



## De fiscus en het eigen huis

**Auteur(s):**

Goederen, A.C. de

*Publicist te Boskoop. Een uitgebreide versie van dit artikel is op verzoek bij de auteur verkrijgbaar.***Verschenen in:**

ESB, 84e jaargang, nr. 4205, pagina 390, 21 mei 1999

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

woningmarkt, vastgoed

*De hypotheekrente-af trek staat weer ter discussie. Terecht. Het 'belastingplan voor de 21ste eeuw' biedt aanknopingspunten voor een betere fiscale behandeling van de eigen woning.*

De fiscale behandeling van het eigen huis lijkt een onoplosbaar twistpunt. Zo bepleit de fiscalist Stevens verhoging van het huurwaardeforfait "voor meer beleidsmatig evenwicht" in de behandeling van eigenaar-bewoners en huurders, maar de hypotheekrente-af trek acht hij "geen weeffout" <sup>1</sup>. Volgens Palm, die eerder een boek over dit onderwerp schreef, berust het huurwaardeforfait echter op fiscale drogredeneringen en moet het worden afgeschaft, maar maximering van de som waarover de rente aftrekbaar is tot bijvoorbeeld f 350.000 heeft zijn zegen <sup>2</sup>. Anderen zijn radicaler. Zo wil Boot volledige afschaffing van hypotheekrente-af trek en huurwaardeforfait maar bepleit De Kam het huurwaardeforfait minstens te verdubbelen, zonder te morrelen aan de hypotheekrente-af trek <sup>3</sup>. Politiek is de hypotheekrente-af trek inmiddels taboe en het huurwaardeforfait-tarief een duurzaam strijdpunt.

Wat zijn, los van belangen en emoties, de hoofdzaken? Bij afschaffing van het huurwaardeforfait derft de schatkist in 2001 ruw geschat f 5,5 mrd.; beperking van de af trek tot de rente over maximaal f 350.000 zou slechts een half miljard opleveren. Palm acht eigenaar-bewoners dus 'overbelast'. Maar zowel Stevens als Boot en De Kam achten hen 'onderbelast', want verdubbeling van het huurwaardeforfait zou hen jaarlijks f 5,5 mrd. kosten en afschaffing van hypotheekrente-af trek en huurwaardeforfait zelfs f 7 mrd <sup>4</sup>.

Wie heeft er gelijk? Het gaat om drie vragen: wordt de eigenaar-bewoner onder- of overbelast, is hypotheekrente-af trek gerechtvaardigd en is het huurwaardeforfait een passend middel voor belastingtoerekening?

### Wat is voordeliger?

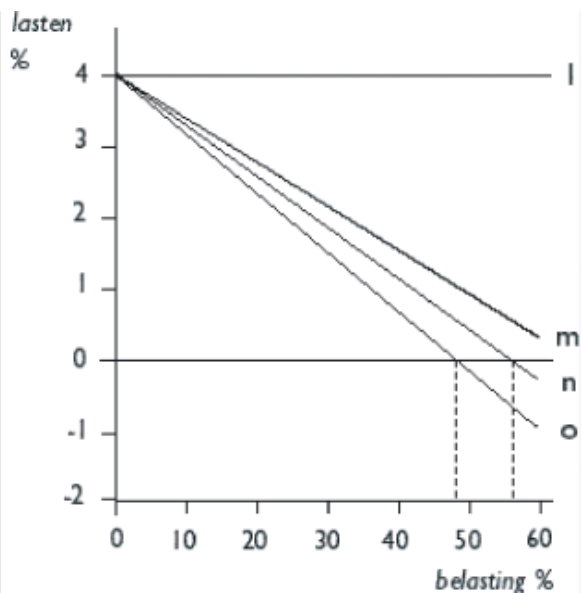
Verschillende jaarlasten voor huurders en eigenaar-bewoners worden vaak vereenzelvigd met verschillen in woonkosten. Zo bekeken wonen beginnende huurders voordeliger dan dito eigenaar-bewoners met hoge hypotheeklasten. Bij zijn voorstel tot forfait-verdubbeling toont De Kam ook deze kijk: "Kopen is dan niet - zoals nu het geval is - al na vijf tot tien jaar, maar eerst na tien tot vijftien jaar voordeliger dan huren." Wel voegt hij hieraan toe: "Met de te verwachten vermogenswinst is dan nog niet eens rekening gehouden."

Maar deze vermogenswinst, het verschil tussen waarde en aankoopsom, is nu juist het belangrijkste verschil tussen kopers en huurders. Zij vereist dus kwantificering. Hiertoe diene een praktijkvoorbeeld van eind 1969 opgeleverde eengezins koopwoningen. De WOZ-waarde van 1995 bedraagt (na hertaxatie) 4,2 maal de stichtingskosten, een waardestijging van gemiddeld 5,9% per jaar. De gemiddelde hypotheekrentevoet bedroeg 8,4%.

Bij huurders zit in de woning geen eigen vermogen. Een goede vergelijking vereist dus dat ook bij eigenaar-bewoners in de woning geen eigen vermogen zit of ontstaat. We veronderstellen daartoe: starten met 100% hypotheek en jaarlijkse waardestijging à 5,9% die telkens werd 'verzilverd' door bijlenen. De jaarlasten zijn dan gelijk aan de zuivere woonkosten: het verschil tussen rente en waardestijging (2,5% van de waarde) plus de overige eigenaarskosten (minder dan 1,5% van de waarde). Zij bedroegen dus hooguit 4% van de waarde <sup>5</sup>. Bij vergelijkbare huurwoningen bedroeg de jaarhuur echter ongeveer 5,6% van de waarde <sup>6</sup>. Deze eigenaar-bewoners waren dus, zonder hypotheekrente-af trek en huurwaardeforfait, gemiddeld meer dan 30% voordeliger uit.

### De fiscus

De hypotheekrente-af trek maakte het wonen voor deze eigenaar-bewoners nog veel voordeliger. Zij woonden gratis als voor hun rente-af trek een tarief inkomstenbelasting en volksverzekeringen van 48% gold (zie [figuur 1](#)). De zuivere woonkosten werden dan juist gecompenseerd door de belastingteruggaaf. Bij een tarief boven 48% ontving men zelfs geld toe! De hypotheekrente-af trek blijkt een onnodige belastingsubsidie die eigenaar-bewoners sterk bevoordeelt en dient te worden afgeschaft. Het huurwaardeforfait van 1,25% corrigeert nauwelijks. [figuur 1](#) toont dat het gratis wonen hierdoor slechts verschoof naar een tarief van 56%.



Figuur 1. Zuivere jaarlijkse woonkosten als percentage van de waarde van de woning, bijleenoptie (bij 8,4% rente plus 1,5% onderhoudskosten min 5,9% waardevermindering). Liggende lijn (l): rente-afrek noch forfait. Dalende lijnen: rente-afrek handhaven bij verdubbelen, huurwaardeforfait (m), huidig forfait 1,25% (n) en afschaffen (o)

De praktijk is minder doorzichtig dan deze hypothetische 'bijleen'-optie. Doorgaans moeten eigenaar-bewoners aflossen of bijsparen (spaarhypotheken). De aanzienlijke extra betaling vindt men terug als (gedwongen) vermogenstoename. Zelfs met een gewone aflossingsvrije hypotheek waren de aanvangskosten 5,9% van de waarde hoger dan bij de bijleen-optie en groeide het eigen vermogen in vijf jaar van nul tot een kwart van de waarde.

#### Eigenaar-bewoner onderbelast

Stevens, Boot en De Kam hebben dus gelijk. Eigenaar-bewoners met hypotheek zijn onderbelast, meer naarmate hypotheek en marginaal tarief hoger zijn. Reeds van nature bleken de voorbeeld-eigenaar-bewoners veel voordeliger uit dan huurders. Het saldo van hypotheekrente-afrek en huurwaardeforfait, de netto belastingssubsidie, doet daar nog een enorme schep bovenop. [figuur 1](#) laat echter zien dat verdubbeling van het huurwaardeforfait weinig uithaalt tegen de met het marginale tarief toenemende bevoordeling.

Het huurwaardeforfait blijkt dus een ondoeltreffend correctiemiddel voor de aanzienlijke onderbelasting van eigenaar-bewoners die profiteren van de hypotheekrente-afrek. Het heeft echter ernstiger bezwaren.

#### De logica van het huurwaardeforfait

Het huurwaardeforfait berust op de fictie dat de eigenaar-bewoner zijn huis aan zichzelf verhuurt ofwel zichzelf toestaat zijn huis gratis te bewonen. De fictieve huur of het voordeel van gratis wonen, de huurwaarde, is dan inkomen (in natura). Deze gekunstelde logica geldt echter niet voor andere huurbare zaken. De huurwaarde fictie voor 'eigen woningen' is dus geen toepassing van een algemene regel maar de enige uitzondering op de regel dat zaken in eigen gebruik geen inkomensbron zijn. Er is dus sprake van achterstelling. Door het huurwaardeforfait wordt beleggen in een eigen woning dan ook fors benadeeld ten opzichte van bijvoorbeeld beleggen in aandelen of kunst.

Aanhangers van de huurwaarde fictie zien het eigen huis echter als een productiemiddel van woondiensten. Zo stelt De Kam: "Het valt niet vol te houden, zoals Boot beweert, dat de eigen woning uitsluitend consumptieve woondiensten oplevert. Om te kunnen worden geconsumeerd, moeten deze diensten toch eerst worden geproduceerd. Die productie genereert inkomen, dat bij de eigenaar van de inkomensbron dient te worden belast." Deze redenering steunt op een waarnemingsfout. Een woning produceert niets maar belichaamt een voorraad woondiensten. Deze is reeds geproduceerd als de woning wordt opgeleverd. Hierin verschilt ze niet van auto's of wasmachines.

Eigenaar-gebruikers van goederen consumeren uit een door hen gekochte voorraad diensten. Om ze in volrijpe vorm te kunnen consumeren en de nog ongebruikte goed geconserveerd te houden moeten zij veelal nog extra middelen inzetten (voor onderhoud, heffingen, verzekeringen) in plaats van extra inkomen te toucheren. Uiteraard vormt zo'n voorraad diensten vermogen, volgens de geldende regels te belasten. Maar een voorraad producten is geen productiemiddel. Slechts wie aan derden verhuurt, dus diensten uit zijn voorraad levert, maakt daarbij mogelijk belastbare winst.

#### Praktisch bezwaar

Het leerstuk van de huurwaarde fictie steunt dus op een onjuiste waarneming en stelt de eigen woning fiscaal achter bij alle andere soorten zaken in eigen gebruik. Daarnaast is een ernstig praktisch bezwaar dat hypotheekrente, zijnde huurwaardeverwervingskosten, onbeperkt aftrekbaar dient te zijn. Pas wanneer (fictieve) huur niet als inkomen geldt, kan de hypotheekrente-afrek worden beperkt of afgeschaft.

De huurwaarde fictie blijkt een inconsistent element in ons stelsel te vormen en is in meerdere opzichten schadelijk. Palm heeft dus ook gelijk en Boot opnieuw. Niet verhoging van het huurwaardeforfait is aangewezen maar afschaffing.

## Oplossing

Eigenaar-bewoners genieten vermogenswinst door de waardeestijging van hun woning. Zonder vermogenswinstbelasting is deze niet passend belastbaar. Waarschijnlijk zou zo'n belasting echter meer problemen scheppen dan ze oplost. Maar wat dan? Hoe kunnen eigenaar-bewoners zowel billijk als consistent worden belast zonder vermogenswinstbelasting? Het 'belastingplan voor de 21ste eeuw'<sup>7</sup> biedt de oplossing. Vermogen en zijn opbrengst worden hierin als een ondeelbare eenheid gezien en buiten de inkomstenbelasting geplaatst. Over het netto vermogen boven een vrijstelling wordt een forfaitaire vermogensrendementsbelasting van 1,2% geheven (30% belasting bij een forfaitair rendement van 4%). Kosten, ook betaalde rente, zijn niet aftrekbaar.

Het kabinet heeft besloten dat 'tweede huizen' eronder zullen vallen. Huurwaardeforfait en hypotheekrente-aftrek verdwijnen hier maar inkomsten uit verhuur worden belastingvrij. Maar er resteert één inconsistentie: de overdrachtsbelasting, 6% van de verkoopprijs. Deze fiscale achterstelling van woningen ten opzichte van aandelen (als belegging) en tweedehands auto's (als consumptiegoed), die bovendien een 'verhuisbelasting' inhoudt, alleen voor eigenaar-bewoners, verdient slechts snelle afschaffing.

Het 'eerste huis' is echter (nog) buiten de rendementsbelasting gelaten. Consistentie van belastingregels en passende vervanging van het huurwaardeforfait vereisen evenwel dat deze ook voor het 'eerste huis' gaat gelden. 'Eerste huizen' gelijkstellen aan 'tweede huizen' onder afschaffing van de overdrachtsbelasting verhoogt de belastingopbrengst in 2001 met ruw geschat f 6 mrd. Qua zuivere woonkosten zouden voorbeeld-eigenaar-bewoners zo toch nog meer dan 30% voordeliger uit zijn geweest dan vergelijkbare huurders. Het gemiddelde inleveren door eigenaar-bewoners bij deze optie wordt overigens minstens gehalveerd bij terugsluizen door belastingverlaging.

Verder is het redelijk om een korting van bijvoorbeeld 25% te geven op de rendementbelasting, ter beloning van de positieve externe effecten van het eigen-woningbezit.

### *Te hoge aanvangslasten?*

Toch valt te vrezen dat de jaarlasten zo voor veel (potentiële) eigenaar-bewoners te hoog zouden worden. De verhouding van aanvangslasten tot aanvangsinkomen bepaalt of men de vereiste financiering kan krijgen en juist de aanvangslasten dreigen drastisch omhoog te gaan. Dit probleem kan op twee manieren worden opgelost. De weg van de minste weerstand is een rentesubsidie<sup>8</sup>. Het beste is dan nog een jaarlijks afnemende subsidie. Te denken valt aan 40% over het eerste jaar, 36% over het tweede, enz., zodat de subsidie na tien jaar nul is.

## Hypotheek koppelen aan waarde

Zo'n inconsistente oplossing is overbodig als geldschieters beter aan de behoefte aangepaste financiering aanbieden, namelijk met minder spaardwang, de hoofdoorzaak van onnodig hoge startbarrières bij traditionele financiering. Een goede mogelijkheid is dat de geldschieter meedeelt in de waardeverandering van de woning, in ruil voor een rente aanzienlijk beneden de marktrentevoet. In de vs en het vk zijn zulke waardegekoppelde hypotheek bekend als 'shared appreciation mortgage'.

Het realistische uitgangspunt is dat nominale inkomens en prijzen van bestaande woningen op langere termijn zullen stijgen. Indien de schuld(rest) contractueel met hetzelfde percentage stijgt als de waarde van het onderpand, is het rendement voor de geldschieter gelijk aan de som van de rentevoet en de procentuele waardeestijging. Bij een rentevoet van 2,5% en jaarlijkse aflossing met 1%, bedragen de financierings-jaarlasten slechts 3,5% van de schuld. Zo passen de betalingsverplichtingen beter bij de inkomens van eigenaar-bewoners en is hun waarderisico grotendeels gedekt.

## Conclusie

Het is zeer gewenst om na te denken over een passender fiscale behandeling van de eigen woning. Het belastingplan van het kabinet biedt daarvoor goede aanknopingspunten. Voordat direct al inconsistente compromissen worden ingebakken, is het nuttig om uit te gaan van reële innovatiemogelijkheden in de hypotheekmarkt

---

<sup>1</sup> L.G.M. Stevens, Heilig huisje verbouwd, *Elsevier*, 22 november 1997; Het blijft rommelen met de aftrek van hypotheekrente, *Algemeen Dagblad*, 24 september 1998.

<sup>2</sup> G.M.W. Palm, *De fabel van het huurwaardeforfait*, 1993; Beperk aftrek rente, schaf forfait eigen huis af, *Algemeen Dagblad*, 2 oktober 1998.

<sup>3</sup> A.W.A. Boot, [Heilige huisjes](#), *ESB*, 22 januari 1997, blz. 63; [Heilige huisjes 2](#), *ESB*, 12 februari 1997, blz. 129-130; C.A. de Kam, [De logica van de hypotheekrente-aftrek](#), *ESB*, 29 januari 1997, blz 94-95; [Liever reparatiewetgeving](#), *ESB*, 12 februari 1997, blz. 130-131.

<sup>4</sup> Laatstgenoemde twee cijfers zijn gebaseerd op CPB, notitie 99/17, tabel 1 (bijlage bij het rapport van Groen Links, *Nederland hypotheekland* 6 mei 1999).

<sup>5</sup> Eigenaar-bewoners die 'kosten koper' een bestaande woning kopen hebben nog extra kosten: makelaars- en notariskosten, maar vooral de overdrachtsbelasting, tezamen circa 11% van de aankoopwaarde of circa ¼ % van de waarde per jaar.

<sup>6</sup> Eigen berekening, mede gebaseerd op Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, *Notitie herijking woningwaarderingssstelsel* (WOZ), oktober 1996.

7 *Belastingen in de 21e eeuw, een verkenning*, Tweede Kamer der Staten-Generaal, vergaderjaar 1997-1998, 25.810, nr. 2.

8 Onlangs ook geopperd door de GroenLinks Tweede Kamerfractie in het rapport *Nederland Hypotheekland*, 6 mei 1999. GroenLinks stelt onder meer voor de aftrek te vervangen door een algemene netto rentesubsidie à 30% van de hypotheekschuld.

Copyright © 1999 - 2003 Economisch Statistische Berichten ([www.economie.nl](http://www.economie.nl))