

Hypotheekrenteaftrek

Op 22 november 2006 vinden er Tweede Kamer verkiezingen plaats. Zoals het nu lijkt zal het onderwerp hypotheekrenteaftrek daarbij een belangrijk thema zijn. De afgelopen maanden is vanuit verschillende instanties en personen over het thema hypotheekrenteaftrek gesproken. Kern van nagenoeg alle opmerkingen is dat de hypotheekrenteaftrek ter discussie zou moeten staan. Dit betekent overigens niet dat wordt gepleit voor afschaffing of beperking van deze fiscale faciliteit.

De standpunten van de verschillende politieke partijen zijn op dit moment als volgt:

PvdA: hypotheekrenteaftrek in huidige vorm onhoudbaar, gelijke aftrek voor iedereen van 42%.
Groenlinks: vervang de hypotheekrenteaftrek door een hypotheekrentesubsidie.

SP: stel maximum aan hoogte hypotheekrenteaftrek van 190.588,-

CDA: nu geen discussie over de hypotheekrenteaftrek
ChristenUnie: aftopping hypotheekrenteaftrek tot 250.000, rest in mindering op vermogen in Box 3.

D66: geen echt standpunt, anders dat men zegt geen taboes te kennen (dus ook niet de hypotheekrenteaftrek)

VVD: geen discussie over afschaffing hypotheekrenteaftrek.

Verwacht mag worden dat in de aanloop naar de verkiezingen standpunten nog zullen worden aangescherpt of gewijzigd. De verkiezingsprogramma's worden op dit moment uitgewerkt.

De huidige situatie

Wat zijn genoemde redenen om de hypotheekrenteaftrek ter discussie te willen stellen?

Logisch vervolg op ingeslagen weg

De afgelopen jaren zijn de regels rond de hypotheekrenteaftrek reeds aangescherpt. Zo is de termijn van aftrek gemaximeerd op 30 jaar, is de aftrek beperkt tot het hoofdverblijf, is de kapitaalverzekering eigen woning (KEW) ingevoerd en is de bijleenregeling geïntroduceerd.

Kosten voor de Staat

De hypotheekrenteaftrek kost de Nederlandse Staat jaarlijks 3,5 miljard euro. Dit is inclusief de baten die hier tegenover staan (OZB, overdrachtbelasting, eigenwoningforfait).

Overigens gaan de onderzoekers van de Raad van Economische Adviseurs (REA) uit van een inkomstenderving voor de Staat van 4,8 miljard euro in 2004.

Onevenredige inkomensverdeling

Met het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek profiteren de hogere inkomens meer van deze faciliteit dan de lage inkomens. Met name is dit een argument dat door "linkse" partijen wordt aangevoerd.

Europa

Binnen Europa is het systeem van hypotheekrenteaftrek zoals wij dat kennen redelijk uniek. Hoewel meerdere landen (België, Engeland) ook hypotheekrenteaftrek kennen, is de faciliteit nergens zo uitgebreid als in Nederland. Vanuit Europa wordt aangedrongen op herziening van ons fiscale stelsel op dit punt, om de markten binnen Europa meer te harmoniseren.

Schuldenlast Nederlanders

Nederlanders hebben steeds meer schulden, zowel hypothecair als consumptief. De hypotheekrenteaftrek is een prikkel om niet af te lossen. Vanuit het oogpunt van consumentenbescherming wordt wel eens aangevoerd dat consumenten juist een prikkel zouden moeten

1. hypotheekrenteaftrek ongewijzigd laten

Argumenten voor dit scenario: - woningmarkt wordt aangetast;

- eigen woning bezit blijft fiscaal gestimuleerd;
- overheid toont zich betrouwbare partner door niet opnieuw dit stelsel aan te pakken;
- effecten van reeds genomen maatregelen (bijleenregeling, maximering 30 jaar, alleen eerste woning, KEW) krijgen de kans om zich te bewijzen;

Argumenten tegen dit scenario: - hoge inkomens profiteren onevenredig veel van deze faciliteit;
 - huidige stelsel kost de Staat te veel geld;

2. hypotheekrenteaftrek afschaffen

De meest ingrijpende stap is uiteraard het volledig afschaffen van de hypotheekrenteaftrek..

Argumentatie tegen dit scenario: - huizenbezitters met een hypotheek komen in de problemen, omdat men geen rekening houdt met afschaffing tot op heden;
 - de overheid toont zich een onbetrouwbare partner stelt consumenten voor een groot financieel probleem
 De woonlasten per maand stijgen naar schatting tussen 260,- en 1.000,-;

- door afschaffing komen de huizenprijzen onder druk (daling 30% na 5 jaar) en, gezien het belang voor de Nederlandse economie, daarmee ook de totale Nederlandse economie;
- het aantal woningtransacties (bestaand en nieuw) loopt sterk terug;
- de huren stijgen als minder mensen kunnen kopen
- de overheid verliest inkomsten uit overdrachtbelasting, OZB en eigenwoningforfait;
- het stimuleren van eigen woning bezit (nu al wordt er minder huizen gebouwd dan geprognosticeerd) wordt door de overheid niet waargemaakt.

Argumentatie voor dit scenario: - de overheid bezuinigt hiermee netto 3,5 miljard;

- Nederland volgt de adviezen van economen en Europese instanties op;
- Nederlandse fiscale stelsel komt meer in lijn met de Europese situatie;
- Door besparing kunnen lagere inkomens worden ondersteund en profiteren de hoge inkomens niet meer zo sterk van hun eigen woningbezit.

3. Maximering hoogte hypotheekrenteaftrek

Een veel gehoorde methodiek om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken is het instellen van een maximum. Daarbij zijn verschillende varianten denkbaar:

- bv. 50% van de hypotheekrente maximaal aftrekbaar;
- alleen de hypotheekrente over een vast bedrag aan eigenwoningschuld (bv. 250.000,-)
- normering van de eigenwoningschuld via een fictief aflossingsschema. Bv elk jaar 1 jaar minder hypotheekrenteaftrek mogelijk, zodat afbouw in 30 jaar plaats vindt.
- uniform belastingtarief (vlaktafs) invoeren in box 1 bv. 42%
- beperking van de aftrek door verhuizing van Box 1 (max. 52%) naar Box 3 (30%)

Argumentatie voor dit scenario: - hypotheekrenteaftrek wordt aangepakt zonder dat hele stelsel op de kop wordt gezet;

- levert besparing op voor de overheid en heeft relatief geringe invloed op de woningmarkt;
- de hoge inkomens hebben het meeste nadeel van de maatregel;
- belastingstelsel wordt eenvoudiger en rechtvaardiger

Argumentatie tegen dit scenario: - huizenbezitters en potentiële huizenkopers raken onzeker over de betaalbaarheid van hun woning, hetgeen de

hebben om te gaan aflossen. Beperking of afschaffing van de hypotheekrenteaftrek past in die visie.

Complexiteit van ons fiscale stelsel

Ons fiscale stelsel is complex, onrechtvaardig en niet effectief. Economen die deze stelling onderschrijven pleiten voor een verschuiving van de hypotheek voor de fiscale behandeling van Box 1 naar Box 3.

Scoringsdrift politici

Het onderwerp hypotheekrenteaftrek lijkt een typisch thema waarop politici denken te kunnen scoren. Verschillende politici en bewindslieden hebben zich de afgelopen jaren publiekelijk uitgelaten over het wel of niet ter discussie stellen van de hypotheekrenteaftrek. Met name valt op dat het ook politici zijn die geen directe verantwoording dragen in het hypotheekdossier. Door dit soort uitlatingen wordt de discussie over de hypotheekrenteaftrek steeds weer opnieuw opgelaaid.

Het uitgangspunt

Ongeacht de politieke voorkeur is iedereen in Den Haag (en daarbuiten) het eens over de volgende positieve effecten die een maatregel op het gebied van hypotheekrenteaftrek teweeg zou moeten brengen:

- Verlichting van de collectieve Staatslast
- Stimulering van het eigen woningbezit

Bij de discussie over de hypotheekrenteaftrek dienen deze twee uitgangspunten dan ook te worden meegewogen.

De scenario's

Dat de hypotheekrenteaftrek nu en de komende jaren (in ieder geval tot en met de verkiezingen) ter discussie staat, is een gegeven. Uit de verschillende standpunten, visies en opmerkingen komen 3 mogelijke scenario's naar voren:

1. hypotheekrenteaftrek in zijn huidige vorm in stand houden;
2. hypotheekrenteaftrek volledig afschaffen (al dan niet in termijnen);
3. plafond instellen voor maximale hypotheekrenteaftrek (bedrag of %);

koopbehoefte negatief beïnvloedt en de doorstroming belemmert;

- mensen met dure huizen en hoge inkomens zullen minder gaan kopen, waardoor de prijs van duurdere huizen daalt. Dit effect werkt door naar de modale huizen, waarvan de prijs ook onder druk komt te staan - maatregel is ingrijpend en het is nog te onzeker of verwachte effecten ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, namelijk bezuiniging uitgaven voor de Staat en stimulering eigen woning bezit.

Relatie met de huurmarkt

Ten aanzien van de discussie over de hypotheekrenteaftrek wordt ook door sommigen de relatie gelegd met de huurmarkt. Huiseigenaren zou worden bevoordeeld boven huurders. Berekend is de gemiddelde huursubsidie per huishouden in 2004 1675,- was, waarbij de subsidie voor woningeigenaren neerkwam op 922,- per huishouden.

Effecten eerder overheidsingrijpen

Bij de discussie over de hypotheekrenteaftrek is het belang om rekening te houden met de effecten van eerder genomen maatregelen op dit terrein. De afgelopen jaren heeft de overheid al ingegrepen in de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit.

1. Belastingplan 1998: hypotheekrente is alleen nog maar aftrekbaar wanneer de lening is aangegaan voor de verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning als hoofdverblijf.
2. Belastingherziening 2001, waar het marginale tarief voor de inkomstenbelasting is verlaagd en het boxstelsel is geïntroduceerd. Hierdoor is het fiscale effect van de hypotheekrenteaftrek verminderd. Bij de belastingherziening is – voor de langere termijn – de beperking van de hypotheekrenteaftrek tot maximaal één jaar en de KEW ingevoerd.
3. Bijleenregeling: Vanaf 2004 is alleen aftrek mogelijk (na verhuizing) over de oude hypotheekschuld plus het bijleenbedrag, waarbij dit laatste bedrag beperkt is tot de kosten die nodig zijn voor financiering van de volgende woning. Deskundigen (CPB, Stevens) hebben berekend dat deze maatregel nu jaarlijks circa 0,5 miljard oplevert.
4. Wet Hillen: vanaf 2005 is een aftrek ingesteld voor een geringe eigenwoningschuld. Ramingen gaan van een opbrengt van circa 0,8 miljard per jaar (Bro MinFin).

Argumentatie om effecten huidige maatregelen eers te wachten:

Reeds nu al leveren de recent ingevoerde maatregel tenminste 1,3 miljard op per jaar. Het effect neemt jaarlijks toe. Handhaving van deze maatregelen houdt de toetredingsdrempel laag, verlaagt op termijn het geleende bedrag in verhouding tot de waarde van de woning en levert nu geen vertraging op van de economie.

July-2