



## Heilige huisjes 2

**Auteur(s):**

Boot, A.W.A.

Hoogleraar ondernemingsfinanciering en financiële markten, Universiteit van Amsterdam.

**Verschenen in:**

ESB, 82e jaargang, nr. 4093, pagina 129, 12 februari 1997

**Rubriek:**

Discussie

**Trefwoord(en):**

belastingen, w oningmarkt, vastgoed

*Fiscalisten en beleidseconomen verschillen van mening over de fiscale behandeling van de eigen woning. Volgens A. Boot moet de aftrek van hypotheekrente worden afgeschaft, samen met het huurwaardeforfait. C. de Kam pleit juist voor verdubbeling van het huurwaardeforfait, plus aanvullende fiscale reparatiewetgeving. Over een ding zijn Boot en De Kam het eens: mensen die een eigen woning met geleend geld financieren, worden te veel bevoordeeld.*

Twee weken geleden beschreef ik in dit blad de bizarre effecten die fiscale constructies omtrent de hypotheekrente-aftrek hebben, met als 'hoogtepunt' een illustratie waarin huizenbezitter en financier beiden (!) belang kunnen hebben bij een hogere rente op de hypotheek, natuurlijk met de fiscus als 'huilende' derde <sup>1</sup>. De inkt was amper opgedroogd, of De Kam zette de logica van de hypotheekrente-aftrek voor ons op een rijtje <sup>2</sup>. Deze fiscale logica is als volgt: als het kopen (en bezitten) van een huis wordt gezien als een bedrijfsmatige activiteit (een bron van inkomen) dan is het inkomen dat hieruit voortkomt (na aftrek van kosten van verwerving) belastbaar. Logisch. Maar wie ziet zijn eigen huis als een bedrijf? Waarschijnlijk niemand. Toch is dit de enige rechtvaardiging voor zowel het huurwaardeforfait (dit is een maatstaf voor inkomen in natura) als de hypotheekrente-aftrek (kosten van verwerving). Overigens is dit een zeer verliesgevende bedrijfstak: de kosten zijn veel hoger dan de inkomsten. Bovendien is de fiscus zeer schappelijk: iedereen mag deze fiscaal compensabele verliezen onbeperkt in mindering brengen op zijn elders verworven belastbaar inkomen.

Een alternatieve, mijns inziens heel wat logischer, fiscale invalshoek is dat het eigen huis geen bron van inkomen is. In dit geval behoren huurwaardeforfait en rente-aftrek tot het verleden.

De Kam kiest echter voor hand- having van de status quo met een verhoging van het huurwaarde-forfait. Daarbij baseert hij zich op een ander criterium: "De fiscale behandeling van het eigen huis moet neutraler worden tussen huren en kopen, zonder dat de neutraliteit bij financiering met geleend en eigen geld geweld wordt aangedaan". De vergelijking tussen huren en kopen is niet relevant voor de onderhavige discussie: als er iets mankeert aan de fiscale behandeling van het huren dan moet daar iets aan gebeuren. Waar het wel om gaat is de gewenste (fiscale) neutraliteit bij financiering met geleend en eigen geld.

### Fiscale discriminatie

De Kam suggereert dat beperking van de rente-aftrek financiering met geleend geld discrimineert. Dit is vreemd. Zolang 'het' fiscale advies voor veelverdieners is om zich zoveel mogelijk in de schulden te steken, en zelfs hypotheekconstructies zijn toegestaan waarbij de fiscaal toegestane rente-aftrek een veelvoud bedraagt van de werkelijk betaalde rente, is sprake van een bevoordeling van financiering met geleend geld <sup>3</sup>. Financiering met geleend geld wordt fiscaal gesubsidieerd en leidt tot allerlei verstoringen op het micro-niveau. Verhoging van het huurwaarde-forfait biedt geen oplossing omdat daarmee de 'spielerei' met het fiscaal bevoordeelde geleende geld niet wordt ontmoedigd. In tegendeel, met een hoger huurwaarde-forfait zal iedere eigen-huisbezitter worden gedwongen om de wettelijk toegestane constructies met geleend geld zo optimaal mogelijk uit te buiten. Wie er voor kiest zijn huis met eigen geld te financieren is een dief van zijn eigen portemonnee (hoezo neutraliteit van wijze van financiering?). Dit is dus een onbegaanbare weg. Ik heb het dan nog niet eens gehad over politieke manipuleerbaarheid van het huurwaarde-forfait. Wie bepaalt immers de hoogte van dit gekunstelde forfait? Dus zowel om pragmatische als principiële redenen (wonen is consumptie en geen bron van inkomen), moeten rente-aftrek en forfait verdwijnen.

### Vreemd en eigen vermogen

De Kam is met zijn roep om neutraliteit van de wijze van financiering wel op de goede weg. Het belastingstelsel maakt namelijk een krampachtig en niet langer houdbaar onderscheid tussen eigen en vreemd vermogen. De kosten van productief aangewend vreemd vermogen kunnen in principe als aftrekpost worden opgevoerd. Hetzelfde geldt niet voor het eigen vermogen. Dit bracht mij hierboven tot de conclusie dat de hypotheekrente-aftrek moet verdwijnen. Maar dit is slechts een gedeeltelijk oplossing van een veel meer omvattende problematiek. Wat te denken immers van de toenemende populariteit van het met geleend geld kopen van aandelen (aandelen-lease)? De drijvende kracht achter de populariteit van deze constructies is dat de kosten van het lenen van geld aftrekbaar zijn, terwijl de gerealiseerde koerswinsten op de aandelen belastingvrij zijn. Ongetwijfeld zal de minister van Financiën bij een nog verder toenemende populariteit hieraan paal en perk proberen te stellen. Ook hier ligt reparatie-wetgeving in het verschiet. De bron van de problemen ligt echter bij de ongelijke behandeling van eigen en vreemd vermogen. Een deugdelijke oplossing is overigens wel te

verzinnen, bijvoorbeeld het gelijk belasten van koerswinsten, rente en dividenden. Overigens is het dan ook mogelijk om de waardestijging van het huis (bij realisatie ervan) te belasten. Deze waardestijging is immers een niet consumptief voordeel. Dit moet dan wel op een fatsoenlijke wijze gebeuren. Zo bestaat er in de Verenigde Staten een regeling waarbij de waardestijging bij verkoop alleen wordt belast als binnen twee jaar geen nieuw huis van gelijkbare waarde wordt gekocht. Dit voorkomt dat men tussentijds moet afrekenen en dus min of meer zijn eigen huis moet opeten (overigens een ander argument tegen huurwaarde-forfait: zonder voldoende inkomen kan het forfait alleen maar worden betaald door het huis op te eten).

Ook voor ondernemingen geldt dat alleen de kosten van vreemd vermogen als aftrekbare financieringskosten mogen worden opgevoerd. Op het niveau van de belegger (inkomsten- belasting) geldt een (gedeeltelijk) omgekeerde fiscale behandeling: koerswinsten op aandelenportefeuilles zijn onbelast, terwijl de genoten rente op obligaties wel is belast. Met de opkomst van allerlei financiële innovaties is echter het onderscheid tussen eigen en vreemd vermogen aan het vervagen, en daarmee staat het verschil in fiscale behandeling op de tocht. De causaliteit is dan ook vaak dat fiscale regels innovaties stimuleren die arbitrerende tussen (onhoudbare) verschillen in fiscale behandeling.

Zo waren een aantal jaren geleden zero-coupon bonds populair omdat deze geen rente uitkeerden maar een hieraan identieke (onbelaste) koerswinst genereerden. Nadat deze maas was gedicht waren plotseling obligaties-met-warrant populair. Ook hier vond een impliciete substitutie plaats tussen (belaste) rente en (onbelaste) koerswinst. Recentelijk was er commotie rond het nieuwe product Escape. Zolang vreemd en eigen vermogen fiscaal verschillend worden behandeld is er geen oplossing in zicht: elk aandeel kan door middel van opties worden omgetoverd in iets dat op vreemd vermogen lijkt.

Deze problematiek is van grote invloed op het Nederlandse fiscale stelsel. Het is aan economen om hiervoor goede oplossingen aan te dragen. Een eerste vereiste hiervoor is het begrijpen van de fiscale praktijk, vandaar dat ik de uitweiding van De Kam over de bestaansgronden van de fiscale praktijk toejuich. Zijn suggestie van vermeende fiscale discriminatie van geleend geld deel ik echter niet. De praktijk van de financiering van het Nederlandse huizen- bezit en de financiële innovatie-golf wijzen op het tegendeel.

---

Zie ook: [Liever reparatiewetgeving](#) van C.A. de Kam

---

1 A.W.A. Boot, [Heilige huisjes](#), *ESB*, 22 januari 1997, blz. 63.

2 C.A. de Kam, [De logica van de hypotheekrente-aftrek](#), *ESB*, 29 januari 1997, blz 94-95.

3 Zie de behandeling van de rente-aftrek in spaarhypotheek-constructies.