

Breepunt CDA over hypotheek is lege huls

Bas Jacobs

Nederlands Dagblad, 31 mei 2010, p.7

Het breepunt van Balkenende over de hypotheekrenteaftek is een lege huls als hij niet tegelijkertijd verhogingen van het eigenwoningforfait ook tot breepunt maakt.

In het lijsttrekkersdebat in Carré heeft Balkenende vorige week zijn eigen breepunt over de hypotheekrenteaftek om zeep geholpen. Niemand lijkt het nog in de gaten te hebben, maar in een een-tweetje met interviewer Mariëlle Tweebeke gaf Balkenende ronduit toe dat het eigenwoningforfait best verhoogd mag worden om zo de hoge inkomens meer belasting te laten betalen. Onbedoeld heeft Balkenende daarmee de angel gehaald uit zijn breepunt over de hypotheekrenteaftek.

Hoe zit dit? Fiscaaltechnisch wordt het eigen huis beschouwd als een vorm van inkomen. De kosten ter verwerving van dat inkomen - de hypotheekrente - zijn aftrekbaar. Tegelijkertijd is het inkomen uit het eigen huis belast. Dit is voor de meeste huisbezitters inkomen in natura; zij hoeven geen huur te betalen omdat zij in hun eigen huis wonen. Vandaar dat de fiscus een fictieve huuropbrengst optelt bij het belastbare inkomen. Dat is maximaal 0,55 procent van de WOZ-waarde van het eigen huis.

Zolang de renteaftek hoger is dan de bijtelling van het eigenwoningforfait hebben mensen een fiscaal voordeel. Stel iemand heeft een huis van 300.000 euro volledig gefinancierd met een hypotheekschuld van 300.000 euro. De hypotheekrente is 5 procent. De aftrek is dan 5 procent van 300.000 = 15.000 euro per jaar, terwijl de bijtelling bij het inkomen 0,55 procent van 300.000 euro = 1.650 euro per jaar. 13.350 euro mag dan worden afgetrokken van de belastingen. Afhankelijk van het belastingtarief kan het netto fiscale voordeel oplopen tot ruim 6900 euro (bij een belastingtarief van 52 procent).

Mensen kunnen nooit nadeel hebben van de bijtelling. Zolang de betaalde rente hoger is dan de bijtelling kunnen ze fiscaal voordeel incasseren. Maar zodra de betaalde rente kleiner wordt dan de bijtelling hoeven ze netto niets te betalen (wet Hillen). Mensen die hun huis hebben afgelost en dus geen rente meer aftrekken, hebben dus ook geen bijtelling meer bij het inkomen.

Balkenende zegt dat hij niet wil tornen aan de renteaftek, maar dat veranderingen in het eigenwoningforfait wél bespreekbaar zijn. Stel nu dat we in het voorbeeld het eigenwoningforfait ophogen van 0,55 procent naar 5 procent. Dan kan 15.000 euro rente worden afgetrokken, maar de bijtelling bij het inkomen wordt dan ook 5 procent van 300.000 = 15.000 euro. Het netto fiscale voordeel is dan nihil.

Met andere woorden, we kunnen de fiscale subsidie op het eigen huis ook via de achterdeur weghalen door het eigenwoningforfait te verhogen, zonder dat we aan de renteaftek komen!

Het breepunt van Balkenende over de hypotheekrenteaftek is daarom een lege huls als hij niet tegelijkertijd verhogingen van het eigenwoningforfait ook tot breepunt maakt.

Bas Jacobs is hoogleraar economie en overheidsfinanciën aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.