

Berekeningen teruggaaf Eigenwoningschuld box 3 Fiscaal partners met een eigen woning

Wat zijn de gevolgen voor iedere huizenbezitter in Nederland als het kabinet de huidige hypotheekrenteaftrek in box 1 overhevelt naar box 3. Hierbij hebben we rekening gehouden met drie mogelijke voorstellen hoe box 3 eruit kan gaan zien. Op ieder voorstel zijn vier berekeningen uitgewerkt en hierna kort een conclusie. Er is rekening gehouden met de belastingpercentages en de vrijstelling van 2021 die gelden voor box 3.

Voorstel 1:

De Eigen woning en eigenwoningschuld behoren volledig tot vermogen box 3. Er is GEEN teruggaaf en geen extra vrijstelling in box 3.

Voorstel 2:

De Eigen woning en eigenwoningschuld behoren volledig tot vermogen box 3. Er is GEEN teruggaaf in box 3. De overwaarde van de eigen woning (WOZ waarde -/- alle schulden box 3) is extra vrijgesteld tot maximaal 300.000 euro.

Voorstel 3:

De Eigen woning en eigenwoningschuld behoren volledig tot vermogen box 3. De waarde eigen woning (WOZ waarde) wordt extra vrijgesteld tot maximaal 300.000 euro. Indien door een Eigen Woning Schuld (EWS) het totaal belastbaar vermogen in box 3 negatief is, geeft dit een teruggaaf IB box 3.

Uitgangspunten:

Berekening 1:

Er worden twee jaren met elkaar vergeleken namelijk het jaar 2021 en 2031. In

2021 is de **WOZ waarde** **300.000 euro** en de **hypotheek** **200.000 euro**

2031 is de **WOZ-waarde gestegen naar 350.000** en de **hypotheek gedaald naar 150.000 euro**

Berekening 2:

Er worden twee jaren met elkaar vergeleken namelijk het jaar 2021 en 2031. In

2021 is de **WOZ waarde** **450.000 euro** en de **hypotheek** **250.000 euro**

2031 is de **WOZ-waarde gestegen naar 600.000** en de **hypotheek gedaald naar 150.000 euro**

Voorstel 1: Jaar 2021 Scenario 1a: WOZ waarde 300.000 euro, hypotheek 200.000 euro

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	300.000,00
Vrijstelling EW	€	-
Eigen woning	€	300.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	300.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	200.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	200.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	200.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	193.600,00

Negatief vermogen	€	(6.400,00)
Maximaal de EWS	€	-

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 6.400,00	0,589%	€ 37,70	1e schijf 50. 000 euro
€ -	1,395%	€ -	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 6.400,00		€ 37,70	Totaal

Betalen € 37,70

Jaar 2031 Scenario 1a: WOZ-waarde gestegen naar 350.000 – hypotheek gedaald naar 150.000

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	350.000,00
Vrijstelling EW	€	-
Eigen woning	€	350.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	350.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	250.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	150.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	150.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	143.600,00

Negatief vermogen	€	(106.400,00)
Maximaal de EWS		

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 100.000,00	0,589%	€ 589,00	1e schijf 50. 000 euro
€ 6.400,00	1,395%	€ 89,28	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 106.400,00		€ 678,28	Totaal
Betalen	€	678,28	

Rekenvoorbeeld 2: Jaar 2021 Scenario 1b: WOZ waarde 450.000 euro, hypotheek 250.000 euro

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	450.000,00
Vrijstelling EW	€	-
Eigen woning	€	450.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	450.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	350.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	250.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	250.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	243.600,00

Negatief vermogen	€	(106.400,00)
Maximaal de EWS		

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 100.000,00	0,589%	€ 589,00	1e schijf 50. 000 euro
€ 6.400,00	1,395%	€ 89,28	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 106.400,00		€ 678,28	Totaal
Betalen	€	678,28	

Jaar 2031 Scenario 1b: WOZ-waarde gestegen naar 600.000 – hypotheek gedaald naar 150.000

Bezittingen

Eigen woning WOZ –waarde	€	600.000,00
Vrijstelling EW	€	-
Eigen woning	€	600.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	600.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	500.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	150.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	150.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	143.600,00

Negatief vermogen	€	(356.400,00)
Maximaal de EWS		

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 100.000,00	0,589%	€ 589,00	1e schijf 50. 000 euro
€ 256.400,00	1,395%	€ 2.879,28	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 356.400,00		€ 3.468,78	Totaal

Betalen € 3.468,28

Conclusie voorstel 1

- Stijgt de waarde woning (WOZ) dan stijgen de maandlasten
- Aflossen op de hypotheek is niet verstandig omdat de maandlasten dan stijgen
- Aflossingsvrij afsluiten voor hogere constante hypotheekschuld
- Verkoopwinst bij doorstromers niet gebruiken voor lagere hypotheek
- Tweede hypotheek in trek voor verbouwen of consumptieve doeleinden
- Iedere huizenbezitter zal erop achteruit gaan
- Volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek

Voorstel 2: Jaar 2021 Scenario 2a : WOZ waarde 300.000 euro, hypotheek 200.000 euro

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	300.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	-
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	-
Vrijstelling box 3	€	-
Belastbare bezittingen	€	-

Schulden

Eigenwoningschuld	€	200.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	200.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	193.600,00

Negatief vermogen	€	193.600,00
Maximaal de EWS	€	-

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ -	0,589%	€ -	1e schijf 50. 000 euro
€ -	1,395%	€ -	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ -		€ -	Totaal

Betalen € 0

Jaar 2031 Scenario 2a WOZ-waarde gestegen naar 350.000 – hypotheek gedaald naar 150.000

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	350.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	50.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	50.000,00
Vrijstelling box 3	€	50.000,00
Belastbare bezittingen	€	-

Schulden

Eigenwoningschuld	€	150.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	150.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	143.600,00

Negatief vermogen	€	143.600,00
Maximaal de EWS	€	-

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ -	0,589%	€ -	1e schijf 50. 000 euro
€ -	1,395%	€ -	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ -		€ -	Totaal

Betalen € 0

Rekenvoorbeeld 2: Jaar 2021 Scenario 2b: WOZ Waarde 450.000 euro, hypotheek 250.000 euro

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	450.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	150.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	150.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	50.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	250.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	250.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	243.600,00

Negatief vermogen	€	193.600,00
Maximaal de EWS	€	-

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ -	0,589%	€ -	1e schijf 50.000 euro
€ -	1,395%	€ -	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ -		€ -	Totaal

Betalen € 0

Jaar 2031 Scenario 2b: WOZ-waarde gestegen naar 600.000 – hypotheek gedaald naar 150.000

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	600.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	300.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	300.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	200.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	150.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	150.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	143.600,00

Negatief vermogen	€	(56.400,00)
Maximaal de EWS	€	-

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 56.400,00	0,589%	€ 332,20	1e schijf 50.000 euro
€ 0,00	1,395%	€ 0,00	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 56.400,00		€ 332,20	Totaal

Betalen € 332,20

Conclusie voorstel 2

- Drempel (vrijstelling) zorgt er voor dat veel huizenbezitters niets hoeven te betalen
- Stijgt de waarde woning (WOZ) dan stijgen de maandlasten
- Aflossen op de hypotheek is niet verstandig
- Aflossingsvrij afsluiten voor hogere constante hypotheekschuld
- Verkoopwinst bij doorstromers niet gebruiken voor lagere hypotheek
- Tweede hypotheek in trek voor verbouwen of consumptieve doeleinden

Voorstel 3: Jaar 2021 Scenario 3a : WOZ waarde 300.000 euro, hypotheek 200.000 euro

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	300.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	-
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	-
Vrijstelling box 3	€	-
Belastbare bezittingen	€	-

Schulden

Eigenwoningschuld	€	200.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	200.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	193.600,00

Negatief vermogen	€	193.600,00
Maximaal de EWS	€	193.600,00

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 50.000,00	0,589%	€ 294,50	1e schijf 50. 000 euro
€ 143.600,00	1,395%	€ 2.003,22	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 193.600,00		€ 2.297,72	Totaal
Teruggaaf	€	2.297,72	

Jaar 2031 Scenario 3a: WOZ-waarde gestegen naar 350.000 – hypotheek gedaald naar 150.000

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	350.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	50.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	50.000,00
Vrijstelling box 3	€	50.000,00
Belastbare bezittingen	€	-

Schulden

Eigenwoningschuld	€	150.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	150.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	143.600,00

Negatief vermogen	€	143.600,00
Maximaal de EWS	€	143.600,00

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 50.000,00	0,589%	€ 294,50	1e schijf 50. 000 euro
€ 93.600,00	1,395%	€ 1.305,72	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 143.600,00		€ 1.600,22	Totaal
Teruggaaf	€	1.600,22	

Rekenvoorbeeld 2: Jaar 2021 Scenario 3b: WOZ waarde 450.000 euro, hypotheek 250.000 euro**Bezittingen**

Eigen woning WOZ -waarde	€	450.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	150.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	150.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	50.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	250.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	250.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	243.600,00

Negatief vermogen	€	193.600,00
Maximaal de EWS	€	193.600,00

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 50.000,00	0,589%	€ 294,50	1e schijf 50. 000 euro
€ 143.600,00	1,395%	€ 2.003,22	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 193.600,00		€ 2.297,72	Totaal

Teruggaaf € 2.297,72

Jaar 2031 Scenario 3b: WOZ-waarde gestegen naar 600.000 – hypotheek gedaald naar 150.000

Bezittingen

Eigen woning WOZ -waarde	€	600.000,00
Vrijstelling EW	€	300.000,00
Eigen woning	€	300.000,00
Overige vermogen	€	-
Totaal vermogen box 3	€	300.000,00
Vrijstelling box 3	€	100.000,00
Belastbare bezittingen	€	200.000,00

Schulden

Eigenwoningschuld	€	150.000,00
Schuld box 3	€	-
Schulden	€	150.000,00
Schulden drempel	€	6.400,00
Schuld box 3 aftrekbaar	€	143.600,00

Negatief vermogen	€	(56.400,00)
Maximaal de EWS	€	

Bedragen	Tarief	Inkomstenbelasting	
€ 56.400,00	0,589%	€ 320,20	1e schijf 50. 000 euro
€	1,395%	€ 0,00	2e schijf 50.001 - 950.000 euro
€ -	1,7639%	€ -	3e schijf vanaf 950.001 euro
€ 56.400,00		€ 320,20	Totaal

Betalen € 332,20

Conclusie voorstel 3

- Drempel (vrijstelling) zorgt er voor dat veel huizenbezitters niets hoeven te betalen
- Huizenbezitters moeten zorgen dat ze een hoge hypotheek hebben
- Hoe hoger de hypotheek, hoe hoger het voordeel (teruggave in maandlasten)
- Stijgt de waarde woning (WOZ) dan wordt de teruggave minder
- Aflossen op de hypotheek is niet verstandig
- Aflossingsvrij afsluiten voor hogere constante hypotheekschuld
- Verkoopwinst bij doorstromers niet gebruiken voor lagere hypotheek
- Tweede hypotheek in trek voor verbouwen of consumptieve doeleinden
- Onbeperkte teruggave mogelijk (geen maximale duur van 30 jaar)

Samenvatting te betalen maandlasten

Berekening 1	Voorstel 1	Voorstel 2	Voorstel 3
2021 WOZ-waarde 300.000 en de hypotheek 200.000	37,70	0,00	2.297,72
2031 WOZ-waarde 350.000 en de hypotheek 150.000	678,28	0,00	1.600,22

Berekening 2	Voorstel 1	Voorstel 2	Voorstel 3
2021 WOZ-waarde 450.000 en de hypotheek 250.000	678,28	0,00	2.297,72
2031 WOZ-waarde 600.000 en de hypotheek 150.000	3.468,28	332,40	332,40