

verschenen in CASH, september 2006 (ongeredigeerde versie)

Aanpassing van de hypotheekrenteaf trek 'onvermijdelijk' Hypotheekdeskundige Otten onderzocht tien varianten

Onlangs spraken de sociale partners via de SER af dat de hypotheekrenteaf trek wat hen betreft de komende kabinetsperiode ongewijzigd blijft bestaan. Volgens hypotheekdeskundige Pierre Otten is dit niet mogelijk. Hij heeft tien varianten van afschaf van de hypotheekrenteaf trek doorgerekend.

door: Gabor Mooij

Wat in 1974 begon als een hobby is voor Pierre Otten uit Weert uitgegroeid tot een specialisme waarmee hij landelijke bekendheid verwierf. De van origine fysisch technoloog heeft uitgebreide modellen ontworpen die hij gebruikt voor berekeningen op hypotheekgebied. "Ik heb al vele medewerkers van grote banken op bezoek gehad, die mijn rekenmodellen wilden bekijken", vertelt hij trots. Onlangs rondde hij een onderzoek af waarin hij tien varianten doorrekende met betrekking tot een (gedeeltelijke) afschaffing van de hypotheekrenteaf trek.

Afschaffen

Otten heeft er geen twijfel over dat de hypotheekrenteaf trek op afzienbare termijn geheel of gedeeltelijk wordt afgeschaft. "Dat is onvermijdelijk. In 2005 was het bedrag aan hypotheekrenteaf trek dat de overheid aan de belastingbetaler moest terugbetalen 10,2 miljard euro, terwijl dat in 1990 nog 2,9 miljard was. De verwachting is dat dit bedrag in 2009 zelfs veertien miljard euro wordt. Dit gaat zo drukken op de rijksbegroting dat de overheid wel wat moet gaan doen."

Volgens hem houdt het SER-akkoord wat de hypotheekrenteaf trek betreft, geen stand. "Ik schat in dat het nog geen drie jaar duurt voordat er maatregelen komen waarin de af trek wordt aangepakt."

Tien varianten

Bij zijn onderzoek naar varianten van de hypotheekrenteaf trek rekende Otten de gevolgen voor de netto hypotheeklasten per maand uit. Hij ging daarbij uit van een aflossingsvrije hypotheek. "Deze hypotheekvorm komt het meest voor." De tien varianten met de bijbehorende stijging van de netto maandelijkse hypotheeklasten vindt u hieronder inclusief Pierre Otten's commentaar terug. Ze zijn gebaseerd op een af trek van 42 procent in het huidige belastingstelsel en een hypotheekrente van vijf procent.

1. Budgettair neutrale hypotheekrenteaf trek verlaging

Dit idee is gebaseerd op een voorstel van de economen Boelhouwer en De Vries. Het houdt in dat een verlaging van de hypotheekrenteaf trek wordt gecompenseerd door een lagere inkomstenbelasting (IB). "Een verlaging van het IB-percentage van 52 naar 45 procent staat gelijk aan een verlaging van de hypotheekrenteaf trek van 52 naar 26,8 procent. Als je de derde schijf verlaagt van 42 naar 35 procent dan kan je de hypotheekrenteaf trek omlaag brengen van 42 naar 16,8 procent. Mensen met een hypotheek hoeven op deze manier geen geld in te leveren en de overheid hoeft niet langer steeds meer terug te betalen aan hypotheekrenteaf trek"

Stijging netto maandlasten hypotheek: nul procent.

2. Geheel afschaffen hypotheekrenteaf trek

"De huizenprijzen gaan mogelijk 30 procent naar beneden en de woningmarkt stort in elkaar. Bij een hypotheek van 250.000 stijgen de netto maandlasten direct van 604 naar 1042 euro."

Stijging netto maandlasten hypotheek: in één keer 72,5 procent.

3. Een maximale hypotheekrenteaf trek van 50 procent van de jaarlijks betaalde hypotheekrente

"Deze variant staat in een onderzoek van Raad voor Onroerende Zaken. Bij een hypotheekbedrag van 250.000, stijgen de maandelijkse netto hypotheeklasten van 604 naar 823 euro."

Stijging netto maandlasten hypotheek: in één keer 36,3 procent.

4. Algehele afschaffing hypotheekrenteaftrek en eigen woningforfait, invoering van een rentesubsidie

“Ik heb dit alternatief onder andere doorgerekend op basis van een rentesubsidie van 30 procent, wat overeenkomt met een voorstel van Groen Links voor het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. Voor iemand met een hypotheek van 200.000 betekent een dergelijke subsidie een eenmalige stijging van de netto hypotheeklasten van 483 naar 583 euro per maand.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: in één keer 20,7 procent.

5. Maximum aftrek tot 250 000 hypotheek in box 1 in combinatie met een vlaktax tussen de 30 en 40 procent

“Dit idee is een combinatie van het voorstel van de ChristenUnie om de hypotheekrenteaftrek te beperken tot een maximum hypotheekbedrag van 250.000 euro en een vlaktax. Stel dat iedereen hetzelfde belastingtarief betaalt van 30 procent, dan lopen de netto hypotheeklasten bij een hypotheek van 400.000 euro op van 967 euro naar 1354 euro per maand.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: in één keer 40 procent.

6. Lineair dalende hypotheekrenteaftrek gedurende 30 jaar

“Deze variant komt overeen met het standpunt van de SP om de hypotheekrenteaftrek jaarlijks met drie procent te laten afnemen. Ik heb hier gekozen voor een jaarlijkse afname van drie eenderde procent, omdat je zo na 30 jaar op nul uitkomt. Dit houdt in dat iemand die 42 procent mag aftrekken, na tien jaar nog 28 procent mag aftrekken, na 20 jaar nog 14 procent en na 30 jaar dus niets meer. Bij een hypotheek van 200.000 betekent dit een stijging van de netto hypotheeklasten van 483 per maand naar 600 na 10 jaar. Na 20 jaar komen de maandelijkse netto hypotheeklasten op 717 euro uit en na 30 jaar op 833 euro.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: 24,2 procent hoger na tien jaar, 48,4 procent na 20 jaar en 72,5 procent na 30 jaar.

7. Periodieke verlaging van de percentages van de belastingsschijven van vijf procent per vijf jaar

“Een alternatief dat ik zelf heb bedacht. Voor iemand met een hypotheek van 200.000 betekent dit een stijging van de netto hypotheeklasten van 483 per maand naar 525 na vijf jaar, naar 567 euro na tien jaar en naar 733 euro na 30 jaar. Na 45 jaar bestaat er geen recht meer op aftrek en bedragen de netto hypotheeklasten 833 euro.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: 8,7 procent na vijf jaar, 17,4 procent na tien jaar, 51,8 procent na 30 jaar en 72,5 procent na 45 jaar.

8. Oplossing hypotheekrenteaftrek volgens professor Stevens

De bekende hoogleraar fiscale economie Stevens wil de eigen woning met bijbehorende geldlening overbrengen naar de vermogensrendementsheffing in box 3 en dit combineren met een vaste vrijstelling. Bij een vrijstelling van bijvoorbeeld 300.000 euro wordt een eigen woning van 500.000 euro belast voor 200.000 euro. Met een hypotheekschuld van 400.000 euro is het belaste vermogen 200.000 euro negatief. De eigenwoningssubsidie bedraagt dan 1,2 procent van 200.000 euro wat gelijk is aan 2400 euro. Stevens stelt een zeer geleidelijke overgang voor om inkomens- en vertrouwensschokken te vermijden via een ‘gewenningstoeslag’ van bijvoorbeeld 150.000 euro, die jaarlijks afneemt met 10.000 euro en na vijftien jaar op nul uitkomt. Otten vindt het model van Stevens rampzalig. “De netto hypotheeklasten stijgen het eerste jaar al enorm van 967 euro naar 1317 euro per maand. Tussen het zestiende en het dertigste jaar zijn ze zelfs gestegen tot 1467 euro.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: 36,2 procent na het eerste jaar, 51,7 procent tussen het zestiende en het dertigste jaar.

9. Oplossing hypotheekrenteaftrek volgens dr. Holscher

Holscher wil een vierde box invoeren. Hij vindt dat bij de eigen woning een eigen fiscale categorie hoort. Volgens Holscher kan box 4 worden ingevuld door de hypotheekrenteaftrek bijvoorbeeld in vijftien jaar af te bouwen naar een aftrek van maximaal 30 procent en een maximum van 300.000 euro waarover hypotheekrente mag worden afgetrokken. Otten heeft dit voorbeeld doorgerekend met de waarden die Stevens hanteert in zijn voorstel. “Na vijf jaar zijn de netto maandelijkse hypotheeklasten gestegen van 967 naar 1063 euro en na tien jaar van 967 euro naar 1174. Na het vijftiende jaar zijn de lasten gestegen tot 1292 euro.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: 9,9 procent na vijf jaar, 21,3 procent na tien jaar en 33,6 procent na vijftien jaar.

10. Geleidelijke fiscale reductie van de hypotheekrenteaftrek in box 1

“Dit model heb ik zelf ontworpen als tegenhanger voor de modellen van Stevens en Holscher. Ik ga hierbij uit van de waarden die Stevens gebruikt. Voor alle fiscale schijven vindt een lineaire afname tot 30 procent aftrek plaats in het elfde jaar. De netto hypotheeklasten stijgen in die periode van 967 euro per maand tot 1167 euro.”

Stijging netto maandlasten hypotheek: een stijging van 20,7 procent na 10 jaar

Welke variant?

Voor de situaties zoals geschetst bij de varianten 2, 3, 4, 5 en 8 geldt dat de stijging van de maandelijkse netto hypotheeklasten te snel en te abrupt is. Een directe afschaffing van de hypotheekrenteaftrek (variant 2) is een ramp, omdat zowel de hypotheeklasten enorm stijgen als tegelijkertijd de huizenprijzen kelderen.

Voor variant nummer 7, een periodieke verlaging van de percentages van de belastingschijven van vijf procent per vijf jaar, geldt dat de verlaging te schoksgewijs verloopt. Iedere vijf jaar vindt er in één keer een behoorlijke lastenstijging plaats. Als dit gebeurt in perioden van economische stagnatie heeft dit een versterkende werking op de economische terugval.

De meest veelbelovende alternatieven voor een hervorming van de hypotheekrenteaftrek zijn 1, 6, 9 en 10. Variant 1, de ‘budgettair neutrale hypotheekrenteaftrek verlaging’, lijkt de mooiste oplossing. De vraag is alleen of het model inderdaad neutraal uitpakt voor de individuele huiseigenaar met een hypotheek. Voorstanders van het model wijzen op de economische stimulans die uitgaat van een verlaging van de IB, doordat arbeid goedkoper wordt. Duidelijk zal moeten worden of die positieve effecten inderdaad zodanig zijn dat ze een verlaging van de hypotheekrenteaftrek rechtvaardigen. De zesde optie een lineair dalende hypotheekrenteaftrek gedurende 30 jaar biedt mogelijkheden, omdat de netto hypotheeklasten hier heel geleidelijk oplopen. In het voordeel van dit model spreekt ook dat het om een simpele en duidelijke oplossing gaat.

Het voorstel van Holscher (variant 9) laat een geleidelijke afbouw van de aftrek zien in combinatie met toch een redelijk ingrijpende aanpassing van de hypotheekrenteaftrek. Ook vanwege het onderbrengen van de aftrek in box 4 is dit een eenvoudige en toch doeltreffende oplossing.

Alternatief 10, een geleidelijke reductie van de fiscale hypotheekrenteaftrek in box 1 (variant 10) kent ook een geleidelijke toename van de netto hypotheeklasten. Deze worden niet helemaal afgeschaft. De vraag is alleen of de afbouw in deze variant uiteindelijk voldoende is om de sterke stijging van de hypotheekrenteaftrek op te vangen.

Wat vinden de politieke partijen?

CDA: niet wijzigen.

PvdA: aanpassen door voor de hoogste inkomens de aftrek te verlagen van 52% naar 42%.

VVD: niet wijzigen

SP: aanpassen door, ook als er niet wordt afgelost, het bedrag waarover hypotheekrente mag worden afgetrokken met 3% per jaar te laten afnemen. Dit geldt wel alleen voor nieuwe hypotheek. De partij wil hiermee vooral de aftrek die mogelijk is voor spaar-, leven-, beleggings- en aflossingsvrije hypotheek beperken.

LPF: niet wijzigen

GroenLinks: afschaffen en vervangen door een hypotheekrentesubsidie van 30 procent voor mensen die zonder hypotheek geen eigen huis kunnen kopen.

D66: afschaffen via geleidelijk afbouwen

Groep Wilders: niet wijzigen

ChristenUnie: aanpassen door voor nieuwe hypotheek de hypotheekrenteaftrek alleen mogelijk te maken tot aan een hypotheek van 250.000 euro en dit te combineren met een maximale verlaging van het huurwaardeforfait.

Welke kant gaat het op?

Als de verkiezingsprogramma's van de partijen wordt gevolgd zal een linkse coalitie eerder wat doen aan de hypotheekrenteaftrek dan een rechtse. In het verleden is echter al gebleken dat verkiezingsprogramma's niet alles zeggen. Zo werkte de VVD in 2001 tijdens Paars II mee aan het beperken tot het maximaal 30 jaar aftrekbaar maken van de hypotheekrente.

Hypotheekvormen

Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek is de eenvoudigste hypotheekvorm. Iedere maand los je een gelijk bedrag af en betaal je rente over de restschuld van dat moment. De hypotheekschuld neemt steeds iets af, waardoor de rentebetaling iedere maand afneemt. Dit betekent in het begin relatief hoge maandlasten en een langzaam afnemend belastingvoordeel doordat je steeds minder rente kunt aftrekken.

Annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek is er sprake van een constant bruto maandbedrag dat bestaat uit een aflossings- en een rentegedeelte. In het begin is het aandeel van de rente groot. Dit aandeel wordt tijdens de looptijd van de hypotheek steeds kleiner als door de periodieke aflossingen de hypotheekschuld afneemt. Het belastingvoordeel door renteaftrek neemt dan ook af. Tegelijkertijd neemt het aflossingsaandeel in het vaste maandbedrag toe. Hierdoor stijgen je netto hypotheeklasten.

Aflossingsvrije hypotheek

Deze hypotheekvorm houdt in dat je maandelijks alleen hypotheekrente betaalt en geen aflossing. De hoogte van de aflossingsvrije hypotheek is een percentage van de executiewaarde van het huis. Een aflossingsvrije hypotheek is dan ook vooral geschikt voor mensen die ook eigen vermogen in een huis kunnen stoppen.

Spaarhypotheek

De spaarhypotheek bestaat uit een combinatie van een maandelijks rentebetaling en een premiebetaling voor sparen en een levensverzekering. Je betaalt altijd een gelijk maandbedrag. De rente van het spaargedeelte is gekoppeld aan de hypotheekrente. Het bedrag dat je met het sparen opbouwt, is na 30 jaar precies gelijk aan het uiteindelijk af te lossen bedrag. De levensverzekering zorgt ervoor dat de hypotheek bij overlijden geheel of gedeeltelijk kan worden afgelost.

Levenhypotheek

Bij deze hypotheek betaal je maandelijks rente over het hypotheekbedrag en premie om mee te sparen en voor een levensverzekering. Na een vooraf vastgestelde periode keert de levensverzekering een bedrag uit waarmee je de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflost. De levensverzekering keert het verzekerde bedrag ook uit bij voortijdig overlijden.

Beleggingshypotheek

Je betaalt maandelijks hypotheekrente en een inleg waarmee de verzekeraar belegt. Hierbij bepaal je zelf het risico van het beleggen binnen de mogelijkheden die de verzekeraar biedt. Het beleggingsrisico zorgt ervoor dat het eindbedrag zowel boven als onder de hypotheekschuld kan uitkomen.

Welke hypotheekvorm moet je kiezen bij een (gedeeltelijke) afschaffing van de hypotheekrenteaftrek?

"De zogehete rentevreters, hypotheekrenteaftrek met een niet verplichte aflossing zullen (veel) onaantrekkelijker worden", stelt Otten. "Het gaat daarbij om de aflossingsvrije hypotheek, de spaarhypotheek, de beleggingshypotheek en de levenhypotheek. De lineaire hypotheek en de annuïteitenhypotheek zullen een betere keuze zijn. De annuïteitenhypotheek is de beste optie, omdat je bij een lineaire hypotheek met fors hogere aanvangslasten zit."