



## NVHP Nieuwsbrief 38

### Interview Tom Berkhout Fiscale Stimulering eigen woning moet groener

**Wie zijn woning verduurzaamt, krijgt fiscaal de kous op de kop. Een beter label leidt tot een hogere waarde en een hoger eigenwoningforfait. Via diverse belastingmaatregelen kan de overheid die 'straf' omzetten in een stimulans, zo betoogt Tom Berkhout. De Professor of Real Estate aan Nyenrode (tevens lid van de Curriculum Commissie van de NVHP) schreef er samen met Masha Bril (ABN Amro) een artikel over in het Weekblad fiscaal recht.**



#### Welke negatieve fiscale prikkel zie je op dit moment?

'De hoogte van het eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde. Wie zijn woning verduurzaamt krijgt te maken met een hogere woningwaarde en daarmee een hogere bijtelling.

Onderzoek van mijn collega Dirk Brounen maakt een bandbreedte van €25.000 zichtbaar tussen hoge en lage labels. Dat levert een negatieve belastingprikkel op. Die kun je in een stimulans omzetten door aanpassingen in de inkomstenbelasting, de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting.'

#### Voor de inkomstenbelasting stellen jullie een bonus-malus systeem voor, hoe moet dat eruit zien?

'Dat moet je vormgeven als nominaal bedrag per energielabel, als een soort heffingskorting. Stel, jij hebt een woning van zes ton en ik een woning van drie ton en we hebben beiden label A, dan krijgen wij beiden dezelfde korting. Omgekeerd moeten wij beiden hetzelfde betalen wanneer we energielabel G hebben. Je zou die korting bijvoorbeeld ook kunnen koppelen aan de inhoud van de woning. Een andere route is dat we het percentage waartegen je de rente mag aftrekken afhankelijk maken van het energielabel. Dat kan budgetneutraal door te bepalen dat de rente bij niet-duurzame woningen tegen een lager percentage aftrekbaar wordt.'

#### Je leunt voor deze maatregelen sterk op een betrouwbaar energielabel.

'Daar staat of valt het mee. Bij de huidige labeling zijn vraagtekens te zetten. Daar zal in moeten worden geïnvesteerd. Ook betekent het dat iederéén een energielabel zal moeten hebben, nu geldt de verplichting slechts bij verkoop.'

#### Via het instrument overdrachtsbelasting raak je ook alleen die verkooptransacties.

'Ons idee is dat je geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen wanneer een energiezuinige woning van eigenaar wisselt óf dat je de belasting terugkrijgt na een aangetoonde sprong naar een hoger energielabel. De zwakte van deze maatregel is dat je mensen die al een woning hebben niet bereikt.'

#### En dan is er nog de BTW.

'Wie een woning verduurzaamt krijgt nu de volle 21 procent voor z'n kiezen. Dat geldt ook voor nieuw vervaardigde 'bijna energieneutraal gebouwen' of 'nul-op-de-meter-woningen'.

Dat is op te lossen door allerlei verduurzamingswerkzaamheden onder te brengen in Tabel 1 waarvoor het 9%-tarief geldt. Niet eenvoudig, want heel Europa moet akkoord gaan met zo'n maatregel, de BTW is een Europees systeem.'

### **Over de eigenwoningregeling is een hoop te doen geweest, hoe uitvoerbaar zijn jullie plannen in dat licht?**

'De zeer complexe eigenwoningregeling staat zoals de NVHP-leden allemaal weten enorm onder druk. Het volgende kabinet gaat daarmee aan de slag. Onze boodschap is: áls je de regeling herziet, pak dan de vergroening meteen mee. Ook zul je met fiscaliteit alleen er niet komen. Huiseigenaren moeten een flinke som geld voorfinancieren wanneer zij verduurzamen. Ik ben zelf voorstander van de gebouwgebonden financiering die aan het pand is gekoppeld en niet aan de persoon, maar op dat concept wordt voorlopig nog flink gestudeerd.'

---

Wilt u het gehele artikel van de heren Berkhout en Brill lezen? NVHP leden kunnen dit artikel via onderstaande link gratis downloaden.

[Klik hier om het artikel te downloaden](#)

---

---

#### **NVHP**

Postbus 206 | 3870 CE Hoevelaken

Tel: 033 – 254 20 12

[info@hypotheclairplanner.nl](mailto:info@hypotheclairplanner.nl) | [www.hypotheclairplanner.nl](http://www.hypotheclairplanner.nl)

Als u deze nieuwsbrief niet goed kunt lezen, klik dan [hier](#)  
Wilt u zich afmelden voor deze nieuwsbrief ? Klik dan [hier](#)