

Telefoon 0495-5.42330 ( na 10.30 uur bereikbaar ).

585743

11.00 uur

Weert, 6 oktober 2006 ✓

## Rationeel bezien: ( forse ) beperking in de hypotheekrente-aftrek?

### VOORWOORD.

Als men bij het ( politiek ) debatteren de aanduiding "het H-woord" gebruikt, bedoelt men: de ( zéér waarschijnlijke ) toekomstige beperking(en) ( cq. **afschaffing** ) van de fiskale hypotheekrente-aftrek in Nederland.

Doemdenkers denken dan dat alléén de fiskale hypotheekrente-aftrek zal worden doorgevoerd. Doch dit zou ( zéér waarschijnlijk ) voor véle hypotheek-gevers ( = geld-nemers ) financieel fatale gevolgen hebben. Immers zij hebben láng-jarige hypotheek-kontrakten ( veelal 30 jaar ) afgesloten, op basis van de onderliggende gedachte van ( forse ) fiskale hypotheekrente-aftrek voor een reeks van jaren!

Een algehele afschaffing, of *drastische* fiskale beperking(en) in de hypotheekrente-aftrek, in *korte* tijd is onaanvaardbaar. Een láng **overgangs**-periode is gewenst, om financiële **schokken** ( én een vertrouwens-breuk met de Regering ) te voorkomen!

Het *kern*-woord luidt hierbij: **geleidelijke** algehele afschaffing van de hypotheekrente-aftrek!

Echter gerenommeerde publicisten geven aan dat:

- 1 ) de fiskale reductie gedurende een lange overgangs-periode ( 15 à 25 jaar ? ) dient te worden gerealiseerd,
- 2 ) de fiskale reductie met gelijktijdige afschaffing van het Eigen Woning Forfait ( EWF = 0,6 % van de WOZ-waarde: in 2006 ) dient te worden ingevoerd,
- 3 ) het *maximale* marginale percentage ( in 2006: IB = 52 % = top-tarief ) dient te worden verlaagd naar IB = 48 % ( = nieuwe top-tarief ).

Tenslotte schrijft prof. dr. L.G.M. Stevens dat het bestaande fiskale regime voor de eigen woning: niet rechtvaardig, niet effectief en onnodig ingewikkeld is! Het huidige fiskale systeem, zegt hij, is bovendien dúúr en ( zeer ) *kwetsbaar* bij een óplopende hypotheekrente-stand!

## Gelijktijdige verlaging van de hypotheekrente-aftrek én van de tarieven voor de inkomsten-belasting. Een fiscale ramp of een zege?

Naarmate het belastbare inkomen hóger is, neemt ( bij gegeven verlaging van het fiscale marginale percentage ( = P ) ) de IB-verlaging toe ( zie mijn grafiek 1 ).

Voor een **Aflossingsvrije** hypotheek geldt, dat deze hypotheek-vorm maximale gevoeligheid vertoont, bij verlaging van het fiscale marginale tarief ( zie mijn grafiek 1\* ).

Een identiek percentage IB-verlaging levert méér belasting-winst op, dan het fiscale nádeel van eenzelfde percentage voor de lágere hypotheekrente-aftrek ( zie mijn grafieken 2 + 2\* ).

Stel: 1 ) de woonlast-norm bedraagt  $WN = 5$

( verhouding: *maximale* hypotheek-bedrag / totale bruto jaar-inkomen ).

2 ) beide tarieven worden met 7 % verlaagd ( bijvoorbeeld: van 42 % naar 35 % ).

Gegeven: een belastbaar inkomen van 40.000 Euro/jaar, en een Aflossingsvrije hypotheek van ( *maximaal* ) 220.000 Euro ( rentevoet = 5,0 %/jaar ).

Er ontstaat dan een IB-verlaging van 2.800 Euro/jaar, bij een ( bruto ) verhoging van de maandlasten ten bedrage van 770 Euro/jaar.

Het totale ( *bruto* ) voordeel bedraagt dus:  $2.800 - 770 = 2.030$  Euro/jaar ( zie grafiek 2 ).

Het totale ( *netto* ) voordeel bedraagt dus:  $2.800 - 770 * ( 1 - 0,35 ) = 2.300$  Euro/jaar ( bij deze algehele IB-verlaging van 7 % ).

Bij een belastbaar inkomen van 60.000 Euro/jaar ( *maximale* hoofdsom = 330.000 Euro ), bedraagt de IB-verlaging 4.200 Euro/jaar. De ( bruto ) maandlasten-verhoging bedraagt hier 1.155 Euro/jaarEuro ).

Het totale ( *bruto* ) voordeel bedraagt dus:  $4.200 - 1.155 = 3.045$  Euro/jaar

Het totale ( *netto* ) voordeel bedraagt dus:  $3.045 - 1.155 * ( 1 - 0,35 ) = 3.450$  Euro/jaar ( zie mijn grafieken 2 + 2\* ).

In het *algemeen* geldt: hoe hóger het ( belastbare ) inkomen, hoe gróter het voordeel is van een ( beperkte ) verlaging van de IB-tarieven ( ten opzichte van de maandlast-stijging bij een hypotheek )! De rijken worden nóg rijker, bij algehele verlaging van de IB-tarieven ( althans bij het *huidige* fiscale regiem )!! → grafiek 7

# 1 ) **Budgettair NEUTRALE hypotheekrente-aftrek verlaging.**

( concept: ing. Pierre M.J. OTTEN ).

De Nederlandse Regering zou het navolgende interessante concept kunnen invoeren. Breng de tarieven voor de inkomsten-belasting ( IB ) zó ver omlaag, dat deze IB-verlaging precies de verhoging van de netto-maandlasten compenseert. Voor de Fiskus én voor de hypotheekgevers is dit dus budgettair NEUTRAAL! Immers de lagere fiskale hypotheekrente-aftrek wordt hiermee in evenwicht gebracht.

Voor de Nederlandse Staat heeft dit concept 2 gróte voordelen:

1 ) verlaging van de IB-tarieven:

met andere woorden arbeid wordt ( fors ) goedkoper, hetgeen een stimulans voor de werkgelegenheid in Nederland is! Dit betekent een zéér gewenste ( forse ) **impuls** voor de nederlandse economie.

2 ) verlaging van de fiskale hypotheekrente-aftrek percentages.

De Fiskus ervaart een ( forse ) verlaging van het *totale* bedrag aan hypotheekrente-aftrek. In 2005 bedroeg deze aftrek circa 12 *miljard* EURO/jaar!

## Referentie-gegevens:

Hypotheek-vorm: Aflossingsvrije hypotheek  
cq. Spaar-hypotheek ( 35 jarige man; 100 % risico-dekking ),

H = hoofdsom = 200.000 Euro,  
m = looptijd = 30 jaar,  
re = rentevoet = 5,0 %/jaar.

Maand-lasten ( bruto- cq. netto: bedragen in Euro/maand ).

P = *marginale* fiskale hypotheekrente-aftrek percentage ( P = 52 % en P = 42 % ).

Nominale analyses ( met andere woorden: géén korrekties voor de geld-ontwaarding! ).

Géén bijtelling van het Eigen Woning Forfait ( EWF ) in Box-1.

MAXIMALE hypotheek-bedrag = 5,0 maal BRUTO jaar-inkomen,  
BELASTBAAR inkomen = circa 90 % van het bruto jaar-inkomen.

Omdat de rentelast bij de Aflossingsvrije hypotheek -- gedurende de rentevaste periode --, *niet* wijzigt ( immers géén *verplicht* aflossings-scenario ), nemen we déze vorm als uitgangskonditie.

### Casus-1

Iemand heeft een dusdanig hóóg BELASTBAAR inkomen ( BI ) dat zijn fiskale marginale percentage:  $P_1 = 52 \%$  bedraagt.

Wordt de nieuwe fiskale rente-af trek slechts  $P_2 = 35 \%$  ( = VLAKTAX ), dan moet in dat geval het fiscaal NEUTRALE aftrek-percentage =  $P = 47,28 \%$  ( afgerond:  $P = 48 \%$  ) worden.

In deze situatie kost deze *gelijktijdige* verláging van de IB-tarieven én die van de hypotheekrente-af trek, de Staat der Nederlanden géén enkele Eurocent!

### Casus-2

$P_1 = 42 \%$ ; fiscaal neutrale aftrek-percentage =  $P = 40,06 \%$  ( afgerond =  $40 \%$  ).

### Casus-3

$P_1 = 52 \%$ ; nieuwe gewenste fiskale aftrek-percentage =  $P_2 = 30 \%$   
gewenste fiskale neutrale aftrek-percentage =  $P = 45,9 \%$  ( afgerond =  $46 \%$  ),

### Casus-4

$P_1 = 42 \%$ ; nieuwe gewenste fiskale aftrek-percentage =  $P_2 = 30 \%$   
gewenste fiskale neutrale aftrek-percentage =  $P = 38,7 \%$  ( afgerond =  $39 \%$  ).

Grafiek 3 geeft voor  $P_1 = 52 \%$  én  $P_1 = 42 \%$ , voor iedere gewenste waarde van  $P_2$  ( = *nieuwe* hypotheekrente-af trek percentage ), het gevraagde fiscaal-neutrale percentage ( =  $P$  ).

Grafiek 4 geeft voor een gewenst fiscaal-neutraal percentage ( =  $P$  ), en gegeven waarde voor  $P_1$ , het vereiste *nieuwe* hypotheekrente-af trek percentage ( =  $P_2$  ).

## **2 ) Voorstellen van het Centraal Plan Bureau.**

Onder de titel: “Economische effecten van de aanpassing van de fiskale behandeling van de eigen woning”, hebben de reken-meesters van het Centraal Plan Bureau ( CPB ) een grootschalig onderzoek uitgevoerd. Deze CPB-voorstellen betekenen een radicale breuk met het huidige fiskale systeem!

Een informatieve CPB-publikatie vindt u op internet, met als titel: “Hervorming fiscale behandeling eigen woning”.

Het CPB heeft twee *alternatieven* onderzocht en voorgesteld:

- 1 ) Referentie-variant,
- 2 ) *maximering* van de aftrekbare hypotheek-schuld, én beperking van de hypotheekrente-af trek volgens een fiktief annuïtair aflossings-schema.

De belangrijkste konklusies van dit CPB-onderzoek zijn:

- 1 ) de Nederlandse Staat bespaart ( anno 2006 ) jaarlijks 7 miljard Euro ( ! ),
- 2 ) verlaging van de IB-tarieven met 2,75 %-punt: op termijn een welvaarts-winst van ruim 1 miljard Euro/jaar,
- 3 ) gemiddelde woningprijs-dalingen met 4 à 14 %  
( tengevolge van de vermindering van de woning-subsidie ),
- 4 ) sterk uiteen lopende inkomens-effecten  
( vooral afhankelijk van de levens-fase van de hypotheekgevers ),
- 5 ) starters in de woning-markt profiteren van de verlaagde woning-prijzen,
- 6 ) gefaseerde invoering van de verlaging van de woning-subsidies is noodzakelijk én gewenst.

#### Ad 1 ) Referentie-variant.

Bij deze CPB-variant wordt de eigen woning ondergebracht in een aparte fiscale Box.  
Dit is op dit punt een identiek concept als dat van dr. A. A. Holscher uit Aerdenhout!

Daarmee bespaart de Nederlandse Staat een subsidie van ruim 14 miljard Euro/jaar in Box-1  
( anno 2005 )!

De eigen woning wordt hierbij belast tegen een zogenaamde forfaitaire rendements-heffing van 0,5 % ( forfaitair = een bedrag ineens ).

In de fiscale Box-3 geldt voor vermogens-bestanddelen ( én niet-aftekbare rente-bedragen ) een forfaitair tarief van 1,2 %.

Bij deze variant is de hypotheek-**schuld** *volledig* aftrekbaar, tegen het forfaitaire tarief van 1,2 %. Aldus maakt men de hypotheek-*schuld* aftrekbaar, en dus niet meer de hypotheek-*rente* van de eigen woning. Dit is dus een duidelijke **hervorming** van de hypotheekrente-aftrek!  
Bovendien vervalt in deze variant de beruchte overdrachts-belasting van 6 % over de koopsom!  
Per **saldo** levert deze variant de Nederlandse Staat een voordeel op van 7 miljard Euro/jaar ( anno 2006 ). Op basis van dit saldo kunnen de IB-tarieven met 2,75 %-punt verlaagd worden.  
Dit maakt arbeid ( iets ) goedkoper.

Indien de Overheid besluit voornoemd saldo *geheel* terug te sluisen naar de huishoudens met een hypotheek, dan gaan deze huishoudens ( volgens de berekeningen van het CPB ) er gemiddeld NIET op achteruit.

Voorts verwacht het CPB géén schrik-effecten op de woning-markt!

#### Ad 2 ) Alternatieve hervorming.

Het CPB heeft een ( veel ) *gematigder* variant bedacht. Het *maximale* tarief wordt verlaagd van 52 % naar 48 %. Bovendien mag de *maximaal* aftrekbare hypotheek-schuld 300.000 Euro bedragen. Tenslotte wordt een vast aflossings-schema volgens een **Annuïteit**-hypotheek toegepast ( fiktief schema, ongeacht het actuele aflossings-schema )!

Indien *iedereen* op gelijke wijze onder het nieuwe fiscale regiem zou gaan vallen, dan hebben bestaande hypotheekgevers een dubbel nadeel. Te weten:

- 1 ) de hypotheekrente-aftrek vervalt ( dus fòrs hogere *netto*-maandlasten!! ),
  - 2 ) vermogens-verlies, doordat de woning-prijzen 4 tot 14 % gaan dalen ( CPB-info ).
- Dit effect kan ( geheel ) gekompenseerd worden door de huidige hypotheekgevers *relatief* te ontzien.

Met “rentevreters” bedoel ik hypotheek-vormen waarbij men ( niet verplicht ) hoeft af te lossen, gedurende de gehéle looptijd ( meestal 30 jaar ). Dat zijn de navolgende hypotheek-vormen: Aflossingsvrij, Spaar- , Leven- , Beleggings- en Effekten-hypotheek, evenals de Krediet-hypotheek ( dit is óók een Aflossingvrije hypotheek, echter met variabele rentevoet ). Een *fiktief annuïtair* aflossings-schema betekent voor deze “rente-vreters” een fiskale wurggreep !

Immers bij een rentevoet van 5 %/jaar, kosten deze hypotheek-vormen **57,6 %** méér aan rente dan een zuivere Annuïteit-hypotheek ( zie mijn grafieken 5 + 6 ). Per ton hypotheek dus een éxtra rentesom van **54.846 Euro** ( looptijd = 30 jaar; op *jaar*-basis berekend ).

Indien de fiscale rente-aftrek ( fors ) wordt verminderd, dan is de stijging van de netto-maandlasten bij deze “rente-vreters” véle malen groter dan bij een Annuïteit-hypotheek! Bij een fiscale rente-aftrek van slechts 25 % kost de Spaar-hypotheek netto-totaal exakt evenveel als de Annuïteit-hypotheek. Dan is de Annuïteit-hypotheek véruit te prefereren boven de *weinig flexibele* Spaar-hypotheek!

Dood in de spaarpot, voor de riante provisie van zogenaamde onafhankelijke hypotheek-adviseurs! Immers de Annuïteit + Lineaire hypotheek levert slechts 0,5 % provisie op, tegenover 2 % bij een Spaar-hypotheek, en 3 % bij een Beleggings-hypotheek!

Een hypotheek van 400.000 Euro levert aan **provisie** op:

Annuïteit / Lineair: 2.000 Euro; Spaar-hypotheek: 8.000 Euro,

Beleggings-hypotheek: 12.000 Euro ( in circa 1,5 uur verdient! )....

Dus een ( bruto ) uur-loon van 1.300 tot maximaal 8.000 Euro/uur! Geloof u nóg in hun onafhankelijkheid en objectiviteit, bij deze zogenaamde “gratis” werkende “adviseurs”?! Zij kunnen op één kórte avond, op deze manier een ( bruto ) maand-salaris verdienen!!

Deze alternatieve variant betekent ( volgens het CPB ) dat de hervorming voor *iedereen* **geleidelijk** in de tijd wordt ingevoerd ( met andere woorden: **fasering** )!

De inkomens-effecten worden ( volgens het CPB ) hiermee gedempd.

## Kwantificering van de beide CPB-voorstellen.

Ook voor beide CPB-varianten heb ik ( in eigen beheer ) -- als hypotheek-SPECIALIST --, *gedetailleerde* computer-programma's en grafieken ontwikkeld!

Invoer-gegevens ( zie mijn grafieken 7 t/m. 12 ):

Hoofdsom =  $H = 200.000$  Euro, totale looptijd =  $m = 30$  jaar, rentevoet =  $i = 5,0$  %/jaar, WOZ-waarde =  $WOZ = 225.000$  Euro, forfaitaire rendements-heffing =  $FRH = 0,5$  % ( van de WOZ-waarde ). Huidig fiskale systeem: marginaal tarief =  $P = 42$  %.

### Ad 1 ) Referentie-variant.

In mijn grafieken 8 t/m. 11 ziet u dat de netto-maandlasten bij deze **Referentie-variant onmiddelijk** ( en gedurende de vólle looptijd van 30 jaar ) fórs stijgt!

Aflossingsvrije hypotheek: van 530,6 naar 679,8 Euro/maand ( stijging = 28,1 % ),  
Spaar-hypotheek: van 853,3 naar 1016,5 Euro/maand ( stijging = 19,1 % ),  
Annuïteit-hypotheek: van 773,2 naar 920,1 Euro/maand ( stijging  $\leq$  19,1 % ),  
Lineaire hypotheek: van 1078,7 naar 1222,7 Euro/maand ( stijging  $\leq$  13,3 % ).

Dit betreft nominale analyses: GEEN korrekties voor de jaarlijkse geld-ontwaardingen!

Hieruit blijkt overduidelijk dat de "rente-vreters" een fórs stijging van de netto-maandlasten ondergaan! Bij de Annuïteit- én de Lineaire hypotheek daalt deze stijging echter vanaf het éérste jaar!

In het 10<sup>e</sup> jaar bedraagt deze netto-maandlasten stijging ( zie mijn grafieken 8 t/m. 11 ):

Annuïteit-hypotheek: van 831,7 naar 920,1 Euro/maand ( stijging = 10,6 % ),  
Lineaire hypotheek: van 933,7 naar 972,7 Euro/maand ( stijging = 4,2 % ).

Doordat bij de Lineaire hypotheek het belasting-voordeel fiktief berekend wordt alsof het een Annuïteit-hypotheek betref, ontstaan hógere belasting-voordelen! Dit resulteert in een *snijpunt* ( zuiver Lineair versus Referentie-variant ) in het 13<sup>e</sup> jaar, waarna lágere maandlasten ontstaan ( grafiek 11 ).

### Opmerkingen:

1 ) Bij deze Referentie-variant vervallen:

**hypotheekrente-aftrek + overdrachts-belasting + eigen woning-forfait**  
( ongeacht de aktuele hypotheek-vorm )!

## 2 ) **BESPARINGEN:**

- 1 ) overdrachts-belasting = 6 % van de koopsom ( = 250.000 Euro ):  
OVB-besparing = **15.000** Euro ( éénmalig bij aankoop van de woning ),
- 2 ) eigen woning forfait: EWF = 0,6 % van de WOZ-waarde ( = 225.000 Euro ),  
EWF-besparing = 567 Euro/jaar = 47,3 Euro/maand,
- 3 ) 2,75 %-punt láger IB-tarief over belastbaar inkomen ( = BI ).  
Bij een BI = 45.000 Euro/jaar: een jaarlijkse besparing van 1.238 Euro/jaar.
- 4 ) 100 % hypotheek-**schuld** aftrek = 1,2 % van 200.000 Euro = 2.400 Euro/jaar,
- 5 ) TOTALE besparing = 567 + 1.238 + 2.400 = 4.205 Euro/jaar = 350,4 Euro/maand.

## 3 ) Extra last = forfaitaire rendements-heffing ( FRH ):

FRH = 0,5 % van de WOZ-waarde = 1.125 Euro/jaar = 93,9 Euro/maand,

## 4 ) Als het hypotheek-bedrag láger is dan de WOZ-waarde, ontstaat een éxtra netto-lasten verhóging ( namelijk: FRH = 0,5 % over deze verschil-waarde ).

## Ad 2 ) Alternatieve variant ( variant-1 ).

Bij deze variant ( met een fiktief annuïtair aflossings-schema ) bedraagt de *maximaal* afrekbare hypotheek-**schuld** 300.000 Euro. Indien de aktuele hypotheek-schuld hóger is dan dit maximum bedrag, dan is het méérdere bedrag fiscaal NIET meer aftrekbaar! Dit zal ongetwijfeld tot gevolg hebben dat mensen met ( veel ) hógere hypotheek-schulden, zullen besluiten om op deze hypotheek éxtra af te lossen, respektievelijk om hun eigen woning te gaan verkopen! Dit zal leiden tot ( forse ) dáling van woning-prijzen in het dúúrdere segment! Voor het midden-segment is dan te verwachten, dat de woning-prijzen ( iets ) zullen gaan stijgen, omdat daar de vraag éxtra groot wordt.

Uit mijn eigen onderzoek naar deze CPB-variant blijkt het navolgende. Hierbij wordt een fiktief annuïtair aflossings-schema ingevoerd. Daardoor stijgen de netto-maandlasten voor de “rente-vreters”; dalen deze lasten voor de Lineaire hypotheek, en blijven deze lasten ongewijzigd bij de Annuïteit-hypotheek!

In het 10<sup>e</sup> jaar geldt ( zie mijn grafieken 12 + 13 ):

Aflossingsvrije hypotheek:	van 483,3 naar 544,2 Euro/maand ( stijging = 12,6 % ),
Spaar-hypotheek:	van 806,0 naar 880,8 Euro/maand ( stijging = 9,3 % ),
Lineaire hypotheek:	van 886,5 naar 837,0 Euro/maand ( <u>daling</u> = 5,6 % ).

Bij de “rente-vreters” alsmáar tónemende netto-maandlast stijgingen; bij de Annuïteit-hypotheek onveranderde stijgingen en bij de Lineaire hypotheek alsmáar dálen lasten!