

Kan Nederland beter verdelen?

De politiek uit zich op dit moment over het bestendig maken van de vergrijzing zonder aan te geven door wie en hoe de vergrijzingrekening zal worden voldaan. Binnen de politiek dient de norm voor een bestendig belasting- en premiestelsel een eerlijke verdeling over de verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen te zijn, waarbij ook een bestendige oude dag gegarandeerd kan worden zonder de rekening uitsluitend bij de jongere generatie neer te leggen. Het toestaan van een leeftijdsafhankelijke hypotheekrenteaftrek kan één oplossing zijn, het verstrekken van leeftijdsafhankelijke woonsubsidie een andere.

Hypotheekrenteaftrek

In mijn visie is de hypotheekrenteaftrek uitsluitend een subsidie-middel om het verkrijgen van een eigen huis mogelijk te maken. Hiervoor zijn twee mogelijke instrumenten beschikbaar:

- De renteaftrek toestaan volgens een annuïteitenaflossingschema.
- Hypotheekrenteaftrek alleen toestaan als er onvoldoende middelen aanwezig zijn.

Hoewel een annuïteiten-aflos-

een lineaire aftrekpost die gerelateerd is aan de leeftijd van de hypotheekgever (dat bent u) over een periode van 50 jaar. De afbouw kan dan gedurende 50 jaar plaats vinden vanaf het vijftiende levensjaar bij aanvang van het belastingjaar met 2% per jaar. Het voordeel is dat er geen verstoring op de huizenmarkt ontstaat. Uitgaande van een hypotheekrente van 6% levert dit bij

het logisch de hypotheekrenteaftrek onder te brengen in een nieuwe belastingtariefgroep BOX IV: Vermogen en subsidie eigen woning. Tevens kan dan worden doorgevoerd dat een subsidie alleen verstrekt wordt indien de som van het vermogen tussen BOX III en BOX IV negatief is. Met andere woorden, de fiscale renteaftrek wordt uitsluitend toegestaan over hypotheekschuld die groter

De hypotheekrenteaftrek is uitsluitend een subsidiemiddel om het verkrijgen van een eigen huis mogelijk te maken

singsschema een eerlijke verdeling kan zijn, heeft deze methode een groot nadeel in het uitvoeren binnen een belastingstelsel: omstandigheden in de persoonlijke levenssfeer, zoals echtscheiding, overlijden en verhuizen. Daardoor wordt een aantal variabelen toegevoegd, dat gedurende een lange periode gecontroleerd moet worden. Een wat logischere oplossing kan een minder administratieve methode zijn, gebaseerd op

een belastingtarief van 50% een voordeel op van 3%. Het voordeel bij een hypotheek van € 300.000,- zal dan € 9000,- per jaar zijn. Als het tarief 40% zou zijn, is het voordeel 2,4% van € 300.000,- = € 7200,- per jaar. Het is wel vreemd dat iemand die in een hoger arbeidsbelastingtarief valt, meer subsidie ontvangt voor het verwerven van vermogen dan iemand in een lager arbeidsbelastingtarief. Daarom lijkt

is dan het vermogen in BOX III. Hierdoor kan de flexibiliteit in de huizenmarkt terugkomen en kan de bijleenregeling komen te vervallen. Verder zou de overdrachtbelasting verrekend kunnen worden met de reeds eerder betaalde overdrachtbelasting, waardoor er sneller een andere woning betrokken kan worden bij het aanvaarden van een nieuwe werkkring.



Resumerend voorstel

- Hypotheekrenteaftrek leeftijdafhankelijk maken.
- De hypotheekrenteaftrek fixeren op een vast percentage van 6% gedurende vijftientig jaar.
- De afbouw laten verlopen over een periode van 50 jaar vanaf het vijftientigste levensjaar. De maximale aftrekbare rente over de gehele hypotheekschuld met een factor vermenigvuldigen van Box III. Bijvoorbeeld $4\% * 30\% * (1 + 1,5 (75 - \text{leeftijd})/50)$

Uitgaande van bovenstaande berekening kan er dus een heffingskorting plaatsvinden indien de hypotheekschuld groter is dan de som van het vermogen tussen BOX III en BOX IV. De renteaftrek kan gefixeerd zijn op 6%, ongeacht de werkelijke rente. Bij 50% is dit effectief 3%. Stel als voorbeeld dat het negatieve vermogen € 300.000,00 bedraagt, dan kan gerekend worden op fiscale aftrek bij een leeftijd van:

25 jaar $300.000 (30\% * 4\%) * (1 + 1,5(75-25)/50) = 300.000 * 3,00\% = € 9.000,-$
 35 jaar $300.000 (30\% * 4\%) * (1 + 1,5(75-35)/50) = 300.000 * 2,35\% = € 7.050,-$
 45 jaar $300.000 (30\% * 4\%) * (1 + 1,5(75-45)/50) = 300.000 * 1,92\% = € 5.760,-$
 55 jaar $300.000 (30\% * 4\%) * (1 + 1,5(75-55)/50) = 300.000 * 1,68\% = € 5.040,-$
 65 jaar $300.000 (30\% * 4\%) * (1 + 1,5(75-65)/50) = 300.000 * 1,56\% = € 4.680,-$
 75 jaar $300.000 (30\% * 4\%) * (1 + 1,5(75-75)/50) = 300.000 * 1,20\% = € 3.600,-$

Hiermee ontstaat een wenselijke subsidie aan de jongere generatie.

Leeftijdafhankelijke woonsubsidie

Een andere mogelijkheid om de toegang van starters in de woningmarkt open te stellen en het vergrijzingsprobleem (deels) op te lossen, is het vervangen van de hypotheekrenteaftrek door het verstrekken van leeftijdafhankelijke woonsubsidie. Niet aan de huizenbezitter, maar aan de hypotheekverstrekker. De hypotheekverstrekkers zullen zich

potheekrenteaftrek van 6% bij een inkomstenbelasting van 50%. Door het invoeren van een woonsubsidie voorkom je ook dat bij een hypotheekrentestijging van bijvoorbeeld 4% naar 6% de staatslasten verbonden aan hypotheekrente zullen oplopen van 12 miljard naar 18 miljard euro. Verder kan het oneigenlijk gebruik van de hypotheekrenteaftrek eenvoudig worden uitgesloten

gewikkelde bijeenregeling van de hypotheekrenteaftrek bij verkoop van de woning komen te vervallen.

Arnoud Bosch is sinds 1970 zelfstandig financieel adviseur van leningen en hypotheeken. Hij specialiseerde zich vanaf het begin in adviezen op basis van vergelijkingen van de diverse aanbieders van kredieten- en hypotheeken.

Het is wel vreemd dat iemand die in een hoger arbeidsbelastingtarief valt, meer subsidie ontvangt voor het verwerven van vermogen dan iemand in een lager arbeidsbelastingtarief

daardoor actief gaan richten op de groep woningstarters, omdat het kredietrisico dat aan starters verbonden is, wordt weggenomen. Een woonrentesubsidie van 3% is vergelijkbaar met een hy-

potheekrentesubsidie over te hevelen van de fiscale BOX I (arbeid, eigen woning) naar de eerder genoemde nieuw te vormen BOX IV voor woonsubsidie eigen woning. Dan kan ook de in-

Aasmail Advies Service

Postbus 12
 2180 AA Hillegom
 tel: 0252-521294
 fax: 0252-524827
 ✉: Nederland-ver-deelt@planet.nl