



Beter

Belast

Voorstellen voor een doordachtere en eerlijkere fiscale behandeling van het eigen huis

Beter Belast

Voorstellen voor een
doordachtere en eerlijkere
fiscale behandeling van
het eigen huis

Jona Linde
medewerker wetenschappelijk bureau SP

Ewout Irrgang
econoom, medewerker Tweede-Kamerfractie SP

Agnes Kant
Tweede-Kamerlid SP

september 2004

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De voorstellen in het kort	6
3. Het huidige stelsel	9
3.1 Gevolgen	10
3.2 Bijleenregeling	11
3.3 Samenvattend	13
4. Hervorming	14
4.1 De Aflossingsregeling	14
4.2 Hervorming belasting eigen woning	18
 Bijlage 1 CPB doorrekening	 21

1. Inleiding

Het stimuleren van eigen-woningbezit is in Nederland algemeen geaccepteerd. Nergens in de Europese Unie wordt het eigen-woningbezit ook zo zwaar gesubsidieerd. Nederland neemt een bijzondere positie in op het gebied van de hypotheekrenteaftrek, zowel binnen Europa als in de rest van de wereld. Het eigen-woningbezit wordt gestimuleerd vanuit de gedachte dat mensen beter voor hun huis en buurt zorgen wanneer het huis in eigen bezit is. Bovendien is een eigen huis een vorm van vermogensvorming die daardoor voor grotere groepen van de bevolking mogelijk wordt. De huidige hypotheekrenteaftrek is echter wel zeer genereus en heeft bovendien vele andere nadelen, die verderop in dit rapport aan bod komen.

Al jaren wordt er gepraat over het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Voor een meerderheid van de Nederlanders ligt de hypotheekrenteaftrek in financieel opzicht echter zeer gevoelig. Voor vrijwel alle huizenbezitters in Nederland geldt dat de financiering van hun huis gebaseerd is op het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek. Het is dan ook noodzakelijk om voorzichtig met deze regeling om te springen. Vooral omdat mensen op basis van de huidige regelingen jaren vooruit plannen, is het belangrijk veranderingen gefaseerd en zoveel mogelijk alleen voor nieuwe gevallen in te voeren.

Deze gevoeligheid mag echter geen reden zijn om de regeling niet kritisch te bekijken. Hij kost immers een hoop belastinggeld: ruim 7 miljard euro in 2003. Belastinggeld dat bovendien niet altijd terechtkomt bij de mensen die het nodig hebben. Mensen met een hoog inkomen hebben vaak ook een hoge hypotheek en trekken daardoor veel af. Bovendien kunnen zij door het progressieve belastingstelsel de betaalde rente voor een hoger percentage aftrekken.

Ook de OESO heeft zich kritisch uitgelaten over de Nederlandse hypotheekrenteaftrek. Ze stelt dat de subsidie op het eigen huis de pieken en dalen van de economie versterkt door het effect op de huizenprijzen. Wellink (DNB) deelt de kritiek: 'Het woningaanbod is star. Als je dan de vraag ondersteunt, zie je dat terug in een hogere prijs. Ook heeft het niet geleid tot een vergroting van het eigen-

Beter belast

woningbezit. Daarmee heeft de aftrek niet gewerkt als beoogd. Wel zijn we als Nederland kampioen qua omvang van de hypotheek-aftrek. Afschaffing moet niettemin voorzichtig en gelijkmatig gebeuren om te voorkomen dat de woningmarkt schade oploopt.' (Telegraaf 28/5/2004)

De Nederlandse vereniging van banken (NVB) heeft geaccepteerd dat de hypotheekrenteaftrek op termijn wel zal verdwijnen en dringt er op aan dat het dan wel heel geleidelijk gebeurt. Ze heeft daartoe een aantal scenario's gepresenteerd.

Op de langer termijn vindt de SP dat de eigen woning thuishoort in box III met een flinke vrijstelling voor de lagere inkomens. Deze lange-termijnvisie wordt door een groot aantal fiscalisten onderschreven. Hoewel die visie aangeeft waar we eigenlijk heen willen, realiseren wij ons dat hij niet in één klap kan worden ingevoerd. Daarom presenteren we in dit rapport twee plannen voor de korte termijn, die de huidige situatie aanzienlijk verbeteren.

2. De voorstellen in het kort

De SP stelde in haar verkiezingsprogramma voor om de hypotheekrente aftrek af te toppen op het niveau van de nationale hypotheekgarantie (momenteel 230.000 euro). Een goed en eenvoudig uit te voeren plan, met als gevolg voornamelijk een inkomensherverdeling. Omdat er aan de huidige hypotheekrenteaf trek meer nadelen kleven dan de onevenredige inkomensvoordelen, zijn we op zoek gegaan naar nieuwe voorstellen

Het huidige systeem jaagt de prijzen op de woningmarkt op waardoor de bedoeling van de regeling, het stimuleren van het eigenwoningbezit, ondergraven wordt. Daarnaast stimuleert het gezinnen zich steeds dieper in de (hypotheek)schulden te steken. Bovendien leidt het tot een stimulering van risicovolle hypotheekvormen (aflossingsvrij, beleggingshypotheken etc.). Nederland is hierdoor een van de grootste schuldenlanden van Europa geworden.

Dit vraagt niet om een begrenzing maar een algehele herziening van de hypotheekrenteaf trek. Een algehele herziening moet echter wel uitvoerbaar zijn, anders blijft het bij een mooi vergezicht. Daarom hebben we als uitgangspunt genomen dat de voorstellen ook op korte termijn doorgevoerd moeten kunnen worden, zonder dat de huizenmarkt erdoor in de problemen raakt.

Onze voorstellen pakken twee urgente problemen aan die nu spelen bij de fiscale behandeling van het eigen huis. In de eerste plaats de ongelijke behandeling van de verschillende hypotheekvormen en in de tweede plaats de onlogische manier waarop het eigen huis wordt belast. De huidige hypotheekrenteaf trek bevoordeelt de hoge inkomens en legt een te groot beslag op de begroting van de Nederlandse staat: meer dan 7 miljard in 2004, terwijl voor de huursubsidie zo'n 1,5 miljard beschikbaar is.

De voorstellen

1. De aflossingsregeling

Het eerste voorstel zorgt ervoor dat de extra grote aftrek die mogelijk is voor spaar-, beleggings- en aflossingsvrije hypotheekrenten wordt beperkt. Dat gebeurt door het invoeren van een aflossingsregeling, waarbij, ook wanneer er niet wordt afgelost, het bedrag dat kan worden afgetrokken afneemt met 3 procent per jaar. Dit sluit goed aan bij de in 2001 ingevoerde regeling dat maximaal dertig jaar hypotheekrente mag worden afgetrokken. Uiteraard is de voorgestelde wijziging slechts van toepassing op nieuwe hypotheekrenten.

2. Aanpassing belasting eigen woning

Het eigenwoningforfait wordt vereenvoudigd en progressiever gemaakt. Er komt één tarief van 1,2 procent met een belastingvrije voet van € 90.000,- voor eenpersoonshuishoudens en € 110.000,- voor meerpersoonshuishoudens.

De gevolgen

Het plan levert in het eerste jaar € 233 miljoen op, oplopend tot € 2,5 miljard per jaar over dertig jaar. Op de woningprijzen en woningmarkt verwacht het CPB gedurende korte tijd een stabilisatie van de woningprijzen waarna de woningprijzen weer doorstijgen met enkele procenten per jaar.

Voor nieuw af te sluiten hypotheekrenten gaat de aflossingsregel gelden. Deze hervorming heeft dan ook geen inkomenseffecten voor de huidige huizenbezitters. De wijziging in het eigenwoningforfait uiteraard wel.

Mensen met lagere inkomens gaan er iets op vooruit. De enigen die nadeel van de wijziging zullen ondervinden, zijn de hogere inkomens met duurdere huizen. Dat is uiteraard een gewenst gevolg, omdat we juist iets willen doen aan hun onevenredig voordeel.

Beter belast

Vijf voorbeelden van gevolgen aanpassing belasting eigen woning

1. Alleenstaande eigen-woningbezitter, huis gekocht met nieuwe hypotheek in 1996.

Inkomen:	20.000 euro
WOZ-waarde woning (2003):	100.000 euro
Huidige eigen woningforfait (2005):	252
Nieuw eigen woningforfait (2005):	50
Vershil:	+ 202
Inkomenseffect:	+ 1,0 %

2. Alleenstaande eigen-woningbezitter, huis gekocht met nieuwe hypotheek in 1999

Inkomen:	30.000 euro (ongeveer modaal)
WOZ-waarde woning (2003):	150.000 euro
Huidige eigen woningforfait (2005):	378
Nieuw eigen woningforfait (2005):	302
Vershil:	+ 76
Inkomenseffect:	+ 0,3 %

3. Samenwonende eigen-woningbezitters, huis gekocht met nieuwe hypotheek in 2003

Inkomen:	50.000 euro
WOZ-waarde (2003):	190.000 euro
Huidige eigen woningforfait (2005):	454
Nieuw eigen woningforfait (2005):	353
Vershil:	+ 100
Inkomenseffect:	+ 0,2 %

4. Eigen-woningbezitters, samenwonend, huis gekocht met nieuw hypotheek in 2001

Inkomen:	60.000 euro (ongeveer 2 x modaal)
WOZ-waarde (2003):	250.000 euro
Huidige eigen woningforfait (2005):	780
Nieuw eigen woningforfait (2005):	874
Vershil:	- 94
Inkomenseffect:	- 0,2 %

5. Eigen-woningbezitter, huis gekocht met nieuwe hypotheek in 1988

Inkomen:	120.000 euro
WOZ-waarde:	600.000 euro
Huidige eigen woningforfait (2005):	1872
Nieuw eigen woningforfait (2005):	3058
Vershil:	- 1186
Inkomenseffect:	- 1,0 %

3. Het huidige stelsel

In het huidige belastingstelsel, dat in 2001 in werking is getreden, is een speciale positie weggelegd voor hypothecaire leningen. Terwijl het aftrekken van de betaalde rente op andere leningen al voor of met de belastingherziening van 2001 is afgeschaft, is het aftrekken van hypotheekrente nog steeds op zeer ruime schaal mogelijk. Wel heeft de belastingherziening uit 2001 de hypotheekrenteaf trek beperkt: de hypotheekrente over een tweede huis is niet langer aftrekbaar en ook kan de rente niet langer onbeperkt worden afgetrokken, maar maximaal over dertig jaar. Eerder was al de aftrek van hypotheekrente voor consumptieve doeleinden, zoals een nieuwe auto, niet langer aftrekbaar gemaakt.

Het huidige belastingstelsel kent drie ‘boxen’. Leningen horen in principe thuis in box III, waar zij van de bezittingen worden afgetrokken om het vermogen van een persoon te bepalen. Dit vermogen wordt vervolgens belast voor 30 procent over een fictief rendement van 4 procent. Het resultaat hiervan is, dat het vermogen met 1,2 procent wordt belast. Voor de hypotheek op de eerste woning is echter een uitzondering gemaakt. Het gaat hierbij om hypothecaire leningen die zijn aangegaan voor het kopen, onderhouden of verbeteren van het eigen huis. In plaats van in box III mag de rente op deze lening worden afgetrokken in box I, die eigenlijk bedoeld is voor het belasten van inkomen uit arbeid en winst uit eigen onderneming. Dit inkomen wordt in box I wordt belast via een progressief systeem met een maximumtarief van 52 procent. De daadwerkelijk betaalde rente mag worden afgetrokken van het inkomen. De hoogte van deze aftrek is daardoor, anders dan in box III, afhankelijk van het betaalde rentepercentage en van de hoogte van het inkomen uit arbeid of winst uit eigen onderneming.

In box I wordt ook het (fictieve) inkomen uit de eigen woning belast door het zogenaamde eigenwoningforfait, dat geacht wordt overeen te komen met het inkomen dat zou kunnen worden verkregen door het verhuren van de eigen woning, of de besparing door het in eigen bezit hebben van de woning. Voor 2001 stond het eigenwoningforfait bekend als het huurwaardeforfait. Het gaat hierbij om

Beter belast

een percentage van 0,3 tot 0,8 procent van de WOZ-waarde van de woning, dat wordt belast tegen het tarief van de inkomstenbelasting (tabel 1).

Tabel 1 Eigenwoningforfait, percentage van de WOZ-waarde		
Vanaf	Tot en met	Percentage
EUR 0	EUR 12.500	0,00 procent
EUR 12.500	EUR 25.000	0,30 procent
EUR 25.000	EUR 50.000	0,45 procent
EUR 50.000	EUR 75.000	0,60 procent
EUR 75.000	–	0,80 procent

De WOZ-waarde is de door de gemeente vastgestelde waarde van de woning. De belasting wordt hooguit geheven over een bedrag van € 8200,-, een bedrag dat behaald wordt bij een WOZ-waarde van € 1.025.000,-. De belasting op het eigen huis is hierdoor nooit meer dan 0,416 procent (52 procent van 0,8 procent) van de WOZ-waarde en € 4264,- (52 procent van € 8.200,-).

3.1 Gevolgen

Het belangrijkste effect van de hypotheekrenteaftrek voor de overheid is de belastingopbrengst-derving. Het huidige stelsel van hypotheekrenteaftrek betekent een derving van belastingopbrengsten van € 7,08 miljard in 2003. Wanneer zowel de hypotheekrenteaftrek als het eigenwoningforfait zouden worden afgeschaft, zouden de belastingopbrengsten € 7,08 miljard hoger uitvallen dan nu het geval is. Verdere bedragen, ook over de komende jaren staan vermeld in tabel 4.

Niet alle burgers profiteren evenveel van de belastingaftrek. Door de progressiviteit van de belasting in box I profiteren de hogere inkomens het meeste van het huidige stelsel. Zij mogen hun hypotheekrente immers aftrekken van een bedrag waarover zij een hoger percentage belasting zouden moeten betalen. Bovendien hebben zij ook vaak dure huizen met hoge hypotheek. Het gevolg is dat het meeste geld dat met de hypotheekrenteaftrek gemoeid is bij de rijkste Nederlanders terecht komt. Daar staat tegenover dat het eigenwoningforfait ook tegen een hoger percentage wordt belast. Bovendien kennen dure huizen een hoger percentage eigenwoningforfait. (zie tabel 1) Het maximum percentage wordt wel al gehaald bij nog relatief goedkope huizen met een WOZ-waarde van meer dan € 75.000,-. Voor de overgrote meerderheid van de mensen geldt echter dat de hypotheekrenteaftrek een stuk hoger is dan het eigenwoningforfait.

Een uitzondering hierop vormen mensen die al lang in hetzelfde huis wonen. Door aflossingen en waardevermindering is de (WOZ-)waarde

Beter belast

van de woning veelal zodanig dat het daarover berekende eigenwoningforfait de hypotheekrente aftrek overtreft. Het gaat hierbij voor een groot deel om oudere mensen. Voor deze groep wordt per 1 januari 2005 een vrijstelling of verlaagd eigenwoningforfait ingevoerd. Dit betekent een belastingderving van naar verwachting € 250 miljoen per jaar. De verwachting is dat er van deze regeling geen substantiële stimulans uitgaat om de hypotheek op de eigen woning af te lossen.

De hypotheekrenteaftrek heeft niet alleen effect op de belastinginkomsten en de inkomensverdeling. Hij is ook een verstoring van de huizenmarkt. Het subsidiëren van het kopen van een eigen huis, wat de hypotheekrenteaftrek feitelijk is, zorgt ervoor dat meer mensen een huis kunnen kopen. Dat is ook het doel van de regeling. Deze grotere vraag zorgt echter voor een opdrijvend effect op de huizenprijzen. Het wordt immers goedkoper om een huis te kopen, waardoor de vraag toeneemt, wat weer zorgt voor hogere prijzen. Nu betekent dat niet, dat mensen worden uitgesloten van de woningmarkt. Bij toetreding tot de markt hebben zij immers ook recht hebben op subsidie. Wel heeft het tot gevolg dat de regeling minder goed werkt. De hogere prijzen maken het kopen van een huis immers weer moeilijker.

Het moge duidelijk zijn dat de speciale fiscale behandeling van het huis vele ongewenste effecten heeft. Het is een dure regeling, waarmee miljarden per jaar gemoeid zijn. Hoewel het stimuleren van eigenwoningbezit goed is, kost het op deze manier wel heel veel geld. De gevolgen voor de inkomensverdeling zijn ook negatief: vooral de hoogste inkomens groepen profiteren er immers van. De verstoring van de huizenmarkt en de Nederlandse economie komt daar nog eens bij.

3.2 Bijleenregeling

Op 1 januari 2004 trad een nieuwe aanscherping van de fiscale behandeling van het eigen huis in werking. Tot die tijd was het mogelijk om, bij verhuizing, de overwaarde op het oude huis in te zetten voor consumptieve besteding. De oorzaak hiervan was dat bij het kopen van een nieuwe woning een hypotheek kon worden afgesloten voor de totale aankoopwaarde van de nieuwe woning (plus kosten), waarover de totale rente kan worden afgetrokken. Aangezien de verkoopwaarde van het oude huis, onder andere door aflossing en waardevermindering, vrijwel altijd hoger is dan de hypotheek die daarop rust, kan de verhoging van de hypotheek meer bedragen dan het geld dat nodig is om het nieuwe huis aan te schaffen. Dit verschil, het vervreemdingssaldo, is vervolgens vrij besteedbaar.

De bijleenregeling zorgt ervoor dat een hypothecaire lening die niet voor aanschaf of verbetering van de eigen woning wordt aangewend, niet langer aftrekbaar is. De regeling doet dat door, bij verhuizing, alleen de hypotheekrente over leningen tot de waarde van de resterende lening op het oude huis, plus het verschil tussen de

Beter belast

waarde van het nieuwe en oude huis aftrekbaar te laten zijn. Of met andere woorden: de hypothecaire lening is alleen aftrekbaar tot de waarde van het nieuwe huis minus het vervreemdingssaldo. Dit vervreemdingssaldo is het verschil tussen de verkoopprijs van het oude huis en de hypotheek die daar nog op rustte.

Tabel 2 Oude situatie bij verhuizing	
Verkoopprijs oude woning (-kosten)	€ 300.000,-
Restschuld	€ 200.000,-
Vervreemdingssaldo	€ 100.000,-
Aankoopwaarde nieuwe woning (+kosten)	€ 350.000,-
Benodigde bedrag	€ 250.000,-
Maximaal aftrekbare lening	€ 350.000,-
Maximaal vrij besteedbaar	€ 100.000,-

Tabel 3 Situatie met bijleenregeling	
Verkoopprijs oude woning	€ 300.000,-
Restschuld	€ 200.000,-
Vervreemdingssaldo	€ 100.000,-
Aankoopwaarde nieuwe woning	€ 350.000,-
Benodigde bedrag	€ 250.000,-
Maximaal aftrekbare lening	€ 250.000,-
Maximaal vrij besteedbaar	€ 0,-

De bijleenregeling is een duidelijke beperking van het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek. Het bedrag dat mensen na een verhuizing mogen aftrekken neemt behoorlijk af. Bovendien neemt deze regeling de ongelijkheid weg tussen mensen die verhuizen en mensen die niet verhuizen, en worden mensen dus niet langer extra gestimuleerd om te verhuizen. Wel stimuleert de regeling mensen om bij het kopen van het eerste huis een zo hoog mogelijke hypotheek te nemen. Op die manier kan immers, ook bij verhuizing naar een duurder huis, nog een hoog bedrag aan rente worden afgetrokken. Dat zorgt ervoor dat mensen weer meer gaan aftrekken. Bij elkaar genomen levert de bijleenregeling een besparing op, waarvan de hoogte in tabel 4 op de volgende pagina te zien is. Voorlopig is deze opbrengst nog niet groot, maar dat komt doordat de bijleenregeling alleen geldt voor nieuwe hypotheekleningen. Wat wel duidelijk is, is dat het bedrag oploopt en ook in de toekomst nog verder op zal lopen, totdat alle hypotheekleningen onder de regeling vallen.

Tabel 4 aftrek eigen woning (in € mld)		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Belastinggrondslagen eigen woning (€ mld)										
Bij ongewijzigd beleid										
Eigenwoningforfait (bijtelpost)		3,1	4,2	4,4	4,4	4,5	4,8	4,9	5,2	5,3
Hypotheekrente (aftrekpost)		-10,2	-17,5	-18,6	-20,0	-21,1	-22,6	-24,2	-25,9	-27,2
Per saldo aftrek eigen woning		-7,1	-13,3	-14,2	-15,6	-16,6	-17,8	-19,3	-20,6	-21,8
Budgettaire effecten eigen woning (€ mld)										
Per saldo budgettaire kosten eigen woning		-3,44	-6,39	-6,07	-6,67	-7,08	-7,59	-8,24	-8,79	-9,30
Effect maatregelen Belastingplan 2004										
Belastingopbrengst bijleenregeling (box 1)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,30	0,46	0,64
Derving box III door bijleenregeling		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,05	-0,10	-0,16	-0,24
Per saldo opbrengst bijleenregeling		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,20	0,30	0,40

2003 en verder betreffen ramingen

Uit handelingen TK, vergaderjaar 2003-2004, 29 210, nr. 3

3.3 Samenvattend

Zoals uit het voorgaande blijkt is de aftrek van de hypotheekrente door de belastingherziening uit 2001 en ook al daarvoor beperkt. De hypotheekrente over een tweede huis en consumptieve bestedingen kan niet langer worden afgetrokken. Ook kan niet langer over een onbeperkte periode worden afgetrokken maar slechts over dertig jaar. De bijleenregeling uit 2004 heeft een nog verdere beperkende invloed.

De hypotheekrenteaf trek is echter niet echt fundamenteel veranderd. De overheid blijft eigen-woningbezit stimuleren door een groot deel van de rentekosten van de huiseigenaren voor haar rekening te nemen. De derving van belastingopbrengsten neemt, zoals blijkt uit tabel 4 nog steeds toe, ook ten opzichte van de periode voor 2001.

Op de huidige manier wordt echter niet alleen het bezit van een eigen woning gestimuleerd, maar ook het bezitten van een duur huis. Er is zeker iets voor te zeggen om mensen te helpen bij het kopen van een eigen huis, maar het is niet vol te houden dat het kopen van een duurder huis ook gestimuleerd dient te worden. Bovendien is de subsidie inkomensafhankelijk, en wel op zo'n manier dat ze toeneemt met het inkomen. Hoewel de hypotheekrenteaf trek in haar totaliteit is beperkt, is er niets gedaan aan het feit dat hogere inkomens en bezitters van dure huizen er meer van profiteren dan anderen.

4. Hervorming

4.1 De Aflossingsregeling

Huidige situatie

Omdat momenteel gedurende dertig jaar de daadwerkelijk betaalde hypotheekrente kan worden afgetrokken, hebben mensen die meer rente betalen ook meer aftrek. Het gevolg hiervan is dat bepaalde hypotheekvormen bevoordeeld worden ten opzichte van andere. Het gaat hierbij om hypotheekvormen met een aflossingsvrij deel en om spaarlevens- en beleggingshypotheekvormen.

Wat deze hypotheekvormen gemeenschappelijk hebben, is dat de klant tijdens de looptijd van de hypotheek deze niet of slechts gedeeltelijk aflost. Het gevolg daarvan is dat er meer rente moet worden betaald en dus afgetrokken kan worden. Bij hypotheekvormen die een aflossingsvrij gedeelte hebben, wordt een deel van de hypotheek niet afgelost, met als gevolg dat over dit gedeelte altijd rente betaald moet worden, en dus kan worden afgetrokken. Het niet aflossen betekent dat het geld kan worden besteed aan andere zaken, zodat de overheid feitelijk een consumptieve lening subsidieert en dat kan nooit de bedoeling zijn.

Bij spaar-, levens- en beleggingshypotheekvormen wordt gedurende de looptijd helemaal niet afgelost. In plaats daarvan wordt er gespaard, of wordt er geld belegd, waarmee aan het einde van de looptijd de hypotheek wordt afgelost. Over de gehele looptijd wordt rente berekend en afgetrokken en dat maakt deze hypotheekvormen extra voordelig. Het vermogen dat door sparen of beleggen wordt opgebouwd, wordt fiscaal op meerdere manieren behandeld, afhankelijk van de precieze invulling. Normaal wordt opgebouwd vermogen belast in box III. Daar wordt over dit vermogen een fictief rendement van 4 procent berekend, dat vervolgens wordt belast tegen 30 procent. Voor deze hypotheekvormen is dat echter lang niet altijd het geval.

Een mogelijkheid is dat de regeling wordt aangemerkt als een kapitaalverzekering eigen woning. Dit is meestal het geval bij levens- en spaarhypotheekvormen. In dat geval wordt het opgebouwde

vermogen niet belast. Ook de uitkering aan het eind van de looptijd is belastingvrij, behalve wanneer het bedrag groter is dan het benodigde bedrag om de hypotheek af te lossen. In dat geval wordt het bedrag boven de hypotheek als inkomen belast in box I. Bij deze hypotheek wordt dus optimaal gebruik gemaakt van de fiscale regelingen. De rente mag wel worden afgetrokken, terwijl het vermogen dat wordt opgebouwd om af te lossen niet wordt belast.

Wanneer de hypotheek niet als kapitaalverzekering eigen woning kan worden aangemerkt, wordt het vermogen wel belast in box III, net als ander vermogen. Dit is het geval bij beleggingshypotheek en sommige spaar- en levenshypotheek. Ook hier wordt vaak een voordeel gerealiseerd boven 'gewoon' aflossen: de belasting op het gespaarde vermogen is namelijk nog steeds laag ten opzichte van de renteaftrek. Dat geldt vooral voor mensen in een hoge belastingsschaal, omdat die veel voordeel hebben bij extra aftrek.

Mensen met een spaar-, beleggings-, of levenshypotheek beleggen of sparen eigenlijk met geleend geld. Omdat ze de rente over de lening voor een groot deel mogen aftrekken van de belasting, en het vermogen waarmee ze beleggen weinig of niet wordt belast, is dat al snel rendabel. Dat geldt vooral voor mensen in een hoge belastingsschaal, omdat die hun hypotheekrente tegen een hoger percentage kunnen aftrekken. Wanneer iemand 5 procent hypotheekrente betaalt en in de hoogste belastingsschijf zit, hoeft deze persoon, zelfs als het opgebouwde vermogen wordt belast, slechts een rendement van 3,6 procent te behalen om niet-aflossen voordeliger te maken. Een rendement dat uiteraard gemakkelijk haalbaar is. Wanneer de hypotheekregeling onder de kapitaalverzekering eigen woning valt en dus niet wordt belast is het zelfs nog een stuk voordeliger. Dan is niet-aflossen al bij een rendement van 2,4 procent voordeliger. De overheid subsidieert door deze mogelijkheden dus eigenlijk het beleggen met geleend geld door een groot deel van de rente voor haar rekening te nemen.

Voorstel

Om het subsidiëren van consumptieve leningen en het beleggen met geleend geld te voorkomen, stelt de SP voor om voor de toepassing van de hypotheekrenteaftrek van een fictief afschrijvingsschema uit te gaan. In dit schema zou de afschrijving drie procent per jaar moeten bedragen. Op die manier is na dertig jaar, de termijn waarover hypotheekrente mag worden afgetrokken, de aftrek met 90 procent beperkt omdat verondersteld wordt dat de hypotheek voor 90 procent is afgelost. De wet veronderstelt nu al dat na dertig jaar de hypotheek helemaal is afgelost: dan vervalt het recht op aftrek. Onze aanscherping houdt in, dat iedereen geacht wordt minstens 3 procent per jaar af te lossen. De hypotheekrenteaftrek is dus niet langer alleen afhankelijk van de daadwerkelijke hoogte van de lening, maar ook van de hoogte van de lening volgens het fictieve aflossingsschema. De hoogte van de aftrek hangt uiteraard nog wel steeds af van het werkelijke rentepercentage. Het gaat hier in feite om een

uitbreiding van de al bestaande bijleenregeling, die het om fiscale redenen aanhouden van een grote hypotheekschuld voor nieuwe hypotheek ontmoedigt. We noemen deze ‘bijleen plus regeling’ een aflossingsregeling omdat het aflossen van een hypotheek als norm wordt gesteld. Doen mensen dat niet, dan leidt dat – voor nieuwe hypotheek – tot een lagere aftrek. Stel iemand heeft een hypothecaire lening van € 150.000,- en heeft daar na vijf jaar 10 procent van afgelost. De lening bedraagt dan € 135.000,-. Volgens het fictieve aflossingsschema zou er 3 procent per jaar, in totaal dus 15 procent, zijn afgelost en zou de lening nog € 127.500,- bedragen. Het gevolg van de aflossingsregeling is in dit geval dus dat slechts de rente over € 127.500,- mag worden afgetrokken.

Als er meer wordt afgelost dan het fictieve aflossingsschema aangeeft, mag maximaal de rente over de werkelijke hypotheek worden afgetrokken. In bovenstaand voorbeeld: stel er was reeds 20 procent afgelost, zodat de lening nog € 120.000,- bedraagt, dan mag de rente over dit bedrag en dus niet over € 127.500,-, worden afgetrokken.

Als er minder wordt afgelost dan volgens de fictieve aflossing zou moeten, mag een deel van de betaalde rente dus niet meer worden afgetrokken. Wel mag de werkelijke hypothecaire lening, wanneer die boven de fictieve lening uitkomt worden afgetrokken in box III. Ze wordt dan dus behandeld als een gewone lening. De kapitaalverzekering eigen woning blijft overigens gewoon bestaan.

Wanneer deze regeling per direct voor alle hypotheek zou worden ingevoerd, worden mensen die van de huidige mogelijkheden gebruik maken benadeeld. Om dit te voorkomen kan dit voorstel niet meteen voor iedereen worden ingevoerd. Het is dan ook redelijk dat deze regel slechts geldt voor nieuwe eigen woningen. De bijleenregeling is ook op deze manier ingevoerd. Het gevolg is dat de regeling gefaseerd wordt ingevoerd en mensen die gebruik maken van de huidige mogelijkheden niet de dupe worden van de nieuwe regeling.

Gevolgen

Voor verschillende hypotheekvormen heeft deze regeling verschillende effecten. Sommige hypothecaire leningen komen vrijwel overeen met de fictieve aflossingen, voor deze hypotheek verandert er weinig. Andere hypotheekvormen verschillen wel sterk.

Er zijn twee traditionele hypotheekvormen, de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek. De aflossingsregeling gaat eigenlijk uit van de lineaire hypotheek. Net als de fictieve afschrijving wordt er bij een lineaire hypotheek een vast percentage per periode afgelost. Hoewel dit percentage niet hetzelfde hoeft te zijn, zal het ongeveer overeenkomen, aangezien met het fictieve afschrijvingspercentage van 3 procent van de aflossingsregeling de hypotheek in ruim 33 jaar wordt afgelost. Dit is een normale termijn en bovendien kan ook nu al na dertig jaar geen rente meer worden afgetrokken. Het gevolg hiervan is dat er voor deze hypotheekvorm weinig verandert.

Bij de annuïteitenhypotheek wordt in elke periode een zelfde bedrag betaald. In dit bedrag zit zowel de te betalen rente, als de aflos-

sing. In het begin, als de lening nog groot is, is het rentedeel groot en het aflossingsdeel klein. Later is dit juist andersom. In het huidige systeem betekent dit ook veel renteaftrek in het begin en minder aftrek later. Doordat de fictieve aflossing in elke periode gelijk is, zal de werkelijk betaalde rente in het begin groter zijn dan de rente volgens de fictieve aflossing. Er kan daardoor iets minder rente afgetrokken worden dan in de huidige situatie. Deze hypotheekvorm zal door de aflossingsregeling dus iets minder aantrekkelijk worden. Het effect is echter niet zo groot, omdat de betalingen bij een annuïteitenlening niet al te veel verschillen van die bij een lineaire lening.

Voor de aflossingsvrije hypotheek kan de aflossingsregeling grote gevolgen hebben. In het begin van de looptijd verandert er niet zo veel. Ook bij deze soort leningen wordt eerst een deel afgelost, meestal door een lineair systeem of annuïteiten. Relatief snel wordt echter gestopt met aflossen. Een groot deel van de schuld blijft staan en alleen de rente daarover wordt nog betaald. In het huidige systeem kan de betaalde rente tot dertig jaar lang worden afgetrokken. De aflossingsregeling neemt aan dat er gewoon wordt doorgegaan met aflossen. De rente over het deel van de lening dat volgens de fictieve aflossing afgelost had moeten zijn, kan niet langer worden afgetrokken in box I. Wel kan de lening nog worden afgetrokken in box III. De lening wordt dan als een gewone lening beschouwd. Het op deze manier subsidiëren van consumptief krediet is hiermee verleden tijd.

Bij levens- en spaarhypotheeken is de renteaftrek over de gehele looptijd hoog. Er wordt immers over de gehele periode niet afgelost. Aangezien het gespaarde bedrag bovendien niet wordt belast, omdat het onder de kapitaalverzekering eigen woning valt, is dit al snel voordelig. Het voordeel dat deze vorm van hypotheek biedt, wordt door de aflossingsregeling weggenomen. Ondanks dat er niet daadwerkelijk wordt afgelost gaat de regeling er immers vanuit dat dat wel gebeurt. Dat betekent dat deze hypotheekvorm een stuk minder aantrekkelijk wordt.

Wat de SP betreft hoeft de overheid deze hypotheekvorm ook niet extra te ondersteunen. Sterker nog, de voornaamste reden om de aflossingsregeling regeling voor te stellen, is het afschaffen van de bevoordeling van deze en andere hypotheekvormen-zonder-aflossing. Het is overigens niet zo, dat levens- en spaarhypotheeken meteen onmogelijk worden gemaakt. Wanneer de hypothecaire lening hoger is dan volgens het fictieve aflossingsschema mag het verschil nog steeds worden afgetrokken, maar zonder speciale behandeling.

Bij het sparen blijft de speciale behandeling behouden via de kapitaalverzekering eigen woning.

Beleggingshypotheeken verschillen met spaar- en levenshypotheeken doordat het opgebouwde vermogen niet onder de kapitaalverzekering eigen woning valt, en daardoor wel belast wordt in box III. De reden daarvoor is, dat een beleggingshypotheek veel risicovoller is dan spaar- en levenshypotheeken. Net als bij spaar- en levenshypotheeken wordt bij een beleggingshypotheek niet afgelost, maar wordt er vermogen opgebouwd om aan het eind van de looptijd de hypotheek af te lossen. Het voordeel is dat de lening en daarmee

de rentebetalingen gedurende de hele looptijd hoog blijven, zodat er veel afgetrokken kan worden. Het opgebouwde vermogen wordt wel belast maar tegen een vrij laag percentage. Dat voordeel vervalt met de aflossingsregeling regeling.

Volgens het CPB¹ zal de invoering van de aflossingsregeling op termijn structureel € 2,35² miljard per jaar opleveren. Aangezien de regeling alleen voor nieuwe hypotheeklen gaat gelden wordt dit bedrag pas na dertig jaar bereikt. Het eerste jaar na de invoering van dit systeem gaat zal het daarom gaan om zo'n € 83 miljoen dus. Belangrijker dan deze opbrengst is wat de SP betreft dat bepaalde hypotheekvormen niet langer onnodig gesubsidieerd worden.

Omdat bestaande hypotheeklen niet onder de hervorming vallen zijn er ook geen inkomenseffecten voor de huidige huizenbezitters. Er zijn echter wel gevolgen voor de huizenprijzen. Het CPB schat deze op maximaal een daling tot 5 procent voor dure huizen en enkele procenten voor goedkope huizen. De vermogens van huizenbezitters worden hier negatief door beïnvloed. Deze negatieve invloed is echter beperkt. Het CPB geeft aan dat deze percentages in het niet vallen bij de prijsstijgingen van de afgelopen decennia. Bovendien is de verwachting niet dat de huizenprijzen plotseling zullen dalen. Volgens het CPB zullen de prijzen eerst een paar jaar stil staan, om vervolgens weer hun trendmatige stijging voort te zetten.

4.2 Hervorming belasting eigen woning

De huidige situatie

De belasting van de eigen woning gebeurt op dit moment via het eigenwoningforfait. Dit eigenwoningforfait is een percentage van de (WOZ-)waarde van het huis dat wordt belast via de inkomstenbelasting in box I. Het percentage van het eigenwoningforfait loopt op van 0 procent tot 0,8 procent, afhankelijk van de waarde van het huis. Het eigenwoningforfait kan echter nooit meer dan € 8.200,- bedragen. De belasting van het eigen huis is daarmee progressief in zowel de waarde van het huis als de hoogte van het inkomen, tenminste, tot het maximum dat aan het eigenwoningforfait is gesteld.

De bepaling van het eigenwoningforfait gebeurt momenteel op een eigenaardige manier. Welk percentage van de WOZ-waarde het eigenwoningforfait is, hangt zoals gezegd af van de WOZ-waarde van de woning. Heeft de woning een WOZ-waarde tussen een bepaalde onder- en bovengrens, dan hoort daar een bepaald percentage bij. Hoe hoger de categorie waarin de woning valt, hoe hoger het percentage. Dat kan betekenen dat wanneer de waarde van een huis € 1 hoger is, het eigenwoningforfait 1,5 maal zo hoog kan zijn. Het eigenwoningforfait bedraagt bijvoorbeeld € 75,- voor een huis van € 25.000,- en € 112,50 voor een huis van € 25.001,-. Overigens vallen de meeste koophuizen in Nederland in de hoogste categorie, aangezien alle

1 CPB Notitie 2004/30

2 De extra opbrengst in box 1 wordt geschat op € 2 miljard, maar daar staat een kleine daling van de opbrengst in box 3 tegenover.

huizen vanaf € 75.000,- een eigenwoningforfait kennen van 0,8 procent. Uit tabel 5 blijkt dat het overgrote merendeel van de Nederlandse woningen boven dit bedrag zit. Het eigenwoningforfait kent bovendien een bovengrens, het kan nooit meer bedragen dan € 8.200,-.

Tabel 5 Woningen naar WOZ waarde in 2003	
Waardeklasse WOZ-objecten	Aantal woningen
Totaal	6.641.594
Minder dan 50.000 euro	343.974
50.000 tot 100.000 euro	2.161.277
100.000 tot 200.000 euro	3.250.866
200.000 tot 500.000 euro	850.633
500.000 euro of meer	34.844

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 2004-02-16

Het plan

De SP wil de belasting van de eigen woning zo aanpassen dat deze simpeler, logischer en eerlijker is. Het voorstel is daarom dat het eigenwoningforfait voortaan een vast percentage van de WOZ-waarde zal bedragen. Het bedrag dat daar uitkomt zal, net als in het huidige systeem, worden opgeteld bij het in box I te belasten inkomen. Wel wordt er een belastingvrije voet ingesteld.

Het voorstel is om het forfait op 1,2 procent te stellen. Dit is een logisch percentage, aangezien er in box III ook 1,2 procent belasting moet worden betaald over vermogen. De nieuwe belasting is nog steeds lager dan in box III, omdat er over deze 1,2 procent van de WOZ-waarde belasting wordt betaald volgens het in box I geldende percentage. Wel betekent het een verhoging: 1,2 procent is meer dan de huidige bovengrens van 0,85 procent. Deze verhoging wordt grotendeels ongedaan gemaakt door tegelijkertijd een belastingvrije voet in te voeren. Door het invoeren van een belastingvrije voet is de belasting van de eigen woning, net als in het huidige systeem, progressief: hoe hoger de waarde van de woning hoe hoger het daadwerkelijk betaalde belastingpercentage. De belastingvrije voet verschilt voor alleenstaanden en samenwonenden en dient zo te worden gekozen dat mensen met een modaal inkomen gecompenseerd worden voor de hogere belasting. Uit berekeningen van het CPB³ blijkt dat er daarvoor een belastingvrije voet van € 90.000,- voor eenpersoonshuishoudens en € 110.000,- voor meerpersoonshuishoudens nodig is. Verder dient het maximum dat momenteel gesteld is aan te het eigenwoningforfait te worden afgeschaft.

Gevolgen

Uit diezelfde CPB-berekeningen blijkt dat de belastingopbrengst als gevolg van de bovenstaande wijziging met € 150 miljoen per jaar

3 CPB Notitie 2004/30

zal stijgen. Naast de effecten op de belastingopbrengst zullen er gevolgen zijn op de inkomens. Mensen met goedkope huizen gaan minder belasting betalen, terwijl mensen met dure huizen meer zullen moeten gaan betalen. Tabel 6 geeft de gevolgen van de hierboven voorgestelde wijzigingen weer op de inkomens van enkele categorieën. De inkomenseffecten voor individuele huishoudens kunnen groter uitvallen dan in de tabel, maar het CPB geeft aan dat voor het overgrote deel van de huishoudens de inkomensgevolgen tussen de +2 procent en -2 procent blijven.

Het moge duidelijk zijn dat deze wijziging de belasting van de eigen woning progressiever maakt dan nu het geval is. Hiermee wordt het voordeel beperkt dat de hoge inkomens hebben in het huidige belastingstelsel.

Tabel 6			
Bruto huishoudinkomen ^a	Alleenverdiener	Tweeverdiener	Alleenstaande ^b
	2005	2005	2005
Hoofverdiener werknemer			
<150% WML	0,4		0,5
150-250% WML	0,3	0,3	0,2
>250% WML	-0,2	-0,1	-0,1
Hoofdverdiener uitkeringsgerechtigd			
<120% WML	0,2		0,1
>120% WML	0,4	0,1	0,3
65-plussers			
<120% AOW		0	0
>120% AOW	0	0	-0,1

uit CPB Notitie 2004/30 SP-voorstel fiscale behandeling eigen woning

a Bruto inkomen uit arbeid of uitkering;

WML = bruto minimumloon,
AOW = bruto 100% AOW-
uitkering

b Inclusief alleenstaande ouders

Naast de inkomenseffecten heeft deze aanpassing van het eigenwoningforfait ook gevolgen voor de huizenprijzen. Deze effecten lopen uiteen van een stijging van 5 procent voor goedkope woningen tot een daling van 5 procent voor dure woningen. Samen met de aflossingsregeling, die tot een daling van enkele procenten bij goedkope woningen en een daling tot 5 procent bij dure woningen leidt, betekent dit dus een lichte prijsstijging voor goedkope woningen en een flinke prijsdaling voor dure woningen. Een hogere prijs bemoeilijkt wel de toetreding in het goedkopere deel van de huizenmarkt, maar daar staat een lagere belasting tegenover. Voor duurdere huizen geldt het tegenovergestelde. Volgens het CPB zullen de effecten die de maatregelen hebben op de lasten van de huizenbezitters vrijwel volledig doorwerken in de prijs. Daardoor zal de invloed van de plannen op de huizenmarkt minimaal zijn. Het CPB verwacht dat de prijzen korte tijd zullen stabiliseren om daarna weer door te stijgen met de trendmatige groei van enkele procenten per jaar.

Nummer : 2004/30
Datum : 27 augustus 2004
Aan : de SP, de heer E. Irrgang

SP-voorstel fiscale behandeling eigen woning

1 Inleiding

De SP-fractie heeft het CPB gevraagd de budgettaire en koopkrachteffecten te bepalen van een wijziging van de fiscale behandeling van de eigen woning. De voorgestelde Bijleen plus regeling leidt ertoe dat de aftrekbare hypotheekrente in box 1 niet hoger kan zijn dan bij een hypotheek met een looptijd van 30 jaar en 3% lineaire aflossing. Indien de hypotheekschuld groter is, doordat gedurende de looptijd minder of niet wordt afgelost, dan telt het meerdere deel van de schuld wel mee in box 3. Het voorstel geldt overigens alleen voor nieuwe gevallen. Bovendien wordt voorgesteld het eigenwoningforfait te verhogen tot 1,2%; daarnaast wordt een belastingvrije voet voorgesteld teneinde huishoudens met een modaal inkomen te compenseren.

2 Beperking hypotheekrenteaf trek

Het voorstel om de aftrekbaarheid van de hypotheekrente te beperken tot die bij een hypotheek met lineaire aflossing is niet nieuw. Soortgelijke voorstellen zijn te vinden in de Fiscale Verkenning (2001) en in Arnold (2002).¹ In de Fiscale Verkenning is vermeld dat de beperking van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente bij een lineaire aflossing van 3,3% per jaar in box 1 na 1 jaar 100 mln euro oplevert en na 30 jaar 3 mld euro. De opbrengst in box 3 vermindert met 14 mln euro in het eerste jaar en bijna 0,4 mld euro na 30 jaar. De structurele opbrengst na 30 jaar is per saldo dus 2,6 mld euro.

Een globale berekening op gegevens uit het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) 2002 indiceert dat de orde van grootte juist is. Het blijkt dat 90% van de hypotheekrenteaf trek

¹ Zie Belastingen en premies: een verkenning naar nieuwe mogelijkheden vanuit het belastingstelsel 2001, Bijlagen, Deelrapportage Grondslagverbreding en –verschuiving, blz. 70-76, Ministerie van Financiën, Den Haag; I.J.M. Arnold, Aflossen is een deugd, ESB, 26 april 2002, blz. 324.

betrekking heeft op hypotheekrenten waarop gedurende de looptijd niet wordt afgelost.² Verder blijkt dat de resterende looptijd van deze hypotheekrenten gemiddeld 20 jaar bedraagt. Uitgaande van een looptijd van 30 jaar zou de gemiddelde beperking van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente 10 jaar maal 3%-punt per jaar, ofwel 30% bedragen.³ Door de maatregel zou de aftrekbaarheid van de hypotheekrente in totaal met ongeveer 27% ($0,9 \times 0,3$) verminderen. Met de aftrekbaarheid van de hypotheekrente is in 2004 ongeveer 10 mld euro gemoeid. De extra opbrengst in box 1 bedraagt structureel dus ruwweg $2\frac{3}{4}$ mld euro. Dit is iets minder dan de genoemde 3 mld uit de Fiscale Verkenning; dit spoort met de verschillen in normering van de aflossing (3 of 3,3% per jaar).

De verminderde aftrekbaarheid heeft gevolgen voor de betaalcapaciteit van huishoudens en daarmee op de vraag naar huizen. Bij een rentepercentage van 5%, een marginaal belastingtarief van 52% en een looptijd van 30 jaar bedraagt het belastingnadeel (netto contante waarde) ongeveer 8% van de leensom. Dit effect heeft betrekking op circa 90% van de hypotheekrenten. De invoering van de bijleenregeling begin dit jaar heeft waarschijnlijk een drukkend effect op het deel van de aankoopprijs dat met een hypotheek wordt gefinancierd. Voor de berekening van de effecten op de huizenprijs is verondersteld dat dit aandeel maximaal 75% bedraagt.

In de huidige situatie wordt de woningmarkt gekenmerkt door een deels inelastisch aanbod. De exacte omvang van de aanbodelasticiteit is onbekend, maar afgemeten aan de hoge huizenprijsontwikkelingen in de afgelopen decennia is deze gering. Dit betekent dat alle toekomstige jaarlijkse belastingnadelen op korte termijn geheel in de huizenprijs zullen worden verdisconteerd. In het topsegment zal de regeling naar verwachting maximaal een prijsdaling van 5% veroorzaken. In het lagere segment is het effect beperkt tot een daling van enkele procenten, omdat de aftrekbaarheid minder voordeel oplevert vanwege het lagere marginale belastingtarief. In het licht van de in de afgelopen decennia gerealiseerde jaarlijkse prijsstijgingen is het effect niet groot. Bij doorzetting van deze trend zal de regeling betekenen dat na invoering de huizenprijs gedurende een korte periode zal stabiliseren om vervolgens weer met enkele procenten per jaar toe te nemen.

Voor bestaande huizenbezitters leidt de regeling tot vermogensverlies. Nieuwe toetreders hebben nadeel van de verminderde aftrekbaarheid van hypotheekrente, maar dit wordt volledig gecompenseerd door een lagere huizenprijs. Ook doorstromers worden deels gecompenseerd door per saldo lagere aanschafkosten.

² Dit zijn spaar-, beleggings-, aflossingsvrije en groeihypotheekrenten. Inclusief hypotheekrenten volgens annuïteit, waarbij gedurende de looptijd de cumulatieve aflossing minder is dan bij een lineaire aflossing, is het aandeel zelfs 97%. De hypotheekrente van respondenten die als antwoord voor het soort hypotheek 'geen van deze' en 'onbekend' gaven is verdeeld conform die van de andere respondenten.

³ De betreffende huishoudens blijken gemiddeld bijna 11 jaar geleden in hun huidige woning te zijn gaan wonen; dit bevestigt dat de veronderstelling ten aanzien van de looptijd van de hypotheek redelijk is.

3 Aanpassing eigenwoningforfait

De SP stelt verder voor het tarief voor het eigenwoningforfait in 2005 te verhogen van maximaal 0,6% naar 1,2%.⁴ Verder wordt voorgesteld het bestaande maximum van het eigenwoningforfait te laten vervallen. Hier staat tegenover dat de SP een belastingvrije voet wil introduceren, die de tariefsverhoging voor modaal compenseert. De verdubbeling van het tarief vereist een belastingvrije voet ter grootte van de helft van de waarde van de woning voor modaal.

De gemiddelde WOZ-waarde (peiljaar 2003) van de eigen woning bij inkomens rond modaal (27 000 tot 32 000 euro) is 180 000 euro voor eenpersoonshuishoudens en 220 000 euro voor meerpersoonshuishoudens.⁵ De benodigde vrijstelling bedraagt 90 000 euro voor eenpersoonshuishoudens en 110 000 euro voor meerpersoonshuishoudens.

De koopkrachteffecten zijn berekend voor een steekproef van huishoudens met een eigen woning. De mediane koopkrachtmutaties voor huishoudens met lage inkomens bedragen 0 à 0,5%; voor huishoudens met hoge inkomens 0,0 tot -0,2% (zie tabel 3.1). De puntenwolven geven aan dat de koopkrachteffecten voor de meeste huishoudens in een bandbreedte van -2% tot +2% vallen (zie figuur 3.1). Het budgettaire effect van de maatregel is een verhoging van de opbrengsten van box 1 met 150 mln euro.

Tabel 3.1 Koopkrachteffect voor huiseigenaren van aanpassing eigenwoningforfait naar huishoudtype, inkomensbron hoofdverdiener en huishoudinkomen, 2005

Bruto huishoudinkomen ^a	Alleenverdiener	Tweeverdiener	Alleenstaande ^b
	2005	2005	2005
Hoofdverdiener werknemer			
< 150% WML	0,4		0,5
150-250% WML	0,3	0,3	0,2
> 250% WML	-0,2	-0,1	-0,1
Hoofdverdiener uitkeringsgerechtigd			
< 120% WML	0,2		0,1
> 120% WML	0,4	0,1	0,3
65-plussers			
< 120% AOW		0	0
> 120% AOW	0,0	0	-0,1

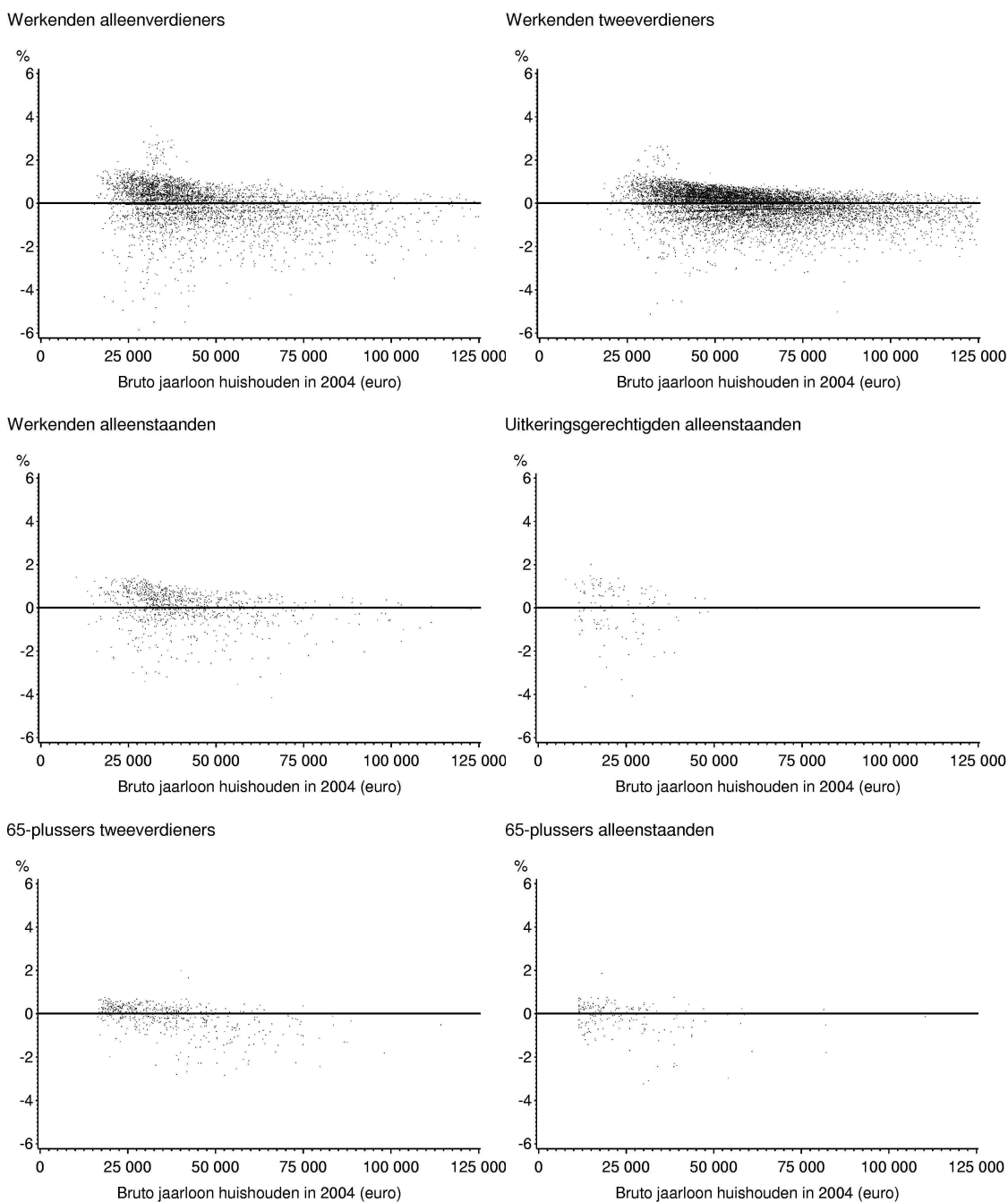
^a Bruto inkomen uit arbeid of uitkering; WML = bruto minimumloon, AOW = bruto 100% AOW-uitkering.

^b Inclusief alleenstaande ouders.

⁴ Het huidige maximale tarief is 0,85% over de WOZ-waarde in 1998; het tarief wordt in 2005 verlaagd tot 0,6%, maar dan over de (hogere) WOZ-waarde van 2003.

⁵ De waarde van de eigen woning van alleenstaande ouders ligt dicht bij die van gehuwden/samenwonenden dan van alleenstaanden; alleenstaande ouders zijn daarom samengevoegd met gehuwden/samenwonenden.

Figuur 3.1 Koopkrachteffect aanpassing eigenwoningforfait naar huishoudtype, inkomensbron hoofdverdiener, en huishoudinkomen, 2005



In tabel 3.2 staan de gevolgen van de aanpassing van het eigen woningforfait voor alleenstaanden met een vrijstelling van 90 000 euro vermeld. De laatste kolom bevat de netto contante waarde van de toekomstige jaarlijkse belastingeffecten als percentage van de WOZ-waarde. Dit getal kan per prijssegment als benadering worden gezien voor het maximale effect op de huizenprijs.

Tabel 3.2 Effect aanpassing eigenwoningforfait

WOZ-waarde	marginale tarief	huidige belasting	nieuwe belasting	verschil	NCW verschil / WOZ-waarde
in euro	in %		in euro		in %
40 000	34,40	48	0	48	3
50 000	41,95	73	0	73	3¾
60 000	42,00	113	0	113	4¾
70 000	42,00	132	0	132	4¾
100 000	42,00	252	50	202	4½
100 000	52,00	312	62	250	5½
150 000	42,00	378	302	76	1
150 000	52,00	468	374	94	1¼
200 000	52,00	624	686	62	– ¾
300 000	52,00	936	1310	374	– 2¾
400 000	52,00	1248	1934	686	– 3¾
600 000	52,00	1872	3182	1310	– 4¾
800 000	52,00	2496	4430	1934	– 5¼

De maatregel betekent een belastingvoordeel voor goedkope woningen en een belastingnadeel voor duurdere woningen. De maatregel leidt naar verwachting tot een verhoging van de prijs van goedkope woningen en tot een verlaging van de prijs van duurdere woningen. Deze prijsverhogingen hebben op hun beurt weer invloed op de maatregel vanwege gewijzigde WOZ-waarden van woningen. Dit is in bovenstaande prijseffecten verwerkt. De huizenprijseffecten lopen uiteen van –5% tot +5%.

De huidige eigenaren van goedkope woningen hebben baat bij de voorgestelde regeling. Voor de toetreders aan de onderkant van de huizenmarkt wordt dit voordeel teniet gedaan door de stijging van de huizenprijs. Bij de duurdere woningen is het beeld andersom. Hier leidt de maatregel tot een lastenverzwaring van de bestaande huiseigenaren, maar biedt de maatregel voordeel voor de toetreders of doorstromers naar deze segmenten van de huizenmarkt.

SP-eerste weg links

Tweede-Kamerfractie, Plein 2, Postbus 20018, 2500 EA 's-Gravenhage

T (070) 318 30 44 F (070) 318 38 03 E kamer@sp.nl I www.sp.nl

