

Subsidie eigen woning

De hypotheekrenteaftrek (HRA) heeft via de banken geleid tot de creatie van enorme hoeveelheden speculatief geld. Een contract- en aflossings-onafhankelijke Subsidie Eigen Woning stimuleert koopgedrag van starters en voorkomt stagnatie op de woningmarkt.

Zoals bekend, combineert de spaarhypotheek twee elementen: de aflossingsvrije lening en een spaarverzekering. Voor beide betaalt men maandelijks een vast bedrag aan rente en een vast spaarbedrag plus premie om het overlijdensrisico af te dekken. Aan het einde van de looptijd wordt met het spaarbedrag de gehele lening afgelost. De annuïteitenhypotheek lijkt bijna vergeten. Maandelijks wordt er een vast bedrag betaald waarin rente, overlijdensverzekering en aflossing zijn gecombineerd. Met de tijd neemt het rente- en verzekeringsdeel af, terwijl het aflossingsdeel toeneemt. Met de aflossing loopt dus ook de aftrekbare rente terug.

De website nl.wikipedia.org/wiki/spaarhypotheek geeft een vergelijking van de kosten van een lening van 100.000 euro over dertig jaar. De bank heeft over de gehele looptijd 10.000 euro voordeel bij de spaarhypotheek en de leningnemer, geholpen door de HRA, 19.000 euro. Voor een lening van 500.000 euro kan het profijt voor de leningnemer oplopen tot 110.000 euro. De wederzijdse voordelen werken. Nationaal staat tegenover de ongeveer 600 miljard aan hypothecaire schulden, ongeveer 200 miljard aan hypothecaire spaargelden. Voor de banken zijn de hypothecaire spaargelden interessant, omdat zij gedeponeerde gelden vele malen opnieuw uitlenen. Dat dit mis kan gaan, is wel tijdens de crisis gebleken. Alle factoren die geleid hebben tot de huidige financiële crisis, zijn nog steeds actueel. Vanuit dit gezichtspunt is de annuïteitenhypotheek te prefereren boven aflossingsvrije hypotheek.

Het denken over de HRA

Aanvankelijk gold de HRA alleen voor hypotheek met een annuïtaire of lineaire aflossing over maximaal dertig jaar. De aflossingsvrije hypotheek is pas in het begin van de jaren zeventig uitgevonden. De regeling heeft meerdere hervormingen van het systeem van inkomstenbelasting overleefd (De Kam, 2006).

Diverse studies laten zien dat de HRA de verkoopprijzen van huizen dusdanig opdrijft dat van de fiscale voordelen weinig meer overblijft. Volledig afschaffen van de HRA zal een neerwaartse prijsschok veroorzaken die door het CBS geschat wordt op tien tot vijftien procent. Het inkomenseffect daarvan zal echter worden afgezwakt doordat men zal kiezen voor de goedkopere annuïtaire hypotheek (Neuteboom en Drummond, 2010). De algemene teneur is dan ook: de HRA afschaffen, maar wel geleidelijk en, om de nadelige inkomenseffecten binnen de perken te houden, onder

gelijktijdige verlaging van de tarieven voor de inkomstenbelasting (Eichholtz, 2010; Neuteboom, 2008). Dat is ook de route die de OESO voor Nederland aanbeveelt. Een suggestie daarvoor is om de hypotheekrente aftrekbaar te maken alsof de hypotheekschuld volgens een annuïtair schema wordt afgelost.

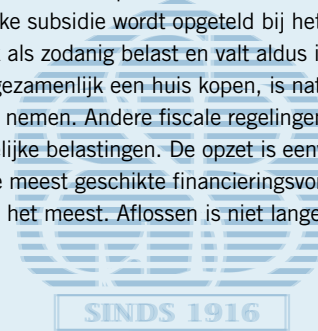
Verschillende standpunten over de HRA zijn in een bredere context door verschillende auteurs geformuleerd in het rapport Studiecommissie Belastingstelsel (2010). Zo blijft voor Jacobs (2010) de HRA aftrekbaar, maar wordt het WOZ-tarief verhoogd tot 5,7 procent. Bij hem en ook bij de andere auteurs van het rapport van de studiecommissie blijft de riskante relatie met de financiële markt geheel buiten beeld. De meeste auteurs in dit rapport vinden dat het eigen huis fiscaal in box 3 thuishoort, omdat daarmee het voordeel verdwijnt om gelijktijdig de hypothecaire schuld te handhaven én weinig belast te sparen. Zo stellen Rijkers en Vijfeijken (2010) in het rapport dat de HRA, de WOZ-belasting en de overdrachtsbelasting misplaatst zijn. Zij vinden de verschillende boxen voor inkomstenbelasting kunstmatig en pleiten voor een aparte fiscale behandeling van het eigen huis. Het laatste standpunt vond op een andere manier steun bij het CPB, met het voorstel om speciaal voor het eigen huis een box 4 in te voeren (Van Ewijk *et al.*, 2006).

Subsidie eigen woning

Op zich is subsidie op het eigen huis niet te rechtvaardigen. Maar de overheid drijft de prijzen op door kostbare en langdurige procedures te eisen. Een vorm van subsidie is dus terecht. De huidige HRA is weinig gericht en leidt via de banken tot de creatie van speculatief geld. Daarom kan men de subsidiëring beter ontkoppelen van het financiële contract en zich nadrukkelijk richten op instappers. De regeling krijgt dan het karakter van een tijdelijke subsidie en kan dan als volgt vormgegeven worden.

Er wordt een subsidie toegekend van bijvoorbeeld twee procent van de waarde van het huis, met een subsidieplafond van bijvoorbeeld 15.000 euro. De feitelijke jaarlijkse subsidie is een percentage van dit subsidieplafond dat gekoppeld is aan de leeftijd van de leningnemer. Tot aan de leeftijd van dertig jaar is de subsidie honderd procent van dit subsidieplafond, waarna dit percentage over een termijn van dertig jaar en volgens een vast schema jaarlijks progressief afloopt tot nul.

De feitelijke subsidie wordt opgeteld bij het belastbare inkomen, wordt ook als zodanig belast en valt aldus in box 1. Voor twee partners die gezamenlijk een huis kopen, is natuurlijk de gemiddelde leeftijd te nemen. Andere fiscale regelingen verdwijnen, behalve de gemeentelijke belastingen. De opzet is eenvoudig en laat iedereen vrij om de meest geschikte financieringsvorm te kiezen. Starters profiteren het meest. Aflossen is niet langer fiscaal nadelig.





Van overdrachtsbelasting naar belasting op overwinst

De overdrachtsbelasting verlamt de huizenmarkt en weerhoudt mensen te verhuizen naar een andere woning, ook als gewijzigde leefomstandigheden daartoe aanleiding geven. Dit geeft een verlies aan welvaart. Toch worden bij de overdracht van huizen dikwijls winsten gemaakt die uit gaan boven de algemene inflatie. Volgens Crossen (2010), Jacobs (2010), en Rijkers en Van Vijfeijken (2010) zijn dergelijke overwinsten op te vatten als inkomen en ook als zodanig te belasten, ware het niet dat zij dit te gecompliceerd achten. Naar analogie van de regelingen die elders in Europa gelden, zou dat echter wel als volgt kunnen.

De fiscus houdt voor ieder huis een verkoopwaarde aan. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd door de lopende waarde te verhogen met 0,5 procent als woningverbetering en nog eens met 2 procent als vaste rekenaflatie. Als de eigenaar kan aantonen dat meer dan 0,5 procent is besteed aan woningverbetering, dan wordt dit bedrag als zodanig toegevoegd. Bij verkoop wordt de verkoopoverwinst bepaald als de prijs van verkoop minus de lopende verkoopwaarde; is deze overwinst negatief, dan wordt zij op nul gesteld. Als nieuwe verkoopwaarde geldt de gerealiseerde verkoopprijs, of de lopende verkoopwaarde voor het geval dat deze laatste hoger is. Wanneer een huis voor het eerst op de markt komt wordt in eerste instantie de verkoopwaarde gelijkgesteld aan de WOZ-waarde. Dat kan als algemene maatregel ook gebeuren bij de overgang naar het systeem van overwinstbelasting.

De overwinst zou dan vallen onder de inkomstenbelasting. Deze regeling zorgt ervoor dat de fiscus een aanzienlijk deel van de overmatige stijging van het prijsniveau van de huizenmarkt ophaalt. Dit zal sterk remmend werken op de prijsopdrijving. Uiteraard vervalt de overdrachtsbelasting, en de WOZ-belasting past evenmin in dit plaatje. Overigens kunnen de gemeentelijke belastingen die voortkomen uit andere doelstellingen behouden blijven.

De politieke acceptatie

Afschaffen van de HRA zonder meer geeft maatschappelijk onaanvaardbare negatieve inkomenseffecten. Deze zijn af te zwakken door de WOZ-belasting af te schaffen zonder afschaffing van de gemeentelijke belastingen, en door de tarieven van de inkomstenbelasting te verlagen. Daarnaast kunnen hypothecaire leners geleidelijk het verlies aan inkomen beperken door over te stappen op goedkopere annuïtaire leningen. Het is duidelijk dat met de invoering van een subsidie eigen woning een veel betere afstemming mogelijk is. Men mag verwachten dat een uitgekende samenhangende tariefstelling op een grotere maatschappelijke acceptatie kan rekenen dan het geval is bij de huidige voorstellen.

De argumenten om de HRA en de overdrachtsbelasting in hun huidige vorm af te schaffen zijn overtuigend. De HRA gecombi-

neerd met de heffing van overdrachtsbelasting drijft de huizenprijs op en verlamt de huizenmarkt. De HRA als subsidieregeling om de koop van het eigen huis te bevorderen, is weinig gericht en ineffectief en heeft geleid tot een enorme creatie van geld. Voor wat betreft de bezitsvorming werkt de HRA in feite averechts. Het bezit is immers vooral verankerd in de hypothecaire spaargelden en juist deze genereren door de speculatieve geldcreatie ernstige risico's. Dat is de belangrijkste, maar verborgen oorzaak van de onzekerheid op de huizenmarkt.

Toch is het kabinet tegen het beperken van de HRA. Het zou de huizenmarkt verslechteren en tot onaanvaardbare negatieve inkomenseffecten leiden. Het eerste argument is kortzichtig: onderzoek laat zien dat de huizenmarkt op termijn zal verbeteren. Het tweede argument is terecht omdat de oppositie er nauwelijks rekening mee houdt. Dat is bovendien politiek ineffectief. Een manier om de impasse te doorbreken is om op basis van fiscaal-economische argumenten overeenstemming te bereiken over de architectuur. De hier gepresenteerde voorstellen zijn bedoeld om de discussie vanuit een ander gezichtspunt te openen. De nadere invulling over de hoogte van de maximale renteaftrek en de compenserende verlichting van belastingen geeft de politiek ruimte genoeg om zich te profileren. De berekening suggereert dat politiek gezien, niemand bij de invoering hoeft te verliezen.

LITERATUUR

Brounen, D. en P. Neuteboom (2008) *De effectiviteit van hypotheekrenteaftrek*. ESB, 93(4529), 120-121.

Crossen, S. (2010) *Enkele gedachten over de toekomst van het Nederlandse belastingstelsel*. In: Studiecommissie Belastingstelsel (2010) *Continuïteit en vernieuwing: een visie op het belastingstelsel*. Den Haag: Ministerie van Financiën, 155-164.

Eichholtz, P. (2010) *Hypotheekrenteaftrek geleidelijk afschaffen*. ESB, 95(4586), 334.

Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij (2006) *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. CPB bijzondere publicatie, 62.

Jacobs (2010) *Een economische analyse van een optimaal belastingstelsel voor Nederland*. In: Studiecommissie Belastingstelsel (2010) *Continuïteit en vernieuwing: een visie op het belastingstelsel*. Den Haag: Ministerie van Financiën, 175-212.

Kam, C.A. de (2006) *Polderlasten; belastingstelsel in beweging, 1975-2040*. Deventer: Kluwer.

Neuteboom, P. (2008) *Optimale hypotheekkeuze*. ESB, 93(4526), 11-13.

Neuteboom, P. en C. Drummond (2010) *Pijnloos bezuinigen op de hypotheekrenteaftrek*. ESB, 93(4526), 122-125.

Rijkers, A.C. en I.J.F.A. van Vijfeijken (2010) *Fiscaliteit en vermogensvorming in een inkomensbelasting*. In: Studiecommissie Belastingstelsel (2010) *Continuïteit en vernieuwing: een visie op het belastingstelsel*. Den Haag: Ministerie van Financiën, 251-260.

Stadiecommissie Belastingstelsel (2010) *Continuïteit en vernieuwing: een visie op het belastingstelsel*. Den Haag: Ministerie van Financiën.

JOOP EVERS

Emeritus hoogleraar aan de Technische Universiteit Delft

De rubriek *uitbijter* biedt een podium voor niet alledaagse voorstellen tot verandering van de status quo. De stukken kunnen afwijkende ideeën bevatten, die dienen als voer voor discussie. De rubriek is bedoeld om op een andere manier na te denken over bestaande economische vraagstukken. De redactie nodigt de lezers uit om te reageren op de wenselijkheid en of haalbaarheid van deze ideeën.

SINDS 1916