

Hypotheekrenteaf trek aast op ongedekte woekercheque

Het (breek)punt over hypotheekrenteaf trek wordt ongedekte woekercheque van het Hwoord

“Woekercheque” niet gedekt door verhoging van de hypotheekrente en de babyboomers

Het (breek)punt over de hypotheekrenteaf trek wordt gebroken door verhoging van hypotheekrente van gemiddeld 4,2% naar 7,4% waardoor een extra begrotingstekort ontstaat van 10 miljard. Het (breek)punt over de hypotheekrenteaf trek wordt dan een ongedekte woekercheque. Door een toekomstige hypotheekrente verhoging van gemiddeld 4,2% naar 7,4% zal de kosten verbonden hypotheekrenteaf trek voor de schatkist worden verhoogd van 14 miljard naar 24 miljard. Waardoor de uitvoering van deze regeling onhoudbaar zal worden. Bovendien zal door het overlijden van de babyboomers over 20 jaar een overschot aan woningen ontstaan die niet meer door de marktvrage kan worden opgenomen. Dit staat in het rapport “Nederland (ver)deelt beter?” dat is samengesteld door financieel specialist Arnoud Bosch

Volgens Arnoud Bosch zal deze fiscale regeling onbetaalbaar worden en geen toegevoegde waarde meer hebben voor woningmarkt omdat dan uitsluitend leegstand wordt gefinancierd.

In het rapport stelt hij verder dat door de fiscale hypotheekrenteaf trek van gemiddeld 42% over de betaalde hypotheekrente wordt de leencapaciteit verhoogd van 100% naar 172% voor aankopen van een eigen woning. M.a.w. een woning met een herbouwwaarde E 212.500 (inclusief eigengrond) kan voor deze prijs worden aangekocht zonder hypotheekrenteaf trek met een maximale leencapaciteit. Uitgaande dat deze zelfde woning met hypotheekrenteaf trek wordt aangekocht gaat de beschikbare leencapaciteit van E 212.500 naar E 365.000. Door de hypotheekrenteaf trek zal deze woning ver boven de herbouwwaarde of nieuwbouwwaarde worden aangekocht. In een tijd van schaarste aan woningen zal dit geen probleem opleveren.

Juist nu woningen onverkoopbaar zijn heeft dat twee belangrijke oorzaken.

De verkoopprijs ligt boven de herbouwwaarde en de schaarste aan woonruimte neemt af door extra aanbod van het overlijden van de babyboomers. Voorbeelden hiervan zijn al zichtbaar in de krimpgemeentes van onverkoopbare woningen. Wanneer er niets gedaan wordt aan hypotheekrenteaf trek zal de bankencrisis op termijn overslaan naar een vastgoedcrisis.

Mogelijke korte termijn oplossing voor het afbouwen van financiële lucht in de vastgoed zijn:

- a) Hypotheekrente verhoging niet meer voor rekening van de staat laten komen door het invoeren van een maximale hypotheekbedrag of rentepercentage.
- b) De spaarverzekering in belasting BOX I (Kapitaal Eigen Woning - KEW) eerst salderen met de hypotheekschuld voordat de hypotheekaf trek wordt toegestaan. Waarmee een annuïteitlening wordt nagestreefd.
- c) Het vermogen in BOX III salderen met de hypotheekschuld in BOX I waardoor uitsluitend nog het saldo van schuld en bezittingen in aanmerking komt voor de hypotheekrenteaf trek.

De overdrachtsbelasting van 6% vervangen door een persoonsgebonden eigen woning BTW van 6%

De hypotheekrenteaf trek is een paradox tussen de economische groei op korte termijn versus de economische beperking op langer termijn door extra aanbod van koopwoningen na 20 jaar.

Een eigen woning met marktwaarde van E 365.000 en herbouwwaarde E 212.500 (inclusief eigengrond) zal na 20 jaar gemiddeld verlies maken. $(365000-212500)/20 = E 7620$ /jaar zonder inflatie. Om het verlies te beperken zal de jaarlijkse looninflatie 2,741% moeten zijn

Arnoud Bosch is sinds 1970 zelfstandig financieel adviseur van leningen en hypotheek. Hij specialiseerde zich vanaf het begin in het adviseren op basis van vergelijkingen van de diverse aanbieders van kredieten- en hypotheek. 'Gaandeweg zag hij dat de politiek zich vastbeet in ideeën over vergrijzing en de hypotheekrenteaf trek die de oplossing niet dichterbij brengen. En zo is het idee geboren hier eens grondig studie van te maken. De resultaten zijn samengevat in het rapport Nederland (ver)deelt beter?

Het rapport is beschikbaar op <http://www.vdab.nl/content/archief.htm>

Zie ook <http://www.H-woord.eu> en <http://www.examens-wft.nl>

06-06-2010