



De logica van de hypotheekrente-af trek

Auteur(s):

Kam, C.A. de
Vakgroep Algemene economie, Rijksuniversiteit Groningen.

Verschenen in:

ESB, 82e jaargang, nr. 4091, pagina 94, 29 januari 1997

Rubriek:**Trefwoord(en):**

belastingen, w oningmarkt, vastgoed

Het rondpompen van geld door de overheid is uit de mode, belasting-vereenvoudiging en 'defiscalisering' zijn in. De fiscale behandeling van de eigen woning wordt ten onrechte meegezogen in deze ontwikkeling. Verlaging van de hypotheekrente-af trek leidt tot inconsistenties in de belastingheffing. Verhoging van het huurwaardeforfait is beter.

Relevante feiten

In Nederland staan ruim zes miljoen woningen. De afgelopen kwart eeuw is het aandeel eigen woningen toegenomen van 35% tot bijna 50% van de totale voorraad. De trek naar het eigen huis is door de overheid sterk bevorderd. De netto woonlasten van huurders stegen sinds 1975 met een factor 2,5. In de koopsector liepen de netto woonlasten - afhankelijk van het inkomen - in de overeenkomstige periode slechts op met een factor 1,5 tot 1,9¹. Wie huurt is langzamerhand een dief van zijn portemonnee.

Naarmate het eigen-woningbezit oprukt, neemt de financiële betrokkenheid van het rijk bij de volkshuisvesting merkwaardig genoeg alleen maar toe, alle verhalen over een terugtrekkende overheid ten spijt. De oorzaak ligt bij de fiscale behandeling van het eigen huis. Eigenaar- bewoners moeten elk jaar een bepaalde 'huurwaarde' bij hun inkomen tellen. Daartegenover mogen zij hun financieringslasten in aftrek brengen. Vier van de vijf huishoudens hebben hun koopwoning met hypotheek bezwaard. In bijna 40% van de gevallen betreft het een annuïteitenhypotheek. Bij deze hypotheekvorm vermindert de betekenis van de renteaftrek tijdens de looptijd, omdat een toenemend deel van de periodieke betaling uit schuldaflossing bestaat. Sterk in opkomst zijn andere hypotheek-vormen, zoals de spaar-hypotheek (inmiddels 25% van alle hypotheeken). Hierbij vindt geen tussentijdse aflossing van de lening plaats, zodat woningbezitters gedurende de gehele looptijd van de volle renteaftrek profiteren².

Mede door dergelijke innovaties geven belastingplichtigen samen een aanzienlijk negatief inkomen uit de eigen woning aan. In 1993 werd in totaal f. 6,1 mrd wegens huurwaarde belast. Daar stond een aftrekpost wegens hypotheekrente van f. 18,5 mrd tegenover. Het negatieve saldo van f. 12,4 mrd strookt met een bedrag van ongeveer f. 6 mrd aan gedeerde inkomstenbelasting plus premies voor de volksverzekeringen³.

Sommige economen zijn geneigd dit resultaat van de bestaande wette- lijke regeling aan te merken als een belastinguitgaaf, die op één lijn staat met directe rijksuitgaven voor de volkshuisvesting, zoals die voor individuele huursubsidie. Vooral fiscaal- juristen benadrukken echter dat de behandeling van de eigen woning naadloos past in het systeem van onze inkomstenbelasting, en dat verandering van deze regelingen de consistentie van het belastingstelsel zal aantasten. Hoe zit dat?

Bijtellen en aftrekken

De wetgever beschouwt het eigen huis als bron van inkomen. Wie een eigen huis bewoont, moet daarom 1,25% van de verkoopwaarde bij zijn belastbaar inkomen tellen. Deze regeling staat bekend als het 'huurwaardeforfait'⁴. De bij te tellen huurwaarde vormt een benadering van het inkomen (in natura) dat de eigenaar-bewoner geacht wordt te genieten.

Waar de fiscus inkomen belast, mag de belastingplichtige kosten die voor het verwerven van dat inkomen gemaakt worden, van de belasting aftrekken. Tot 1971 gold als inkomen de bruto huurwaarde van het huis, en waren daartegenover alle kosten aftrekbaar, zoals zakelijke belastingen, verzekeringspremie, afschrijvingen en uitgaven voor onderhoud van huis en tuin. In de praktijk was deze regeling moeilijk uitvoerbaar. Daarom wordt vanaf 1971 de netto huurwaarde als inkomen in aanmerking genomen, en zijn de meeste kosten niet langer aftrekbaar. Alleen betaalde hypotheekrente en een eventuele erfpachtcanon bleven na 1970 zonder enige begrenzing aftrekbaar.

Juist die rente-af trek ligt keer op keer onder vuur. Dat is vreemd. Wie geld leent en het investeert in aandelen of in een pand voor de verhuur moet belasting betalen over ontvangen dividend en huur, en mag zijn financieringskosten aftrekken. Waarom zouden mensen die geld lenen om het te investeren in hun eigen huis fiscaal anders behandeld moeten worden?

De wetgever heeft de aankoop van een eigen woning altijd als investering en als inkomensbesteding behandeld⁵. Met het oog op de bestedingscomponent werd de wettelijke huurwaarde op 60% gesteld van wat de eigen woning bij verhuur aan derden zou kunnen opbrengen. Deze achtergrond vormt mede de verklaring voor het lage rendement (1,25% van de waarde) dat eigen-woning- bezitters dit jaar bij hun inkomen moeten optellen. De aftrek is in het verleden niet beperkt tot 60% van de betaalde rente. Deze a-symmetrie hoeft niet

te verbazen, omdat ook consumptieve rente destijds zonder enige beperking als 'persoonlijke verplichting' aftrekbaar was. Het was dus lood om oud ijzer of hypotheekrente als bronkosten van het eigen huis of elders op het aangiftebiljet als aftrekpost werd opgevoerd.

Met ingang van 1997 is aan de aftrek van consumptieve rente een grens gesteld. Het zou daarom consequent zijn wanneer de aftrek voor eigenaar-bewoners werd beperkt tot 60% van de in een jaar betaalde hypotheekrente. Dit is echter nooit door iemand voorgesteld, en ook mijn voorkeur zou het niet hebben.

Eén met Europa: defiscaliseren eigen woning ...

Een nog verdergaande opvatting is dat de eigen woning in het geheel geen bron van inkomen vormt. Tot het inkomen behoren in het algemeen geen voordelen die iemand geniet buiten deelneming aan het economisch verkeer, zoals door te klussen aan het eigen huis en gebruik te maken van eigen duurzame consumptiegoederen (auto). Dus dient in deze visie ook bijtelling van huurwaarde achterwege te blijven.

Defiscalisering van de eigen woning past goed in het streven naar fiscale harmonisatie binnen Europa. Behalve België kennen de buurlanden geen bijtelling van huurwaarde. De consequentie van deze zienswijze is dat lasten in verband met de eigen woning niet langer als bronkosten aftrekbaar zijn, ook de hypotheekrente niet, behalve eventueel als maatregel ter stimulering van het eigenwoningbezit.

Nederland is internationaal één van de weinige landen met een onbeperkte renteaftrek⁶. In België mag de huurwaarde (daar 'kadastraal inkomen' geheten) worden weggestreept tegen betaalde rente. Daarenboven komt rente over een lening tot Bfr 2,2 mln (circa f. 115.000) voor aftrek in aanmerking, echter slechts voor 80% gedurende de eerste vijf jaar. Daarna wordt het aftrekbare deel met stapjes van tien punten afgebroken tot 10% van de rente in het twaalfde en laatste jaar waarin aftrek wordt toegestaan.

Frankrijk geeft een belastingvermindering (tax credit) mits het netto inkomen van de belastingplichtige lager is dan Ff 241.600 (circa f. 75.000). De vermindering bedraagt in de regel 25% van de betaalde rente met een maximum van Ff 44.500, wat ten hoogste een belastingreductie oplevert van ongeveer f. 3.500.

In Duitsland mag de belastingplichtige ten hoogste gedurende drie jaar DM 12.000 rente aftrekken. Daarnaast kan gedurende de eerste vier jaar 6% van de aanschafprijs of bouwsom in aftrek worden gebracht (met een maximum van DM 19.800 per jaar), daarna gedurende vier jaar 5% (jaarmaximum DM 16.500). Hiervoor is vereist dat het inkomen minder bedraagt dan DM 120.000 (echtpaar DM 240.000). Het Verenigd Koninkrijk geeft een tax credit van 15% voor rente die is verschuldigd op een lening van ten hoogste £. 30.000.

... leidt tot inconsistenties in het belastingstelsel

De nadelen van beperking van de hypotheekrente-aftrek zijn echter legio. Deze maatregel discrimineert financiering van het eigen huis met vreemd vermogen. Van deze discriminatie zijn vooral starters op de woningmarkt het slachtoffer. Ook zal een overgangsregeling nodig zijn, met name voor huishoudens die recent een woning hebben gekocht die hun financiële draagkracht in feite te boven gaat, en waarbij de belastingaftrek de doorslag heeft gegeven.

Daarom heeft verhoging van het huurwaardeforfait mijn voorkeur. In vergelijking met huurders worden kopers op dit moment door de fiscus positief gediscrimineerd, zoals onder andere blijkt uit het eerder aangehaalde onderzoek van het NEI en uit de stormloop op koopwoningen. De fiscale behandeling van het eigen huis moet neutraler worden tussen huren en kopen, zonder dat de neutraliteit bij financiering met geleend en eigen geld geweld wordt aangedaan.

Om de woonlasten van huurders en kopers meer op één lijn te krijgen, past het niet de renteaftrek in te snoeren. Wie met geleend geld investeert in eigen bedrijf of in een woning voor de verhuur mag de betaalde rente immers eveneens zonder beperking aftrekken? De bevoordeling van de eigenwoningbezitter schuilt in de te lage huurwaarde. Door de belastbare huurwaarde ten minste te verdubbelen van 1,25% tot 2,5% van de verkoopwaarde wordt de verhouding tussen kopen en huren evenwichtiger, al blijft kopen op den duur nog altijd een stuk voordeliger. Maar dat strookt met de wens van de Tweede Kamer het eigenwoningbezit te bevorderen. Met het 'bestedingsaspect' hoeft geen rekening te worden gehouden. De renteaftrek kan dan volledig in stand blijven.

Een verdubbeling van de huurwaarde leidt niet tot ineenstorting van de bouw- en woningmarkt. De aanvangslasten van kopers nemen als gevolg van deze maatregelen namelijk netto met slechts f. 100 per maand toe. Kopen is dan niet - zoals nu het geval is - al na vijf tot tien jaar, maar eerst na tien tot vijftien jaar voordeliger dan huren. Met de te verwachten vermogenswinst is dan nog niet eens rekening gehouden. De ervaring leert dat de huizenprijzen sneller stijgen dan de kosten van levensonderhoud, zodat het reële rendement van deze belegging positief is, nog helemaal los van het woongenot⁷.

Een verdubbeling van het huurwaardeforfait zal de woningprijzen hooguit licht onder druk zetten en bevordert de neutraliteit van de belastingheffing, omdat aan discriminatie tegen huurders een eind komt.

Tot slot

Verhoging van een bijtelpost (huurwaarde) zorgt voor meer electorale commotie dan beperking van een aftrekpost, zeker wanneer die maatregel vooral een betrekkelijke kleine groep rijkaards treft. Oprispingen van politici om het mes in de ongebreidelde renteaftrek te zetten zijn dus wel begrijpelijk. Rationeel beleid kiest echter de andere route, die leidt naar een hoger huurwaardeforfait.

1 NEI, *Woonlastenontwikkeling van huurders en eigenaar-bewoners*, Rotterdam, 1996, en het op dit rapport gebaseerde artikel van M.F.M. Briene, [Huren of kopen?](#), *ESB*, 1 januari 1997, blz. 18-20.

2 CBS, *Jaarboek Wonen 1997*, Voorburg, 1996, blz. 176.

3 Cijfers voor 1993 zijn de meest recente, conform mondelinge mededeling van het CBS.

4 Regeling met ingang van 1997. Voor woningen met een waarde van minder dan *f.* 150.000 gelden lagere percentages; de bijtelling bedraagt ten hoogste *f.* 16.800.

5 Zie voor een beschouwing het rapport van de commissie-Stevens, *Graag of niet*, Den Haag, 1991, blz. 255-268.

6 Gegevens ontleend aan: IBFD, *European tax handbook 1996*, Amsterdam, 1996, blz. 61 (België), blz. 153 (Frankrijk), blz. 173 (Duitsland) en blz. 549 (Verenigd Koninkrijk).

7 In de periode 1953-1996 varieerde het reële rendement op een eigen huis tussen de 1 en 4 procent per jaar. Zie E.A. Breunesse en C.A. de Kam, *Markten voor de grijze golf*, Schoonhoven, 1996, blz. 40.