

binnenland

Lage inkomens en jongeren profiteren van hypotheekrenteaftrek

De stelling dat vooral de rijken baat hebben van de fiscale behandeling van de eigen woning verdient nuancering. Het zijn juist jonge huizenbezitters met een laag inkomen die profiteren.

Voorstanders van beperking van de hypotheekrenteaftrek hanteren vaak het argument dat vooral de rijken profiteren. Zo meldde SP-leider Jan Marijnissen op 12 juni op zijn weblog: *“Het subsidiëren via de hypotheekrenteaftrek van het villabezit moeten we afbouwen. Het gekke is nu namelijk: hoe hoger het inkomen en hoe hoger de hypotheek, hoe meer je profiteert.”* In dit artikel willen wij de stelling nuanceren dat vooral de hoge inkomens baat hebben van de fiscale behandeling van de eigen woning. Zo blijken het in de praktijk vooral jonge huizenbezitters met een laag inkomen te zijn die het grootste voordeel hebben van de hypotheekrenteaftrek.

Wie heeft voordeel van hypotheekrenteaftrek?

De conclusie dat vooral hoge inkomens profiteren van de hypotheekrenteaftrek wordt onderbouwd met het feit dat hoge inkomens de hypotheekrente kunnen aftrekken in de vierde belastingschijf (52 procent) en lage inkomens in de tweede of derde belastingschijf (opwaarts afgerond beide 42 procent). Van elke euro hypotheekrente wordt voor hoge inkomens 52 eurocent vergoed door de staat terwijl dat bij lage inkomens slechts 42 eurocent is. Hoge inkomens worden dus meer gestimuleerd dan lage inkomens om een huis te kopen. De conclusie ligt daarmee voor de hand dat hoge inkomens meer profiteren dan lage inkomens. Deze redenering gaat echter aan één cruciaal punt voorbij: hoge inkomens mogen dan wel meer worden gestimuleerd om een eigen huis te kopen dan lage inkomens, dit wil nog niet zeggen dat hoge inkomens in de praktijk ook gebruik maken van deze stimuleringsmaatregel. Ondanks de hypotheekrenteaftrek kost een extra euro aan hypotheekrente hoge inkomens nog altijd 48 eurocent. Het is daarmee niet gezegd dat hoge inkomens ook daadwerkelijk meer gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek en daarmee meer profiteren dan lage inkomens. Het ministerie van Financiën publiceerde onlangs een notitie over de hypotheekrenteaftrek waarin voor

een aantal representatieve gezinnen de inkomenseffecten van verschillende varianten van beperking van de hypotheekrenteaftrek worden besproken (MinFin, 2006). Met de gegevens van het ministerie van Financiën berekenen wij voor deze gezinnen het fiscale voordeel van het eigenwoningbezit. Hierbij is het enigszins arbitrair welke belastingen meegenomen moeten worden bij de bepaling van het belastingvoordeel voor gezinnen. Sommigen zullen stellen dat de fiscale bevoordeling van het eigen huis helemaal niet zo groot is, omdat tegenover het voordeel van de hypotheekrenteaftrek de nadelen staan van bijvoorbeeld het eigenwoningforfait, de overdrachtsbelasting en het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting. Anderen zullen zeggen dat het genoten voordeel juist groter is dan alleen de hypotheekrenteaftrek, omdat de waarde van het eigen huis niet opgegeven hoeft te worden in box 3. We komen aan deze discussie tegemoet door het voordeel voor de maatgezinnen op drie manieren te berekenen. In de eerste plaats berekenen we het voordeel als de baten van de hypotheekrenteaftrek verminderd met de kosten van het eigenwoningforfait. Vervolgens nemen we daar bovenop nog het nadeel van de overdrachtsbelasting en de onroerendezaakbelasting mee. In de laatste plaats nemen we bovenop de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait, het voordeel mee van het niet hoeven bijtellen van het saldo van huizenvermogen en hypotheekschuld in box 3.

Lage en hoge inkomens

Onze berekeningen laten zien dat lage inkomens gemiddeld genomen meer profiteren van de hypotheekrenteaftrek dan hoge inkomens. Voor werknemersgezinnen (gezinnen < 65 jaar) met een hypotheek en een inkomen beneden modaal (ongeveer dertigduizend euro) betekent de fiscale behandeling van het eigen huis in box 1 maar liefst een voordeel van 13 procent van het besteedbare inkomen (zie de eerste kolom in tabel 1). Voor dezelfde gezinnen met een inkomen van meer dan drie keer modaal is dit voordeel slechts zeven procent van het besteedbare inkomen of bijna twee keer zo klein. Deze resultaten lijken strijdig met de eerdere observatie dat hogere inkomens de hypotheekrente kunnen aftrekken tegen een hoger marginaal tarief. De verklaring is dat hogere inkomens in een minder duur huis wonen in relatie tot hun inkomen, dan de

**BARTHOLD KUIPERS,
STEPHAN SCHÜLLER EN
ONNO STEENBEEK**

De auteurs zijn allen werkzaam bij de afdeling Algemeen Financieel Beleid van Stichting Pensioenfonds ABP. Steenbeek is tevens verbonden aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

tabel 1

Voordeel voor gezinnen met hypotheekrenteaftrek, 2005 (procenten besteedbaar inkomen)

Bruto-inkomenscategorie (in euro's)	Hypotheekrenteaftrek - eigenwoningforfait	Hypotheekrenteaftrek - eigenwoningforfait - overdrachtsbelasting - eigenarendeel OZB	Hypotheekrenteaftrek - eigenwoningforfait + bijtelling box 3
< 65 jaar			
tot 30.000	13	8	17
30.000 – 45.000	10	7	13
45.000 – 60.000	10	7	12
60.000 – 90.000	9	7	12
90.000 en meer	7	6	9
> 65 jaar			
tot 20.000	3	-4	16
20.000 – 40.000	4	-1	13
40.000 en meer	4	1	10

lagere inkomens. In economenjargon heet het dat de eigen woning een 'normaal goed' is. Gezinnen met een inkomen beneden modaal besteden een ruim twee keer zo groot deel van hun inkomen aan de kosten van de eigen woning dan gezinnen met een inkomen boven drie keer modaal (zie figuur 1). Hierbij vergeleken is het verschil in marginaal tarief van ondergeschikt belang.

Het is wel belangrijk om te benadrukken dat het berekende voordeel van de hypotheekrenteaftrek gemiddelden betreft voor de verschillende inkomensgroepen. De spreiding binnen de verschillende groepen kan heel groot zijn. De uitkomsten zijn vooral gevoelig voor de WOZ-waarde en de mate waarin het eigen huis met hypotheekschuld gefinancierd is. Gezinnen met een duurder huis of een hogere schuldfinanciering dan gemiddeld zullen vanzelfsprekend meer dan gemiddeld voordeel ondervinden van de hypotheekrenteaftrek.

Indien we de overdrachtsbelasting en het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting in de analyse betrekken, dan neemt het fiscale voordeel op de eigen woning voor alle groepen logischerwijs af (zie tweede kolom in tabel 1). Ook de verschillen tussen lage en hoge inkomens zijn een stuk minder groot. Dit komt doordat gezinnen met lage inkomens relatief veel nadeel ondervinden van de overdrachtsbelasting en de onroerendezaakbelasting. Deze belastingen zijn immers direct gerelateerd aan de waarde van de woning en we zagen hiervoor dat lage inkomens in relatief dure huizen wonen.

Nemen we het voordeel mee dat gezinnen het saldo van eigen woning en de hypotheekschuld niet hoeven op te geven in box 3, dan neemt het profijt over de

hele linie toe. Het verschil tussen gezinnen met lage en hoge inkomens wordt ook weer groter. Ondanks dat wij er rekening mee hebben gehouden dat huishoudens gemiddeld een vrijstelling van 35.000 euro in box 3 hebben, zijn het toch vooral de lagere inkomens die ervan profiteren dat hun relatief dure huizen niet opgegeven hoeven te worden in box 3.

En de rijken dan?

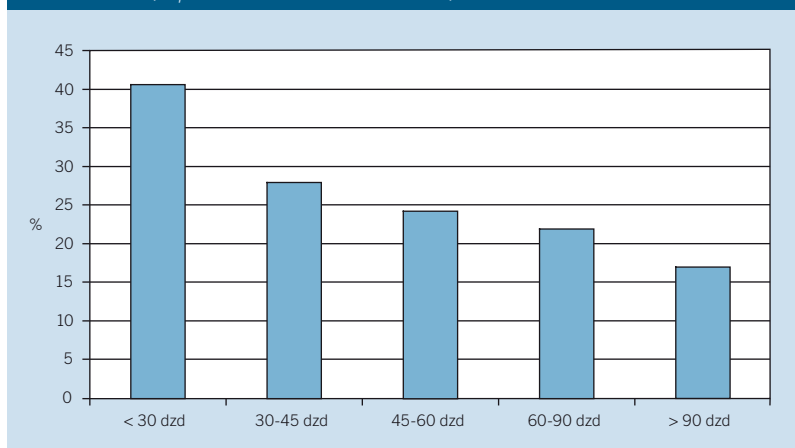
Bovenstaande analyse toont aan dat huizenbezitters met een laag inkomen gemiddeld genomen meer profiteren van de fiscale behandeling van de eigen woning dan huizenbezitters met een hoog inkomen. Toch kan het totale voordeel van het eigenwoningbezit nog steeds terecht komen bij huishoudens met een hoog inkomen. De hogere inkomens profiteren in relatie tot hun inkomen minder, maar gemeten in euro's meer van de hypotheekrenteaftrek. Bovendien heeft slechts dertig procent van de huishoudens met een inkomen onder modaal een eigen huis, tegen tachtig procent met een inkomen boven anderhalf modaal.

Met de cijfers van het ministerie van Financiën kan worden berekend dat hoge inkomens inderdaad een groter macrovoordeel van de hypotheekrenteaftrek hebben dan lage inkomens. Van het fiscale voordeel van 9,6 miljard euro in box 1 (11,3 miljard hypotheekrenteaftrek minus 1,7 miljard eigenwoningforfait) komt ongeveer 17 procent terecht bij huishoudens met een inkomen beneden modaal. Huishoudens met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal ontvangen bijna vijftig procent van het voordeel en de hoge inkomens 34 procent. De stelling dat 83 procent van het fiscale voordeel terecht komt bij de rijkste dertig procent (Grob, 2005) blijkt sterk overdreven, maar het macrovoordeel van de hogere inkomens is niettemin aanzienlijk. Wij hebben er echter bezwaren tegen om het voordeel van de hypotheekrenteaftrek uit te drukken in een macrobedrag in euro's. In de eerste plaats is het nogal ongebruikelijk de inkomenseffecten van beleid uit te drukken in euro's in plaats van in procenten

figuur 1

Betaalde hypotheekrente naar inkomen, 2005

(in procenten besteedbaar inkomen)



Bron: Ministerie van Financiën

Voordeel voor gezinnen met hypotheekrenteaftrek, 2005 (procenten besteedbaar inkomen)

Leeftijdscategorie	Hypotheekrenteaftrek - eigenwoningforfait	Hypotheekrenteaftrek - eigenwoningforfait - overdrachtsbelasting - eigenarendeel OZB	Hypotheekrenteaftrek - eigenwoningforfait + bijtelling box 3
Jonger dan 35 jaar	15	12	16
35 - 65 jaar	10	6	14
65 jaar en ouder	4	-1	13

van het inkomen. Een vlaktaks wordt bijvoorbeeld ook niet aangeprezen om de nivellerende werking, terwijl hoge inkomens bij een vlaktaks in euro's gemeten wel degelijk meer belasting betalen dan lage inkomens.

Daarnaast is het niet helemaal eerlijk om gezinnen zonder eigen huis in de vergelijking te betrekken. Zij genieten aanzienlijke voordelen in de huursector, waar huiseigenaren niet in meedelen. Huurders met een laag inkomen profiteren van de huurtoeslag en een beschermde huursector met kunstmatig lage huren. Het is vergelijkbaar met een pleidooi tegen subsidies voor het openbaar vervoer met als argument dat mensen met een auto er geen voordeel van hebben. Feit is in ieder geval dat ongeveer een derde van de ruim twee miljoen gezinnen met een inkomen beneden modaal relatief veel voordeel hebben en sterk afhankelijk zijn van de hypotheekrenteaftrek.

Een recent gehouden enquête door de Vereniging Eigen Huis (VEH, 2006) ondersteunt deze analyse: de weerstand tegen beperking van de hypotheekrenteaftrek blijkt groter naarmate het inkomen lager is. Onder de respondenten met een maandelijks huishoudinkomen vanaf drieduizend euro vindt 56 procent dat de aftrek in meer of mindere mate kan worden gewijzigd. Bij de groep met een huishoudinkomen tot tweeduizend euro bedraagt dat percentage 41 procent.

Jongeren en ouderen

Naast het verschil tussen arm en rijk zouden we ook het onderscheid tussen jong en oud tegen het licht willen houden. Deze verschillen zijn namelijk nog veel pregnanter dan die tussen lage en hoge inkomens. Tabel 1 laat zien dat AOW-huishoudens nauwelijks baat meer hebben van de fiscale behandeling van de eigen woning. Belangrijkste oorzaak is dat bij oudere gezinnen nauwelijks meer sprake is van een hypotheekschuld op de eigen woning. Ongeveer de helft van de oudere eigenwoningbezitters heeft de hypotheek volledig afbetaald. Bij de andere helft bedraagt de resterende hypotheekschuld gemiddeld slechts dertig procent.

Jonge huishoudens hebben vaak een hoge hypotheek omdat ze nog weinig hebben afgelost en nauwelijks hebben geprofiteerd van de sterke huizenprijsstijging in het afgelopen decennium. Vooral jonge huizenbezitters zullen hierdoor veel profijt hebben van de huidige fiscale voordelen op de eigen woning. Om dit te illustreren hebben we het fiscale voordeel berekend voor gezinnen met hypotheekrenteaftrek in drie verschillende leeftijdscategorieën: jonger dan 35 jaar, tussen de 35 en 65 jaar en boven de 65 jaar. Hierbij breiden we de indeling van het ministerie van Financiën dus wat uit. De belangrijkste aanname die we maken is dat jonge huizenbezitters een hypotheek hebben van tachtig procent van de waarde van de eigen woning, gezinnen van middelbare leeftijd een hypotheek van 55 procent en ouderen van dertig procent. Deze aanname is gebaseerd op data van het CBS voor het jaar 2000, opgehoogd naar het niveau in 2005. Tabel 2 laat zien dat jonge gezinnen een voordeel hebben van vijftien procent van de fiscale behandeling van de eigen woning in box 1. Naarmate de leeftijd vordert neemt dit voordeel af. Middelbare gezinnen hebben een voordeel van tien procent en oudere gezinnen een voordeel van vier procent.

Het fiscale voordeel neemt voor alle leeftijdscategorieën af als we de overdrachtsbelasting en de onroerendezaakbelasting meetellen. Het is opvallend dat ouderen onder het huidige regime zelfs nadeel ondervinden van de fiscale behandeling van het eigen huis. Gepensioneerden profiteren nauwelijks meer

van de voordelen van de hypotheekrenteaftrek, maar ondervinden wel de nadelen van de overdrachtsbelasting en de onroerendezaakbelasting.

Het meenemen van het voordeel dat het netto huizenvermogen geen bijtelling behoeft in box 3, is vooral gunstig voor de gezinnen van middelbare leeftijd en 65-plussers. Zij hebben over hun leven immers een aanzienlijk netto vermogen in hun huis kunnen opbouwen door af te lossen op de hypotheek en door sterke huizenprijsstijgingen in de afgelopen jaren.

Het is duidelijk dat jonge huizenbezitters een groot voordeel genieten van de hypotheekrenteaftrek en de resultaten van de hierboven genoemde enquête door de Vereniging Eigen Huis geven aan dat men zich van deze feiten bewust is: tachtig procent van de jongeren tot dertig jaar geeft aan een groot of beperkt financieel nadeel te verwachten van beperking van de hypotheekrenteaftrek. De groep 55+ is minder angstig: 48 procent van deze groep verwacht weliswaar een nadeel, maar daar staat tegenover dat 45 procent geen enkel effect verwacht. In diezelfde enquête blijkt 45 procent van de ouderen van mening dat de hypotheekrenteaftrek moet worden afgeschaft of in elk geval beperkt, tegen slechts dertien procent van de jongeren.

Conclusie

In het publieke debat wordt gemakkelijk de stelling geponeerd dat vooral de hoge inkomens voordeel hebben bij de fiscale behandeling van de eigen woning. Onze berekeningen laten echter zien dat het vooral de jonge huizenbezitters met een laag inkomen zijn die profiteren. Een meer genuanceerde discussie over de hypotheekrenteaftrek lijkt daarmee op zijn plaats.

LITERATUUR

Grob, S.G. (2005) *Hypotheekrenteaftrek in perspectief*. ESB, nr. 4455, 103-104.

MinFin (2006) *Actualisatie varianten fiscale behandeling eigenwoningbezit*. Den Haag: Ministerie van Financiën, notitie.

VEH (2006) *De toekomst van de hypotheekrenteaftrek*. Eigen Huis Magazine, april.