

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

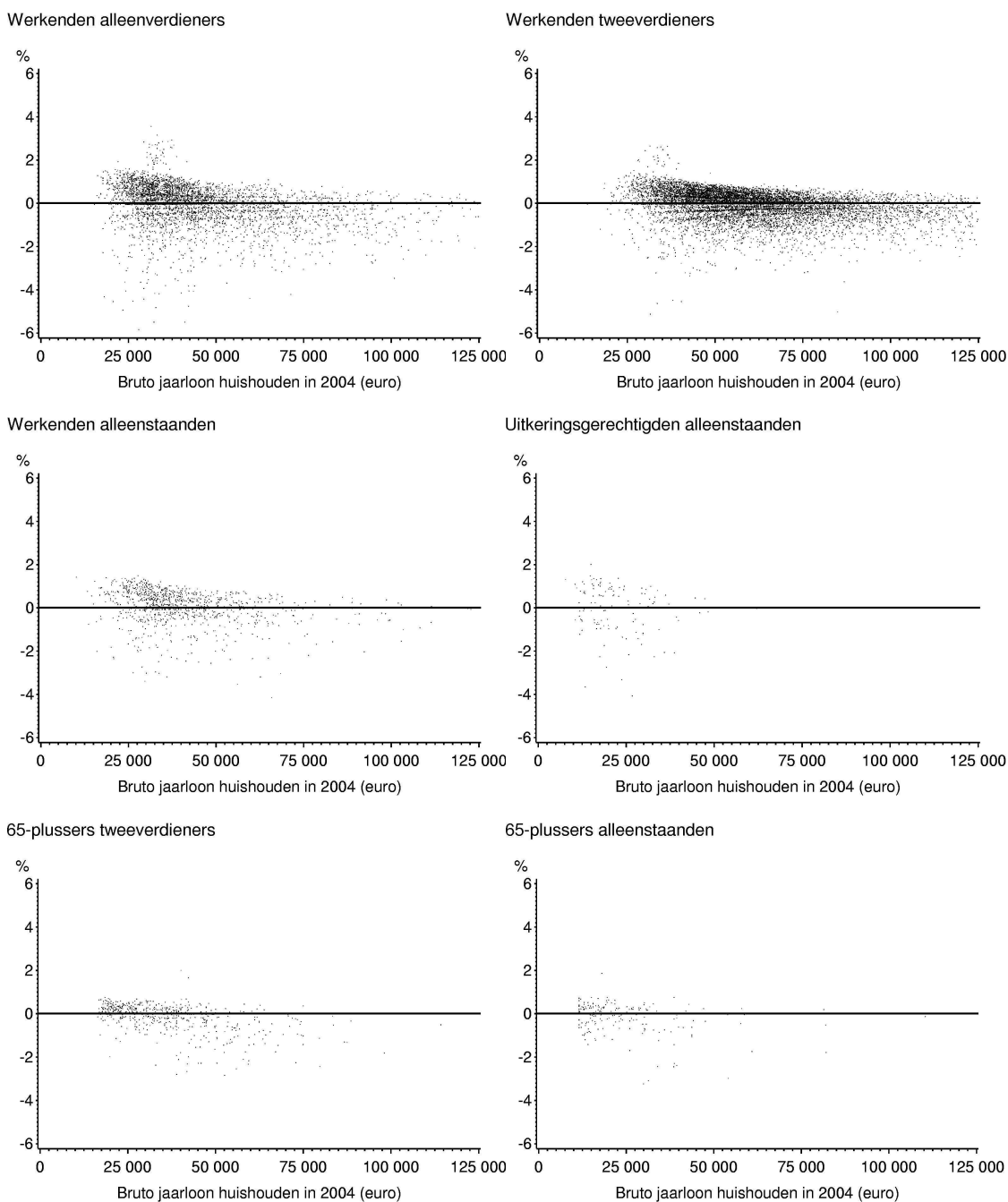
^a Bruto inkomen uit arbeid of uitkering; WML = bruto minimumloon, AOW = bruto 100% AOW-uitkering.

^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	3¼
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.