

Nieuw fiscaal systeem?

# Invloeden fiscale belastingaftrek op hypotheekvormen

In Den Haag wordt momenteel nagedacht over een nieuw fiscaal systeem. Ook de hypotheekrenteaftrek zal hierbij ongetwijfeld weer aan de orde komen. Hoe mooi zou het zijn wanneer niet de rente en financieringskosten meer aftrekbaar zijn, maar de aflossing?

H.A.K.O. OTTEN  
Hypotheek-SPECIALIST  
Ing P.M.J. Otten  
Lindenhof 66 - WEERT (L.)  
Tel. 0495 - 54 22 79  
58.5743

Sinds mensenheugenis verwerft men in Nederland fiscale hypotheekrenteaftrek op basis van de hoogte van de rentelasten (en financieringskosten). Tot 1990 was in Nederland de hoogste fiscale renteaftrek 72%. Tot 2001 bedroeg dit hoogste percentage 60% en vanaf 2001 tot en met 2013 is dit hoogste percentage 52%.

In 2013 is ingezet op een nivellering van de fiscale hypotheekrenteaftrek. De komende 28 jaar wordt het aftrekpercentage jaarlijks met 0,5% verlaagd tot 38% in 2041. Deze verlaaging wordt echter in ruime mate door de inflatie ingehaald! Om die reden schat ik in dat deze zeer lage reductie, binnen enkele jaren, zal worden verhoogd naar wellicht 5% per jaar. Ook verwacht ik dat de ondergrens 30% zal gaan worden; het belastingpercentage in Box 3.

Het 'grote probleem' van hypotheekrenteaftrek voor de overheid is dat de kosten niet goed te beheersen zijn. Bedenk hierbij dat ook financieringskosten onder de aftrek vallen, evenals de door consumenten betaalde boeterente. De hoogte van het jaarlijks aftrekbaar bedrag is afhankelijk van de hoogte van de hypotheekschuld en de (gemiddelde) hypotheekrente.

Het is voor u logisch dat bij de keuze voor de aflossingsvorm de fiscaliteit duidelijk meetelt.



## !! Het 'grote probleem' van hypotheekrenteaftrek voor de overheid is dat de kosten niet goed te beheersen zijn

Tabel 1

Totale contante waarde van het belastingvoordeel (Hoofdsom: 200.000, Looptijd: 30 jaar, Rentevoet: 5,0%, Marginale aftrek: 42%)						
	Annuïteit			Lineair		
j%	Rente aftrekbaar	Aflossing aftrekbaar	Vershil	Rente aftrekbaar	Aflossing aftrekbaar	Vershil
0	78.324	83.987	5.663	63.180	84.000	20.820
1	69.949	69.681	-268	57.040	72.262	15.221
2	62.860	58.313	-4.547	51.791	62.710	10.919
3	56.823	49.223	-7.601	47.277	54.881	7.604
4	51.652	41.905	-9.746	43.371	48.418	5.047
5	47.195	35.976	-11.219	39.973	43.043	3.079

Weliswaar geldt voor nieuwe leningen, sinds 1 januari 2013, een verplichte aflossing en voor alle leningen een maximale aftrektermijn van 30 jaar, te rekenen vanaf 2001.

Door niet de rente (en financieringskosten) aftrekbaar te maken, maar de aflossing, ontstaat een eenvoudig fiscaal systeem, waarbij iedere geleende 'eigen woning-euro' éénmalig voor aftrek in aanmerking komt, op het moment dat deze wordt afgelost. Consumenten zullen hierdoor sneller gaan aflossen op hun lening, waarmee tegemoet

wordt gekomen aan de wens van politiek en DNB om de schuldenlast t.o.v. de waarde van de woning verder te verlagen.

### Aflossing aftrekbaar

De aflossing aftrekbaar maken heeft direct gevolgen voor de ontwikkeling van de maandlasten van de verschillende hypotheekvormen, alsmede de hoogte van het totale fiscale voordeel gedurende de looptijd van de hypotheek.

In tabel 1 heb ik de contante waarde van het belastingvoordeel uitgerekend van zowel de annuïteiten hypotheek als de lineaire hypotheek, rekening houdend met jaarlijks verschillend discountpercentage (j%).

Voor de annuïteiten hypotheek geldt dat het aftrekbaar maken van de aflossing positief uitpakt uitgaande van een nominale analyse. Bij een discountpercentage vanaf 1% wordt de uitkomst negatief. Voor de lineaire hypotheek geldt dat de uit-

### Beperking renteaftrek in andere landen

Meer Europese landen kennen hypotheekrenteaftrek. Ook in die landen zijn in de loop der tijd beperkingen ingevoerd. In Zweden gold tot 1985 een aftrekpercentage van 80% en tot 1991 47%. Vanaf 1991 werd het hoogste fiscale percentage verlaagd naar 30%.

In Groot-Brittannië is de aftrek in 10 jaar teruggebracht van 40% (1988-1992) - in drie fasen -, naar 0% (vanaf 1998).

## Als alternatief voor hypotheekrenteaftrek kan gekozen worden voor aflossingsaftrek

komst, ongeacht het discontopercentage, altijd positief is.

In tabel 2 heb ik de ontwikkeling van de netto maandlasten van beide hypotheekvormen in beide systemen uiteengezet.

Hieruit blijkt dat de annuïteiten hypotheek in de variant met aftrekbare aflossing tot en met het 16e jaar (fors) duurder is, dan in het huidige systeem. Ook de lineaire hypotheek is gedurende de eerste 10 jaar jaar (licht) duurder. In het 30e jaar zijn beide hypotheekvormen (annuïteit en lineair) 40,2% goedkoper, dan volgens het huidige systeem.

Over de tijd gemeten is de annuïteit in de door mij gecopperde variant 5.663 euro (2,83% van de lening) goedkoper. Bij de lineaire hypotheek draagt dit voordeel 20.820 euro (10,41% van de lening). Het omslagpunt waar het fiscale aflossingsconcept goedkoper wordt dan het huidige systeem ligt bij de annuïteitenhypotheek in het 17e jaar (zie grafiek 1) en bij de lineaire hypotheek in het 11e jaar (zie grafiek 2).

### Conclusie

Een belastingherziening zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek. Als alternatief voor hypotheekrenteaftrek kan gekozen worden voor aflossingsaftrek. Een methodiek die de onzekerheid voor de overheid, hoe deze aftrekpost zich door de jaren heen zal ontwikkelen, wegneemt. Deze zienswijze is zeer voordelig voor de lineaire hypotheek en matig voor de annuïteitenhypotheek.

Tabel 2

Ontwikkeling netto maandlast						
(Hoofdsom: 200.000, Looptijd: 30 jaar, Rentevoet: 5,0%, Marginale aftrek: 42%, nominale analyse)						
	Annuïteit		Lineair		Annuïteit	Lineair
Jaar	Rente aftrekbaar	Aflossing aftrekbaar	Rente aftrekbaar	Aflossing aftrekbaar	procentueel	procentueel
1	726,0	970,4	1.031,5	1.142,8	33,67%	10,79%
5	748,8	947,5	967,0	1.031,7	26,54	6,69
10	784,5	911,9	886,5	892,8	16,23	0,71
15	830,4	866,0	805,9	753,9	4,28	-6,45
20	889,2	807,1	725,4	615,0	-9,23	-15,21
25	964,8	731,6	644,8	476,2	-24,17	-26,16
30	1.061,7	634,7	564,3	337,3	-40,22	-40,23
SOM	308.184	302.521	287.237	266.417		
Voordeel		5.663		20.820		
%-age H		2,83%		10,41%		

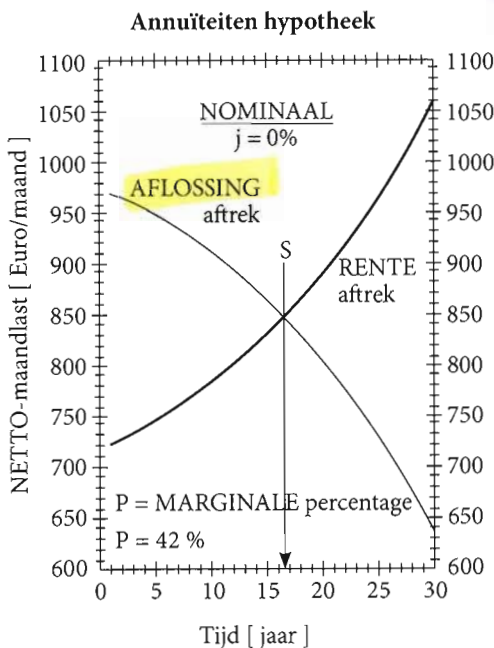
**NAWOORD Pierre M. J. OTTEN.**

Bron: WoON2012 ( ministerie **BZK**: in 2012 ):

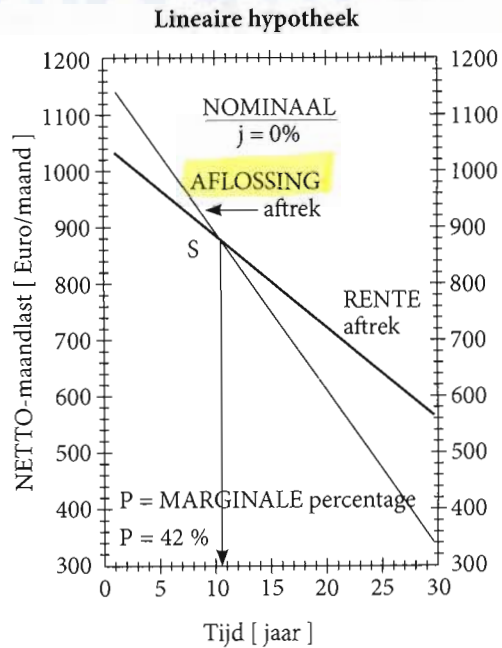
Totaal ENKELvoudige **rente** = 18,715 miljard Euro: schuld = 422,26 miljard Euro.  
Totaal COMBINATIE **rente** = ????? miljard Euro: schuld = 272,88 miljard Euro.

Toepassing van fiscale aftrek op basis van: **AFLOSSING**, levert als minimale aftrek-besparing voor de Nederlandse Overheid op ( bij *gemiddeld* 40 % renteaftrek ):  
**7,5 MILJARD Euro: per JAAR!!**

Grafiek 1



Grafiek 2



De lineaire hypotheek wordt in dat geval de goedkoopste aflossingsvorm en deze wordt zelfs goedkoper dan in het huidige systeem. Ook geeft dit een stimulans om extra aflossingen te doen, ook op de bestaande aflossingsvrije hypotheeken.

**Ing. Pierre Otten**

Wilt u reageren? Bel 0495-585743

e-mail: *pierre.otten@kpnplanet.nl*