



Huiselijk leed

Auteur(s):

Ruyter van Steveninck, M.A. de

Verschenen in:

ESB, 83e jaargang, nr. 4177, pagina 869, 20 november 1998

Rubriek:

Van de redactie

Trefwoord(en):

belastingen, w oningmarkt

Stel dat de Willem Vermeend zou voorstellen om van alle Nederlandse ingezetenen die niet in het bezit zijn van een motorboot een jaarlijkse belasting te heffen, en die weer door te betalen aan hen die wel een boot bezitten. Hij zou waarschijnlijk voor gek worden verklaard.

Toch bestaat er een dergelijk systeem in Nederland: de 'hypotheekrente-af trek'. Vervang in bovengenoemd voorbeeld botenbezitters door huizenbezitters, en niet-botenbezitters door huurders. Via de hypotheekrente-af trek betalen huurders elk jaar een fors vermogen aan huizenbezitters. Het enige verschil is dat deze subsidie niet direct is, maar indirect. Overmakingen vinden plaats via de overheidsbegroting: huizenbezitters hoeven (veel) minder belasting te betalen dan huurders.

Bij een dergelijke ingrijpende inkomensherverdeling, waar jaarlijks miljarden guldens mee gemoeid zijn, zou je sterke economische argumenten verwachten. Maar dat valt tegen: noch uit overwegingen van efficiëntie, noch uit motieven van rechtvaardigheid zijn er goede redenen voor het huidige stelsel. Om met het laatste te beginnen: huizenbezitters zijn gemiddeld veel rijker dan huurders. De inkomensherverdeling loopt dus in extreme mate van arm naar rijk.

Maar ook het efficiëntie-argument is verre van overtuigend. Twee motieven worden hierbij vaak genoemd. Ten eerste wil de Tweede Kamer het eigen-huizenbezit bevorderen. Kennelijk is er sprake van positieve externe effecten. Eigenaren van het huis waarin ze wonen zullen inderdaad hun huis beter onderhouden dan (ver)huurders. Maar degenen die profiteren van dit betere onderhoud zijn vooral degenen die in het huis wonen, of dit nu eigenaren of huurders zijn. Alleen bij huizen in oude wijken van de grote steden is het mogelijk dat anderen ook profiteren: beter onderhoud vermindert de kans op verpaupering van de buurt. Huizen in dergelijke buurten vormen echter maar een klein deel van het totale huizenbestand.

Een tweede argument is dat het kopen van een huis eerder een bedrijfsmatige dan een consumptieve aanschaf zou zijn. Investeren in een huis moet dan fiscaal gelijk worden gesteld aan andere vormen van investeren. Hierdoor mogen huiseigenaren de financieringslasten van hun inkomen aftrekken, maar moeten zij een huurwaardeforfait hierbij optellen. Over dit onderwerp is vorig jaar in *ESB* een debat gevoerd tussen Flip de Kam en Arnoud Boot¹. Centraal stond de vraag of een huis een investerings- of consumptiegoed is. Volgens De Kam was het eerste het geval, volgens Boot het laatste.

De wetgever is het duidelijk meer met De Kam eens. Net als alle duurzame consumptiegoederen kan het kopen van een huis als investering worden beschouwd. Het kost veel geld bij aanschaf, en levert daarna elke maand geld op in de vorm van besparingen in huur. Maar dit roept de vraag op waarom dit wel geldt voor huizen, en niet voor de meeste andere duurzame consumptiegoederen, zoals wasmachines, ovens, en motorboten. Immers, een wasmachine (c.q. oven, motorboot) kost veel geld bij aanschaf, maar spaart daarna kosten voor de wasserette (c.q. restaurant, botenverhuurbedrijf) uit.

Een tweede bezwaar tegen de huidige regeling is, zoals Boot ook opmerkt, dat het de belastingwetgeving nodeloos ingewikkeld maakt. Hierdoor kan enerzijds een groot deel van de Nederlanders zijn of haar eigen belastingbiljet niet meer zelfstandig invullen. Anderzijds wordt een groot deel van de maatschappelijke middelen ondoelmatig besteed, in de vorm van uitgaven aan opleiding en diensten van fiscaal juristen, belastingadviseurs en andere bedrijfstakingen die de nationale welvaart niet vergroten maar alleen maar herverdelen, en vaak zelfs verlagen. Het gaat hier om slimme en hoog opgeleide personen, die hun energie en intellect anders hadden kunnen aanwenden om bijvoorbeeld bruggen te bouwen, medicijnen uit te vinden, of kunsten en wetenschappen te doen bloeien. In plaats hiervan verwordt Nederland nu in een hoog tempo tot een 'rent-seeking society'.

Een klein, maar potentieel belangrijk, nadeel van het huidige systeem is bovendien de mogelijke destabiliserende werking op de economie. Meer eigen-huizenbezit leidt tot meer mogelijkheden tot consumptief krediet op basis van hypotheek, waardoor een 'luchtbeconomie' kan ontstaan. De onroerend goedmarkt is echter notoir volatiel, en ineenstorting ervan kan dan een bijdrage leveren aan het doorprikken van de luchtbel, en uiteindelijk tot een recessie. Zie voor een voorbeeld Japan, waarvan het totale grondgebied begin jaren negentig anderhalf keer zoveel waard was als dat van de Verenigde Staten.

Per saldo bestaat er dus, op economische gronden, geen goede rechtvaardiging voor het systeem van hypotheekrente-af trek, dat daarom het beste zou kunnen worden afgeschaft. Dat leidt tot minder rent-seeking gedrag, en als gevolg daarvan een doelmatiger aanwending van nationale middelen, een lager overheidstekort, en een gelijkmatiger inkomensverdeling. Een betere gelegenheid om meer rechtvaardigheid met meer efficiëntie te combineren zal zich niet snel voordoen

1 C.A. de Kam, [De logica van de hypotheekrente-aftrek](#), *ESB*, 29 januari 1997, blz. 94-95; A.W.A. Boot, [Heilige huisjes 2](#), *ESB*, 12 februari 1997, blz. 129-130; C.A. de Kam, [Liever reparatiewetgeving](#), *ESB*, 12 februari 1997, blz. 130-131.

Copyright © 1998 - 2003 Economisch Statistische Berichten (www.economie.nl)