

Hoe houdbaar is de villabelasting?

De meeste eigen woningen vallen onder het eigenwoningforfait van 0,35% van de eigenwoningwaarde. Maar met het stijgen van de huizenprijzen worden steeds meer woningen geraakt door het hoogste bijtellingspercentage van het eigenwoningforfait van 2,35%; de zogenoemde villabelasting. Deze belasting krijgt in toenemende mate kritiek. Is deze hoge bijtelling houdbaar?



mr. H.M.

Klooster RB

Mient Klooster is belastingadviseur bij vhm | accountants & belastingadviseurs te Epe, Veenendaal en Genemuiden.

Deze bijdrage is geschreven op persoonlijke titel.

Nederland telde in 2022 bijna 200.000 woningen met een waarde van een miljoen euro of meer. Van de totale woningbouwvoorraad is 4,3 procent een miljoenenwoning. Het aantal miljoenenwoningen is het afgelopen decennium fors toegenomen.¹ Ter vergelijking: in 2013 kende Nederland nog slechts 14.000 miljoenenwoningen in totaal. En met het stijgen van de huizenprijzen zal dit aantal waarschijnlijk blijven toenemen.

Deze woningen worden fiscaal zwaarder belast. Bij een eigenwoningwaarde van meer dan € 1.310.000 betalen ze geen inkomstenbelasting over een eigenwoningforfait (hierna ewf) van 0,35%, maar over het hogere ewf van 2,35 procent.⁴ Dit wordt ook wel aangeduid als ‘het toptarief ewf’.

De inkomstenbelasting hierover wordt wel ‘villataks’, ‘villatax’ of ‘villabelasting’ genoemd. Met het oog op de leesbaarheid hier aangeduid met ‘het hogere ewf’ en ‘villabelasting’.

In dit artikel ga ik eerst in op het ewf, daarna op de invoering van de villabelasting, het belang dat daarmee gemoeid is en enkele kritiekpunten. Vervolgens toets ik de villabelasting aan artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, kortweg artikel 1 EP EVRM, waarna ik antwoord geef op de vraag of de vraag of deze villabelasting ‘houdbaar’ is.

Ewf

Het ewf is gebaseerd op de gedachte dat een eigen woning economisch gezien zowel een bestedingsaspect heeft (verkrijging van woongenot⁵) als een beleggingsaspect. En geeft forfaitair uitdrukking aan het totale voordeel dat iemand heeft van zijn eigen woning.⁶ Het bestedingsaspect blijft buiten de heffing omdat deze de draagkracht niet verhoogt.⁷ In tegenstelling tot het beleggingsaspect. Daarbij gaat het om de huurwaarde: er wordt een huurbetaling bespaard, wat een draagkrachtverhogende invloed heeft. Daarom werd in de oorspronkelijke vormgeving van het ewf (het huurwaardeforfait,

Wet IB 1964) de bruto huurwaarde van de woning als voordeel meegenomen.

Voordelen uit een eventuele waardestijging van de woning waren niet bij het huurwaardeforfait inbegrepen. De ‘eigenaarslasten’ kwamen daarop in mindering, zoals ozb, opstalverzekering, groot onderhoud en afschrijving. De gebruikerslasten, zoals gas, water, elektra, verfwerk binnen en tuinonderhoud, zijn niet in het ewf begrepen en zijn niet aftrekbaar. Financieringslasten en erfpachtcanons zijn in beginsel afzonderlijk aftrekbaar.

Ondernemers die hun woning zakelijk hebben geëtiketteerd, dienen een onttrekking in aanmerking te nemen bij het bepalen van hun jaarwinst⁸. Via artikel 3.95 Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) geldt dit ook voor resultaatgenieters (Afdeling 3.4 van de Wet IB 2001)⁹. De onttrekking wordt ook berekend aan de hand van een percentage van de eigenwoningwaarde¹⁰ (het ondernemerswoningforfait). Beide forfaits worden berekend als een percentage van de woz-waarde van de woning, dan wel het woongedeelte.¹¹

De percentages en bedragen van het ewf en het ondernemerswoningforfait worden jaarlijks aangepast.

Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de woninghuur (stijgende huren hebben een opwaarts effect op het ewf, en andersom) en met de ontwikkeling van de woz-waarden van woningen (waardestijgingen hebben een neerwaarts effect op het ewf, en andersom).

Een maximum: het plafond

Tot 2008 kende het ewf een maximum: het plafond. Dat is ooit ingesteld omdat vanaf een bepaalde eigenwoningwaarde de huuropbrengsten niet meer hoger worden bij het toenemen van de eigenwoningwaarde. Het plafond bedroeg in 2008 € 9.300, wat betekende dat woningen met een eigenwoningwaarde hoger dan circa € 1.700.000 voordeel hadden van het plafond. Dat plafond werd door de toenmalige staatssecretaris

Zes schijven

Het eigenwoningforfait is in 2024 als volgt vormgegeven in artikel 3.112, lid 1, Wet IB 2001. De voordelen uit eigen woning worden bij een eigenwoningwaarde van:

| meer dan | maar niet meer dan | op jaarbasis gesteld op |
|-------------|--------------------|--|
| – | € 12.500 | nihil |
| € 12.500 | € 25.000 | 0,10% van deze waarde |
| € 25.000 | € 50.000 | 0,20% van deze waarde |
| € 50.000 | € 75.000 | 0,25% van deze waarde |
| € 75.000 | € 1.310.000 | 0,35% van deze waarde |
| € 1.310.000 | - | € 4.585 vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven €1.310.000. |

Er zijn derhalve zes schijven te onderscheiden. Verreweg de meeste eigenwoninggerechtigden vallen in de vijfde schijf, die loopt van € 75.000 tot € 1.310.000. De villabelasting betreft de zesde schijf: woningen met een eigenwoningwaarde van € 1.310.000 en hoger.

Met het hogere forfait werd gestreefd naar gelijkstelling met box 3.

van Financiën in de Tweede Kamer als volgt verdedigd: ‘Een maximum in het huurwaardeforfait is voorts opgenomen omdat het feitelijk bedrag aan vergelijkbare huur van een woning een degressief verloop heeft, dat op een gegeven moment ook in absolute zin niet meer verder oploopt. Dit is in het verleden de reden geweest om een maximumbedrag in guldens op te nemen.’¹² In dezelfde zin: ‘Het beginsel dat ten grondslag ligt aan de aftopping van het eigenwoningforfait is dat het voordeel uit eigen woning niet blijft stijgen bij een toenemende waarde van de woning. Dit is een gegeven dat feitelijk kon worden vastgesteld door te kijken naar de gevraagde huurprijzen van steeds duurdere huizen.’¹³

In deze antwoorden van de staatssecretaris klinkt het begrip ‘grensnut’ door, dat is het nut dat gepaard gaat met een toe- of afname van de consumptie van een goed of dienst.¹⁴ Boven een bepaalde grenswaarde kan in de markt geen hogere huuropbrengst worden verkregen.¹⁵ Tegelijk met de introductie van de villabelasting is dit plafond afgeschaft, waarmee het alleszins redelijke uitgangspunt van een afnemend grensnut, zoals verwoord door de staatssecretaris in het vergaderjaar 1999/2000, is losgelaten.

De villabelasting

De villabelasting is in 2009 ingevoerd omdat de wetgever van mening was dat vanaf een waardeniveau van (oorspronkelijk) € 1.000.000 het beleggingsaspect een verhoudingsgewijs grotere rol gaat spelen, hetgeen het hogere percentage van 2,35 zou rechtvaardigen. Bij ‘hele dure woningen’ vond het kabinet dat op basis van de toenmalige regeling rond het ewf geen sprake was van een fiscaal reële behandeling. Door het plafond werd de

bijtelling immers niet hoger, maar de eventuele extra renteaftrek werd wel verleend. Behalve dit budgettair motief had de wetgever ook de wens om de woningmarkt te stabiliseren. Het percentage is in de loop van zeven jaren verhoogd, totdat in 2016 het beoogde percentage van 2,35 was bereikt. Sindsdien is het verhoogde forfait niet gewijzigd.

Met het hogere forfait werd gestreefd naar gelijkstelling met box 3. Het toen geldende toptarief van de inkomstenbelasting was 52%. Dit leidde bij een forfait van 2,35% tot een belastingdruk van (afgerond) 1,2%, wat gelijk was aan de toen geldende belastingdruk in box 3 (30% x het forfaitaire rendement van 4%). De villabelasting werd in 2009 berekend vanaf € 1.000.000: de basiseigenwoningwaarde. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd, waardoor zij in 2024 € 1.310.000 bedraagt. De villabelasting greep aanvankelijk aan bij een basiseigenwoningwaarde van € 1.000.000. Dat betekende voor eigenaren van woningen met een waarde van € 1.700.000 een dubbele lastenverhoging: voortaan een bijtelling over de hele eigenwoningwaarde, welke bijtelling vanaf de basiseigenwoningwaarde ook nog eens 2,35% bedroeg (in 7 jaarlijkse stappen, vanaf 2016). Zoals bekend zijn in de afgelopen jaren de huizenprijzen sterk gestegen, en dus ook de woz-waarden van woningen. Ook de sinds 2022 toegepaste nieuwe rekenmethode voor de woz-waarde heeft tot hogere woz-waarden geleid. Hierdoor worden veel meer woningen getroffen door de villabelasting dan aanvankelijk het geval was en beoogd werd, wat voor de eigenaren van die woningen een aanzienlijke belastingverzwaring betekent.

Het belang van de villabelasting

Het hoge tarief van het ewf (de ‘zesde schijf’) resulteert in een dermate hoge bijtelling dat hierdoor een groot deel van de aftrek van de hypotheekrente vervalft. Andere factoren die een rol spelen bij het belang van de villabelasting zijn:



Veel meer woningen getroffen door de villabelasting dan aanvankelijk het geval was en beoogd werd.

- de hoogte van de rente en financieringskosten op de eigenwoningschuld, alsmede de erfpachtscanon;
- het marginale belastingtarief over het ewf is 49,5% of 36,97% (of 19,07% bij ouderen met een laag inkomen in box 1);
- het marginale tarief waartegen de aftrekpost kan worden vergolden, is 36,97% of 19,07 bij ouderen met een laag inkomen in box 1;
- de hoogte van de algemene heffingskorting, die afhankelijk van het inkomen toeneemt en weer afneemt.

Om een indruk te geven van de hogere belastingdruk: bij een woning met een woz-waarde van € 2.500.000 en een hypotheek van € 1.000.000 (4% rente) kan het nadeel € 12.000 per jaar zijn, vergeleken met een eigenwoningforfait van 0,35% over de hele eigenwoning-waarde. Als de woz-waarde in dit voorbeeld € 3.000.000 bedraagt, is het jaarlijkse nadeel al € 15.000.

Invloed van de 'Hillen-aftrek'

Als de rente op de eigenwoningschuld ('hypotheek-rente') lager is dan het ewf, valt het saldo van die twee bedragen positief uit. De zogenaamde 'Hillen-aftrek' zorgde ervoor dat het positieve saldo werd gecompenseerd, maar deze aftrek wordt vanaf 2019 in 30 gelijke jaarlijkse stapjes van 3,33% afgebouwd tot nihil. In 2024 compenseert de Hillen-aftrek een positief saldo van ewf en renteaftrek hierdoor nog voor 80%.

Kritiek op de villabelasting

Op de villabelasting zijn de volgende punten van kritiek te beluisteren:

- 1 De indexatie van de basiseigenwoningwaarde blijft achter bij de sterke stijging van de woningprijzen in de afgelopen jaren. Hierdoor worden veel woningen die geen 'villa' zijn, zoals hoek- en tussenwoningen, getroffen door het toptarief van het ewf.
- 2 De villabelasting is ooit ingevoerd als een tijdelijke maatregel, maar bestaat nog steeds.
- 3 Het verschil met de 5e schijf van het ewf is in de loop der jaren toegenomen, namelijk van 1,6 procentpunt in 2016 tot 2,0 procentpunt in 2023 en 2024. Deze relatief grote toename van het verschil hangt samen met het feit dat de percentages van de schijven 2 tot en met 5 in 2022 en 2023 zijn gedaald¹⁶, terwijl het percentage van de 6e schijf is gelijkgebleven.
- 4 Het is dubieus of de villabelasting wel voldoet aan het doel dat ermee werd beoogd.

- 5 Het afnemend grensnut, dat de staatssecretaris van Financiën nog in vergaderjaar 1999/2000 verdedigde in de Tweede Kamer, wordt door de afschaffing van het plafond in het ewf en door de invoering van de villabelasting volledig miskend.
- 6 De villabelasting is dermate hoog dat ze in strijd kan zijn met artikel 1 EP EVRM.
- 7 De villabelasting kan in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel van artikel 14 EVRM, welk artikel luidt: Het genot van de rechten en vrijheden die in dit Verdrag zijn vermeld, moet worden verzekerd zonder enig onderscheid op welke grond ook, zoals geslacht, ras, kleur, taal, godsdienst, politieke of andere mening, nationale of maatschappelijke afkomst, het behoren tot een nationale minderheid, vermogen, geboorte of andere status.
- 8 Voor belastingplichtigen die met de villabelasting te maken krijgen, kan de belastingdruk fors toenemen. Voor mensen die geen hoog inkomen hebben en voor ouderen die soms al tientallen jaren in hun huis wonen, kan de betaalbaarheid van de villabelasting bezwaarlijk zijn.

Ik beperk mij in dit artikel tot een toetsing aan artikel 1 EP EVRM. Voor zover ik weet, zijn er nog geen uitspraken van fiscale rechters in procedures waarin in relatie tot de villabelasting een beroep is gedaan op de bescherming die artikel 1 EP biedt.

Toetsing aan artikel 1

Eigendom als grondrecht vindt vermelding in artikel 14 Grondwet en artikel 1 EP EVRM. De betekenis van dit artikel lijkt in de rechtspraak van het EHRM ruimer te worden.¹⁷ Artikel 1 EP EVRM garandeert de vrijheid van het ongestoord genot van eigendom, ook wel genoemd het grondrecht op eigendom, en luidt als volgt: *'Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.'* Het eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM verhindert verdragsstaten dus niet om belasting te heffen. Daarbij moet worden voldaan aan drie voorwaarden, namelijk de rechtsgeldigheidseis ('lawful') (welke inhoudt dat een belastingmaatregel een wettelijke grondslag moet hebben en dat een rechtsgang mogelijk moet zijn), de eis dat de belastingmaatregel een legitiem doel in het algemeen belang moet dienen ('legitimate aim') en dat een redelijke en proportionele verhouding ('fair balance') moet bestaan tussen het nagestreefde doel en de bescherming van individuele rechten. Zowel op het niveau van de regelgeving als op individueel niveau moet de belastingheffing proportioneel zijn. Op het



Een klassiek beeld van een villa

niveau van de regelgeving wordt de proportionaliteit van de belastingmaatregel als zodanig beoordeeld. Bij deze proportionaliteitstoets komt ook het in artikel 14 van het EVRM neergelegde discriminatieverbod in beeld. Van een stelsel dat onverenigbaar is met dit discriminatieverbod kan niet worden gezegd dat het de zojuist genoemde 'fair balance' respecteert.¹⁸ Op individueel niveau wordt de proportionaliteit van de uitwerking van de belastingmaatregel in het concrete geval van een betrokken belastingplichtige beoordeeld. Op individueel niveau is niet voldaan aan de eis van een 'fair balance' als een belastingplichtige door de belastingmaatregel te maken krijgt met een 'individual and excessive burden', oftewel een disproportionele last. Daarbij wordt de gehele financiële situatie van de betrokkene in aanmerking genomen. Bovendien moet ook in aanmerking worden genomen of en in hoeverre een belastingplichtige een zodanig laag inkomen heeft dat hij op zijn vermogen moet interen om de belasting te voldoen. Het beroep op artikel 1 EP EVRM is de afgelopen jaren sterk toegenomen, ook in fiscale procedures. Een bekend voorbeeld zijn de diverse procedures tegen box 3. De nationale rechter mag wetgeving in formele zin op

Het hoge ewf van 2,35% voor 'villa's' voldoet naar mijn mening niet aan de vereiste voorzichtigheid.

grond van het toetsingsverbod van artikel 120 GW niet toetsen aan de Grondwet en algemene rechtsbeginselen. Daarentegen mogen formele wetten wel worden getoetst aan verdragsbepalingen. De Grondwet biedt daarvoor een opening in artikel 94: Binnen het Koninkrijk geldende wettelijke voorschriften vinden geen toepassing, indien deze toepassing niet verenigbaar is met een ieder verbindende bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties. De rechter stelt zich hierbij terughoudend op, omdat de belastingwetgever veel vrijheid heeft om te beoordelen wat in het algemeen belang is en bij de keuze van de middelen om dat belang te dienen ('wide margin of appreciation'). Als de Hoge Raad bij een dergelijk beroep al constateert dat een formeel-wettelijke regel in strijd is



Het hoge ewf van 2,35% voor 'villa's' voldoet naar mijn mening niet aan de vereiste voorzichtigheid.

met het EVRM-recht of dat de uitwerking van die regel in een specifiek geval een inbreuk op het EVRM oplevert, betekent dat niet zonder meer een financieel succes voor de belastingplichtige. De Hoge Raad laat doorgaans aan de wetgever over om te voorzien in een geconstateerd rechtstekort door de schending van artikel 1 EP EVRM. Meijerman noemt een aantal voorbeelden van arresten die voor de belastingplichtige niet het gewenste resultaat opleverden, waaronder een aantal waarin fiscale forfaits aan de orde kwamen. 'Daar staat tegenover dat de Hoge Raad in zijn box 3-Kerstarrest van 24 december 2021 er niet voor terugschrok om rechtsherstel met verstrekkende budgettaire uitstralingseffecten te bieden.'¹⁹ In het arrest HR 24

december 2021²⁰ oordeelde de Hoge Raad over de jaren 2017 en 2018 dat de forfaitaire box 3-heffing vanwege strijdigheid met EP EVRM terzijde moet worden geschoven. De Hoge Raad stelt vervolgens dat het voordeel uit sparen en beleggen in deze procedure moet worden bepaald op het werkelijk behaalde rendement. Het is dus niet zo dat de box 3-heffing met dit arrest integraal is vervallen. Men zal in ieder geval over het werkelijk behaalde rendement box 3-heffing moeten voldoen. Het eigendomsrecht verhindert niet het gebruik van veronderstellingen door de wetgever (zoals ficties), tenzij de veronderstellingen evident van redelijke grond zijn ontbloom, noch aan het aanvaarden van een zekere ruwe regeling. Daarom mag de wetgever bij het bepalen van het inkomen gebruik maken van forfaits. Forfaits werken naar hun aard 'ruw'. Daarom moeten de desbetreffende bedragen aan de voorzichtige kant worden gehouden, hetgeen onrechtvaardig kan zijn tegenover belastingplichtigen die niet onder het forfait vallen.²¹ Als een forfaitair stelsel leidt tot een heffing die hoger is dan het werkelijk behaalde rendement, kan sprake zijn van een schending van de door artikel 1 EP, in samen-



Een rijtjeshuis dat door de locatie ook onder de villabelasting valt

hang met artikel 14 EVRM, gewaarborgde rechten.²² Bij het verhoogde ewf bestaat een verband met box 3 van de inkomstenbelasting. Er werd immers gestreefd naar gelijkstelling met de belastingdruk in box 3. De algemene strekking van de Wet inkomstenbelasting 2001 (en dus ook van box 3) is om te heffen naar draagkracht. Letterlijk overweegt de Hoge Raad in genoemd arrest: ‘Dit sluit aan bij de algemene strekking van de Wet IB 2001 om een heffing in het leven te roepen naar de, aan het daadwerkelijk genoten inkomen ontleende, draagkracht. Dit betekent dat naar de strekking van de wet buiten de heffing moeten blijvende voordelen die de belastingplichtige niet heeft genoten, maar had kunnen behalen (...)’.²³ Al eerder heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een forfaitair wettelijk stelsel van inkomensbepaling de werkelijkheid moet benaderen, en dat dit wanneer dat op enig moment niet meer het geval zou zijn, moet worden hersteld.²⁴

Toegepast op het hoge ewf van 2,35% voor ‘villa’s’ ben ik van mening dat dit hoge forfait op regelniveau niet voldoet aan de vereiste voorzichtigheid. De eerste wet

van Gossen, die een afnemend grensnut bij een toename van de consumptie van een goed of dienst constateert, maakt dat al vragen kunnen worden gesteld bij één forfaitair percentage over de hele eigenwoningwaarde. Een forfaitair berekend voordeel dat aanzienlijk hoger is, berekend vanaf een bepaalde waarde van de woning, zonder maximum, is dan nog meer dubieus. Een dergelijk hoog en ongelimiteerd forfait, dat het verhoogde ewf is, is in strijd met de hierboven weergegeven uitlatingen van de staatssecretaris van Financiën in Kamerstukken II 1999/2000, die niets aan duidelijkheid te wensen overlaten. Bovendien wordt hiermee in het geheel geen recht gedaan aan de bedoeling van de wetgever om bij ‘hele dure woningen’ een ‘fiscaal reële behandeling’ toe te passen. Want naar huidige opvattingen treft de villabelasting niet slechts ‘hele dure woningen’, maar ook andere woningen. Bovendien kan niet gezegd worden dat de villabelasting een fiscaal reële behandeling van deze woningen inhoudt, welk streven is uitgesproken in Belastingplan 2008.

Verder miskent het hoge ewf de algemene strekking van de Wet IB 2001 om te heffen naar de, aan het daadwerkelijk genoten inkomen ontleende, draagkracht.²⁵ Als consequentie daarvan moeten de voordelen die de belastingplichtige niet heeft genoten buiten de heffing blijven.

Of de villabelasting voor een belastingplichtige een individuele buitensporige last (‘individual and excessive burden’) vormt, zal per geval verschillen. Daarbij moet de gehele financiële positie van de woningbezitter in aanmerking worden genomen. Als de box 3-heffing hoger is dan het werkelijke rendement, is het van belang te kijken of de belastingplichtige de heffing uit zijn inkomen kan voldoen zonder dat dit ertoe leidt dat de belastingplichtige onder de bijstandsnorm komt. Als dit mogelijk is, dan is geen sprake van een individuele en buitensporige last. Als dit niet mogelijk is en belastingplichtige de heffing dus alleen kan betalen uit zijn vermogen, is sprake van interen op het vermogen. Het hangt dan af van de overige feiten en omstandigheden en de gehele financiële situatie van belanghebbende in samenhang met de villabelasting of er sprake is van een individuele en buitensporige last.

Op grond van het bovenstaande ben ik van mening dat de villabelasting in haar huidige vorm op stelselniveau niet verdedigbaar is. Gesteld dat aan het beleggingsaspect bij hele dure woningen inderdaad meer betekenis toekomt, dan staat het de wetgever vrij een hoger forfait toe te passen. Hoe hoog dat forfait mag zijn, is niet eenvoudig te zeggen. Algemeen wordt ervan uitgegaan dat het forfaitaire percentage van de vijfde schijf, namelijk 0,35%, aan de lage kant is. Een percentage hoger dan 0,35% is daarom verdedigbaar. Een percentage van 2,35% is naar mijn mening veel te hoog, gelet op het afnemend grensnut en gelet op het feit dat de vaste lasten voor ‘miljoenenwoningen’ fors zijn gestegen (waaronder kosten die als eigenaarslasten in het ewf zijn begrepen)²⁶. Daarom pleit ik voor een veel lager percentage dan 2,35% en voor de herinvoering van een plafond.



Op individueel niveau kan de villabelasting een dermate hoge last zijn, dat sprake kan zijn van een disproportionele last.

Bezwaar

Belastingplichtigen die nadeel ondervinden van de villabelasting, kunnen bezwaar maken tegen een opgelegde definitieve aanslag inkomstenbelasting. Daarbij kan een beroep worden gedaan op het eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM in samenhang met artikel 14 EVRM. Een verzoek om een ambtshalve vermindering van een reeds definitief geworden aanslag inkomstenbelasting²⁷ heeft naar mijn inschatting weinig kans van slagen. Ik verwacht dat een gang naar de fiscale rechter nodig zal zijn om de villabelasting te bestrijden.

Conclusie

De villabelasting past niet in het doel van de Wet IB 2001 om te heffen naar draagkracht, over daadwerkelijk

genoten inkomen. De villabelasting miskent dat sprake is van een afnemend grensnut bij een eigen woning met een hogere woz-waarde. De huurwaarde ontwikkelt zich immers degressief naarmate de woz-waarde hoger wordt. Bovendien wordt geen rekening gehouden met de sterk gestegen vaste lasten waarmee de eigenaren de afgelopen jaren zijn geconfronteerd. Daarom is de villabelasting op stelselniveau naar mijn mening in strijd met artikel 1 EP EVRM.

Op individueel niveau kan de villabelasting een dermate hoge last zijn, dat sprake kan zijn van een disproportionele last. Als een forfaitair stelsel leidt tot een heffing die hoger is dan het werkelijk behaalde rendement, kan sprake zijn van een schending van de door artikel 1 EP EVRM, in samenhang met artikel 14 EVRM, gewaarborgde rechten.

Dit maakt dat er voldoende reden kan zijn om bezwaar te maken tegen de villabelasting. Ook als de fiscale rechter in hoogste instantie de villabelasting EVRM-proof oordeelt, behoeft de regeling naar mijn mening aanpassing. Die aanpassing kan bestaan uit een sterke verlaging van het forfait van 2,35% over het deel van de eigenwoningwaarde dat de basiseigenwoningwaarde overschrijdt, in combinatie met de herinvoering van een plafond.

Noten

- 1 Calcasa jaarverslag 2022 https://calcasa.nl/files/Calcasa_Jaarverslag_Miljoenenwoningen_2022.
- 2 Artikel 3.112, lid 1, Wet inkomstenbelasting 2001, de 'vijfde schijf' van het EWF.
- 3 In deze bijdrage veronderstel ik het eigenwoningforfait (hierna: ewf) in hoofdlijnen bekend.
- 4 Artikel 3.112, lid 1, Wet inkomstenbelasting 2001, de 'vijfde schijf' van het EWF.
- 5 In de literatuur wordt het woord 'woongenot' zowel gebruikt voor het bestedingsaspect van de eigen woning als voor de bruto huurwaarde (dat tot het beleggingsaspect behoort). Om verwarring te voorkomen is het aan te bevelen om in relatie tot het bestedingsaspect te spreken van het 'immateriële woongenot' en in relatie tot het beleggingsaspect te spreken van het 'economische woongenot'.
- 6 Kamerstukken II 2007/08, 31 205, nr. 9, p. 44 (NV).
- 7 Prof. dr. L.G.M. Stevens, Inkomstenbelasting 2001, (Fiscale Handboeken nr. 2) 2016/9.2, tekstblok 817.
- 8 Artikel 3.19, lid 1, Wet IB 2001.
- 9 Een beroepsgroep die hier veel mee te maken heeft, zijn predikanten. Vaak stelt de kerkelijke gemeente die ze dienen aan hen een ambtswoning (pastorie) ter beschikking, waardoor zij een voordeel tot hun belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden dienen te rekenen. (Dit geldt niet wanneer ze hebben gekozen voor 'opting-in').
- 10 Artikel 3.19, lid 2, Wet IB 2001.
- 11 Idem.
- 12 Kamerstukken II 1999/2000, 26 820, nr. 6 (NV).
- 13 Kamerstukken I 1999/2000, 26 727 en 26 728, nr. 202a, p. 54 (MvA).
- 14 In het algemeen laten preferenties afnemend grensnut zien, de eerste wet van Gossen. De eerste eenheid consumptie van een goed of dienst levert dan meer nut dan de tweede en volgende eenheden.
- 15 A.J.M. Arends, Het eigenwoningforfait, waarop stoelt het nog? NTFR 2007/2176.
- 16 Stijgingen van de WOZ-waarden van woningen hebben immers een neerwaarts effect op het EWF, en andersom. Bovendien speelden inkomenspolitieke motieven een rol bij het verlagen van de percentages.
- 17 Van der Pot, Handboek van het Nederlandse staatsrecht. Deventer: Kluwer 2014. Pagina 435.
- 18 Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:2021:1963, rechtsoverweging 3.2.2.
- 19 V.L. Meijerman, idem.
- 20 Hoge Raad 24 december 2021, 21/01243, ECLI:NL:2021:1963.
- 21 Stevens, Handboek, nummer 816.
- 22 Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:2021:1963, rechtsoverweging 3.6.1.
- 23 Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:2021:1963, rechtsoverweging 3.3.3. Evenzo: Hoge Raad 30 oktober 1968, ECLI:NL:HR:1968:AX5927, waarin de Hoge Raad oordeelt dat als beginsel geldt, dat in de belasting slechts worden betrokken opbrengsten en inkomsten, die de belastingplichtige werkelijk heeft genoten.
- 24 Hoge Raad 10 juni 2016, 14/05020, ECLI:NL:2016:1129.
- 25 Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:2021:1963, rechtsoverweging 3.3.3.
- 26 Calcasa, Jaarverslag miljoenenwoningen 2022, 18 april 2023.
- 27 Artikel 45aa, letter b, Uitvoeringsregeling inkomstenbelasting 2001.