

Intergenerationele herverdeling bij afschaffing hypotheekrenteaftrek

Versobering van de hypotheekrenteaftrek zal waarschijnlijk leiden tot een daling van de huizenprijzen omdat de vraag toeneemt bij een niet volledig elastisch aanbod. Naast de efficiency- en herverdelingseffecten heeft deze maatregel daarom ook invloed op de welvaartsposities van leeftijdscohorten.

Huizenbezitters (vooral ouderen) worden bij afschaffing van de hypotheekrenteaftrek geconfronteerd met een vermogensverlies, terwijl nog-niet huizenbezitters (vooral jongeren en toekomstige generaties) profiteren van lagere financieringskosten van de woning. Hiermee heeft het eigenwoning dossier belangrijke raakvlakken met het vraagstuk van de vergrijzing. Vergrijzing heeft immers eveneens belangrijke consequenties voor de welvaartspositie van verschillende generaties. Zonder nadere maatregelen zijn de overheidsfinanciën in de toekomst namelijk onhoudbaar en daarom is een beleidsdiscussie over de verdeling van de kosten van de vergrijzing over cohorten onontkoombaar (Van Ewijk et al., 2006). De verdelingseffecten van een versobering van de hypotheekrenteaftrek kunnen hierin een belangrijke rol spelen omdat het intergenerationale verdelingsconflict dat het gevolg is van de vergrijzing zo kan worden verzacht. De vraag is natuurlijk in hoeverre een dergelijke versobering hieraan kan bijdragen. Dit artikel maakt een inschatting van de omvang van deze intergenerationale verdelingseffecten. Het gaat daarbij uit van een variant waarbij de eigen woning fiscaal neutraal wordt belast ten opzichte van andere beleggingen. Dat betekent dat zowel de eigen woning als de hypotheekschuld worden overgeheveld naar box 3 en de onroerendezaakbelasting en de overdrachtsbelasting worden afgeschaft. De subsidie op de eigen woning vermindert hierdoor met ongeveer twaalf miljard euro (Van Ewijk e.a., 2006). We gaan er in dit artikel vanuit dat deze maatregel leidt tot een daling van de huizenprijzen met tien procent. Aangenomen wordt dat de opbrengst van de maatregel wordt teruggesluisd door de belastingtarieven te verlagen, zodat de totale belasting- en premieopbrengst ongewijzigd blijft.

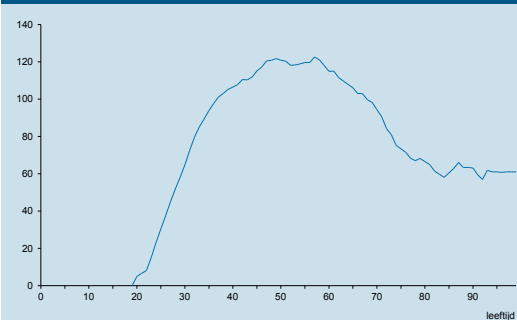
Intergenerationele herverdeling

We berekenen de intergenerationale welvaartseffecten als de contante waarde van veranderingen in de consumptiemogelijkheden over het resterende

leven. Voor elk cohort uit een bepaald geboortjaar wordt daartoe het gemiddelde effect op die contante waarde berekend. Om het effect te bepalen van de versobering van het eigenwoningregime, hebben we allereerst informatie nodig over het eigenhuizenbezit per leeftijdsklasse. Deze bepaalt immers de omvang van het vermogensverlies. Figuur 1 toont de gemiddelde waarde van het eigenwoningbezit, in euro's per persoon, van het betreffende leeftijdscohort. We zien dat de gemiddelde waarde in de eigen woning sterk toeneemt tussen de leeftijd van twintig en veertig jaar. Vervolgens is deze waarde constant op ongeveer 120.000 euro tot 55 jaar. Na de 55-jarige leeftijd treedt een daling op in de waarde van het eigenwoningbezit. Vanaf tachtig jaar blijft deze waarde gemiddeld genomen gelijk op ongeveer 60.000 euro. We nemen aan dat de waarde van het woningbezit per leeftijdsgroep gelijk oploopt met de welvaart (productiviteit). Hiervoor is een reële groeivoet van 1,7 procent

figuur 1

Waarde van woningbezit per persoon naar leeftijd (gemiddelden), in duizenden euro's^a

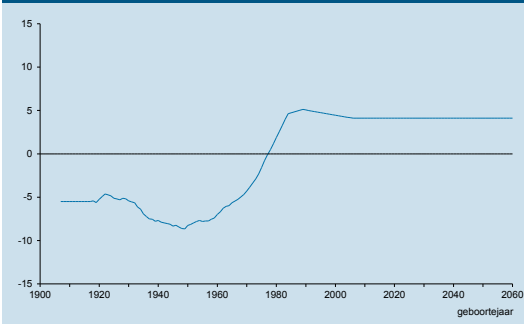


^a Het betreft hier het gemiddelde over *alle* personen in de betreffende leeftijdscohort (dus niet het gemiddelde over alleen huiseigenaren)

Bron: Inkomens Panel Onderzoek (CBS)

figuur 2

Welvaartseffecten per cohort (gemiddelden), contante waarden in duizenden euro's



verondersteld. Het woningbezit van, bijvoorbeeld, een veertig- of zestigjarige neemt dus per jaar met deze factor toe. De discontovoet wordt voorondersteld op drie procent. Verondersteld is dat de huizenprijzen al op korte termijn dalen met tien procent. Daarna blijven ze op dit (tien procent) lagere niveau ten opzichte van de situatie zonder de maatregel.

Voor de contante waarde van veranderingen in de consumptiemogelijkheden over het resterende leven is evenwel niet alleen het vermogenseffect van belang, maar ook het moment van realisatie ervan (bij verkoop van de woning). Wanneer de verkoop van de woning nog ver verwijderd is in de tijd, zal ook het welvaartsverlies kleiner zijn omdat het vermogensverlies in contante waarde termen kleiner is. Voor de oudere cohorten zal het welvaartsverlies bijna gelijk zijn aan het vermogensverlies van de huisprijzdaling, omdat het moment van realisatie ervan in de nabije toekomst ligt. Voor jongere cohorten met dezelfde eigenwoning waarde is het welvaartsverlies kleiner omdat de realisatie van het vermogensverlies verder weg in de toekomst ligt.

Figuur 2 laat voor elk cohort de welvaartsverandering zien bij genoemde daling van huizenprijzen met tien procent. Het gaat steeds om het gemiddelde effect per persoon van de betreffende leeftijd. Deze welvaartseffecten zijn het saldo van de contante waarde van het vermogensverlies van woningbezitters (dat wil zeggen het initiële vermogensverlies gecorrigeerd voor de gemiddelde termijn van realisatie ervan) en het voordeel van de lagere financieringskosten over het leven bij de toekomstige woningbezitters.

De grootste verliezers zijn de groep oudere huisbezitters. Vooral de babyboomers lijden een welvaartsverlies dat oploopt tot (een gemiddelde van) meer dan 8.000 euro. Bij oudere cohorten is het verlies kleiner door de lagere waarde van het woningbezit. Bij cohorten jonger dan geboortjaar 1956 wordt het verlies ook steeds kleiner door de afnemende waarde van het woningbezit en de toenemende tijdsafstand tot het moment waarop het verlies gerealiseerd wordt. Tot het cohort van 1977 blijft het effect negatief. De groep die na 1977 is geboren profiteert echter. Bij hen zijn de voordelen van de lagere financieringskosten gemiddeld groter dan het (contant gemaakte) vermogensverlies. Voor de huidige twintigjarigen (cohort 1986), is de winst met ongeveer 5.000 euro per persoon maximaal. De toekomstige (nog ongebo- ren) generaties profiteren gemiddeld ongeveer 4.000 euro. Dit laatste effect is overigens, ceteris paribus, permanent en treft dus alle toekomstige generaties. Dit bedrag van 4.000 euro komt overeen met een stijging van de welvaart over de hele levensloop van 0,5 procent. Van Ewijk et al. hebben immers berekend dat het welvaartsniveau over de levensloop contant gemaakt 844.000 euro bedraagt (Van Ewijk et al., 2006).

De manier van weergeven van de welvaartseffecten op cohorten komt overeen met die van Van Ewijk et al. (Van Ewijk et al., 2006). Voor de ongebo- ren cohorten worden de effecten gecorrigeerd voor de groei

De rol van erfenissen

De uitkomsten van ons onderzoek negeren het effect van de welvaartsverschuivingen op erfenissen. Via erfenissen kunnen immers jonge generaties een grotere invloed ondervinden in hun consumptie. In hoeverre beïnvloedt dit de uitkomsten? In onze ogen is deze overweging minder relevant dan op het eerste gezicht lijkt. De mate waarin personen erfenissen nalaten is namelijk sterk verschillend, evenals het aantal kinderen waaraan deze ten goede komen. Dit betekent dat de baten ervan niet bij dezelfde personen terechtkomen als die van het overheidsbeleid waarvoor de erfenissen een substituut zouden moeten zijn. De twee vormen van intergenerationale overdracht zijn dus niet equivalent. Dit geldt des te meer daar het profijt van erfenissen zeer ongelijk is verdeeld. De meeste mensen ontvangen niet of nauwelijks een erfenis en een kleine groep een hele grote.

in productiviteit. Het gepresenteerde constante niveau ervan voor deze cohorten blijft daarom 4.000 euro. In werkelijkheid stijgen deze kosten vanaf het cohort dat wordt geboren in 2007 met 1,7 procent per cohort.

De berekeningen in dit artikel indiceren dat de jongere en toekomstige generaties (cohorten) gemiddeld bij afschaffing van de fiscale bevoordeling van de eigen woning er ongeveer 4.000 à 5.000 euro op vooruit gaan. De bezittende oudere cohorten gaan er tot ongeveer 8.000 euro op achteruit. Deze effecten zouden een reden kunnen zijn om, bij versobering van het eigen woningregime, ter compensatie een groter deel van de kosten van vergrijzing bij de toekomstige generaties te leggen. Dit kan door bijvoorbeeld de beleidsaanpassing die nodig is om de kosten van vergrijzing te dekken later te implementeren. Dit uitstel ontlast namelijk de ouderen en belast de jongeren en toekomstige generaties. Ook zou het een reden kunnen zijn om dan de oplossing minder te zoeken bij maatregelen die vooral de ouderen treffen zoals de fiscalisering van de AOW.

Conclusie

Afschaffing van de fiscale bevoordeling van de eigen woning gaat gepaard met een verandering in de welvaartsposities van leeftijdsgroepen. De groep ouder dan dertig jaar krijgt te maken met een verlies dat uiteindelijk oploopt tot ongeveer 8.000 euro voor de gemiddelde zestigjarige. De jongeren en toekomstige generaties profiteren echter. Deze winst bedraagt gemiddeld 4.000 à 5.000 euro per persoon en komt overeen met ongeveer 0,5 procent van de levenswelvaart. De belangenafweging die hiermee is gemoeid zou ingebracht kunnen worden in de discussie over het opvangen van de financiële kosten van de vergrijzing. Ook hier spelen immers intergenerationale verdelingskwesaties een sleutelrol. Het is daarom wenselijk herzieningen in het eigenwoningregime ook te bezien vanuit het perspectief van het opvangen van de vergrijzingslasten in de toekomst.

LITERATUUR

Ewijk, C. van, N. Draper, H. ter Rele and E. Westerhout (2006) *Ageing and the Sustainability of Dutch Public Finances*. Den Haag: Centraal Planbureau.

Ewijk, C. van, B. Jacobs & R. de Mooij (2006) Welvaartsdividen- den van minder hypotheekrenteaftrek. *ESB*, nr. 4489, 292-295.