

Hypotheekrenteaftrek in perspectief

Auteur(s):

S.G. Grob

De auteur is verbonden aan De Nederlandsche Bank (DNB), divisie wetenschappelijk onderzoek. Het artikel is op persoonlijke titel geschreven. s.g.grob@dnb.nl

Verschenen in:

ESB, 90e jaargang, nr. 4455, pagina 103, 11 maart 2005

Rubriek:

Overzicht

Trefwoord(en):

Dit themanummer van ESB belicht de begaanbaarheid van een transitiepad voor verdere beperking dan wel afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Dit artikel beargumenteert waarom doorgaan op het oude pad onwenselijk is.

Na een korte schets van de belangrijkste gegevens rondom de hypotheekrenteaftrek komen in dit artikel de belangrijkste argumenten voor afschaffing van de aftrek in zijn huidige vorm aan bod. Daarnaast wordt het belang van een helder en goed doordacht overgangsregime benadrukt.

De hypotheekrenteaftrek in perspectief

De hypotheekrenteaftrek werd in 1893 door minister Pierson als onderdeel van de eerste inkomstenbelasting in Nederland ingevoerd. De aftrek had de doelstelling om het eigenwoningbezit te bevorderen. De maatregel is een succes gebleken: het eigenwoningbezit is in Nederland thans op een vergelijkbaar niveau als in Frankrijk en Denemarken en op een aanmerkelijk hoger niveau dan in landen als Duitsland en Zwitserland. Alleen in het Verenigd Koninkrijk, Noorwegen en een aantal mediterrane landen is het eigenwoningbezit (traditioneel) nog groter. [figuur 1](#)

	1990	1995	1999	2001	2003
eigen woningbezit (%)	45 ^a	48	53	54	n.b.
totale hypotheekschuld (% bbp)	38,2	48,3	67,9	73,6	85,6
gemiddelde huizenprijs (duizend euro)	66,9	93,3	142,5	187,6	204,4
gemiddelde hypotheekrente ^b (%)	n.b.	7,1	5,1	5,9	4,5
gederfde belastinginkomsten (miljard euro)	3,4	5,3	7,3	7,3	9,0

a. interpolatie van de gegevens over het jaar 1986 en 1993, waar het percentage 43% respectievelijk 47% bedraagt
b. betreft nieuwe inschrijvingen

Bron: VROM, CBS, Kadaster, Miljoenennota 2001, CEP 2003

Figuur 1. Ontwikkeling van de koopwoningenmarkt en de hypotheekrenteaftrek

De maatregel dreigt nu echter aan zijn eigen succes ten onder te gaan. Nederland is op dit moment nog het enige land in de Europese Unie dat een volledige aftrek op het inkomen van rentebetalingen over leningen ter financiering van de eigen woning toestaat. Een aantal andere landen, zoals België, Italië en Zweden kennen beperkte aftrekmogelijkheden. Landen als Duitsland, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk kennen op dit moment geen aftrekmogelijkheden van de betaalde hypotheekrente (meer).

De laatste jaren is de hypotheekschuld sneller toegenomen dan het eigen woningbezit en is internationaal gezien op een hoog niveau terecht gekomen. De toename van de hypotheekschuld is voornamelijk veroorzaakt door de explosief gestegen huizenprijzen, die in de laatste acht jaar meer dan verdubbeld zijn. Ondanks de sterk gedaalde rentetarieven neemt het beslag van de aftrek op de overheidsfinanciën dan ook snel toe. [\[3\]>890350_n3](#)

Afschaffen of begrenzen?

Er zijn twee belangrijke argumenten waarom de overheid de aftrek niet zomaar kan afschaffen. In de eerste plaats dient de overheid zich een betrouwbare partner te tonen. Gezinnen gaan bij de financiering van hun huis langetermijnverplichtingen aan en houden bij de betaalbaarheid van hun hypotheek rekening met de belastingaftrek. Het wegvallen ervan kan grote financiële problemen bij tal van gezinnen veroorzaken. Ten tweede zijn aan de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek in potentie systeemrisico's verbonden. Aangezien de aftrek (deels) in de huizenprijzen is verwerkt kan een overhaaste afschaffing ervan leiden tot een forse prijsdaling van huizen (zie Boelhouwer & De Vries in dit nummer van *ESB*, blz. 109-111). Aangezien de huizen bij een hypothecaire lening tevens als zekerheid voor de geldgever dienen, kan de combinatie van een gedaalde waarde van het onderpand met een substantieel aantal gezinnen in betalingsproblemen de stabiliteit van het financiële systeem in gevaar brengen.

In de laatste jaren zijn in Nederland reeds verschillende beperkingen in de renteaftrek aangebracht. Tussen 1997 en 2000 werd de aftrek ter financiering van consumptiegoederen afgebouwd. In 2001 volgden twee nieuwe beperkingen: de duur van de aftrek werd begrensd tot maximaal dertig jaar en de aftrek werd nog slechts toegestaan ter financiering van de hoofdwoning. Ten slotte is in 2004 in geval van verhuizing naar een volgende koopwoning de 'bijleenregeling' van kracht geworden. Hiermee worden kopers gestimuleerd de overwaarde van het vorige huis in het nieuwe huis te investeren, omdat geen renteaftrek meer over het saldo van de verkoopopbrengst en de resterende hypotheekschuld van de oude woning mogelijk is (zie ook het artikel van Stevens, blz. 100-102).

Redenen voor verdere begrenzing

Er zijn vier belangrijke argumenten om de renteaftrek verder te beperken.

De effectiviteit is twijfelachtig

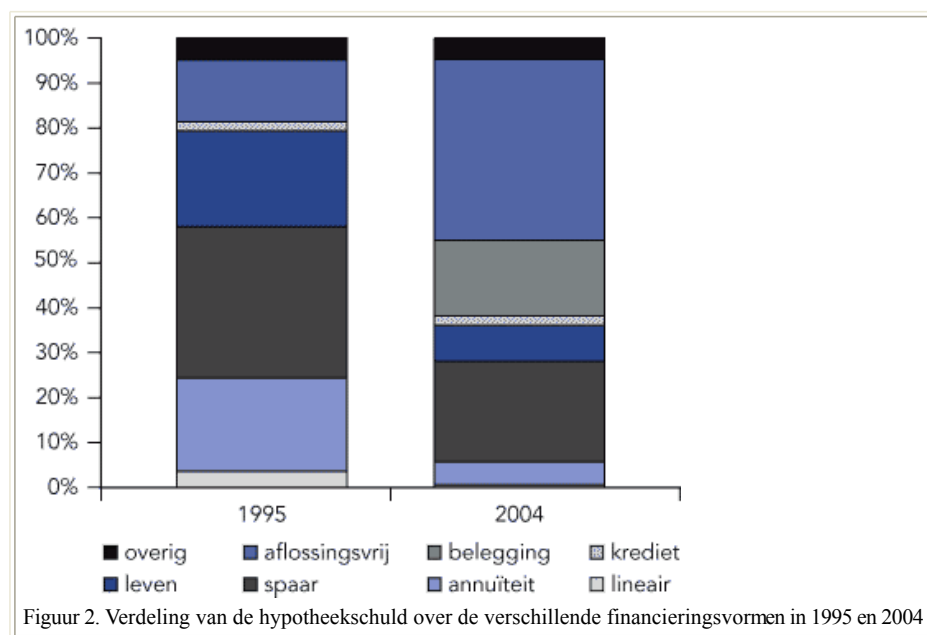
In de eerste plaats is de aftrek niet (meer) effectief. De hypotheekrenteaftrek stimuleert de vraag naar koopwoningen, maar dit heeft alleen zin als het aanbod voldoende elastisch is. Het goed woningen heeft vanwege zijn karakteristieke lange productietijd een lage aanbodelasticiteit. Uit onderzoek van Swank et al. (2002) blijkt dat de aanbodelasticiteit van woningen in Nederland in vergelijking met andere landen bijzonder laag is. Dit is deels toe te schrijven aan de strikte en bureaucratische regelgeving van de overheid. Gezien de geringe aanbodelasticiteit achten de onderzoekers het aannemelijk dat een subsidie zoals de hypotheekrenteaftrek zich grotendeels in hogere prijzen vertaalt in plaats van meer koopwoningen. Van de aldus opgepompte huizenprijzen profiteren vooral de al lang(er) gevestigde huizenbezitters ten koste van diegenen die recent een huis hebben gekocht of nog willen kopen. De aftrek leidt hierdoor hoofdzakelijk tot herverdeling van vermogens in plaats van een toename van het eigen woningbezit.

Aftrek werkt denivellerend

In de tweede plaats komt de hypotheekrenteaftrek voornamelijk ten goede aan de hogere inkomensgroepen. Volgens Caminada (1999) kwam in 1998 83% van het fiscale voordeel van de aftrek ten gunste van de 30% rijkste mensen. Dit resultaat wordt vooral veroorzaakt door de scheve verdeling van het eigen woningbezit ten gunste van de hogere inkomensklassen. In mindere mate is dit ook het gevolg van het feit dat hogere inkomensgroepen duurere huizen bewonen en hogere schulden hebben.

Verstorende werking

In de derde plaats bevoordeelt het systeem van de hypotheekrenteaftrek schuldfinanciering ten opzichte van financiering uit eigen middelen. De aankoop van een huis is een van de belangrijkste financiële beslissingen van een gezin. Daarbij moet een afweging worden gemaakt tussen de kosten van de hypotheek in termen van beslag op het huidige inkomen en vermogensopbouw. Een hoge schuldenlast maakt een gezin kwetsbaar, omdat het zich tijdens een tegenslag - zoals werkloosheid - moeilijker kan aanpassen. [figuur 2](#) De belastingaftrek leidt tot een verstoring van de optimale afweging, waardoor gezinnen geprikkeld worden tot het aangaan van (te) grote schulden in (te) risicovolle constructies. Daarnaast maakt het feit dat slechts de investeringscategorie eigen huis onderhevig is aan een subsidie rentearbitrage aantrekkelijk: het is rendabeler om beschikbare middelen in andere beleggingscategorieën te investeren dan om hypotheekschuld af te lossen. Grafiek 1 illustreert de verschuiving naar steeds risicovollere hypotheekvormen, die sinds 1995 heeft plaats gevonden.



Budgettair beslag

Ten slotte pleit het grote beslag van de hypotheekrenteaftrek op de overheidsfinanciën voor een verdere begrenzing. In 2003 heeft de belastingaftrek de overheid circa twee procent van het nominale bbp en circa zeventien procent van de totale directe belastingopbrengst gekost. De opkomst van constructies die de belastingaftrek maximaliseren, zal de overheidsbegroting bovendien steeds zwaarder belasten. Naar verwachting zullen bij een oplopen van de rentetarieven de grenzen van het huidige systeem snel in zicht komen. Een zeer tentatieve analyse geeft aan dat een verhoging van de hypotheekrente met 1 procentpunt de schatkist op termijn 1,5 miljard euro extra kan gaan kosten. [\[2\]>900103_n2](#) Het lijkt beter om het schip niet op deze wijze door de wal te laten keren.

Een beperking van de aftrek schept bovendien de mogelijkheid om de belastingtarieven op arbeid te verlagen. Belasting op arbeid heeft haar eigen marktverstorende uitwerkingen. Belastingverlaging leidt volgens de theorie tot meer arbeidsdeelname, tot lagere loonkosten en lagere prijsniveaus en tot meer investeringen. Het kabinet heeft de toename van de arbeidsparticipatie tot speerpunt van beleid verklaard om de sociale regelingen ook bij de verwachte vergrijzing van de bevolking in stand te kunnen houden. Een beperking van de hypotheekrenteaftrek zou via de dan mogelijke verlaging van de tarieven van de inkomstenbelasting een bijdrage hieraan kunnen leveren.

Conclusie

Het lijkt onvermijdelijk om de effecten van overheidsingrijpen op de koopwoningenmarkt kritisch te bezien. Eenvoudig zal dat niet zijn, omdat er grote en gevestigde belangen mee zijn gemoeid. Het is niet uitgesloten dat een verdere inperking van de aftrek de opmaat zal blijken te zijn voor gehele afschaffing ervan. Een helder perspectief en een duidelijk en langdurig transitiepad zijn daarbij voor de consument en de financiële stabiliteit van de Nederlandse economie van groot belang.

Sybille Grob

Literatuur

Caminada, K. (1999) *Aftrekpost eigen woning: wie profiteert in welke mate?*, Department of Economics Research Memorandum, 99.02, juli.

Swank, J., J. Kakes & A. Tieman (2002) *The Housing Ladder, Taxation and Borrowing Constraints*, MEB-series, 2002-9.

1

Hier wordt uitsluitend uitgegaan van het budgettaire beslag van de hypotheekrenteafrek. De belangrijkste belastingopbrengsten in verband met het eigen huis bedroegen in 2001: het eigenwoningforfait: 1,7 miljard euro, de overdrachtsbelasting: 2,1 miljard euro en de onroerende zaakbelasting: 1,3 miljard euro (Miljoenennota 2001).

2

De berekening is als volgt gemaakt: Volgens de Nationale Rekeningen hebben gezinnen in 2003 in totaal 26,1 miljard euro aan rente op schulden betaald, waarbij 83% betrekking op hypotheecaire schulden heeft. Omgeslagen over de gemiddelde hypotheekschuld in 2003 komt dit neer op een impliciet rentetarief over hypotheek van 5,9%. Het budgettaire beslag van 9 miljard impliceert een gemiddeld aftrekpercentage van 42%. Toename van de gemiddeld betaalde rente tot 6,9% zou zich bij een gelijkblijvende schuldomvang en belastingtarief vertalen in een beslag op de Rijksbegroting van 10,5 miljard euro. Hierbij past de kanttekening dat de volledige doorwerking van een renteverhoging op de schatkist enige tijd in beslag zal nemen, aangezien voor de meeste hypotheek in Nederland een rentevaste periode is overeengekomen.