

Beperking aftrek hypotheekrente werkt averechts

De discussie over de aftrekbaarheid van de hypotheekrente is opnieuw opgelaaid. Het kabinet Balkenende II hoopt in de komende regeringsperiode met een vergaande beperking van de aftrekmogelijkheden 400 miljoen euro te bezuinigen. Berekeningen van het platform Adviesorgaan Woningraad Nederland wijzen echter in tegenovergestelde richting: de maatregelen kosten de overheid juist geld en hebben een negatieve invloed op de toch al overspannen woningmarkt.

DOOR ALEXANDER RINNOOY KAN,

Het kabinet Balkenende bezuinigt. De accijns op sigaretten en alcohol gaat omhoog. De salarissen van ambtenaren en uitkeringen worden bevroren voor de komende twee jaar. Sommige producten gaan naar het hoge BTW-tarief. De tandarts en de pil moeten uit het ziekenfonds. En nu is er in de Miljoenennota 2004 de maatregel voor een limiet aan het aftrekrecht voor huizenbezitters die naar een duurder huis gaan en de verkoopwinst van het vorige huis niet in het nieuwe huis willen stoppen. De fiscus accepteert dan alleen als aftrekpost de rente op een hypotheek voor de aanschafwaarde van het nieuwe huis minus de overwaarde van het vorige huis. Met deze maatregel hoopt het kabinet 400 miljoen euro te bezuinigen.

Torenhoge schuldenlast

Gezien de huidige economische malaise en de noodzaak te bezuinigen is een belangrijke vraag natuurlijk hoe realistisch de verwachte bezuinigingen zijn en wat de consequenties zijn voor de Nederlandse hypotheekmarkt. Om een idee te geven van wat ons mogelijkwijs te wachten staat: het is aangetoond dat echt voelbare effecten zich gaan voordoen als alle huizenbezitters hun belastingvoordeel snel zien verdwijnen. Een voorbeeld hiervan is

Denemarken dat in 1987 overging tot een sterke verlaging van het belastingtarief waartegen huizenbezitters hun hypotheekrente mochten aftrekken. De huizenprijz daalde als gevolg van die maatregelen in enkele jaren met 25%. Twee jaar na de ingreep was het aantal transacties op de huizenmarkt gedaald met 70%. Het aantal gedwongen verkopen steeg

Het is logisch dat de overheid kritisch naar regelingen kijkt

van gemiddeld 1000 per jaar naar het drievoudige. Een dramatisch voorbeeld.

Om de effecten van de voorgestelde maatregelen voor Nederland goed in kaart te brengen, is het belangrijk te kijken naar de huidige economische context. Er is een grote druk op reëel besteedbare inkomens, mede door de problematiek van de pensioenvoorzieningen en de stijgende kosten voor kinderopvang. Daarnaast stijgt de schuldendienst - de som van rentebetalingen en aflossingen op hypothecair en consumptief krediet als percentage van het netto beschikbaar inkomen - van gezinnen fors. Dat is alarmerend, zeker gezien het feit dat tussen 1990 en 2002 de rente met maar liefst 5,6% is gedaald. Door deze ontwikkeling is het netto besteedbaar inkomen van veel gezinnen teruggelopen.

Een verdere ontwikkeling die een rol speelt, is het feit dat de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren explosief zijn gestegen. Inmiddels ligt de prijs voor een eenvoudige woning ruim boven de 100.000 euro. Door de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren moeten starters zich diep in de schulden steken om zelfs een eenvoudig huis te kunnen kopen, maar ook

mensen in de middeninkomensgroepen hebben vaak een hypotheecaire last die hen weinig financiële armslag meer laat en die het moeilijk maakt om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen.

De bodem van de hypotheekrente is inmiddels gepasseerd en de afkoeling van de woningmarkt is begonnen. Er is een eind gekomen aan de prijsstijgingen van de afgelopen jaren en het aantal koop- en verkooptransacties neemt af. De zeepbel in woningprijzen kan daardoor snel uiteenspatten.

Kernprobleem

De combinatie van de torenhoge schuldenlast van veel Nederlandse huishoudens, de zeepbel in de woningmarkt en de economische recessie maakt de timing voor de voorgenomen beperking van de renteaftrek wel heel ongelukkig. Een gevolg is dat de maatregel het kabinet geen geld oplevert, maar hoogstwaarschijnlijk juist geld kost. Een van de belangrijkste redenen daarvoor ligt in de besteding van de overwaarde: het verschil tussen de opbrengstwaarde minus de resterende hypotheeksom op de verkochte woning.

Bij doorstroming naar een nieuwe woning bestemmen huizenkopers een groot deel van die overwaarde voor beleggingsconstructies, een deel wordt aangewend voor de financiering van de nieuwe woning en tot slot wordt een deel aangewend voor consumptieve bestedingen. In 2001 heeft De Nederlandsche Bank (DNB) een steekproef gedaan onder meer dan 1100 huishoudens waarbij de totale consumptief aangewende overwaarde in Nederland op ongeveer 4,5 miljard euro wordt geschat. De consumptieve besteding van deze overwaarde heeft in de afgelopen jaren in belangrijke mate bijgedragen aan de economische groei. DNB schat die bijdrage op 1%. Hier ligt het kernprobleem van de voorgenomen beperking van de hypotheekrenteaftrek. Enerzijds zal de maatregel de schatkist aan meer inkomstenbelasting helpen, anderzijds staat daar een aanzienlijk lagere BTW-opbrengst tegenover door het wegvallen van de consumptieve besteding van de overwaarde.

Het platform 'Adviesorgaan Woningmarkt

Nederland' – bestaand uit financiële dienstverleners, beleggers, vastgoedontwikkelaars en consumentenorganisaties - heeft berekeningen gemaakt die aangeven dat het voorstel voor beperking van de renteaftrek de staat per saldo geen geld oplevert maar juist geld kost. Daarbij is gekeken naar drie toekomstscenario's: het effect van de wijziging van het fiscale regime, het effect van de daling van de woningprijs die vrijwel zeker het gevolg zal zijn van de maatregelen en het gecombineerde effect van deze twee factoren. Er is overigens uitgegaan van een conservatieve schatting van 3 miljard euro aan consumptief bestede overwaarde.

Toekomstscenario's

De in de Miljoenennota 2004 opgenomen beperking van de renteaftrek heeft ingrijpende gevolgen – maar niet de gevolgen die de overheid voor ogen heeft. In de onderstaande scenario's worden de gevolgen geschetst.

● Scenario 1: regimewijziging

Doordat meer overwaarde in de financiering van de woning wordt gestopt, kunnen huishoudens volstaan met een lagere hypotheekopname. Deze lagere opname leidt ertoe dat ten opzichte van de situatie van geen regimewijziging na vier jaar de hypotheecaire kredietverlening met zo'n € 10 miljard minder

hard is gegroeid. Door de lagere groei van de kredietverlening, vermindert de hypotheekrenteaftrek en komt de inkomstenbelasting van de overheid € 0,25 miljard hoger uit. Echter de overwaarde die voorheen werd geconsumeerd (€ 3 miljard), wordt nu in het huis gestoken. Hierdoor dalen de consumptieve bestedingen en ontvangt de overheid € 0,36 miljard minder BTW-inkomsten. Uiteindelijk resteert een negatief financieringssaldo.

● Scenario 2: een prijsdaling van 1%

De lagere transactiepreizen leiden tot € 0,9 miljard minder aan uitstaande hypotheecaire leningen, waardoor de renteaftrek van huishoudens lager uitvalt. Dit heeft een positief effect op de inkomstenbelasting voor de overheid (€ 0,02

**Starters moeten
zich diep in de
schulden steken
voor een eenvoudig
huis**

miljard). De lagere transactiepreizen betekenen echter eveneens dat huishoudens overdrachtsbelasting (6%) over een lagere koopsom moeten betalen. Dit is een min van € 0,03 miljard voor de overheid. De consumptie daalt als gevolg van negatieve vermogenseffecten door de lagere waarde van woningen, waardoor de overheid minder BTW-inkomsten heeft (€ -0,1 miljard). Samen met de negatieve indirecte effecten (zoals bijvoorbeeld hogere werkloosheidsuitkeringen) resulteert uiteindelijk een negatief financieringssaldo van € -0,22 miljard.

● **Scenario 3: regimewijziging gecombineerd met prijsdaling**

Dit scenario combineert de effecten van het wegvallen van de consumptie (scenario 1) en de prijsdaling op de huizenmarkt (scenario 2) als gevolg van de belastingwijziging. Het gecombineerde scenario resulteert, in plaats van de verwachte toevoeging aan de schatkist, in een duidelijke min (€ -0,33 miljard) voor de overheid.

Het is duidelijk dat de voorgestelde maatregelen van het kabinet niet het beoogde effect sorteren. Er is echter een even eenvoudig als effectief alternatief: de bestaande regelgeving voorlopig handhaven. Volgens de berekeningen van het Adviesorgaan Woningmarkt Nederland zal het positieve effect op de BBP-groei minstens 0,3% bedragen. Indien we ook nog kunnen voorkomen dat een prijsdaling in de hand wordt gewerkt, wordt de begrotingspositie verder beschermd en de BBP-groei verder ondersteund. Betekent dat dat we er met het handhaven van de bestaande regeling zouden zijn? Dat is niet het geval. We hebben in Nederland een hoge welvaart gecreëerd. De regelingen voor hypotheekrenteaftrek en belastingteruggave, subsidies en andere regelingen ter verdeling van de nationale rijkdom hebben hier in sterke mate aan bijgedragen. Inmiddels leven we in andere economische tijden. Het is logisch dat de overheid kritisch kijkt naar alle regelingen, inclusief de fiscale behandeling van woningen. Ook is het logisch dat de overheid streeft naar een

meer evenwichtige prijsontwikkeling op de woningmarkt.

Herbezinning

De oplossing moet echter in een veel breder kader gezocht worden, waarbij gekeken moet worden naar alle factoren die tot de overspannen woningmarkt hebben geleid. Daarbij gaat het niet alleen om fiscale aspecten, maar ook om zaken zoals de nieuwbouwpolitiek, het gronduitgiftebeleid en het huurbeleid.

Daarnaast is er een nijpend gebrek aan goede, betaalbare huurwoningen, en is het absoluut noodzakelijk dat er een liberalisering komt van de markt voor huurwoningen en dat er weer een goede balans komt tussen het aanbod van goedkopere en duurdere huurwoningen. Huur- en koopwoningen moeten voldoende alternatieven worden.

Ook het gronduitgiftebeleid van gemeenten

moet worden herzien, zodat de grondprijs flink omlaag kan. Tot slot zouden het bouwbeleid en de regels rond bezwaarprocedures vereenvoudigd en versneld moeten worden, zodat er sneller gebouwd kan worden.

Indien deze aspecten worden meegenomen, zal dat leiden tot een beter en breder aanbod van de zo dringend gewenste betaalbare en hoogwaardige wonin-

gen. Dat is goed voor de economische ontwikkeling van ons land en dus ook goed voor de schatkist. Herbezinning op het kabinetsvoorstel ware daarom serieus te overwegen.

De auteur is lid Raad van Bestuur ING Groep

**De timing voor
de voorgenomen
beperking
van de renteaftrek
is wel heel
ongelukkig**