



## Het H-woord en de waarde van uw huis

**Auteur(s):**

Theebe, M.A.J.

*De auteur is werkzaam bij de vakgroep Bouw- en Vastgoedeconomie van de Universiteit van Amsterdam.*

**Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4357, pagina 327, 26 april 2002

**Rubriek:**

Discussie

**Trefwoord(en):**

woningmarkt

**In heel Europa en in de Verenigde Staten wordt het eigenwoningbezit gestimuleerd via fiscale voordelen. Worden deze beperkt, dan zullen de gevolgen voor de woningmarkt afhangen van het type beperking. De meeste Amerikaanse onderzoeken verwachten dat een volledige beperking van de hypotheekrenteaftrek zal leiden tot woningprijsdalingen van tien tot 25 procent<sup>1</sup>. Uiteraard heeft een gedeeltelijke beperking minder sterke effecten. In de Verenigde Staten wordt een volledige aftrek van hypotheekrente toegestaan. Er gelden evenwel lagere belastingtarieven, waardoor de invloed voor Nederland sterker zou kunnen zijn.**

Deze studies verwachten de sterkste gevolgen voor regio's met de hoogste huizenprijzen en voor jongere huishoudens met middeninkomens. Zulke huishoudens zijn voor financiering van hun woning het sterkst afhankelijk van vreemd vermogen.

Voor Nederland zijn deze conclusies ook aannemelijk. Onder invloed van de versoepelde verstrekkingnormen voor hypotheekleningen lopen met name starters op de woningmarkt op de toppen van hun financiële tenen. Ook hogere inkomens voelen een beperking. Als zij noodgedwongen doorstromen naar de door de middeninkomens verlaten goedkopere woningen, compenseren zij de afgenomen vraag voor deze woningen. Per saldo zal een beperking dan vooral de vraag naar woningen met een hogere prijs treffen. Als huishoudens met hogere inkomens de financiële klap echter kunnen opvangen met eigen vermogen, ontstaat er geen compenserende vraag voor woningen aan de onderkant van de woningmarkt. In dat geval zal deze kant de grootste vraagklap incasseren.

Ook de financiële sector kan bij volledige afschaffing van de aftrek gevolgen ondervinden. Studies voor de Verenigde Staten schatten dat de vraag naar hypotheekleningen in dat geval met ongeveer veertig procent afneemt<sup>2</sup>. Bij dalende waarden van onderliggende panden worden hypotheekverstrekkers geconfronteerd met een hoger risico.

Ivo Arnold bepleit in zijn artikel [Afllossen is een deugd](#) (ESB, 26 april 2002, blz. 324) dat huishoudens prudent afllossen en geen beleggingshypotheek afsluiten. Door alle hypotheekleningen fiscaal als lineaire hypotheek te beschouwen, zouden huishoudens worden gestimuleerd om voor deze hypotheekvorm te kiezen. En passant verlaagt dit jaarlijks de overheidsbijdrage.

De vraag is of dit doel de middelen heiligt. Huishoudens met een beperkte financiële buffer worden er relatief zwaar door getroffen; dit zijn juist de huishoudens die een verstandige hypotheekadviseur zou afraden om een beleggingshypotheek af te sluiten. Zeker nu de financiële markten zich minder gunstig ontwikkelen, kiezen velen ervoor om het af te lossen bedrag heel prudent bij elkaar te sparen. Bovendien is een lineaire hypotheek geen geschikte vorm voor starters: de zwaarste lasten worden aan het begin van de looptijd gedragen, wat voor starters doorgaans het moment met de minste draagkracht is. Dit beperkt de leencapaciteit sterk.

Zeker nu er sterke prijsstijgingen achter ons liggen is een plotselinge schok op de woningmarkt als gevolg van een drastische beperking van de hypotheekrenteaftrek niet wenselijk. Het snijden bij huishoudens die hun royale eigen vermogen liever aan een derde sportauto besteden, zal echter bij weinigen verontwaardiging wekken en een beperkt effect op de woningmarkt hebben. Deze correctie kan heel goed worden gerealiseerd via een maximale schuld waarvoor rente aftrekbaar wordt gesteld, zoals in België en Oostenrijk.

De door de SP en christelijke partijen voorgestelde plafonds van respectievelijk € 190.000 en € 250.000 zijn echter te laag om overal in Nederland een normale koopwoning te financieren, terwijl het in de VS gebruikte plafond van een miljoen dollar weer erg royaal en derhalve weinig effectief is. Een tussengelegen plafond is geschikter. Het zou jaarlijks aan woningmarktontwikkelingen kunnen worden aan-gepast om bij stijgende huizenprijzen niet onbedoeld steeds meer huishoudens te treffen. Anderzijds kan het bewust gelijk worden gehouden; de inflatie lost het aftrekdilemma dan geleidelijk op.

GroenLinks is voorstander van een maximaal tarief waartegen rente mag worden afgetrokken, zoals in Zweden en Noorwegen. Dit kan echter ook mid-deninkomens raken en zo verdergaande consequenties hebben. Maatregelen als een algemene belastingverlaging kunnen dit verzachten, zoals de Zweedse overheid besloot bij de ingrijpende belastingherzieningen in 1990. Voor Zweedse huishoudens met middeninkomens bleken deze tegengestelde effecten elkaar op te heffen, maar voor hogere inkomens domineerde de aftrekbeperking. Hierdoor kwamen met name de prijzen van luxere woningen onder druk te staan.

Het terugdringen van de grootste excessen aan misbruik via een kredietplafond is een relatief makkelijk te nemen stap, maar deze wordt gezien de meeste verkiezingsprogramma's nog niet genomen. De hypotheekrenteaftrek zal nog lang het H-woord blijven

---

1 D.R. Capozza, R.K. Green en P.H. Hendershott, *Taxes and house prices*, werkdocumentenreeks 97-16, Ohio State Universiteit, 1997.

2 Zie bijvoorbeeld J.R. Follain en L.S. Melamed, The false Messiah of tax policy, *Journal of Housing Research*, nr. 2, 1998, blz. 179-199.

Copyright © 2002 - 2003 Economisch Statistische Berichten ([www.economie.nl](http://www.economie.nl))