En nu ook weg met die hypotheekrenteaftrek

Nu het kabinet de overdrachtsbelasting verlaagt, moet het ook duidelijkheid bieden over de hypotheekrenteaftrek, betogen Arnoud Boot en Lans Bovenberg.

Het kabinet verlaagt de overdrachtsbelasting. De laakbare 'verhuisboete' daalt tijdelijk. Een tarief van 2 in plaats van 6 procent moet de woningmarkt uit het slop halen.

Het succes van deze maatregel staat of valt met een geloofwaardig langetermijnperspectief voor de woningmarkt. Een eerdere noodmaatregel – de verhoging van de garantie op de financiering van de eigen woning (de Nationale Hypotheek Garantie) – heeft weinig opgeleverd.

De koopmarkt is terechtgekomen in de grootste kopersstaking uit de geschiedenis. De potentiële huizenkoper gelooft niet dat de omvangrijke subsidies in de woningmarkt in stand blijven. Met de vermindering van de overdrachtsbelasting nemen de subsidies alleen maar toe. Een terugtredende overheid zal geen tientallen miljarden euro's in de huizenmarkt blijven pompen, wat het kabinet-Rutte ook zegt.

Nederland is hypotheekkampioen in de wereld. Op dat kampioenschap kunnen we niet trots zijn. De riante hypotheekrenteaftrek creëert een ingewikkelde, opgeblazen financiële sector. Het is niet voor niets dat internationale organisaties als het IMF en de OESO al jaren roepen dat de hypotheekrenteaftrek een gevaar is voor de financiële stabiliteit in Nederland en daarbuiten. Als we iets van de kredietcrisis hebben geleerd, is het wel dat we financieren met schuld niet fiscaal moeten bevoordelen.

De aangescherpte regels voor de verstrekking van hypotheken van de Autoriteit Financiële Markt (AFM) pakken het probleem niet aan bij de wortel en doen geen recht aan individuele gevallen. De banken klagen terecht dat die regels hen sterk beperken in hun bedrijfsvoering. Als we de fiscale subsidies op hypotheken op een verantwoordelijke wijze weten af te bouwen, kunnen banken meer vrijheid krijgen om individueel maatwerk te bieden.

Het kabinet zou, samen met het bekendmaken van de verlaging van de overdrachtsbelasting, ook moeten bekendmaken dat de hypotheekrenteaftrek voorlopig nog in stand blijft, maar op den duur geleidelijk wordt beperkt. Een variant zou kunnen zijn dat de hypotheekrenteaftrek nog voor zo'n 30 jaar is veiliggesteld, maar voor iedereen die een jaar later koopt slechts 29 jaar, en verder afnemend totdat hij over 30 jaar is uitgefaseerd. Iedereen weet dan waaraan hij toe is.

Voor de huizenmarkt zal dat wonderen doen. Snel kopen in plaats van afwachten heeft het voordeel dat men meer van de hypotheekrenteaftrek geniet, terwijl er duidelijkheid is over hoe de onhoudbare fiscale behandeling wordt beperkt.

> Markt is een speeltuin voor bemoeizuchtige overheid

Kopers profiteren dan ook van de lagere overdrachtsbelasting. Juist in de combinatie van maatregelen wordt de kopersstaking doorbroken.

Duidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek, in combinatie met een permanente verlaging van de overdrachtsbelasting, heeft ook nog een ander voordeel. Door de uitfasering van de renteaftrek blijven de overheidsinkomsten beter op peil als de samenleving vergrijst. Zonder hypotheekrenteaftrek zullen mensen hun hypotheken meer aflossen. Daardoor kan de eigen woning beter functioneren als pensioenvoorziening, of als appeltje voor de dorst voor de stijgende zorgkosten op hogere leeftijd. Hiermee draagt hervorming van de woningmarkt bij aan de financiering van de vergrijzing en aan een geloofwaardige beperking van de overheidsinmenging in de economie.

Deze veranderingen komen ook de werking van de arbeidsmarkt ten goede. Lagere belastingtarieven maken werk meer lonend. Mensen kunnen gemakkelijker verhuizen naar de plaats waar ze het meest productief zijn. Ook worden mensen ondernemender. De neiging om zich aan een te duur huis vast te ketenen, wordt weggenomen. In een krappere arbeidsmarkt, als gevolg van de vergrijzing, wordt het belangrijker om de schaarse arbeid beter te benutten en ondernemerschap te bevorderen.

Het is een goed moment om woningbezitters meer duidelijkheid te verschaffen, op een zorgvuldige wijze, die goed past bij een terugtredende overheid – ook op de woningmarkt. Daarbij moet niet alleen de koopmarkt worden vlotgetrokken, maar ook de huurmarkt. Ook op de huurmarkt bestaan forse verhuisboetes, omdat scheefwoners hun lage woonlasten verliezen als ze gaan kopen. Het scheefwonen moet daarom worden aangepakt.

Als dit kabinet de moed heeft om op te treden, wordt de woningmarkt weer een markt in plaats van een speeltuin voor een bemoeizuchtige overheid. Een goed functionerende woningmarkt is de sleutel voor financiële stabiliteit, een goed functionerende arbeidsmarkt en een houdbare financiering van de kosten van de vergrijzing.

Juist dit rechtse kabinet heeft de sleutel in handen om te komen met een geloofwaardig langetermijnplan. Met zo'n moedig plan zou het kabinet ook linkse partijen de wind uit de zeilen nemen. Als het kabinet-Rutte echt invloed wil hebben op de inrichting van Nederland, is het aanpakken van de woningmarkt de beste manier om Nederland ondernemender te maken.

Arnoud Boot is hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam.
Lans Bovenberg is hoogleraar aan de Universiteit van Tilburg.