

# GroenLinks en de hypotheekrente

## *Realistischer konden ze het niet maken*

BAS JACOBS

*Vakgroep Algemene Economie Universiteit  
van Amsterdam; tevens actief in Niet Nix en  
de Wiardi Beckman Stichting*

Recentelijk presenteerde GroenLinks een discussienota genaamd 'Nederland Hypotheekrenteland'.<sup>1</sup> In de nota wordt voorgesteld om de fiscale behandeling van het eigen huis op belangrijke punten te wijzigen. GroenLinks wil met de nota terecht het taboe doorbreken dat op de aftrekbaarheid van de hypotheekrente rust.

De logica van de hypotheekrenteaftrek vloeit voort uit het feit dat het eigen huis in het Nederlandse belastingstelsel gezien wordt als een bron van inkomsten. Daarom worden zowel de opbrengsten (in natura), de huurwaarde, als de kosten, de hypotheekrente, verrekend met de inkomstenbelasting.<sup>2</sup> Op dit moment loopt de staat zo'n f 13,5 mrd per jaar aan belastinginkomsten mis door de hypotheekrente-aftrek.

Daartegenover staan f 4,5 mrd per jaar aan belastinginkomsten uit het huurwaardeforfeit. Woningbezitters moeten immers een bepaald percentage (maximaal 1,25 procent) van de WOZ-waarde van het huis optellen bij hun inkomen. Netto wordt het bezit van het eigen huis dus met f 9,5 mrd gesubsidieerd.<sup>3</sup> Ter vergelijking, de beleidsruimte van het tweede Paarse kabinet voor de hele regeerperiode van vier jaar was f 16,5 mrd.<sup>4</sup> De oorzaak van deze omvangrijke subsidiëring is dat de bijtelling van de huurwaarde te laag is.

Door de fiscale behandeling van het eigen huis is de belastingbasis voor de inkomstenbelasting sterk onderhevig aan erosie.<sup>5</sup> Door smallere belastinggrondslagen moeten hogere belastingtarieven voor belastinginkomsten zorgen. Echter, hogere belastingtarieven zijn verstoring, zetten aan tot belastingontwijking, verminderen scholings- en arbeidsinspanningen, vergroten de armoedeval en remmen de arbeidsparticipatie.<sup>6</sup>

Bovendien ontwricht deze aftrekpost de overheidsbegroting op aanzienlijke wijze als de rente stijgt. Stel dat hypotheekrente gemiddeld zo'n 6 procent is. Een stijging van de rente met 1 procentpunt, zal dan leiden tot een stijging van de aftrek met 2,5 mrd tot 15,5 mrd (= 7 procent : 6 procent x 13,5 mrd). Bovendien dalen ook de inkomsten uit het huurwaardeforfeit als de rente stijgt. De reden is

dat de huizenprijzen dalen als de rente stijgt. De hypotheekrente bevindt zich nu op een historisch laag niveau. De vraag is of het handhaven van deze aftrekpost daarom gewenst is als verwacht mag worden dat de rente niet op dit lage peil zal blijven.

De baten van deze subsidie zijn nogal ongelijk verdeeld over de bevolking. 20 procent van de totale subsidie op het eigen huis (1,8 mrd) slaat neer bij de 3 procent rijkste mensen die het 60 procent-tarief betalen.<sup>7</sup> De gemiddelde subsidie op het eigen huis bedraagt f 2.700 per woningbezitter per jaar, terwijl de huurder gemiddeld f 1.000 huursubsidie krijgt. Ook neemt het voordeel van de fiscale behandeling van het eigen huis toe als men meer gaat verdienen, terwijl het voordeel van huursubsidie afneemt als men een hoger inkomen geniet. Kortom, er vindt herverdeling plaats van huurders naar huiseigenaren. Gegeven het feit dat de huiseigenaren in het algemeen welvarender zijn dan huurders werkt deze herverdeling via het fiscale stelsel averechts uit.<sup>8</sup>

### *Voorstel GroenLinks*

In het plan van GroenLinks wordt het eigen huis uit de inkomstenbelastingsfeer gehaald en gezien als een bron van vermogen – net als bezit van aandelen of spaartegoeden. De huidige bijtelling van het



huurwaardeforfait bij het inkomen vervalt, evenals de mogelijkheid om tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting de hypotheekrente af te trekken. Daarvoor in de plaats geldt er een vast belastingtarief van 30 procent waartegen kosten en opbrengsten van huizenbezit verrekend worden. Het stelsel werkt als volgt. De kosten in de vorm van hypotheekrente worden afgetrokken tegen een tarief van 30 procent. Dit wordt door GroenLinks een 'rentesubsidie' genoemd, maar feitelijk wordt er een nieuwe aftrekpost in de vermogensbelasting op het huis gecreëerd. De huishoudens die met de top van het inkomen in de hogere belastingsschijven steken worden dus niet meer fiscaal bevoordeeld ten opzichte van de minder welvarende huishoudens omdat het tarief waartegen de rente wordt afgetrokken gelijk is voor iedereen.

De opbrengst van het eigen huis in de vorm van inkomen in natura wordt gesteld op 4 procent van de WOZ-waarde van het huis. Deze 4 procent van de waarde van het huis wordt vervolgens belast tegen het tarief van 30 procent. Eigenlijk wordt hiermee het effectieve tarief van het huurwaardeforfait opgehoogd van 0,53 procent (1,25 procent x 42 procent)<sup>9</sup> naar 1,2 procent (4 procent x 30 procent).

Door deze maatregelen zullen huizenbezitters verliezen oplopen. Immers, de subsidiëring van het huis wordt hiermee grotendeels tenietgedaan. Enerzijds omdat het effectieve tarief waartegen de rente wordt afgetrokken lager is (30 procent i.p.v. 37/50/60 procent), anderzijds omdat de waarde van het huis met een hoger effectief percentage wordt belast (1,2 procent i.p.v. 0,43 procent). Eigen huisbezitters worden mogelijk nog iets gesubsidieerd als het hele huis gefinancierd is met een hypotheek. De gemiddelde hypotheekrente is zo'n 6 procent, hoewel in recente jaren nog wat lager.<sup>10</sup>

Het percentage van de vermogensbelasting op het huis is 4 procent. Aangezien de eigen woning vaak gedeeltelijk met eigen vermogen is gefinancierd zal de effectieve subsidie (aftrek minus belasting) gering zijn.

Ter compensatie van deze verliezen krijgen alleenstaanden (samenwonenden) volgens het GroenLinks-plan een heffingsvrije voet voor de vermogensbelasting op het huis van f 280.000 (f 400.000). Dus de vermogensbelasting wordt alleen geheven over het saldo van de waarde van het huis en de heffingsvrije voet. De berekeningen van het CPB tonen dat door deze operatie inkomenseffecten voor de mensen met inkomens tot modaal à 1,5 modaal klein of positief zullen zijn, en dat hogere inkomens nadelige gevolgen van de herziening ondervinden. Opgemerkt moet worden dat de koopkrachteffecten nogal uiteen kunnen lopen afhankelijk van de hoogte van het inkomen, het bedrag aan betaalde hypotheekrente en de waarde van het huis. Hogere inkomens ondervinden nadeel van zowel de vermogensbelasting op het huis als het lagere effectieve tarief van de aftrek. Deze nadelen worden voor de lagere inkomens in het algemeen ondervangen door de vrijstelling voor de vermogensbelasting

#### Beoordeling

Het plan van GroenLinks maakt een eerste belangrijke stap om de ondoelmatigheid en de onrechtvaardigheid van de huidige fiscale behandeling van het eigen huis een halt toe te roepen. Echter, van GroenLinks had een verdergaand plan verwacht mogen worden. Feitelijk houdt GroenLinks ook in dit voorstel de status quo instand om het huizenbezit van overheidswege te subsidiëren. In tegenstelling tot wat GroenLinks suggereert, wordt niet via de aftrek van de hypotheekrente een subsidie op woning-

1. GroenLinks Tweede Kamerfractie (1999). 'Nederland Hypotheekrenteland: Over de Fiscale Behandeling van het Eigen Huis', Den Haag: Fiscale Notities #1. Ook via: <http://www.groenlinks.nl>.

2. Zie Flip de Kam (1997). 'De Logica van de Hypotheekrente-Aftrek', *ESB*, 649-653.

3. Zie CPB (1999). 'Effecten van GroenLinks-Voorstel Fiscale Behandeling Eigen Huis', Den Haag: CPB-Notitie nr 99/17.

4. Concept Regeerakkoord, 18 juli 1998.

5. Het is dan ook merkwaardig dat in de belastingherziening van Zalm en Vermeend de behandeling van het eigen huis buiten schot is gebleven omdat een belangrijk thema het verbreden van de belastinggrondslag was.

6. Zie A. Lans Bovenberg, Johan J. Graafland en Ruud A. De Mooij (1999). 'Tax Reform and the Dutch Labor Market: An Applied General Equilibrium Analysis', *NBER Working Paper Series*, 6693.

7. Zie Rick van der Ploeg (1998), 'Een Amendering van het Belastingplan voor de 21e Eeuw', *S & D*, 3, 104-109.

8. Het huidige belastingstelsel is doorriante afrekenen, waaronder de hypotheekrente, niet meer progressief, maar feitelijk proportioneel. Zie K. Caminada en K. Goudzwaard, en H. Vording (1996). 'De Inkomensgevolgen van een Vlaktafs', *ESB*, 574-577.

9. 42 procent is het gemiddelde marginale tarief in de inkomstenbelasting. CPB (1999), zie voetnoot 3.

10. Zie CBS (1998) <http://www.cbs.nl/cijfers/kerncijfers/hf00498a.htm>.



bezit gegeven, maar via de vrijstelling van de vermogensbelasting op het eigen huis.<sup>11</sup>

Er zijn wel economische argumenten denkbaar om het eigen huisbezit te bevorderen omdat de woningmarkt nogal verstoord is. De oorzaak hiervoor moet gezocht worden in de maximering van de huurprijzen en de huursubsidie. Hoewel de overheid met name inkomenspolitieke motieven heeft om deze maatregelen te nemen, kunnen de consequenties hiervan een nadelige invloed uitoefenen op de werking van de woningmarkt.

De maximering van de huurprijzen op een laag niveau maakt het voor de private sector onaantrekkelijk om huurwoningen aan te bieden zodat aan de vraag voldaan kan worden.<sup>12</sup> De mate waarin de overheid met sociale woningbouw aan de vraag kan voldoen, bepaalt hoe groot overvraag op de huurmarkt is. De 'prijs' voor de maximering van de huurprijzen wordt betaald door de mensen die op een wachtlijst staan en (nog) geen woning hebben. Om de overvraag op de huurmarkt te verminderen kan het wenselijk zijn om het huizenbezit te bevorderen.

Huursubsidie zorgt ervoor dat de relatieve prijs van huren ten opzichte van kopen daalt. Dit kan de doorstroming op de woningmarkt belemmeren omdat mensen te veel en te lang blijven wonen in huurhuizen. Door een subsidie te richten op de overgang tussen huren en kopen, dus voor de goedkopere koopwoningen, kunnen de negatieve prikkels die uitgaan van de huursubsidie op de doorstroom op de woningmarkt verminderd worden.

Echter, er zou van een partij links van de PvdA mogen worden verwacht dat zij helemaal tegen het stimuleren van bezit zou zijn. In de GroenLinks notitie wordt beweerd dat huizenbezit een noodzakelijk consumptiegoed is, en dat daarom de overheid het huizenbezit dient te bevorderen. Deze stelling is aanvechtbaar. Mensen kunnen een huis huren en dit wordt ook op grote schaal gedaan. Gegeven het feit dat huizenbezitters niet tot de minst bedeeden be-

horen, is het merkwaardig dat de omgekeerde herverdeling ook in het GroenLinks plan blijft voortbestaan.

Hier lijkt niet het motief van een noodzakelijk consumptiegoed doorslaggevend, maar een wat krakkemikkig 'gelijkheidsbeginsel': namelijk dat iedereen ongeacht zijn afkomst zich een eigen woning moet kunnen veroorloven. Dit gelijkheidsbeginsel staat haaks op het streven naar een gelijkmatiger inkomens- en vermogensverdeling, omdat met name de rijkere zich een eigen woning kunnen veroorloven. Volgens mij zou de overheid moeten garanderen dat iedere burger kan wonen. Het is niet de taak van de overheid om bezitsvorming te stimuleren.

Daarnaast moet opgemerkt worden dat woningen een ideale belastinggrondslag vormen. Woningen zijn immers immobiel. Door toenemende kapitaalmobiliteit wordt het steeds moeilijker om op een effectieve wijze kapitaal te belasten. Echter, als het GroenLinks (maar ook de PvdA) ernst is om nog iets van de grondslag voor vermogen intact te houden dan zou ze juist woningbezit moeten belasten, in plaats van het te subsidiëren! Op dit moment is het aandeel in Nederland van vermogensbelastingen in de totale belastingmix slechts 4 procent, terwijl in bijvoorbeeld de VS het aandeel meer dan 10 procent is.<sup>13</sup>

Het ligt meer voor de hand om de effectieve subsidie op woningbezit in ieder geval terug te dringen tot het niveau van de huursubsidie per huurder van f 1.000 per jaar. Dit zou al zo'n f 3,4 mrd kunnen opleveren.<sup>14</sup> De opbrengst van f 2 mrd per jaar is aan de magere kant.<sup>15</sup> Volgens het GroenLinks plan daalt de gemiddelde subsidie op woningbezit van f 2.700 per huiseigenaar, naar ruim f 2.100 per huiseigenaar.<sup>16</sup> De heffingsvrijstelling van de vermogensbelasting op het huis zou eigenlijk een behoorlijk eind teruggeschroefd moeten worden. Eventueel zou dit in fasen kunnen gebeuren om al te grote inkomensconsequenties op de korte termijn te voorkomen.

11. De grondslag van de vermogensbelasting op het huis (180 mrd) is maar een kwart van die van het huurwaardeforfait (890 mrd), ondanks het feit dat het effectieve tarief verhoogd is van 0,53 naar 1,2 procent. CPB (1999), zie voetnoot 3.

12. Opgemerkt moet worden dat in recente jaren de huren behoorlijk verhoogd zijn om de aansluiting met de markt voor koopwoningen te bevorderen.

13. Zie Flip de Kam (1998). 'Verzwaar

de Belastingen op Vermogen!', ESB, 4141, 159.

14. De gemiddelde subsidie is f 2.700 per jaar op het woningbezit bij totale kosten van 9,5 mrd. Vermindering van de subsidie tot f 1.000 per jaar levert dus  $(f 1.000 / f 2.700) \times 9,5 \text{ mrd} = f 3,4 \text{ mrd}$  op.

15. In de doorrekening is gewerkt door de f 2 mrd te besteden aan een verlaging van het tarief in de eerste schijf met 0,75 procent-punt.

GroenLinks houdt de mogelijkheden

ter besteding van de f 2 mrd opbrengst echter open. Het gaat op deze plaats te ver om een discussie over de bestedingsmogelijkheden van de f 2 mrd te voeren.

16. De nettokosten voor de overheid bedragen nu f 9,5 mrd per jaar. In het GroenLinks-plan wordt dit 2 mrd minder. Gegeven dat het initiële niveau van subsidiëring per woningeigenaar f 2.700 was, komt het nieuwe niveau uit op:  $(9,5 - 2) / 9,5 \times f 2.700 = f 2.116$  per woningbezitter.



Een belangrijk voordeel van het GroenLinks-plan is de integratie van de fiscale behandeling van de eigen woning in de vermogenssfeer. De behandeling van het eigen huis kan naadloos ondergebracht worden in de door het kabinet voorgestelde vermogensrendementsheffing.<sup>17</sup> GroenLinks dicht hiermee een belangrijk lek in de kabinetsplannen. De wildgroei aan constructies met hypotheek (spaar- en beleggingshypotheek, en dergelijke) kan dan eindelijk effectief gestopt worden. De reden is dat er door de verschillende effectieve tarieven in de inkomstenbelasting (37/50/60 procent) en de vermogensrendementsheffing (30 procent) nog allerlei arbitragemogelijkheden bleven bestaan om de fiscus te 'flessen'.

Gegeven de internationale ontwikkelingen met steeds mobieler kapitaal, en de op stapel zijnde kabinetsplannen voor de wijziging van de vermogensbelasting, lijkt het onvermijdelijk dat er een analytisch belastingstelsel komt waarin vermogensinkomsten en arbeidsinkomsten apart belast worden. De door Flip de Kam en anderen bepleite verhoging van het huurwaardeforfait om de impliciete subsidies op woningbezit teniet te doen, kan niet verhelpen dat er dan nog fiscale constructies blijven bestaan (omdat het effectieve tarief in de vermogenssfeer aanzienlijk lager is).<sup>18</sup> Het plan van GroenLinks is aantrekkelijk omdat arbitragemogelijkheden in de inkomsten- en vermogenssfeer behoorlijk ingedamd worden.

Een ander aardig punt(je) van het GroenLinks plan is dat de huidige maximering van het huurwaardeforfait op f 16.800 bij een huis van f 1,344 mln nu ook verdwijnt. Hoewel weinigen in deze huizen wonen, is het maximum aan huurwaarde dat bij het inkomen opgeteld moet worden een schoonheidsfout in het huidige belastingstelsel en volstrekt strijdig met het draagkrachtbeginsel.

In een aantal reacties op het GroenLinks-plan is bezorgd gereageerd op de effecten die het plan kan hebben voor de woningmarkt, met name in het segment van de duurdere koopwoningen. Deze woningen zullen in waarde dalen door de GroenLinks plannen omdat de effectieve woonlasten zullen stijgen. De vraag is of dat erg is. Op dit moment zijn

door de riante subsidiëring deze huizen overgewaardeerd. De markt is dus verstoord. Door het wegnemen van de marktverstoring zal de allocatie daarom doelmatiger worden. Bovendien zal het wegnemen van deze marktverstoring gunstige inkomenseffecten hebben omdat de progressie in het belastingstelsel weer gedeeltelijk hersteld wordt. De effecten op de goedkopere segmenten van de woningmarkt zullen beperkt zijn, aangezien het kopen van een huis per saldo iets aantrekkelijker wordt.<sup>19</sup>

#### Conclusie

Het plan van GroenLinks voor de fiscale behandeling van het eigen huis getuigt van realiteitszin, misschien wel teveel. Het is jammer dat ook GroenLinks het in haar plan niet heeft aangedurfd om de subsidies op woningbezit stop te zetten hoewel daar goede redenen voor zijn. Er vindt nog steeds herverdeling van arm naar rijk plaats. Ze verloochent hiermee haar afkomst. Positief is echter dat er aan de neerslag van de subsidies bij de hoogste inkomens een einde komt. Ook worden arbitragemogelijkheden in de vermogenssfeer met beleggings- en spaarhypotheek behoorlijk verkleind.

Dit plan moet door de PvdA serieus genomen worden. Helaas heeft de PvdA tot op heden weinig warme belangstelling voor het GroenLinks-plan getoond. Het plan zou een mooi compromis kunnen zijn voor de PvdA en de vvd. Voor de PvdA is het belangrijk dat met dit plan tenminste de grootste excessen zullen verdwijnen, terwijl de vvd nog steeds een subsidie op de eigen woning kan incasseren.

Geconstateerd moet worden dat de PvdA de geleerden heeft gesloten onder het welbekende adagium 'aan de hypotheekrente wordt niet getornd'. Deze stellingname illustreert de politieke hypocrisie rond de fiscale behandeling van het eigen huis. Het zou de PvdA een doorn in het oog moeten zijn hoe kostbaar en onrechtvaardig de huidige behandeling van het eigen huis is. De PvdA probeert haar gezicht te redden met sympathieke voorstellen zoals de 'koopsubsidie' van Duivestein. Maar dit zijn feitelijk niet meer dan schaamlappen voor de politieke lafheid van de PvdA in het hypotheekrentedeбат.

17. Naar mijn mening kleven er nogal wat bezwaren aan de forfaitaire rendementsheffing. Hier wil ik nu niet verder op ingaan. Zie daarvoor bijvoorbeeld A. Lans Bovenberg en Sybren Cnossen (1998) 'Belastingen in

de 21e eeuw', *ESB*, 4141, 161-167; Leo M.G. Stevens (1998). 'Belastingarbitrage en de Maakbare Samenleving', *ESB*, 4141, 168-170; 178; Flip De Kam, Paul Kalma en Frans Becker (1998) *Draagkracht Onder Druk*,

Amsterdam: Wiardi Beckmanstichting.  
18. Zie bijvoorbeeld Bovenberg en Cnossen (1998), en Stevens (1998), noot 14.  
19. Zie CPB (1999), noot 3.