

Pijnloze aanpak hypotheekrenteaftrek kan

6 november 2001 | Het Financieele Dagblad

Door: Boot, A.boot

Arnoud W.A. Boot

Spookt het weer in Den Haag? Héél voorzichtig wordt de aftrekbaarheid van de hypotheekrente ter discussie gesteld. Niet dat er sprake is van een open debat. Neen, dat niet. Een echt open debat is niet mogelijk aangezien niemand zijn handen durft te branden aan een onderwerp dat wel stemmen kan kosten, maar moeilijk is om te zetten in stemmenwinst.

De VVD is in het geheel niet te vinden voor het onderwerp, en koestert de denivellerende werking ervan op de inkomstenbelasting. Het CDA toont enige heel voorzichtige bereidheid tot discussie, maar schrikt terug van mogelijke nieuwe littekens.

Aan de linkerkant is iets meer activiteit. De PvdA worstelt al jaren met het onderwerp. Haar politiek leider Wim Kok wist echter actie te voorkomen, maar aan zijn hegemonie komt nu een einde. Groen Links heeft in het verleden wel getracht om iets aan de aftrek te doen, maar gebrek aan electorale winstkansen met dit onderwerp heeft het enthousiasme getemperd.

Tegen de achtergrond van dit gebrekkige politieke initiatief zou je geneigd zijn het onderwerp maar op te geven. Maar wie zich in slaap laat sussen, zal straks raar opkijken. Het zal mij niet verbazen als in het regeerakkoord van het na de verkiezingen van volgend jaar te formeren kabinet de hypotheekrenteaftrek eindelijk wordt aangepakt. Het fundament hiervoor is namelijk al gelegd.

Het met succes ingevoerde nieuwe belastingstelsel heeft alleen door het creëren van een uitzonderingssituatie de hypotheekrenteaftrek in stand kunnen houden. Nu het belastingstelsel is ingevoerd, kan die uitzondering worden aangepakt.

Het goede nieuws is dat er slechts een zeer beperkte 'fall-out' te verwachten valt zodra zo'n akkoord er is. Dus politiek Den Haag: heb de moed! De hypotheekrenteaftrek kan namelijk worden aangepakt zonder dat de bestaande hypotheekgevers - dat zijn de huizenbezitters met hypothecaire lening - worden benadeeld, en met een nagenoeg neutraal effect op de inkomensverdeling.

Wat moet er dan gebeuren? Het gebeurt niet vaak, maar dit keer ben ik het eens met vele belastingdeskundigen: het eigen huis moet van Box 1 naar Box 3! Voor de duidelijkheid: het nieuwe belastingstelsel kent verschillende 'Boxen', met in principe arbeidsinkomen in Box 1 en privé-vermogensbestanddelen in Box 3 (Box 2 betreft primair winstuitkeringen van besloten vennootschappen, mits van een aanmerkelijk belang sprake is). Het huis is een privé-vermogensbestanddeel, wat conform het nieuwe belastingstelsel in Box 3 thuishoort, maar vooralsnog in Box 1 is geparkeerd (althans het hoofdverblijf). Zodra het huis in Box 3 zit, is het netto vermogen dat in het huis is opgesloten onderhevig aan een forfaitaire rendementsheffing van 1,2%. Deze zou dan in de plaats komen van het huurwaardeforfait en de renteaftrek.

Als dit het enige is wat zou gebeuren dan zou er voor de huiseigenaren sprake zijn van een grote achteruitgang. In de oude situatie levert het netto-effect van renteaftrek en huurwaardeforfait een belastingvoordeel op van in totaal ongeveer f 12 mrd, terwijl in de nieuwe situatie niet alleen deze f 12 mrd verdwijnt maar ook nog eens f 4 mrd aan forfaitaire rendementsheffing verschuldigd is.

Het lijkt verre van onredelijk om het hoofdverblijf - het eerste huis - vrij te stellen van de forfaitaire rendementsheffing. Het huis is immers om in te wonen, en meer dan puur een belegging. Deze vrijstelling zorgt er ook voor dat de eigenaar niet wordt geconfronteerd met een belastingclaim die hij of zij mogelijk niet kan betalen,

bijvoorbeeld na pensionering, als het inkomen lager wordt. De overige f 12 mrd is beschikbaar voor verlaging van de belastingtarieven. Overgangsregelingen met een gefaseerde verlaging van de diverse belastingtarieven moeten ervoor zorgen dat aan de twee genoemde condities wordt voldaan: bestaande hypotheekgevers ontzien en neutraal voor wat betreft de inkomensverdeling.

Op deze wijze is de renteaftrek in zijn geheel verdwenen. Dit lijkt mij de mooiste oplossing. Sommigen pleiten voor een bestending van de hypotheekrenteaftrek maar tegen een lager tarief. Dit lijkt mij nodeloos ingewikkeld, zonder evident voordeel, voor wie dan ook. Laten we het dus meteen goed aanpakken.

Maar nu voor de echte sceptici: waarom zouden we ook maar iets doen aan de huidige regelingen? Wat is het probleem als aan de bestaande fiscale behandeling niets verandert? Onder de bestaande regels wordt het aangaan van schulden gesubsidieerd wat uitnodigt tot allerlei fiscaal 'trapezewerk' met geleend geld. Een kenmerk hiervan is dat er hoge kosten aan verbonden zijn. Degenen die bijvoorbeeld hun beleggingshypotheek kritisch bekijken, zullen ontdekken dat deze een goudmijn is voor de financiële instellingen. Fiscaal-gemotiveerde transacties zijn veelal niet transparant en blijken overal - en niet alleen in Nederland - onvoorstelbaar duur en dus verspillend.

Extra grote verstoringen zijn verbonden aan de nog steeds toegestane spaarhypotheekconstructie. Deze komt er effectief op neer dat tot de laatste dag van de looptijd van een hypotheek rente-aftrek is toegestaan over de gehele hoofdsom. De tussentijdse terugbetalingen worden namelijk apart gezet, groeien belastingvrij aan, en worden pas op de laatste dag in mindering gebracht op de schuld (dit is een hypotheek met kapitaalverzekering). Met dit speelgoedje heb je na een aantal jaren belang bij een zo hoog mogelijke hypotheekrente! Dit komt omdat op een gegeven moment de rente op de belastingvrije aangroei van de apart gezette terugbetalingen belangrijker wordt dan de afrekbare rente op de hoofdsom. De fiscus heeft er dan een taak bij: ze mag toetsen of de betaalde rente niet te hoog is.

Een harmonieuze relatie tussen overheid en markt is gebaat bij een versimpeling van het fiscale regime voor huiseigenaren. Den Haag, heb moed!

Arnoud W.A. Boot is partner bij McKinsey & Co en hoogleraar financiële markten aan de Universiteit van Amsterdam.

Metadata

Publicatie Datum	dinsdag, 6 november 2001 0:00
Auteurs	Boot, A.boot
Bron	Het Financieele Dagblad
Copyright Jaar	2001
Trefwoorden	huurwaardeforfait
Categorie	Optiek
Pagina Nummer	9
Voignummer	1