



Rente-af trek en dynamiek op de woningmarkt

Auteur(s):

Reitsma, A.M.

Verschenen in:

ESB, 84e jaargang, nr. 4204, pagina 361, 14 mei 1999

Rubriek:

Van de redactie

Trefwoord(en):

woningmarkt, belastingen

Het debat over de aftrek van de hypotheekrente is heropend. Na de wijzigingen in de aftrek die door Paars II zijn voorgesteld (maximale aftrek in de bovenste schijf van 60 naar 52% en in de tweede schijf van 50% naar 42%) heeft GroenLinks vorige week voorgesteld de aftrek geheel af te schaffen en hem te vervangen door een hypotheekrente-subsidie die onafhankelijk van het inkomen 30% bedraagt. Daarnaast stelt de partij voor om in plaats van het huurwaardeforfait, vanaf een bepaalde vrijstellingsgrens (f 280.000 voor een alleenstaande en f 400.000 voor gehuwden en samenwonenden) een vermogensbelasting te heffen van 1,2%. Het voorstel is er vooral op gericht de oneerlijkheid van het belastingstelsel terug te dringen: daarin loopt de aftrek immers op met het inkomen en op die wijze trekken degenen die het hoogste belastingtarief betalen een onevenredig groot deel van de nationale aftrekpost naar zich toe¹. Dat verschil wordt door het huurwaardeforfait bij lange na niet opgeheven. Het huidige stelsel wordt bovendien gezien als een zeer kostbare, maar weinig effectieve manier om het eigen-woning bezit te bevorderen (de hypotheekrente-aftrek doet namelijk over de hele linie de financieringskosten dalen en schept daardoor ruimte voor een verhoging van de woningprijzen). Het voorstel van GroenLinks maakt het stelsel er simpeler op en levert bovendien een besparing van zo'n twee miljard voor de schatkist. Die zouden volgens het voorstel kunnen worden teruggesluisd door een verlaging van de eerste schijf van de inkomstenbelasting, en daarmee de huurders ten goede komen.

Wie zich kan vinden in een progressief belastingstelsel, moet het met GroenLinks eens zijn dat het huidige systeem van rente-aftrek detoneert. Het voorstel van de partij verdient serieuze overweging. Een omissie van het voorstel is evenwel dat het geen aandacht besteedt aan de effecten die een verandering van de hypotheekrente-aftrek heeft op de woningmarkt. Deze zouden de positie van aspirant-kopers in lagere inkomensgroepen alsook die van huurders, nadelig kunnen beïnvloeden.

Wat is er aan de hand? Door de verandering die de combinatie van vervallen huurwaardeforfait en verlaagde rente-aftrek teweeg brengt, zullen de financieringskosten van een huis voor lagere inkomens licht afnemen, voor hogere inkomens echter fors toenemen. Een grove berekening van de effecten over dertig jaar (de aflossingsduur), gebaseerd op de rekenvoorbeelden van Groen Links zelf (deze betreffen alleen het eerste jaar) levert voor iemand in de eerste schijf, met een hypotheek van f 100.000 en een woning van f 150.000, een daling van de kosten op met f 5.625. Voor een alleenverdiener in de derde schijf met een hypotheek van f 500.000 en een woning van acht ton, is er een nadelig verschil van grofweg f 76.500². Ten opzichte van de voorstellen van Paars II vormt het voorstel van Groen Links een verslechtering voor deze groep met f 58.200. Bij financiering via de momenteel populaire spaarhypotheken zou het voordeel voor lage inkomens grofweg verdubbelen tot f 11.250 maar zou het nadeel op de hypotheek van vijf ton eveneens verdubbelen tot f 153.000. Merk op dat de nadelen nog groter zijn (en het voordeel voor lagere inkomens kleiner) als minder 'eigen geld' wordt meegenomen en het verschil tussen geleend bedrag en waarde dienovereenkomstig kleiner is.

De verschillen zijn in overeenstemming met de wens om de 'subsidiëring' van duurdere huizen af te remmen. Maar wat brengt dit alles aan verschuivingen mee binnen de woningmarkt? De kostenstijging in hogere segmenten van de woningmarkt, in combinatie met de geringe kostenstijging of de daling daarvan in de midden- en lagere segmenten, zou kunnen leiden tot een clustering van vragers in het lage- en middensegment. De vraag naar woningen van meer dan vijf ton zal immers verschuiven naar woningen met een lagere prijs terwijl de vraag aan de onderkant nauwelijks hoeft te dalen. Hierdoor komt de doorstroming uit het middensegment in gevaar en kunnen de prijzen in dat en in het lagere segment stijgen. Zo'n stijging bevordert het eigen huizenbezit onder lagere inkomens niet. Dat geldt eens te meer naarmate deze kopers minder 'eigen geld' meenemen.

Het is duidelijk dat de grootte van de zojuist beschreven effecten afhankelijk is van de vraagelasticiteit en de aantallen (ontmoedigde) aspirant kopers en -doorschuivers in de diverse segmenten. Een waterdichte raming van het uiteindelijke effect is dan ook niet te geven. Wie echter niet voor verrassingen wil komen te staan, doet er goed aan de effecten terdege door te rekenen. De zojuist voorgespiegelde uitkomst is immers naar alle waarschijnlijkheid namelijk niet door Groen Links beoogd. Evenmin lijkt dat het geval voor het effect op de huren. Als de stap van huur naar koop namelijk onaantrekkelijker wordt, kunnen de huren stijgen. De voorgestelde 'teruggave' van de aftrekpost door verlaging van het tarief in de eerste schijf zal de huurders dan niet veel helpen.

Maar uiteraard is ook het aanbod van belang. Op termijn kan het groeiend aantal Vinex-woningen met een prijs in het middensegment, GroenLinks wellicht redding brengen. En andersom natuurlijk

¹ Bij de oude tarieven zou de drie procent die het hoogste tarief betaalt, twintig procent incasseren van de nationale aftrekpost, aldus F.

van der Ploeg, aangehaald in *Nederlandhypotheekrenteland*, <http://www.groenlinks.nl/>

2 Het door GroenLinks berekende verschil voor het eerste jaar, tussen het huidige systeem en het eigen voorstel, is hier vermenigvuldigd met dertig en gedeeld door twee om de lineaire aflossing te benaderen. Bij een spaarhypotheek blijft men dertig jaar het maximale rente - bedrag aftrekken.

Copyright © 1999 - 2003 Economisch Statistische Berichten (www.economie.nl)