

De zevende NOB Fiscale Conferentie Tax Talents

WFR 2023/4

Verslag van de zevende NOB Fiscale Conferentie Tax Talents, gehouden op 29 en 30 september 2022 te Den Dolder.

1. Inleiding

Op 29 en 30 september 2022 organiseerde de Nederlandse orde van Belastingadviseurs en het Platform Versterking Vaktechniek van de Belastingdienst de zevende NOB Fiscale Conferentie Tax Talents.

Het thema van de conferentie was de relatie tussen data en fiscaliteit rondom vastgoed aan de hand van de onderstaande thema's. De deelnemers gingen met elkaar en met de sprekers in discussie over de volgende thema's: i) methodologie, interpretatie en datakwaliteit, ii) rechtsbeginselen, open normen en data, iii) verduurzaming en toekomst, en iv) woningnood, fiscaliteit en instrumentalisme. De deelnemers kregen eerst zicht op wat bedoeld wordt met data, waarna de toepassing van data in het bankwezen, bij invulling van open normen in de fiscale vastgoedpraktijk, bij circulair bouwen en bij het analyseren van de woningnood behandeld werd. De conferentie werd geleid door Bernd Veldman.³

2. Methodologie, interpretatie en datakwaliteit

2.1 Introductie en fiscale verdieping

Arthur van der Linden⁴ introduceert in vogelvlucht de wereld van data door zijn visie te geven op de betekenis van de term "data" en de achtergrond van de informatierevolutie. In het betoog is de navolgende versimpelde definitie van data gebruikt: "Onder 'data' worden alle vormen van digitaal opgeslagen informatie verstaan". Bij gestructureerde data zijn de data in vaste rijen en kolommen opgeslagen. In alle andere gevallen, waarin data dus niet sterk geordend zijn, spreekt men van ongestructureerde data.

De hoeveelheid data in de wereld groeit sterk en dat heeft geleid tot de introductie van de term 'Big data'. Kenmerkend voor Big data is dat zij een grote omloopsnelheid hebben (*velocity*), een grote verscheidenheid betreffen (*variety*), er erg veel data zijn (*volume*), ze accuraat zijn (*veracity*)

en waardevol (*value*). De mogelijkheden om die grote hoeveelheden data te analyseren groeien, waardoor men meer informatie en kennis uit data kan halen. Analyses kunnen betrekking hebben op het beantwoorden van vooraf gedefinieerde vragen, maar de trend is steeds meer om de data zelf te laten spreken door te kijken naar correlaties in de data. Van der Linden geeft aan dat bij de laatste toepassing de kans op een vals positief⁵ verband flink toeneemt.

Van der Linden vervolgt dat de vierde industriële revolutie gaande is. De reeks van revoluties is begonnen rond 1760 met de eerste industriële revolutie die draaide om de stoommachine. De tweede revolutie startte rond 1870 en had te maken met elektriciteit. De derde revolutie betekende de overgang van energieconversie naar informatieconversie. De derde revolutie werd veroorzaakt door de opkomst van computer en het internet. Als gevolg van het 'internet of things' (meer data), de toename van dataopslagcapaciteit en de verbetering van analysetechnieken lijken we in een vierde industriële revolutie beland. Althans dat is de mening van Klaus Schwab. Van der Linden geeft aan dat de kern van de "vierde revolutie" bestaat uit informatie-extractie uit 'bergen' ongestructureerde data met behulp van zelflerende programmatuur.

Jörgen Raven⁶ start met de definitie van *dataficatie*: het in een gekwantificeerde vorm brengen van een verschijnsel, waarin het systematisch kan worden vastgelegd en geanalyseerd. Dit vastleggen kan digitaal plaatsvinden. Er is in dat geval sprake van een *digital twin*.⁷ Momenteel stijgen de toepassingen voor dataficatie exponentieel, bijvoorbeeld in magazijnen waar de voorraad digitaal wordt vastgelegd op basis waarvan de orders worden gecoördineerd. Data kunnen op vier manieren worden gebruikt: als rapportage, als diagnose, als voorspelling en als voorschrift. Dit kan menselijke beslissingen ondersteunen (*decision support*) of automatiseren.

Raven neemt ons mee in enkele termen die belangrijk zijn in het werkveld. Als eerste noemt hij het *algoritme*: een stappenplan waarmee input wordt verwerkt tot output. Bij *machine learning* leren we de computer zelf algoritmes op te stellen waarmee data geclassificeerd kunnen worden of een uitkomst kan worden voorspeld. Dit is een vorm van *artificial intelligence*,⁸ namelijk: leren. Dat kan door middel van *unsupervised learning* of *supervised learning*. In alle gevallen moeten de data geanalyseerd worden. De data kunnen allerlei "ruis" bevatten die kunnen leiden tot verkeerd

1 Linde Kremer, tax talent trainee Belastingdienst.

2 Sonja de Vries, Business proces management, business analyst Belastingdienst.

3 Dr. Bernd Veldman RA is werkzaam bij het Vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst en docent accountancy aan de Business Universiteit Nyenrode. Hij promoveerde op het onderwerp informatie-gestuurd modelmatig toezicht.

4 Drs. Arthur van der Linden is werkzaam bij de Concerndirectie Vaktechniek Belastingdienst en docent/coördinator Tax Technology aan Tilburg University.

5 Er is sprake van een vals positief verband als er volgens de data een verband is dat er in werkelijkheid niet is.

6 Drs. Jörgen Raven, accountant en IT-auditor, Belastingdienst.

7 Naast het verschijnsel is er ook een digitale weergave van het verschijnsel.

8 Een vaardigheid waarvan men tot daarvoor dacht dat alleen mensen hier toe in staat waren (open norm).

de metingen. Vervolgens kunnen bij het interpreteren van de data allerlei methodologische fouten worden gemaakt.

In de fiscaliteit worden gegevens onder andere gebruikt voor selectie, controle en oordeelsvorming. De gegevens vormen de grondstoffen voor de diverse fiscale producten. In het verleden is selectie niet altijd correct verlopen waardoor groepen onterecht zijn aangewezen als mogelijke fraudeurs. Anderzijds zijn er ook successen mee geboekt, waardoor effectiever gecontroleerd kan worden. Data-analyse kan het mogelijk maken om afwijkingen van de norm te ontdekken, zodat gericht onderzoek mogelijk is. Randvoorwaarde hierbij is dat gegevens met voldoende kwaliteit worden gebruikt. Het is daarom uitermate belangrijk dat de data compleet, consistent, accuraat, tijdig, integer en correct zijn. Om data binnen de fiscaliteit effectief en efficiënt te kunnen inzetten, is het van belang dat duidelijk is welk fiscaal product gemaakt wordt en welke vragen de data hiervoor moeten beantwoorden.

2.2 Data in het bankwezen

Martijn Kuysters⁹ en Paul Staal¹⁰ starten met twee testen. De eerste: tel binnen twee minuten het aantal keer dat de zesde letter van het alfabet voorkomt in een tekst. Dat lukt bijna niemand. De tweede: geef alle notaties van een geboortedatum. Er blijken veel mogelijkheden te zijn. Met deze experimenten laten zij het belang van definities en standaardisering van data zien voor processen. Zonder dat ontstaan problemen in processen: lage datakwaliteit geeft fouten, incomplete data leiden tot inefficiëntie, handmatige controles vergen tijd en dat leidt tot hoge kosten die doorberekend worden aan de klant.

Om processen te verbeteren zijn banken overgegaan op XBRL en SBR. XBRL staat voor eXtensible Business Reporting Language. SBR betekent Standard Business Reporting. Deze standaarden zijn in grote delen van de wereld verplicht, of er wordt vrijwillig mee gewerkt. De kern van deze toepassing is dat data gedefinieerd en gestandaardiseerd worden en machine-leesbaar worden opgeslagen. Sinds 2009 worden stappen gezet om de standaarden in te voeren. Trusted information partners (TIP) is een afsprakenstelsel tussen marktpartijen en publieke partijen, dat moet zorgen voor eenvoudig en betrouwbaar digitaal zaken doen. Er wordt taxonomie¹¹ ontwikkeld, bijvoorbeeld voor bankverklaringen, financiering, *know your client* (KYC) en vastgoed. De vastlegging van een gebouw moet geüniformeerd worden om efficiënte data-uitwisseling en communicatie tussen organisaties mogelijk te maken. De basis daarvoor is de basisadministratie gebouwen (BAG). Daarin zijn van verschillende begrippen definities vastgelegd. Er wordt rekening gehouden met de perspectieven van de gebruikers, zoals de bank, de Belastingdienst, de ei-

genaar en de gebruikers. Toch blijven er verschillende interpretaties mogelijk. Als een gebouw bijvoorbeeld zowel een winkel als een woning bevat, dan kan er sprake zijn van een multi-object. Ook op de vraag wat een gebouw is, zijn meerdere antwoorden mogelijk. Door het maken van deze afspraken kunnen bedrijven en overheden informatie uitwisselen door middel van SBR, bijvoorbeeld over huurprijzen en andere vastgoedgegevens. Bovenstaande geschetste werkwijze door het bankwezen biedt ook voor de fiscaliteit bruikbare aanknopingspunten.

3. Rechtsbeginselen, open normen en data

3.1 De rechtsprekende macht

Bernard Bavinck¹² behandelt de open norm in de fiscale wetgeving. De voornaamste voordelen hiervan zijn het bereiken van een redelijk resultaat door het mogelijk maken van maatwerk en het gegeven dat maatschappelijke ontwikkelingen worden meegewogen. Het gebruik van open normen heeft echter ook nadelen. Het vermindert de rechtszekerheid, bemoeilijkt wijzigingen in het recht, kan leiden tot rechtsontwikkeling over de rug van de belastingplichtige en plaatst de rechter in de lastige positie het recht in te moeten vullen. Men kan zich afvragen of de rechter het volledige veld kan overzien. Bavinck meent dat rechters een rechtsregel vaak formuleren op basis van de voorgelegde casus, waarbij de bredere doorwerking naar andere gevallen minder aan de orde komt. Ook kan een rechter het recht niet in de ontstaansfase aanpassen, waardoor er weinig ruimte is om te manoeuvreren. Bavinck volgt met een aantal voorbeelden van het invullen van een open norm in de rechtspraak. De eerste paar voorbeelden geven invulling aan het goed koopmansgebruik. Hij noemt onder andere de afboeking naar lagere bedrijfswaarde, waarbij de rechter bepaald heeft dat de waarde ook hoger kan zijn dan de vrije verkoopwaarde.¹³ Een bijzonder geval deed zich voor binnen artikel 10a wet Vpb 1969, waarbij de invoering van lid 8 een correctie was op de invulling van de rechter op basis van de verhouding tussen totaalwinst en jaarwinst.¹⁴ De tweede categorie voorbeelden omvatten de invulling van *fraus legis*. Dit rechtsmiddel is door de Hoge Raad bij winstdrainage toegepast,¹⁵ en daarna door de wetgever gecodificeerd in artikel 10a Wet Vpb 1969. Bavinck vraagt zich af of, wanneer de wetgever de invulling van het recht aan de Hoge Raad had overgelaten, er wellicht een meer sluitend systeem had gelegen. Hierna bepaalde de rechter immers in het Hunkemöller-arrest¹⁶ dat het rechtsmiddel van *fraus legis* naast de toepassing van artikel 10a Wet Vpb 1969 mogelijk is, wat de positie van de belastingplichtige onzekerder maakt.

9 Martijn Kuysters MSc. MSRE, ING Real Estate Finance.

10 Paul Staal, M.A. Global Lead SBR/XBRL, ING en boardmember, XBRL Netherlands.

11 Een taxonomie is een ordening in groepen. In de informatievoorziening wordt dit gedaan ten behoeve van een eenduidige gegevensuitwisseling.

12 Mr. Bernard Bavinck, voormalig raadsheer, Hoge Raad.

13 BNB 1991/236.

14 BNB 2012/229.

15 BNB 1989/217.

16 BNB 2021/137.

3.2 In wezen nieuwbouw

Mario Leijten¹⁷ beoogt de vraag te beantwoorden of er in de vastgoedpraktijk een werkbare norm bestaat voor het begrip “in wezen nieuwbouw”. Op basis van eerdere rechtspraak¹⁸ en de praktijk vóór 2010 gold dat, om te bepalen wanneer een goed nieuw was, drie criteria werden gehanteerd:

- een belangrijke wijziging in het uiterlijk;
- een belangrijke wijziging in de functie;
- een substantieel bedrag aan verbouwingkosten t.o.v. de waarde economisch verkeer van de onroerende zaak.

In de praktijk gold destijds dat als aan deze drie criteria was voldaan, er sprake was van nieuwbouw (in geval van twee was nadere afstemming van de casus nodig). Dit veranderde in 2010, toen de Hoge Raad in het Kinderdagverblijfarrest¹⁹ bepaalde dat pas sprake is van ingrepen die “in wezen nieuwbouw” veroorzaken als er iets fysieks plaatsvindt, waarbij het uiterlijk, innerlijk en de constructie-dragende elementen van een gebouw worden getoetst. Het draait hierbij om de vraag of de functie in potentie aanwezig was. De Rechtbank Zeeland-West-Brabant vroeg in een tussenuitspraak²⁰ hoe zwaar de volgende criteria (relatief) wegen en welke als noodzakelijke voorwaarden worden aangemerkt bij de beoordeling van *in wezen nieuwbouw*:

- wijzigingen in de bouwkundige identiteit/uitelijke herkenbaarheid;
- wijzigingen in de bouwkundige constructie;
- wijzigingen in functie in de zin van aanwendingsmogelijkheden;
- de grootte van de gedane investeringen en/of de door verbouwing gerealiseerde meerwaarde;
- andere criteria.

Leijten vraagt zich na deze tussenuitspraak af of het juist is dat de rechtbank terugvalt op de oude criteria, gezien het Kinderdagverblijfarrest. Tot slot komt Leijten terug op zijn beginvraag: is deze open norm werkbaar? Naar zijn mening valt er met de open norm te werken, maar is de beoordeling van een vervaardigingsvraagstuk arbeidsintensief door de vele aspecten die in de beoordeling meegenomen worden.²¹

3.3 De rol van data in open normen

Jan-Jaap Gobius du Sart²² stelt de vraag centraal welke rol data kunnen spelen bij de besluit- en oordeelsvorming over fiscale open normen. Hij benoemt de directe relatie tussen de eenduidigheid van de fiscale norm en de kenbaarheid van de benodigde data hiervoor. Gobius du Sart maakt een koppeling met het ochtendprogramma door

voor fiscalisten bruikbare data te verdelen in gestructureerd (bijvoorbeeld ERP-systemen en Excel-bestanden) en ongestructureerd (bijvoorbeeld facturen en notariële akten). Bij de invulling van de open norm “in wezen nieuwbouw” (artikel 11 lid 5 letter b Wet OB 1968), kan men vanuit gestructureerde data kenmerken van de norm (attributen) analyseren. Mogelijk relevante data(sets) zijn dan foto's, grootboektransacties van verbouwingkosten, facturen en vergunningen. Gobius du Sart werpt de vraag op of vanuit data voorspellingen gedaan kunnen worden die de open norm deels duiden. Dit zou leiden tot *computational law*: het vangen van wetgeving in een computersysteem. Bij de invulling van het grijze gebied tussen “herstel in de oude toestand” en verbetering in de zin van uitgaven volgens artikel 3.25 Wet IB 2001 kunnen data ook assisteren bij het duiden van de open norm. Gobius du Sart stelt dat het onderliggende vraagstuk het vastleggen van de fiscale kwalificatie in de administratie is. De fiscale definitie verschilt namelijk van die in de GAAP/IFRS en ook weer van bouwdefinities. Om de open norm in het grijze gebied tussen onderhoud en verbetering te duiden, kunnen data worden geëxtraheerd uit grootboekdata, contracten en facturen. Gobius du Sart eindigt met een voorbeeld dat illustreert hoe gestructureerde data gehaald kunnen worden uit ongestructureerde data: het herkennen van tekstpatronen door programmatuur uit een akte. Echter, aktes verschillen erg in opmaak. Een oplossing kan hier liggen in *natural language processing*, getraind met verbanden van woorden uit notariële aktes.

4. Verduurzaming en toekomst

4.1 Circulair bouwen en ESG

Noor Crabbendam²³ begint met een alarmerende schets van de huidige stand van de klimaatcrisis. Vervolgens legt zij uit dat bedrijven verantwoording dienen af te leggen voor de gehele waardeketen van hun onderneming. De uitstoot van een product is namelijk de som van CO₂ van de materialen, procesemissies, distributie en transport, de gebruikeremissies en *end-of-life*. Deze waardeketen is onderverdeeld in drie verschillende “scopes”:

- scope 1, directe CO₂-uitstoot, veroorzaakt door eigen bronnen binnen de organisatie;
- scope 2, indirecte uitstoot, door opwekking van ingekochte en verbruikte elektriciteit of warmte;
- scope 3, emissies die ontstaan als gevolg van de activiteiten van de organisatie maar die voortkomen uit bronnen die geen eigendom zijn van de organisatie en ook niet beheerd worden door de organisatie (zowel upstream als downstream).

Gekeken naar vastgoed valt op dat wanneer je de gehele waardeketen in beschouwing neemt, zowel de bouwsector als gebouwen in de *top 5* vervuilers staan. Indien een onder-

17 Mr. Mario C. Leijten, specialist omzetbelasting, Vastgoedkenniscentrum Belastingdienst.

18 HvJ EG 14 mei 1985, C-139/84, ECLI:EU:C:1985:195 (*Van Dijk's Boekhuis*).

19 BNB 2011/42.

20 Rb. Zeeland-West-Brabant 31 januari 2022, 19/5757,

ECLI:NL:RBZWB:2022:378.

21 Vóór het verschijnen van dit artikel en na de conferentie heeft de HR arrest gewezen in twee vervaardigingszaken die tijdens de conferentie behandeld zijn: ECLI:NL:HR:2022:1577 en ECLI:NL:HR:2022:1609. In beide arresten heeft de HR de norm in wezen nieuwbouw nader gepreciseerd.

22 Mr. Jan-Jaap Gobius du Sart, Partner Tax Technology & Transformation, EY.

23 Noor Crabbendam Msc., duurzaamheidsexpert, Carbon Trust.

neming alleen verantwoordelijkheid neemt voor scope 1 en 2 is dat in feite *greenwashing* (een marketingtruc om duurzaam te lijken). Om *greenwashing* te voorkomen is het van belang de carbon-productie te berekenen en te onderbouwen. Dit kan door middel van ESG: een systeem dat in de (internationale) financiële wereld wordt gebruikt en staat voor “*Environment, Social, Governance*”: milieu, sociaal en goed bestuur. Dit ziet op de aspecten van je onderneming die invloed hebben op de maatschappij of klimaat waarin je als bedrijf opereert, maar die je niet (direct of herkenbaar) terugziet in de financiële jaarcijfers. Daarnaast bestaat de PAS 2080: de standaard voor het managen van de volledige cyclus van CO₂-emissies binnen de infrastructuur en bouw, afkomstig uit de sector zelf. Ook financiële data worden geïntegreerd in de ESG-rapportage. Dit gebeurt in de EU Taxonomy voor duurzame activiteiten, de Task Force on Climate-Related Financial Disclosures en de SFDR.

4.2 Circulair bouwen in de praktijk

Dingena Verkerk²⁴ legt uit wat het belang is van circulair bouwen. In de totale levensduur van een gebouw hebben materialen een enorme invloed op de gebouwgebonden emissies. Het voornaamste deel van de materiaalgebonden emissies vindt plaats vóór de oplevering. Juist bij het ontwerp van het gebouw heb je hier invloed op. Circulair bouwen doet men volgens het “*10R-model*”. Daarin worden producten allereerst slimmer geproduceerd en gebruikt, ten tweede wordt de levensduur van producten en onderdelen verlengd en ten derde moeten de restmaterialen een nuttige toepassing vinden.

Voor circulair bouwen is het belangrijk dat bij het ontwerpen van een pand afzonderlijke lagen met een verschillende levensduur van elkaar los te maken zijn, bijvoorbeeld de isolatie en vloerbedekking. Verder zijn hergebruik (waarbij vastgelegd wordt welke materialen er in een gebouw zitten in een materialenpaspoort, het Madaster), multifunctionaliteit en de toepassing van materialen (bijvoorbeeld de mate van milieu-impact, *biobased* materialen, en modulaire toepassingen) belangrijke aspecten om rekening mee te houden.

Momenteel is circulair bouwen nog altijd duurder dan lineair bouwen. Om de investeringskosten voor circulair bouwen en slopen concurrerend te maken, is een verandering in het fiscale stelsel nodig. Mogelijke oplossingen zijn het verlagen van de belasting op arbeid en het verhogen van de belasting op het verbruik van grondstoffen. Dingena haalt een onderzoek aan waarbij bij vier projecten gekeken is of een lastenverschuiving zou kunnen helpen om circulair bouwen op te schalen. Hierbij werden verschillende scenario's uitgewerkt, waarin de sociale premie werkgeversdeel, milieuheffing en heffing op primaire grondstoffen als variabelen werden gebruikt. Uit dit on-

derzoek bleek dat lastenverschuiving een positief effect heeft op het bevorderen van circulariteit, maar dat alleen milieubeprijzing²⁵ onvoldoende lijkt.

4.3 Circulariteit & fiscaliteit

Henriette Scholte²⁶ onderstreept het belang van de afspraken die Nederland heeft gemaakt om te komen tot verantwoorde consumptie en productie. Hierbij is een circulaire economie essentieel: afval bestaat niet en grondstoffen worden hergebruikt. Dit is mogelijk door te zorgen dat producten intensiever worden gebruikt (Snap Car); te zorgen dat er geen materiaal nodig is (Spotify); producten langer te gebruiken; producten te hergebruiken (kringloopwinkels); en producten te recyclen. Tevens moet het milieu beschermd worden, eerlijke arbeidsomstandigheden moeten aanwezig zijn, er dient participatie te zijn in het arbeidsproces en er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van producent en consument. In de Afvalrichtlijn uit 2008²⁷ is de afvalhiërarchie al beschreven: van afval voorkomen tot afval verwijderen.

Belastingen kunnen circulariteit bevorderen of belemmeren. Het huidige btw-systeem is niet ingericht op het bevorderen van circulariteit. Over reparaties en tweedehandsproducten moet weer btw betaald worden. Er zijn gedachten om dat te veranderen en daarbij gebruik te maken van de levenscyclusanalyse (LCA). De overdracht van beschikkingsmacht en retained ownership/lease-constructies vormen daarbij voor de bouwsector specifieke vraagstukken. In aanvulling op Dingena benoemt ook Scholte een aantal fiscale instrumenten om circulair bouwen te bevorderen: verlaging van het btw-tarief, verruimde toepassing van btw-verleggingen, aftrekrecht-verlaging voor gebruik/verbruik primaire grondstoffen en btw-verschuldigheid op basis van een LCA. De overdrachtsbelasting op gebouwen zou ook invloed kunnen hebben op circulariteit. Indien een dak na gebruik teruggaat naar de bouwer ontstaat discussie: bij wie het economisch en juridisch eigendom ligt; wat de grondslag en het bijbehorend tarief is; of er nog sprake is van onroerend goed. Ook op de heffing van vennootschapsbelasting speelt circulariteit een rol, bijvoorbeeld als het gaat om waardering en afschrijving en gebruik van de innovatiebox.

Scholte vervolgt dat er verschillende initiatieven zijn om gegevens te verzamelen als bijdrage voor circulariteit. Het Planbureau voor de Leefomgevingen en de financiële wereld doen onderzoek en publiceren data. Er zijn ook plannen voor een register van bouw materiaal: het Madaster. Met deze terugkoppeling naar het gebruik van data beëindigt Scholte het thema duurzaamheid.

²⁴ Dingena Verkerk MSC., adviseur duurzaamheid en circulair bouwen, Arcadis.

²⁵ Het incorporeren van (negatieve) milieueffecten in de prijs van een product of dienst, bijvoorbeeld d.m.v. een CO₂-heffing.

²⁶ Drs. Henriette Scholte, werkzaam bij de VU en Belastingdienst, doet promotieonderzoek naar de invloed van belasting op het bevorderen van circulariteit. Zij sprak op persoonlijke titel.

²⁷ Richtlijn 2008/98/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 november 2008 betreffende afvalstoffen en tot intrekking van een aantal richtlijnen.

5. Woningnood – fiscaliteit – instrumentalisme

5.1 Woningnood en data

Aan de hand van data gevat in sprekende grafieken duidt Stefan Groot²⁸ de oorzaak van de woningnood in Nederland. Uit de gegevens blijkt dat huizen in Nederland duurder zijn dan in andere EU-landen, huizen in Nederland relatief duur zijn, dat de huizenprijs grillig is en steeds stijgt.

De hoofdoorzaak voor de hoge prijzen is dat er te weinig huizen zijn. Sinds de financiële crisis in 2008 wordt er om verschillende redenen minder gebouwd in Nederland. De prijs voor bouwgrond is hoog omdat grond schaars is. Het ontwikkelen van percelen kost veel tijd vanwege inspraakrondes en milieuvoorschriften. Daarnaast is er te weinig woningbouw gepland, omdat sinds 2000 de bevolkingsgroei te laag werd ingeschat. Een grote flessenhals wordt gevormd door de bouwbedrijven. Er is tekort aan personeel en bouw materiaal. Alternatieven om het aantal woningen te vergroten binnen de bestaande situatie, zoals het toestaan van permanente bewoning van recreatieparken, het bevorderen van het delen van woningen en het omzetten van kantoren naar woningen, stuiten ook op bezwaren.

Naast het tekort aan huizen drijft ook de lage hypotheekrente de prijs van huizen omhoog. Kopers kunnen daardoor een hogere lening aangaan en anderen overbieden. Ook sommige belastingmaatregelen hebben een prijsopdrijvend effect. De hypotheekrenteaftrek, de jubelton en de beperking van de overdrachtsbelasting leiden tot nog hogere prijzen. Hierdoor hebben starters een steeds hoger inkomen of startkapitaal nodig om een woning te kunnen kopen. Jongeren hebben over het algemeen geen hoog inkomen en geen kapitaal en kopen daardoor steeds minder of later woningen. Als ze wel kunnen kopen, hebben ze weinig keuze. Mensen die niet kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, moeten op de vrije markt huren. Die huishoudens zijn financieel kwetsbaar want de huurprijzen op de vrije markt zijn hoog. Sparen voor het startkapitaal voor een koopwoning is dan lastig. Dit betreft een kleine tien procent van de huishoudens. Groot geeft hierbij een mooie illustratie van inzichten die met behulp van data-analyse tot stand zijn gekomen.

5.2 Nieuwe fiscale maatregelen en instrumentalisme

De overheid geeft per jaar naar schatting zo'n tien miljard subsidie op het eigenwoningbezit, stelt Peter Kavelaars.²⁹ Het Panteia-rapport uit 2019³⁰ geeft aan dat de eigenwoningregeling niet houdbaar, controleerbaar, uitvoerbaar of handhaafbaar is. Het CPB schat dat de regeling leidt tot 1,6 % meer eigenwoningbezit dan wanneer er geen regeling zou zijn. Hieruit valt te concluderen dat de fiscale regels

omtrent eigenwoningbezit inefficiënt, ondoelmatig, ingewikkeld en te talrijk zijn. De belangrijkste struikelblokken zijn de bijleenregeling, de gevolgen van echtscheidingen, partnerregelingen en de overgangsregelingen voor eigenwoningen en kapitaalverzekeringen.

In het rapport "Bouwstenen voor een beter belastingstelsel"³¹ wordt een aantal voorstellen gedaan om deze te veranderen en te vereenvoudigen. Belangrijke punten uit dit voorstel zijn een differentiatie van het eigenwoningforfait naar energielabel, de eigen woning naar box 3 met generieke vrijstelling gelijk aan de gemiddelde WOZ-waarde, het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait ofwel afbouwen met de huidige snelheid tot 2036, ofwel bevroren op 0,6% en verhoging van het forfait voor woningen boven € 300.000, het beperken van de hypotheekrenteaftrek tot € 300.000 en het laten vervallen van de bijleenregeling, de 30-jaarmijn en de aflossingsverplichting, het afschaffen van overdrachtsbelasting op woningen en het afschaffen van de schenkingsvrijstelling op eigen woningen.

Dit alles roept een aantal vragen op: moet de overheid maatregelen treffen om het eigenwoningbezit te stimuleren, hoe verhoudt zich dat tot regelingen voor huurwoningen en is de fiscaliteit geschikt om dit doel te bereiken? Kavelaars geeft aan dat het inzetten van fiscale maatregelen, het instrumentalisme, niet zijn voorkeur heeft. Het leidt over het algemeen tot hogere prijzen, omdat er te weinig huizen beschikbaar zijn. Dat leidt er dan weer toe dat groepen die zouden moeten profiteren juist buitengesloten worden. Voorbeelden van dit soort regelingen zijn de verlaging van de overdrachtsbelasting waardoor de vraagprijzen omhoog gingen en de jubelton die leidde tot overbieden door starters met bemiddelde ouders. In andere landen worden andere regelingen aangeboden zoals bouwsparen voor een startkapitaal. Dat kapitaal kan dan leiden tot gunstigere voorwaarden voor het aangaan van een lening. Hiermee geeft Kavelaars een startschot voor de paneldiscussie.

6. Afsluiting

Ter afsluiting van de conferentie vond er een paneldiscussie plaats met Groot en Kavelaars onder leiding van de dagvoorzitter. De deelnemers brengen stellingen in met betrekking tot fiscaal instrumentalisme en de woningnood, waarna de voor- en tegenargumenten worden besproken met het panel. Tot slot bedankt Veldman de deelnemers en organisatie, en blikt hij terug op twee informatieve dagen waarin de fiscalisten juist vanuit hun verschillende invalshoeken enorm veel van elkaar hebben kunnen opsteken over de interactie tussen data, vastgoed en de fiscaliteit.

28 Dr. Stefan Groot, woningmarkteconoom, Rabobank.

29 Prof. dr. Peter Kavelaars, hoogleraar Erasmus School of Economics.

30 Panteia, "Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling", juli 2019 via https://www.eerstekamer.nl/overig/20191213/bijlage_2_evaluatie_complexiteit/document.

31 Ministerie van Financiën, "Bouwstenen voor een beter belastingstelsel: syntheserapport," april 2020 via https://www.rijksfinancien.nl/modules/custom/rijksfinancien_visuals/assets/bouwstenen_belastingstelsel/data/syntheserapport-bouwstenen-voor-een-beter-belastingstelsel.pdf.