

De toekomst van de hypotheekrenteaftrek

Naam: Cynthia Dral

Studentnummer: 322542

Begeleider: Y.M. Tigelaar-Klootwijk

Datum: 18 juni 2012

Erasmus Universiteit Rotterdam – Erasmus School of Economics – Bachelorscriptie Fiscale Economie

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleemstelling en toetsingskader	3
1.3 Aanpak	4
Hoofdstuk 2: Fiscaal-economisch fundament en ontstaansgeschiedenis	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Fiscaal - economisch fundament	5
2.2.1 Functies van belastingheffing.....	5
2.2.2 Draagkrachtbeginsel.....	6
2.2.3 Marktwerking van de economie en maatschappelijke welvaart	6
2.3 Ontstaansgeschiedenis van de hypotheekrenteaftrek	7
2.4 Conclusie/samenvatting.....	10
Hoofdstuk 3: Het huidige eigen woningregime met zijn beperkingen	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Belastbare inkomsten uit eigen woning.....	11
3.2.1 Begrip eigen woning.....	11
3.2.2 Eigen woningforfait.....	11
3.2.3 Aftrekbare kosten	12
3.3 Beperkingen van het huidige stelsel	12
3.3.1 Inleiding.....	12
3.3.2 Fiscaalrechtelijk.....	12
3.3.3 Financiële sector.....	13
3.3.4 Overheid	14
3.3.5 Keuzeverstoring.....	16
3.3.6 Woningmarkt.....	16
3.3.7 Inkomensverdeling	17
3.4 Conclusie/samenvatting.....	19
Hoofdstuk 4: Herzieningsmogelijkheden	21
4.1 Inleiding.....	21
4.2 Herzieningsmogelijkheid 1: Lente-akkoord	21
4.2.1 Hoofdpijnen.....	21
4.2.2 Overgangsrecht.....	22

4.2.3 Verbetering?	22
4.3 Herzieningsmogelijkheid 2: Wonen 4.0	23
4.3.1. Hoofdpijnen.....	23
4.3.2 Overgangsrecht.....	24
4.3.3 Verbetering?	24
4.4 Herzieningsmogelijkheid 3: Zes stappenplan - Naar een duurzame financiering van de woningmarkt.....	25
4.4.1 Hoofdpijnen.....	25
4.4.2 Overgangsrecht.....	26
4.4.3 Verbetering?	26
4.5 Herzieningsmogelijkheid 4: Hervorming van het Nederlandse woonbeleid	27
4.5.1 Hoofdpijnen.....	27
4.5.1 Overgangsperiode.....	28
4.5.3 Verbetering?	28
4.6 Evaluatie van de alternatieven.....	29
4.7 Conclusie/samenvatting.....	30
Hoofdstuk 5: Conclusie/samenvatting.....	31
Literatuurlijst	33
Boeken.....	33
Jurisprudentie	33
Artikelen.....	33
Parlementaire stukken	34

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

‘Huiseigenaren zitten vast’, ‘Restschuld dreigt voor jonge huizenbezitters’, ‘Maandlasten voor nieuwe huizenbezitters flink hoger’, ‘Huizenbezitter in ongewisse over toekomst aftrek hypotheekrente’, ‘Huizenprijs blijft dalen’, ‘Één op de vijf huizenbezitters leunt zwaar op aftrek’. Dit zijn enkele voorbeelden van krantenkoppen die de laatste maanden in de actualiteit waren over de hypotheekrenteaftrek. Deze krantenkoppen weergeven goed de onrust en onduidelijkheid die op de woningmarkt en bij de huizenbezitters heerst. Het is daarom belangrijk dat er snel duidelijkheid komt over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek binnen het eigen woningregime.

1.2 Probleemstelling en toetsingskader

De hypotheekrenteaftrek is een renteaftrek voor mensen met een eigen woning. Daarnaast moet door middel van een forfait een voordeel uit eigen woning in aanmerking worden genomen. De rentekosten die mensen maken voor de geldlening die op de eigen woning rust, mogen van dit voordeel worden afgetrokken waardoor er per saldo meestal een aftrek overblijft. Deze aftrek komt in mindering op het inkomen uit werk en woning. Veel mensen maken hier gebruik van. Van de 28 miljard aan hypotheekkosten in 2008, werd 10 miljard door de huishoudens weer terugontvangen door de hypotheekrenteaftrek.¹ De hypotheekrenteaftrek kost de staat veel geld in deze tijden van crisis.² Daarnaast hebben mensen door het huidige regime geen prikkel om hun hypotheek af te lossen.³ De hypotheekrenteaftrek zorgt ook voor inkomensongelijkheid, uit onderzoek blijkt dat het vooral de middeninkomens zijn die de lasten dragen.⁴ Daarnaast lopen hypotheekbanken grote risico's hetgeen zorgt voor onrust.⁵ Uit bovenstaande punten kan worden opgemaakt dat de hypotheekrenteaftrek niet langer houdbaar is en dat deze moet worden herzien.

De probleemstelling luidt dan ook als volgt: *'De hypotheekrenteaftrek is niet langer houdbaar. Welke herzieningsmogelijkheden zijn er en wat is vanuit fiscaal-economisch oogpunt de beste variant?'*

Welke herzieningsmogelijkheid fiscaal-economisch als beste heeft te gelden, wordt beoordeeld op basis van de volgende elementen: fiscaalrechtelijk, de financiële sector, de overheid, keuzeverstoring, de woningmarkt en inkomensverdeling.

¹ Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

² Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

³ Rapport Studietoelichting belastingstelsel van Weeghel, *Continuïteit en vernieuwing – een visie op het belastingstelsel*, april 2010, blz. 50.

⁴ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

⁵ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4.

1.3 Aanpak

Hoofdstuk twee geeft het fiscaal-economisch fundament en de ontstaansgeschiedenis van de hypotheekrenteaftrek weer. Waarom is de hypotheekrenteaftrek ooit ingevoerd? Wat waren de gedachten hierachter? Waarom bestaan er in het algemeen belastingen en wat zijn de doelstellingen van deze belastingheffing? Vervolgens wordt in hoofdstuk drie het huidige eigen woningregime en de beperkingen hiervan beschreven met betrekking tot de financiële sector, de overheid, keuzeverstoring, de woningmarkt, de inkomensverdeling en op fiscaalrechtelijk gebied. Waarom is de hypotheekrenteaftrek niet langer houdbaar? In hoofdstuk vier wordt een beschrijving gegeven van vier herzieningsmogelijkheden. Hoe verhouden deze mogelijkheden zich met de beperkingen van het huidige stelsel? Wat zijn de beperkingen van deze mogelijkheden? Welke herzieningsmogelijkheid heeft de minste beperkingen? In hoofdstuk vijf wordt een conclusie getrokken en volgt een samenvatting.

Hoofdstuk 2: Fiscaal-economisch fundament en ontstaansgeschiedenis

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het fiscaal-economisch fundament behandeld. De functies van belastingheffing en het draagkrachtbeginsel worden beschreven. Daarna zien we dat belastingen de efficiëntie en keuzes van mensen beïnvloeden en wordt de belastingheffing in verhouding tot de maatschappelijke welvaart weergegeven. Deze fundamenteen zullen in hoofdstuk 3 worden gebruikt als de beperkingen van het huidige stelsel worden weergegeven en in hoofdstuk 4 als de herzieningsmogelijkheden worden weergegeven. In het tweede deel van dit hoofdstuk wordt de geschiedenis en het ontstaan van de hypotheekrenteaftrek behandeld. Als laatste volgt de conclusie en samenvatting.

2.2 Fiscaal - economisch fundament

2.2.1 Functies van belastingheffing

Belastingheffing houdt in dat de overheid lasten aan burgers oplegt, zonder dat deze rechtstreeks in verband staan met een tegenprestatie. De overheid levert wel een tegenprestatie, maar deze staat niet rechtstreeks in verband met de belastingbetaling. De tegenprestatie bestaat voornamelijk uit collectieve goederen, zoals onderwijs, aanleg en onderhoud van dijken en het leger.⁶ De omvang van de collectieve sector bepaalt dus de hoogte van de belastingdruk.⁷ Belastingen worden geheven om de overheid middelen te verschaffen teneinde haar uitgaven te kunnen dekken. Dit wordt ook wel de budgettaire functie van de belastingheffing genoemd.⁸

In de 19^e eeuw heerste de opvatting dat belastingheffing neutraal diende te geschieden, dat wil zeggen alleen als budgettaire functie. Inmiddels is deze visie verlaten, de instrumentele en de steunfunctie zijn tevens van belang geworden en worden niet meer als nevenfunctie gezien.⁹

De instrumentele functie is het dienstbaar maken van de belastingheffing aan economisch politieke doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn: een redelijke inkomensverdeling, een aanvaardbare economische groei, volledige werkgelegenheid en een stabiel prijspeil.

Het stimuleren van de woningmarkt is een goed voorbeeld van de instrumentele functie van belastingheffing. De overheid oefent veel invloed uit op de woningmarkt. Dit doet de overheid onder andere om de betaalbaarheid van woningen te vergroten, de kwaliteit van woningen te verbeteren en de beschikbaarheid van woningen te vergroten. De overheid probeert dit te bereiken door onder andere het eigen woningbezit te subsidiëren via het belastingstelsel.¹⁰

⁶ Niessen, R.E.C.M., *De wet inkomstenbelasting 2001 met hoofdzaken loonbelasting*, Den Haag: SDU, 2011, par. 2.1.

⁷ Stevens, L.G.M., *Inkomstenbelasting 2001*, Fiscale hand- en studieboeken, Deventer: Kluwer, 2001, blz. 7.

⁸ Arendonk, H.P.A.M. van, *Wegwijs in de inkomstenbelasting (2011)*, Den Haag: SDU, 2011, paragraaf 1.1.

⁹ Stevens, L.G.M., *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2009, paragraaf 1.1.

¹⁰ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB-studie nr. 84, april 2010, blz. 23.

De hypotheekrenteaftrek vormt dus een instrument om het eigen woningbezit te stimuleren. ‘Naast de bevordering van het eigen woningbezit, gaat van de hypotheekrenteaftrek ook een stabiliserend effect uit. Als de hypotheekrente stijgt, wordt namelijk de eigen woningbezitter voor een gedeelte van de hogere rentekosten gecompenseerd via de hypotheekrenteaftrek.’¹¹

Belastingen kunnen ook een functie hebben voor andere belastingen. Zo vormen de gegevens van de omzetbelasting een belangrijk controle-element voor de inkomstenbelastingheffing van ondernemers. Dit noemt men de steunfunctie van belastingheffing.¹²

2.2.2 Draagkrachtbeginsel

Onder de rechtsgrond van een belasting verstaat Stevens: ‘De motivering waarom, gelet op overwegingen van rechtvaardigheid en effectiviteit, een bepaalde belasting een plaats mag of moet innemen als onderdeel van een als een samenhangend geheel te beschouwen samenstel van belastingen (belastingstelsel).’ Daarbij dient de vormgeving van de heffing mede te beantwoorden aan de eisen die de effectiviteit en efficiency stellen.¹³ ‘Een deugdelijk belastingstelsel behoort rechtvaardig, effectief en eenvoudig te zijn. Binnen deze randvoorwaarden moeten de budgettaire, instrumentele en steun functie van belastingheffing worden vormgegeven. Bij de verdeling van de belastingdruk kunnen diverse rechtvaardigheidsnoties een rol spelen. Draagkrachtbelastingen, zoals de inkomstenbelasting, sluiten aan bij de notie dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dienen te dragen.’¹⁴ Deze draagkracht theorie heeft in het eerste kwartaal van de vorige eeuw vrijwel algemene erkenning gekregen.¹⁵ Het tarief zou zo gestructureerd moeten zijn, dat iedere belastingplichtige een evenredig deel van het genot van zijn inkomen moet opofferen.¹⁶ Indien het draagkrachtbeginsel consequent wordt toegepast, heeft het een minimale invloed op de welvaartsverdeling.¹⁷ In paragraaf 3.3 blijkt echter dat het draagkrachtbeginsel niet consequent wordt toegepast met betrekking tot het huidige eigen woningregime, waardoor het wel invloed heeft op de welvaartsverdeling.

2.2.3 Marktwerking van de economie en maatschappelijke welvaart

Indien sprake is van een vrije economie zonder marktverstoringen, zorgt de werking van de economie via vraag en aanbod er voor dat er een goede allocatie is van alle bronnen. Informatie over de marktprijzen (vraag en aanbod) leidt tot productie efficiëntie, product mix efficiëntie en goede ruilverhoudingen. Er is sprake van een Pareto optimum wat inhoudt dat niemand beter kan worden zonder dat iemand anders slechter af is. Door de marktwerking van de economie ontstaat er vanzelf

¹¹ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 2.

¹² Arendonk, H.P.A.M. van, *Wegwijs in de inkomstenbelasting (2011)*, Den Haag: SDU, 2011, paragraaf 1.1.

¹³ Stevens, L.G.M., *Inkomstenbelasting 2001*, Fiscale hand- en studieboeken, Deventer: Kluwer, 2001, blz. 10.

¹⁴ Bovenberg, A.L. en Stevens, L.G.M., *Het fiscale stelsel van de toekomst: eenvoud, neutraliteit en draagkracht*, essay in opdracht van de Studiecommissie Belastingstelsel, januari 2010.

¹⁵ Hofstra, H.J., *Inleiding tot het Nederlands belastingrecht*, 1992 via Stevens, L.G.M., *Inkomstenbelasting 2001*, Fiscale hand- en studieboeken, Deventer: Kluwer, 2001, blz. 10.

¹⁶ Arendonk, H.P.A.M. van, *Wegwijs in de inkomstenbelasting (2011)*, Den Haag: SDU, 2011, paragraaf 1.1.

¹⁷ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

een optimum. Indien er belastingen worden ingevoerd, leidt dat tot een verandering van de relatieve prijzen. De prijssignalen van de markt zijn verstoord, waardoor de allocatie van de bronnen verandert.¹⁸

Door belastingen in te voeren wordt door de overheid dus ingegrepen in de prijssignalen op de markt. ‘Door de belasting drijft de overheid een wig tussen de maatschappelijke opbrengst van werk, het bruto loon, en de private opbrengst van werk, het netto loon.’ Mensen willen hierdoor minder arbeid aanbieden. ‘Doordat werknemers niet de volledige maatschappelijke opbrengst van hun werk incasseren, krijgen aanbieders van werk – vanuit efficiëntieoogpunt bezien – het verkeerde prijssignaal.’ Hierdoor ontstaat er schaarste aan arbeid en neemt de totale welvaart af.¹⁹

De inkomstenbelasting die mensen moeten betalen hangt grotendeels af van het verdiende inkomen. Via het progressieve tarief in de inkomstenbelasting kan de overheid de inkomensverschillen verkleinen. De prikkel bij mensen om (meer) te gaan werken zal echter afnemen, aangezien een deel van het inkomen als belasting moet worden afgedragen. Indien mensen minder arbeid aanbieden, neemt de productie af. Mensen hebben hierdoor wel meer vrije tijd, maar het netto resultaat is toch een welvaartsverlies.²⁰ Zo leidt belastingheffing ook tot keuzeverstoringen bij mensen, maar ook tot een welvaartsverlies voor de maatschappij.

Ondanks dat belastingheffing zorgt voor welvaartsverliezen, probeert de overheid door middel van belastinginstrumenten toch de maatschappelijke welvaart in ruime zin te optimaliseren. Hierbij wordt rekening gehouden met alle relevante gedragsreacties. Het ideale belastingstelsel is daarmee zoveel mogelijk onderbouwd vanuit welvaartseconomische principes.²¹ Dit zullen we ook terug zien komen bij de herzieningsmogelijkheden in hoofdstuk 4.

2.3 Ontstaansgeschiedenis van de hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrenteaftrek stamt uit het jaar 1893. In dat jaar werd door Nicolaas Pierson, minister van Financiën, de eerste inkomstenbelasting van Nederland ingevoerd, de Wet Vermogensbelasting 1892.²² Tot die tijd werd er alleen belasting geheven over uitgaven, in de vorm van accijnzen, voornamelijk op de eerste levensbehoeften. Dit werd niet eerlijk geacht, de arme bevolkingsgroepen besteden immers een groter deel van hun inkomen aan eerste levensbehoeften dan de rijkere bevolkingsgroepen. Daarom werden de accijnzen vervangen door een belasting op inkomsten.²³ Nederlanders moesten voortaan belasting betalen over hun inkomsten en daar viel de eigen woning

¹⁸ Stiglitz, J., *Economics of the public sector*, New York: W.W. Norton & Company, 2000, blz. 458-461.

¹⁹ Jacobs, B., *Oratie – Prijs van gelijkheid*, Erasmus Universiteit Rotterdam, uitgesproken: 26 mei 2008.

²⁰ Jacobs, B., *Oratie – Prijs van gelijkheid*, Erasmus Universiteit Rotterdam, uitgesproken: 26 mei 2008.

²¹ Jacobs, B., *Een economische analyse van een optimaal belastingstelsel voor Nederland – Essay Studiecommissie Belastingstelsel*, 4 januari 2010, blz.1.

²² Grob, S.G., *Hypotheekrenteaftrek in perspectief*, Economisch Statistische Berichten, 11 maart 2005, 90^e jaargang, nr. 4455, blz. 103.

²³ Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

ook onder. Mensen konden de eigen woning ook verhuren en daar dan inkomsten mee verwerven. Kosten die gemaakt werden om dit inkomen te verwerven, mochten worden afgetrokken²⁴ (o.a. waardevermindering, rentekosten en onderhoudskosten).²⁵

Na de Tweede Wereldoorlog vormt de hypotheekrenteaftrek tevens een instrument om het eigen woningbezit te stimuleren. Eigen woningbezit brengt voordelen met zich mee voor de burger, maar ook voor de maatschappij als geheel. Het draagt namelijk bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van de burgers. Daarnaast geeft eigen woningbezit de vrijheid om de woning naar eigen inzicht in te richten en aan te passen en beïnvloedt het eigen woningbezit de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken.²⁶

In 1945 bestond 28% van de woningvoorraad uit koophuizen. Mensen konden toen alleen een hypotheek krijgen als ze zelf een derde van de aankoopprijs bijlegden.²⁷

In 1956 werd de hypotheekgarantie ingevoerd. De overheid garandeerde voortaan de aflossing van de hypotheek als de huizenbezitter deze door onvoorziene omstandigheden niet meer kon betalen. Hierdoor werden banken soepeler in het verstrekken van hypotheeken. Door de sterke economische groei in de jaren zestig en zeventig groeide het eigen woningbezit gestaag tot 35% in 1971.²⁸

Tot en met 1970 werd er veel gebruik gemaakt van het feit dat alle kosten mochten worden afgetrokken. Onderhoud van de bij de woning behorende tuin en zelfs achterstallig onderhoud bij een nieuwe woning werden als fiscale aftrekpost gebruikt.²⁹ Daarom werd in 1971 het huurwaardeforfait ingevoerd (nu: eigen woningforfait). De hoogte van het rendement werd hiermee forfaitair vastgesteld. Veel van de eerst nog aftrekbare kosten werden in dit forfait meegenomen en waren dus niet langer apart aftrekbaar. De financieringskosten werden niet in het forfait meegenomen, de hypotheekrente bleef wel nog steeds apart aftrekbaar.³⁰

In de jaren negentig werd, ondanks de sterke groei in de jaren zestig en zeventig, verder niets gedaan aan de hypotheekrenteaftrek. 'Het afschaffen van de renteaftrek zou botsen met de structuur van de belastingheffing', schreef voormalig staatssecretaris Enneüs Heerma.³¹ Er werd dus niets gezegd over

²⁴ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 2.

²⁵ Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

²⁶ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 2.

²⁷ Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

²⁸ Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

²⁹ Stevens, L.G.M., *Inkomstenbelasting 2001*, Fiscale hand- en studieboeken, Deventer: Kluwer, 2001, blz. 740-741.

³⁰ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

³¹ Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, Kamerstukken II, 1988-1989, 20 691, nrs. 2-3.

het eigen woningbezit. Vanaf 1997 waren er in Nederland voor het eerst meer koopwoningen dan huurwoningen.³²

Ondertussen liepen de kosten voor de staat steeds meer op. In 2001 brachten de Nederlandse eigenwoningbezitters samen 5,1 miljard euro op via het huurwaardeforfait, de overdrachtsbelasting en de onroerendzaakbelasting. Via de hypotheekrenteaftrek kregen zij weer 7,3 miljard euro terug.³³

Vanaf 2001 werd de hypotheekrenteaftrek deels aan banden gelegd. De duur van de hypotheekrenteaftrek werd beperkt tot maximaal 30 jaar.³⁴ Vanaf 2004 werd de bijleenregeling van kracht. Tot 2004 konden eigen woning bezitters, als ze verhuisden, de overwaarde van hun woning gebruiken voor consumptieve bestedingen en weer een volledige hypotheek nemen en daar de rente van aftrekken. Sinds 2004 is dit beperkt.³⁵ Als mensen opnieuw een koopwoning kopen, kunnen ze geen hypotheekrenteaftrek meer krijgen over de gerealiseerde overwaarde van hun oude woning.³⁶ Vanaf het jaar 2005 werd de Wet Hillen van kracht, het werd voor mensen aantrekkelijker gemaakt om hun hypotheek snel af te lossen.³⁷ Het plafond voor het eigen woningforfait is met ingang van 1 januari 2009 vervallen door de invoering van het Belastingplan 2008. Het eigen woningforfait wordt sinds 2010 verhoogd voor woningen boven de 1.010.000 euro. Deze verhoging gaat van 0,8% in 2010 naar 2,35% in 2016. De basis eigen woningwaarde zal jaarlijks worden geïndexeerd, het percentage voor het verhoogd forfait zal niet worden geïndexeerd.

Om de woningmarkt en de economie in deze tijd van crisis te ondersteunen zijn er tijdelijke maatregelen ingevoerd. In het Belastingplan 2010 is een tijdelijke maatregel ingevoerd waarbij de termijn van de herleving van de hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur van te koop staande voormalige eigen woning wordt verlengd van twee naar drie jaar. In principe was dit geldig voor het jaar 2010 en 2011, maar in het Belastingplan 2011 is het nog met één jaar verlengd tot 1 januari 2013. In het Belastingplan 2011 is verder de tijdelijke maatregel opgenomen waarbij de termijn voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek bij de verkoop van een voormalige eigen woning wordt verlengd van twee naar drie jaar. Deze maatregel geldt voor de jaren 2011 en 2012. In 2013 gaat voor beide situaties de normale termijn van twee jaar weer gelden.³⁸

³² Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

³³ Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

³⁴ Art. 3.120 lid 2 Wet IB 2001.

³⁵ Heithuis, E.J.W., Kavelaars, P. en Schuver, B.F., *Inkomstenbelasting – alsmede hoofdzaken loonbelasting*, Deventer: Kluwer, 2010, blz. 445-446.

³⁶ Wet van 18 december 2003, Stb. 2003, 526; Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3 – MvT

³⁷ Heithuis, E.J.W., Kavelaars, P. en Schuver, B.F., *Inkomstenbelasting – alsmede hoofdzaken loonbelasting*, Deventer: Kluwer, 2010, blz. 439.

³⁸ Kamerstukken II 2009/10, 32 395, nr. 12, V-N 2010/41.4, p. 16 (Brief Minister van Financiën van 30 augustus 2010, nr. AFP2010/364 U).

2.4 Conclusie/samenvatting

In dit hoofdstuk is allereerst het fiscaal-economisch fundament uitgewerkt. De functies van belastingheffing kunnen we onderscheiden in de budgettaire functie, de instrumentele functie en de steunfunctie. De hypotheekrenteaf trek is een uitvloeisel van de instrumentele functie van belastingheffing. Het draagkrachtbeginsel, wat ten grondslag ligt aan de inkomstenbelasting, houdt in dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Indien dit beginsel consequent wordt toegepast, heeft het een minimale invloed op de welvaartsverdeling. In paragraaf 3.3 blijkt echter dat het draagkrachtbeginsel niet consequent wordt toegepast met betrekking tot het huidige eigen woningregime, waardoor het wel invloed heeft op de welvaartsverdeling.

Belastingen verstoren de vrije marktwerking van de economie en beïnvloeden de keuzes van mensen. In hoofdstuk 3 zullen we zien dat de hypotheekrenteaf trek ook de keuzes van mensen beïnvloedt. Ondanks dat belastingheffing in principe dus zorgt voor welvaartsverliezen, probeert de overheid toch door middel van belastinginstrumenten de maatschappelijke welvaart in ruime zin te optimaliseren.

In het laatste deel van dit hoofdstuk is de geschiedenis en het ontstaan van de hypotheekrenteaf trek weergegeven. De hypotheekrenteaf trek is in 1893 al ingevoerd, tegelijkertijd met de eerste inkomstenbelasting. Sinds de Tweede Wereldoorlog is de gedachte achter de hypotheekrenteaf trek veranderd. Sindsdien werd de hypotheekrenteaf trek gebruikt als een stimulans voor het eigen woningbezit. In 2001 werd een begin gemaakt met het beperken van de hypotheekrenteaf trek. Zo is de maximale duur van de aftrek beperkt tot dertig jaar. In 2004 is de bijleenregeling ingevoerd. Vanaf 2009 is het plafond voor het eigen woningforfait vervallen en sinds 2010 wordt het eigen woningforfait voor woningen boven de 1.010.000 euro verhoogd.

In het volgende hoofdstuk wordt het huidige stelsel met betrekking tot de eigen woning beschreven. Tevens worden de kritiepunten op het huidige stelsel beschreven en de redenen waarom het huidige stelsel niet langer houdbaar is. Het fiscaal-economische fundament uit dit hoofdstuk wordt hierbij gebruikt.

Hoofdstuk 3: Het huidige eigen woningregime met zijn beperkingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in de tweede paragraaf allereerst het huidige stelsel met betrekking tot de eigen woning beschreven. In de derde paragraaf worden de kritiekpunten op het huidige stelsel beschreven en de redenen waarom het huidige stelsel niet langer houdbaar is. Hierbij wordt het fiscale en economische fundament uit hoofdstuk twee gebruikt. In de laatste paragraaf wordt een conclusie en samenvatting van dit hoofdstuk gegeven.

3.2 Belastbare inkomsten uit eigen woning

Afdeling 3.6 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 beschrijft het eigen woningregime. Als op een woning het eigen woningregime van toepassing is, wordt de eigen woning samen met de schuld die voor deze eigen woning is aangegaan, belast in box 1.

3.2.1 Begrip eigen woning

Er is sprake van een eigen woning indien een woning, of een gedeelte hiervan, samen met de daartoe behorende aanhorigheden, de belastingplichtige of personen van zijn huishouden, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf ter beschikking staat. Een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen kan hier ook onder vallen.³⁹ De woning kan als eigen woning kwalificeren indien: er sprake is van eigendom, de kosten en lasten op de belastingplichtige of zijn partner drukken en de waardeverandering hen grotendeels (meer dan 50%) aangaat.⁴⁰ Daarnaast kan sprake zijn van een eigen woning indien men het recht van vruchtgebruik, het recht van bewoning of het recht van gebruik via erfrecht verkregen heeft. De kosten en lasten moeten dan wel op de belastingplichtige drukken.⁴¹

In principe kunnen een belastingplichtige en zijn partner samen maar één eigen woning hebben voor het eigen woningregime.⁴² Uitzonderingen hierop zijn mogelijk als de woning leegstaat voor verkoop, als de woning leegstaat voor verbouw of in aanbouw is, als de woning door scheiding niet meer als hoofdverblijf ter beschikking staat of als de belastingplichtige is opgenomen in een verpleeg- of verzorgingshuis.⁴³ De woning wordt dan gedurende een bepaalde periode fictief als eigen woning aangemerkt.

3.2.2 Eigen woningforfait

De voordelen uit eigen woning worden door middel van het eigen woningforfait vastgesteld. Het daadwerkelijk genoten voordeel is dus niet van belang. Bij het bepalen van dit percentage is al rekening gehouden met een aantal kostenposten, zoals afschrijvingen en onderhoud. Deze kosten

³⁹ Art. 3.111 lid 1 Wet IB 2001.

⁴⁰ Art. 3.111 lid 1 sub a Wet IB 2001.

⁴¹ Art. 3.111 lid 1 sub b Wet IB 2001.

⁴² Art. 3.111 lid 8 Wet IB 2001.

⁴³ Art. 3.111 lid 2, 3, 4, 5 Wet IB 2001.

mogen dus niet afzonderlijk worden afgetrokken.⁴⁴ De hoogte van het eigen woningforfait wordt bepaald door een bepaald percentage van de eigen woningwaarde te nemen. Als eigen woningwaarde wordt de WOZ-waarde genomen die elk jaar door de gemeente wordt vastgesteld.⁴⁵

3.2.3 Aftrekbare kosten

De aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning zijn het gezamenlijke bedrag van:⁴⁶

- a. De renten van schulden, kosten van geldleningen daaronder begrepen, die behoren tot de eigen woningschuld.
- b. De periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal en beklimming met betrekking tot de eigen woning.

‘Renten op leningen die dienen ter financiering van kosten die direct verband houden met het aangaan van schulden die zijn aangegaan ter verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning zijn ook aftrekbaar.’ Voorbeelden hiervan zijn: taxatiekosten, afsluitprovisie en notariskosten.⁴⁷

3.3 Beperkingen van het huidige stelsel

3.3.1 Inleiding

Er zijn verschillende redenen te bedenken voor het niet langer houdbaar zijn van het huidige eigen woning stelsel. Het brengt namelijk verschillende beperkingen met zich mee. Deze beperkingen zijn op te delen in zes elementen: fiscaalrechtelijk, de financiële sector, de overheid, keuzeverstoring, de woningmarkt en inkomensverdeling. Deze elementen vormen de basis voor de toetsing in de hoofdstukken 3 en 4 (zie ook paragraaf 1.2).

3.3.2 Fiscaalrechtelijk

De Hoge Raad heeft in 1976 bepaald dat de eigen woning een bron van inkomen is: *‘Een eigen woning is zulk een bron, tenzij redelijkerwijs niet kan worden aangenomen dat, zij het in de toekomst, de economische huurwaarde de kosten, lasten en afschrijvingen - renten en geldleningen buiten beschouwing gelaten - zal overtreffen.*⁴⁸ Het bronkarakter van de eigen woning is bij de invoering van de Wet IB 2001 en ook nog daarna door de wetgever bevestigd.⁴⁹

In het algemeen kan worden gesteld dat de eigen woning enerzijds het karakter van een belegging heeft en anderzijds het karakter van een duurzaam consumptiegoed.⁵⁰ Het beleggingskarakter komt tot

⁴⁴ Arendonk, H.P.A.M., *Wegwijs in de inkomstenbelasting*, Den Haag: SDU, 2011, par. 6.2.1.

⁴⁵ Art. 3.112 lid 2 Wet IB 2001.

⁴⁶ Art. 3.120 Wet IB 2001.

⁴⁷ Heithuis, E.J.W., Kavelaars, P. en Schuver, B.F., *Inkomstenbelasting – alsmede hoofdzaken loonbelasting*, Deventer: Kluwer, 2010, blz. 439.

⁴⁸ HR 29 april 1976, nr. 17.853, BNB 1976/152.

⁴⁹ MvT Wet IB 2001, V-N BP 21/1.5, p. 131 en NV TK, ‘Materiële implementatie Hillen’, V-N 2003/55.5, p. 86 en ook Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 7.

⁵⁰ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

uitdrukking doordat de eigenaar vermogensbezitter is. Als we de eigenaar bekijken als bewoner van de eigen woning, kan worden gesteld dat hij woondiensten consumeert, het karakter van een duurzaam consumptiegoed.⁵¹

Indien er vanuit wordt gegaan dat de eigen woning een vermogensbestanddeel is met alle karakteristieken van belegging, moet de eigen woning gelijk worden behandeld met alle andere vermogensbestanddelen. Dus in box 3 met een heffing van per saldo 1,2%.⁵²

De eigen woning onderbrengen in box 1 is fiscaalrechtelijk dus geen goede keuze. De eigen woning is voor de eigenaar een bron van inkomen wat vergeleken kan worden met andere inkomsten uit vermogen. Het rendement zou dan ook eigenlijk moeten worden belast in box 3.⁵³

3.3.3 Financiële sector

‘In de periode van 1995 tot 2008 zijn de prijzen van woningen met bijna 200% gestegen en is de nationale hypotheekschuld gegroeid van 45% tot meer dan 100% van het BNP.’⁵⁴ Deposito’s bedragen maar 60% van het BNP en brengen voor de financiering van hypotheekleningen een significant mismatch risico tussen lange kredieten en korte financiering met zich mee. Zeker in deze tijd, waar de huizenprijzen weer dalen en veel mensen, die in de afgelopen tien jaar een woning hebben gekocht op de top van de markt, nu een hypotheek hebben die hoger is dan de waarde van hun woning. Hypotheekbanken lopen hierdoor grotere risico’s.⁵⁵

‘Basel 3 regelgeving eist daarnaast dat banken meer kapitaal aanhouden om de risico’s van de mismatch tussen lange kredieten en korte financiering beter te kunnen opvangen.’⁵⁶ Dit heeft uiteindelijk weer gevolgen voor de economie, immers als banken minder eenvoudig leningen verstrekken door de verscherpte eisen, raakt dit vooral het midden- en kleinbedrijf. Deze bedrijven zijn namelijk vooral afhankelijk van bankleningen. Deze bedrijven gaan hierdoor minder investeren, wat de economische groei niet ten goede komt. Daarnaast levert het ook risico’s op voor woningbouwverenigingen en pensioenfondsen, deze hebben immers veel geld belegd in onroerend goed.⁵⁷

Recent is door de bancaire sector en op verzoek van het kabinet de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) aangescherpt, welke op 1 augustus 2011 in werking is getreden. De GHF stelt grenzen aan het aflossingsvrije karakter van hypotheekleningen en beperkt de Loan-to-value ratio (LTV),

⁵¹ *Economische effecten van aanpassing van fiscale behandeling eigen woning*, CPB-studie nr. 62, september 2006, blz. 45-46.

⁵² Berg, J.E. van den, *De eigen woning*, Deventer: Kluwer, 2010, blz. 2.

⁵³ *Economische effecten van aanpassing van fiscale behandeling eigen woning*, CPB-studie nr. 62, september 2006, blz. 45-46.

⁵⁴ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4.

⁵⁵ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4.

⁵⁶ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4.

⁵⁷ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4.

bepalend voor de maximale omvang van de hypotheek ten opzichte van de woningwaarde⁵⁸, tot maximaal 104% van de waarde van de woning plus overdrachtsbelasting.⁵⁹

‘De verstrekte leningen aan huishoudens en bedrijven zijn in Nederland aanzienlijk groter dan de vrije besparingen van huishoudens en bedrijven. Dit betekent dat er een depositofinancieringsgat is. Dit gat kan tot nog toe worden opgevuld met doorgaans goedkope marktfinanciering, zoals securisaties. Negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen leiden tot afwaardering van de securisatieportefeuilles. Hierdoor wordt het aantrekken van marktfinanciering lastiger. Ook de hoge Loan-to-value ratio’s bemoeilijken de financiering. Problemen met financiering kunnen weer leiden tot hoge rentes en dat kan weer leiden tot betalingsproblemen voor huishoudens.’⁶⁰

Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met systeemrisico’s. Dit is ‘het risico dat indien een deelnemer aan een afwikkelingsysteem niet aan zijn verplichtingen kan voldoen of dat ondersteunende apparatuur uitvalt, dit ertoe leidt dat ook (andere) deelnemers of financiële ondernemingen buiten het afwikkelingsysteem hun verplichtingen niet meer kunnen nakomen.’⁶¹

‘De helft van het hypotheekbestand bevat hypotheekleningen die (voor een deel) aflossingsvrij zijn. Uiteindelijk kunnen betalings- en restschuldrisico’s doorwerken naar de financiële stabiliteit.’⁶²

3.3.4 Overheid

De hiervoor genoemde mismatch heeft ook gevolgen voor de overheidsfinanciën. Indien de huishoudens een hoger rentetarief moeten gaan betalen, wordt de belastinguitgave voor de overheid groter, omdat bij (een onveranderde) hypotheekschuld een groter bedrag aan hypotheekrente wordt afgetrokken.⁶³ Volgens het CPB loopt de staat bij een rentestijging van 1%-punt bijna twee miljard aan belastinginkomsten mis.⁶⁴ Een rentestijging heeft dus een cumulatief effect: de opbrengst van de inkomstenbelasting wordt minder en de rente op de staatsschuld wordt hoger.⁶⁵

Daarnaast stegen de afgelopen jaren (tot 2008) de huizenprijzen waardoor de absolute bedragen van hypotheekleningen die werden verstrekt ook toenamen. Dit leidt tot een stijging van de kosten van de hypotheekrenteaftrek. Tevens is de hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van de woningen in

⁵⁸ Voorjaarsnota 2012, BZ/2012/283M, 25 mei 2012.

⁵⁹ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 16.

⁶⁰ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 4.

⁶¹ Kamerstukken II 2003/04, 28 122, nr. 19, ‘Hervorming van het toezicht op de financiële marktsector’, 17 februari 2004.

⁶² Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 2.

⁶³ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 9.

⁶⁴ Elsevier 15 juli 2006, blz. 46-47 via Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

⁶⁵ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

vijf jaar ongeveer 6,5 procentpunt toegenomen. Oorzaken hiervoor zijn de daling van de huizenprijzen vanaf 2008, maar ook het kapitaal wat aan de woning is gekoppeld, is relatief beperkt.⁶⁶

In 2011 was ongeveer 70% van de in Nederland verstrekte hypotheek een hypotheek via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Indien mensen hun hypotheek niet meer kunnen betalen, staat de overheid hiervoor garant. Dit brengt een groot risico voor de overheidsfinanciën met zich mee.⁶⁷

De fiscale subsidies en faciliteiten zijn niet langer houdbaar voor de overheid door oplopende overheidsuitgaven, bijvoorbeeld door de vergrijzing en de toenemende zorgkosten. De overheid zal in toenemende mate beroep moeten doen op de eigen verantwoordelijkheid van mensen om bijvoorbeeld de ouderenzorg zelf te betalen. Om dit te stimuleren moet de overheid zorgen dat mensen zich niet meer in de schulden steken, maar juist meer bezit en vermogen gaan opbouwen.⁶⁸

De belangrijkste kostenposten van de fiscale behandeling van de eigen woning voor de overheid zijn:⁶⁹

- Het eigen woningforfait wat zo laag is vastgesteld dat de gemiddelde bijtelling bij het inkomen maar een fractie is van de afgetrokken hypotheekrente.
- Het in het huis geïnvesteerde eigen geld nauwelijks is belast via het eigen woningforfait, terwijl over normale besparingen wel belasting moet worden betaald in box 3.

De overheid loopt door bovenstaande punten veel belastinginkomsten mis. Van de 28 miljard euro aan hypotheekkosten in 2008 werd ruim 10 miljard euro door huishoudens terugontvangen via de hypotheekrenteaftrek.⁷⁰

Zoals blijkt uit onderstaande figuur bedroeg de omvang van de fiscale aftrek in 1995 nog 1% van het BBP, in 2012 van dit al ruim 2% van het BBP (exclusief het eigen woningforfait).⁷¹ De belastingopbrengst uit het eigen woningforfait is gelijk gebleven, maar de belastingkosten van de teruggave van de hypotheekrenteaftrek zijn enorm gestegen. De renteaftrek legt dus een steeds groter beslag op de overheidsfinanciën. De kosten en risico's voor de rijksbegroting nemen namelijk verder toe en dit gaat ten koste van de welvaart.⁷²

⁶⁶ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 3.

⁶⁷ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 7.

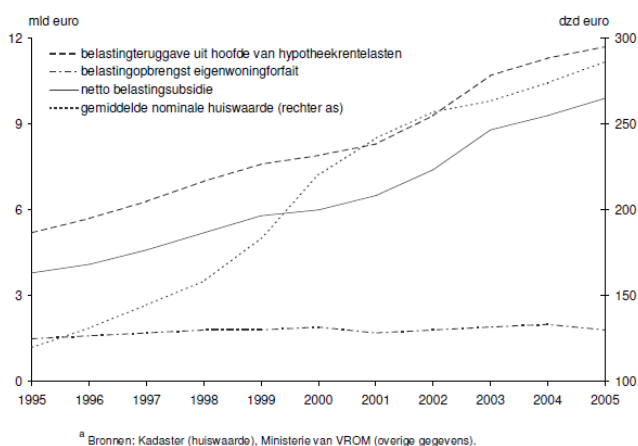
⁶⁸ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 4 en 5.

⁶⁹ Jacobs, B., *Oratie – Prijs van gelijkheid*, Erasmus Universiteit Rotterdam, uitgesproken: 26 mei 2008, blz. 10.

⁷⁰ Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

⁷¹ *Economische effecten van aanpassing van fiscale behandeling eigen woning*, CPB-studie nr. 62, september 2006, blz. 18.

⁷² Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 6.



3.3.5 Keuzeverstoring

Zoals we in paragraaf 2.2.3 hebben gezien leidt belastingheffing tot keuzeverstoring. De huidige systematiek van het eigen woningregime zorgt ook voor keuze verstoring bij mensen. Mensen worden gestimuleerd om zo min mogelijk af te lossen, aangezien de aftrek van de rente over de hypotheek dan zo hoog mogelijk is.

Daarnaast leidt het huidige fiscale eigen woningregime tot een verstoring van de investeringskeuze van mensen. ‘Mensen worden gestimuleerd om een investering te doen in een eigen woning, een ondeelbare, risicovolle investering. De waarde van woningen kan immers sterk fluctueren en dit risico ligt bij de eigenaar.’⁷³ Deze stimulans leidt uiteindelijk ook tot welvaartsverlies voor risico-averse mensen. De enige manier waarop mensen dit risico kunnen afwentelen, is door een woning te huren in plaats van te kopen, wat ook weer een keuzeverstoring is.⁷⁴ Daarnaast worden mensen in de keuzevrijheid van de besteding van hun inkomen beperkt, want zij spenderen meer middelen aan wonen dan maatschappelijk gezien doelmatig is.⁷⁵

3.3.6 Woningmarkt

Volgens een rapport van de Europese Commissie is de prijselasticiteit van woningen in Nederland laag.⁷⁶ Het aanbod van woningen kan zich nauwelijks aanpassen aan de veranderingen in de vraag naar woningen. Dit betekent dat de prijs op de woningmarkt grotendeels wordt bepaald door de vraag naar woningen, die weer afhankelijk is van de hypotheekrenteaf trek.⁷⁷ Doordat er onzekerheid is over de toekomst van de hypotheekrenteaf trek, is er ook onzekerheid op de woningmarkt. Afschaffing van de hypotheekrenteaf trek betekent dat het duurder wordt om een eigen woning te kopen, wat weer leidt tot een daling van de vraag naar koopwoningen en door de inelastische vraag op korte termijn leidt dit

⁷³ *Economische effecten van aanpassing van fiscale behandeling eigen woning*, CPB-studie nr. 62, september 2006, blz. 40.

⁷⁴ *Economische effecten van aanpassing van fiscale behandeling eigen woning*, CPB-studie nr. 62, september 2006, blz. 40.

⁷⁵ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB-studie nr. 84, april 2010, blz. 9.

⁷⁶ European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Quarterly Report on the Euro Area, 2006, volume 5, nr. 1, blz. 23.

⁷⁷ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaf trek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

weer tot een prijsdaling. Een deel van de eigen woningbezitters die hun huis willen verkopen blijven zo met een restschuld zitten.⁷⁸

De lage huren beperken het aanbod van huurwoningen, waardoor de vraag groter is dan het aanbod. Mensen worden hierdoor belemmerd in hun keuzevrijheid met als gevolg dat sommige huishoudens te lang in een goedkope huurwoning blijven zitten en andere huishoudens weer geen huurwoning kunnen bemachtigen.⁷⁹ Dit ‘scheefwonen’ moet worden tegengegaan.

Woningbezit wordt door de overheid gestimuleerd omdat het bevorderlijk zou zijn voor het verantwoordelijkheidsgevoel, spaarzin, properheid en de gezinsstabiliteit. Dit zijn de positieve externe effecten. Daarnaast zijn er ook negatieve externe effecten van het bezit van een eigen woning. Zo is het bezit van een eigen woning ongunstig voor de verhuismobiliteit van mensen en daarmee ook op de arbeidsmobiliteit van mensen.⁸⁰

Daarnaast is het voor starters erg lastig om aan een woning te komen. In de huursector zijn lange wachtlijsten en in de koopsector is een woning vaak te duur. Aangezien er nu grote onzekerheid is over de hypotheekrenteaftrek, wachten starters met het kopen van een woning. Dit is ook nadelig voor de woningmarkt.⁸¹

Uit een onderzoek van het CPB uit 2010 blijkt dat het welvaartsverlies van de gebrekkig functionerende woningmarkt 7,5 miljard euro per jaar bedraagt.⁸² Daarnaast is er onvoldoende marktwerking in de aanbodzijde op de woningmarkt. ‘Het zijn vooral de lokale overheden, woningcorporaties en grondbezittende projectontwikkelaars die de dienst uitmaken op de woningmarkt.’⁸³

3.3.7 Inkomensverdeling

Het eigen woningregime leidt per saldo meestal tot een aftrekpost. De belastingbesparing is groter naarmate het verzamelinkomen in box 1 hoger is.⁸⁴

Van de 28 miljard euro aan hypotheekkosten, werd ruim 10 miljard euro door huishoudens via de hypotheekrenteaftrek terugontvangen van de overheid. Bijna de helft van dat bedrag kwam terecht bij de 20% huishoudens met de hoogste inkomens.⁸⁵

⁷⁸ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

⁷⁹ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB-studie nr. 84, april 2010.

⁸⁰ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB-studie nr. 84, april 2010, blz. 8.

⁸¹ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012.

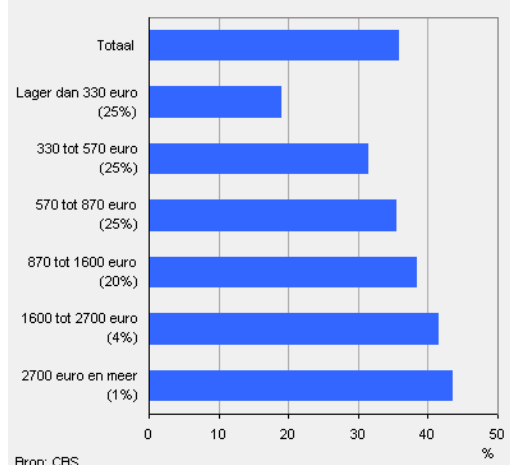
⁸² *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB-studie nr. 84, april 2010.

⁸³ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 5.

⁸⁴ Stevens, L. en Bovenberg, A.L., *Het fiscale stelsel van de toekomst* in Kam, C.A. de en Ros, A.P., *Jaarboek overheidsfinanciën 2010*, Den Haag: SDU, blz. 126.

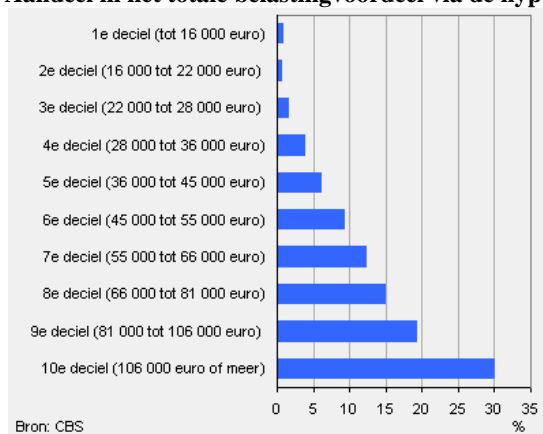
⁸⁵ Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

Belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar hoogte van de hypotheekkosten, 2008



Zoals blijkt uit bovenstaand figuur, had 1% van de huishoudens hypotheekkosten van 2.700 euro of meer. Zij ontvingen hierover een belastingvoordeel van 44%. Gemiddeld was dit 1.620 euro per maand. ‘Bij de laagste kwart van de hypotheekbetalers kwam de belastingbesparing uit op ongeveer 20%, ofwel 40 euro per maand.’⁸⁶

Aandeel in het totale belastingvoordeel via de hypotheekrenteaftrek naar inkomensgroep, 2008



Zoals blijkt uit bovenstaand figuur kwam 30% van het totale hypothecaire belastingvoordeel van 10 miljard terecht bij de hoogste inkomensgroep. Dit is te verklaren door het relatief groot aantal huishoudens met een hypotheek en de gemiddeld hoge belastingkorting in deze groep.⁸⁷

De inkomstenbelasting wordt vooral gebruikt om tot inkomensherverdeling te komen. Dit komt onder andere tot uitdrukking door het progressieve tarief.⁸⁸ Toch werkt een progressief tarief niet optimaal voor de inkomensverdeling, aangezien het huidige stelsel ook aftrek tegen het progressieve tarief toestaat. Indien een persoon uit een lage inkomensgroep in een soortgelijk huis woont als een persoon uit een hoge inkomensgroep, heeft de persoon uit de lage inkomensgroep absoluut gezien minder voordeel van de aftrek van hypotheekrente dan de persoon uit de hogere inkomensgroep. Dit leidt tot

⁸⁶ Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

⁸⁷ Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

⁸⁸ Arendonk, H.P.A.M. van, *Wegwijs in de inkomstenbelasting (2011)*, Den Haag: SDU, 2011, paragraaf 1.1.

onevenwichtigheden. De hogere inkomensgroepen hebben dus, zoals ook blijkt uit bovenstaande figuur, absoluut gezien dus het meeste voordeel van de hypotheekrenteaftrek. Maar een nuancering is hier op zijn plaats, want de hogere inkomensgroepen betalen procentueel en absoluut gezien ook meer belasting dan de lagere inkomensgroepen over de inkomsten die ze hebben. Hiermee neemt het voordeel dus al weer af.

Ook blijkt dat huishoudens die in de laagste 10% bevolkingsgroep vallen met betrekking tot het bruto-inkomen, een gemiddelde hypotheekrenteaftrek hebben van 101%⁸⁹ van hun bruto-inkomen. Bij de één na laagste 10% is de gemiddelde hypotheekrenteaftrek 29% van hun bruto-inkomen. Bij de hoogste 10% bevolkingsgroep met betrekking tot het bruto-inkomen is de gemiddelde hypotheekrenteaftrek maar 9% van het bruto-inkomen. Hieruit kan opgemaakt worden dat de hypotheekrenteaftrek bij de lagere inkomensgroepen een belangrijkere plaats inneemt dan bij de hogere inkomens.⁹⁰

De lagere inkomens die een woning huren hebben ook nog het voordeel van de huurtoeslag. ‘Per saldo zijn het de middeninkomens die het gelag betalen. Zij dragen aan de ene kant bij aan de huurtoeslag voor lagere inkomens, aan de andere kant financieren zij meer dan evenredig de renteaftrek die ten goede komt aan de hoogste inkomens.’⁹¹ Het huidige eigen woningregime zorgt dus voor ongelijke welvaartsverhoudingen, wat met een consequente toepassing van het draagkrachtbeginsel niet zo behoort te zijn.⁹²

3.4 Conclusie/samenvatting

Allereerst is in dit hoofdstuk het huidige stelsel met betrekking tot het eigen woningregime weergegeven. Via het eigen woningforfait wordt het voordeel uit eigen woning bepaald, waarna er aftrekbare kosten zijn die van dit forfait mogen worden afgetrokken. In het tweede deel van dit hoofdstuk werden de beperkingen van het huidige stelsel met betrekking tot de eigen woning weergegeven en de redenen waarom dit stelsel niet langer houdbaar is. Fiscaalrechtelijk gezien hoort de eigen woning niet thuis in box 1, de eigen woning behoort in box 3. De financiële sector loopt, zeker in deze tijd, grote risico's door de mismatch tussen lange kredieten en korte financieringen. De overheid loopt ook grote risico's, aangezien zij via de Nationale Hypotheek Garantie garant staan voor veel hypotheekrenteaftrek, maar ook door eventuele renteverhogingen loopt zij grote risico's. De totale aftrek aan hypotheekrente wordt steeds groter, dit legt een steeds groter beslag op de staatskas. Tevens ontstaat er keuzever storing door het huidige stelsel. Mensen worden gestimuleerd om grote schulden

⁸⁹ ‘Het 1^e inkomensdecil neemt een bijzondere plaats in omdat daarin veel personen voorkomen met winst uit onderneming (eenmanszaak of personenvennootschap); zij hebben een laag belastbaar inkomen, maar wonen wel in huizen met een ‘doorsnee’ hypotheek.’ - Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 9.

⁹⁰ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 9.

⁹¹ Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

⁹² Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

te hebben en risicovolle investeringen te doen. Door de lage prijselasticiteit van woningen en de blijvende onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek ligt de woningmarkt nagenoeg stil. Ook is het huidige stelsel niet bevorderlijk voor de inkomensverdeling, het zijn vooral de middeninkomens die het gelag betalen.

De zes fiscaal-economische elementen die in dit hoofdstuk zijn weergegeven, worden in het volgende hoofdstuk gebruikt om de herzieningsmogelijkheden aan te toetsen.

Hoofdstuk 4: Herzieningsmogelijkheden

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft vier verschillende herzieningsmogelijkheden voor de hypotheekrenteaftrek en het eigen woningregime weer. De mogelijkheden zijn geselecteerd op basis van actualiteit en invalshoek. Drie van de vier mogelijkheden zijn zeer recent (2012), de andere mogelijkheid komt uit 2010. Veel verschillende organisaties, verenigingen, wetenschappers en andere personen, met allemaal hun eigen belangen, hebben hun ideeën over de herziening van het eigen woningregime. De eerste mogelijkheid betreft een voorstel van het demissionaire kabinet, de tweede mogelijkheid komt van verschillende belangenverenigingen (Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM), de derde mogelijkheid komt van 22 vooraanstaande economen en de laatste mogelijkheid komt van het Centraal Plan Bureau. Bij deze verschillende herzieningsmogelijkheden heb ik me beperkt tot het gedeelte over de woningmarkt met betrekking tot koopwoningen en hypotheek. De herzieningsmogelijkheden worden geanalyseerd vanuit de beperkingen van het huidige stelsel van de eigen woning die in paragraaf 3.3 zijn beschreven en het fiscaal-economisch fundament uit paragraaf 2.2. Per herzieningsmogelijkheid wordt eerst de hoofdlijn en eventueel overgangsrecht weergegeven, waarna er wordt beschreven of sprake is van een verbetering ten opzichte van het huidige stelsel.

4.2 Herzieningsmogelijkheid 1: Lente-akkoord

4.2.1 Hoofdlijnen

In het Lente-akkoord staat dat vanaf 1 januari 2013 alleen hypotheekrente kan worden afgetrokken indien het een lening betreft waarbij gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost. Dit moet ook contractueel worden vastgelegd. Bij een annuïtaire hypotheek blijft het totale bedrag aan aflossing en rente gelijk gedurende de looptijd. In de eerste jaren is de rentecomponent groot en de aflossingscomponent klein en de jaren daarna wordt de aflossingscomponent steeds groter en de rentecomponent steeds kleiner. De netto maandlasten nemen gedurende de looptijd dus toe, aangezien het rentebestanddeel wat mag worden afgetrokken steeds kleiner wordt. Het aflossingsschema moet bij het afsluiten van de lening al vastliggen en er moet daadwerkelijk worden afgelost. Nieuwe leningen waarbij wordt gespaard voor een volledige aflossing van de eigen woningschuld na 30 jaar voldoen hieraan niet, net als een aflossingsvrije hypotheek waarop vrijwillig wordt afgelost volgens een fictief annuïtair schema.⁹³ Daarnaast wordt de Loan-to-value ratio geleidelijk verlaagd tot 100%.⁹⁴

⁹³ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 2: vormgeving aflossing ten minste annuïtair, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

⁹⁴ Voorjaarsnota 2012, BZ/2012/283M, 25 mei 2012.

4.2.2 Overgangsrecht

‘Voor bestaande leningen en daaraan gekoppelde vermogens geldt eerbiediging van te rechtvaardigen verwachtingen. De eigen woningbezitter is immers een langlopende verplichting aangegaan waarbij hij rekening heeft gehouden met de hypotheekrenteaf trek en met de vrijstelling van het rentedeel in de uitgekeerde gelden op spaar- en verzekeringsproducten.’⁹⁵ Een eigen woningschuld op 31 december 2012 wordt gezien als een ‘bestaande hypotheek’. Indien na 31 december 2012 een bestaande hypotheek wordt overgesloten bij verhuizing of er wordt overgestapt naar een andere hypotheekverstrekker, blijft er sprake van een ‘bestaande hypotheek’.⁹⁶

4.2.3 Verbetering?

Fiscaalrechtelijk gezien is er niet echt sprake van een verbetering. De eigen woning blijft in box 1 en gaat niet naar box 3. Box 3 is fiscaalrechtelijk gezien beter, want de eigen woning wordt dan gelijk belast met andere vermogenscomponenten. De netto maandlasten nemen toe, waardoor de leencapaciteit van mensen afneemt, hetgeen weer zal leiden tot een waardedaling van de woningen. Hierdoor zien banken het onderpand van de hypotheek verslechteren, waardoor het nog moeilijker wordt de hypotheekschuld te herfinancieren.⁹⁷ Maar daar tegen over staat wel dat mensen verplicht moeten gaan aflossen om hypotheekrenteaf trek te krijgen en een verlaging van de Loan-to-value ratio’s vergemakkelijkt de financiering van de Nederlandse hypotheekportefeuilles op de internationale kapitaalmarkten.⁹⁸ Daarnaast wordt de kans in de toekomst verkleind dat mensen een hypotheek hebben die hoger is dan de waarde van hun woning. Uiteindelijk zullen de maatregelen leiden tot een betere financiële stabiliteit. Het positieve effect op de overheidsfinanciën komt slechts zeer geleidelijk tot stand. De nieuwe maatregelen leiden tot een opbrengst van 13 miljoen euro in 2013 en op de lange termijn tot een opbrengst van 5,4 miljard euro.⁹⁹ Indien de maatregelen ook gaan gelden voor de bestaande hypotheek, kunnen de verstoringen sneller verdwijnen. De huizenprijzen zouden hierdoor niet nog extra dalen.¹⁰⁰ Door de nieuwe maatregelen worden mensen verplicht om af te lossen, de overheid zal hierdoor op de lange termijn minder belastingopbrengsten derven in box 3.¹⁰¹

Aangezien de regeling alleen gaat gelden voor nieuwe gevallen, kunnen mensen met een bestaande hypotheek worden ontmoedigd te verhuizen naar een duurder huis. Indien de eigen woningschuld

⁹⁵ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaf trek – reactie motie Kuiper, bijlage 2: vormgeving aflossing ten minste annuïtair, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

⁹⁶ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaf trek – reactie motie Kuiper, bijlage 2: vormgeving aflossing ten minste annuïtair, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

⁹⁷ Bovenberg, A.L. en Jacobs, B., *Economische analyse van het wandelgangenakkoord*, Economisch Statistische Berichten, 11 mei 2012, jaargang 97, nr. 4635, blz. 296.

⁹⁸ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaf trek – reactie motie Kuiper, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 4.

⁹⁹ Voorjaarsnota 2012, BZ/2012/283M, 25 mei 2012.

¹⁰⁰ Werkdocument van de diensten van de commissie, Beoordeling van het nationaal hervormingsprogramma 2012 en het stabiliteitsprogramma 2012 voor Nederland, Europese Commissie, Brussel, 30 mei 2012, blz. 7.

¹⁰¹ Bovenberg, A.L. en Jacobs, B., *Economische analyse van het wandelgangenakkoord*, Economisch Statistische Berichten, 11 mei 2012, jaargang 97, nr. 4635, blz. 296.

namelijk wordt verhoogd, geldt voor het meerdere de nieuwe regels.¹⁰² Ook zal de verhuisbereidheid verminderen als mensen met een restschuld blijven zitten door de waardedalingen van de woning.¹⁰³ Ook leiden de maatregelen niet tot een stimulering van aflossing voor de bestaande gevallen, alleen de nieuwe gevallen worden verplicht om annuïtair af te lossen. Dit leidt tot keuzeversterking. Bovenberg en Jacobs zeggen dat ‘met name jonge huishoudens en starters mogelijk in grote financieringsproblemen komen vanwege de hogere aflossingsverplichtingen bij een annuïteitenhypotheek, hetgeen ook de huizenmarkt weer een negatieve impuls geeft’.¹⁰⁴ Dit geldt echter alleen als de annuïteitenhypotheek wordt vergeleken met bijvoorbeeld een 50%-aflossingsvrije en 50%-spaarhypotheek of een 100% aflossingsvrije hypotheek. Indien de vergelijking met een 100% spaarhypotheek wordt gemaakt, nemen de woonlasten in de eerste jaren, vooral belangrijk voor jonge huishoudens en starters, nauwelijks toe.¹⁰⁵

Volgen het werkdocument van de Europese Commissie¹⁰⁶ zijn ‘de onlangs aangekondigde maatregelen een stap in de goede richting, maar zijn volstrekt ontoereikend om de verstoringen op de woningmarkt aan te pakken. In sommige opzichten zouden de maatregelen de structurele problemen zelfs nog kunnen verergeren.’

Er is nog steeds onduidelijkheid over de fiscale behandeling van de eigen woning op de lange termijn, waardoor de onrust op de woningmarkt in stand blijft. Immers verschillende partijen zeggen dat de maatregelen ontoereikend zullen zijn. Mensen zijn ongerust over eventuele aanvullende maatregelen.

4.3 Herzieningsmogelijkheid 2: Wonen 4.0

4.3.1. Hoofdlijnen

Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro hebben samen een integraal hervormingsplan opgesteld: Wonen 4.0. De organisaties zijn van mening dat ‘niet langer gewacht kan worden met een goed georganiseerde overgang naar een nieuw woningmarktstelsel dat tegemoet komt aan de woonbehoeften van mensen in een snel veranderende samenleving.’¹⁰⁷ Het uitgangspunt is dat de maatregelen zoveel mogelijk inkomens- en budgetneutraal zijn. Het kernpunt van het plan met betrekking tot de eigen woning is dat er een geleidelijk afbouw van de hypotheekrenteaftrek zal plaatsvinden in een periode van 30 jaar. De extra inkomsten die hiermee worden ontvangen, zullen worden gebruikt voor de afschaffing van de overdrachtsbelasting, een geleidelijke afbouw van het

¹⁰² Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, bijlage 2: vormgeving aflossing ten minste annuïtair, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

¹⁰³ Bovenberg, A.L. en Jacobs, B., *Economische analyse van het wandelgangenakkoord*, Economisch Statistische Berichten, 11 mei 2012, jaargang 97, nr. 4635, blz. 296.

¹⁰⁴ Bovenberg, A.L. en Jacobs, B., *Economische analyse van het wandelgangenakkoord*, Economisch Statistische Berichten, 11 mei 2012, jaargang 97, nr. 4635, blz. 296.

¹⁰⁵ Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek – reactie motie Kuiper, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 3-4.

¹⁰⁶ Werkdocument van de diensten van de commissie, Beoordeling van het nationaal hervormingsprogramma 2012 en het stabiliteitsprogramma 2012 voor Nederland, Europese Commissie, Brussel, 30 mei 2012, blz. 7-8.

¹⁰⁷ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 1.

eigen woningforfait en een terugsluis via de inkomstenbelasting. Afhankelijk van het inkomen en samenstelling van het huishouden kunnen kopers aanspraak maken op een woontoeslag.¹⁰⁸

4.3.2 Overgangsrecht

Er zijn in principe geen overgangsmaatregelen of overgangsrecht, het plan gaat voor iedereen gelden. Wel is er rekening gehouden met het moment van invoering. Het startmoment is in principe 2015, maar het belangrijkste is dat het startmoment een moment is waarop de economie weer in een opgaande lijn zit.¹⁰⁹

4.3.3 Verbetering?

Fiscaalrechtelijk gezien is het op de lange termijn een verbetering, aangezien de woning na 30 jaar in box 3 terecht komt. In principe met een volledige vrijstelling, maar het is uiteindelijk aan de politiek om te beslissen of de eigen woning al dan niet wordt belast.¹¹⁰ De hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd, waardoor mensen fiscaal minder worden gestimuleerd om zo weinig mogelijk af te lossen. Dit maakt een verlaging van de Loan-to-value ratio overbodig.¹¹¹ De financiering moet ook minder afhankelijk zijn van banken, maar juist meer van pensioenfondsen en verzekeraars. ‘De beschikbaarheid van voldoende financieringsmogelijkheden is namelijk een voorwaarde voor het functioneren van de woningmarkt.’¹¹² Doordat de hypotheekschulden waarschijnlijk zullen afnemen, loopt de overheid een kleiner risico met betrekking tot de Nationale Hypotheek Garantie. ‘De brede werking van de NHG leidt tot verstoring van marktverhoudingen en levert een te groot risico op voor de overheid als achtervang van de borgstelling. Daarom wordt de werking beperkt tot de starters en de lagere (midden)inkomens.’¹¹³ De overheidsfinanciën zullen er niet op vooruit gaan, aangezien de extra inkomsten die worden verkregen met de maatregelen, weer worden gebruikt voor andere maatregelen om alles inkomens- en budgetneutraal te laten verlopen.

Het uitgangspunt van dit plan is een eigendomsneutrale benadering van de woningmarkt.¹¹⁴ Mensen zullen hierdoor in een woning gaan wonen die het beste aansluit bij hun woonbehoefte en zullen zich minder laten leiden door de financiële prikkels. Door een eigendomsneutrale benadering van de woningmarkt, verdwijnt de diepe kloof tussen huur en koop. Het ‘scheefwonen’ wordt dus aangepakt, wat er voor zorgt dat de woningmarkt efficiënter wordt. De lagere- en middeninkomens krijgen meer

¹⁰⁸ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 4.

¹⁰⁹ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 4.

¹¹⁰ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 12.

¹¹¹ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 12.

¹¹² Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 10.

¹¹³ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 9.

¹¹⁴ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 8.

kansen op de woningmarkt en ook starters kunnen makkelijker instappen. Doordat de markt transparanter wordt, is er een betere sturing van de woningmarkt mogelijk.¹¹⁵ Uiteindelijk zal het welvaartsverlies door het woningtekort en het hoge prijsniveau afnemen.¹¹⁶ Uit berekeningen van het onderzoeksinstituut OTB van TU-Delft blijkt dat de woonquotes¹¹⁷ van huishoudens over het algemeen niet of slechts zeer licht stijgen. Dit komt onder andere door de woontoeslag en de belastingverlaging in het inkomen.¹¹⁸

4.4 Herzieningsmogelijkheid 3: Zes stappenplan - Naar een duurzame financiering van de woningmarkt

4.4.1 Hoofdpijnen

22 vooraanstaande economen hebben een zes stappenplan geschreven voor een duurzame financiering van de woningmarkt. Dit plan bevat drie hervormingsdoelen: stabiliteit in de financiële sector, een beperkt beslag van de woningmarkt op de overheidsfinanciën en de woonlasten moeten betaalbaar blijven voor huishoudens. De zes stappen zijn verdeeld onderverdeeld in drie punten: fiscaal, de financiële sector en de woningmarkt. De eerste twee stappen zijn fiscale stappen. Stap 1 is een verlaging van het tarief voor de aftrek van hypotheekrente in 30 jaar naar 30% (gelijk aan het tarief van box 3). Indien het aftrektarief is verlaagd tot 30%, kan de eigen woning eventueel worden verplaatst naar box 3. Stap 2 is het afschaffen van de overdrachtsbelasting. De derde en vierde stap hebben betrekking op de financiële sector. Stap 3 is het verbeteren van de financiering van hypotheeklen. Het Deense model kan hiervoor worden toegepast. Dit model houdt in dat banken hun hypotheeklen moeten doorverkopen aan lange termijn beleggers, bijvoorbeeld pensioenfondsen en verzekeraars. Vervolgens wordt op het moment dat de hypotheek passeert tegelijkertijd een obligatie uitgegeven met exact dezelfde looptijd, rentestructuur en aflossingsprofiel. Lange termijn beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, kopen deze obligaties en nemen het marktrisico van de hypotheeklen over. Stap 4 is het beperken van de hypotheekschuld van huishoudens. De Nederlandse Bank gaat de Loan-to-value ratio uiteindelijk beperken tot 90%. De vijfde en zesde stap hebben betrekking op de woningmarkt. Stap 5 is dat de huren weer marktconform moeten worden. Dit gebeurt in een periode van 20 jaar en de huren mogen maximaal stijgen met 2% boven de inflatie. Stap 6 is de verlaging van de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In drie jaar tijd wordt de NHG weer verlaagd naar het oorspronkelijke bedrag van 265.000 euro.¹¹⁹

¹¹⁵ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 7.

¹¹⁶ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 8.

¹¹⁷ Het percentage van het besteedbaar inkomen wat mensen kwijt zijn aan hun woonlasten.

¹¹⁸ Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012, blz. 13.

¹¹⁹ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012.

4.4.2 Overgangsrecht

Bovenstaande stappen zullen geleidelijk ingevoerd worden waardoor er geen overgangsrecht nodig is.

4.4.3 Verbetering?

Fiscaalrechtelijk gezien is het een verbetering indien de eigen woning naar box 3 verplaatst wordt. Met betrekking tot de financiële sector is de verlaging van de Loan-to-value ratio tot 90% een verbetering. De kans dat mensen een hypotheek hebben die hoger is dan de waarde van hun woning wordt hiermee in de toekomst verkleind. Ook vergemakkelijkt een verlaging van de Loan-to-value ratio de financiering van de hypotheekportefeuilles op de internationale kapitaalmarkten.¹²⁰ Het herfinancieringsrisico van banken kan worden gereduceerd indien het Deense model wordt toegepast. ‘Hiermee wordt het systeemrisico gereduceerd en wordt er een stabiele financiële sector gerealiseerd.’¹²¹ Voor de overheidsfinanciën is het ook een verbetering. Uiteindelijk zal het absolute bedrag wat aan hypotheekrente wordt afgetrokken afnemen, aangezien het tarief wordt verlaagd naar 30%. Daar tegenover staat wel een eventuele verlaging van het toptarief in de inkomstenbelasting. Daarnaast wordt de NHG verlaagd, waardoor het risico op hypotheek voor de overheid afneemt. Ook neemt het risico van hypotheek voor de overheid af met betrekking tot de NHG aangezien de absolute hypotheekschulden waarschijnlijk zullen afnemen.

‘De maatregelen zullen consumenten niet meer aanmoedigen om zoveel mogelijk te lenen en hun hypotheek niet af te lossen. De nieuwe maatregelen stimuleren vermogensvorming bij consumenten. Het additionele vermogen kan op de pensioendatum worden ingezet als aanvulling op het pensioeninkomen.’¹²² Maar ook voor de toenemende zorgkosten, zie paragraaf 3.3.4, kan het worden ingezet. Doordat het fiscale raamwerk vereenvoudigd wordt, is het voor de financiële sector makkelijker om eenvoudige hypotheekproducten aan te bieden. Dit leidt er weer toe dat de consument op een verantwoorde wijze een keuze kan maken, waardoor er minder keuzeverstoring plaatsvindt.¹²³ Uiteindelijk komt de woning waarschijnlijk in box 3 terecht, waardoor de eigen woning ten opzichte van ander bezit gelijk behandeld wordt, hierdoor ontstaat juist minder keuzeverstoring. Een belangrijke voorwaarde die is gesteld aan dit plan is dat de woningmarkt niet verder in mag storten. Door het beperken van de hypotheekrenteaf trek zal de betaalbaarheid vooral voor starters afnemen. Door de geleidelijke aanpassing zullen starters nog geruime tijd van de hypotheekrenteaf trek kunnen genieten, aangezien zij meestal niet gelijk in het toptarief vallen. Door dit plan komt er hopelijk meer duidelijkheid op de woningmarkt, waardoor de onzekerheid afneemt en mensen niet meer wachten met het maken van hun keuzes op de woningmarkt. De inkomensverdeling zal in eerste instantie verbeteren, aangezien iedereen de hypotheekrente tegen hetzelfde tarief mag aftrekken. Vooral de

¹²⁰ toekomstbestendigheid hypotheekrenteaf trek – reactie motie Kuiper, AFP 2012 302U, 25 mei 2012, blz. 4.

¹²¹ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 10.

¹²² Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 8.

¹²³ Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012, blz. 11.

hoge inkomensgroepen zullen in het begin getroffen worden door deze maatregelen, maar door de aanpassing van de tariefstructuur wordt de nivellering ongedaan gemaakt.

4.5 Herzieningsmogelijkheid 4: Hervorming van het Nederlandse woonbeleid

4.5.1 Hoofdlijnen

Bij dit CPB-onderzoek uit 2010 zijn drie scenario's geschetst voor de hervorming van het Nederlandse woonbeleid. De fiscale subsidies voor het eigen woningbezit verdwijnen alleen volledig bij scenario A, bij scenario B en C blijft er fiscale ondersteuning van het eigen woningbezit bestaan. Bij alle drie de scenario's verhuist de eigen woning uiteindelijk van box 1 naar box 3. Scenario A leidt uiteindelijk tot een fiscaal neutrale behandeling van de eigen woning. De waarde van de woning moet volledig in box 3 in aanmerking worden genomen, maar de hypotheekschuld mag ook volledig worden afgetrokken van de vermogenscomponenten die in box 3 zitten. Voor scenario B geldt dat de waarde van de woning ook in box 3 in aanmerking wordt genomen, maar er geldt wel een vrijstelling van 300.000 euro (prijspeil 2005). Deze 300.000 euro is de fiscale subsidie, hier hoeft men geen vermogensrendementheffing over te betalen. De gemiddelde subsidie is bij scenario B 20% van de huurwaarde van de woning. Scenario C geeft een vrijstelling van 56% van de waarde van de woning in box 3¹²⁴. De gemiddelde subsidie is hier 12% van de huurwaarde van de woning.¹²⁵

Scenario A leidt tot een nadeel voor alle woonconsumenten. Dit nadeel wordt door de overheid gecompenseerd door een verlaging van de tarieven van de eerste en tweede schijf in de loon- en inkomstenbelasting, een verhoging van de algemene heffingskorting en afschaffing van de overdrachtsbelasting. Ook bij scenario B en C wordt er een compenserende lastenverlichting doorgevoerd, al is hiervoor budgettair minder ruimte aangezien de fiscale subsidies niet worden afgeschaft.¹²⁶

In onderstaand schema¹²⁷ zijn de belangrijkste effecten van de scenario's weergegeven. De maatschappelijke welvaartswinsten van hervorming van het woonbeleid kunnen oplopen tot wel 7,4 miljard euro per jaar. Scenario B en C zorgen voor kleinere prijsdalingen van de koopwoningen, maar daar tegenover staat dan ook een kleinere welvaartswinst. Welvaartswinsten kunnen onder andere ontstaan doordat de eigen woningen beter passen bij de woonvoorkeuren van mensen, de prijzen van

¹²⁴ Dit percentage is gebaseerd op de mediane loan-to-value ratio van 44%. 'Voor een eigenaar-bewoner met een loan-to-value ratio van 44% betekent deze vormgeving dat zijn eigen woning de facto is vrijgesteld van belasting.'

¹²⁵ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid levert grote doelmatigheidswinsten op*, Persbericht - CPB-studie nr. 84, 1 april 2010, blz. 15-21.

¹²⁶ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid levert grote doelmatigheidswinsten op*, Persbericht - CPB-studie nr. 84, 1 april 2010, blz. 15-21.

¹²⁷ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid levert grote doelmatigheidswinsten op*, Persbericht - CPB-studie nr. 84, 1 april 2010, blz. 16.

koopwoningen dalen, maar ook de bereidheid om te verhuizen zal toenemen omdat de overdrachtsbelasting wordt afgeschaft.¹²⁸

Effecten van hervorming van het woonbeleid		Scenario A	Scenario B	Scenario C
Structurele welvaartswinst	mld euro, prijzen 2005	7,4	3,7	5,6
w.v. Overheid en verhuurders		5,0	1,2	4,0
Huishoudens		2,4	2,5	1,6
Koopkrachtverbetering	structureel, %	1,5	1,4	1,0
Prijsmutatie standaardkoopwoning	1-ste jaarseffect, %	- 15,1	- 8,7	- 11,7
	structureel, %	- 17,6	- 10,2	- 13,8
Mutatie netto prijs woningdienst	structureel, %	31,8	12,1	20,2
Mutatie woonconsumptie	structureel, %	- 0,5	5,2	2,4

4.5.1 Overgangperiode

Bij het onderzoek in 2010 werd er vanuit gegaan dat de overheid in 2011 de maatregelen zou aankondigen en dat deze in de periode 2016-2040 geleidelijk zouden worden doorgevoerd.¹²⁹ Er is geen overgangsrecht aangezien alle scenario's geleidelijk zullen worden ingevoerd.

4.5.3 Verbetering?

Fiscaalrechtelijk gezien is er sprake van een verbetering. De eigen woning verhuist uiteindelijk naar box 3, waar deze gelijk wordt belast met andere vermogenscomponenten. De financiële sector loopt aan de ene kant een risico aangezien de woningprijzen veel zullen dalen en mensen hierdoor met restschulden komen te zitten. Maar aan de andere kant is er sprake van een koopkrachtverbetering en ontstaan er welvaartswinsten waardoor mensen beter in staat zijn hun rente en aflossingen te betalen. Voor de overheidsfinanciën is er niet echt sprake van een verbetering. De hervormingen zorgen er wel voor dat er geen hypotheekrente meer kan worden afgetrokken, maar de opbrengsten die hiermee worden behaald, worden weer teruggegeven aan de woonconsumenten door middel van tariefverlagingen en afschaffing van de overdrachtsbelasting. De woningprijzen dalen waardoor meer mensen met restschulden zitten, hierdoor loopt de overheid meer risico met betrekking tot de Nationale Hypotheek Garantie. Alle scenario's gaan tevens uit van budgettaire neutraliteit voor de overheidsfinanciën. Er zal minder sprake zijn van keuzeverstoringen bij mensen, aangezien de eigen woning in box 3 zal vallen. De eigen woning zal gelijk worden behandeld met andere vermogenscomponenten. Huishoudens zullen door deze maatregelen een woning hebben die beter aansluit bij hun woonvoorkeuren. Deze herzieningsmogelijkheden leiden tot een verbetering van de woningmarkt. Er zal geen onzekerheid meer bestaan met betrekking tot de toekomst van de hypotheekrenteaf trek. Starters zullen makkelijker een huis kunnen kopen aangezien de prijzen van

¹²⁸ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid levert grote doelmatigheidswinsten op*, Persbericht - CPB-studie nr. 84, 1 april 2010.

¹²⁹ *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB-studie nr. 84, april 2010, blz. 13.

woningen zullen dalen. Met de scenario's wordt geprobeerd de inkomensverdeling zo min mogelijk te beïnvloeden.

4.6 Evaluatie van de alternatieven

Herzieningsmogelijkheid 1 (Lente-akkoord) is naar mijn mening de slechtste herzieningsmogelijkheid. De maatregelen gelden alleen voor de nieuwe huizenbezitters, de bestaande huizenbezitters blijven buiten schot. Er moet naar mijn mening geen overgangsrecht komen aangezien de invloed op de financiële stabiliteit en de woningmarkt hierdoor beperkt blijft. Er blijft onzekerheid op de woningmarkt, aangezien verschillende partijen zeggen dat de maatregelen ontoereikend zijn.

Herzieningsmogelijkheid 4 (CPB-onderzoek) is ook een minder goede mogelijkheid, want er worden geen maatregelen genomen voor het verbeteren van de financiële stabiliteit en het verminderen van het risico voor de overheid, wat in deze tijd juist erg belangrijk is. Indien er wel maatregelen worden genomen voor het verbeteren van de financiële stabiliteit en het verminderen van de risico's voor de overheid, bijvoorbeeld door het toepassen van het Deense model en het verlagen van de NHG, is deze herzieningsmogelijkheid een goede optie. De maatregelen leiden tot een verbetering van de woningmarkt en er vindt tevens minder keuzeverstoring plaats. Daarnaast treden er welvaartswinsten op.

Herzieningsmogelijkheden 2 (Wonen 4.0) en 3 (Zes stappenplan) zijn de beste mogelijkheden indien er gekeken wordt naar het fiscaalrechtelijke aspect, het verbeteren van de financiële sector, het wegnemen van de onzekerheid op de woningmarkt, het verminderen van de risico's voor de overheid, de keuzeverstoring en de inkomensverdeling. De sterke punten die beide modellen hebben zijn dat de onzekerheid op de woningmarkt afneemt, aangezien het duidelijk wordt wat de plannen zijn voor de lange termijn en daarnaast de keuzeverstoring wordt tegengegaan doordat het 'scheefwonen' wordt aangepakt. Ook loopt de overheid minder risico, want de Nationale Hypotheek Garantie wordt verlaagd. Tevens worden mensen door de nieuwe maatregelen minder gestimuleerd om de eigen woning met zoveel mogelijk schulden te financieren.

Een nadeel van beide herzieningsmogelijkheden is dat ze geen grote gevolgen hebben voor de overheidsfinanciën. In eerste instantie neemt het absolute bedrag van de hypotheekrenteaftrek af, maar deze opbrengsten gaan teniet door de afschaffing van de overdrachtsbelasting en de verlaging van het toptarief in de inkomstenbelasting.

Het verschil tussen herzieningsmogelijkheid 2 en 3 heeft vooral betrekking op de financiële sector. Bij mogelijkheid 3 zijn er meer maatregelen die zorgen voor het verbeteren van de financiële stabiliteit. Zo wordt de Loan-to-value ratio verlaagd tot 90%, wordt de financiering van de hypotheek verbeterd door het Deense model toe te passen en wordt de hypotheekrenteaftrek in 30 jaar verlaagd tot 30%. Bij mogelijkheid 2 wordt de hypotheekrenteaftrek in 30 gelijke jaarlijkse stappen verlaagd en stellen

Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro voor om de financiering minder afhankelijk maken van banken, maar meer van pensioenfondsen en verzekeraars.

Doordat herzieningsmogelijkheid 3 (Zes stappenplan) de beste verbeteringen heeft voor de financiële sector, gaat hier mijn voorkeur naar uit.

4.7 Conclusie/samenvatting

In dit hoofdstuk zijn vier verschillende herzieningsmogelijkheden behandeld. De eerste herzieningsmogelijkheid is het Lente-akkoord. Op de korte termijn zijn er weinig verbeteringen waar te nemen bij deze herzieningsmogelijkheid, pas op de lange termijn is er een verbetering te zien qua financiële stabiliteit en overheidsfinanciën. Op de woningmarkt zal er onrust blijven, aangezien er nog geen duidelijkheid is over de fiscale behandeling van de eigen woning in de toekomst. De tweede herzieningsmogelijkheid is Wonen 4.0. Deze herzieningsmogelijkheid is voornamelijk een verbetering met betrekking tot risico's. De overheid, de financiële sector, maar ook de huishoudens zelf lopen in de toekomst een kleiner risico met hun hypotheek. Mensen zullen er financieel bijna niet op achteruit gaan en er is minder sprake van keuzeverstoring. Dit leidt uiteindelijk tot minder welvaartsverliezen. De derde herzieningsmogelijkheid is het zes stappenplan - naar een duurzame financiering van de woningmarkt. De risico's voor de overheid nemen af met deze mogelijkheid. Daarnaast komt er door de verlaging van de Loan-to-value ratio en het toepassen van het Deense model meer financiële stabiliteit. De keuzeverstoring bij mensen zal afnemen en er komt meer duidelijkheid op de woningmarkt. De vierde herzieningsmogelijkheid is de herziening van het Nederlandse woonbeleid van het CPB. Hier is minder sprake van keuzeverstoringen en de onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt wordt weggenomen. Voor de overheid is er geen sprake van een verbetering, ze lopen nog steeds risico en de financiën gaan er ook niet op vooruit. Deze herzieningsmogelijkheid leidt, ongeacht welk scenario wordt toegepast, wel tot grote welvaartswinsten. Behalve het Lente-akkoord zijn alle herzieningsmogelijkheden fiscaalrechtelijk gezien een verbetering aangezien de eigen woning wordt verplaatst naar box 3.

Herzieningsmogelijkheden 2 (Wonen 4.0) en 3 (Zes stappenplan) zijn naar mijn mening de beste mogelijkheden. De sterke punten die beide modellen hebben zijn dat de onzekerheid op de woningmarkt afneemt, de overheid minder risico loopt en de keuzeverstoring afneemt. Een nadeel van beide herzieningsmogelijkheden is dat ze geen grote gevolgen hebben voor de overheidsfinanciën. Het verschil tussen herzieningsmogelijkheid 2 en 3 heeft vooral betrekking op de financiële sector. Bij mogelijkheid 3 zijn er meer maatregelen die zorgen voor het verbeteren van de financiële stabiliteit. Daarom is naar mijn mening herzieningsmogelijkheid 3 (Zes stappenplan) de beste herzieningsmogelijkheid.

Hoofdstuk 5: Conclusie/samenvatting

In de inleiding is de volgende probleemstelling geformuleerd: *De hypotheekrenteaftrek is niet langer houdbaar. Welke herzieningsmogelijkheden zijn er en wat is vanuit fiscaal-economisch oogpunt de beste variant?* Welke herzieningsmogelijkheid fiscaal-economisch als beste heeft te gelden, werd beoordeeld op basis van de volgende elementen: fiscaalrechtelijk, financiële sector, overheid, keuzeverstoring, woningmarkt en inkomensverdeling. In de drie daarop volgende hoofdstukken is de basis gelegd om de probleemstelling te kunnen beantwoorden.

In hoofdstuk 2 is allereerst het fiscaal-economisch fundament uitgewerkt. De functies van belastingheffing kunnen we onderscheiden in de budgettaire functie, de instrumentele functie en de steunfunctie. De hypotheekrenteaftrek is een uitvloeisel van de instrumentele functie van belastingheffing. Het draagkrachtbeginsel, wat ten grondslag ligt aan de inkomstenbelasting, houdt in dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Indien dit beginsel consequent wordt toegepast, heeft het een minimale invloed op de welvaartsverdeling. In hoofdstuk 3 is vervolgens gebleken dat het draagkrachtbeginsel niet consequent wordt toegepast met betrekking tot het huidige eigen woningregime, waardoor het wel invloed heeft op de welvaartsverdeling. Belastingen verstoren de vrije marktwerking van de economie en beïnvloeden de keuzes van mensen. In hoofdstuk 3 is gebleken dat het huidige eigen woning regime de keuzes van mensen beïnvloedt. Ondanks dat belastingheffing in principe dus zorgt voor welvaartsverliezen, probeert de overheid toch door middel van belastinginstrumenten de maatschappelijke welvaart in ruime zin te optimaliseren.

In het laatste deel van dit hoofdstuk is de geschiedenis en het ontstaan van de hypotheekrenteaftrek weergegeven. De hypotheekrenteaftrek is in 1893 al ingevoerd, tegelijkertijd met de eerste inkomstenbelasting. Sinds de Tweede Wereldoorlog is de gedachte achter de hypotheekrenteaftrek veranderd. Sindsdien werd de hypotheekrenteaftrek gebruikt als een stimulans voor het eigen woningbezit. In 2001 werd een begin gemaakt met het beperken van de hypotheekrenteaftrek.

In hoofdstuk 3 is vervolgens het huidige stelsel met betrekking tot het eigen woningregime weergegeven. Via het eigen woningforfait wordt het voordeel uit eigen woning bepaald, waarna er aftrekbare kosten zijn die van dit forfait mogen worden afgetrokken. Per saldo wordt er vaak een aftrek overgehouden. In het tweede deel van dit hoofdstuk werden de beperkingen van het huidige stelsel met betrekking tot de eigen woning weergegeven en de redenen waarom dit stelsel niet langer houdbaar is. Fiscaalrechtelijk gezien hoort de eigen woning niet thuis in box 1, box 3 zou beter zijn. De financiële sector loopt, zeker in deze tijd, grote risico's door de mismatch tussen lange kredieten en korte financieringen. De overheid loopt ook grote risico's, aangezien zij via de Nationale Hypotheek Garantie garant staan voor veel hypotheeklen, maar ook door eventuele renteverhogingen loopt zij grote risico's. De totale aftrek aan hypotheekrente wordt steeds groter, dit legt een steeds groter beslag op de staatskas. Tevens ontstaat er keuzeverstoring door het huidige stelsel. Mensen worden gestimuleerd

om grote schulden te hebben en risicovolle investeringen te doen. Door de lage prijselasticiteit van woningen en de blijvende onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek ligt de woningmarkt nagenoeg stil. Ook is het huidige stelsel niet bevorderlijk voor de inkomensverdeling.

In hoofdstuk 4 zijn vervolgens vier verschillende herzieningsmogelijkheden weergegeven die erg actueel zijn en vanuit verschillende belangengroepen zijn geschreven. Deze mogelijkheden zijn getoetst aan de zes beperkingen van het huidige stelsel. De eerste herzieningsmogelijkheid is het Lente-akkoord. Op de korte termijn zijn er weinig verbeteringen waar te nemen bij deze herzieningsmogelijkheid. Op de woningmarkt zal er onrust blijven, aangezien er nog geen duidelijkheid is over de fiscale behandeling van de eigen woning in de toekomst. De tweede herzieningsmogelijkheid is Wonen 4.0. De overheid, de financiële sector, maar ook de huishoudens zelf lopen in de toekomst een kleiner risico over hun hypotheek. Mensen zullen er financieel bijna niet op achteruit gaan en er is minder sprake van keuzeverstoring. Dit leidt uiteindelijk tot minder welvaartsverliezen. De derde herzieningsmogelijkheid is het zes stappenplan. De risico's maar ook de kosten zullen met deze mogelijkheid afnemen voor de overheid. Daarnaast komt er door de verlaging van de LTV en het toepassen van het Deense model meer financiële stabiliteit. De keuzeverstoring bij mensen zal afnemen en er komt meer duidelijkheid op de woningmarkt. De vierde herzieningsmogelijkheid is het onderzoek van het CPB. Hier is minder sprake van keuzeverstoringen en de onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt wordt weggenomen. Voor de overheid is er geen sprake van een verbetering, er wordt nog steeds risico gelopen en de financiën gaan er ook niet op vooruit. Behalve het Lente-akkoord zijn alle herzieningsmogelijkheden fiscaalrechtelijk gezien een verbetering aangezien de eigen woning wordt verplaatst naar box 3.

Ter beantwoording van de probleemstelling is naar mijn mening herzieningsmogelijkheid 3 (Zes stappenplan) de beste variant aangezien deze mogelijkheid het meeste zorgt voor het verbeteren van de financiële stabiliteit in de financiële sector. Herzieningsmogelijkheid 2 (Wonen 4.0) is naar mijn mening ook een goede mogelijkheid, aangezien deze mogelijkheid ook de onzekerheid op de woningmarkt wegneemt, het risico voor de overheid vermindert en de keuzeverstoring tegengaat. Dit zijn naar mijn mening toch wel de belangrijkste punten van de herzieningsmogelijkheid. Herzieningsmogelijkheid 1 (Lente-akkoord) is naar mijn mening de slechtste herzieningsmogelijkheid. De maatregelen gelden alleen voor de nieuwe huizenbezitters, de bestaande huizenbezitters blijven buiten schot. Er blijft hierdoor onzekerheid op de woningmarkt, aangezien verschillende partijen zeggen dat de maatregelen ontoereikend zijn. Herzieningsmogelijkheid 4 (CPB-onderzoek) is ook een minder goede mogelijkheid, want er worden geen maatregelen genomen voor het verbeteren van de financiële stabiliteit en het verminderen van het risico voor de overheid, wat in deze tijd juist erg belangrijk is. Indien er wel maatregelen worden genomen voor het verbeteren van de financiële stabiliteit en het verminderen van de risico's voor de overheid, bijvoorbeeld door het toepassen van het Deense model en het verlagen van de NHG, is deze herzieningsmogelijkheid een goede optie.

Literatuurlijst

Boeken

Arendonk, H.P.A.M. van, *Wegwijs in de inkomstenbelasting (2011)*, Den Haag: SDU, 2011.

Berg, J.E. van den, *De eigen woning*, Deventer: Kluwer, 2010.

Heithuis, E.J.W., Kavelaars, P. en Schuver, B.F., *Inkomstenbelasting – alsmede hoofdzaken loonbelasting*, Deventer: Kluwer, 2010.

Niessen, R.E.C.M., *De wet inkomstenbelasting 2001 met hoofdzaken loonbelasting*, Den Haag: SDU, 2011.

Stevens, L. en Bovenberg, A.L., *Het fiscale stelsel van de toekomst* in Kam, C.A. de en Ros, A.P., *Jaarboek overheidsfinanciën 2010*, Den Haag: SDU.

Stevens, L.G.M., *Elementair Belastingrecht*, Deventer: Kluwer, 2009.

Stevens, L.G.M., *Inkomstenbelasting 2001*, Fiscale hand- en studieboeken, Deventer: Kluwer, 2001.

Stiglitz, J., *Economics of the public sector*, New York: W.W. Norton & Company, 2000.

Jurisprudentie

HR 29 april 1976, nr. 17.853, BNB 1976/152.

Artikelen

Akkoord Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes, NVM, VBO en VastgoedPro, *Wonen 4.0 – Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt*, 23 mei 2012.

Bovenberg, A.L. en Stevens, L.G.M., *Het fiscale stelsel van de toekomst: eenvoud, neutraliteit en draagkracht*, essay in opdracht van de Studiecommissie Belastingstelsel, januari 2010.

Bovenberg, A. L. en Jacobs, B., *Economische analyse van het wandelgangenakkoord*, Economisch Statistische Berichten, 11 mei 2012, jaargang 97, nr. 4635.

Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaf trek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

C. Cnossen, *De belasting van de toekomst?* Oratie, Deventer: Kluwer, 1978.

Economische effecten van aanpassing van fiscale behandeling eigen woning, CPB-studie nr. 62, september 2006.

Elsevier 15 juli 2006 via Bruijsten, C. en van Rij, M., *Hypotheekrenteaftrek: verleden, heden en toekomst*, Weekblad voor Fiscaal Recht, 2007/119.

European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Quarterly Report on the Euro Area, 2006, volume 5, nr. 1.

Grob, S.G., *Hypotheekrenteaftrek in perspectief*, Economisch Statistische Berichten, 11 maart 2005, 90^e jaargang, nr. 4455.

Hervorming van het Nederlandse woonbeleid levert grote doelmatigheidswinsten op, Persbericht - CPB-studie nr. 84, 1 april 2010.

Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, CPB-studie nr. 84, april 2010.

Jacobs, B., *Een economische analyse van een optimaal belastingstelsel voor Nederland – Essay Studiecommissie Belastingstelsel*, 4 januari 2010.

Jacobs, B., *Oratie – Prijs van gelijkheid*, Erasmus Universiteit Rotterdam, uitgesproken: 26 mei 2008.

Kromhout, B. en Oving, R., *De hypotheekrenteaftrek*, Historisch Nieuwsblad, HN nr. 7/2008.

Lok, R. en Meuwissen, P., *Helpt belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens*, CBS, 2010.

Rapport Studiecommissie belastingstelsel van Weeghel, *Continuïteit en vernieuwing – een visie op het belastingstelsel*, april 2010.

Verschillende economen, *Zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, februari 2012.

Werkdocument van de diensten van de commissie, *Beoordeling van het nationaal hervormingsprogramma 2012 en het stabiliteitsprogramma 2012 voor Nederland*, Europese Commissie, Brussel, 30 mei 2012.

Parlementaire stukken

Belastingplan 2008, Stb. 2007, 562.

Kamerstukken II 2007/08, 31 205, nr. 3, p. 51–52 (MvT).

Kamerstukken II 2009/10, 32 395, nr. 12, V-N 2010/41.4, p. 16 (Brief Minister van Financiën van 30 augustus 2010, nr. AFP2010/364 U).

MvT Wet IB 2001, V-N BP 21/1.5, p. 131 en NV TK, ‘Materiële implementatie Hillen’, V-N 2003/55.5.

Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, Kamerstukken II, 1988-1989, 20 691, nrs. 2-3.

Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteafrek – reactie motie Kuiper, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteafrek – reactie motie Kuiper, bijlage 1: Analyse, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteafrek – reactie motie Kuiper, bijlage 2: vormgeving aflossing ten minste annuïtair, AFP 2012 302U, 25 mei 2012.

Voorjaarsnota 2012, BZ/2012/283M, 25 mei 2012.

Wet van 18 december 2003, Stb. 2003, 526; Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3 – MvT.