



Ministerie van Financiën
mr. drs. F.H.H. Weekers
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Datum	: 9 oktober 2012	Contactpersoon	: mw. mr. J.C. Rosenbrand
Mail	: c.rosenbrand@ovfd.nl	Telefoon	: 06 – 46273438

Geachte heer Weekers,

Op 18 september 2012 is het Wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling van de eigen woning gepubliceerd. In het Begrotingsakkoord 2013 is overeen gekomen dat 'nieuwe leningen' vanaf 1 januari 2013 alleen voor aftrek in aanmerking komen als de lening ten minste annuïtair en volledig worden afgelost in 30 jaar. Tevens wordt de loan-to-value ratio vanaf 2013 in zes gelijke stappen verlaagd van 106% naar 100%. Deze maatregelen zijn onderdeel van de voorliggende herziening fiscale behandeling van de eigen woning.

De negatieve gevolgen hiervan zijn met name voor koopstarters groot. De netto maandlasten van starters zullen flink stijgen, waarbij ze ook steeds vaker de 'kosten koper' zelf zullen moeten betalen. De bereidheid om te kopen zal hierdoor flink dalen. Bovendien zal in veel gevallen de leencapaciteit van starters zo laag worden, dat ze in het geheel niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek.

Starters zijn cruciaal voor de doorstroming op de woningmarkt. Voorwaarde voor het goed functioneren van de woningmarkt is dat er voor starters voldoende financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn. Het onderhavige wetsvoorstel zal de woningmarkt echter nog verder doen stagneren, met structureel een neerwaarts effect op de huizenprijzen. Meer bestaande hypotheek komen onder water te staan. De prognose is zelfs dat eind 2013 een kwart van alle huishoudens in Nederland met een koopwoning een hypotheek zal hebben die hoger is dan de waarde van de koopwoning¹. Het aantal huishoudens met een hypotheek die boven de marktwaarde van het huis ligt, zal eind 2013 zijn gestegen naar 800.000. Dat is een kwart van de totale markt.

¹ ING Kwartaalmonitor Woningmarkt

Keuzevrijheid consument drastisch beperkt

De keuzevrijheid voor de consument wordt door het wetsvoorstel drastisch beperkt. Hij wordt feitelijk gedwongen tot één specifieke productvorm, namelijk de annuïteitenhypotheek. Iedere keuzemogelijkheid voor een andere – in de individuele situatie wellicht beter passende – hypotheekvorm verdwijnt. De OvFD pleit dan ook voor een fiscale behandeling van de hypotheekrenteaftrek volgens een fictief annuïtair schema. De consument moet de vrijheid behouden om zijn hypotheek zo in te richten dat deze aansluit bij zijn persoonlijke situatie.

Negatieve gevolgen voor huiseigenaren met een bestaande hypotheek

Voor bestaande leningen geldt eerbiedigende werking. Wij vrezen echter dat huiseigenaren met een bestaande hypotheek vast komen te zitten bij de huidige geldverstrekker. Koopstarters worden gedwongen tot een specifieke productvorm, de annuïteitenhypotheek. Andere, op dit moment bestaande producten, zijn voor hen dan niet meer mogelijk/aantrekkelijk.

De bestaande producten zijn dan alleen nog maar relevant voor de groep huiseigenaren met een bestaande hypotheek. Een groep die tot 1 januari 2044 steeds kleiner wordt. Een groep die voor aanbieders niet interessant zal zijn, alleen maar lastig en duur. De dan nog bestaande producten worden niet geïnnoveerd, de administratieve lasten/kosten voor die producten zullen stijgen met als gevolg dat huiseigenaren met een bestaande hypotheek na afloop van de rentevastperiode alleen nog maar kunnen kiezen voor andere gedateerde, dure producten.

Als ze nog kunnen kiezen voor andere producten, want ook al is het voor bestaande hypotheekhouders na 1 januari 2013 mogelijk om met behoud van de hypotheekrenteaftrek over te stappen naar een andere geldverstrekker, de concurrentie tussen aanbieders zal heel beperkt zijn. Het zal voor aanbieders namelijk niet aantrekkelijk zijn om klanten over te sluiten met een 'oud regime hypotheek'. Vraag is of aanbieders na 1 januari 2013 nog overstapmogelijkheden bieden. In de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) zijn in theorie ook allerlei uitzonderingen mogelijk, die aanbieders in de praktijk niet bieden. Het is dus heel goed mogelijk dat miljoenen huiseigenaren met een bestaande hypotheek na 1 januari 2013 voorgoed vastzitten bij hun huidige geldverstrekker.

Dit probleem kan naar onze mening ook worden ondervangen door een forfaitair annuïtaire hypotheek, waarbij de fiscus voor de toegestane aftrek uitgaat van een fictieve aflossing gedurende 30 jaar via een annuïtair schema. Koopstarters worden dan niet gedwongen tot een specifieke productvorm (annuïteitenhypotheek) en de meeste bestaande producten kunnen dan gewoon blijven bestaan.

Kapitaalverzekeringen die geen KEW zijn

In het begrotingsakkoord 2013 is opgenomen dat voor bestaande hypotheekrenteaftrek de vrijstelling voor de KEW blijft gehandhaafd. Dit zal in het overgangsrecht worden vormgegeven door voor alle op 31 december 2012 bestaande KEW's een eerbiedigende werking te laten gelden. Voor een op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekering waarvoor niet expliciet is bepaald dat de uitkering zal worden aangewend voor de aflossing van een eigenwoningsschuld – en niet onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Wet IB 2001 valt – zowel voor als na 31 december 2012, behoort in beginsel, tot de grondslag voor de berekening van het voordeel uit sparen en beleggen in box 3.

In dit kader wijzen wij u op het feit dat consumenten kapitaalverzekeringen hebben gesloten, die geen KEW zijn, dus waarvoor niet expliciet is bepaald dat de uitkering zal worden aangewend voor een eigenwoningsschuld en die ook niet onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Wet IB 2011 vallen. Deze consumenten hebben deze kapitaalverzekering in eerste instantie in box 3 geplaatst, met de intentie om die polis om te zetten naar een KEW op het moment dat de vrijstelling vermogensrendementsheffing zou worden bereikt.

Het is voor deze consumenten van groot belang dat ze alsnog geadviseerd worden over dit onderwerp en een weloverwogen keuze kunnen maken om deze bestaande kapitaalverzekering – afhankelijk van de individuele situatie – alsnog om te zetten in een KEW door er een KEW-clausule op te laten plaatsten. De tijd tot 1 januari 2013 is echter zeer beperkt. Het is voor adviseurs vrijwel onmogelijk om op zo'n korte termijn de mensen met een bestaande kapitaalverzekering hierover nader te adviseren, terwijl het voor die mensen wel grote financiële gevolgen kan hebben. Ook is het maar de vraag of de verzekeraars al die polissen voor 1 januari 2013 kunnen aanpassen.

In het klantbelang achten wij het daarom zeer belangrijk dat het overgangsrecht gedurende een bepaalde termijn (bijvoorbeeld 2013) ook voor deze groep consumenten gaat gelden, zodat zij gedurende die termijn advies over de bestaande kapitaalverzekering kunnen inwinnen en die polis eventueel alsnog in een KEW kunnen omzetten.

Startersleningen

Starters moeten gaan zorgen voor de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt. Startersleningen zijn daarbij als stimuleringsinstrument van groot belang. Nieuwe hypotheekleningen moeten volgens het wetsvoorstel vanaf 1 januari 2013 daadwerkelijk annuïtair worden afgelost. Hierdoor ontstaan problemen voor wat betreft de Starterslening, omdat over dergelijke leningen de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden. Pas na de eerste drie jaar gaat de koopstarter een marktconforme rente en aflossing betalen. Het gevolg van het wetsvoorstel is dat de rente op de Starterslening niet meer aftrekbaar is, waardoor een dergelijke lening haar waarde verliest. Ook dit pleit voor een forfaitair annuïtaire hypotheek.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)

C.W. Dijkhof

Voorzitter

mw. mr. J.C. Rosenbrand

Directeur