FISCALE ASPECTEN VAN TUSSENVORMEN VAN KOOP EN HUUR VAN WONINGEN

EINDRAPPORT

Rotterdam, juli 1991

Onderzoekers:

dr. D.A. Albregtse
mevr. K.L.B. Cornelisse
drs. H. Wiekhart

VOORWOORD

In december 1990 ontving het Fiscaal-Economisch Instituut van de Erasmus Universiteit Rotterdam van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer, opdracht een fiscaal-economische analyse uit te voeren met betrekking tot een aantal tussenvormen van koop en huur van woningen. Daarbij moesten vier tussenvormen in de beschouwing worden betrokken, te weten groeiend eigendom, huurkoop van woningen, de corporatiekoopwoning en de verkoop van zogenaamde DKP-woningen. Het verslag van dit onderzoek ligt voor u.

Het resultaat van dit onderzoek zou onhaalbaar geweest zijn zonder de medewerking van de directie en staf van de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in Rotterdam, die ons inzage verstrekte in de stukken en de gevoerde correspondentie over de tussenvormen waarvan momenteel experimenten lopen. Vooral ook de directeur van de Stichting, drs. J.G.C.M. Schuyt, die bereid was het concept van dit rapport door te lezen en van nuttige kanttekeningen te voorzien, zijn we veel dank verschuldigd. Verder veel dank voor de door VROM samengestelde begeleidingscommissie, bestaande uit mevr. drs. N. ten Broecke, drs. J.H. Mersmann en dhr. P.C.A. Wessels, die de diverse voortgangsrapporten van kritisch commentaar voorzag en ons bekend maakte met ontbrekende actuele informatie op het gebied van de volkshuisvesting. In het eindstadium hebben wij het concept voorgelegd aan een aantal deskundigen buiten de kring van de onderzoekers. Het betrof drs. J.C. de Zeeuw, werkzaam als belastingadviseur bij Bakker en Versteegh, lid van de TRN-groep in Maastricht, drs. P. Kavelaars, hoofd van het wetenschappelijk bureau van Begheyn en Sneep Melse, lid van de TRN-groep in Breda, tevens medewerker van het Fiscaal-Economisch Instituut en mevr. mr. A.P. van Rijn, lid van de vakgroep Openbare financiën en Belastingrecht van de Economische Faculteit van de Erasmus Universiteit Rotterdam. We danken alle genoemde deskundigen voor hun kritisch en nuttig commentaar.

Mevr. M. Sjerp-Van Velzen heeft de lay-out van dit eindrapport voortreffelijk verzorgd en ertoe bijgedragen dat dit rapport daardoor beter toegankelijk werd. Daarvoor komt haar alle lof toe. Tenslotte danken wij prof. dr. L.G.M. Stevens, voorzitter van de vakgroep waar wij deel van uitmaken, lid van de directie van het Fiscaal-Economisch Instituut en supervisor van dit onderzoek. Hij legde voor ons de kontakten, waardoor dit onderzoek mogelijk werd en gaf ons alle steun en medewerking bij de uitvoering en afronding van dit onderzoek.

de onderzoekers:

dr. D.A. Albregtse
mevr. K.L.B. Cornelisse
drs. H. Wiekhart

INHOUDSOPGAVE

blz.

Samenvatting, conclusies en beleidsaanbevelingen 1

1. Inleiding 9
1.1. Studieopdracht en probleemstelling 10
1.2. Verdere opbouw 11

2. Algemene kenmerken van de koop- en huursector 13
2.1. De koopsector 13
2.1.1. Niet-fiscale regulering 13
2.1.2. Niet-fiscale instrumenten ter bevordering van het eigenwoningbezit 13
2.1.3. De fiscale behandeling van koopwoningen 15
2.2. De huursector 20
2.2.1. Regulering 20
2.2.2. Objectsubsidiëring 21
2.2.3. Subjectsubsidiëring: de individuele huursubsidie 21
2.2.4. De fiscale behandeling van huurders 22
2.3. Het beleid ten aanzien van tussenvormen 22

3. De tussenvormen civielrechtelijk bezien 25
3.1. Algemeen 25
3.2. Groeiend eigendom 25
3.3. Huurkoop van woningen 27
3.4. De corporatiekoopwoning 28
3.5. Verkoop van DKP-woningen 29
3.6. De toepasbaarheid van huurbeschermingsregels en het huurprijzenregime met betrekking tot de tussenvormen 30

4. De fiscale behandeling van de tussenvormen 31
4.1. Aspecten van belang bij de fiscale evaluatie van tussenvormen in het algemeen 31
4.1.1. Eigen woning: een bron van inkomen? 31
4.1.2. Rente of huur 35
4.1.3. Overdrachtsbelasting of BTW. 36
4.1.4. De belastingplicht van woningcorporaties/verenigingen/ stichtingen. 38
4.2. De fiscale aspecten bij groeiend eigendom 42
4.2.1. Bij het aangaan van het contract 42
4.2.2. Tijdens de bewoonperiode 45
4.2.3. Bij beëindiging van het contract 47
4.2.4. Beoordeling lopende experimenten 48
4.3. Fiscale aspecten van huurkoop woningen 48
4.3.1. Bij het aangaan van het contract 48
4.3.2. Tijdens de bewoonperiode 49

4.3.3. Bij beëindiging van het contract 50
4.3.4. Beoordeling huurkoopexperiment: Land van Pepijn 50
4.4. Fiscale aspecten met betrekking tot de corporatiekoopwoning 52
4.4.1. Bij het aangaan van het contract 52
4.4.2. Tijdens de bewoonperiode 52
4.4.3. Bij beëindiging van het contract 53
4.4.4. Het experiment van de woningcorporatie Samenwerkende Woningcorporaties Utrecht 53
4.4.5. Het experiment met de corporatiekoopwoning zonder vermogensrisico voor de bewoner 54
4.5. Fiscale aspecten met betrekking tot de verkoop van DKP-woningen 55
4.5.1. Fiscale aspecten van belang voor de bewoner 55
4.5.2. Fiscale aspecten van belang voor de verkoper-woningcorporatie 56

5. Tussenvormen en woonlasten 57
5.1. Algemeen 57
5.2. Rekenmodellen 57
5.3. Veronderstellingen 59
5.4. Tabellen netto woonlasten 61
5.5. Conclusies met betrekking tot de woonlastenanalyse 70

SAMENVATTING, CONCLUSIES EN BELEIDSAANBEVELINGEN

Samenvatting

In dit rapport wordt verslag gedaan van een fiscaal-economische analyse van tussenvormen van koop en huur van woningen. De koopsector enerzijds en de huursector anderzijds worden beleidsmatig zeer verschillend benaderd. De koopsector kenmerkt zich door relatief weinig regelgeving en een in beginsel vrije prijsvorming. De huursector, met name de sociale component daarvan, kenmerkt zich juist door een uitgebreide regelgeving van huurbescherming en door een geleide prijsvorming. Tussenvormen van koop en huur van woningen nemen een middenpositie in. Ze beogen enerzijds de bewoner de fiscale voordelen te geven van het eigen-woningbezit, met name de mogelijkheid van integrale rente-aftrek, terwijl zij anderzijds bescherming verlenen aan de bewoner die hij ook als huurder genoot of zou genieten. Doelstelling van het bevorderen van tussenvormen is op termijn het eigen-woningbezit onder lagere inkomensgroepen te bevorderen. Het zal duidelijk zijn dat de tussenvormen een tweeslachtig karakter hebben en dat niet bij voorbaat duidelijk is welk fiscaal regime van toepassing is. De koopsector en de huursector vertonen immers ieder een geheel eigen fiscaal regime. In hoofdstuk 2 wordt daarop ingegaan. Voor de fiscaliteit zijn de feiten van grote betekenis. Vandaar dat wij in hoofdstuk 3 de belangrijkste civielrechtelijke aspecten van de tussenvormen op een rijtje hebben gezet. Voor wat de fiscale behandeling van de tussenvormen betreft lijken ons vier aspecten van bijzonder belang:

- Is er bij de tussenvorm sprake van nieuwe of bestaande woningen? Dit kan met name van belang zijn voor het al dan niet verschuldigd zijn van BTW of overdrachtsbelasting. Vooral de omstandigheid dat bij de overdracht van de economische eigendom BTW verschuldigd kan zijn, terwijl overdrachtsbelasting pas verschuldigd is bij de overdracht van de juridische eigendom, is een belangrijk gegeven. Ook het tariefsverschil tussen beide belastingen kan voor de keuze van belang zijn.

- De kwalificatie van de woning als bron voor de inkomstenbelasting. Wordt de woning waarin de bewoner woont gekwalificeerd als een bron van inkomen dan moet de economische huurwaarde of het zogenaamde huurwaardeforfait van art. 42a Wet inkomstenbelasting 1964 bij het inkomen worden opgeteld. Daarentegen geldt dan de rente, die wordt betaald in verband met de financiering van de woning als integraal aftrekbare post; ze behoort tot de kosten van verwerving. De woning wordt in het algemeen als inkomensbron gekwalificeerd als de bewoner het vermogensrisico met betrekking tot de woning loopt. Die integrale aftrekmogelijkheid komt in gevaar als de woning niet als een bron van inkomen in fiscale zin kan worden gezien. In dat geval is aftrek van de rente slechts mogelijk als persoonlijke verplichting. Als voorwaarde geldt dat er geen sprake is van een huuranaloge situatie (zie hierna).

- De kwalificatie van de vergoeding die de bewoner van de woning betaalt. Betreft het een vergoeding voor het ter beschikking stellen van woongenot, dan is sprake van (niet-aftrekbare) huur. Betreft het een vergoeding voor ter beschikking

gesteld vreemd vermogen, dan is sprake van rente. In het laatste geval is sprake van aftrekbare rente, hetzij als verwervingskosten (bij aanwezigheid van een bron), hetzij als persoonlijke verplichting (bij afwezigheid van een bron). Bij de beoordeling of sprake is van aftrekbare rente of niet aftrekbare huur is, de economische realiteit van groot belang (niet het juridische etiket!). Van belang is wie de kosten en de lasten van de woning draagt en voor wiens rekening het vermogensrisico komt. Als de bewoner de kosten, de lasten en het risico draagt is sprake van rente. In het andere geval is sprake van huur. Het is echter niet altijd even duidelijk wat de economische realiteit is. In sommige gevallen kunnen de kosten en lasten en het vermogensrisico over de partijen verdeeld zijn.

- De belastingplicht van degene die de woning verkoopt. Betreft het een non-profit woningcorporatie dan zal in het algemeen de behaalde winst vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting. Betreft het een commerciële instelling dan kan in een aantal gevallen een beroep worden gedaan op bestaande faciliteiten in de belastingwetgeving waardoor ook dan de winst op de verkoop van woningen belastingvrij is. De "Brede Herwaardering" kan hier verandering in brengen. Van belang is verder het in concurrentie treden van de woningcorporaties met particuliere huizenverkopers, waardoor maatschappelijke druk kan ontstaan de fiscale faciliteiten, die woningcorporaties hebben, af te schaffen. Aangezien tussenvormen vooralsnog een zaak is van woningcorporaties, hebben wij ons daar bij de uitwerking van de problematiek op gericht. Wat betreft de omzetbelastingproblematiek waarmee men bij tussenvormen kan worden geconfronteerd, bestaat geen absolute duidelijkheid over de positie van woningcorporaties. Traditioneel worden woningcorporaties gezien als verhuurders en beheerders. Hierbij past een vrijstellingstatus. Voorzover de woningcorporaties overgaan tot verkoop van (nieuwe) woningen lijkt ons echter de belaste status van toepassing.

Tenslotte hebben wij van de onderzochte tussenvormen en de traditionele koop- en huurwoningen de woonlasten op een rij gezet. Daarbij zijn we uitgegaan van een woning met een waarde in het economisch verkeer van f.130.000.

Conclusies

De belangrijkste conclusie die we uit deze studie kunnen trekken is, dat er een aantal onzekerheden bestaat met betrekking tot het fiscale regime voor de verschillende tussenvormen. Voor een deel zijn die gelegen in de fiscaliteit zelve. Zo roept de toepassing van het huurwaardeforfait vragen op die niet eenduidig beantwoord kunnen worden. Vooral ook de interpretatie van art. 42a, vijfde lid, Wet inkomstenbelasting 1964 roept vragen op. De grens tussen huur, een vergoeding voor woongenot, en rente, een vergoeding voor ter beschikking gesteld vermogen, is vaag en zal van situatie tot situatie anders getrokken moeten worden. Voor een ander deel liggen de onzekerheden in de aard van de tussenvormen. Hierbij gaat het om constructies, die kenmerken vertonen van woningen in de (sociale) huur- en in de koopsector, met ieder hun eigen fiscaal regime.

De terughoudendheid van de zijde van de fiscus om te komen met algemene oplossingen lijkt ons verklaarbaar, gezien de ondoorzichtigheid van de constructies die bij de tussenvormen in het geding kunnen zijn. Vanuit beleidsperspectief kan mogelijke stimulering met fiscale begeleiding van tussenvormen gewenst worden geacht. Het lijkt ons zinvol eventuele afspraken over de fiscale behandeling vooraf op ministerieel niveau te maken. Hierbij moet met name aandacht worden besteed aan de BTW/overdrachtsbelastingproblematiek, het bronkarakter van de woning en de aftrekbaarheid van de rente.

Het fiscale voordeel verbonden aan het eigen-woningbezit, met name de integrale rente-aftrek, hangt nauw samen met het al dan niet hebben van een eigen woning als bron van inkomen. Het dragen van het vermogensrisico over de woning door de bewoner bestempelt die woning tot diens bron van inkomsten. Bij constructies waarbij de verschuldigde rente geheel of ten dele bij de hoofdsom worden geschreven, komt de integrale rente-aftrek in gevaar. Het karakter van de woning (bron of niet) is dan irrelevant.

Bij de creatie van tussenvormen dient in de beschouwing te worden betrokken of daarbij nieuwe of bestaande woningen worden ingezet. Hierbij moet met name aandacht worden geschonken aan de BTW- en overdrachtsbelastingconsequenties.

Een belangrijk aspect dat aandacht verdient, is voorts de belastingplicht van woningcorporaties en andere woningbeheerders, zowel in de sfeer van de inkomsten- en vennootschapsbelasting, als in de sfeer van de omzetbelasting. Met name als de verkoop van huurwoningen al dan niet in het kader van tussenvormen wordt geïntensiveerd.

Uit de analyse van de woonlasten blijkt dat van de tussenvormen onder de door ons gekozen veronderstellingen het groeiend eigendom de goedkoopste woonvorm is (totale netto woonlasten over 30 jaar circa f.435.000). Bezien over 30 jaar is huurkoop weliswaar voordeliger (totale netto woonlasten circa f.385.600), doch daarbij moet bedacht worden dat de financierlasten in de door ons onderzochte variant 20 jaar langer doorlopen dan bij de andere koopvarianten. Over 50 jaar bezien zijn de gemiddelde netto woonlasten bij huurkoop f.13.526 en bij groeiend eigendom f.10.760. Huren met aanspraak op IHS is nog voordeliger dan de goedkoopste koop- of tussenvorm, maar alleen wanneer de verwachte toekomstige woonperiode korter is dan 35-40 jaar. Wanneer geen recht op IHS bestaat dan hangt de aantrekkelijkheid van de huurvorm af van de jaarlijkse huurverhoging in relatie tot de beschouwde woonperiode. Zo is bij 4,5% huurverhoging de huurvorm na 25 jaar onvoordeliger dan de koopvorm. Bij 3% huurverhoging ligt het omslagpunt na 35 jaar.

In onderstaand schema is per geanalyseerde tussenvorm een overzicht gegeven van de voornaamste conclusies met betrekking tot de fiscale behandeling ervan. In de schema's zijn de meest pleitbare standpunten opgenomen. Voor meer details zie hoofdstuk 4.

GROEIEND EIGENDOM

BTW/overdrachtsbelasting	Ingeval van nieuwe woningen is BTW verschuldigd over de koopsom van het verworven eigendomsaandeel (groeiend eigendom is geen huurkoop) of over de waarde van de totale woning (groeiend eigendom is huurkoop). Voorzover BTW betaald is, is geen overdrachtsbelasting meer verschuldigd bij de latere overgang van het juridisch eigendom. Ingeval van bestaande woningen is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de verwerving van het juridische eigendom door de groeiend eigenaar.
Huurwaardeforfait	In beginsel toepasbaar als vermogensrisico voor rekening van de groeiend eigenaar komt en wel naar rato van zijn eigendomsaandeel (aanvankelijk veelal 50%).
Rente-aftrek	Indien de groeiend eigenaar vermogensrisico draagt is rente aftrekbaar als verwervingskosten, anders als persoonlijke verplichting, tenzij rente moet worden aangemerkt als huur. In dat laatste geval is niets aftrekbaar.
Vermogensbelasting	Leveringsverplichting minus contante waarde restschuld. De leveringsverplichting moet daarbij gesteld worden op 60% van de waarde van de woning in onbewoonde staat.
Gemeentelijke belastingen/ milieuheffingen ed.	Onroerend goedbelasting: gebruikersdeel ten laste van bewoner naar rato van economisch-eigendomsdeel. Eigenarendeel ten laste van juridisch eigenaar. De juridisch eigenaar zal het eigendomsdeel omslaan over de economische eigenaren. Milieuheffingen meestal ten laste van bewoner-gebruiker; waterschapsomslagen ten laste van juridische eigenaar.

HUURKOOP

BTW/overdrachtsbelasting	Bij nieuwe woningen is de bewoner BTW verschuldigd over de verkoopwaarde van de totale woning. Bij de latere overgang van het juridische eigendom is geen overdrachtsbelasting meer verschuldigd. Bij bestaande woningen is overdrachtsbelasting verschuldigd bij overgang van het juridisch eigendom.

Huurwaardeforfait	Huurwaardeforfait m.b.t. gehele woning behoort tot het inkomen van de huurkoper, mits hij vermogensrisico draagt (dat niet geheel of voor een groot gedeelte wordt afgedekt).
Rente-aftrek	In beginsel integrale aftrek van de in de huurkooptermijnen begrepen rente als verwervingskosten of als persoonlijke verplichting. Bij langere looptijd aanname huuranaloge situatie aannemelijk te maken. Gevolg daarvan: geen rente-aftrek.
Vermogensbelasting	Als bij groeiend eigendom.
Gemeentelijke belastingen/ milieuheffingen ed.	Als bij groeiend eigendom.

CORPORATIEKOOPWONING

BTW/overdrachtsbelasting	Ingeval van nieuwe woningen BTW verschuldigd; in geval van bestaande woningen overdrachtsbelasting verschuldigd. Omdat zowel het juridische als het economische eigendom op hetzelfde moment overgaat geen verschil in heffingsmoment.
Huurwaardeforfait	Huurwaardeforfait is in beginsel van toepassing tenzij vermogensrisico geheel of voor een groot deel is afgedekt.
Rente-aftrek	Rente is integraal aftrekbaar, of als verwervingskosten, of als persoonlijk verplichting. Financieringsconstructie kan huuranaloge situatie doen ontstaan. In dat geval is geen rente-aftrek mogelijk.
Vermogensbelasting	Vermogensbelasting over 60% van de waarde van de woning. Hypotheekschuld komt geheel in mindering.
Gemeentelijke belastingen/ milieuheffingen ed.	Zowel eigenaarsdeel als gebruikersdeel ten laste van bewoner. Milieulasten en waterschapsomslagen komen eveneens ten laste van bewoner.

VERKOOP VAN DKP-WONINGEN

Bij verkoop van DKP-woningen zijn de fiscale aspecten, van belang voor de bewoner, afhankelijk van de status die de woningen nà de verkoop krijgen. Van BTW-heffing zal

meestal geen sprake zijn. Overdrachtsbelasting wordt geheven over de koopsom, die boven de waarde in het economisch verkeer kan zijn gelegen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de verkoop van DKP-woningen bij het experiment in Spijkenisse. Het toe te passen huurwaardeforfait is wel gekoppeld aan de waarde in het economische verkeer en niet aan de koopsom.

Van belang zijn voorts eventuele fiscale aspecten verbonden aan de subsidiëring van verkoop van DKP-woningen voor de verkoper.

De in dit schema weergegeven conclusies gelden voor de tussenvormen in het algemeen. De tussenvormen in de experimenten wijken op detailpunten af van het algemene stramien. De beoordeling van die afwijkingen kan voor de fiscale beoordeling van groot belang zijn. Algemene conclusies zijn niet te trekken (zie 4.2.4., 4.3.4., 4.4.4., 4.4.5. en 4.5.).

Beleidsaanbevelingen

1. Bij de tussenvormen speelt het verkrijgen van het voordeel van de integrale rente-aftrek door de bewoner een cruciale rol. Deze rente-aftrek is het meest gegarandeerd als de woning een bronkarakter draagt. Dit is het geval als de bewoner vooral ook feitelijk het vermogensrisico met betrekking tot de woning draagt. Bij de opzet van tussenvormen dient hiermee rekening mee te worden gehouden. Het vermogensrisico kan wel worden ingeperkt door te kiezen voor een verzekeringsconstructie. Hierbij betaalt de bewoner een koopsom of periodieke premie ter indekking van het vermogensrisico. Vergelijk de borg, die betaald wordt ingeval van groeiend eigendom. Speciale aandacht verdienen constructies waarbij sprake is van bij de hoofdsom te schrijven rente, zij dienen in ieder geval ter beoordeling van de vraag of recht bestaat op integrale rente te worden voorgelegd aan de staatssecretaris van Financiën (zie resolutie van 3 mei 1988, nr. DB 88/2857 BNB 1988/186).

2. Het is in verband met de heffing van BTW en overdrachtsbelasting van belang of bij de tussenvormen nieuwe dan wel bestaande woningen worden betrokken. Hieraan moet bij de creatie ervan de nodige aandacht te worden besteed.

3. Het is aanbevelenswaardig de fiscale problemen bij tussenvormen voor ieder tussenvorm apart op ministerieel niveau te regelen. Het streven naar structurele oplossingen via bijvoorbeeld wetgeving lijkt ons niet zinnig. Ten eerste zou dit ten aanzien van bepaalde constructies misbruik in de hand werken. Ten tweede zou dit de flexibiliteit in het volkshuisvestingsbeleid en de fiscale behandeling ten aanzien van tussenvormen frustreren.

4. Er bestaat onduidelijkheid over de opvattingen van het Ministerie van Financiën ten aanzien van:
   - toepassing van het huurwaardeforfait en met name de betekenis van art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964 hiervoor in het geval de woningcorporatie mede-eigenaar is. Art. 42a, lid 5 impliceert namelijk dat het huurwaardeforfait ook van toepassing is voor één of meer belastingplichtigen waarvan er één weliswaar geen inwoner van de woning is, doch voor wie de woning wel een bron van inkomen is. De vraag kan echter worden gesteld of de woningcorporatie een belastingplichtige is in de zin van deze bepaling;
   - de omzetbelastingplicht van woningcorporaties;
   - het karakter van groeiend eigendom: huurkoop of niet; ook de fiscale etikettering van (finance) lease is van belang; hierover bestaat momenteel geen duidelijkheid;

   Het is mede in het belang van het verkrijgen van voldoende garanties is over de fiscale behandeling van tussenvormen hierover zekerheid te verkrijgen bij het Ministerie van Financiën.

5. Het voorstel in het kader van de tussenbalansoperatie om de aftrekmogelijkheid van rente als persoonlijke verplichting te schrappen of te beperken kan van groot belang zijn voor de tussenvormen.

1. INLEIDING

De woningmarkt valt uiteen in twee delen: een koopmarkt en een huurmarkt. Ongeveer 45% van de Nederlanders woont momenteel in een koopwoning; de rest in een huurwoning. Beide deelmarkten zijn qua regelgeving en overheidsbeleid strikt gescheiden. De koopmarkt kenmerkt zich door weinig regelgeving en een vrije marktvorming. Dit in tegenstelling tot de huurdersmarkt, die zich - afgezien van de vrije sector - kenmerkt door een systeem van geleide prijsvorming. Daarnaast loopt de eigenaar-bewoner een aantal risico's, die de huurder in beginsel niet loopt, te weten:

- het renterisico. Ook dit betreft een risico, dat samenhangt met de financiering van de woning met vreemd vermogen. Rentestijgingen kunnen leiden tot onverwacht hoge woonlasten. De gekozen financierings-/hypotheekvorm bepaalt de invloed op de omvang van het renterisico.
- het vermogensrisico. Dit is het risico in verband met de onbekende waardeontwikkeling op de onroerend-goedmarkt. De prijzen van woningen kunnen stijgen, maar ook dalen. Met name een vermogensverlies kan de verhuismobiliteit van de bewoner negatief beïnvloeden, doordat de hoogte van de lening niet (automatisch) meebeweegt met de waarde van de woning.
- het onderhoudsrisico. De onderhoudskosten, waaronder eventuele kosten in verband met achterstallig onderhoud, komen ten laste van de eigenaar-bewoner.
- het inkomensrisico. De inkomensontwikkeling van de eigenaar-bewoner is onzeker. Door inkomensterugval in verband met bijvoorbeeld werkloosheid, of een stijging van de vaste lasten excl. woonlasten na bijvoorbeeld echtscheiding, kan de rente en aflossing van de hypotheek op de woning in gevaar komen. In geval van ernstige liquiditeitsproblemen zal de bewoner zijn huis zo snel mogelijk moeten verkopen, vaak dan ook nog tegen een relatief lage prijs.[1]

Eén van de hoofddoelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid is het stimuleren van het eigen-woningbezit. Daartoe wordt een aantal instrumenten ingezet, te weten:
- object- en subjectsubsidies;
- gemeentelijke garantieverlening;
- integrale rente-aftrek.[2]

De huurmarkt, met name de sociale sector daarvan, kenmerkt zich door een vergaande mate van regulering. De huurder wordt beschermd en de huurprijs wordt zowel qua niveau als qua ontwikkeling beheerst. Degene die een gezien zijn inkomen te dure huurwoning bewoont of betrekt, ontvangt individuele huursubsidie mits hij binnen de

---

1. Ook een huurder kan door een tegenvallende inkomensontwikkeling gedwongen worden te verhuizen, omdat hij de huur niet meer kan betalen. In de huursector is er dan echter in vele gevallen het vangnet van de individuele huursubsidie.

2. De renteaftrek is op gezette tijden onderwerp van politieke discussie. Wij gaan hier voorbij aan de vraag of de renteaftrek een instrumentele doelstelling heeft dan wel voortvloeit uit het draagkrachtbeginsel. Aangenomen mag worden dat de mogelijkheid van (integrale) renteaftrek het eigen-woningbezit bevordert.

normen van de Wet individuele huursubsidie valt.[3] Het huurbeleid maakt behalve van het volkshuisvestingsbeleid, mede deel uit van het sociaal-economisch beleid.

Eigen-woningbezit wordt t.o.v. huren gestimuleerd. Doorstroming van de huur- naar de koopsector wordt in het algemeen wenselijk geacht. Factoren, die doorstroming naar de eigen woningsector afremmen, zijn de financiële risico's waarmee eigen-woningbezitters worden geconfronteerd. Daarentegen maakt de rente-aftrek de doorstroming juist aantrekkelijk.[4]
De wens om huurders mee te laten profiteren van de voordelen van een eigen woning, zoals rente-aftrek en premiëring (daarmede het eigen-woningbezit met name onder lagere-inkomensgroepen bevorderend) en hen daarnaast een zekere bescherming voor financiële risico's te blijven bieden, waaraan ze als huurders gewend zijn, heeft ertoe geleid dat men naar tussenvormen is gaan zoeken. Inmiddels is een aantal experimenten in gang gezet met betrekking tot dergelijke tussenvormen. Voorbeelden zijn de groeiend eigendomprojecten in Zoetermeer en Almere, het huurkoopproject in Echt en het corporatiekoopwoning-project in Utrecht. Voorts bestaan plannen voor meer experimenten. Daarmee wordt de strikte scheiding tussen koop- en huursector doorbroken.

1.1. *Studieopdracht en probleemstelling*

De koopsector en huursector kenmerken zich door een verschillend fiscaal regime. In 2.1.3. en 2.2.4 wordt daaraan aandacht besteed. Door tussenvormen te creëren ontstaat echter verwarring. De vraag is dan welk fiscaal regime van toepassing is. Voorts komt de vraag op of er behoefte is aan een eigen fiscaal regime voor (elk van) de tussenvormen? Hoe moeten de experimenten functioneren als onzekerheid over het fiscaal regime bestaat? Moeizaam overleg met belastinginspecties, -directies en tenslotte het Ministerie van Financiën is bij iedere variant kennelijk onvermijdelijk om voor de (aspirant-) bewoners enige zekerheid over de fiscale consequenties te verkrijgen.

Eén en ander heeft ertoe geleid dat het Ministerie van VROM, Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, aan het Fiscaal-Economische Instituut van de Erasmus Universiteit Rotterdam de opdracht heeft verstrekt een fiscaal-economische analyse uit te voeren met betrekking tot tussenvormen van koop en huur van woningen om daarmee helderheid te scheppen in de fiscale behandeling van de tussenvormen. Daarbij is gevraagd het onderzoek vooral toe te spitsen op een viertal tussenvormen waarvan momenteel experimenten lopen, te weten de huurkoop van wo-

3. De filosofie is dat een ieder moet kunnen wonen, financieel gezien althans. Dat de huursubsidie niet beperkt wordt tot die situaties waarin iemand genoodzaakt is een gezien zijn inkomen te dure woning te betrekken of te bewonen, is een uitvoeringstechnisch probleem.

4. Dat betreft o.m. de hiervoor genoemde risico's. In dit verband verwijzen wij ook naar "Bouwsparen en eigen woningbezit. Een verkennend literatuurrapport", hoofdstuk 2. In: Bouwsparen, onderdeel deelrapporten (1990).

ningen, de groeiend eigendom, de corporatiekoopwoning en de verkoop van zogenaamde DKP-woningen.[5]

Hoewel de lopende experimenten met betrekking tot de eerste drie genoemde tussenvormen alle worden uitgevoerd met **nieuwe** woningen, is dat niet noodzakelijk. De experimenten zouden even goed met bestaande woningen kunnen worden uitgevoerd. Vanuit fiscaal oogpunt kan het verschil tussen nieuwe en bestaande woningen echter wel relevant zijn. Het laatstgenoemde experiment, de verkoop van DKP-woningen, heeft betrekking op **bestaande** woningen. De verkoop van DKP-woningen neemt als tussenvorm een bijzondere positie in; van een eigenlijke tussenvorm is geen sprake. Verkoop van DKP-woningen leidt er in beginsel toe dat de koper eigenaar-bewoner in traditionele zin wordt of zelfs verhuurder van de woning kan worden. Uiteraard kan de verkoop van DKP-woningen wel worden gestimuleerd binnen het kader van een tussenvorm in eigenlijke zin, zoals het geval is bij een experiment van een woningbouwvereniging in Spijkenisse. Hierbij wordt de verkoop van DKP-woningen geplaatst in het kader van een groeiend-eigendomconstructie. Aan de verkoop van DKP-woningen als zodanig zijn voor de toekomstige bewoner geen afwijkende fiscale aspecten verbonden. Bij de verkoop van DKP-woningen en eventuele subsidiëring daarvan is alleen de fiscale positie van de verkoper van belang.

In dit onderzoek staat het fiscale beleid ten aanzien van tussenvormen centraal. Dat fiscale beleid kan men op twee manieren benaderen. Ten eerste vanuit de tussenvormen en de onderdelen daarvan zelf. Nagegaan kan worden welke fiscale behandeling passend is gegeven de bestaande wetgeving en jurisprudentie. Deze benadering zou de positivistische, meer beschrijvende benadering kunnen worden genoemd. Ten tweede kan gekozen worden voor een beleidsmatige en normatieve benadering. Hierbij staat het beleid voorop. In hoeverre wil men bepaalde tussenvormen stimuleren? Komt dat het eigen-woningbezit wel echt ten goede? Wat is de plaats van het fiscale beleid in het totale beleid? In hoeverre is fiscale stimulering van tussenvormen ten opzichte van huur- en koopsector gewenst? En is die fiscale stimulering wel passend gezien het eerder gevoerde subsidiebeleid ten aanzien van de bij de tussenvormen betrokken woningen? Wij kiezen in dit rapport voor de eerstgenoemde benadering, aangezien deze het meest beantwoordt aan de doelstelling van ons onderzoek.

1.2. *Verdere opbouw*

In hoofdstuk 2 geven we allereerst een globaal overzicht van de kenmerken van de koop- en de huursector. De voornaamste wettelijke en financiële regelingen waarmee men binnen die sectoren geconfronteerd wordt, worden op een rij gezet. In grote lijnen wordt voorts aandacht besteed aan het fiscale regime van zowel de koop- als de huursector. Tenslotte wordt stilgestaan bij de betekenis van één en ander voor de tussenvormen.

5. DKP staat voor dynamische kostprijs. Het gaat om de verkoop van huurwoningen, die onder het regime van de dynamische-kostprijshuurberekening werden gebouwd.

De civielrechtelijke aspecten van de verschillende door ons te analyseren tussenvormen van koop en huur van woningen worden in hoofdstuk 3 behandeld.

In hoofdstuk 4 volgen de fiscaal-juridische beschrijving en analyse. Stilgestaan wordt bij de voornaamste aspecten, die bij de fiscale evaluatie van tussenvormen een rol spelen; te weten het begrip eigen woning, de toepassing van het huurwaardeforfait, de voorwaarden voor rente-aftrek, de BTW- en overdrachtsbelastingplicht en de belastingplicht van woningcorporaties. Ook de fiscale aspecten bij de koop, bij de ingebruikname en bewoning, bij de verkoop of bij andere vormen van vervreemding van woningen bij tussenvormen komen hier bod.

In het vijfde hoofdstuk wordt ingegaan op de betekenis van de fiscale behandeling van de door ons in de analyse betrokken tussenvormen voor de woonlasten.

2. ALGEMENE KENMERKEN VAN KOOP- EN HUURSECTOR

2.1. *De koopsector*

2.1.1. Niet-fiscale regulering

De koopsector kenmerkt zich door een beperkte regulering. De markt van koopwoningen is in beginsel een vrije markt. De prijs van koopwoningen wordt bepaald door vraag en aanbod. Belangrijke factoren die hierop van invloed zijn, zijn de rente-ontwikkeling en de ontwikkeling in de bouwkosten (met name van belang bij nieuwbouwwoningen).

De vrije-marktwerking wordt echter verstoord door (a) de werking van de verkoopregulerende bedingen, (b) de eisen die gemeenten stellen in het kader van de woonruimteverdeling bij het verlenen van een woonvergunning, (c) het bouwvergunningenbeleid, (d) het gereguleerde aanbod van gesubsidieerde nieuwbouwwoningen in zowel de koop- als de huursector en (e) de op de bevordering van het eigen-woningbezit gerichte maatregelen. Ook het fiscaal regime heeft waarschijnlijk invloed op de marktwerking. (zie hierover echter 2.1.3.). Ook transactiekosten zoals notariskosten en makelaarprovisies beïnvloeden de marktregeling. Deze vloeien echter maar ten dele voort uit regulering.

2.1.2. Niet-fiscale instrumenten ter bevordering van het eigen-woningbezit

De gemeentegarantie
Op grond van art. 63 van de Woningwet kunnen gemeenten garanties verstrekken aan kopers van eigen woningen ter zake van rente en aflossing van hypothecaire leningen. Onder bepaalde voorwaarden neemt de Rijksoverheid voor 50% deel in de verliezen die de gemeente in verband met de garantieverlening lijdt (art. 67 Woningwet). Veelal zijn geldgevers zonder gemeentegarantie slechts bereid 70% van de executiewaarde van de woning te financieren. De garantieverlening strekt zich uit tot 100% van de te financieren koopsom inclusief bijkomende kosten; gemeentegarantie wordt verleend bij de koop van woningen met een koopsom van niet meer dan *f*.250.000.[6] De waarde van een eerder bewoonde woning moet in verband hiermee worden getaxeerd door een onafhankelijke makelaar o.g.

Hoewel het instrument in beginsel bedoeld is om de participatie van lagere inkomensgroepen aan het eigen-woningbezit te bevorderen, blijkt het instrument in de praktijk niet zo uit te werken. Er is geen maximum gesteld aan het inkomen van de koper om voor de gemeentegarantie in aanmerking te komen. Wel moeten de gemeenten advies inwinnen bij de Bemiddelende Organen[7], alvorens zij een gemeentegarantie (met Rijksdeelneming) mogen verlenen. De Bemiddelende Organen hanteren hun eigen toetsings-

---

6. Het onderscheid tussen nieuwe en bestaande woningen is op dit punt per 1 januari 1991 vervallen.

7. Een door het Rijk aangewezen adviesorgaan.

criteria. Die toetsingscriteria hebben onder meer betrekking op de relatie (minimum) inkomen-rentestand-hoogte hypotheekbedrag. In hun advies zullen de Bemiddelende Organen ook andere schulden en verplichtingen van de geldvrager in de beschouwing betrekken.[8] Uit een studie van de werkgroep evaluatie gemeentegarantie met rijksdeelneming uit september 1990 komt onder meer naar voren dat zowel kopers met betrekkelijk lage inkomens alsook kopers met betrekkelijk hoge inkomens gebruik maken van het instrument van garantieverlening.[9]

Objectsubsidiëring[10]: de premiekoopregeling

Op grond van de beschikking geldelijke steun eigen woningen 1984 kunnen kopers/eigenaar-bewoners van **nieuwe** woningen aanspraak maken op jaarlijkse bijdragen, die belast zijn. Daarvoor moet o.a. voldaan worden aan de volgende voorwaarden (geldend voor 1991):

- het belastbare inkomen van de koper plus dat van de eventuele echtgenoot of partner mag bepaalde inkomensgrenzen niet overschrijden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kopers onder de 65 jaar en kopers van 65 jaar en ouder.

De subsidietabel voor premie-koopwoningen in 1991 ziet er als volgt uit:

Belastbaar inkomen koper onder 65 jaar	Belastbaar inkomen koper boven 64 jaar	Contante waarde totale premie[11]
t/m *f*.43.500	t/m *f*.36.000	*f*.41.000
t/m - 46.500	t/m - 38.500	- 32.500
t/m - 49.500	t/m - 41.000	- 25.000
t/m - 52.500	t/m - 43.500	- 17.500
t/m - 55.000	t/m - 45.500	- 10.000
t/m - 58.500	t/m - 48.000	- 5.000[12]

8. De gemeenten zijn overigens autonoom ten aanzien van het verlenen van gemeentegarantie.

9. Rapport van de werkgroep evaluatie gemeentegarantie met rijksdeelneming. Eerste fase: evaluatie van het huidige instrumentarium. Ministerie van VROM, september 1990, blz. 23.

10. Aan verbeteringssubsidies, subsidies in het kader van de stadsvernieuwing, subsidies in verband met het aanpassen van woningen, isolatiesubsidies en dergelijke die mede voor bewoners van eigen woningen, maar ook voor huurders en verhuurders van belang kunnen zijn, besteden wij geen nadere aandacht.

11. Het totale subsidiebedrag wordt uitgekeerd in jaarlijkse bedragen van *f* 3.600 (afhankelijk van de rentestand is een hogere jaarlijkse uitkering mogelijk). De rentestand is van invloed op het aantal jaren, waarin de uitkering wordt gedaan. De uitkering vindt gedurende maximaal 30 jaar plaats. Om de vijf jaar vindt een inkomenstoets plaats. Aan de hand daarvan wordt de jaarlijkse uitkering bijgesteld of beëindigd. De subsidie kan binnen bepaalde randvoorwaarden worden overgedragen aan een eventuele tweede, derde of volgende eigenaar. De jaarlijkse uitkering is belast.

12. Het betreft in dit geval een eenmalige uitkering, die onbelast is.

- de koop-/aanneemsom van een premiekoopwoning mag inclusief de grondkosten niet hoger zijn dan *f*.134.000 (in stadsregio's niet hoger dan *f*.144.000);
- de koper, echtgenoot of partner mag in 1990 geen vermogensbelasting verschuldigd zijn geweest. Verder moet de koper meerderjarig of getrouwd zijn (en moet hij zich in de gemeente waarin de woning zich bevindt, laten inschrijven). Tenslotte moet de koper de woning als eigenaar gaan bewonen.

De regeling zoals hiervoor beschreven, stond in het verleden bekend als de premie A-regeling. Deze premie is belast.

Objectsubsidiëring: eenmalige bijdrage vrije-sectorwoningen[13]

Voor woningen in de vrije sector bestaat onder bepaalde voorwaarden recht op subsidie in de vorm van een bijdrage ineens van *f*.5.000. Deze bijdrage is onbelast. Er gelden geen inkomensgrenzen voor het verkrijgen van de eenmalige bijdrage. Degene die een neiuwe woning koopt hetzij ter eigen bewoning, hetzij om deze te verhuren kotm voor de bijdrage in aanmerking. De koopsom van de woning mag niet hoger zijn dan *f*.190.000. Deze regeling is niet van toepassing als subsidie is verleend in het kader van de hierboven beschreven premiekoopregeling.

Deze regeling stond in het verleden bekend als de premie C-regeling.

Objectsubsidiëring: overige vormen

Andere objectsubsidies in de koopsector zijn de locatiesubsidie, een bijdrage in de grondkosten in zogenaamde locatiegebieden (in de Randstad, bij grote steden buiten de Randstad en in de omgeving van groeikernen) en bijdragen uit het zgn. kopkostenfonds.

Subjectsubsidiëring

In de koopsector komt subjectsubsidiëring, dat wil zeggen subsidiëring van de bewoner zelf, niet voor.[14]

2.1.3. De fiscale behandeling van koopwoningen

Inleiding

In 4.1. zal uitvoerig worden ingegaan op een aantal kernpunten van de fiscale behandeling van de eigen woning. Hier volgen alvast enige hoofdlijnen.

Zowel bij de koop als tijdens het gebruik van een eigen woning wordt de eigenaar-bewoner geconfronteerd met de fiscus. Bij koop van **nieuwe** woningen betaalt hij BTW en bij de koop van **bestaande** woningen overdrachtsbelasting. Tijdens het gebruik moet hij in het kader van de inkomstenbelasting de huurwaarde van de woning bij zijn onzuiver inkomen optellen en geniet hij aftrek voor de betaalde hypotheekrente. Dit laatste houdt verband met het feit dat de aanschaf van een eigen woning veelal ge-

13. Vrije-sectorwoningen zijn woningen gerealiseerd zonder financiële steun, in de vorm van subsidies van de rijksoverheid.

14. Overigens heeft de premiekoopregeling wel kenmerken van subjectsubsidiëring.

schiedt met vreemd vermogen. Daarnaast kan de eigenaar-bewoner geconfronteerd worden met een aanslag vermogensbelasting. Bij vererving of schenking kan voorts nog het successierecht om de hoek komen kijken. Hieraan wordt echter in dit onderzoek geen aandacht besteed. Tenslotte dient gewezen te worden op de gemeentelijke onroerend goedbelastingen, de waterschapslasten en eventuele andere milieuheffingen. Hierna volgt een kort overzicht van die belastingen voorzover van belang voor de koper/eigenaar-bewoner.

Belastingen bij de koop van een eigen woning

BTW

Bij de koop, preciezer gezegd bij de levering van een **nieuwe** woning is 18,5% omzetbelasting (BTW) verschuldigd. De ondernemer draagt de belasting aan de fiscus af en brengt deze aan de koper in rekening. Onder een nieuwe woning wordt ook een woning verstaan die binnen twee jaar nà de eerste ingebruikname weer wordt (door)verkocht door een ondernemer in de zin van de Wet omzetbelasting 1968.[15] De BTW wordt berekend over de totale koopsom (aanneemsom) van de woningen (incl. bouwrijpe grond).[16] Indien de eerste koper een particulier is, blijft de BTW buiten werking omdat een particulier geen ondernemer is. Wel is dan overdrachtsbelasting verschuldigd, ook als de verkoop geschiedt binnen twee jaar na de eerste ingebruikname.

Indien BTW verschuldigd is, is in het algemeen geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Bij de koop, dat wil zeggen bij de overdracht van het juridische eigendom[17], van een **bestaande** woning is de verkrijger overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief van de overdrachtsbelasting bedraagt 6%. Maatstaf van heffing is de waarde in het economische verkeer van de woning. Deze waarde wordt ten minste gelijkgesteld aan de koopsom (met inbegrip van lasten welke door de koper van de verkoper worden overgenomen). Over de kosten die de koper zelf moet betalen is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij levering vrij op naam draagt de verkoper de overdrachtslasten. De door de koper verschuldigde overdrachtsbelasting wordt dan berekend over de koopsom minus door de verkoper betaalde overdrachtskosten. Wordt een woning binnen drie maanden na de vorige koop weer verkocht, dan is door de nieuwe eigenaar slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil tussen de waarde in het economische verkeer bij de huidige koop en bij de eerdere koop. Met andere woorden, de overdrachtsbelasting moet worden betaald, voor zover die uitkomt boven de overdrachtsbelasting die is geheven bij de verkoper.

Bij de koop van bestaande woningen is in het algemeen geen BTW verschuldigd.

15. Indien een onroerend goed in handen is van een niet-ondernemer komt BTW nooit aan de orde.

16. Ten minste als die grond meegeleverd wordt. Dus niet ingeval van bijvoorbeeld erfpacht.

17. Het verschil in aanknopingspunt bij de heffing van BTW enerzijds, te weten de levering (dat wil zeggen de overgang van de feitelijke beschikkingsmacht, waarschijnlijk veelal samenvallend met de overgang van de economische eigendom) en bij de heffing van overdrachtsbelasting anderzijds, te weten de overdracht (van het juridische eigendom) kan overigens van grote betekenis zijn voor de beoordeling van de tussenvormen. In onderdeel 4.1.3. komen we hier op terug.

Belastingheffing in verband met het bezit en gebruik van een eigen woning

Inkomstenbelasting

a. Huurwaardebijtelling

Bewoners van een eigen woning moeten de huurwaarde van hun woning bij hun (onzuivere) inkomen optellen. De bij te tellen huurwaarde is in de meeste gevallen een netto huurwaardebedrag neergelegd in de huurwaardetabel bij art. 42a Wet inkomstenbelasting 1964.[18] De daarin aangegeven huurwaarde is forfaitair bepaald. Ze vormt het saldo van de bruto huurwaarde minus de kosten, zoals afschrijvings- en onderhoudskosten.[19] De aldus gevonden huurwaarde wordt het **huurwaardeforfait** genoemd. Het huurwaardeforfait bedraagt momenteel maximaal 1,8% van de waarde van de woning in bewoonde staat (dat is 60% van de waarde van woning in onbewoonde staat, dus 60% van de verkoopprijs van de woning).[20] Het momenteel geldende huurwaardeforfait kan worden afgelezen uit onderstaande tabel.

Huurwaardeforfait-tabel 1991

indien de waarde in het economische verkeer van de woning in bewoonde staat meer bedraagt dan:	doch minder dan:	dan is de bij het onzuiver inkomen te tellen huurwaarde:
-	f. 15.000	-
f. 15.000	- 30.000	f. 225
- 30.000	- 60.000	540
- 60.000	- 90.000	- 1.080
- 90.000	- 120.000	- 1.620
- 120.000	- 180.000	- 2.160
- 180.000	- 240.000	- 3.240
- 240.000	- 300.000	- 4.320
- 300.000	- 360.000	- 5.400
- 360.000	- 450.000	- 6.480
- 450.000	- 540.000	- 8.100
- 540.000	-	- 9.720

18. Als het huurwaardeforfait niet van toepassing is moet in uitzonderlijke gevallen de bruto economische huurwaarde worden bijgeteld op grond van art. 24 Wet inkomstenbelasting 1964. In aftrek komen dan de feitelijk gemaakte kosten.

19. Afschrijvings- en onderhoudskosten zijn dan ook niet afzonderlijk aftrekbaar. Op deze algemene regel is, afgezien van de problematiek van de bedrijfswoningen, die in dit rapport onbesproken blijven, één uitzondering, en wel voor onderhoudskosten bij zogenaamde monumentenwoningen. Hiervoor bestaat wel een aftrekmogelijkheid.

20. Het ligt in het voornemen het niveau van het huurwaardeforfait geleidelijk op te trekken tot 3,3% in 1994 van de waarde in het economisch verkeer in bewoonde staat.

De bijtelling van het huurwaardeforfait is gekoppeld aan het bewonen van een **eigen woning**. Een eigen woning vormt in de inkomstenbelasting een bron van inkomen. In de jurisprudentie is een aantal belangwekkende uitspraken gedaan over het begrip eigen woning en de toepassing van het huurwaardeforfait. Deze jurisprudentie is van cruciaal belang voor de fiscale beoordeling van de tussenvormen. Hetzelfde geldt voor de parlementaire discussie rond de uitbreiding van de toepasbaarheid van het huurwaardeforfait met ingang van 1 januari 1988. In onderdeel 4.1.1. komen we hierop terug.

b. De aftrek van (hypotheek)rente

De koopsom van eigen woningen wordt in verreweg de meeste gevallen met vreemd vermogen gefinancierd. De in verband hiermee betaalde rente is niet verwerkt in het huurwaardeforfait. Ze is integraal aftrekbaar en wel als kosten ter verwerving van inkomen. De eigen woning wordt immers gezien als een bron van inkomen in de zin van de inkomstenbelasting. Een belangrijk discussiepunt bij tussenvormen van koop en huur van woningen is, we vermeldden dat al eerder, of fiscaal gezien sprake is van een **eigen woning**, van een bron van inkomen derhalve. Dit heeft namelijk consequenties voor de rente-aftrek als verwervingskosten. In de huidige fiscale structuur betekent het ontkennen van de status van eigen woning als bron van inkomen niet automatisch dat de rente niet kan worden afgetrokken. Aftrek van rente blijft in dat geval wel mogelijk, maar dan als persoonlijke verplichting. Een dergelijk geval doet zich voor als bijvoorbeeld het langlopende woongenot ter beschikking wordt gesteld door de woningcorporatie tegen betaling van een éénmalige koopprijs, terwijl de koopprijs wordt gefinancierd door een onafhankelijk derde.[21] Dit is slechts anders als de "rente" het rentekarakter moet worden ontzegd omdat feitelijk sprake is van een vergoeding voor ter beschikking gesteld woongenot. In dat geval is de rente in wezen betaalde huur en daarom niet aftrekbaar (zie 4.1.2.).

Ook de rente betaald ter financiering van bijvoorbeeld het inbouwpakket bij zgn. casco-verhuur van woningen is aftrekbaar als persoonlijke verplichting.[22]

Als gevolg van de tussenbalansoperatie kan de mogelijkheid van rente-aftrek als persoonlijke verplichting komen te vervallen.

Vermogensbelasting

De eigen woning maakt in beginsel deel uit van het belaste vermogen voor de vermogensbelasting. De waarde van de eigen woning wordt daarbij gesteld op 60% van de waarde in het economische verkeer. Het tarief van de vermogensbelasting is 0,8% en wordt geheven over de waarde van de bezittingen, waartoe de eigen woning behoort, minus de waarde van de schulden. Zowel bezittingen als schulden worden daarvoor gewaardeerd naar de toestand op 1 januari van het kalenderjaar. Tot de schulden behoren eveneens de (hypotheek)schulden, die zijn aangegaan ter financiering van de eigen

21. Stel iemand koopt de huur af voor een periode van dertig jaar en financiert dat met een lening afgesloten bij een onafhankelijk van de partijen staande bank.

22. Er van uitgaande dat in zo'n geval het bronkarakter aan de woning voor de bewoner moet worden ontzegd.

woning. Dit feit, gecombineerd met de vrij hoge belastingvrije voeten[23], impliceert dat personen wier vermogen uitsluitend of nagenoeg uitsluitend uit een eigen woning bestaat niet snel voor een aanslag vermogensbelasting in aanmerking komen.

Gemeentelijke onroerend goedbelastingen

Op gemeentelijk niveau worden twee soorten onroerend goedbelastingen geheven waarmee de eigenaar-bewoner wordt geconfronteerd. Het betreft een onroerend goedbelasting opgelegd aan zakelijk gerechtigden van het onroerend goed en een onroerend goedbelasting opgelegd aan de gebruikers ervan. De eigenaar-bewoner ontvangt beide aanslagen. De aanslagen worden opgelegd door de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen. De onroerend goedbelastingen worden in het algemeen geheven naar de waarde van de eigen woning in onbewoonde staat, de verkoopwaarde dus. Ook de oppervlaktemaatstaf wordt in een aantal gemeenten nog gehanteerd. Heffingsmaatstaf is in dat geval de totale voor een aantal factoren gecorrigeerde vloeroppervlakte van de eigen woning. Er is een wetsontwerp in behandeling bij het Parlement (kamerstuk 21.591), waarin voorgesteld wordt de oppervlaktemaatstaf niet langer mogelijk te maken. Er is voor gemeenten die momenteel nog uitgaan van de oppervlakte als maatstaf bij de heffing van onroerend goedbelasting een ruime overgangstermijn (5 jaar), waarin ze hun verordeningen kunnen aanpassen, voorzien. Naar het zich laat aanzien zal pas eind negentiger jaren de oppervlaktemaatstaf geheel van het toneel verdwenen zijn.

De tarieven van de onroerend goedbelastingen variëren sterk per gemeente. In stedelijke gebieden zijn ze meestal hoger dan in niet-stedelijke gebieden.

Waterschapslasten en andere milieuheffingen

Tenslotte is er nog een aantal heffingen in de sfeer van de waterschapslasten en andere milieuheffingen, die meestal worden opgelegd aan de feitelijke gebruiker van de woning. Dus de eigenaar-bewoner of de huurder. Denk aan de verontreinigingsheffing in het kader van de wet verontreiniging oppervlaktewateren, de afvalstoffenheffing en het rioolrecht.[24] De omslagen die waterschappen opleggen ter financiering van hun taken worden echter in beginsel opgelegd aan de zakelijk gerechtigde waartoe overigens ook de vruchtgebruiker behoort.

23. De belastingvrije sommen voor 1991 bedragen:
- *f* 117.000 voor gehuwden;
- *f* 58.000 voor ongehuwden jonger dan 27 jaar;
- *f* 92.000 voor de overige ongehuwden.

Voorts bestaat recht op kinderaftrek. *f* 7.000 voor kinderen tot 18 jaar die grotendeels op kosten van de ouders worden gehouden en *f* 37.000 voor studerende kinderen van 18 tot 27 jaar die in belangrijke mate op kosten van de ouders worden onderhouden.

24. Met name de laatstgenoemde heffingen worden/ werden wel eens opgelegd aan de zakelijk gerechtigde. Dit is echter blijkens een arrest van de Hoge Raad (HR 23 mei 1990, nr. 26.328, BNB 1990/239) niet juist. Gemeenten of waterschappen mogen dit niet langer doen.

2.2. *De huursector*

2.2.1. Regulering

In tegenstelling tot de koopsector wordt de huursector gekenmerkt door een uitvoerige regulering. Die regulering betreft zowel de prijsvorming op de huurmarkt, als de bescherming van de huurder en de woonruimteverdeling. Van groot belang hierbij is de Woningwet, de Huurwet en de op basis daarvan genomen Uitvoeringsbesluiten.

Huurprijsbeleid
Op grond van de Huurprijzenwet woonruimte van 18 januari 1979, Stb. 15 stelt de minister van VROM de huurprijzen vast van woonruimte waarvoor bij de bouw of exploitatie enigerlei vorm van geldelijke steun wordt toegekend. Ook worden in de Huurprijzenwet regels gegeven met betrekking tot wijzigingen in de huurprijs. Basis van de huurberekening zijn de stichtingskosten. Bij geschillen kan de huurcommissie worden ingeschakeld. Voor de uitvoering wordt verwezen naar het Besluit huurprijzen woonruimte. In de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig[25] is een zekere liberalisatie aangekondigd voor woningen met een kale huur boven de maximaal subsidiabele huur van de individuele huursubsidie (in 1990 een kale maandhuur boven *f*.775). De omvang van de stichtingskosten behoeft niet langer de basis te zijn; uitgegaan mag worden van de actuele marktwaarde. De huren blijven nog wel aan een maximum gebonden. Dat maximum is gelijk aan een nader te bepalen percentage van de verkoopwaarde in bewoonde staat.
Om de huurprijsontwikkeling te beheersen wordt telkenjare een maximaal huurverhogingspercentage bij wet vastgesteld (art. 3, lid 1, Huurwet). Dit percentage bedraagt de laatste jaren 3 percent.[26]
Nieuw is voorts de huursombenadering, die in het licht van het beleid gericht op een grotere verzelfstandiging van de woningcorporaties moet worden gezien. Het geeft de corporaties enige ruimte om binnen hun woningbestand huren meer of minder te verhogen dan op grond van het rijksoverheidsbeleid dient te geschieden, mits de totale huursom niet sneller groeit dan in overeenstemming is met de trendmatige huurverhoging. Door de huursombenadering kunnen corporaties de prijs-kwaliteitsverhoudingen beter sturen en krijgen ze ook meer mogelijkheden om leegstand tegen te gaan. Kort geleden is een aantal experimenten gestart met betrekking tot de huursombenadering.

Huurbescherming
In het Burgerlijk Wetboek is een aantal bepalingen opgenomen die de huurder van woonruimte beschermen.[27]

---

25. Tweede Kamer, vergaderjaar 1988-1989, nr. 20 691, nrs. 2-3, blz. 140.

26. Per 1-7-1990: 3%; per 1-7-1989: 3%; per 1-7-1988: 3%; per 1-7-1987: 3%; per 1-7-1986: 2%; per 1-7-1985: 3%. Per 1-7-1991 zijn echter de huren met 5,5% verhoogd. Voor de toekomst is voorgenomen de trendmatige huurstijging 1% hoger te doen zijn dan de inflatie.

27. Artikelen 1623 t/m 1623f BW.

De belangrijkste bepaling is dat wanneer de verhuurder de huurder de huurovereenkomst opzegt en de huurder hiermee niet akkoord gaat, de huurovereenkomst van kracht blijft. Slechts na inschakeling van de kantonrechter kan de huurovereenkomst worden beëindigd. Opzegging van de huurovereenkomst van de zijde van de verhuurder is mogelijk bij wangedrag van de huurder, tijdelijke verhuur, of als de verhuurder de woonruimte zelf dringend nodig heeft. De nodige waarborgen zijn ingebouwd om misbruik van de zijde van de verhuurder te voorkomen. Ook zal de kantonrechter veel waarde hechten aan de belangen die huurder en verhuurder bij een eventuele ontruiming van de woonruimte hebben.

In het kader van een actiever doorstromingsbeleid heeft de staatssecretaris van VROM te kennen gegeven tijdelijke huurcontracten vaker te willen toestaan en het opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder te vergemakkelijken als de positieve inkomensontwikkeling van de huurder daartoe aanleiding geeft. Voorlopig is dat voornemen echter in de ijskast gezet.

Overige regulering
Behalve door de huurprijsregulering en de huurdersbescherming wordt de huurmarkt ook nog beïnvloed door de Woonruimtewet. Deze wet bepaalt dat voor het wonen in bepaalde aangewezen gemeenten, veelal gelegen in de randstad en de daarbuiten gelegen grotere steden, een woonvergunning is vereist. Op grond van een op de Woonruimtewet gebaseerde verordening kunnen eisen worden gesteld aan de potentiële inwoners (huurders of eigenaars), bijvoorbeeld ten aanzien van economische of sociale gebondenheid. Tenslotte hebben financiële en fiscale bepalingen invloed op de huursector. Zie 2.2.2., 2.2.3. en 2.2.4.

2.2.2. Objectsubsidiëring

Het is bij objectsubsidiëring van belang onderscheid te maken tussen de sociale huursector en de particuliere huursector. Een belangrijke doelstelling van de sociale huursector is het betaalbaar houden van woningen voor lagere-inkomensgroepen. Het instrument van objectsubsidies wordt hiervoor blijkens de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig[28] onmisbaar geacht. De objectsubsidies in de sociale sector richten zich met name op het laag houden van de stichtingskosten (grond- en bouwkosten). De objectsubsidies in de particuliere huursector hebben vooral het karakter van stimuleringssubsidies. Het betreft hier met name verbeterings- en isolatiesubsidies.

2.2.3. Subjectsubsidiëring: de individuele huursubsidie

Een belangrijke vorm van subjectsubsidiëring in de huursector is de individuele huursubsidie. Op grond van de Wet individuele huursubsidie wordt subsidie gegeven aan iedere huurder van zelfstandige woonruimte, die een gezien zijn inkomen te hoge huur moet betalen. Uitgangspunt is dat elke huurder geacht wordt zelf een deel van zijn inkomen aan huur (de zgn. normhuur) te kunnen besteden. Subsidie wordt in beginsel

---

28. Tweede Kamer 1988-1989, 20 691, nrs. 2-3, blz. 122.

verstrekt voorzover de feitelijke huur de normhuur overtreft. De subsidie is afhankelijk van het (gezamenlijk) belastbaar inkomen en de feitelijke huur.
Subsidie wordt in het algemeen uitgekeerd aan:

- huurders met een echtgenoot, partner en/of huisgenoten met een gezamenlijk belastbaar inkomen van maximaal *f*.49.000 per jaar, van wie de jaarhuur van de woning ten minste *f*.3.470 en ten hoogste *f*.8.380 bedraagt.
- alleenstaande huurders met een belastbaar inkomen van maximaal *f*.43.000 per jaar, van wie de jaarhuur ten minste *f*.3.470 en ten hoogste *f*.8.380 bedraagt. Alleenstaanden van 18 t/m 22 jaar met een belastbaar inkomen tot *f*.31.000 kunnen onder bepaalde voorwaarden ook in aanmerking komen voor huursubsidie als de jaarhuur van de woning ten minste *f*.2.640 en ten hoogste *f*.7.790 bedraagt.

In het algemeen wordt geen subsidie verleend als de kale maandhuur van de woning *f*.820 of meer bedraagt. Voor een aantal groepen huurders, zoals gehandicapten die een aangepaste huurwoning bewonen, en bejaarden, geldt speciale regels.

De inkomensbedragen wijken nogal af van die welke golden voor het subsidietijdvak 1990-1991. Ze zijn namelijk aanzienlijk hoger. De verhoging is echter vooral optisch. De bedragen zijn aangepast in verband met de herziening van de loon- en inkomstenbelasting per 1 januari 1990 (doorvoering Oort-Wetgeving). Tevens zijn in verband hiermee speciale bejaarden tabellen opgesteld.

2.2.4. De fiscale behandeling van huurders

Huurders van huurwoningen worden veel minder met de fiscus geconfronteerd dan eigenaar-bewoners. Huurders krijgen wel te maken met de gemeentelijke onroerend goedbelasting voor gebruikers. Op grond daarvan wordt hen jaarlijks een aanslag opgelegd. In tegenstelling tot de eigenaar-bewoner ontvangt de huurder maar één aanslag, te weten die voor de feitelijke gebruiker. Voor wat de grondslag betreft, geldt hetzelfde als voor de eigenaar-bewoner. Daarnaast krijgen huurders als feitelijke gebruikers van woningen te maken met waterschapslasten en andere milieuheffingen.

2.3. *Het beleid ten aanzien van tussenvormen*

De creatie van de tussenvormen, zijnde rechtsfiguren die kenmerken vertonen van zowel de koop- als van de huursector, is vooral ingegeven door de wens het eigenwoningbezit te bevorderen met name onder die groepen waarvoor het traditionele eigen-woningbezit te grote risico's en onzekerheden met zich meebrengt. De tussenvormen kenmerken zich dan ook door:

- aanvaardbare financieringslasten bezien vanuit de doelgroep waarop ze gericht zijn. Dit probeert men met name te bereiken door de integrale rente-aftrek, waarvan eigen-woningbezitters kunnen profiteren ook bij de tussenvormen van toepassing te doen zijn;
- zekerheid over de (toekomstige) woonlasten;

- beperking van de risico's die aan het traditionele eigen-woningbezit verbonden zijn, zoals het inkomensrisico, het renterisico, het vermogensrisico en het onderhoudsrisico.

Uit 2.1. en 2.2. kan de conclusie worden getrokken dat er nogal wat verschillen bestaan in de benadering van enerzijds de koopsector en anderzijds de huursector. Ook in de fiscale behandeling bestaan belangrijke verschillen. Wat betekent dit nu voor de tussenvormen? Het gaat hierbij om rechtsfiguren die zowel kenmerken van kopen als van huren vertonen. Het overheidsbeleid in het algemeen en het fiscaal beleid in het bijzonder moet dan welhaast een ambivalent karakter hebben.

Bij de fiscale behandeling van de tussenvormen lijken in eerste instantie vier aspecten van groot belang:

a. Is sprake van nieuwe of bestaande woningen, die het voorwerp van een tussenvormcontract vormen? Dit kan met name van belang zijn voor het verschuldigd zijn van BTW of overdrachtsbelasting.

b. Kan de woning waarin de bewoner gaat wonen worden gekwalificeerd als een eigen woning in fiscale zin?

c. Betaalt de bewoner huur, of gaat het om rente als vergoeding voor een lening ter verkrijging van een eigen woning?

d. Hoe zit het met de belastingplicht van degene die de woning verkoopt of overdraagt? In vele gevallen zal het hierbij gaan om de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting van (woningbouw)verenigingen of stichtingen. Overigens zijn deze verenigingen en stichtingen veelal vrijgesteld op grond van art. 5, onderdeel d Wet vennootschapsbelasting 1969.

De nadruk zal in deze studie op deze vier aspecten liggen. Ze spelen een grote rol bij de evaluatie van de vier in onze analyse betrokken tussenvormen, te weten:

- groeiend eigendom;
- woningen in huurkoop;
- corporatiekoopwoning en
- verkoop van DKP-woningen

Alvorens echter op de hierboven genoemde fiscale aspecten in te gaan, wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de civielrechtelijke aspecten van de vier genoemde tussenvormen.

3. DE TUSSENVORMEN CIVIELRECHTELIJK BEZIEN

3.1. *Algemeen*

In theorie is het aantal tussenvormen oneindig. Het Nederlands rechtsstelsel kenmerkt zich door vrijheid ten aanzien van contractsvormen. In beginsel kan alles geregeld worden en kan iedere gewenste eigendoms- en financieringsstructuur gecreëerd worden. We beperken onze analyse tot de vier hiervoor genoemde tussenvormen.

3.2. *Groeiend eigendom*

Groeiend eigendom is een tussenvorm waarbij de woning wordt gesplitst in een koop- en een huurdeel. De bewoner koopt een deel, in de onderzochte experimenten 50%, van de woning van de woningcorporatie en financiert deze aankoop met een lening verstrekt door de woningcorporatie. Het andere deel huurt hij, waarvoor hij een huurprijs betaalt. Door middel van maandelijkse betalingen, die groter zijn dan de aflossingen op zijn lening plus de rente, kan de bewoner zijn eigendomsaandeel in de woning opvoeren.[29] Na verloop van tijd, in de lopende experimenten na dertig jaar, kan hij dan voor 100% eigenaar van de woning zijn. Er zijn mogelijkheden ingebouwd om het eigendomsaandeel sneller te vergroten, of, bijvoorbeeld bij een tegenvallende inkomensontwikkeling, het eigendomsaandeel te verkleinen. Ook kan worden afgesproken het eigendomsdeel op bijvoorbeeld 50% te houden.

Voorts is het koopdeel gesplitst in een juridisch- en een economisch-eigendomsdeel. Het juridische eigendom van de gehele woning is in handen van een speciaal hiervoor opgerichte stichting. De juridische eigendom gaat pas over naar de groeiend eigenaar als deze het volledige economische eigendom heeft verkregen. Het voordeel van het onderbrengen van de juridische eigendom in een stichting is tweeledig:

1) Bij faillissement van de corporatie is het eigendomsaandeel afgeschermd.
2) Pas bij de verkrijging van het juridische eigendom van een bestaande woning moet overdrachtsbelasting worden betaald. Bij nieuwe woningen kan dat voordeel geheel of ten dele wegvallen (zie 4.2.1.).

In de groeiend-eigendomexperimenten worden de risico's van het eigen-woningbezit beperkt.
Ten eerste is een terugkoopgarantie ingebouwd. Bij aanvang van het contract betaalt de bewoner hiervoor een bepaald bedrag (bijvoorbeeld 5% van de koopprijs van de gehele woning oftewel 10% van de prijs bij een aangekocht eigendomsdeel van 50%). Deze borg wordt aangesproken als de bewoner in betalingsmoeilijkheden komt. De bewoner kan zijn eigendomsaandeel dan aan de corporatie terugverkopen tegen minimaal het bedrag van de restschuld die nog openstaat minus de waarborg, inclusief de rente over

---

29. Van de totale maandelijkse betalingen van de bewoner worden eerst de rente, en aflossing op de lening betaald, vervolgens de huur en een vergoeding voor de onderhoudskosten. Het restant dient voor de verdere eigendomsverkrijging.

het bedrag van de borg. Het maximale vermogensverlies dat de bewoner kan lijden, wordt op deze manier beperkt tot de borgsom plus eventuele aflossingen.[30] De terugkoopgarantie garandeert op die manier een bepaalde minimumopbrengst. Daarom wordt de terugkoopgarantie ook wel opbrengstgarantie genoemd. Met de borg, inclusief de opgebouwde rente daarover, kan de bewoner het laatste stukje eigendom kopen. Op deze manier krijgt hij zijn borg terug; het wordt gebruikt bij de laatste aflossing. Ook het inkomensrisico wordt op deze wijze beperkt; de bewoner kan namelijk zonder restschulden zijn eigendom terugverkopen. Het renterisico in verband met onregelmatige betaling wordt echter niet gedekt.

Tenslotte past het in het systeem dat corporatie en bewoner gezamenlijk zorg dragen voor het onderhoud. Daartoe sluit de bewoner een verplicht onderhoudscontract af met de corporatie voor groot onderhoud (voor het klein onderhoud moet de bewoner zelf zorg dragen). Ook nadat de bewoner voor 100% eigenaar van de woning is geworden, blijft hij verplicht deelnemen aan het onderhoudsfonds. Als de bewoner/(mede)eigenaar besluit zijn aandeel aan een derde te verkopen moet die derde gaan deelnemen in het fonds.[31]

Indien de groeiend eigenaar de woning besluit te verkopen, heeft de corporatie het recht op het eerste bod; daarna is de bewoner vrij om zijn eigendomsaandeel op de woningmarkt aan te bieden tegen een prijs die minimaal gelijk is aan dat eerste bod.
De belangrijkste gevolgen van verkoop van het eigendomsaandeel zijn:

- bij verkoop aan de corporatie
  Indien de bewoner zijn woning aan de corporatie verkoopt, kan hij er gewoon in blijven wonen, maar nu als 100% huurder. Hij krijgt dan ook weer recht op de individuele huursubsidie, mits hij voldoet aan de voorwaarden.

- bij verkoop aan een derde
  Bij verkoop aan een derde treedt deze voor zowel het huur- als het koopdeel geheel in de plaats van de verkoper. De nieuwe koper neemt ook de hypothecaire geldlening over.

Groeiend eigendom en de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed.
Een belangrijk vraagpunt, ook fiscaal relevant (zie 3.3. en 4.2.1.), betreft het al dan niet van toepassing zijn van de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed, wet van 21 juni 1973, Stb. 289. Huurkoop in de zin van die wet is de koop en verkoop van een onroerend goed, waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs wordt betaald in termijnen en dat de juridische-eigendomsoverdracht eerst zal plaatsvinden na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de koper in het genot van het onroerend goed

30. Dit is het geval indien de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed niet van toepassing is. Indien dat wel het geval is, ontvangt de bewoner bij terugverkoop aan de corporatie ook de aflossingen terug (zie 4.2.4) en is het maximale vermogensverlies daarna beperkt tot de borgsom (inclusief rente).

31. Bewoner en corporatie zijn verenigd in een zogenaamde Vereniging van Eigenaren.

is gesteld. Deze definitie is in overeenstemming met de definitie van huurkoop in art. 1576h, lid 1, boek 2 BW. De wet bevat verder een bepaling dat alle overeenkomsten, welke dezelfde strekking hebben, onder welke benaming dan ook aangegaan, als huurkoop worden aangemerkt en dus aan de voorschriften van de wet zijn onderworpen (art. 1576h, lid 2, boek 2 B.W. en art. 1, lid 2 en art. 1, lid 2 Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed).
De toepasbaarheid van de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed is met name van belang voor de positie van de groeiend eigenaar ten opzicht van de corporatie en de stichting die het juridisch eigendom van de woning heeft. De rechter heeft vergaande bevoegdheden om de overeenkomst te wijzigen in het belang van de huurkoper. Bij de beoordeling van het feit, of de Tijdelijke wet van toepassing is, is van belang dat de koper bij groeiend eigendom geen plicht tot koop heeft. Volgens een uitspraak van de Haagse rechtbank (1 december 1978, NJ 1979, 179) is geen sprake van huurkoop indien er geen koopplicht aanwezig is. Hiertegen kan worden ingebracht, dat het feit dat bij groeiend eigendom geen juridische verplichting tot koop bestaat, niet van belang is.[32] Het gaat om de economische werkelijkheid: is het voor de groeiend eigenaar economisch wel verantwoord om de overeenkomst af te breken? Dit blijkt niet het geval. Art. 11, lid 3 Tijdelijke wet huurkoop impliceert volgens Jansen en Van Klinken,[33] dat in geval van terugverkoop aan de woningcorporatie tegen het gegarandeerde minimum, een groeiend eigenaar steeds meer verlies lijdt naarmate zijn economisch eigendomsaandeel groter is. Hierbij kunnen echter twee kanttekeningen worden geplaatst. Ten eerste is een groeiend eigenaar vrij om zijn eigendomsaandeel op de vrije markt aan te bieden tegen een hogere prijs dan die welke de corporatie geeft. Daarbij is het natuurlijk wel de vraag of eventuele kopers wel bereid zijn het huurdeel ook over te nemen. Ten tweede heeft de groeiend eigenaar nog de mogelijkheid zijn eigendomsaandeel te bevriezen, hij hoeft niet direct de overeenkomst af te breken door verkoop van zijn eigendomsaandeel. Vooralsnog is niet duidelijk of de Tijdelijke wet huurkoop op groeiend eigendom van toepassing is.

3.3. *Huurkoop van woningen*

Huurkoop is een rechtsfiguur uit het Burgerlijk Wetboek.[34] Die regeling heeft in beginsel alleen betrekking op roerende goederen. Huurkoop is in feite koop op afbetaling, waarbij bedongen wordt dat de juridische eigendom pas na de afgifte van de goederen zelf overgaat. Meestal pas nadat de laatste huurkooptermijn is voldaan. Omdat de behoefte aan een regeling voor de huurkoop van onroerende goederen groeide, is de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed, wet van 21 juni 1973, Stb. 289 in het leven geroepen (zie ook 3.2.). Deze wet, die overigens nog steeds niet is vervangen door een definitieve regeling, staat huurkoop van woningen door woningcorporaties en parti-

32. Zie M. Jansen en O. van Klinken. Groeiend eigendom. Juridische problemen rond een nieuw fenomeen op de huizenmarkt. Ars Aequi nr. 1, januari 1991, blz. 15-19.

33. Zie noot 31.

34. Art. 1576, boek 2 BW.

culiere beleggers niet in de weg, zoals weleens wordt verondersteld. Wel kunnen particuliere beleggers er huiverig voor zijn deze overdrachtsvorm toe te passen. De Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed bevat immers bepalingen die de positie van de particuliere belegger ten opzichte van de huurkoper verzwakt. Van belang is verder vooral art. 11, lid 3 van de Wet. Daarin is geregeld dat als de huurkoopovereenkomst wordt ontbonden de huurkoper, die feitelijk bij het aangaan van de overkomst het economische eigendom verkrijgt, recht heeft op terugbetaling van de betaalde aflossingsbedragen. Dit is ook het geval na vernietiging van de overeenkomst, bijvoorbeeld vanwege het feit, dat in de notariële akte niet is vermeld dat de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed van toepassing is. Art. 11, lid 3 impliceert dus dat de huurkoper geen vermogensrisico loopt als de huurkoopovereenkomst tussentijds wordt vernietigd of ontbonden.
De huurkoper kan verder op ieder moment dat hij wenst de volledige eigendom van de woning verkrijgen door de restantschuld in het geheel af te lossen.

Leasing van onroerend goed en de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed
Een rechtsfiguur, verwant aan de huurkoop is de leasing en dan vooral de "finance leasing".[35] Er wordt in zijn algemeenheid echter van uitgegaan dat de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed niet geldt ten aanzien van leasing omdat de koopplicht ontbreekt. Er wordt echter bepleit de werking van een eventuele definitieve wet uit te breiden tot deze vorm van leasing.[36] Ook hier is de uitkomst van de discussie ten aanzien van de "economische" koopplicht van belang. Vooralsnog moet het echter tot de mogelijkheden worden gerekend om in plaats van voor huurkoop te kiezen voor leasing van woningen. Hierdoor kunnen eventuele nadelen in verband met het van toepassing zijn van de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed worden omzeild.

3.4. *De corporatiekoopwoning*

Bij de koop van corporatiekoopwoning zijn twee partijen betrokken, de (potentiële) bewoner en de woningcorporatie. Deze laatste neemt aan het project deel om aan de bewoner risicodekking te bieden. De woningcorporatie vervult daarbij taken als:
- het aanbieden van onderhoudscontracten;
- het verlagen van de financieringslasten door het doorgeven van een door de woningcorporatie aangetrokken lening;
- aanvullende vormen van risicodekking in het geval van een inkomensachteruitgang van de bewoner (bijvoorbeeld door een woonlastenverzekering);
- indekking voor de bewoner tegen het renterisico (bijvoorbeeld door een terugkoopgarantie);

35. Zie de discussie tussen A.W.A. Joosen en P.A. Stein (voorzitter van de Commissie-Stein, ontwerper van de Tijdelijke wet) in NJB (1975), blz. 549-557 en blz. 1074-1078.

36. De zg. operationele leasing, een andere vorm van leasing, vertoont meer kenmerken van huur.

- zekerheid geven dat de eigenaar-bewoner in geval van betalingsmoeilijkheden kan doorstromen naar een corporatiekoopwoning in de huursector.

De bewoner is juridisch eigenaar van de woning. Kenmerkend van de corporatiekoopwoning is dat de bewoner de gehele beschikkingsmacht over het huis heeft en dat hij slechts gedeeltelijk risico's loopt voor onderhoud, rente, inkomen en vermogen. In de tachtiger jaren is aanvankelijk een nogal afwijkend model geïntroduceerd, dat onhaalbaar bleek te zijn. Hiervoor verwijzen wij naar 4.4.5.

3.5. *Verkoop van DKP-woningen*

DKP-woningen zijn woningen gebouwd tijdens het regime van de dynamische-kostprijshuurberekening, dus vanaf 1975 tot eind jaren tachtig. De filosofie achter de dkp-huurberekening is dat de hoogte van de kostprijshuur zodanig is dat de contante waarde van de huuropbrengsten en van de kosten over de exploitatieperiode precies aan elkaar gelijk zijn. Daarbij ligt de kostprijs de eerste jaren beneden het niveau van de nominale rentelasten. Hierdoor zijn lagere aanvangshuren mogelijk.[37] Het subsidiesysteem is op het kostprijsberekeningssysteem afgestemd. Gevolg van één en ander is echter dat de boekwaarde van de woningen gedurende een aantal jaren stijgt. De boekwaarde van de DKP-woning ligt daarom meestal boven de waarde van de woningen in het economische verkeer. Verkoop van die woningen door woningcorporaties, maar ook door particuliere beleggers, tegen de waarde in het economisch verkeer leidt derhalve tot vermogensverliezen. Vanuit fiscaal oogpunt heeft verkoop van een DKP-woning slechts consequenties indien en voorzover de woningcorporaties of de particuliere beleggers belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting zijn. Zoals we uit 4.1.4. kunnen afleiden zal dat veelal niet het geval zijn. Voor het overige geldt in wezen hetzelfde als voor verkoop van bestaande woningen in het algemeen. De koper wordt eigenaar-bewoner met alle gevolgen van dien: de eigenaar-bewoner valt onder het huurwaardeforfait en kan de betaalde hypotheekrente aftrekken. Wel moet rekening worden gehouden met het feit, dat de verkoop kan geschieden tegen een waarde hoger dan de waarde in het economische verkeer (zie hierover 4.5.1).

Anders wordt het, indien de verkoop van DKP-woningen gecombineerd wordt met een andere tussenvorm. Dit is het geval bij een experiment in Spijkenisse. Daarbij worden DKP-woningen verkocht tegen een prijs, gelegen tussen de boekwaarde en de waarde in het economische verkeer, waarbij de constructie van het groeiend eigendom wordt gebruikt. In dat geval zullen voor de bewoner de fiscale aspecten, eigen aan deze tussenvorm, van belang zijn. We verwijzen daarvoor dan ook naar 4.2.

Tenslotte moeten de mogelijke fiscale gevolgen van subsidiëring van de verkoop van DKP-woningen in de beschouwingen worden betrokken (zie 4.5.2.).

37. Het was halverwege de zeventiger jaren; de inflatie was toen hoog.

3.6. *De toepasbaarheid van huurbeschermingsregels en het huurprijzenregime met betrekking tot de tussenvormen.*

Zoals in 2.3. uiteengezet vertonen tussenvormen kenmerken van zowel de koop- als de huursector. Desondanks worden huurbeschermingsregels en de huurprijzenregulering in het algemeen niet geacht van toepassing te zijn op de door ons beschreven tussenvormen.[38] Ook heeft de bewoner in geen van de door ons onderzochte gevallen recht op individuele huursubsidie. De bescherming die voor de bewoner wenselijk wordt geacht, is veelal alleen contractueel vastgelegd. Bij tussenvormen waar sprake is van huurkoop zijn daarnaast echter wel de beschermende maatregelen opgenomen in de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed van toepassing. Eventuele bedingen in contracten die hiermee in strijd zijn kunnen tot ontbinding ervan leiden.

38. Zie echter de opmerkingen van E.E. de Wijkerslooth-Vinke, Woonruimte en woonbescherming, 2e herziene druk, 1987, blz. 38-43.

4. DE FISCALE BEHANDELING VAN DE TUSSENVORMEN

4.1. *Aspecten van belang bij de fiscale evaluatie van tussenvormen in het algemeen*

In 2.3. zijn vier aspecten genoemd die ons van groot belang lijken voor de fiscale behandeling van de verschillende tussenvormen. Ze hebben betrekking op:

- het bronkarakter van de woning en de betekenis daarvan voor de toepassing van het huurwaardeforfait en de rente-aftrek;
- het fiscale rentebegrip en de afbakening daarvan tegenover het begrip huur;
- het onderscheid tussen nieuwe en bestaande woningen, van (fiscaal) belang voor het verschuldigd zijn van BTW of overdrachtsbelasting;
- de belastingplicht van degene die de woning verkoopt of overdraagt.

In de onderdelen 4.1.1. t/m 4.1.4. wordt op elk van die aspecten ingegaan.

4.1.1. Eigen woning: een bron van inkomen?

Algemeen

Om fiscaal inkomen te kunnen genieten en daarmee samenhangende kosten te kunnen aftrekken (als verwervingskosten), moet sprake zijn van een in de Wet inkomstenbelasting genoemde inkomensbron. In het geval van de tussenvormen is van belang of de woning waarin de bewoner woont voor hem een bron van inkomen vormt. Hiervan is in het algemeen sprake als hij risico loopt met betrekking tot de waardeveranderingen van de woning. Met andere woorden: indien en voor zover hij economisch eigenaar van de woning is. Het vermogensrisico houdt in het risico van het niet, althans niet naar behoren, functioneren van het goed, het risico van de voorzienbare waardevermindering door technische en/of economische slijtage (afschrijving), het risico van het tenietgaan of onbruikbaar worden door brand, diefstal, vernieling e.d. en het restwaarderisico, dat wil zeggen dat het risico van het positieve of negatieve verschil tussen de aangenomen residuwaarde en de werkelijke residuwaarde voor rekening van de bewoner moet komen.

De betekenis voor de toepassing van het huurwaardeforfait

Voor de fiscale behandeling van de tussenvormen is allereerst van belang of sprake is van een bron van inkomen. Vervolgens komt aan de orde of de bewoner van de woning geacht kan worden in een **eigen woning** te wonen, waarop het huurwaardeforfait van toepassing is. In art. 42a Wet inkomstenbelasting 1964 wordt het begrip "eigen woning" als volgt gedefinieerd[39]:

"Voor de toepassing van dit artikel wordt onder eigen woning verstaan een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met de aanhorigheden daarvan, voor zover dat, anders dan ten behoeve van een onderneming, de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden, ter beschikking staat".

39. Een zelfde definitie treffen we aan in art. 9, lid 5 Wet vermogensbelasting 1964 en art. 21, lid 4 Successiewet 1956.

Op een dergelijke woning is het huurwaardeforfait van toepassing, indien en voor zover zowel de voordelen als de kosten en lasten bestanddelen vormen van het onzuivere inkomen van een belastingplichtige. In het algemeen is hiervan sprake wanneer ten aanzien van de woning twee van de vier eerder genoemde risico's, eigen aan het bezit van een eigen woning, van toepassing zijn, te weten het vermogensrisico en het onderhoudsrisico.[40] Het is echter voor de toepassing van het huurwaardeforfait niet van belang dat ook de afschrijvingen ten laste van de belastingplichtige komen. Het is daarom niet vereist dat de bewoner het juridische eigendom van de woning heeft.

De definitie van het begrip "eigen woning" in art. 42a lid 2 Wet inkomstenbelasting 1964 is zeer ruim. Letterlijk beschouwd zou zij zelfs op huurwoningen van toepassing kunnen zijn. Uit de jurisprudentie vloeit echter voort dat dit laatste niet het geval is. Als een woning ter beschikking staat krachtens een huurrecht is geen sprake van een eigen woning als bedoeld in art. 42a Wet inkomstenbelasting 1964. In deze zin besliste Hof Arnhem 5 november 1973, BNB 1974/260 en HR 26 maart 1975, BNB 1975/103. Gezien de ratio van de bepaling en art. 42a, lid 2 Wet inkomstenbelasting 1964 ligt deze beslissing ook voor de hand.

Samengevat moet er aan een drietal voorwaarden worden voldaan, wil er sprake zijn van toepassing van het huurwaardeforfait. Die voorwaarden zijn:

1. De bewoner(s) moet(en) alle kosten en lasten van de woning dragen; het is sinds 1 januari 1988 niet meer van belang wie de last van de afschrijvingen draagt.
2. De waardevermeerderingen en -verminderingen moeten ten gunste of ten laste van de bewoner(s) komen;
3. De bewoner(s) heeft/hebben (gezamenlijk) de beschikking over de woning.

Pas als aan deze voorwaarden cumulatief is voldaan, is het huurwaardeforfait van toepassing. Dit is het principiële uitgangspunt van de Wet inkomstenbelasting. Vanaf 1988 is hieraan een uitbreiding gegeven in die zin dat de vruchtgebruiker mede onder het forfait valt, alhoewel hij juridisch geen aanspraak heeft op de waardeverandering van de woning. Als de kosten en lasten naar evenredigheid van de te genieten voordelen ten laste van de bewoner komen, vindt de bijtelling van het huurwaardeforfait naar rato daarvan plaats. Als meer bewoners gezamenlijk eigenaar zijn en tezamen alle kosten en lasten dragen, dan dient ieder van de bewoners het forfait naar rato van zijn gerechtigdheid tot het woongenot toe te passen. De verdeling van de kosten en lasten over de bewoners onderling is dan irrelevant. Heeft de bewoner uitsluitend het woongenot, dan wordt hij als huurder aangemerkt.

Het huurwaardeforfait is van toepassing indien zowel de voordelen als de kosten en lasten bestanddelen vormen van het onzuivere inkomen van de eigenaar/bewoner (art. 42a, lid 1 Wet inkomstenbelasting 1964).
Indien niet alle voordelen, kosten en lasten aan de eigenaar/bewoner toekomen, maar aan meerdere belastingplichtigen (hieronder scharen wij ook de corporatie, zie echter

40. Het inkomensrisico en het renterisico zijn voor de toepassing van het huurwaardeforfait en het wonen in een eigen woning in fiscale zin niet van belang.

punt 4 hieronder), dan is het huurwaardeforfait op de bewoner van toepassing, nu op grond van art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964. Tot zijn onzuivere inkomen wordt gerekend dat deel van de huurwaarde van de gehele woning, dat overeenstemt met de mate waarin hij is gerechtigd tot de voordelen uit de woning (zijn eigendomsaandeel).

Complicaties treden op als de bewoner(s)-eigena(a)r(en) niet geheel de voordelen en de kosten en lasten draagt (dragen). In dat geval is vooralsnog onduidelijk of het huurwaardeforfait van toepassing is. Hierover verschillen fiscalisten onderling van mening.[41] De vragen waarover de meningen zijn verdeeld, zijn de volgende:

1. Heeft een bloot-eigenaar, dat is iemand die geen woongenot heeft (en derhalve het pand niet bewoont[42] na overdracht van de woning nog een bron van inkomen? Er is in het algemeen sprake van een bron van inkomen, wanneer de belastingplichtige beoogt voordelen uit die woning te trekken en indien uit die woning (eventueel op langere termijn) redelijkerwijze ook positieve opbrengsten kunnen worden verwacht. Daarbij kunnen de financieringskosten en de rente buiten beschouwing blijven (TK, 1974, Memorie van Antwoord nr. 5625). Bij de bloot-eigenaar is dan verdedigbaar, dat hij een bron van inkomen behoudt, enkel en alleen door het gegeven dat hij ooit weer, na afloop van de vruchtgebruik, de volledige eigendom zal bezitten. Dit is ook de opvatting van I.J.F.A. van Vijfeijken. De staatssecretaris van Financiën is daarentegen van mening, dat er zich omstandigheden kunnen voordoen, waarbij de bloot-eigenaar zijn bron van inkomen verliest. Daarbij denkt hij in het bijzonder aan de looptijd van het vruchtgebruik en aan een koopoptie voor de vruchtgebruiker. Met betrekking tot de looptijd bestaat er dus verschil van mening. Over de combinatie van een vruchtgebruik met een koopoptie daarentegen bestaat overeenstemming: is de koopoptie voor de vruchtgebruiker zo gunstig dat te verwachten valt dat de vruchtgebruiker ervan gebruik zal maken, dan verliest de bloot-eigenaar zijn bron van inkomen. Aldus heeft de Hoge Raad ook beslist in HR 14 december 1983, BNB 1984/229.
2. Voor hoe lang is het woonrecht aan de bewoner overgedragen? Met andere woorden: is sprake van een langdurig of kortstondig vruchtgebruik? En wat zijn de gevolgen daarvan?
3. Wat is de consequentie van de verdeling van de kosten en lasten over vruchtgebruiker-bewoner en bloot-eigenaar, op een andere manier dan het Burgerlijk Wetboek voorschrijft? Er zijn dan twee redeneringen pleitbaar. Ofwel het huurwaardeforfait is van toepassing op grond van art. 42a, lid 5 ofwel de economische huurwaarde komt aan bod.

41. Verwezen wordt naar de discussie in het Weekblad voor Fiscaal Recht, waarin onder meer de meningen van Van Dijck, De Blieck/Overgaauw, Wiekhart en Van Vijfeijken met elkaar botsen (Zie WFR 1988/5813, 1988/5825, 1990/5903 en 1990/5916. De belangrijkste meningsverschillen worden hierna op een rijtje gezet.

42. Degene die het juridische eigendom van de woning heeft of van een deel daarvan, maar de economische eigendom van de woning of een deel daarvan heeft overgedragen.

4. Geldt art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964 ook in situaties waarin er slechts één huishouden bewoner is? Art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964 luidt: "Bij het bepalen van zuivere inkomsten m.b.t. een woning waarvan de voordelen, de kosten en de lasten bestanddelen vormen van de onzuivere inkomens van twee of meer belastingplichtigen is het eerste lid mede van toepassing ten aanzien van degene voor wie de woning als eigen woning dient, met dien verstande dat tot zijn onzuivere inkomen wordt gerekend het deel van de op voet van het eerste lid bepaalde huurwaarde van de gehele woning dat overeenstemt met de mate waarin hij gerechtigd is tot de voordelen uit de woning". Naar de letterlijke tekst is art. 42a, lid 5 dus ook van toepassing wanneer er één bewoner is en de niet-bewoner een belastingplichtige is voor wie het pand een bron van inkomen is.
Men kan zich echter afvragen of dit artikellid wel van toepassing is bij de door ons te analyseren tussenvormen. Er is in dit artikellid sprake van twee of meer **belastingplichtigen.** Ten eerste is de woningcorporatie geen belastingplichtige in de zin van de Wet inkomstenbelasting. Ten tweede is het de vraag of de woningcorporatie wel belasting over de voordelen (een deel daarvan) verschuldigd is (zie 4.1.4.). Het niet van toepassing zijn van het huurwaardeforfait impliceert niet dat de woning geen bron is in de zin van de Wet inkomstenbelasting 1964. Als de bewoner het vermogensrisico wel draagt, maar de kosten en lasten niet of niet naar rato op hem rusten, terwijl art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964 niet van toepassing is, dient de economische huurwaarde te worden bijgeteld.
5. Heeft art. 42a, lid 1 Wet inkomstenbelasting 1964 betrekking op de werkelijke economische kosten- en lastenverdeling of slechts op de fiscale kosten en lasten? Hierbij doelt men op de vraag of, indien de woning voor de corporatie geen bron van inkomen vormt, de kosten en lasten die door de corporatie worden gedragen, relevant zijn. Indien dat niet het geval is, draagt de bewoner volgens deze zienswijze **alle** kosten en lasten.

Door deze onzekerheden over de toepassing van het huurwaardeforfait zijn duidelijke uitspraken niet mogelijk. Bij elk van de door ons te analyseren tussenvormen zullen we de strijdpunten opnieuw aangeven en de meest pleitbare redenering uiteen zetten.

De betekenis voor de aftrek van (hypotheek)rente
Kosten die verband houden met het verwerven van inkomsten, waartoe ook de financieringskosten van de bron zelf worden gerekend, zijn aftrekbaar als verwervingskosten en bepalen mede de omvang van het onzuiver inkomen. De omvang van het onzuiver inkomen heeft onder meer invloed op de te hanteren drempelbedragen voor de buitengewone lasten- en de aftrekbare-giftenregeling. Rente betaald ter financiering van een woning, die bron van inkomen is, vormt voor de eigenaar/bewoner aftrekbare kosten van verwerving. Essentieel hiervoor is derhalve of de woning waarin hij woont voor hem een bron van inkomen is.

Is de woning waarin de bewoner woont geen bron van inkomen (in fiscale zin) dan wordt de rente-aftrek discutabel. Wordt de "rente" betaald aan degene die het woongenot ter beschikking heeft gesteld, dan verliest die "rente" zijn rentekarakter, omdat de zakelijkheid van de lening dan discutabel wordt. De "rente" zal dan mogelijk als huur

kunnen worden beschouwd (zie 4.1.2.). Wordt echter de "rente" betaald aan een onafhankelijk derde voor het ter beschikking stellen van een hoofdsom, dan is die rente aftrekbaar als persoonlijke verplichting.[43] Het kan dan aan te bevelen zijn de transactie via bijvoorbeeld een bank te laten lopen. Dit zal ook zo zijn bij bijvoorbeeld cascoverhuurprojecten. Hierbij blijft de corporatie eigenaar van het omhulsel van de woning, zowel juridisch als economisch, terwijl de bewoner het zogenaamde inbouwpakket koopt. De rente, welke de bewoner over de lening ter financiering van het inbouwpakket verschuldigd is, is voor hem aftrekbaar als persoonlijke verplichting, omdat geen sprake is van een bron van inkomen voor de bewoner.

Eén van de Tussenbalansvoorstellen is de rente-aftrek als persoonlijke verplichting te laten vervallen. Dit zal uiteraard gevolgen hebben voor rechtsfiguren zoals hierboven bedoeld.

N.B. Ook als een lening wordt aangegaan ter financiering van duurzame consumptiegoederen (niet de woning zelf zijnde) met als onderpand het huis, is de rente alleen als persoonlijke verplichting aftrekbaar. Vaak zal echter door de fiscus moeilijk aan te tonen zijn dat de lening **niet** is aangegaan voor de financiering van de eigen woning.

Bijgeschreven rente
Er bestaan hypotheekvormen, waarbij wordt overeengekomen dat de verschuldigde rente geheel of gedeeltelijk wordt bijgeschreven bij de hoofdsom van de schuld. Op grond van de resolutie van 9 juni 1987, nr. 287-8007, BNB 1987/253, gewijzigd bij resolutie van 3 mei 1988, nr. DB 88/2857, BNB 1988/186 is die bijgeschreven rente in het algemeen niet aftrekbaar. Een uitzondering geldt voor hypotheekvormen met een beperkte rentebijschrijving, mits de rentebijschrijving uitsluitend dient ter stabilisering van de lasten bij na het aangaan van de contracten doorgevoerde verhogingen van het rentepercentage. Deze hypotheekvormen moeten dan wel eerst worden voorgelegd aan de staatssecretaris van financiën.

4.1.2. Rente of huur

In een arrest van de Hoge Raad, HR 15 juli 1980 (BNB 1980/315) is bepaald dat van rente slechts kan worden gesproken indien en voor zover het ten titel van rente te betalen bedrag ook door partijen is bedoeld als vergoeding voor de ter beschikkingstelling van een "hoofdsom". Om van de "rente" te kunnen spreken moet derhalve voldaan worden aan een tweetal vereisten:
- het moet gaan om een vergoeding voor ter beschikking gesteld vreemd vermogen en
- de vergoeding moet naar de bedoeling van de betrokken partijen rente zijn.

Huur daarentegen is een vergoeding voor het ter beschikking gestelde woongenot.

---

43. Ook de rente betaald aan de partij die het woongenot verstrekt is aftrekbaar, mits die op zakelijke wijze is bepaald. Het zal echter moeilijk aan te geven zijn of sprake is van huur dan wel van rente vooral als de zakelijke huur en de zakelijke rente min of meer op hetzelfde niveau liggen.

In een andere uitspraak, Hof 's Gravenhage 9 september 1981, BNB 1982/276 was sprake van koop van het economisch eigendom van een appartement in een flatgebouw, waarbij de koper de koopsom schuldig bleef. Pas later vond ook de juridische eigendomsoverdracht plaats en werd door de verkopers afstand gedaan van het recht tot terugkoop. Volgens de inspecteur was hier geen sprake van rentebetaling over de schuldiggebleven koopsom, maar was sprake van huurbetaling. Het Hof oordeelde echter anders. Volgens het Hof lag het economisch belang in zo aanmerkelijke mate bij de koper dat deze over een bron van inkomen beschikte. De betaalde rente behoorde daarom tot de aftrekbare kosten in de zin van art. 35 Wet inkomstenbelasting 1964.

In dit verband willen wij ook wijzen op antwoorden van de staatssecretaris van Financiën mede namens de minister van VROM op vragen van het Tweede-kamerlid Duinker van de PvdA uit 1982.[44] Hieruit blijkt dat toen werd ingestemd met de heersende jurisprudentie (vraag had betrekking op een "koophuursysteem" aan de orde gesteld in de "Haagsche Courant" van 6 maart 1982). Volgens de staatssecretaris dient namelijk meer belang te worden gehecht aan het wezen van de overeenkomst dan aan de vorm.
Concluderend mogen we stellen dat het economisch belang van de koper hier voor de vaststelling van het rentekarakter doorslaggevend was. Met andere woorden: van belang is dat naast de kosten en lasten met name het risico van de waardeverandering voor rekening van de koper/economisch eigenaar komt. In dat geval is sprake van een bron van inkomen ter financiering waarvan een lening is aangegaan. De in verband daarmee verschuldigde vergoeding is dan (aftrekbare) rente.[45]
Uit beide voorgenoemde rechterlijke beslissingen mogen we opmaken dat de juridische vormgeving hierbij niet ter zake doet; de economische werkelijkheid is bepalend.

4.1.3. Overdrachtsbelasting of BTW

Tussenvormen kunnen zowel betrekking hebben op nieuwe als op bestaande woningen. Het onderscheid heeft consequenties voor de BTW en de overdrachtsbelasting. Bij de levering van nieuwe woningen is BTW verschuldigd. Onder een **nieuwe** woning dient in dit verband te worden verstaan een woning, die vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming wordt geleverd. Het van toepassing zijnde BTW-tarief is momenteel 18,5%. Bij de overdracht van bestaande woningen is overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief daarvan bedraagt 6%.

Cumulatie van BTW en overdrachtsbelasting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van art. 15, lid 1, onderdeel a van de Wet op belastingen van het rechtsverkeer wordt geen overdrachtsbelasting geheven als BTW verschuldigd is. Dat is slechts anders als het onroerend goed als bedrijfsmiddel door een ondernemer is gebruikt en de koper in rekening gebrachte BTW kan terugvorderen, dat wil zeggen als de koper ook weer een ondernemer is. In dat geval wordt overdrachtsbelasting geheven bij de verkrijger.

---

44. Vakstudie-Nieuws van 15 mei 1982, blz. 891.

45. In dit verband zij ook verwezen naar de vragenrubriek in Vakstudie-Nieuws van 15 mei 1982, blz. 978-979.

De vervreemder dient daarnaast BTW af te dragen, die de verkrijger kan terugvragen. Voor de praktijk van de tussenvormen zal deze uitzondering van weinig belang zijn.

Een ander punt van belang voor de tussenvormen is het tijdstip waarop de belastingen worden geheven. Heffing van de overdrachtsbelasting vindt plaats op het tijdstip van de overdracht van het juridische eigendom van het onroerende goed. Bij de BTW ligt dat aanmerkelijk ingewikkelder. In beginsel sluit de BTW-heffing aan bij de juridische levering. Recente jurisprudentie verlegt het tijdstip van heffing echter naar het tijdstip van de overdracht van de beschikkingsmacht over de woning (HR 4 juli 1990, BNB 1990/272, na raadpleging van het Hof van Justitie van de EG). Dat zal meestal bij de overdracht van de economische eigendom zijn.[46] Het begrip levering dient volgens het Hof van Justitie namelijk geïnterpreteerd te worden in de zin van art. 5, lid 1 van de Zesde EG-richtlijn OB.

Het Hof van Justitie, daarnaar gevraagd door de Hoge Raad (zie HR 19 oktober 1988, BNB 1988/335), was daarover duidelijk. Het overwoog:
Art. 5, lid 1 Zesde richtlijn houdt in dat als levering van een goed wordt beschouwd de overdracht of overgang van de macht om als een eigenaar over een lichamelijke zaak te beschikken. Hiervan is ook sprake als (nog) geen overdracht van de juridische eigendom plaatsvindt.[47]
Ons inziens is deze jurisprudentie van belang voor de tussenvormen, voorzover het gaat om nieuwe woningen. Voor een deel heeft de wetgever de problematiek reeds in de wetgeving voorzien. Bij huurkoop van nieuwe woningen is art. 3, lid 1, onderdeel b Wet omzetbelasting 1968 van toepassing. Dat artikellid bepaalt dat afgifte van goederen, de overdracht van het economisch eigendom dus, ingevolge een overeenkomst van huurkoop een (belaste) levering van goederen is. Deze bepaling leidt tot hetzelfde resultaat als de gedachtengang in de recente jurisprudentie. De consequenties voor andere tussenvormen zijn echter vooralsnog onduidelijk.
Verder is niet geheel duidelijk in hoeverre cumulatie kan optreden met overdrachtsbelasting bij de latere overdracht van het juridische eigendom.[48] Met name Bongard en Jansen (t.a.p. blz. 1329) zijn van mening dat het Ministerie van Financiën zijn beleid maar in een resolutie duidelijk moet maken. In het geval van huurkoop wordt cumula-

---

46. Ons standpunt wordt mede ondersteund door het arrest van de Hoge Raad van 21 november 1990, nr. 25.864, waarin met name naar de uitspraak van het Hof van Justitie van de EG wordt verwezen. Zie: Vakstudie-Nieuws van 3 januari 1991, blz. 59-62.

47. Overigens bestaat over de interpretatie van het arrest van het Hof van Justitie van de EG verschil van mening. Zie o.m. commentaar redactie Vakstudie-Nieuws van 12 juli 1990, blz. 2129-2130.

48. Zie met name ook R.N.G. van der Paardt "Een centrale plaats voor de economische levering in de omzetbelasting", Maandblad Belastingbeschouwingen nr. 12, december 1990. blz. 337-342, D.B. Bijl "De overdracht van de economische eigendom van een onroerend goed in de omzetbelasting", Weekblad voor Fiscaal Recht nr. 5929, 13 september 1990, blz. 1315-1321 en M.P. Bongard en N.R. Jansen "Economische eigendomsoverdracht in beginsel levering voor de omzetbelasting (Arrest Hof van Justitie EG)", Weekblad voor Fiscaal Recht nr. 5929, 13 september 1990, blz. 1322-1329.

tie van omzetbelasting en overdrachtsbelasting overigens uitdrukkelijk voorkomen. In dit verband is namelijk par. 25, punt 11 en 13 Toelichting overdrachtsbelasting van belang.

Ook moet bij doorverkoop van "nieuwe" woningen door woningcorporaties rekening worden gehouden met de zogenaamde herzieningsregeling met betrekking tot de BTW die bij aankoop in rekening is gebracht.[49] Op grond van die regeling moeten de woningcorporaties bij doorlevering van de woning na twee jaar, maar tot 9 jaren na de levering, naar aanleiding waarvan teruggave/verrekening van haar in rekening gebrachte BTW is verleend, de afgetrokken of verrekende BTW geheel of gedeeltelijk terugbetalen. Indien de corporatie bijvoorbeeld de gehele voorbelasting in aftrek heeft gebracht en vanaf jaar zes worden alleen nog onbelaste prestaties verricht, dan dient de corporatie alsnog 4/10 van de in aftrek gebrachte belasting te betalen.

4.1.4. De belastingplicht van woningcorporaties/verenigingen/stichtingen

Eén van de gevolgen van het creëren en stimuleren van tussenvormen is dat de verkoopaktiviteiten van de woningcorporaties zullen toenemen. Aan die toename van de verkoopaktiviteiten is een tweetal fiscale aspecten verbonden. Ten eerste: hoe worden de resultaten, zowel positief als negatief, behaald met de verkoop van woningen, behandeld? En ten tweede: is een woningcorporatie ondernemer in de zin van de Wet omzetbelasting 1968?

De belastbaarheid van de resultaten van woningcorporaties
Voor de beoordeling van de belastbaarheid van de resultaten van woningcorporaties is een aantal fiscale bepalingen van belang:

A. Art. 5, onderdeel d Wet vennootschapsbelasting 1969

Op grond van deze bepaling zijn lichamen, die zijn toegelaten om op de voet van de Woningwet werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting, vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Het gaat hier om een subjectieve vrijstelling, waaraan in de fiscale wetgeving verder geen voorwaarden zijn gesteld, noch voor wat betreft de omvang van de winst, noch voor wat betreft de winstbestemming. De voorwaarden gesteld in het kader van de Woningwet aan toe te laten en toegelaten instellingen werken echter indirect door. Op grond van art. 59 Woningwet kunnen verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, worden toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Uit deze wetsbepaling zelf vloeien al twee voorwaarden voort. Het moet gaan om verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid of om stichtingen. Naamloze of besloten vennootschappen bijvoorbeeld komen dus niet

49. Wij zijn van mening, dat een woningcorporatie die woningen bouwt of gaat bouwen om te verkopen, de in rekening gebrachte BTW als belaste ondernemer mag terugvragen. Dit is echter niet het geval als de woningen aanvankelijk waren bestemd om te worden verhuurd (zie 4.1.4.).

voor toelating in aanmerking. Ten tweede dienen de verenigingen en stichtingen uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast zijn nadere voorwaarden gesteld om als toegelaten instelling te kunnen worden aangemerkt. Deze zijn opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting van 17 augustus 1976, Stb. 469. Dit besluit bevat ook bepalingen in verband met de weigering en intrekking van de status van toegelaten instelling.
Hoewel verhuur, exploitatie en beheer van woningen als de voornaamste taken van toegelaten instellingen worden gezien, staan andere activiteiten het verkrijgen van de status niet bij voorbaat in de weg. Bij verkoop van woningen aan bewoners is met name art. 11 van genoemd Besluit van belang. De minister van VROM kan op grond van deze bepaling nadere voorwaarden stellen. Het is echter nauwelijks voorgekomen dat de minister op grond van art. 11 van genoemd Besluit heeft ingegrepen.

Als niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan de status van toegelaten instelling worden ingetrokken, waardoor ook de belastingvrijstelling in beginsel komt te vervallen.

Op grond van art. 5, onderdeel d Wet vennootschapsbelasting 1969 kunnen echter ook instellingen van de vrijstelling profiteren die weliswaar niet de status van toegelaten instelling hebben, maar die door de minister van Financiën met dergelijke instellingen zijn gelijkgesteld. In het Infobulletin 85/23 van het Ministerie van Financiën is daarover het volgende meegedeeld:
"In art. 5, onderdeel d Wet vennootschapsbelasting 1969 is aan de minister van Financiën de bevoegdheid gegeven lichamen gelijk te stellen met lichamen die zijn toegelaten om op de voet van de Woningwet (Stb. 1964, 222) werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.
Deze gelijkstelling heeft dan tot gevolg dat het lichaam op grond van art. 2 Uitv.Besl. Vpb 1971 is vrijgesteld van de vennootschapsbelasting.
Verzoeken om gelijkstelling in de zin van art. 5, onderdeel d van de Wet pleeg ik in te willigen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan (waarbij ik aanteken dat het in het voornemen ligt te bezien of deze voorwaarden wijziging behoeven):

1. Uit de doelstelling en de feitelijke werkzaamheden dient duidelijk te blijken dat het lichaam geheel of nagenoeg geheel werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting.
2. Een geldelijke beloning voor hen die op enigerlei wijze aan de werkzaamheden van het lichaam deelnemen moet zijn uitgesloten, met dien verstande dat een redelijke beloning uit hoofde van verrichte werkzaamheden of bewezen diensten geoorloofd is.
3. De winsten moeten uitsluitend kunnen worden aangewend ter bevordering van het doel van het lichaam, met dien verstande dat bij vennootschappen een dividenduitkering van max. 5% per jaar (cumulatief) geoorloofd is.
4. Bij ontbinding van het lichaam moet een batig saldo worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting.
5. Voor wijziging van de statutaire bepalingen die de onder 1 t/m 4 vermelde punten betreffen, is goedkeuring vereist van de minister van Financiën.

Lichamen die werkzaam zijn op het gebied van stadsherstel kunnen voor dezelfde vrijstelling in aanmerking komen.
Ook deze lichamen worden gelijkgesteld in de zin van art. 5, onderdeel d van de Wet, indien zij aan bovengenoemde voorwaarden voldoen. Daarbij dient dan te blijken dat het lichaam zich naar doel en feitelijke werkzaamheid geheel of nagenoeg geheel richt op herstel en scheppen van woonruimte ten behoeve van de volkshuisvesting.
Stadsherstellichamen die een ruimer doel en/of een ruimere feitelijke werkzaamheid hebben, kunnen de vorenbedoelde vrijstelling niet genieten. Ik ben evenwel van mening dat de activiteit van zulk een stadsherstellichaam doorgaans zal kunnen worden aangemerkt als het behartigen van een algemeen maatschappelijk belang, zodat het in aanmerking komt voor de vrijstelling van art. 6 van de Wet, juncto het Vrijstellingsbesluit Vpb., indien aan de daarvoor in dat besluit gestelde eisen wordt voldaan".

B. Art. 6, lid 1 Wet vennootschapsbelasting 1969

Op grond van art. 6, lid 1 Wet vennootschapsbelasting 1969 kunnen lichamen, bij welke de behartiging van een algemeen maatschappelijk belang op de voorgrond staat en het streven naar winst hetzij geheel ontbreekt, hetzij van bijkomstige betekenis is, onder voorwaarden vrijstelling van vennootschapsbelasting krijgen. De voorwaarden zijn:

- dat de winst in het jaar zelf niet meer dan *f*.11.000 bedraagt, dan wel in het jaar zelf en de vier voorafgaande jaren te zamen niet meer dan *f*.55.000, en
- dat de winst uitsluitend kan worden aangewend ten bate van een ingevolge dat artikel vrijgesteld lichaam of een algemeen maatschappelijk belang.

Hoewel de regeling van art. 6 Wet vennootschapsbelasting 1969 niet in eerste instantie gericht is op woningcorporaties en ondernemingen die bezig zijn in het kader van de woningbouw, kunnen deze er wel gebruik van maken.

C. Art. 10 Wet belastingherziening 1950

Op grond van art. 10 Wet belastingherziening 1950 tenslotte wordt voor de heffing van de vennootschapsbelasting vrijgesteld de winst van hier te lande gevestigde, van Rijkswege gesubsidieerde naamloze vennootschappen, coöperatieve verenigingen en verenigingen op coöperatieve grondslag welke uitsluitend of nagenoeg uitsluitend ten doel hebben de verkrijging, het bezit, het beheer en de vervreemding van na 1 juli 1945 gestichte of herbouwde woningen. Wel moeten meer dan tien woningen tot het vermogen van de genoemde lichamen behoren.[50]

Deze enige nog uit de Wet belastingherziening 1950 overgebleven bepaling stamt uit de periode van na de tweede wereldoorlog, toen grote woningnood heerste. Pensioenfondsen en onroerend-goedfondsen van levensverzekeringsbedrijven maken nog steeds van deze regeling gebruik. In het kader van de Brede Herwaardering is evenwel aangekondigd de regeling in te trekken. Ondernemingen die echter vóór de inwerkingtreding van

50. In lid 1 is omschreven hoe de fiscaal vrijgestelde winst dient te worden bepaald.

de Brede Herwaardering van de bepaling gebruik maakten, mogen dat onder bepaalde voorwaarden blijven doen.

Het vervallen van deze bepaling kan er wel toe leiden dat het beroep op art. 6 Wet vennootschapsbelasting 1969 zal toenemen en wellicht ook kan worden gehonoreerd.

Voor beleggers-natuurlijke personen, die onder de inkomstenbelasting vallen, gelden dergelijke vrijstellingen in het geheel niet.

Eén en ander kan als volgt worden samengevat:
Voor de op voet van de Woningwet toegelaten instellingen en daarmee gelijkgestelde lichamen geldt een algehele vrijstelling. Het in toenemende mate verkopen van woningen heeft voor hen in beginsel geen fiscale consequenties, indien aan de gestelde voorwaarden voor vrijstelling wordt voldaan. Wel kan van buitenaf druk ontstaan, om de regeling te herzien bijvoorbeeld als gevolg van het afschaffen van art. 10 Wet belastingherziening. Door in toenemende mate tot verkoop van woningen over te gaan, treden woningcorporaties steeds meer in concurrentie met commerciële ondernemingen. Fiscaal beschouwd hoeven corporaties zich niet per sé te richten op de commerciële huizenmarkt. Er is namelijk al sprake van "in concurrentie treden" wanneer twee ondernemers wedijveren om dezelfde behoefte van hun potentiële klantenkring. De corporaties stellen zich steeds marktgerichter op; het overheidsbeleid is daarnaast gericht op verzelfstandiging van de woningcorporaties, hetgeen commercialisering in de hand werkt.[51]

Essentieel voor het behoud van de vrijstelling lijkt ons dat de winsten die woningcorporaties maken ook in de toekomst zullen worden bestemd voor volkshuisvestingsdoeleinden.

Overigens hoeft een wel belaste status van woningcorporaties niet nadelig te zijn. Tegenover het belasten van eventuele winsten staat immers het aftrekbaar zijn van kosten en verliezen!

Wat de niet-toegelaten en de daarmee gelijkgestelde instellingen betreft, zal voor een eventuele vrijstelling een beroep op art. 6 Wet vennootschapsbelasting 1969 moeten worden gedaan.

De omzetbelastingplicht van woningcorporaties
Op nieuwe woningen drukt omzetbelasting. De bouwer/aannemer zal bij de aflevering van de woning BTW in rekening brengen. Aan de koper zal derhalve BTW in rekening worden gebracht. Als de koper een niet-vrijgestelde ondernemer is, kan deze de BTW in aftrek brengen. Vrijgestelde ondernemers kunnen dat, evenals particulieren, niet. Wij gaan er van uit dat een woningcorporatie in beginsel een belastingplichtige ondernemer is in de zin van de Wet omzetbelasting 1968. Dit impliceert dat de woningcorporatie de haar bij koop tot wederverkoop van de woning in rekening gebrachte omzetbelasting in

51. Verwezen zij naar "Woningcorporaties als nieuwe marktleider. Haalbare toekomst voor de volkshuisvesting", A. Hereijgers, G. Middelkoop en P. Roelofs, 1988.

aftrek kan brengen of terugvragen.[52] Bij doorlevering van de woning binnen twee jaar na de ingebruikname dient de woningcorporatie BTW in rekening te brengen over de dan in rekening gebrachte verkoopprijs. Bij doorlevering binnen 2 tot 9 jaar na de eerste ingebruikname, is de al eerder genoemde herzieningsregeling van toepassing. Op grond daarvan moet de woningbouwcorporatie een steeds afnemend deel van de eerder door haar terugontvangen of in aftrek gebrachte omzetbelasting terugbetalen.[53]
Als een particulier (niet-ondernemer) een nieuwe woning koopt van een al dan niet-vrijgestelde onderneming, zal daarop BTW drukken, die de eerstgenoemde niet in aftrek kan brengen.

4.2. *De fiscale aspecten bij groeiend eigendom*

4.2.1. Bij het aangaan van het contract

De corporatie krijgt bij oplevering de economische en juridische eigendom. Hierover wordt hem 18,5% BTW in rekening gebracht en geen overdrachtsbelasting op grond van art. 15, lid 1, letter a Wet belastingen van rechtsverkeer. Vervolgens levert de corporatie de juridische eigendom aan de stichting. Hierover is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien er geen koopsom is.

Om te bepalen wat de fiscale aspecten zijn van groeiend eigendom binnen de Wet omzetbelasting 1968 en de Wet op belastingen van het rechtsverkeer, moet eerst worden vastgesteld of sprake is van huurkoop in de zin van die wetten. Hierover is geen eenduidig oordeel te geven,[54] omdat ten aanzien van de Tijdelijke wet huurkoop onduidelijk is of de **juridische** of de **economische** koopplicht doorslaggevend is. In het eerste geval is de Tijdelijk wet huurkoop niet op groeiend eigendom van toepassing, in het tweede geval wel. Daarom twee opties.

---

52. Dit in tegenstelling tot een niet-belastingplichtige of vrijgestelde ondernemer die weliswaar zelf geen in rekening te brengen omzetbelasting hoeft af te dragen, maar ook de hem door zijn leveranciers in rekening gebrachte omzetbelasting niet kan terugvragen. Wij baseren ons standpunt op de resolutie van 27 juni 1979, nr. 279, 7000 punt 1 en punt 4. Zie Vakstudie-Nieuws van 4 augustus 1979, blz. 1292-1293. Anders is het als de corporatie de woning koopt ten einde deze te verhuren, een in beginsel onbelaste prestatie.

53. We volstaan hier met een beschrijving van de hoofdlijnen. De Wet omzetbelasting biedt verder een aantal mogelijkheden om eventuele nadelige effecten van bijvoorbeeld de herzieningsregeling te ontgaan, zoals via de optieregeling. Op grond van die regeling kunnen partijen ervoor kiezen een onbelaste prestatie toch te laten belasten. Het zou te ver voeren hierop in te gaan. Overigens zou de omzetbelastingplicht van de woningcorporaties incl. de cumulatieproblemen met de overdrachtsbelasting met alle "ins en outs" een aparte studie rechtvaardigen.

54. Ook civielrechtelijk bestaat hierover meningsverschil. Daar gaat het vooral om het van toepassing zijn van de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed. Zie hierover 2. De uitkomst van dit dispuut is overigens eveneens van belang bij de fiscale evaluatie van experimenten.

1. Groeiend eigendom is huurkoop

Indien sprake is van huurkoop volgens artikel 3, lid 1, onderdeel b Wet omzetbelasting 1968, dan is de "afgifte" (de feitelijke ter beschikkingstelling) van het onroerend goed een belastbaar feit. Dan wordt de totale hoofdsom dus ineens bij de terbeschikkingstelling van de woning belast; de corporatie kan de gehele voorbelasting in aftrek brengen. Indien het eigendomsaandeel van de groeiend eigenaar in de woning binnen twee jaar na ingebruikname aan de corporatie wordt terugverkocht dan is bij een volgende verkoop van de woning door de corporatie opnieuw omzetbelasting verschuldigd. In dat geval is, om cumulatie van belasting te vermijden, de resolutie van het Ministerie van Financiën van 28 oktober 1981 van toepassing. Volgens deze resolutie hoeft ter zake van laatstbedoelde levering slechts omzetbelasting te worden voldaan voor zover de vergoeding voor die levering de vergoeding voor de eerste levering overtreft. Over het buiten heffing van omzetbelasting blijvende bedrag moet dan wel overdrachtsbelasting worden voldaan.
Een verkoop na twee jaar is onbelast voor de omzetbelasting.
Bij de huidige projecten staan de aankoopbedragen van toekomstige eigendomsdelen al vast. Wanneer dat niet het geval is ontstaat een probleem. Vraag is dan over welk bedrag in dat geval belasting moet worden geheven. De heffing is afhankelijk van de toekomstige betalingen, waarvan de omvang op het heffingsmoment niet bekend zal zijn.

Een redelijke wetstoepassing brengt mee dat de latere juridische eigendomsoverdracht niet weer wordt belast ex art. 3, lid 1, letter a Wet omzetbelasting 1968, indien reeds belasting is geheven op grond van art. 3, lid 1, letter b.
Heffing van overdrachtsbelasting blijft dan achterwege op grond van § 15 van de Toelichting overdrachtsbelasting.

2. Groeiend eigendom is geen huurkoop

Indien we veronderstellen dat groeiend eigendom niet onder huurkoop valt, komt artikel 3, lid 1, letter b Wet omzetbelasting 1968 niet aan de orde. Van belang is nu de interpretatie van het Hof van Justitie ten aanzien van het begrip levering, behandeld in 4.1.3, waarin is bepaald dat: "als levering van een goed moet worden beschouwd de overdracht van de macht om als eigenaar over een zaak te beschikken, ook als geen overdracht van de juridische eigendom van die zaak plaatsvindt." Deze zogenaamde economische eigendomsoverdracht is belastbaar op grond van artikel 3, lid 1, letter e Wet omzetbelasting 1968 ("leveringen van goederen zijn de overdracht en overgang van goederen, ten gevolge waarvan deze het bedrijfsvermogen van een onderneming verlaten").

In geval van groeiend eigendom is sprake van overdracht van economisch eigendom. De groeiend eigenaar heeft het genot van en de beschikkingsmacht over het goed en verder het economisch belang met betrekking tot de waardeveranderingen van het goed.

Stel nu dat voor de bewoner/groeiend eigenaar een koopplicht is opgenomen waarbij de koopsom vanaf het begin vaststaat. In dat geval kan worden geargumenteerd dat de groeiend eigenaar niet alleen risico loopt over de waardeveranderingen van het eigen-

domsdeel dat hij al heeft (dit vermogensrisico blijft overigens beperkt door de terugkoopgarantie van de corporatie), maar ook over het deel dat hij nog zal kopen van de woningcorporatie. Ook nu is ons inziens de groeiend eigenaar slechts economisch eigenaar van zijn deel van de woning, immers de kosten en lasten van bijvoorbeeld onderhoud blijven pro rato verdeeld. Bovendien is bij het volledig teloorgaan van de woning door bijvoorbeeld brand de groeiend eigenaar uitsluitend zijn eigen eigendomsaandeel kwijt. Verder kan nog worden geargumenteerd dat als er inderdaad een koopplicht bestaat er meer te zeggen valt voor de toepasselijkheid van huurkoop volgens de juridische definiëring en daarmee van art. 3, lid 1, onderdeel b Wet omzetbelasting 1968.
Over de koopsom van het eigendomsaandeel wordt BTW in rekening gebracht.

Inherent aan deze gedachtengang ontstaat ons inziens uitsluitend een belastbaar moment ex artikel 3, lid 1, onderdeel e Wet omzetbelasting 1968 bij ieder nieuw stukje eigendomsverwerving door de groeiend eigenaar gedurende de eerste twee jaar. Daarover loopt de bewoner/groeiend eigenaar economisch risico.
De corporatie verkoopt in eerste instantie slechts 50% van de woning en verhuurt de rest (onbelaste prestatie op grond van art. 11, lid 1, letter b Wet omzetbelasting 1968). De corporatie kan daarom slechts in beginsel 50% van de voorbelasting (van het verkochte deel) in aftrek brengen.
Het eigendomsdeel dat de corporatie binnen twee jaar na de eerste ingebruikname aan de groeiend eigenaar verkoopt, is belast op grond van art. 11, lid 1, letter a. Hierover heeft de corporatie nog geen voorbelasting in aftrek gebracht. Art. 13 Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting is nu van toepassing. Op grond hiervan krijgt de corporatie alsnog een deel van de voorbelasting over die verkoop terug. Bij verkoop na 1 jaar is dat 9/10 deel.
Het eigendomsdeel dat de corporatie na twee jaar aan de groeiend eigenaar verkoopt, blijft voor de omzetbelasting onbelast. Hierover krijgt de corporatie dan ook geen herziening van aftrek van voorbelasting.

Bij de latere juridische eigendomsoverdracht is overdrachtsbelasting verschuldigd. Vraag is of art. 15, lid 1, letter a Wet belastingen van rechtsverkeer hier ook toepassing vindt. Niet over de gehele levering is namelijk omzetbelasting verschuldigd geweest (alleen over de aankopen van de twee jaar na de eerste ingebruikname). Indien bovengestelde vraag ontkennend wordt beantwoord, is overdrachtsbelasting verschuldigd over het geheel. Naar onze mening kan echter verdedigd worden dat § 15 Toelichting belastingen van rechtsverkeer naar analogie van toepassing is, zodat slechts overdrachtsbelasting verschuldigd is over het eigendomsdeel waarover geen omzetbelasting is betaald (dus over het deel dat na twee jaar is verkregen).

In hoeverre heeft een terugkoopgarantie van de woningcorporatie, ingebouwd in de verschillende experimenten, invloed op de verkrijging van het economische eigendom (van belang voor de heffing van BTW)?
De resolutie van 8 september 1980, nr. 280-12 233, V-N 1980, blz. 2035-2037 zegt hierover bij punt 4:
"Er zijn voorts ondernemers die woningen verkopen zonder die woningen aan de koper te leveren. De koper moet aanstonds de koopsom voldoen welke koopsom veelal via de verkoper kan worden gefinancierd en mag de woning gaan bewonen. De op de woning

drukkende lasten zijn voor rekening van de koper. Hij kan voorts elk moment levering van de woning vorderen. Tevens heeft de koper het recht definitief van levering van de woning af te zien, in welk geval hij de woning moet verlaten. Na verloop van een overeengekomen termijn is de koper verplicht ter zake een beslissing te nemen. Indien de koper- tussentijds of aan het einde van vorenbedoelde termijn- afziet van levering ontvangt hij de betaalde koopsom terug. In deze gevallen is naar mijn mening geen sprake van een levering ex artikel 3 Wet omzetbelasting 1968 vóór het tijdstip waarop de juridische eigendom van de woning wordt overgedragen. Met name doet zich geen levering van goederen voor in de zin van onderdeel e van het eerste lid van evenbedoeld artikel, aangezien het economisch risico ten aanzien van de verkochte woning voor rekening van de verkoper blijft. De koper kan immers op elk gewenst moment de koop ongedaan maken."

Concluderend kunnen we stellen dat een terugkoopgarantie de realiteit van het economisch eigendom kan aantasten, in die zin dat geen sprake is van een levering ex artikel 3, eerste lid, letter e Wet omzetbelasting 1968.

Bij de tussenvorm groeiend eigendom (experimenten Zoetermeer, Almere en Spijkenisse) is ook sprake van een zogenaamde terugkoopgarantie. Op grond van vorenstaande overweging zou deze tussenvorm buiten de heffing van artikel 3, eerste lid, letter e Wet omzetbelasting 1968 blijven. BTW zou dan verschuldigd zijn bij de feitelijke (juridische) eigendomsoverdracht en wel op grond van artikel 3, eerste lid, letter a van voornoemde wet.

Echter, ook kan worden verdedigd dat in genoemde experimenten het vermogensrisico van de groeiend eigenaar voldoende is voor het aanwezig zijn van economisch eigendom. Immers, voor de terugkoopgarantie moet een bepaald bedrag aan borg door de groeiend eigenaar worden betaald. In deze zienswijze is wel sprake van een levering ex art. 3, eerste lid, letter e Wet omzetbelasting 1968. Bij eventueel latere uitoefening van de terugkoopgarantie vindt een teruglevering van de economische eigendom aan de corporatie plaats. Deze levering is onbelast voor de BTW omdat de groeiend eigenaar/particulier geen ondernemer is in de zin van deze wet.

Als de tussenvorm groeiend eigendom bestaande woningen betreft, komt -afgezien van de herzieningsperiode- de Wet omzetbelasting 1968 niet aan de orde, maar wel de Wet op belastingen van het rechtsverkeer in casu de overdrachtsbelasting. Heffing daarvan vindt plaats ten tijde van de overdracht van de juridische eigendom.

4.2.2. Tijdens de bewoonperiode

Toepasbaarheid huurwaardeforfait: algemeen uitgangspunt

Indien de bewoner geen economisch risico loopt, zal hij worden aangemerkt als een huurder. Hij hoeft geen forfait of economische huurwaarde aan te geven als inkomsten uit eigen woning. Daartegenover staat dat eventuele door hem gemaakte kosten niet

aftrekbaar zijn. Loopt de bewoner wel vermogensrisico[55] en draagt hij slechts een deel van de kosten en lasten, dan moet de bewoner (een deel van) het forfait of de netto-economische huurwaarde van de woning aangeven. Wanneer in dat geval de woning mede als bron van inkomen voor de corporatie wordt beschouwd, dan is naar alle waarschijnlijkheid het forfait van toepassing (op grond van art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964).[56] Het huurwaardeforfait is van toepassing op dat gedeelte van de woning waar men eigenaar van is. Eerst wordt het huurwaardeforfait voor de gehele woning berekend. Daarvan wordt het percentage dat overeenkomt met het eigendomsdeel van de groeiend eigenaar genomen.

De waarde in het economisch verkeer, van belang voor de bepaling van het huurwaardeforfait, wordt beïnvloed door in het contract opgenomen bepalingen, zoals het kettingbeding ten aanzien van het verplichte onderhoudsfonds en een eventueel anti-speculatiebeding.
De borg die de groeiend eigenaar betaalt voor de terugkoopgarantie van de woningcorporatie, blijft eigendom van de eerstgenoemde. Over de bijgeschreven rente op die borg is de groeiend eigenaar inkomstenbelasting verschuldigd. Hierop is wel de rentevrijstelling van *f*.1.000 c.q. *f*.2.000 van toepassing (zie artikel 47a Wet inkomstenbelasting 1964).
Deze rente wordt niet gesaldeerd met de rente die de groeiend eigenaar betaalt over de lening bij de woningcorporatie. Dat is het gevolg van het feit dat de laatstgenoemde rente niet een persoonlijke verplichting is, maar een bronrente. Voor de belastingplichtige/groeiend eigenaar is dit gunstig.

Rente-aftrek

De rente die de groeiend eigenaar betaalt of verschuldigd wordt ter financiering van zijn (economisch-) eigenaarsdeel is voor hem aftrekbaar als kosten ter verwerving van inkomen. Het huurdeel uiteraard niet.

Vermogensbelasting

In de vermogensbelasting wordt betrokken de waarde van de bezittingen verminderd met de waarde van de schulden; beide worden krachtens art. 9, lid 1 Wet vermogensbelasting 1964 in aanmerking genomen naar de waarde welke daaraan in het economische verkeer kan worden toegekend.

---

55. Het vermogensrisico dat de groeiend eigenaar loopt, wordt (te?) sterk verminderd indien de Tijdelijke wet huurkoop van toepassing is. Art. 11, lid 3 van die wet bepaalt dat bij ontbinding van de overeenkomst de groeiend eigenaar recht heeft op terugbetaling van de door hem betaalde aflossingen.

56. Hierbij gaan wij uit van de veronderstelling dat het er niet toe doet of de corporatie belastingplichtig is, maar wel of de woning ook voor de corporatie een bron van inkomen vormt. De bedoeling van de wetgever hieromtrent is onbekend, jurisprudentie is niet aanwezig.

Bij groeiend eigendom berust het juridische eigendom van de woning bij een aparte stichting, terwijl het economische eigendom is verdeeld tussen de bewoner/groeiend eigenaar en de woningcorporatie. In het kader van de vermogensbelasting zou de juridische eigenaar 60% van de waarde van de woning in zijn vermogen moeten opnemen. Daar staat dan echter een in beginsel even grote schuld tegenover in de vorm van een leveringsverplichting. Verder heeft de verkoper een vordering op de koper. De stichting heeft als juridisch eigenaar dus wel vermogen, maar dit blijft echter onbelast voor de vermogensbelasting aangezien deze belasting uitsluitend van natuurlijke personen wordt geheven (artikel 1, lid 1 Wet vermogensbelasting 1964).

De groeiend eigenaar heeft een recht tot levering van de woning met daartegenover een betalingsverplichting. De economisch eigenaar dient in de vermogensbelasting te worden betrokken voor de waarde van het recht tot levering (zijnde de waarde van het te leveren goed, i.c. de woning) minus de resterende koopschuld. De waarde van de woning dient te worden gesteld op 60% van de waarde in vrij opleverbare staat. Het saldo van deze bedragen vormt het vermogen van de groeiend eigenaar. Niet het economisch eigendom als zodanig wordt namelijk in de vermogensbelasting betrokken, maar de verbintenisrechtelijke verhoudingen, die eraan ten grondslag liggen.

Waardeverminderende eigenschappen van het verplichte onderhoudsfonds en een eventueel anti-speculatiebeding dienen mee te worden genomen in de vermogensbelasting.

Onroerend goedbelasting

Het gebruikersdeel van de onroerend goedbelasting komt geheel aan de groeiend eigenaar toe. Het zakelijk-gerechtigdendeel komt voor rekening van de stichting waarin het juridisch eigendom is ondergebracht, maar wordt daarna naar rato van het economische-eigenaarsdeel doorberekend aan de woningcorporatie en de groeiend eigenaar. Hetzelfde geldt voor de waterschapsomslagen. Andere waterschapslasten en milieuheffingen zijn verschuldigd door de feitelijk gebruiker.

Ook hier zijn kettingbeding en anti-speculatiebeding van invloed op de waarde in het economische verkeer.

4.2.3. Bij beëindiging van het contract

Het contract kan op twee manieren worden beëindigd; enerzijds door tussentijdse ontbinding van het contract, anderzijds door de volledige eigendomsaangroei (economisch en juridisch) na bijvoorbeeld 30 jaar.

Bij tussentijdse ontbinding verkoopt de groeiend eigenaar zijn economisch eigendom ofwel aan de woningcorporatie ofwel aan een derde. In dit geval is geen omzetbelasting verschuldigd; immers, de groeiend eigenaar is als particulier geen ondernemer in de zin van voornoemde wet. Tevens is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, omdat alleen het economisch eigendom overgaat en niet het juridisch eigendom.

Bij tussentijdse beëindiging van het contract is de groeiend eigenaar zijn betaalde borg, inclusief rente, kwijt. Bij beëindiging van het contract na volledige eigendomsoverdracht krijgt hij de borg, inclusief rente terug.

4.2.4. Beoordeling lopende experimenten

Belangrijk kenmerk van de lopende experimenten is de pro rato-verdeling van de kosten en lasten over de economische eigenaren. Daarbij wordt echter het vermogensrisico in aanmerkelijke mate beperkt door de terugkoopgarantie tegen de restschuld, voor wat betreft het aanvankelijk verkregen deel van het economisch eigendom.[57] In verband met het risico dat de woningcorporatie hiermee loopt, moet echter een borg worden gestort. De rente, die de borg oplevert wordt bijgeschreven. De groeiend eigenaar kan dit bedrag (borg én bijgeschreven rente) verliezen bij tussentijdse beëindiging van het contract. Ook in het huurbestanddeel, dat de groeiend eigenaar betaalt, zit een opslag voor het risico, dat de woningcorporatie loopt. Er is dus sprake van een, zij het beperkt, risico voor de groeiend eigenaar. Afgevraagd kan worden of dit risico wel het karakter heeft van een vermogensrisico, zoals dat normaliter wordt gelopen door een eigenaar-bewoner. De inspecteur neemt momenteel echter aan dat de woning, waarin de groeiend eigenaar woont, voor het economisch-eigenaarsdeel een inkomensbron is. Indien en voorzover sprake is van een bron geldt voor de experimenten hetzelfde als wat hiervoor in het algemeen met betrekking tot groeiend eigendom is opgemerkt.

Dit wil zeggen dat het huurwaardeforfait naar rato van het eigendomsaandeel van de groeiend eigenaar van toepassing is. Bovendien zal bij het aangaan van het contract indien het een nieuwe woning betreft, art. 3, lid 1, letter e Wet omzetbelasting van toepassing zijn. Vraag is echter of de inspecteur die ook zal accepteren indien de Tijdelijke wet huurkoop toepasselijk wordt geacht. Dan heeft de groeiend eigenaar bij terugverkoop van de woning aan de corporatie recht op teruggaaf van alle aflossingen en loopt hij dus uitsluitend tot het bedrag van de borg inclusief rente, een vermogensrisico. Dit dient van geval tot geval te worden bekeken.

4.3. *Fiscale aspecten van huurkoop woningen*

4.3.1. Bij het aangaan van het contract

Bij huurkoop van bestaande woningen is net als bij groeiend eigendom pas overdrachtsbelasting verschuldigd bij overdracht van de **juridische** eigendom, dat is bij het einde van het contract. Bij huurkoop van een nieuwe woning is BTW verschuldigd. Cumulatie met de overdrachtsbelasting wordt wettelijk voorkomen. Conclusie is dat huurkoop van bestaande woningen voor de bewoner attractiever is dan koop van nieuwe woningen. Ten eerste is het BTW-tarief van toepassing op (nieuwe) woningen aanmerkelijk hoger (18,5 %) dan het tarief van de overdrachtsbelasting. In de tweede plaats ligt

57. Als op groeiend eigendom de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed van toepassing is dan geldt de terugkoopgarantie ook voor de later verkregen delen. Dit volgt niet uit het contract, maar uit die wet.

het heffingstijdstip bij de BTW veel eerder. Wel zij opgemerkt dat ook op bestaande woningen nog een deel van de eertijds, dat wil zeggen bij de eerste ingebruikname betaalde BTW kan drukken.

4.3.2. Tijdens de bewoonperiode

Toepassing huurwaardeforfait

In beginsel zal bij huurkoop het huurwaardeforfait van toepassing zijn. De huurkoper is economische eigenaar en draagt in beginsel alle kosten en lasten. Indien de Tijdelijk wet huurkoop van toepassing is, bepaalt art. 11, lid 3 van die wet echter dat bij ontbinding van de huurkoopovereenkomst de huurkoper recht heeft op terugbetaling van de door hem in mindering op de uitstaande schuld uit hoofde van de koopsom betaalde aflossingen. Hierdoor wordt het vermogensrisico voor de huurkoper aanzienlijk beperkt. In het algemeen kan ons inziens niet worden gesteld dat dit toepassing van het huurwaardeforfait in de weg staat. De huurkoper heeft namelijk zelf veel zeggenschap over het ontbinden van het contract. Voorts kan in het huurkoopcontract de bepaling worden opgenomen dat de huurkoper bij ontbinding de vergoeding ter grootte van de waardedaling moet terugbetalen aan de huurverkoper. Anders wordt het als de bewoner niet alle kosten en lasten draagt, maar dit mede gedaan wordt door de huurverkoper. In dat geval is de vraag of op grond van art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964 het huurwaardeforfait van toepassing is dan wel bijtelling moet plaatsvinden van de economische huurwaarde.

Rente-aftrek

Het rentebestanddeel begrepen in de huurkooptermijnen wordt volgens de heersende jurisprudentie aangemerkt als aftrekbare financieringskosten.

Vermogensbelasting

Bij huurkoop van woningen berust in beginsel de economische eigendom van woningen bij de huurkoper, terwijl de juridische eigendom bij de woningbouwcorporatie, de huurverkoper, ligt. De huurkoper dient in eerste instantie de waarde van het recht op levering aan te geven. Daartegenover staat echter een even grote verplichting, in de vorm van de verschuldigde huurkooptermijnen. De juridisch eigenaar moet in beginsel de waarde van de woning aangeven. Daartegenover staat dan echter een leveringsverplichting. Omdat de juridische eigenaar echter meestal geen natuurlijk persoon zal zijn, valt deze niet onder de vermogensbelasting.

Onroerend goedbelasting

Het gebruikersdeel is verschuldigd door de feitelijk gebruiker, de huurkoper dus. Het eigenarendeel wordt opgelegd aan de zakelijk gerechtigde. In casu is dat de huurverkoper.

4.3.3. Bij beëindiging van het contract

Hierbij kunnen zich twee gevallen voordoen. De huurkoper verwerft het juridisch eigendom. Hij is dan overdrachtsbelasting verschuldigd over de in totaal betaalde koopsom van de woning, tenzij eerder BTW is betaald. Een andere mogelijkheid is dat het contract tussentijds beëindigd wordt, doordat de huurkoper gebruik maakt van de terugkoopgarantie. Dat heeft ons inziens geen fiscale consequenties voor de huurkoper. Aangezien de woningcorporaties in vele gevallen niet belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting zijn ook in die sfeer weinig problemen te verwachten.

4.3.4. Beoordeling huurkoopexperiment: Land van Pepijn

De huurkoop heeft een looptijd van 50 jaar. De huurkoper wordt economisch eigenaar, de huurverkoper behoudt slechts de juridische eigendom. De huurkoper kan de juridische eigendom op ieder moment dat hij wenst, kopen door betaling van de restschuld.
De woningbouwvereniging trekt met gemeentegarantie een lening aan tegen gunstiger condities dan de individuele huurkoper zou kunnen bereiken. De looptijd van de lening bedraagt 50 jaar, waarvan de eerste 20 jaar een gefixeerde rente kent. Daarnaast verstrekt de huurverkoper een achtergestelde geldlening met een looptijd van 15 jaar waarvan de rente bij de hoofdsom wordt bijgeschreven.
De rente- en aflossingsverplichtingen worden opgenomen in de huurkoopovereenkomst met de huurkoper. De huurkoper kan extra aflossen. Bij (tussentijdse) beëindiging van het contract bijvoorbeeld als de huurkoper weer besluit huurder van de woning te worden, ontvangt de huurkoper een zgn. "uitstappremie". Deze uitstappremie is in feite een compensatie voor de (extra) aflossingen. De uitstappremie is gemaximeerd. De uitstappremie heeft voorts de functie van een borg of statiegeld. Indien de woning in slechte staat verkeert kan de uitstappremie geheel of gedeeltelijk worden ingehouden. De huurverkoper verzorgt verder een voordelige brand-storm-verzekering. De huurkoper kan tenslotte gebruik maken van de onderhoud-servicedienst van de woningcorporatie. Wat dit financieel betekent zal van te voren moeten worden geregeld.

Voor de fiscale beoordeling van dit experiment lijken ons de volgende punten van groot belang.

a. de lange looptijd van de leningen;
b. de huurverkoper draagt een deel van de kosten en lasten van de woning. Denk aan het effect van de achtergestelde lening, de lagere verzekeringspremies en eventueel lagere onderhoudskosten.
c. bij beëindiging of bij ontbinding van de huurovereenkomst loopt de huurkoper dankzij de uitstappremies en art. 11, lid 3 Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed geen of slechts in geringe mate vermogensrisico.

De factoren a t/m c in samenhang bezien zouden op de aanwezigheid van een huuranaloge situatie kunnen duiden. Gevolg daarvan is dat noch het huurwaardeforfaitbedrag of de economische huurwaarde zou moeten worden bijgeteld, noch dat sprake kan zijn van rente-aftrek. Verder zou de constructie geen heffing van BTW of overdrachtsbelasting ten gevolge hebben. De bewoner is huurder en wordt fiscaal als zodanig behandeld.

Echter er zijn factoren werkzaam die pleiten voor een andere zienswijze.

d. de huurkoper kan ten alle tijde de volledige eigendom van de woning verkrijgen;
e. de huurkoper draagt in beginsel alle kosten en lasten;
f. wanneer het contract normaal, d.w.z. volgens de principes van huurkoop, verloopt, draagt de huurkoper het volledige vermogensrisico.

Op grond van de factoren d t/m f ligt de conclusie voor de hand dat de bewoner geacht moet worden een eigen huis te bewonen. Dus zijn huurwaardeforfait (evt. economische huurwaardebijtelling), rente-aftrek en alle andere fiscale implicaties van het eigenwoningbezit van toepassing.

Wat de rente-aftrek betreft in het geval van dit experiment dient nog te worden gewezen op de complicaties die kunnen ontstaan met betrekking tot de aftrek van de bij de hoofdsom geschreven rente over de achtergestelde lening. Op grond van de resolutie van 9 juni 1987, nr. 287-8007, BNB 1987/253, gewijzigd bij resolutie van 3 mei 1988, nr DB 88/2857, BNB 1988/186, is aftrek van bijgeschreven hypotheekrente vanaf 1 juli 1987 niet meer mogelijk. Zoals in 4.1.1. beschreven geldt een uitzondering voor hypotheekvormen, waarbij de rente gedeeltelijk wordt bijgeschreven ter stabilisering van de lasten in verband met latere rentestijgingen. Ons inziens is deze clausule ook voor het experiment van belang althans de strekking daarvan. Ten eerste is in casu de bijgeschreven rente slechts een deel van de in totaal verschuldigde hypotheekrente. Ten tweede is de reden van de bijschrijving van de rente over de achtergestelde lening stabilisering van de woonlasten voor de bewoner. De ratio van de in de resolutie opgenomen uitzondering is een geheel andere. De resolutie vindt namelijk zijn oorsprong in kamervragen van het tweede kamerlid Kombrink.[58] Deze wees op de hefboomwerking van aftrek van bijgeschreven rente enerzijds en een belastingvrije vergoeding waarmee de verschuldigde hoofdsom inclusief bijgeschreven rente worden gefinancierd anderzijds. Die hefboomwerking doet zich in geval van het experiment niet voor.

Wel is het aan te bevelen, dat over de aftrek van de (hypotheek)rente over de achtergestelde lening wordt onderhandeld met de staatssecretaris van financiën.[59]

Daarnaast doen zich fiscale consequenties voor op nabijliggende terreinen. Gezien de looptijd van 50 jaar ligt het in de rede dat het contract in vrijwel alle gevallen voortijdig zal worden afgebroken; immers gemiddeld verhuist de Nederlander één keer in de zeven jaar.
Bij ontbinding treden volgens de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed de volgende consequenties in:

1. De huurkoper verkoopt het onroerend goed terug aan de huurverkoper tegen zijn eigen koopprijs;

---

58. Zie Vakstudie-Nieuws van 20 juni 1987, blz. 1267.

59. Overigens geldt dit voor de fiscale behandeling van experimenten in het algemeen. Zie onze beleidsaanbeveling nr. 3 blz. 5.

2. De huurverkoper restitueert aan de huurkoper de aflossingsbedragen die waren begrepen in de huurkooptermijnen.

De consequenties van een dergelijke ontbinding is derhalve dat de huurkoper niet het economisch risico heeft gelopen voor waardestijgingen en waardedalingen, zodat hij achteraf gezien geen bron van inkomen lijkt te hebben gehad. Dat zou betekenen dat ambtshalve, of bij wijze van navordering zijn belastbaar inkomen over de voorafgaande jaren zou moeten worden herberekend op de voet van het huurdersregime.

Een verdere complicatie doet zich voor bij een opgaande huizenmarkt. Gezien de bepalingen van de Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed zal de huurkoper er economisch verstandig aan doen om bij wijze van vooruitbetaling alle resterende termijnen ineens te voldoen, om daarna zelfstandig tegen de hogere marktwaarde het huis door te verkopen aan een derde; dit in plaats van ontbinding van de huurkoopovereenkomst. Economisch boekt de bewoner dan het transactievoordeel dat anders aan de huurverkoper zou toevallen.[60]

Ook met betrekking tot de tussenvorm huurkoop van woningen is geen eenduidige conclusie te trekken. De specifieke vormgeving eist een individuele aanpak (afspraken per geval of experiment). Vanuit het oogpunt van de fiscus bezien lijkt de constructie te gevoelig voor oneigenlijk gebruik en misbruik om voor een algemenere oplossing (bijvoorbeeld wetswijziging, algemene resolutie) te kiezen.

4.4. *Fiscale aspecten met betrekking tot de corporatiekoopwoning*

4.4.1. Bij het aangaan van het contract

In beginsel geldt hier hetzelfde als bij de verwerving van een koopwoning in het algemeen. De koper verwerft namelijk in beginsel zowel het economische als het juridische eigendom.

4.4.2. Tijdens de bewoonperiode

Toepassing huurwaardeforfait: algemeen uitgangspunt

In beginsel geldt bij deze tussenvorm hetzelfde als bij huurkoop. Als de bewoner geen economisch risico loopt, zal hij worden aangemerkt als een huurder. Hij hoeft geen forfait of huurwaarde aan te geven. Daarentegen zijn eventuele door hem gemaakte kosten niet aftrekbaar. Loopt de bewoner vermogensrisico en draagt hij slechts een deel van de kosten en lasten, dan moet de bewoner het forfait of de economische huurwaarde van de woning aangeven. Wanneer in dat geval de woning mede als bron van inkomen voor de corporatie wordt beschouwd, dan is naar alle waarschijnlijkheid het forfait van toepassing (op grond van art. 42a, lid 5 Wet inkomstenbelasting 1964)

Rente-aftrek

In het algemene geval komt de bewoner in aanmerking voor integrale rente-aftrek

Vermogensbelasting

De bewoner dient de woning in de vermogensbelasting te betrekken. Hij is immers juridisch eigenaar. 60% van de waarde in onbewoonde staat dient te worden bijgeteld. In mindering op het belaste vermogen komt echter de schuld, die de bewoner is aangegaan ter financiering van de woning.

Onroerend goedbelastingen

Zowel het gebruikersdeel als het eigenarendeel van de gemeentelijke onroerend goedbelastingen komen ten laste van de bewoner. Hetzelfde geldt voor de waterschapsomslagen en de milieuheffingen.

4.4.3. Bij beëindiging van het contract

Hierbij doen zich geen speciale problemen voor.

4.4.4. Het experiment van de woningcorporatie Samenwerkende Woningcorporaties Utrecht

De bewoner heeft als economisch eigenaar de beschikkingsmacht over de woning. De corporatie biedt een onderhoudspakket aan voor een periode van tien jaar, welke zich het beste laat vergelijken met het zogenaamde verhuurders-onderhoud. Alle onderhoudsgebreken die ontstaan tijdens de eerste 10 jaar en die bij een huurwoning voor rekening van de verhuurder zouden komen, worden in dit geval betaald door de corporatie. Na het tiende jaar vindt er een gezamenlijke inspectie plaats waarbij alle acute gebreken, die in de huursituatie voor rekening van de verhuurder zouden komen, op kosten van de corporatie worden verholpen.

Er valt niet met zekerheid te zeggen of de bewoner onder het huurwaardeforfait valt. Dat komt doordat de bewoner een tweeslachtige positie inneemt tussen de zuivere huiseigenaar en de zuivere huurder.
Karakteristieken die wijzen op een eigen-woningbezit zijn:
- de bewoner heeft een economisch-eigendomsrecht;
- de bewoner loopt het risico voor waardeveranderingen van de woning.

Een karakteristiek die wijst op verhuur is het feit, dat gedurende de eerste tien jaar van de bewoning de woningcorporatie het onderhoudsrisico draagt.

Zo ontstaat de spanning: enerzijds wijst de volledige economische eigendom op eigenaarschap van de bewoner, anderzijds wijst het ontbreken van onderhoudsrisico op huur.

---

60. Voor de inkomstenbelasting is pleitbaar, dat de huurkoper die aldus handelt voor het transactievoordeel wordt belast op grond van art. 22 lid 1, onderdeel b Wet inkomstenbelasting 1964. Op grond van dat artikellid worden voordelen van arbeid buiten dienstbetrekking belast. Daaronder vallen ook speculatieve transacties met onroerend goed.

4.4.5. Het experiment met de corporatiekoopwoning zonder vermogensrisico voor de bewoner

Een bijzondere vorm van de corporatiekoopwoning is de constructie waarbij sprake is van een oplopende schuld van de bewoners. Het project had de volgende vorm:

De corporatie trekt een lening aan en betaalt rente aan de geldverschaffer. Het aflossingsschema van de corporatie is nog onbepaald. De corporatie fungeert hierbij als intermediair; zij leent de verkregen hoofdsom rentedragend uit aan de bewoners. De rente die zij van de bewoners vraagt verschilt op twee punten van de rente die de corporatie zelf betaalt:

a. er is sprake van een rente-opslag. De corporatie trekt de lening aan tegen de kapitaalmarktrente, de bewoner betaalt een hogere rente, ongeveer 1 procent meer.
b. de twee leningen verschillen van elkaar in omvang, doordat de bewoner een deposito moet storten (ook wel terugkoopreserve genoemd). De corporatie trekt een lening aan ter grootte van de stichtingskosten van de woning plus een bedrag voor de kosten van de geldlening. De lening van de bewoner is groter met het bedrag van het deposito.

De betalingsverplichtingen van de corporatie aan de financier worden door de bewoners opgebracht.
Voorzover de door de bewoners verschuldigde rente uitkomt boven de betalingsverplichtingen aan de corporatie, wordt dit deel opgeteld bij de uitstaande schuld van de bewoners.
Anders gezegd: Aan de bewoners wordt meer rente in rekening gebracht dan de corporatie verschuldigd is. Een deel van het excedent wordt gebruikt om de lening van de corporatie te laten aflossen door de corporatie. Het restant wordt bij de schuld van de bewoners bijgeschreven. Daardoor stijgen de jaarlijkse rentebetalingen door de bewoners.
Aan het einde van de looptijd van de lening van de corporatie kan deze de woningen terugkopen van de bewoners. De bewoners krijgen hiervoor een prijs gelijk aan het bedrag van hun schuld aan de corporatie. Ook bij verhuizing is er een terugkoopverplichting voor de corporatie: die moet de woning terugkopen tegen het bedrag van de schuld van de bewoner. De bewoner geeft de mogelijkheid van vermogenswinst op het huis zelf op.

De corporatie voert het onderhoud aan de woning uit.

De ontwikkeling van de netto woonuitgaven van de bewoner ligt nog niet vast, want die is afhankelijk van het aflossingsschema van de corporatie; het systeem wordt sluitend gemaakt door de netto woonuitgaven van de bewoner met een vooraf te bepalen percentage te laten toenemen.
Voor de fiscale beoordeling van deze variant is van belang dat het vermogensrisico in het geheel niet bij de bewoner berust. Er bestaat ons inziens derhalve geen bron van

inkomen, zodat van bijtelling van het huurwaardeforfait of van de economische huurwaarde geen sprake zal zijn.
Wat de aftrekbaarheid van de door de bewoner verschuldigde rente betreft het volgende. Aftrek als verwervingskosten is op grond van vorenstaande overwegingen ons inziens niet mogelijk. Ook van aftrek als persoonlijke verplichtingen zal geen sprake kunnen zijn. De constructie kan, ook wat de financieringskant betreft, worden gekenschetst als een papieren constructie.[61] In wezen is sprake van een huurdersanaloge situatie, waardoor voor aftrek van rente, dat het karakter heeft van huur, binnen de huidige wettelijke constellatie geen plaats is.

4.5. *Fiscale aspecten met betrekking tot de verkoop van DKP-woningen*

4.5.1. Fiscale aspecten van belang voor de bewoner

Aan de verkoop van DKP-woningen zijn in eerste instantie geen bijzondere fiscale aspecten te onderkennen. De koper wordt geconfronteerd met fiscale zaken, die verband houden met de koop en het bezit van woningen in het algemeen. Wordt de verkoop van woningen gecombineerd met een andere tussenvorm, bijvoorbeeld groeiend eigendom, zoals het geval bij het experiment in Spijkenisse, dan gelden de fiscale aspecten eigen aan de gekozen vorm van groeiend eigendom. Voor de verkoper is het aanwezig zijn van een belastingplicht van belang. Zoals we uit 4.1.4. kunnen afleiden zal hiervan in de meeste gevallen geen sprake zijn.

Toch is er een aantal punten waarop bij de fiscale behandeling van DKP-woningen moet worden gelet. Dat hangt samen met het (bij DKP-woningen voorkomende) verschil tussen de feitelijke verkoopprijs en de waarde in het economische verkeer (de feitelijke verkoopwaarde) van de woning.

Overdrachtsbelasting
Daar het om bestaande woningen gaat, zal bij overdracht van DKP-woningen in het algemeen 6% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Overdrachtsbelasting wordt geheven over minimaal de koopsom. Indien verkoop van een woning plaatsvindt tegen een prijs boven de verkoopwaarde in het economisch verkeer, geldt de feitelijke (hogere) verkoopprijs als heffingsmaatstaf.

Huurwaardebijtelling
Het bij te tellen huurwaardeforfait is afhankelijk van de waarde in het economische verkeer van de woning in de bewoonde staat, die ingeval van de verkoop van DKP-woningen, gemakkelijk beneden de verkoopprijs van de woning kan liggen.[62]

Overige fiscale aspecten

---

61. In die zin ook: L.G.M. Stevens, Fiscale voorzieningen voor het eigen-woningbezit. Economisch-Statistische Berichten, 5 juli 1989, blz. 653.

62. Dit is o.m. het geval bij het experiment in Spijkenisse.

Voor de overige fiscale aspecten kan worden verwezen naar 2.1.3 voorzover de DKP-woningen deel gaan uitmaken van de traditionele koopsector, en naar 4.2 t/m 4.4. voorzover de DKP-woningen ingebracht kunnen worden in een door ons besproken tussenvorm. (Voor een fiscale beoordeling van het experiment in Spijkenisse, zie 4.2).

4.5.2. Fiscale aspecten van belang voor de verkoper/woningcorporatie

Een punt van aandacht is de mogelijkheid van subsidiëring van verkoop van DKP-woningen door het rijk. Hoewel de subsidie in beginsel het resultaat van de verkoper positief zal beïnvloeden, zal dat in het algemeen geen gevolgen hebben voor de te betalen vennootschapsbelasting. Immers in verreweg de meeste gevallen is de winst van de verkoper vrijgesteld.

Een ander probleem betreft de omzetbelasting- en overdrachtsbelastingaspecten bij subsidiëren. In het algemeen kan daarover het volgende worden opgemerkt. Indien wordt overgegaan tot subsidiëring van de verkoop van een nieuwe woning, maakt de subsidie deel uit van de door de verkoper van de woning ontvangen tegenprestatie. Bij verkoop is daardoor mede over het bedrag van de subsidie BTW verschuldigd. Ontkoppeling van de subsidie en de verkoop van woningen lost dit probleem wellicht op. De subsidie kan dan de vorm aannemen van een exploitatiesubsidie, waarover geen BTW-verschuldigd is. Bij verkoop twee jaar na ingebruikname van een woning, en dat zal in het geval van verkoop van DKP-woningen veelal zo zijn, doet zich het probleem in beginsel niet voor. BTW-heffing doet dan niet meer ter zake. De levering van onroerend goed is dan immers onbelast.[63] Bij overdrachtsbelasting doet zich het probleem niet voor. Wel kan subsidiëring ertoe leiden dat de woning verkocht wordt voor een waarde beneden de waarde in het economische verkeer. In dat geval moet de koper overdrachtsbelasting betalen over de waarde in het economische verkeer en derhalve over (een deel van) de subsidie.

63. We zien hierbij af van de mogelijkheid van gebruik van de zgn. optieregeling.

5. TUSSENVORMEN EN DE WOONLASTEN

5.1. *Algemeen*

Eén van de redenen van het creëren van tussenvormen is het verkrijgen van een zodanige fiscale behandeling dat de woonlasten haalbaar blijven voor de categorie mensen, waarvoor de tussenvormen bedoeld zijn. Bij de diverse experimenten en experimentaanvragen zijn berekeningen gevoegd, waarbij van een bepaalde al dan niet reeds met de belastingdienst overeengekomen fiscale behandeling is uitgegaan.
Onze bevindingen leiden er echter toe dat bij die berekeningen waarbij uitgegaan wordt van de meest optimistische veronderstellingen, wat de fiscale behandeling ervan betreft, een aantal kanttekeningen moeten worden geplaatst.

Een belangrijke stimulans voor mensen om een huis te kopen houdt verband met de integrale rente-aftrek. Deze heeft een groot effect op de woonlasten. Een effect, dat overigens groter wordt naarmate het belastbaar inkomen hoger wordt (bij een gegeven hypotheekbedrag). Van groot belang bij de analyse van de tussenvormen is derhalve het al dan niet integraal aftrekbaar zijn van die rente.

Een tweede kanttekening betreft de relevantie van het betrekken van nieuwe of bestaande woningen bij de tussenvormen. Bij nieuwe woningen komt de BTW om de hoek kijken, die veelal geheel of gedeeltelijk bij het aangaan van het contract of bij de ingebruikname van de woning verschuldigd is. Het tarief daarvan bedraagt momenteel 18,5%. Bij bestaande woningen is ingeval van groeiend eigendom en huurkoop bijvoorbeeld pas op termijn overdrachtsbelasting verschuldigd, terwijl het tarief daarvan slechts 6% bedraagt. Dit laatste geeft uiteraard ook al voordeel als de overdrachtbelasting, in andere gevallen, al bij de ingebruikname verschuldigd is. Met deze verschillen wordt in de berekeningen die bij de door het SEV ondersteunde experimenten gevoegd zijn, niet altijd rekening gehouden.

5.2 *Rekenmodellen*

In dit hoofdstuk worden de netto woonlasten van verschillende woonvormen naast elkaar gezet. De volgende woon-vormen worden daarbij in ogenschouw genomen:

- traditionele koop
- traditionele huur
- groeiend eigendom
- huurkoop
- de corporatiekoopwoning

Wat de tussenvormen betreft zijn we uitgegaan van de rekenschema's gevoegd bij de SEV-experimenten. Uitgangspunt is ook bij deze berekeningen de integrale aftrekbaarheid van rentebetalingen. Het zal duidelijk zijn dat bij de beoordeling van de uitkomsten met deze (optimistische) veronderstelling rekening moet worden gehouden. Het effect van het niet-aftrekbaar zijn van rente wordt in geval van de tussenvormen

"groeiend eigendom" en "huurkoop" berekend door bij de berekening van de netto woon- en financieringslasten uit te gaan van de in de rekenschema's vermelde bruto rente.

Voordat de cijfers worden gepresenteerd worden eerst nog enkele algemene opmerkingen geplaatst over de onderlinge vergelijkbaarheid van de diverse woon-vormen. Het gaat hierbij steeds om nieuwe woningen. Bij de traditionele koop, het groeiend eigendom en de corporatiekoopwoning is de veronderstelde looptijd van de lening 30 jaar. Deze vormen kunnen zodoende zonder verdere problemen met elkaar worden vergeleken over de looptijd van 30 jaar. Gedurende die periode kan ook een vergelijking worden getrokken met de kosten die de huurder zou maken.
Een verhaal apart is de huurkoop-woonvorm in het experiment van de woningbouwvereniging het 'Land van Pepijn' uit Echt. Aldaar wordt een normale lening met een looptijd van 50 jaar verstrekt, gecombineerd met een achtergestelde lening met een looptijd van 15 jaar. Vanwege deze afwijkende looptijd is het huurkoop-experiment niet op één noemer te brengen met de overige woonvormen. Ten einde toch enige vergelijking te maken wordt uitgegaan van de cijfers van de woningbouwvereniging 'Land van Pepijn' en worden de netto woonlasten van de eerste 30 jaar als vergelijkings maatstaf genomen.

5.3. *Veronderstellingen*

Bij de berekening van de woonlasten voor de verschillende woonvormen is uitgegaan van de volgende veronderstellingen:

ALGEMEEN

Belastbaar inkomen bewoner	: f. 38.000
Tarief inkomsten-, loonbelasting/ premie volksverzekeringen	: 1990
Tariefgroep	: 3 (gehuwd; alleenverdiener)
Huurwaardeforfaitregiem	: 1990
Kosten woning incl. grond (wordt volledig met hypotheeklening gefinancierd)	: f. 130.000 v.o.n.
Hypotheekvorm	: annuïteit 30 jaar
Hypotheekrente	: 9%
Bouwrente 2.0% van stichtingskosten	: f. 2.600
Notariskosten	: 0
Kosten hypotheekakte en transactie	: f. 700
Kosten gemeentegarantie	: 0
Bijdrage Garantie Inst.	: 0
Soort bouw	: nieuwbouw
Onroerend goed belasting eigenaar	: f. 270 per jaar
Onroerend goed belasting bewoner	: f. 165 per jaar
Onderhoudsreservering 1ste jaar	: f. 694
Overige eigenaarslasten 1ste jaar	: f. 570
Afschrijving bij 100% eigendom	: f. 2.080 per jaar
Inflatie	: 3%

Bouwrente, hypotheek- en overdrachtskosten en afsluitprovisie worden uit eigen middelen gefinancierd.

TRADITIONELE KOOP

Zie Algemeen

TRADITIONELE HUUR

Zie Algemeen en verder wordt uitgegaan van een maandelijkse huur van f. 684 en een jaarlijkse huurstijging van 3% respectievelijk 4,5%. De laatste variant is doorgerekend om het per 1 juli 1991 ingezette nieuwe huurbeleid, waarbij de trendmatige huurstijging is vastgesteld op minimaal 1% boven het inflatie percentage, tot uitdrukking te brengen.

De huurder heeft bij deze gegevens recht op een individuele huursubsidie van f.2.520 per jaar. (Meerpersoonstabel I, subsidietijdvak 1991-1992). Dit subsidiebedrag is jaarlijks geïndexeerd met het percentage jaarlijkse huurstijging van 3% respectievelijk 4,5%.

GROEIEND EIGENDOM

Zie Algemeen

Hypotheekbedrag	: f. 67.335/65.000[1)]
Eigendomsdeel bij aanvang	: 50%
Extra betaling per jaar	: f. 360
Waarborgsom	: f. 6.500
Rente op waarborgsom	: 7%
Huur gebaseerd op 50% eigendom	: f. 325 per maand
Huurverhoging per jaar	: 3%

[1)] Volgens de gegevens van het experiment in Zoetermeer wordt de bouwrente berekend over de volledige stichtingskosten. In casu is de bouwrente derhalve f.2.600. De helft daarvan komt voor rekening van de groeiend eigenaar en de andere helft komt voor rekening van de corporatie. In de eerste variant zijn de hypotheekkosten, de bouwrente en dergelijke meegefinancierd.

HUURKOOP

Zie Algemeen

Hypotheekbedrag normale lening	: f. 110.000
Hypotheekrente	: 9%
Hypotheekbedrag achtergestelde lening	: f. 20.000
Hypotheekrente achtergestelde lening	: 8,5%
Looptijd normale lening	: 50 jaar
Looptijd achtergestelde lening	: 15 jaar

Zie ook toelichting op rekenschema op pagina 66.

CORPORATIEKOOPWONING

Zie Algemeen

Onderhoudscontract jaar 1-jaar 10 : f. 6.675 te betalen in jaar 1

De bewoner hoeft geen borg te storten.

5.4. *Tabellen netto woonlasten*

JAAR	KOOPWONING		
	NETTO FINAN. LASTEN	NETTO WOON-LASTEN	BRUTO WOON-LASTEN
1	8926	12705	16433
2	8957	12787	16484
3	8988	12871	16536
4	9025	12962	16591
5	9063	13056	16646
6	9107	13157	16704
7	9153	13262	16763
8	9204	13374	16824
9	9259	13492	16887
10	9319	13617	16952
11	9384	13749	17019
12	9456	13890	17088
13	9533	14038	17159
14	9618	14196	17232
15	9711	14364	17307
16	9811	14541	17384
17	9921	14730	17463
18	10041	14932	17545
19	10171	15146	17629
20	10313	15375	17716
21	10468	15619	17805
22	10637	15880	17897
23	10821	16159	17992
24	11022	16458	18090
25	11241	16778	18191
26	11479	17120	18295
27	11739	17487	18402
28	12022	17880	18512
29	12331	18302	18625
30	12667	18755	18742
Ttl	303387	446682	522913

N.B. In het eerste jaar dienen ook eenmalige lasten, zoals afsluitprovisie de bouwrente en hypotheekkosten te worden voldaan. Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd.

HUURWONING, incl. 3% huurstijging

JAAR	HUUR PER JAAR	HUUR INCL. KOSTEN BEWONER	IHS PER JAAR	WOONLASTEN NA IHS
1	8208	8373	2520	5853
2	8454	8624	2596	6029
3	8708	8884	2673	6210
4	8969	9150	2754	6396
5	9238	9424	2836	6588
6	9515	9706	2921	6785
7	9801	9997	3009	6988
8	10095	10297	3099	7198
9	10398	10606	3192	7414
10	10710	10924	3288	7636
11	11031	11252	3387	7866
12	11362	11589	3488	8101
13	11703	11938	3593	8345
14	12054	12296	3701	8595
15	12415	12664	3812	8853
16	12788	13045	3926	9119
17	13171	13436	4044	9392
18	13567	13839	4165	9674
19	13974	14255	4290	9964
20	14393	14682	4419	10263
21	14825	15123	4551	10571
22	15269	15576	4688	10888
23	15727	16043	4829	11215
24	16199	16524	4973	11551
25	16685	17020	5123	11898
26	17186	17531	5276	12255
27	17701	18056	5435	12622
28	18232	18598	5597	13001
29	18779	19156	5766	13391
30	19343	19731	5939	13792
Ttl	390499	398349	119890	278439

HUURWONING, incl. 4,5% huurstijging

JAAR	HUUR PER JAAR	HUUR INCL. KOSTEN BEWONER	IHS PER JAAR	WOONLASTEN NA IHS
1	8208	8373	2520	5853
2	8577	8747	2633	6114
3	8963	9138	2752	6386
4	9367	9548	2876	6672
5	9788	9974	3005	6969
6	10229	10420	3140	7280
7	10689	10886	3282	7605
8	11170	11372	3429	7943
9	11672	11881	3584	8297
10	12198	12413	3745	8669
11	12747	12968	3913	9055
12	13320	13548	4090	9459
13	13920	14156	4273	9882
14	14546	14788	4466	10322
15	15200	15449	4667	10782
16	15884	16141	4877	11264
17	16599	16863	5096	11767
18	17346	17619	5326	12293
19	18127	18408	5565	12842
20	18943	19232	5816	13416
21	19795	20093	6078	14015
22	20686	20993	6351	14642
23	21617	21937	6637	15296
24	22590	22915	6935	15980
25	23606	23941	7248	16694
26	24669	25015	7574	17441
27	25779	26135	7915	18221
28	26939	27305	8271	19035
29	28151	28528	8643	19885
30	29418	29807	9032	20775
Ttl	500743	508593	153739	354854

GROEIEND EIGENDOM

JAAR	NETTO FINANCIERINGS-LASTEN	EXPLOITATIE-LASTEN INCL. O-G BELASTING	AFSCHR.	NETTO WOONLASTEN	BRUTO WOONLASTEN
1	8674	932	1040	10646	12423
2	8818	964	1065	10828	12589
3	8966	998	1050	11014	12759
4	9121	1033	1059	11213	12938
5	9281	1070	1065	11416	13121
6	9447	1108	1073	11628	13311
7	9619	1149	1082	11850	13509
8	9796	1192	1090	12078	13712
9	9981	1237	1100	12318	13925
10	10172	1285	1113	12570	14147
11	10371	1336	1125	12832	14377
12	10577	1390	1138	13105	14616
13	10791	1448	1154	13393	14867
14	11012	1510	1171	13693	15128
15	11245	1577	1190	14012	15402
16	11484	1648	1211	14343	15687
17	11733	1725	1233	14691	15985
18	11993	1809	1260	15062	16301
19	12262	1901	1290	15453	16635
20	12543	2000	1323	15866	16984
21	12836	2113	1362	16311	17360
22	13141	2237	1406	16784	17759
23	13460	2376	1458	17294	18188
24	13793	2532	1516	17841	18647
25	14140	2707	1583	18430	19141
26	14503	2906	1658	19067	19675
27	14882	3133	1747	19762	20258
28	15281	3394	1847	20522	20895
29	14192	3695	1966	19853	20092
30	6093	4004	2080	12177	12275
Ttl	340206	56409	39436	396615	472707

JAAR	NETTO FINANCIERINGS-LASTEN	EXPLOITATIE-LASTEN INCL. O-G BELASTING	AFSCHR.	NETTO WOONLASTEN	BRUTO WOONLASTEN
1	8532	932	1040	10504	12208
2	8676	964	1046	10686	12374
3	8824	998	1050	10872	12543
4	8981	1033	1059	11073	12723
5	9138	1070	1065	11273	12905
6	9304	1108	1073	11485	13095
7	9476	1149	1082	11707	13294
8	9653	1192	1090	11935	13497
9	9837	1237	1100	12174	13709
10	10030	1285	1113	12428	13933
11	10228	1336	1125	12689	14162
12	10432	1390	1138	12960	14401
13	10646	1448	1154	13248	14652
14	10868	1510	1171	13549	14913
15	11098	1577	1190	13865	15187
16	11338	1648	1211	14197	15472
17	11586	1725	1233	14544	15770
18	11845	1809	1260	14914	16086
19	12114	1901	1290	15305	16420
20	12395	2000	1323	15718	16769
21	12686	2113	1362	16161	17145
22	12991	2237	1406	16634	17544
23	13309	2376	1458	17143	17973
24	13639	2532	1516	17687	18431
25	13986	2707	1583	18276	18926
26	14349	2906	1658	18913	19460
27	14727	3133	1747	19607	20044
28	15123	3394	1847	20364	20680
29	14031	3695	1966	19692	19876
30	5932	4004	2080	12016	12060
Ttl	335774	56409	39436	431620	466253

De volgende tabel betreft de specificatie van de berekening van de financieringslasten bij groeiend eigendom. Overigens blijkt ook dat de waarborgsom na dertig jaar ongeveer gelijk is met de restschuld.

OVERZICHT FINANCIERINGSLASTEN GROEIEND EIGENDOM

JAAR	SALDO HYPOTH. AANVANG JAAR	AFLOSS. EINDE JAAR	BRUTO RENTE JAAR	BASIS HUUR PER JAAR	EXTRA BETA-LING PER JR	GROEI EIGEN-DOM %	BRUTO JAARLAST	NETTO BELASTING VOORDEEL	NETTO FINANCIE-RINGSLAS-TEN	SALDO WAARBORG OM EIND JAAR
1	67335	131	6060	3900	360	50.0	10451	1967	8674	6955
2	67204	143	6048	3996	392	50.3	10579	1952	8818	7442
3	67061	156	6036	4092	427	50.5	10711	1936	8966	7963
4	66906	170	6022	4188	467	50.9	10846	1918	9121	8520
5	66736	185	6006	4284	510	51.2	10986	1899	9281	9117
6	66551	202	5990	4379	559	51.6	11130	1879	9447	9755
7	66350	220	5971	4473	614	52.0	11278	1856	9619	10438
8	66130	239	5952	4564	675	52.4	11430	1833	9796	11168
9	65890	261	5930	4652	744	52.9	11588	1807	9981	11950
10	65629	285	5907	4737	822	53.5	11749	1780	10172	12786
11	65345	310	5881	4816	909	54.1	11916	1750	10371	13682
12	65035	338	5853	4889	1008	54.7	12088	1718	10577	14639
13	64697	368	5823	4954	1120	55.5	12265	1684	10791	15664
14	64328	402	5790	5009	1247	56.3	12447	1648	11012	16760
15	63927	438	5753	5053	1391	57.2	12635	1607	11245	17934
16	63489	477	5714	5081	1556	58.2	12828	1565	11484	19189
17	63012	520	5671	5092	1744	59.3	13027	1519	11733	20532
18	62492	567	5624	5081	1960	60.6	13232	1469	11993	21970
19	61925	618	5573	5044	2209	62.0	13444	1417	12262	23507
20	61307	674	5518	4975	2495	63.6	13661	1359	12543	25153
21	60633	734	5457	4859	2835	65.5	13885	1297	12836	26914
22	59899	800	5391	4695	3230	67.6	14116	1231	13141	28798
23	59099	872	5319	4472	3691	70.1	14354	1160	13460	30813
24	58227	951	5240	4177	4230	72.9	14599	1082	13793	32970
25	57276	1036	5155	3797	4863	76.1	14851	999	14140	35278
26	56240	1130	5062	3312	5608	79.7	15111	910	14503	37748
27	55110	1231	4960	2700	6488	84.0	15378	814	14882	40390
28	53879	1342	4849	1933	7530	88.8	15654	710	15281	43217
29	52537	1463	4728	977	7262	94.5	14431	597	14192	46243
30	51074	1594	4597	0	0	100.0	6191	477	6093	49480
Ttl		17855	167879	124180			376860	43840	340206	

OVERZICHT FINANCIERINGSLASTEN GROEIEND EIGENDOM

JAAR	SALDO HYPOTH. AANVANG JAAR	AFLOSS. EINDE JAAR	BRUTO RENTE JAAR	BASIS HUUR PER JAAR	EXTRA BETA-LING PER JR	GROEI EIGEN-DOM %	BRUTO JAARLAST	NETTO BELASTING VOORDEEL	NETTO FINANCIE-RINGSLAS-TEN	SALDO WAARBORG SOM EIND JAAR
1	65000	126	5850	3900	360	50.0	10236	1894	8532	6955
2	64874	137	5839	3996	392	50.3	10364	1879	8676	7442
3	64737	150	5826	4092	427	50.5	10495	1862	8824	7963
4	64587	163	5813	4188	467	50.9	10631	1843	8981	8520
5	64424	178	5798	4284	510	51.2	10770	1826	9138	9117
6	64246	194	5782	4379	559	51.6	10914	1806	9304	9755
7	64052	211	5765	4473	614	52.0	11063	1784	9476	10438
8	63841	230	5746	4564	675	52.4	11215	1761	9653	11168
9	63611	251	5725	4652	744	52.9	11372	1735	9837	11950
10	63360	274	5702	4737	822	53.5	11535	1708	10030	12786
11	63086	298	5678	4816	909	54.1	11701	1678	10228	13682
12	62788	325	5651	4889	1008	54.7	11873	1648	10432	14639
13	62463	354	5622	4954	1120	55.5	12050	1614	10646	15664
14	62109	386	5590	5009	1247	56.3	12232	1577	10868	16760
15	61723	421	5555	5053	1391	57.2	12420	1539	11098	17934
16	61302	459	5517	5081	1556	58.2	12613	1496	11338	19189
17	60843	500	5476	5092	1744	59.3	12812	1451	11586	20532
18	60343	545	5431	5081	1960	60.6	13017	1402	11845	21970
19	59798	594	5382	5044	2209	62.0	13229	1350	12114	23507
20	59204	648	5328	4975	2495	63.6	13446	1292	12395	25153
21	58556	706	5270	4859	2835	65.5	13670	1232	12686	26914
22	57850	769	5207	4695	3230	67.6	13901	1166	12991	28798
23	57081	839	5137	4472	3691	70.1	14139	1096	13309	30813
24	56242	914	5062	4177	4230	72.9	14383	1020	13639	32970
25	55328	996	4980	3797	4863	76.1	14636	938	13986	35278
26	54332	1086	4890	3312	5608	79.7	14896	849	14349	37748
27	53246	1184	4792	2700	6488	84.0	15164	755	14727	40390
28	52062	1290	4686	1933	7530	88.8	15439	653	15123	43217
29	50772	1407	4569	977	7262	94.5	14215	542	14031	46243
30	49365	1533	4443	0	0	100.0	5976	423	5932	49480
Ttl		17168	162112	124180			370407	41819	335774	

HUURKOOP

JAAR	NETTO FINAN-CIERINGSLASTEN	NETTO WOONLASTEN	BRUTO WOONLASTEN
1	9180	12265	13885
2	9180	12295	13915
3	9180	12326	13946
4	9180	12358	13978
5	9180	12391	14011
6	9180	12425	14045
7	9180	12460	14080
8	9180	12496	14116
9	9180	12533	14153
10	9180	12571	14191
11	9180	12611	14231
12	9180	12651	14271
13	9180	12693	14313
14	9180	12736	14356
15	9180	12780	14400
16	9180	12826	14446
17	9180	12873	14493
18	9180	12921	14541
19	9180	12971	14591
20	9180	13022	14642
21	9180	13075	14695
22	9180	13130	14750
23	9180	13186	14806
24	9180	13243	14863
25	9180	13303	14923
26	9180	13364	14984
27	9180	13427	15047
28	9180	13492	15112
29	9180	13559	15179
30	9180	13628	15248
	275400	385613	434213

N.B. Na het dertigste jaar volgen nog netto-financieringskosten van f.183.600 in nominale guldens. In de andere experimenten zijn daarentegen na het dertigste jaar geen financieringslasten meer verschuldigd.

De volgende tabel is een specificatie van de berekening van de netto financieringslasten bij huurkoop. De opbouw van de financieringsstructuur is zodanig dat netto financieringskosten ieder jaar gelijk zijn. In ons geval f.9.180.

OVERZICHT FINANCIERINGSLASTEN BIJ HUURKOOP

LOOPTIJD	ANNUITEIT	RENTE	ANNUITAIR AFLOSSEN	OVERIG AFL.	REST. SCHULD	ACHT.GEST. LENING	TOT. RENTE	BELASTING VOORDEEL	EXTRA AFL.	EXTRA AFL.	NETTO PREMIE	DOOR-VERK.
1	10034	9900	134	766	107627	21700	11600	3693	1473	673	538	129866
2	9830	9686	143	970	105066	23545	11531	3668	1448	717	574	129184
3	9609	9456	153	1191	102299	25546	11457	3642	1422	765	612	128457
4	9370	9207	163	1430	99311	27717	11378	3615	1394	816	654	127682
5	9111	8938	173	1689	96084	30073	11294	3585	1365	871	698	126856
6	8830	8648	183	1970	92598	32629	11204	3553	1333	930	747	125975
7	8526	8334	192	2274	88833	35403	11107	3520	1300	992	801	125036
8	8196	7995	201	2604	84764	38412	11004	3483	1263	1059	858	124035
9	7838	7629	209	2962	80368	41677	10894	3445	1225	1131	921	122967
10	7470	7233	237	3330	75618	45220	10776	3403	1183	1207	970	121808
11	7050	6806	244	3750	70485	49063	10649	3359	1139	1290	1045	120594
12	6592	6344	249	4208	64937	53234	10514	3311	1091	1377	1128	119300
13	6096	5844	251	4704	58941	57759	10369	3261	1041	1471	1220	117920
14	5554	5305	249	5246	52460	62668	10214	3206	986	1572	1323	116451
15	4965	4721	243	5835	45454	67995	10048	3148	928	1680	1436	114885
16	4321	4091	230	6479	113448	0	9870	3085	865	1795	1565	115013
17	10841	10210	631	- 41	111874	0	10210	3205	985	1574	944	112818
18	10750	10069	681	50	110208	0	10069	3155	935	1666	985	111193
19	10655	9919	736	145	108444	0	9919	3102	882	1764	1028	109471
20	10555	9760	795	245	106577	0	9760	3047	827	1867	1072	107649
21	10450	9592	858	350	104601	0	9592	2988	768	1976	1118	105719
22	10340	9414	926	460	102510	0	9414	2925	705	2091	1165	103676
23	10220	9226	994	580	100297	0	9226	2859	639	2213	1219	101516
24	10101	9027	1074	699	97954	0	9027	2789	569	2343	1268	99223
25	9972	8816	1156	828	95475	0	8816	2715	495	2479	1324	96799
26	9836	8593	1243	964	92851	0	8593	2637	417	2624	1381	94232
27	9692	8357	1335	1108	90073	0	8357	2554	334	2778	1442	91516
28	9539	8107	1432	1261	87134	0	8107	2466	246	2940	1508	88641
29	9376	7842	1534	1424	84022	0	7842	2373	153	3111	1577	85599
30	9204	7562	1642	1596	80729	0	7562	2275	55	3293	1651	82380
31	9017	7266	1752	1783	77243	0	7266	2171	- 49	3486	1734	78977
32	8822	6952	1870	1978	73554	0	6952	2061	- 159	3689	1819	75373
33	8609	6620	1989	2191	69650	0	6620	1944	- 276	3905	1916	71565
34	8378	6268	2110	2422	65517	0	6268	1821	- 399	4133	2023	67540
35	8127	5897	2231	2673	61143	0	5897	1691	- 529	4374	2143	63286
36	7853	5503	2350	2947	61143	0	5503	1522	- 668	4630	2280	63423
37	8166	5503	2663	2634	56513	0	5503	1522	- 668	4630	1966	58480
38	7892	5086	2806	2908	51613	0	5086	1406	- 814	4900	2094	53707
39	7584	4645	2939	3216	46427	0	4645	1251	- 969	5186	2247	48674
40	7234	4178	3056	3566	40938	0	4178	1088	-1132	5489	2433	43371
41	6828	3684	3144	3972	35128	0	3684	914	-1306	5810	2666	37794
42	6347	3162	3185	4453	28979	0	3162	731	-1489	6149	2964	31943
43	5758	2608	3150	5042	22471	0	2608	536	-1684	6508	3358	25830
44	5009	2022	2987	5791	15583	0	2022	331	-1889	6888	3902	19484
45	4006	1402	2604	6794	8292	0	1402	113	-2107	7291	4687	12979
46	2559	746	1813	8241	8292	0	746	- 117	-2337	7717	5903	14195
47	3276	746	2529	7524	575	0	746	- 117	-2337	7717	5187	5762
48	327	52	275	10473	- 7592	0	52	- 361	-2581	8167	7892	300
49	- 8275	- 683	- 7592	19075	-16236	0	- 683	- 619	-2839	8644	16236	0
50	-16236	- 1461	-14775	27036	-25386	0	-1461	- 892	-3112	9149	23924	- 1461

CORPORATIE KOOPWONING

JAAR	NETTO FINAN. LASTEN	NETTO WOON-LASTEN	BRUTO WOON-LASTEN
1	8926	18686	22414
2	8957	12072	15769
3	8988	12134	15799
4	9025	12203	15832
5	9063	12274	15864
6	9107	12352	15899
7	9153	12433	15934
8	9204	12520	15970
9	9259	12612	16007
10	9319	12710	16045
11	9384	13749	17019
12	9456	13890	17088
13	9533	14038	17159
14	9618	14196	17232
15	9711	14364	17307
16	9811	14541	17384
17	9921	14730	17463
18	10041	14932	17545
19	10171	15146	17629
20	10313	15375	17716
21	10468	15619	17805
22	10637	15880	17897
23	10821	16159	17992
24	11022	16458	18090
25	11241	16778	18191
26	11479	17120	18295
27	11739	17487	18402
28	12022	17880	18512
29	12331	18302	18625
30	12667	18755	18742
Ttl	303387	445395	521626

Verklaring rekenmodel huurkoop

Het rekenmodel, zoals dat intern bij de woningvereniging "Land van Pepijn" uit Echt is gebruikt ter explicatie van de huurkoopconstructie, is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

De bewoner reserveert iedere maand een bedrag van f.900 als huurkoopsom. Voor de lening van f.110.000 is ten behoeve van rente en aflossing, op basis van annuïteit, rente 9%, 50 jaar rentevast en een looptijd van 50 jaar, een bedrag nodig van f.10.034,20 per jaar. Hiervan is f.9.900 rente per jaar en f.134,20 aflossing per jaar. Buiten de f.134,20 per jaar wordt tevens afgelost, het verschil tussen de 12 x f.900 en f.10.034,20 zijnde f.765,80.
Bij de achtergestelde lening wordt 8,5% rente bijgeschreven en deze loopt dus op naar f.21.700. Op deze lening wordt niet afgelost. Het belastingvoordeel wordt als volgt verkregen.
De totale rente is f.9.900 + (f.21.700 - f.20.000)) = f.11.600.
Deze rentesom wordt verminderd met het huurwaardeforfait van f.1.080.
Bij het laagste belastingpercentage levert dit een belastingvoordeel op van 0,351 x (f.11.600 - f.1.080) = f.3.692,52 per jaar. Dit is f.307,71 per maand.
Dit belastingvoordeel wordt als volgt besteed. Teneinde de woonlasten te verlagen van f.900 per maand naar f.765 is f.135 per maand nodig. Bovendien vraagt de woningvereniging een bijdrage in de variabele kosten van f.50. Dit is voor verzekeringen, klein onderhoud, administratiekosten e.d. Blijft van dit belastingvoordeel over f.307,71 - (135 + 50) = 122,71 per maand. De totale extra aflossing wordt dan f.765,80 + (12 x f.122,71) = f.2.238,32.
De annuïtaire aflossing was f.134,20 per jaar. De restantschuld van de hoofdlening is dan nog f.110.000 - (f.134,20 + f.2.238,32) = f.107.627,40.
Zoals reeds gemeld is de achtergestelde lening toegenomen met f.1.700.
Indien na dit eerste jaar de balans zou worden opgemaakt dan kan worden gezegd dat t.b.v. aflossingen is gespaard f.2.372,52 maar dat aan rente over de achtergestelde lening een schuld is opgebouwd van f.1.700.
Het uiteindelijke resultaat is dus f.2.372,52 - f.1.700 = f.672,52 op jaarbasis. Er vanuit gaande dat dit gelijk is aan de annuïtaire aflossing, houdt dit in dat aan uitstappremie kan worden betaald f.672,52 - f.134,20 = f.538,32.
Het doorverkoopbedrag is het minimale bedrag dat de huurkoper moet ontvangen om geen verlies te lijden indien gebruik wordt gemaakt van de uitstappremie. Dit betekent dat hij minimaal moet vragen de restantschuld plus de achtergestelde lening plus de uitstappremie.
Omdat in het eerste jaar een extra aflossing heeft plaatsgevonden wordt het restant schuldbedrag het nieuwe leningsbedrag en wordt in het tweede jaar de looptijd van de lening 49 jaar, onder dezelfde condities. De verdere uitwerking blijft hetzelfde. Na het 15e jaar wordt de berekening anders. Immers, dan wordt de achtergestelde lening een normale lening.

Deze is inmiddels gegroeid naar f.67.995. De hoofdlening is gedeeltelijk afgelost en bedraagt nog f.45.453,51. Deze beide schulden worden samengevoegd en hieraan wordt een nieuw aflossingsschema verbonden te weten een 35-jarige annuïteit met als lening f.67.994,85 + f.45.453,51 = f.113.448,30.
Uit het schema is af te lezen dat na het negenenveertigste jaar de huurkoper eigenaar wordt en het juridische eigendom verwerft.
De totale netto woonlasten worden berekend met inbegrip van een jaarlijkse afschrijving van f.2.080 over een looptijd van 50 jaar.

Samenvatting en recapitulatie veronderstellingen

1. Kosten klein onderhoud f.50 per maand. Ieder jaar lopen deze kosten op met 3%.
2. De waardevermindering van de woning is gelijk aan het bedrag van de annuïtaire aflossing. Als gevolg daarvan is de afschrijving op de woning gelijk aan de vermindering van de koopschuld.
3. De kosten van het groot onderhoud komen overeen met het bedrag dat is gereserveerd aan uitstappremie.
4. Aan afschrijving op basis van historische uitgaafprijs wordt een jaarlijks afschrijvingsbedrag van f.2.080 in aanmerking genomen.

5.5. *Conclusies met betrekking tot de woonlastenanalyse*

Gebaseerd op de gegeven veronderstellingen levert de analyse van de woonlasten de volgende conclusies op. De cijfers uit hoofdstuk 5 kunnen in de volgende tabel worden samengevat:

kosten / woonvorm	totale netto financieringslasten	totale netto woonlasten	aantekening
traditionele koop	f.303.387	f.446.682	na 30 jaar
huur incl. IHS		f.278.439 f.354.854	3% huurstijging 4,5% huurstijging
huur excl. IHS		f.398.349 f.508.593	3% huurstijging 4,5% huurstijging
corporatie koop	f.303.387	f.445.395	
groeiend eigendom	f.340.206 f.335.774	f.436.052 f.431.619	f.67.350 hypotheek f.65.000 hypotheek
huurkoop	f.275.400 f.459.000	f.385.613 f.676.360	na 30 jaar na 50 jaar

Op basis van deze gegevens kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Met betrekking tot de netto woonlasten na dertig jaar komt de traditionele huur als voordeligste vorm uit de bus indien aanspraak bestaat op IHS (over de woonlasten bij afwezigheid van IHS; zie later). Toch zou het niet juist zijn om op basis van deze uitkomst alleen de huurvorm als voordeligste woonvorm uit te roepen. Een aantal financiële overwegingen staat hieraan in de weg:
   a. Na het dertigste jaar vallen de financieringslasten bij de koopvormen (met uitzondering van de huurkoop) weg. Dat betekent bijvoorbeeld voor de traditionele koopvorm dat de netto woonlasten dan jaarlijks circa f.7.000 per jaar lager zijn ten opzichte van huur (bij

een berekende jaarlijkse huurstijging van 3%. Bij een huurstijgingspercentage van 4,5% zijn de netto woonlasten van traditionele koop circa f.14.000 per jaar lager). Zo worden na circa 45 jaar de totale netto woonlasten bij koop lager dan bij huur (bij 3% huurverhoging). (Bij 4,5% huurstijging wordt koop reeds na 31 jaar voordeliger).
   b. De hypotheeklening impliceert dat naast rentelasten ook vermogen wordt opgebouwd in de vorm van aflossingen. Bij een adequate vergelijking tussen huren en kopen zou ook bij huren een vergelijkbaar spaarbedrag per jaar moeten worden verdisconteerd. Hierdoor zouden de lasten bij huur in de door ons gegeven tabellen jaarlijks zo'n f.2.500 hoger uitkomen (bij een netto rendement van 4%).
   c. De waardeverandering van de eigen woning levert een onbelaste vermogenswinst of een niet-aftrekbaar vermogensverlies op. Bezien over een lange looptijd is in het algemeen een vermogenswinst het meest te verwachten. Dit betekent een kostendrukkende factor op de netto woonlasten bij de koopvormen.

   Onze conclusie is daarom dat huren de voordeligste woonvorm is, onder voorwaarde dat de verwachte toekomstige woon- en leefperiode korter is dan 35-40 jaar. Deze cijfers zijn met inbegrip van de IHS. Wanneer geen recht zou bestaan op de IHS, dan zouden de netto woonlasten bij de door ons gemaakte veronderstellingen en uitgaande van een jaarlijkse huurverhoging van 3%, bij huur uitkomen op f.398.000. Dat houdt in, dat reeds na circa 35 jaar de netto woonlasten bij de koopvormen en tussenvormen lager uitkomen dan bij huur. Wordt gerekend met een jaarlijkse huurverhoging van 4,5% dan is reeds na circa 25 jaar huren nadeliger dan kopen.

   Nog afgezien van deze financieel-economische overwegingen is er een aantal psychologische en logistieke overwegingen verbonden aan de beslissing over kopen en huren. Het zou kunnen zijn dat voor vele mensen deze overwegingen de doorslaggevende criteria zijn bij de keuze tussen een koop- of een huurhuis. Zo kan het bezit van een eigen huis een gevoel van welbehagen, geborgenheid, welstand of veiligheid geven in een andere gradatie dan een huurhuis doet. Anderzijds baart bezit zorgen en kan dat voor mensen een overweging zijn om hun huis te huren, zodat zij zich niet hoeven te bekommeren om de groot-onderhoudskosten.
   Een logistiek element kan zijn dat de mensen wat betreft de sociale klasse en de sociale omgeving kiezen voor een lokatie of een type woning dat alleen maar op de koopmarkt c.q. de huurmarkt te verkrijgen is. Daardoor zou het 'woonprofiel' de keuze tussen huren of kopen min of meer afdwingen.

2. De tussenvorm groeiend eigendom is de voordeligste tussenvorm van de vormen die eigendom van de woning impliceren. Over dertig jaar levert deze koopvorm de laagste netto woonlasten van de tussenvor-

men en de traditionele koop. De vergelijking met de huurkoop valt na dertig jaar niet goed te maken aangezien deze een looptijd heeft van 50 jaar.

3. Teneinde de huurkoopvariant te vergelijken met de overige vormen moeten de totale netto woonlasten over 50 jaar worden berekend. In de volgende tabel worden deze bedragen berekend. Daarbij zijn dezelfde veronderstellingen over de kosten doorberekend als hiervoor in 5.3 zijn vermeld. De bedragen zijn afgerond in duizenden guldens.

	totale netto woonlasten na 50 jaar	gemiddelde jaarlijkse woonlasten	aantekening
traditionele koop	f.548.000	f.10.960	
corporatie koopwoning	f.547.000	f.10.940	
groeiend eigendom	f.538.000 f.533.000	f.10.760 f.10.660	f.67.335 hypotheek f.65.000 hypotheek
huurkoop	f.676.300	f.13.526	

Uit de tabel volgt, dat na 50 jaar huurkoop de onvoordeligste vorm is en groeiend eigendom de voordeligste.

4. In de berekeningen wordt uitgegaan van het huurwaardeforfait zoals dat voor 1990 geldt. Het forfait is m.i.v. 1 juli 1991 verhoogd waarna voor 1992, 1993 en 1994 verdere verhogingen volgen. De verhogingen zullen uiteraard de netto woonlasten bij diverse koopvarianten doen stijgen. De stijging bedraagt in nominale guldens in geval van koop van de corporatiekoopwoning en huurkoop over dertig jaar f.8.612. In geval van groeiend eigendom is de stijging f.5.556. Hierbij is uitgegaan van de volgende bijtellingen:

Toepasbaar huurwaardeforfaitbedrag

voor 1990	f.1.080
voor 1991	f.1.130
voor 1992	f.1.500
voor 1993	f.1.740
voor 1994 e.v.	f.1.980

5. In de tabellen is gewerkt met een belastingtarief van 35,1%. Wordt het inkomen hoger en daarmee het toepasselijke belastingtarief, dan nemen de koopvormen in aantrekkelijkheid toe ten opzichte van de huurvormen.

6. Bij beperking van de aftrek van hypotheekrente zullen de netto woonlansten van de koop- en tussenvormen aanzienlijk stijgen.

7. In de rekenmodellen is geen rekening gehouden met de premie A-regeling. Deze zou bij de gegeven situatie van de aanvrager neerkomen op een jaarlijkse periodieke uitkering van f.3.600 over een periode van 30 jaar. Deze jaarlijkse uitkering is belast, hetgeen bij het toepasselijke belastingtarief van 35,1% zou neerkomen op een netto jaarlijkse uitkering van f.2.340. Berekend over de looptijd van 30 jaar zou de koopvorm dan 30 x f.2.340 = f.70.200 lager aan netto woonlasten uitkomen dan in de tabellen berekend.