



## Heilige huisjes

**Auteur(s):**

Boot, A.W.A.

Hoogleraar Ondernemings-financiering en financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam

**Verschenen in:**

ESB, 82e jaargang, nr. 4090, pagina 63, 22 januari 1997

**Rubriek:**

Column

**Trefwoord(en):**

belastingen, w oningmarkt, vastgoed

**Zal Den Haag in 1997 de moed vinden om het private eigendom van woningen te 'defiscaliseren'? Onder 'defiscaliseren' versta ik het wegnemen van oneigenlijke elementen in ons fiscale stelsel die de heffingsgrondslag aantasten. Dit zijn met name de nog steeds alles overheersende aftrekposten. Ik noem ze oneigenlijk omdat aftrekposten voortkomen uit allerlei, op zich misschien legitieme doelstellingen, die echter via het belastingstelsel worden geëffectueerd. Deze indirecte weg holt niet alleen het belastingstelsel uit, maar maakt het vaak ook nagenoeg onmogelijk om doelstellingen op een effectieve wijze te realiseren, voorzover er überhaupt een kosten-effectiviteitsanalyse valt te verrichten.**

Defiscaliseren van het private eigendom van woningen is een andere manier van het (weer) ter discussie stellen van de aftrekbaarheid van hypotheekrente (al of niet tezamen met de andere fiscale perikelen zoals huurwaardeforfait en overdrachtsbelasting). Politiek is het een doodzonde om je hierover uit te laten, vandaar dat ik voorstel om voortaan te spreken over defiscaliseren. Wat valt er te zeggen over defiscalisering van de hypotheekrente?

Een aspect wat meteen opvalt is dat het doel hiervan ons niet echt meer helder voor ogen staat. Het is een verworven recht met een fiscaal voordeel voor huizenbezitters van ongeveer f. 12 mrd per jaar (netto resteert ongeveer f. 9 mrd na aftrek van het door huizenbezitters te betalen huurwaardeforfait). Op het geheel van de rijksbegroting is dit niet onaanzienlijk.

Maar wat betekent het op micro-niveau? Een voor de hand liggend effect is een sterke subsidiëring van het private woningbezit. Buitenlanders staan versteld over de fiscale constructies die in dit land zijn toegestaan. Juist de hogere inkomensgroepen profiteren hiervan. De grote ongelijkheid zou voldoende reden moeten zijn voor de politiek en allerlei maatschappelijke organisaties (zoals de vakbeweging) om op veranderingen aan te dringen. In plaats daarvan sluit men de ogen. Misschien werkt een voorbeeld verhelderend.

In mijn voorbeeld ga ik uit van een te financieren huis van f. 1 mln, en een hypotheekrente van 6% met een looptijd van dertig jaar. Bij een normale annuïtaire hypotheek bedraagt de jaarlijkse bruto last f. 72.649. De rente in het eerste jaar bedraagt ongeveer f. 60.000, waarvan de overheid bij een marginaal tarief van 60%, f. 36.000 voor haar rekening neemt. Van de jaarlijkse hypotheeklast betaalt de fiscus dus ongeveer de helft. Een beetje Nederlander weet dat met een spaarhypotheek-constructie het belastingvoordeel van f. 36.000 voor dertig jaar blijft bestaan. Immers, bij een spaarhypotheek worden de aflossingen niet in mindering gebracht op het geleende bedrag, maar gestort in een lijfrente die na de dertig jaar wordt gebruikt om de hypotheek in één keer af te lossen<sup>1</sup>. Toch is ook deze variant nog fiscaal onvriendelijk. Waarom niet een beetje meer lenen in het begin, en wat extra tussentijdse stortingen doen? De rente op de (extra) lening is fiscaal aftrekbaar, en de stortingen geven geheel belastingvrij een zelfde rente-opbrengst. Met een beetje passen en meten (bijvoorbeeld vier extra stortingen van f. 39.000 in de eerste vier jaar) betaalt de fiscus al meer dan 56% van de hypotheeklast! Het gemiddelde belastingtarief voor iemand met een bruto inkomen van f. 200.000 (en overige aftrekposten, inclusief belastingvrije voet van f. 25.000) wordt door de hypotheekrente- aftrek verlaagd van ongeveer 45% naar 25%. Als rekening wordt gehouden met het huurwaardeforfait dan blijft het gemiddelde belastingtarief van deze grootverdieners nog steeds onder de 30%. De realiteit is dan ook dat het Nederlandse belastingstelsel niet bepaald onvriendelijk is voor de hogere inkomens.

Nog afgezien van de vraag waarom een rationeel handelende overheid het huizenbezit van deze groot-verdieners überhaupt zou willen subsidiëren, is de vraag van belang welke verstoringen veroorzaakt worden door de gehanteerde methode van subsidiëring (namelijk fiscalisering). Om op het micro-niveau te blijven, schets ik u een bizar effect in de bovenstaande spaarhypotheek-constructie met extra stortingen. Het fiscaal-vriendelijk sparen dat opgesloten zit in deze constructie betekent dat na een bepaald aantal jaren de huizenbezitter belang heeft bij een hogere rente. Zijn bank zal hiertegen zeker geen bezwaar hebben! Na twintig jaar heeft de huizenbezitter in het gehanteerde voorbeeld een jaarlijks voordeel (na belastingen) van ongeveer f. 1.500 bij een verhoging van de rente met één procentpunt. De reden is dat na dit aantal jaren het spaartegoed zo ver is gegroeid, dat extra opbrengst bij een hogere rente de kostenstijging van de hypotheecaire lening (waarvan de rente aftrekbaar blijft) overtreft. Voor de bank, die profiteert van de hogere rente-inkomsten op de hypotheek, resteert een voordeel na vennootschapsbelasting van meer dan f. 3.000. De fiscus heeft er daarmee een nieuwe taak bij: zij mag toetsen of het betaalde rente-tarief niet te hoog is. De belangen van de overheid staan hier dus loodrecht op die van de private marktpartijen. Defiscalisering is noodzakelijk, voor een harmonieuze relatie tussen overheid en markt<sup>2</sup>.

---

1 Het gekozen voorbeeld houdt rekening met de fiscale regels die gelden voor spaarhypotheken, en veronderstelt continuering van de indexatie.

2 Zie A.W.A. Boot, *Koopsommen en premie-stortingen een goudmijn: maar voor wie?*, 1990, voor de evenzeer schrikbarende gevolgen van de fiscalisering van de besparingen.