensrendementsgrondslag van box 3 moeten rekenen. De fiscaal relevante waarde van het vruchtgebruik kan afwijken van de bij de verkoop bepaalde contante waarde van het woonrecht. De fiscaliteit kent daarvoor zijn namelijk eigen regels, neergelegd in art. 18 en art. 19 Uitvoeringsbesluit IB 2001.

Evenals bij de vorige casus is van belang waaruit en door wie de eventuele toekomstige additionele zorgvoorzieningen dienen te worden gefinancierd. Voor het belang hiervan en de overwegingen hierbij zij verwezen naar de fiscale beoordeling van de vorige casus.

Overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de overgang van onroerende zaken en bij de vestiging van beperkte recht daarop, zoals vruchtgebruik. In het onderhavige geval zal de woningbouwcorporatie overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over de waarde van de verkregen bloot eigendom van de woning. De bewoner is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het (levenslange) vruchtgebruik. In de Wet Belastingen van rechtsverkeer zijn geen speciale regels gegeven voor de waardering van vruchtgebruik opgenomen. In het onderhavige geval zal de bepaalde waarde bij de verkoop van de woning aan de woningbouwcorporatie tot uitgangspunt worden genomen.

- Vervreemding van fracties van de eigendom van de woning: afnemend eigendom

### Casus

De eigenwoning wordt in gedeelten verkocht – afhankelijk van de behoefte aan woonzorgvoorziening van de bewoner - aan de woningbouwcorporatie, die daarmee additionele woonzorgvoorzieningen financiert

### Fiscale beoordeling

De fiscale beoordeling hiervan vertoont veel overeenstemming – maar dan omgekeerd - met dat van het *groeïend eigendom*, dat eind jaren tachtig/begin jaren negentig van de vorige eeuw ontwikkeld is. In hoofdlijnen komt groeiend eigendom hierop neer dat de bewoner aanvankelijk voor 50% eigenaar is van zijn woning, terwijl de andere 50% voorlopig in eigendom blijft of komt van een woningbouwvereniging. In de loop van 30 jaar kan de bewoner dan volledig eigenaar van de woning worden door bijvoorbeeld jaarlijks een fractie van de woning bij te kopen. In 1992 heeft het Fiscaal-Economisch Instituut van de Erasmus Universiteit Rotterdam gerapporteerd aan het Ministerie van VROM met betrekking tot de fiscale beoordeling van deze en andere tussenvormen van koop en huur. Een belangrijk onderdeel daarvan betrof de fiscale beoordeling van groeiend eigendom.<sup>32</sup>

Belangrijk vraagpunt daarbij was toentertijd de formele status van die woning. Gaat het om een eigen woning, en kan geprofiteerd worden door de bewoner van de integrale renteaftrek of betreft het een huurwoning, waarbij dit niet (toen nog in mindere mate) het geval is? Over die vraag kon destijds nog geen duidelijk antwoord gevonden worden. Men was overgeleverd aan het overleg hierover met het Ministerie van Financiën. Pas toen eind jaren negentig van de vorige eeuw de voorgangers van het in onderdeel 2.2. en onderdeel 3.2.4.a. genoemde Besluit van 9 november 2001, nr. CPP2001/2136M werd gepubliceerd waarin een 50%-belang voldoende werd geacht voor de status van eigen woning werd meer duidelijkheid en rechtszekerheid geschapen.

Het zal duidelijk zijn dat voormeld Besluit ook van belang is voor de fiscale beoordeling van onderhavig alternatief. Als men aan de voorwaarden van het 50%-criterium, zoals uitgewerkt in eerdergenoemd besluit, na vermindering van het belang blijft voldoen zal ook na die vermindering sprake blijven van een eigen woning en blijft het eigenwoningsforfait, naar rato van zijn belang van toepassing.

### **3.3. Een herziene buitengewone uitgavenregeling en een woonzorg-heffingskorting**

#### 3.3.1. Een herziene buitengewone uitgavenregeling

In onderdeel 1.6.3.c is kort ingegaan op de reeds nu bestaande mogelijkheid om uitgaven voor woonzorgvoorzieningen in mindering te brengen op het te belasten inkomen als buitengewone uitgaven. Zoals we aldaar aangaven, is de effectieve werking van de regeling, ook voor wat betreft de feitelijke aftrekbaarheid van woonzorgvoorzieningen voor ouderen, niet optimaal. Een minder generieke werking van de regeling, een lagere drempel, alsmede meer duidelijkheid omtrent het begrip *hulpmiddel* lijken ons aanbevelenswaardig om de regeling voor het beoogde doel effectiever te doen zijn. Het zou te ver voeren hier in deze verkennende studie

<sup>32</sup> Een uitgebreid verslag hiervan is te vinden in K.L.B. Cornelisse, Fiscale aspecten van groeiend eigendom, Rotterdam, Fiscaal-Economisch-Instituut, brochure nr. 27, februari 1992, 100 blz, excl. Bijlagen.

uitgebreid op in te gaan<sup>33</sup>. In een eventueel vervolgonderzoek kan hier uiteraard de nodige aandacht aan worden besteed.

### 3.3.2. Een woonzorgheffingskorting

Met de introductie van de Wet IB 2001 zijn ook de heffingskortingen geïntroduceerd. Hiermee worden kortingen op de verschuldigde belasting/premie volksverzekeringen verleend aan belastingplichtigen, die voldoen aan bepaalde criteria. Het systeem maakt het op een vrij eenvoudige wijze mogelijk langs fiscale weg tegemoetkomingen toe te laten komen aan specifieke (groepen van) belastingplichtigen, ook als er in het geheel geen of zeer weinig belasting en premies zijn betaald. Bij dit systeem is het zeker denkbaar – en de voorstellen daartoe zijn al gedaan – een tegemoetkoming voor zorgkosten in te bouwen.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Verwezen zij naar D.A. Albregtse, Buitengewone lasten, FED Fiscale Brochures, Kluwer, Deventer, 1998, hst. 12.

<sup>34</sup> Zie het eerder aangehaald artikel in Weekblad voor Fiscaal Recht 2004/6571.

## Bijlage 1

Tabel Woonvorm van 55-plussers op basis van permanent woonadres, 1 januari 2002

	Verzorgings-Huis	Verpleeg-Huis	Psychia-trisch zieken-huis	Inrichting verst. geh.	Overig*	Totaal in instituties	Totaal zelfstandig
totaal 55+	100.455	26.885	5.163	5.054	11.495	149.052	3.769.486
totaal 65+	99.508	25.529	3.427	2.372	7.294	138.130	2.060.584
totaal 75+	93.046	21.938	1.760	873	3.811	121.428	865.733
totaal 85+	56.522	11.622	516	230	1.225	70.115	160.906
totaal 95+	6.022	1.123	35	25	85	7.290	5.886

\* De categorie 'overig' bevat gezinsvervangende tehuizen, kloosters, opleidingsinternaten en gevangenissen. Deze zijn niet verder uit te splitsen.  
Bron: CBS (Statline, geraadpleegd op 28 januari 2004)





## Bijlage 2

Heffingskortingen 2004 in euro's

Heffingskorting	Personen jonger dan 65	65-plussers
Algemene heffingskorting	€ 1.825	€ 852
Arbeidskorting (max): <ul style="list-style-type: none"><li>- tot 57 jaar</li><li>- 57, 58 of 59 jaar</li><li>- 60 of 61 jaar</li><li>- 62 jaar of ouder</li></ul>	€ 1.213 € 1.454 € 1.694 € 1.935	€ 903
Kinderkorting	€ 110	€ 52
Aanvullende kinderkorting: <ul style="list-style-type: none"><li>- inkomen lager dan € 28.097</li><li>- verhoging bij drie of meer kinderen</li><li>- inkomen tussen € 28.097 en € 29.807</li></ul>	€ 547 € 64 € 363	€ 256 € 30 € 170
Combinatiekorting	€ 224	€ 105
Aanvullende combinatiekorting	€ 290	€ 136
Alleenstaande ouderkorting	€ 1.381	€ 645
Aanvullende alleenstaande ouderaftrek (max)	€ 1.381	€ 645
Jonggehandicaptenaftrek	€ 531	
Ouderenkorting		€ 418
Aanvullende ouderenkorting		€ 248
Korting maatschappelijke beleggingen (max)	€ 668	€ 668
Korting belegging in durfkapitaal en culturele beleggingen (max)	€ 668	€ 668



## Bijlage 3

### Besluit van 9 november 2001, nr. CPP2001/2136

#### 1. Inleiding

In artikel 3.111 van de Wet IB 2001 zijn de voorwaarden opgenomen voor de toepassing van de eigenwoningregeling. Tijdens de kamerbehandeling is aangegeven dat de uitzonderingssituaties die in het besluit van 4 maart 1999, nr. DB 1999/669M (VN 1999/15.19) zijn opgenomen, eveneens onder de Wet IB 2001 gelden (Tweede Kamer, vergaderjaar 1999/2000, 26 727, nr. 7, blz. 191-192) In dit besluit heb ik deze uitzonderingssituaties afzonderlijk opgenomen.

Teneinde een uniforme fiscale behandeling te bewerkstelligen van de voorwaarden die in de praktijk worden gesteld bij de verkoop van woningen aan met name huurders geef ik hierna het kader waaraan getoetst kan worden of de woning voor de koper een eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet IB 2001) is. Het in dit besluit gegeven kader geldt niet alleen voor de verkoop aan de huurders, maar geldt voor elke verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen. Gevallen waarin vóór 4 maart 1999 woningen onder voorwaarden zijn verkocht en waar de Belastingdienst expliciet of impliciet mee heeft ingestemd, worden voor zoveel nodig voor de volle bezitsduur van de huidige koper-bewoner geacht binnen het hier gegeven kader te blijven.

#### 2. Verkoop onder voorwaarden

Bij verkoop onder voorwaarden wordt een aantal voorwaarden gesteld die inbreuk maken op het eigendomsrecht. Zo kan onder andere sprake zijn van een verplichte terugverkoop tegen een gereguleerde prijs die afwijkt van de waarde in het economische verkeer op het moment van terugverkoop. Hier staat tegenover dat de koper in sommige gevallen de woning ook tegen een lagere prijs kan aankopen dan de waarde in het economische verkeer (van bijvoorbeeld een woningcorporatie). Het ontmoet geen bezwaar indien de verkoper ten aanzien van het (collectief) onderhoud van de woning voorwaarden opneemt mits uiteraard de kosten voor rekening van de koper-bewoner blijven komen.

#### 3. Overgangsregeling. Bestaande situaties worden fiscaal gerespecteerd

In het verleden zijn woningen verkocht onder voorwaarden die vallen buiten het hierna onder 4 geformuleerde Kader voor toepassing van de eigenwoningregeling. Gelet op de onzekerheden die tot 4 maart 1999 (de dagtekening van de oorspronkelijke versie van dit besluit) hebben bestaan, hecht ik eraan het volgende te benadrukken. Alle gevallen waarin onder voorwaarden woningen zijn verkocht en waar de Belastingdienst expliciet of impliciet heeft ingestemd met toepassing van de eigenwoningregeling, worden voor de volle bezitsduur ten aanzien van de koper-bewoner aangemerkt als een eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet IB 2001. De door hem betaalde rente en kosten van de (hypothecaire) geldlening die hij is aangegaan voor verwerving, verbetering of onderhoud van de woning zijn derhalve volgens de regels van artikel 3.120 van de Wet IB 2001 aftrekbaar.

De overgangsregeling geldt alleen voor de koper-bewoner die zijn woning heeft gekocht vóór 4 maart 1999. De overgangsregeling vervalt bij doorverkoop door de koper-bewoner. Ook vervalt de overgangsregeling als de koper-bewoner de woning niet langer als hoofdverblijf heeft. Onder doorverkoop wordt in dit kader naast terugverkoop aan de vorige eigenaar verstaan elke andere verkoop. Bijvoorbeeld de rechtstreekse verkoop door de koper-bewoner waarbij de vorige eigenaar de nieuwe koper aanwijst of goedkeurt, waarbij eventueel ten aanzien van de woning geldende voorwaarden van (overeenkomstige) toepassing worden verklaard. Verkoop van de woning ná 4 maart 1999 heeft derhalve tot gevolg dat bij de nieuwe koper-bewoner de eigenwoningregeling alleen wordt toegepast indien de voorwaarden voldoen aan het in onderdeel 4 gegeven Kader voor toepassing van de eigenwoningregeling. Bestaande gevallen die voldoen aan de eisen die dit besluit stelt, komen zonder

meer in aanmerking voor de eigenwoningregeling, ook al zijn zij in het verleden door de Belastingdienst niet geaccepteerd.

#### 4. Kader voor toepassing van de eigenwoningregeling

Voor de toepassing van de eigenwoningregeling is van belang dat de woning is aan te merken als een eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001. Een van de eisen hiervoor is dat de waardeverandering van de woning de koper-bewoner grotendeels aangaat (de 50%-eis).

De hierna vermelde uitzonderingen bewerkstelligen dat de koper-bewoner belang heeft bij de woning voor toepassing van de eigenwoningregeling als aan de hierna vermelde voorwaarden wordt voldaan. In dat geval is naar mijn oordeel sprake van een eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001. Dit betekent dat de koper-bewoner het eigenwoningforfait moet aangeven en de renten en kosten van de (hypothecaire) geldlening die is aangegaan voor verwerving, onderhoud of verbetering van de woning daarop als aftrekbaarerenten in mindering kan brengen.

##### Toetsing vooraf

In het geval er ter zake van het belang bij de waardeontwikkeling voorwaarden van toepassing zijn, zoals in 4.1.1 en 4.1.2/4.1.3 alsmede 4.2, moeten deze voorwaarden expliciet en onvoorwaardelijk in de koopovereenkomst zijn neergelegd. Aan de hand daarvan wordt vooraf bepaald of de eigenwoningregeling wel of niet geldt. Indien uit de voorwaarden voortvloeit dat op enig moment het belang bij de positieve of negatieve waardeontwikkeling minder kan bedragen dan 50% mist de eigenwoningregeling toepassing ook als achteraf blijkt dat het belang van de koper-bewoner wel 50% of meer heeft bedragen.

#### 4.1. Voldoende economisch belang voor toepassing van eigenwoningregeling

##### 4.1.1. De 50%-eis

De eis dat er voldoende economisch belang moet bestaan voor toepassing van de eigenwoningregeling houdt in dat de koper bewoner op elk moment vanaf de aankoop van de woning een belang heeft van ten minste 50% bij de waardeontwikkeling van de woning, zowel positief als negatief. Een kleiner belang dan 50% bij de waardeontwikkeling leidt tot de conclusie dat geen sprake is van een eigen woning. Dit betekent dat elke positie waarin de koper/bewoner een belang heeft van 50% of meer mogelijk is. Er is een "bandbreedte" van 50% t/m 100%. Hierna volgen enige voorbeelden.

##### 4.1.1.1. De eigenwoningregeling geldt in de volgende situaties

- De koper-bewoner heeft een belang van 50% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de negatieve waardeontwikkeling.
- De koper-bewoner heeft een belang van 100% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de negatieve waardeontwikkeling.
- De koper-bewoner heeft een belang van 50% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 100% bij de negatieve waardeontwikkeling.
- De koper-bewoner krijgt bij doorverkoop in beginsel vergoed de waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop, gecorrigeerd met een inflatie-index, doch heeft minimaal een belang van 50% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij de negatieve waardeontwikkeling.

##### 4.1.1.2. In de volgende situaties geldt de eigenwoningregeling niet

- De koper-bewoner heeft een belang van 60% bij de positieve waardeontwikkeling en een belang van 40% bij de negatieve waardeontwikkeling (of omgekeerd).
- De koper-bewoner krijgt bij doorverkoop de op dat moment geldende waarde in het economische verkeer, doch niet meer dan de aankoopprijs gecorrigeerd met een inflatie-index.

De waardeontwikkeling is het verschil tussen de, door een makelaar of beëdigd taxateur vastgestelde, waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop van de woning en de waarde in het economische verkeer op het moment van doorverkoop van de woning. Onder waarde in het economische verkeer wordt

verstaan de waarde van de woning in onbewoonde staat, zonder rekening te houden met de eventuele voorwaarden als hiervoor bedoeld onder 2 Verkoop onder voorwaarden.

#### 4.1.2. Koperskorting

Indien de koper-bewoner de woning tegen een lagere prijs dan de waarde in het economische verkeer heeft aangekocht (hierna: de koperskorting) geldt het volgende. De koperskorting blijft buiten beschouwing bij de vaststelling van de hiervoor bedoelde waardeontwikkeling. De verkoper kan bedingen dat de koper-bewoner bij doorverkoop de koperskorting geheel of gedeeltelijk aan de verkoper vergoedt. Een dergelijk beding laat onverlet dat sprake is van een eigen woning indien overigens aan de voorwaarden van dit besluit is voldaan.

##### Voorbeeld

Een corporatie verkoopt een woning aan een huurder. De koper-bewoner heeft een belang van 50% bij de waardeontwikkeling. De woning heeft op het moment van aankoop een waarde in het economische verkeer van € 90.000 . De koper-bewoner koopt voor € 81.000 , zijnde 90% van de waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop. De koperskorting is (€ 90.000 - € 81.000 =) € 9.000.

Bij doorverkoop geldt het volgende:

Ligt de verkoopprijs boven € 90.000 dan moet de koperskorting altijd worden vergoed aan de corporatie. Ligt de verkoopprijs tussen € 81.000 en € 90.000 dan behoudt de koper-bewoner daarvan € 81.000 en is het meerdere voor de corporatie. De koperskorting wordt dus slechts voor een deel aan de corporatie vergoed. Ligt de verkoopprijs bij doorverkoop onder de € 81.000 dan hoeft de koperskorting niet te worden vergoed. De corporatie kan ook bepalen dat de koperskorting in deze situatie wel geheel of gedeeltelijk moet worden vergoed.

In dit voorbeeld is de eigenwoningregeling onverkort van toepassing.

#### 4.1.3. Koperskorting wordt niet vergoed

Indien is overeengekomen dat de korting bij doorverkoop niet wordt vergoed en de koper een belang heeft van tenminste 50% bij de waardeontwikkeling gerekend vanaf de aankoopprijs, is uiteraard eveneens voldaan aan de 50%-eis.

#### 4.2. Aflopend anti-speculatiebeding over maximaal 10 jaar, geen cumulatie met 50%-eis

In de praktijk worden met name door gemeenten voor gesubsidieerde sociale woningbouw anti-speculatiebedingen opgelegd. Indien de koper-bewoner ten gevolge van een anti-speculatiebeding in eerste aanleg een kleiner belang heeft dan 50% bij de waardeontwikkeling van zijn woning, kan de eigenwoningregeling toch worden toegepast mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

In maximaal 10 jaar na aankoop van de woning wordt het belang van de verkoper in gelijke delen afgebouwd. Uiterlijk 10 jaar na de aankoop van de woning heeft de koper-bewoner het volledige economisch belang bij zijn woning verkregen zodat de waardeontwikkeling hem vanaf dat moment voor 100% aangaat.

Indien het vorenbedoeld aflopend antispeculatiebeding waardoor de koper in eerste aanleg een kleiner belang heeft dan 50% bij de waardeontwikkeling cumuleert met voorwaarden als bedoeld onder 4.1.1 en 4.1.2/4.1.3 geldt de eigenwoningregeling niet.

De eigenwoningregeling geldt wel als wordt voldaan aan de voorwaarden van 4.1.1 en 4.1.2/ 4.1.3 dan wel als wordt voldaan aan de voorwaarden van 4.2. Maar de eigenwoningregeling geldt niet bij elke combinatie van 4.1.1 en 4.1.2/4.1.3 met een antispeculatiebeding waardoor de koper op enig moment een kleiner belang kan hebben dan 50% bij de waardeontwikkeling.

#### 5. De verkoper biedt een voordelige financiering aan

Aan mij zijn vragen voorgelegd over de fiscale behandeling van een verkoop waarbij de verkoper een voordelige financiering aanbiedt. Het betreft de volgende varianten.

##### 5.1. De koopsom wordt deels renteloos schuldig gebleven

Voorbeeld. De koper-bewoner koopt de woning tegen de waarde in het economische

verkeer van € 90.000. Gelet op zijn leencapaciteit kan hij € 67.500 financieren met een reguliere (hypothecaire) lening. De koper-bewoner leent dit bedrag en betaalt het aan de verkoper. Voor € 22.500 (het verschil tussen de koopprijs en de betaling aan de verkoper), wordt door de verkoper een aflossingsvrije renteloze lening verstrekt, die bij doorverkoop door betrokkene ineens moet worden afgelost. In dergelijke gevallen is de eigenwoningregeling onverkort van toepassing. De feitelijk betaalde rente is aftrekbaar. De renteloze lening heeft geen gevolgen voor de heffing van inkomstenbelasting.

5.2. De koper-bewoner kan tegen een lagere rente financieren

Voorbeeld. De koper-bewoner koopt de woning tegen de waarde in het economische verkeer van € 90.000. Gelet op zijn leencapaciteit kan hij daarvan € 67.500 (75%) financieren met een reguliere (hypothecaire)lening. Ten einde de koop mogelijk te maken biedt de verkoper de koper-bewoner een lening groot € 90.000, tegen 75% van de marktrente. In dergelijke gevallen is de eigenwoningregeling onverkort van toepassing. De feitelijk betaalde rente is aftrekbaar. De omstandigheid dat de koper-bewoner tegen een lagere rente kan financieren heeft geen gevolgen voor de heffing van inkomstenbelasting.

De beide posities 5.1 en 5.2 kunnen cumuleren met hetgeen onder 4.1.1 en 4.1.2/4.1.3 of 4.2 is vermeld.

6. Onderhoud van de woning

Als de verkoper voorwaarden stelt aan het onderhoud van de woning, het onderhoud binnenskamers niet meegerekend, heeft dat geen gevolgen voor de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling, mits uiteraard de kosten van het onderhoud voor rekening van de koper blijven.

7. Schuldenvrij vertrek

Het ontmoet voor de toepassing van de eigenwoningregeling geen bezwaar als de koper-bewoner van de verkoper de garantie krijgt dat hij bij verkoop in ieder geval schuldenvrij kan vertrekken. Deze garantie komt op het volgende neer. De verkoper garandeert dat bij doorverkoop de woning in ieder geval het bedrag van de lening(en) die de koper-bewoner is aangegaan ter verwerving van de woning, minus een maandelijkse vermindering zal opleveren. Deze vermindering is gelijk aan het bedrag van de aflossing, begrepen in de betaling van rente en aflossing van de lening(en) op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf, waarbij de lening(en) na 30 jaar geheel is (zijn) afgelost. Als rente voor de berekening wordt gehanteerd de nominale rente(s), die de geldgever en de geldnemer gedurende de looptijd daarvan voor de lening(en) zijn overeengekomen. Het ontmoet geen bezwaar indien de vermindering van het bedrag voor het eerst plaatsvindt met ingang van de dag die een jaar ligt na de datum van verstrekking van de lening(en). De vermindering mag worden gestopt indien de geldgever tot opeising van de geldlening is overgegaan. Het voorgaande kan worden gezien als een versoepeling van de 50%-eis. De mogelijkheid van schuldenvrij vertrek kan cumuleren met hetgeen is vermeld onder 4.1.1 en 4.1.2/4.1.3 of 4.2 alsmede met 5.1 en 5.2.

8. Ten slotte

Vragen kunnen schriftelijk worden voorgelegd aan Belastingdienst/Centrum voor Proces- en Productontwikkeling, p/a Kennisgroep Onroerende Zaken van de Belastingdienst.

De adresgegevens zijn:

De heer H. Franken  
Belastingdienst/Ondernemingen  
Postbus 9100  
7100 HA Winterswijk

9. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2002.

10. Vervallen besluit

Het besluit van 11 januari 2001, nr. CPP2000/3021M (VN2001/6.1) vervalt per 1 januari 2002.