

3 1/2 A4

→ 16e publicatie in Vakblad DHA

De invloed van de WOZ-waarde op de hypotheekrenteaftrek

Consequenties van (zeer) lage hypotheekrentevoeten!

Heeft iemand een eigen woning? Dan moet hij bij zijn aangifte inkomstenbelasting een bedrag aangeven: het eigenwoningforfait (EWF). Het EWF¹ vormt een onderdeel van de belastbare inkomsten uit eigen woning. Een fictief inkomen voor het in (natura) genoten voordeel van het hebben van een eigen woning.

Dit voordeel wordt vastgesteld als een zeker percentage van de WOZ-waarde. Naast de grondslag (WOZ-waarde) kan het percentage ook jaarlijks wijzigen. In 1997 lag dit percentage nog op 1,25% van de waarde van de woning. In de jaren 2001 tot en met 2003 lag dit op 0,80%. Het laagste percentage gold in de periode 2006 tot en met 2011 (0,55%). Daarna is het percentage weer opgelopen van 0,60% (2013) naar 0,70% (2014). Sinds 2015 bedraagt het EWF-percentage: 0,75% (voor WOZ-waarden tussen € 75.000 en thans € 1.060.000). Voor duurdere woningen geldt sinds 2010 een hogere bijtelling. (Zie tabel 1.)

Tabel 1: woningforfait 2017

Woningwaarde		Forfait
meer dan	niet meer dan	
-	€ 12.500	0%
€ 12.500	€ 25.000	0,30%
€ 25.000	€ 50.000	0,45%
€ 50.000	€ 75.000	0,60%
€ 75.000	€ 1.060.000	0,75%
€ 1.060.000	-	€ 7.950 + 2,35% van de waarde van de woning boven € 1.060.000

Als gevolg van de invoering van het initiatiefwetsvoorstel-Hillen kan de bijtelling van het eigenwoningforfait sinds 2004 nimmer hoger worden gesteld dan de rente van de eigenwoningsschuld. Is de bijtelling hoger dan de renteaftrek, dan heeft de belastingplichtige recht op aftrek ter grootte van deze bijtelling, waardoor hij per saldo op nul uitkomt.

Door de bijtelling van het eigenwoningforfait ontstaat er minder recht op hypotheekrenteaftrek (HRA). Nu de hypotheekrentes historisch laag zijn en de WOZ-waardes toenemen, zien we dat het EWF, bij een gelijkblijvend forfaitair percentage, een steeds groter deel van de HRA opvreet. Dit speelt nog meer bij burgers met een inkomen in de hoogste belastingschijf. Is de bijtelling groter of gelijk aan de aftekbare rente, dan heeft dit tot gevolg dat de netto last gelijk wordt aan de bruto last!

Effecten WOZ-waarde op hypotheekrenteaftrek

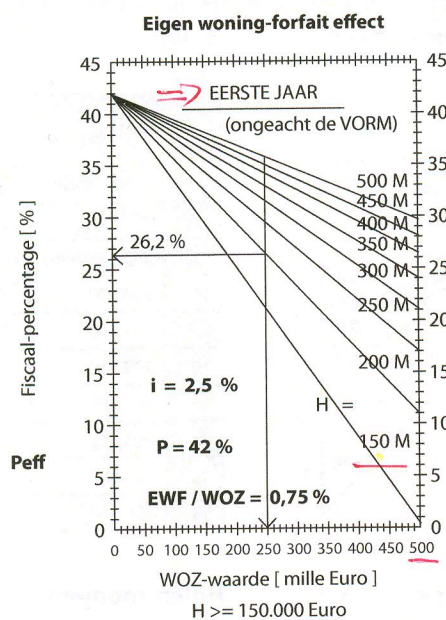
Om u te laten zien wat het effect van het EWF is op de hypotheekrenteaftrek, heb ik – voor een gegeven WOZ-waarde en rentevoet (i) – het effectieve fiscale percentage (Peff) becijferd.

Op basis van een aflossingsvrije hypotheek geldt in dat geval: jaarrente N (Rn) = $H \cdot i\% / 100$. De bijtelling (EWF) = $WOZ \cdot 1000 \cdot 0,75\% / 100$. Het belastingvoordeel (BVO) is gelijk aan $(Rn - EWF) \cdot P\% / 100$ (P = marginale fiscale renteaftrek-percentage). Voor de effectieve fiscale renteaftrek (= Peff) geldt dan: $Peff = BVO / Rn \cdot 100\%$.

Voor een hypotheek van € 200.000 met een rente van 2,5% en een WOZ-waarde van € 250.000 geldt dat de Peff 26,250% bedraagt bij een marginaal tarief van 42%.

Nu de crisis is bezworen, nemen de WOZ-waarden weer toe

De verlaging van de fiscale renteaftrek bedraagt dan: $V = (42 - 26,250)/42 * 100\% = 37,50\%$. Deze verlaging neemt sterk toe bij een hogere WOZ-waarde. In grafiek 1 ziet u de impact van de het eigenwoningforfait bij een hoofdsom van $H = \text{€ } 150.000$, een rente van 2,5% en een fiscaal percentage van 42% bij een toenemende WOZ-waarde. Bij een WOZ-waarde van $\text{€ } 500.000$ is er in dit voorbeeld helemaal geen sprake meer van HRA.



De WOZ-waarde wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. Als uitgangspunt geldt dat de WOZ-waarde gelijk is aan de waarde van woning op 1 januari van het voorgaande jaar. Ondanks de crisis zijn de WOZ-waarden van de meeste woningen niet evenredig gedaald. Nu de crisis is bezworen, zien we dat de WOZ-waarden weer toenemen. Een toename van de WOZ-waarde zal het effect in de jaren versterken.

Beperking hypotheekrenteaftrek hogere inkomens

Sinds 2014 wordt het maximale percentage waartegen de aftrekbare kosten van de eigen woning kunnen worden afgetrokken jaarlijks verlaagd met 0,5% tot 38% in 2041. Dat heeft tot gevolg dat iemand die in de hoogste belastingschijf (52%) valt (belastbaar inkomen vanaf $\text{€ } 67.072$) in 2017 nog maar 50% voordeel heeft. Dit lagere percentage geldt echter niet voor het saldobegrip inkomsten uit eigen woning, maar enkel voor de aftrekbare kosten. De bijtelling van het EWF blijft dus staan op 52%.

In de aangifte wordt dit gerealiseerd door eerst het saldo inkomen uit eigen woning af te trekken tegen 52%, waarna er een bijtelling plaatsvindt van het verschil tussen het actuele percentage (thans 50%) en 52%, oftewel 2% voor 2017 over de aftrekbare rente. In tabel 2 ziet u de ontwikkeling van de Peff in geval van een aflossingsvrije hypotheek.

Effecten rente op hypotheekrenteaftrek

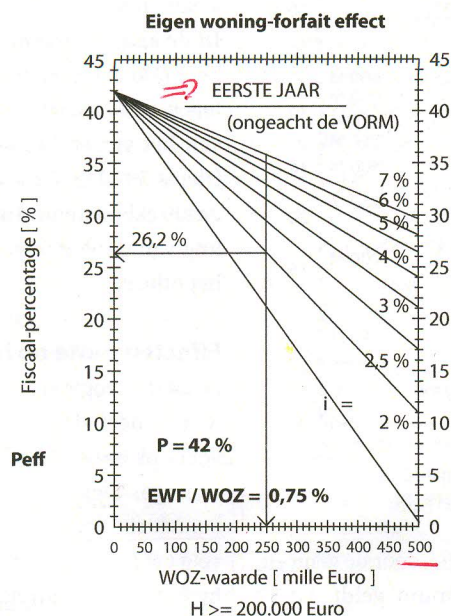
Naast de hoogte en de ontwikkeling van de WOZ-waarde heeft de hoogte van de te betalen intrestvoet ook invloed op het uiteindelijke fiscale percentage. Des te lager de rente, des te meer beïnvloedt de WOZ-waarde de HRA. Met als gevolg dat er sneller feitelijk geen sprake meer is van hypotheekrenteaftrek. In grafiek 2 ziet u de ontwikkeling van Peff op basis van verschillende intrestvoeten en WOZ-waarden bij een hoofdsom van $\text{€ } 200.000$. Bij een WOZ-waarde van $\text{€ } 250.000$ en een hypotheekrente van 2,5% bedraagt het effectieve fiscale percentage 26,2%.

Tabel 2
Voorbeeld Bepanking aftrek hogere inkomens
(H: 375.000, I: 3,5%, WOZ: 450.000, inkomen: 85.000)

Jaar	Rente	Bijstelling	Fiscaal voordeel voor correctie	Correctie aftrek hogere inkomens	Netto last	Effectief fiscaal percentage (Peff)
2014	13125	3375	5070	0,00	8055	38,63%
2017	13125	3375	5070	262,50	8318	36,63%
2018	13125	3375	5070	328,13	8383	36,13%
2019	13125	3375	5070	393,75	8449	35,63%
2020	13125	3375	5070	459,38	8514	35,13%
2025	13125	3375	5070	787,50	8843	32,63%
2030	13125	3375	5070	1115,63	9171	30,13%
2035	13125	3375	5070	1443,75	9499	27,63%
2040	13125	3375	5070	1771,88	9827	25,13%
2041	13125	3375	5070	1837,50	9893	24,63%

rentevoet en WOZ-waarde) de effectieve hypotheekrenteaftrek. Stijgt de WOZ-waarde gedurende de looptijd van de aflossingslening, dan zien we dat het effectieve fiscale percentage nog sneller daalt.

In tabel 3 heb ik een aantal berekeningen gemaakt voor een dertigjarige annuïteit-hypothec, met een hoofdsom (H) van € 200.000 en een marginaal percentage (P) van 42%. De WOZ-waarde van de woning bedraagt bij aanvang € 200.000. De WOZ-waarde laat ik jaarlijks toenemen met 2% (WOZ-groeipercentage). Het EWF-percentage blijft gelijk (0,75%). Afhankelijk van de hoogte van de rente (I), ziet u de jaarlijkse afname van de Peff.



Tabel 3
Ontwikkeling Peff Annuïteit-hypothec bij stijgende WOZ
(H = 200.000, P = 42%, WOZ-groei = 2%)

Jaar	WOZ-waarde	I = 3,0%	I = 4,0%	I = 5,0%
		Peff (1)	Peff(2)	Peff(3)
1	200.000	31,40	34,06	35,66
5	216.500	29,40	32,69	34,65
10	239.019	25,81	30,26	32,88
15	263.896	19,93	26,31	30,04
20	291.362	8,49	18,67	24,57
25	321.687	0,00	0,04	9,37
30	355.169	0,00	0,00	0,00

Effecten aflossingsvorm op hypotheek-renteaftrek

Het aantal annuïtaire en lineaire hypotheekleningen neemt als gevolg van de aflossingsverplichting de laatste jaren toe. Wanneer (periodiek) wordt afgelost op de hoofdsom, daalt (bij gelijkblijvende

Hillen-moment

Ik heb u laten zien dat de hoogte van de lening, de hoogte van de rente, de hoogte en de ontwikkeling van de WOZ-waarde en het verschuldigde belastingtarief invloed heeft op het effectieve belastingvoordeel op de hypotheekrenteaftrek. Op enig moment is de bijstelling op grond van de WOZ-waarde zo hoog dat er feitelijk geen sprake meer is van hypotheekrenteaftrek. Het moment dat de wet-Hillen van kracht wordt, waarna de bruto hypotheeklasten gelijk worden aan de

Het is (fiscaal)

netto hypotheeklasten. Dit punt noem ik het break-even-point (BEP) oftewel het Hillen-moment.

In grafiek 3 laat ik u zien in hoeverre het BEP afhankelijk is van de hoogte van de rente, zonder rekening te houden met een toenemende WOZ-waarde. Bij een hypotheekrente van 2,5% is er vanaf het 20ste jaar geen recht meer op hypotheekrenteaftrek. *20?*



Ing. Pierre Otten

Wilt u reageren? Neem gerust contact op: 0495-585743.

Laat ik de WOZ-waarde jaarlijks groeien (G) met 2%, dan heeft dit tot gevolg dat het BEP nog sneller wordt bereikt. Op basis van het voorgaande voorbeeld (hypotheekrente van 2,5%) komt het BEP in jaar 20 te liggen. De consument heeft in dat geval slechts 20 jaar profijt van de hypotheekrenteaftrek (zie grafiek 4). *13*

Ik leg het u graag uit.

1 Art. 3.112 Wet IB 2001.

Eigen woning-forfait effect *5/0*

