



## Paradox van de woonsubsidie

**Auteur(s):**

Leuvesteijn, M. van  
Rele, H.J.M. ter  
*Beide auteurs zijn werkzaam bij het centraal Planbureau.*

**Verschenen in:**

ESB, 86e jaargang, nr. 4323, pagina 702, 14 september 2001

**Rubriek:****Trefwoord(en):**

belastingen

*Voor bezitters van een eigen woning worden de woonkosten meer gesubsidieerd dan voor lage inkomens. Zijn er alternatieven die deze woonkostenreductie evenwichtiger doen neerslaan?*

**Eén van de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid is de woonkosten in de koopsector voor lage inkomens te verlagen, zodat een koopwoning beter bereikbaar wordt voor deze groep. Als de huidige subsidie op de eige woning wordt beoordeeld aan de hand van de inkomenseffecten, lijken inderdaad met name de lage inkomens te profiteren. Als wordt gekeken naar de subsidie op woonkosten (het prijseffect) dan blijken met name de hoge inkomens te worden bevoordeeld. De uitkomsten voor inkomens- en prijseffecten zijn verschillend doordat iemand met een hoog inkomen proportioneel minder uitgeeft aan een woning dan iemand met een laag inkomen. Hierdoor krijgt hij ook proportioneel minder subsidie. Deze subsidie op de eigen woning wordt op verschillende manieren gegeven in het nieuwe belastingstelsel. Zo verstrekt de overheid een subsidie via de hypotheekrente-afrek en via het laag belasten van het eigen vermogen in de woning <sup>1</sup>.**

Recent heeft het Centraal Planbureau een aantal varianten voor de fiscale behandeling van de eigen woning doorgerekend. Ten behoeve van de Fiscale Verkenningen hebben wij nu ook gekeken naar de prijseffecten van de subsidie die aan de woning wordt gegeven. In het hierna volgende worden voor het eerst de inkomenseffecten én prijseffecten van de fiscale behandeling van de woning volgens het nieuwe belastingstelsel 2001 geanalyseerd. Daarnaast zullen de prijs- en inkomenseffecten van drie alternatieven in beeld worden gebracht en tegen elkaar worden afgewogen. In dit artikel richten wij ons uitsluitend op de subsidies in de koopsector, aangezien de huursector door zijn sterke regulering en wachtlijsten niet direct toegankelijk is voor eigenwoning-bezitters.

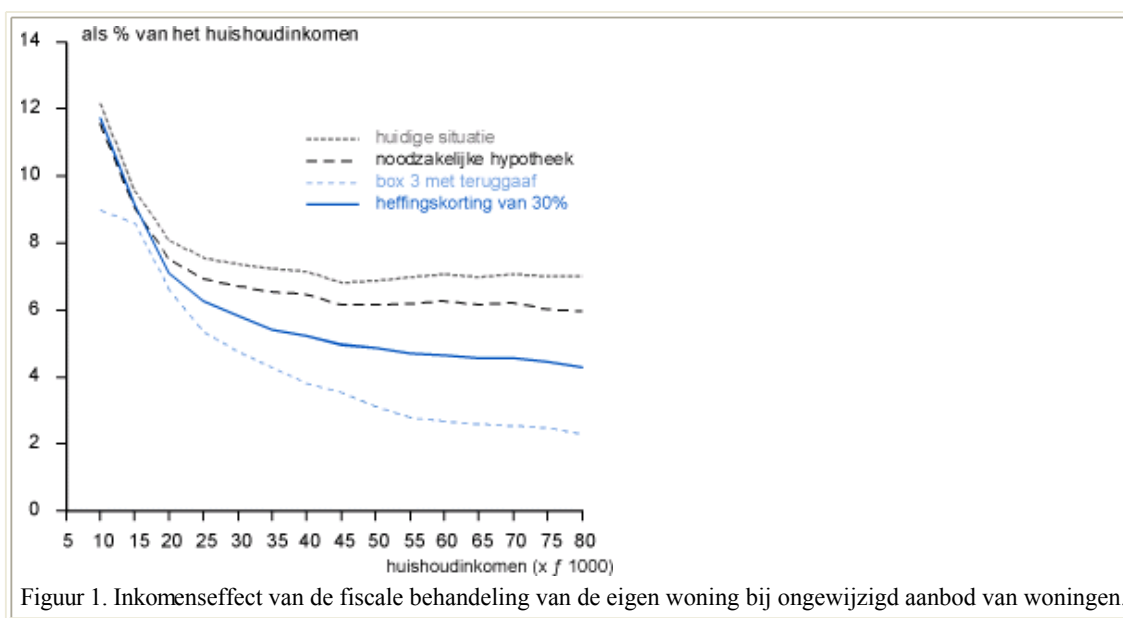
### De varianten

De door het cpb berekende varianten zijn de volgende:

- » Variant 1. Hypotheekschuld verrekenen met het vermogen uit box 3 ('noodzakelijke hypotheek'). Deze variant is eerder naar voren gebracht door Groen Links. In deze variant wordt het hypotheekbedrag eerst verrekend met het belastbare vermogen van de woningbezitter, waarover de rendementsheffing moet worden betaald in box 3. Alleen de hypotheekrente over het saldo komt in aanmerking voor afrek conform de huidige regels. Stel bijvoorbeeld dat iemand 100.000 euro aan vermogen heeft en 500.000 euro aan hypotheek, dan kan alleen over 400.000 euro rente worden afgetrokken. Deze variant voorkomt dat de gunstige regeling van de rente-afrek ook wordt toegepast op hypotheekschuld die niet noodzakelijk is voor het woningbezit.
- » Variant 2. Separate forfaitaire behandeling eigen woning ('box 3 met teruggaaf'). In deze variant worden de woning - gewaardeerd op de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) - en de hypotheekschuld overgeheveld naar box 3. Daarnaast wordt op de woning een vrijstelling in mindering gebracht die 280.000 of 400.000 euro bedraagt, afhankelijk van de gezinssituatie. Uitgaande van een vrijstelling van 280.000 euro wordt dus bij personen met een woning van 500.000 euro en een hypotheek van 100.000 euro 1,2 procent van 120.000 euro in mindering gebracht op de belastingen. Onder normale omstandigheden wordt in deze variant het voordeel van hypotheek-financiering aanzienlijk verkleind. De wijze van financiering van de woning (hypotheek of eigen middelen) heeft geen invloed meer op de belastingaanslag, omdat op al het financieel vermogen en alle schuldttitels een zelfde tarief wordt toegepast.
- » Variant 3. Omzetting van de eigenwoningregeling in een heffingskorting van dertig procent. Hierbij worden de hypotheekrenteafrek en het eigen-woningforfait omgezet in een heffingskorting van dertig procent. Dus bij een hypotheekrente van tienduizend euro en een eigenwoningforfait van vierduizend euro bedraagt de belastingafrek dertig procent van zesduizend euro. Een eventueel positief saldo wordt op nihil gezet. De hypotheekrente-afrek vindt dus tegen een vast tarief plaats.

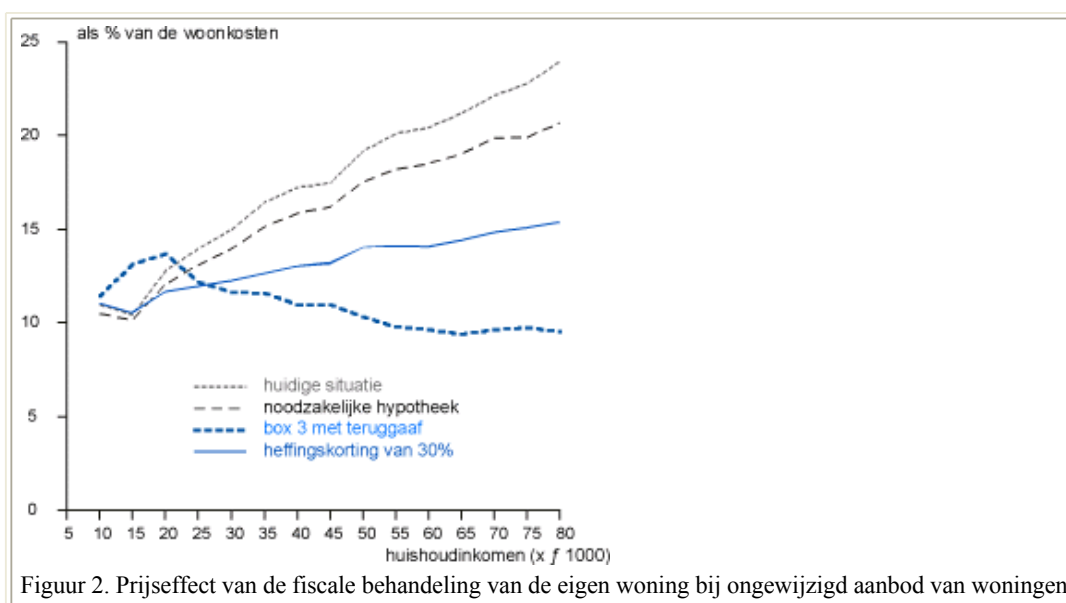
### Inkomensverdeling

De mate van inkomensondersteuning van lage inkomens is het criterium waaraan de subsidie in het algemeen wordt getoetst. Als dit criterium wordt gehanteerd dan blijkt dat in de huidige situatie met name lage inkomens te worden ondersteund. Zoals uit grafiek 1 blijkt, worden bij alle varianten hoge inkomens nog minder gesubsidieerd dan lage inkomens in vergelijking tot de huidige situatie. In de huidige situatie is dit verschil ongeveer vier procent (circa elf procent bij lage en zeven procent bij hoge inkomens). In de 'box 3 met teruggaaf'-variant neemt dit verschil toe tot zes procent, aangezien de subsidie aan hogere inkomens wordt verminderd. [figuur 1](#).



## Woonkosten

Een andere manier waarop wij de effecten van de subsidie hebben beoordeeld, is door de mate van reductie van de woonkosten als criterium te nemen. [figuur 2](#) geeft de hoogte van de subsidie als percentage van de woonkosten voor de verschillende inkomenscategorieën <sup>2</sup>.



Uit [figuur 2](#) figuur 2 blijkt dat in de huidige situatie de woonkosten bij hoge inkomens meer worden gesubsidieerd dan bij lage inkomens. Dit percentage loopt op van elf procent bij lage inkomens tot 24 procent bij huishoudens met een inkomen van 80.000 euro. Deze stijging komt door de progressie in de belastingtarieven die zijn weerslag heeft op de subsidie via de hypotheekrente-af trek. De 'noodzakelijke hypotheek'-variant geeft nauwelijks een ander beeld dan het huidige nieuwe belastingstelsel 2001.

De variant met een heffingskorting van dertig procent leidt ondanks een vast tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken, opmerkelijk genoeg nog altijd tot een sterkere reductie van de woonkosten voor de hoge dan voor de lage inkomensgroepen. Dit komt vooral omdat hoge inkomens een groter deel van de woning hypotheecair hebben gefinancierd.

De 'box 3 met teruggaaf'-variant geeft de sterkste vermindering van subsidie aan hoge inkomens en leidt zelfs tot een daling van de subsidie bij een stijgend inkomen. Dit komt overeen met het beleid dat vooral lage inkomens probeert te prikkelen een woning te kopen. Deze variant is zelfs iets gunstiger voor lage inkomens dan voor hoge inkomens. Daarnaast leidt deze variant ook tot een relatief laag percentage aan subsidie en hierdoor tot een geringe prijsdistortie.

Deze varianten leiden tot een prijsdaling van koopwoningen. Enerzijds kan dit leiden tot grotere toegankelijkheid van de koopsector voor starters, anderzijds leiden zij echter tot vermogensverlies bij woningbezitters. De varianten zullen met name bij woningen in het duurdere woningsegment een sterke prijsdaling laten zien. Bij ongewijzigd aanbod van woningen zal de waarde van de woning dalen bij de 'noodzakelijke hypotheek'-variant met circa vier procent, bij de 'box 3 met teruggaaf'-variant met circa tien procent en bij de 'heffingskorting van dertig procent'-variant met circa zeven procent <sup>3</sup>.

## Conclusie

Eén van de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid is het ondersteunen van lage inkomens, zodat zij meer toegang hebben tot de koopsector. Als echter wordt gekeken naar de prijseffecten in de huidige situatie, dan blijken de woonkosten relatief meer te worden gereduceerd bij hogere inkomens dan bij lagere inkomens. Bij een onderlinge vergelijking van de hier besproken varianten komt naar voren dat alle varianten ten opzichte van de huidige situatie enerzijds leiden tot een evenwichtiger verdeling van de prijsprikkels over de inkomenscategorieën en anderzijds geven zij ook een inkomensherverdeling ten gunste van de lagere inkomens. In de 'box 3 met teruggaaf'-variant zijn de effecten het sterkst. Daarnaast leiden de varianten tot een daling van de huizenprijzen. Dit zorgt voor een afweging tussen de belangen van de huidige woningbezitters en die van starters in de koopsector. Immers, een verlaging van de subsidies zorgt voor een daling van de huizenprijzen, wat ten voordele is van starters, maar ten nadele is van huidige woningbezitters

---

**1** Zie ook H.J.M. ter Rele en E.L.T. van Steen, *Housing subsidisation in the Netherlands: measuring its distortionary and distributional effects*, CPB discussion paper 2, Den Haag, 2001.

**2** Zie ook Fiscale Verkenningen, bijlage 2 van het Deelrapport Grondslagverbreding.

**3** Dit betreft berekeningen zonder gedragseffecten.