

De hypotheekrenteaftrek is een financieel-economische systeemfout

Tegenover de 600 miljard euro aan hypothecaire schuld staat 200 miljard euro aan hypothecair gerelateerde spaargelden. De politiek toont zich bezorgd over de schulden, maar gaat onbekommerd voorbij aan de omvang van de spaargelden. Toch hebben de laatste tijdens de crisis geleid tot enorme verliezen. De boodschap aan de politiek is dus: bescherm de economie tegen mogelijke herhalingen door te bevorderen dat spaargelden direct worden gebruikt om hypotheekschulden af te lossen. Dat kan door de hypotheekrenteaftrek te beperken. Het politieke draagvlak lijkt echter problematisch, maar is mogelijk te verwerven door de discussies te richten op de hypotheekrenteaftrek zelf en vrij te houden van inkomenspolitieke overwegingen. Dat kan door eventuele voorstellen zodanig te formuleren dat de inkomenseffecten minimaal zijn.

Een gevolg van de hypotheekrenteaftrek is dat men, in plaats van de hypotheek af te lossen, spaargelden deponereert; bijvoorbeeld in koopsompolissen. Op die manier wordt voorzien in de aflossing op lange termijn, maar met behoud van het bedrag dat men als hypothecaire renteaftrek in mindering kan brengen op het belastbare inkomen. En inderdaad blijkt uit OESO-rapportages dat de hypothecaire schuld in verhouding tot het nationaal product in Nederland tweemaal zo hoog is als die gerekend over de Europese Unie als geheel. Als neveneffect stimuleert de hypotheekrenteaftrek een oneigenlijk spaargedrag, dat op nationaal niveau resulteert in 200 miljard euro aan extra, niet direct opvraagbare, spaargelden. De banken gebruiken dergelijke spaargelden als vreemd vermogen en maken winsten door deze veelvuldig uit te lenen. Dat kan omdat dergelijk uitgeleend geld administratief toch op een bank blijft staan.

De verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen van een bank staat bekend als de *leverage*. Voor Nederland wordt deze verhouding geschat op 20 tot 30. Om een beeld te krijgen van het volume aan bancaire operationeel vermogen dat wordt gegenereerd via hypothecaire spaargelden, kan men veronderstellen dat de helft functioneert als vreemd vermogen en dan, via een leverage van twintig, een operationeel vermogen van 2.000 miljard genereert. Boekt men 600 miljard euro af aan hypothecaire schulden, dan blijft 1.400 miljard als het extra bedrag waarmee de banken konden spelen op de financiële markten. Een aanzienlijk deel hiervan is tijdens de crisis verdampt.

Internationaal zijn maatregelen voorgesteld om het bancaire systeem te stabiliseren, maar experts betwijfelen of deze maatregelen volstaan. Meer overtuigend is om te bevorderen dat spaargelden direct worden gebruikt ter aflossing van hypothecaire schulden en aldus aan het bancaire circuit worden onttrokken. Dit is mogelijk door de hypotheekrenteaftrek te beperken. Om aan te sluiten bij de huidige politieke opvattingen moet een nieuwe opzet wel voldoen aan enkele randvoorwaarden. Zo wordt voorgesteld de hypotheekrenteaftrek te beperken tot een lening van maximaal

350.000 euro. Economisch-dynamisch is het echter beter de aftrek te ontkoppelen van de lopende rentestanden en dus te formuleren in termen van een maximaal aftrekbaar bedrag. Dat zou men op 18.000 euro per jaar kunnen fixeren. Verder verdwijnt de overdrachtsbelasting en wordt, ter compensatie, het huurwaardeforfait verhoogd tot één procent. In overeenstemming met het maximum van de hypotheekrenteaftrek is het redelijk om deze te beperken tot een maximum van 3.600 euro per jaar.

De vraag is vervolgens hoe men de parameters van de inkomstenbelasting dient in te stellen, zodanig dat de effecten op de besteedbare inkomens aanvaardbaar blijven, maar wel met behoud de fiscale inkomsten. Bij gebruikmaking van gegevens over inkomensverdelingen, huizenbezit en verdelingen over huizenprijzen leveren berekeningen het volgende beeld: voor niet-gepensioneerden blijkt een vlaktaks van dertig procent het best te voldoen. Tot een inkomen van 50.000 blijft het relatieve nadeel voor de belastingbetaler met top hypotheek beperkt tot een procent. Bij een inkomen van 90.000 is dat opgelopen tot vijf procent. Voor belastingbetalers zonder hypotheekrenteaftrek is dit regime voordelig. Echter, zij met toenemende hypothecaire schuld gaan er steeds meer op achteruit. Door hun hypothecaire schulden regelmatig af te lossen kunnen de laatsten daar zelf iets aandoen. Dat is ook de bedoeling. De totale opbrengst aan inkomstenbelasting blijft, als we rekening houden met het verdwijnen van de overdrachtsbelasting, op peil.

De afgeleide getallen zijn indicatief bedoeld en nauwkeuriger onderzoek is nodig om daarmee eventueel beleid te ondersteunen. Toch is de boodschap duidelijk: het is mogelijk de hypotheekrenteaftrek te beperken en, door gelijktijdig de tarieven voor inkomstenbelasting te verlagen, ook zodanig dat de inkomenseffecten binnen aanvaardbare marges blijven. Dit is ook precies de route die de OESO aanbeveelt. Handhaven van de huidige hypotheekrenteaftrek om het bezit van het eigen huis te bevorderen werkt in feite averechts. Het eigendom is immers vooral verankerd in de hypothecaire spaargelden. En juist deze genereren ernstige risico's. De onzekerheid op de huizenmarkt valt vooral daaraan toe te schrijven. Het standpunt van de politieke partijen aan de rechterzijde over het handhaven van de hypotheekrenteaftrek is dan ook te beoordelen als een misleidende vorm van kokerdenken. De partijen die een beperking van de hypotheekrenteaftrek voorstellen, blijken vooral de belasting te willen verhogen, terwijl de maatregel als systeemfout buiten beeld blijft. Het zou beter zijn beide aspecten afzonderlijk op de politieke agenda te zetten. Immers, voor een inkomensneutrale beperking van de hypotheekrenteaftrek is waarschijnlijk wel voldoende draagvlak te verwerven.

JOOP EVERS

Emeritus hoogleraar aan de Technische Universiteit Delft

De redactie behoudt zich het recht voor inzending voor de rubriek **mening** te wijzigen, in te korten, aan te passen of te redigeren ten behoeve van de leesbaarheid en argumentatie.