

KNIBBEL, KNABBEL, KNUISJE...

Het stapsgewijs knabbelen aan de renteaftrek is de voornaamste reden dat de fiscale regels rondom de eigen woning steeds ingewikkelder zijn geworden. Waar gaat dit eindigen?



Tot ver in de jaren negentig konden we geld lenen met ons huis als onderpand en trokken we de rente integraal af. Het was de periode dat woningbezit vanuit de overheid sterk werd gestimuleerd, dus we konden ons niet voorstellen dat iemand ooit aan de hypotheekrenteaftrek voor het heilige huisje zou gaan knabbelen.

Maar onze huisjes zijn niet zo heilig meer en geknabbeld wordt er. De belangrijkste wijzigingen van de afgelopen jaren: de invoering van een 30-jaarstermijn voor de aftrekbaarheid (sinds 2001), het verplicht gebruiken van de overwaarde van de oude woning voor een nieuwe eigen woning (sinds 2004), het verplicht minimaal annuïtair aflossen van nieuwe leningen (sinds 2013) en het stapsgewijs verlagen van het maximale tarief waartegen rente kan worden afgetrokken (sinds 2014). En dan hebben we nog de stapsgewijze afschaffing van de Hillen-regeling vanaf 2019. Deze regeling, die in 2005 inging, voorkwam dat er bij geen of weinig hypotheekrenteaftrek per saldo een bijtelling zou ontstaan voor de eigen woning.

Alles bij elkaar maakt dat het in de praktijk soms niet of nauwelijks vast te stellen is op hoeveel renteaftrek iemand recht heeft. Situaties waarbij sprake is van opeenvolgende woningen gecombineerd met een echtscheiding en oversluiten van hypotheekrenteaftrek zijn maar moeilijk te ontleden. En vanaf 2031 wordt het nog ingewikkelder, omdat dan voor het eerst mensen hun renteaftrek kwijtraken door het verlopen van de 30-jaarstermijn. Eind 2019 concludeerde ook het kabinet, naar aanleiding van een evaluatierapport, dat de fiscale behandeling minder complex moet. Een volgend kabinet moet daarin stappen gaan zetten.

Probleem

In 2021 kost de eigenwoningregeling de staatskas bijna 7 miljard euro. Een paar jaar geleden was dat nog 11 miljard euro, dus de wijzigingen leveren nu al veel geld op. De grootste bijdrage aan de staatskas levert de in 2013 ingevoerde verplichte annuïtair aflossing.

De aftrek van de hypotheekrente draagt in belangrijke mate bij aan de mogelijkheden om een koophuis te kunnen betalen. Dat

heeft ook een keerzijde. De fiscale stimulering van het kopen van een huis — feitelijk een subsidie — blijkt slechts beperkt te leiden tot de bouw van nieuwe woningen, maar wel tot hogere huizenprijzen en dus hogere hypotheekschulden, zo blijkt uit onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB). Bij het huidige woningtekort (bijna 300.000 woningen) wordt dat effect alleen maar groter. Het CPB schat in dat de subsidie op eigenwoningbezit in de huidige krappe markt leidt tot huizenprijzen die circa 10 procent te hoog zijn.

Mogelijkheden

In die huizenprijzen zit precies het probleem. Zomaar rigoureuus een streep zetten door het huidige stelsel is niet verstandig. Veel mensen zijn immers langlopende leningsverplichtingen aangegaan, en het abrupt laten terugvallen van de huizenprijzen zou er — net als tijdens de kredietcrisis — toe kunnen leiden dat huizen onder water komen te staan. Anderzijds lijkt het huidige tijdsgewricht, met extreem lage hypotheekrentes, een goed moment om stappen te zetten. Dat snapt de politiek ook. Zo

is de geleidelijke beperking van het maximale tarief waartegen rente kan worden afgetrokken, in potentie een opmaat om de bezem steviger door de eigenwoningregeling te halen. Maar hoe gaat de bezem vegen? Buiten de al aangekondigde maatregelen zijn er wel indicaties. Zo presenteerde de regering in mei 2020 het rapport *Bouwstenen voor een beter belastingstelsel* aan de Tweede Kamer (u kunt het vinden op www.rijksoverheid.nl). Voor de eigen woning worden daarin de volgende 'beleidsopties' genoemd:

Beleidsoptie 1: eigen woning naar box 3

De eigen woning krijgt vanaf 2040 dezelfde behandeling als ander box 3-vermogen. Dit wordt gecombineerd met een forse algemene vrijstelling. Gedacht wordt aan een vrijstelling ter grootte van de gemiddelde WOZ-waarde (circa 332.000 euro in 2020). Als alternatief

wordt het belasten van 50 procent van de WOZ-waarde van de woning genoemd.

In de periode tot 2040 wordt geleidelijk toegewerkt naar de nieuwe fiscale behandeling. In de eerste plaats gebeurt dat door de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait geleidelijk af te bouwen naar 0 procent in 2030 (zie ook onder Let Op). Vervolgens worden in de periode tot 2040 de genoemde box 3-heffing en hoge vrijstelling stapsgewijs ingevoerd. In 2031 is het rendement op de eigen woning dan voor 1/10 belast en is er een extra vrijstelling van $(1/10 \times 332.000 =) 33.200$ euro.

Het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters (iets wat per 2021 inmiddels wettelijk is geregeld), het afschaffen van de jubelton (de hoge schenkingsvrijstelling voor de eigen woning), het na 2040 verlagen van de aflossingsis naar 50 procent en het verla-

gen van de belasting in box 1 worden in één adem met deze optie eruit gelicht.



In 2022 zou de hypotheekrenteaftrek volgens dit voorstel nog slechts tegen maximaal 38% plaatsvinden in plaats van de nu geplande 40% en in 2023 tegen 33% in plaats van de nu geplande 37%. Zie ook het kader 'Afbouw hypotheekrenteaftrek'.

Beleidsoptie 2: defiscalisering van de eigen woning

Bij defiscalisering wordt de eigen woning niet in box 1 en niet in box 3 belast. In de periode tot 2030 wordt hiernaartoe gewerkt door de hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen. Het tempo waarin dat gebeurt, is gelijk aan het tijdspad dat we onder beleidsoptie 1 noemden. Hierdoor verdwijnt de hypotheekrenteaftrek in 2030 en volgende jaren geheel van het toneel en hoeven we het eigenwoningforfait niet meer aan te geven. Voordeel is dat de Belastingdienst en u dan ook geen administratie meer bij hoeven te (gaan) houden voor de 30-jaarstermijn. Er komt in dit scenario overigens wel een verplichting om de hypotheek tot minimaal 70 procent af te lossen, terwijl de zogenaamde 'villataks' — het hoge eigenwoningforfait van 2,35 procent voor woningen boven (nu) 1.110.000 euro — in deze variant waarschijnlijk gehandhaafd blijft. Als alternatief voor de villataks kan de woning ook worden overgeheveld naar box 3, met een aanzienlijke — en specifiek aan de eigen woning gekoppelde — vrijstelling.

Beleidsoptie 3: eigen woning in box 1 laten

Bij de derde variant wordt de huidige fiscale behandeling van de eigen woning fors vereenvoudigd en beperkt. Bijvoorbeeld door de hypotheekrenteaftrek geleidelijk te beperken tot een schuld van 332.000 euro (inderdaad het bedrag van de gemiddelde WOZ-waarde). De bijleenregeling wordt afgeschaft waardoor de overwaarde van de oude woning niet meer verplicht gebruikt hoeft te worden voor de nieuwe woning. Ook de verplichting om

HYPOTHEEKRENTEAFTREK NU EN STRAKS

De maximumtarieven waartegen u uw hypotheekrente kunt aftrekken, afgezet tegen de verschillende voorliggende beleidsopties. Het uiteindelijke per-

centage is mede afhankelijk van de hoogte van uw inkomen en nooit hoger dan uw toptarief.

jaar	huidige wetgeving en beleidsoptie 3	beleidsoptie 1 en 2
2021	43%	43%
2022	40%	38%
2023	37%	33%
2024	37%	28%
2025	37%	23%
2026	37%	18%
2027	37%	13%
2028	37%	8%
2029	37%	3%
2030	37%	0%

leningen van voor 2013 in 30 jaar af te lossen vervalt. En bij leningen van 2013 en daarna wordt niet meer periodiek getoetst of voldoende volgens schema is afgelost.

Effect op de huizenprijzen

Afgaande op het Centraal Economisch Plan van het CPB zullen de huizenprijzen met de al aangekondigde aanpassingen aan de hypotheekrenteaftrek tussen 2021 en 2025 met ongeveer 15 procent stijgen. Het CPB heeft ook doorgerekend wat de invloed is van de diverse beleidsopties. Optie 1 zou leiden tot een gemiddelde waardeverhoging van slechts 1,3 procent, bij optie 2 zou de stijging 6,2 procent zijn en bij optie 3 14 procent.

Politiek

We moeten ons realiseren dat het gaat om een aantal globaal uitgewerkte en doorgerekende ideeën. Het huidige kabinet — waarvan de premier ons jaren geleden nog liet weten dat er aan de hypotheekrenteaftrek niet zou worden getornd — laat een volgend kabinet de hete kastanjes uit het vuur halen. Om beter te kunnen beoordelen welke kant het op zou kunnen gaan, hebben we de conceptverkiezingsprogramma's van enkele politieke partijen er eens op na geslagen. Daar werden we niet veel wijzer van. Het uiteindelijke resultaat lijkt dus niet per se op wat we beschreven. Als wij het voor het zeggen hadden, zou het hele belastingstelsel op de schop gaan, zodat het speelveld voor iedereen weer wat meer wordt rechtgetrokken. Maar wij hebben het niet voor het zeggen.

En dus?

De gepresenteerde mogelijkheden zijn 'budgettair neutraal', zoals dat heet: gemiddeld genomen gaat niemand er op achteruit. Maar dat is politieke marketing, want individueel kunnen de verschillen groot zijn. Bovendien wordt de aanpak van de hypotheekrenteaftrek onderdeel van andere maatregelen, waarin ook het toeslagenstelsel wordt aangepakt in combinatie met een tariefsverlaging van de inkomstenbelasting.

Eén ding is zeker: het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek zal hoe dan ook de komende jaren lager worden (zie ook het kader 'Hypotheekrenteaftrek nu en straks'). Wie een aflossingsvrije hypotheek heeft van vóór 2001 zal op basis van de huidige wetgeving per 2031 sowieso alle aftrek kwijt zijn. Het is in elk geval zaak om te voorkomen dat uw huis straks een blok aan het been wordt, door voldoende rek in uw maandelijkse inkomen te houden om hogere maandlasten te kunnen voldoen. Daarvoor hebben we een aantal suggesties:

1. Hypotheekrente vastzetten

De hypotheekrente is al lange tijd extreem laag (veel lager kan eigenlijk niet) en daarom is het nu een goed moment om de hypotheekrente voor een langere periode vast te zetten: denk aan minimaal 10 tot 15 jaar. Zelfs als de hypotheekrenteaftrek in de toekomst beperkt wordt, bent u met de huidige rentepercentages goed af. En er is nóg een voordeel: u heeft meer zekerheid over uw maandlasten en (dus) meer duidelijkheid over uw toekomstige financiën.

2. Extra geld reserveren

Heeft u een aflossingsvrije hypotheek die dateert van vóór 2001 waarvan u de rente tot nu toe jaarlijks kon aftrekken? Realiseer u dan dat de aftrek van de rente voor deze hypotheek met ingang van 2031 — dat is al over 10 jaar! — verdwijnt. Voor hypotheken van 2001 en daarna verdwijnt de aftrek, volgens de huidige wetgeving na 30 jaar, maar er moet serieus rekening mee gehouden worden dat we die eindstreep niet in alle gevallen gaan halen doordat de wet wordt gewijzigd. Dan kan het verstandig zijn om vanaf nu maandelijks wat extra geld te reserveren om (een deel van) de lening te zijner tijd af te lossen. Of de extra maandlasten van te kunnen betalen.

3. Check of een box 3-hypotheek niet aantrekkelijker is

Als u veel vermogensrendementsheffing be-

taalt, kan een hypotheek in box 3 aantrekkelijker zijn dan een hypotheek in box 1. Wanneer is dat het geval? Bijvoorbeeld als u weinig eigenwoningrente aftrekt of als u AOW'er bent en uw belastbaar inkomen in box 1 niet hoger is dan 35.129 euro waardoor u maximaal 19,2 procent belasting betaalt in box 1. U kunt de hypotheek overhevelen naar box 3 door af te lossen en later weer te lenen. Gaat het om een hypotheek die u verplicht annuïtair moet aflossen, dan verhuist uw hypotheek automatisch naar box 3 als u niet voldoet aan de aflossingsverplichting.

Een box 3-hypotheek heeft alleen zin bij voldoende in box 3 belast vermogen. Er zitten nogal wat haken en ogen aan een box 3-hypotheek, dus win deskundig advies in en bespreek één en ander vóóraf met de bank!

CONCLUSIE

Op welke manier de aftrek van hypotheekrente uiteindelijk wordt aangepakt, kunnen we op basis van de voorliggende beleidsstukken niet zeggen. Dat de regeling voor de aftrek van hypotheekrente soberder wordt, staat buiten kijf. Is dat een probleem? Een beetje. Wijzigingen in de aftrek — die toch een vorm van subsidie is — hebben invloed op de huizenprijzen. Maar de huidige lage hypotheekrentetarieven hebben dat ook, en in veel sterkere mate. Als we ons realiseren dat we minder dan de helft betalen voor de hypotheekrente dan pakweg een jaar of 15, 20 geleden, dan is dit misschien wel een goed moment om in de regeling te gaan snijden. Zeker als we daar lagere belastingtarieven en een simpeler belastingstelsel voor terugkrijgen.