

82. Versneld afbouwen HRA en EWF (naar een vorm van 'defiscaliseren'), borgen aflossingseis

Thema Belasten van vermogen

Doel Neutrale behandeling van het vermogen in de eigen woning

Omschrijving van de maatregel

- Verlaging van de maximale renteaftrek eigen woning gaat in versneld tempo met 5%-punt per jaar vanwege de zeer lage rente in het volgende bouwjaar. Tevens is er directe terugsluis in vorm van een lager EWF en terugsluis in IB, zodat in 2030 de renteaftrek eigen woning is afgeschaft. Hoe vervolgens om te gaan met de resterende EW-schuld en de villabelasting kan nader worden bepaald, hierin is er een aantal keuzes te maken (zie bullets onder de tabel). Aanvullend is belangrijk dat een generieke aflossingseis van ten minste (70%) geborgd blijft.
- Uit de evaluatie van Panteia ([2019](#)) blijkt dat onder meer de dertigjaarstermijn (die aangrijpt vanaf 2031) voor de Belastingdienst complex zal worden in de uitvoering. Dit probleem wordt voorkomen als de hypotheekrenteaftrek voor die tijd is uitgefaseerd. Vandaar het voorstel om dit in 2030 te bereiken, zie onderstaand pad:

Jaar	HRA	t.o.v basispad	EWF	t.o.v. basispad
2020	46%	=	0,60%	=
2021	43%	=	0,50%	=
2022	38%	-2,00%	0,50%	0,00%
2023	33%	-4,10%	0,40%	-0,05%
2024	28%	-9,10%	0,40%	-0,05%
2025	23%	-14,10%	0,30%	-0,10%
2026	18%	-19,10%	0,25%	-0,05%
2027	13%	-24,10%	0,20%	-0,20%
2028	8%	-29,10%	0,10%	-0,30%
2029	3%	-34,10%	0,00%	-0,40%
2030	0%	-37,10%	0,00%	-0,40%
Struc	0%	-37,10%	0,00%	-0,40%

Aandachtspunt bij uitwerking richting een 'eindbeeld' (exacte vormgeving kan hierbij later worden bepaald):

- Het wel of niet instandhouden van de zogenoemde 'villabelasting'. Voor woningen boven de circa 1 miljoen euro geldt een hoger EWF-tarief (2,35%). In de doorrekening van het CPB bij de BMH is ervoor gekozen om deze belasting nog te laten bestaan. Hierbij is er een afruil tussen enerzijds een vereenvoudiging van het stelsel (volledig de eigen woning halen uit box 1) versus een eventuele wens tot herverdeling.
- Een alternatieve keuze zou kunnen zijn om de woningen die vallen onder de 'villabelasting' over te hevelen naar box 3, met een vergelijkbare belastingdruk.
- De keuze om de eigenwoningschuld volledig buiten de fiscaliteit houden ('zuivere defiscalisering'), of - vooral vanwege uitvoeringsaspecten - de schuld over te hevelen naar box 3 (waar deze net als andere schulden kan worden opgevoerd als een aftrek).

Transitiepad en vormgeving aflossingseis (na afschaffen HRA)

- Van belang is dat de fiscale behandeling in zichzelf geen prikkel bevat om de hypotheekschuld grotendeels niet af te lossen. Dat wordt geborgd in dit fiche. Vervolgens zal tijdens het afbouwtraject richting volledige uitfasering van de HRA, de fiscale prikkel verdwijnen om een volledig aflossende hypotheek te nemen.
- Bezien dient te worden of en op welk moment een aflossingseis in regelgeving dient te worden opgenomen. Nu is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van de Nederlandse Vereniging van Banken opgenomen dat een aflossingsvrije hypotheek maximaal voor een bedrag van 50% van de marktwaarde van de woning mag worden afgesloten.

- Een aflossingseis lager dan 100% (bijvoorbeeld 70%⁴⁵) brengt als voordeel met zich mee dat consumenten meer ruimte hebben om over hun levensloop zelf een keuze te maken tussen consumptie of besparingen. Bij volledige aflossing zullen sommige groepen, in combinatie met hun pensioenopbouw, teveel sparen. Tevens worden de maandlasten voor huishoudens – met name starters – over de eerste dertig jaar van hun hypotheeklening lager, wat bijdraagt aan een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De leencapaciteit blijft wel gelijk.
- Er kleven ook nadelen aan een aflossingseis die lager ligt dan 100%. Bij een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek betalen consumenten lagere maandlasten maar wordt over de gehele looptijd meer voor de hypotheek betaald. Ook zal de consument bij het huidige aflosschema over 30 jaar in een langzamer tempo dan nu de LTV-ratio afbouwen, waardoor het restschuld risico toeneemt.
- Bij een lagere aflossingseis ontstaan daarnaast drie verschillende groepen hypotheekhouders met verschillende rechten en plichten jegens de aanbieder 1) de groep vóór 2013 met een hypotheek tot 100% aflossingsvrij 2) de groep na 2013 met een hypotheek waarvan 100% wordt afgelost en 3) de nieuwe groep (in dit voorstel na 2030) met een lagere aflossingsverplichting.

Achtergrond/rationale

- De fiscale behandeling van de eigenwoning is niet ondoelmatig, complex en mist een eenduidig eindbeeld. Deze variant bevat een eindbeeld.

Effecten

Economie

Toegankelijkheid/betaalbaarheid van de woningmarkt: Toegankelijkheid voor starters wordt verbeterd door structureel minder hoge woningprijzen, maar anderzijds is er minder hypotheekrenteaf trek. Door de lagere hypotheekrenteaf trek zal de maximale leencapaciteit per inkomen iets teruggaan, omdat in de bepaling van de leencapaciteit de renteaftrek wordt meegenomen. De exacte vormgeving van deze terugsluis is een politieke keuze. Wanneer beoogd wordt met name koopstarters te ondersteunen, ligt een terugsluis in de richting van lage en/of middeninkomens voor de hand.

De huizenprijzen groeien als gevolg van de maatregel volgens doorrekeningen CPB minder sterk ten opzichte van het basispad tot 2025 (per saldo +8%, -7% ten opzichte van het basispad van +15%). Daarnaast wordt een doelmatigheidswinst behaald voor de hele Nederlandse economie van jaarlijks structureel € 2 miljard.

Kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving: de fiscale stimulering van eigenwoningbezit neemt per saldo af. Daardoor zal de samenstelling van de woningvoorraad veranderen, met een lichte verschuiving van koop- naar vrije-huurwoningen.

Stabiliteit van de huizenmarkt en economie: de fiscale stimulans om de eigen woning met schuld te financieren wordt per saldo kleiner. Een geringer aandeel schuldfinanciering draagt bij aan een stabielere huizenmarkt en economie.

Begroting

Budgetneutraal. **De totale opbrengst van deze maatregelen wordt vervolgens teruggesluisd in de IB, conform onderstaande tabel.** De exacte vormgeving van deze terugsluis is een politieke keuze. Wanneer beoogd wordt met name koopstarters te ondersteunen, ligt een terugsluis in de richting van lage en/of middeninkomens voor de hand.

Jaar	HRA (idem)	EWV	Saldo (terugsluis)
2020	0	0	
2021	0	0	

⁴⁵ Wel hoger dan de 50% bij de eigendomsneutrale behandeling in box 3, in dit fiche blijft er immers nog een impliciete fiscale stimulans op eigenwoningsschulden.

	2022	148	0	148
	2023	888	-271	617
	2024	2046	-285	1761
	2025	3259	-606	2653
	(2042/2048)	5820*	-2951**	3090***
<p>* Uitgaande van een gemiddelde uitstaande hypotheekrente van structureel 3%</p> <p>** De zogenoemde 'villabelasting' blijft in stand</p> <p>*** Bij deze vormgeving is gerekend met een aftrek van de eigenwoningschuld in box 3. Indien de schuld volledig buiten de fiscale behandeling blijft, is de opbrengst € 4,4 miljard.</p>				
Overig				
Uitvoeringsaspecten	<p><u>Op korte termijn</u></p> <p>De maatregel is een structuurwijziging en kan vandaar pas worden ingevoerd per 2022 indien bekend in september 2020. Positief voor de uitvoering is dat er geen administratie hoeft te worden opgebouwd ten aanzien van de dertigjaarstermijn die inwerking treedt op 2031.</p>			
	<p><u>Structureel</u></p> <p>Aanzienlijke verlichting uitvoeringslasten, vooral vanwege vervallen tariefmaatregel (bijtelling) fiscale aflossingseis, dertigjaarstermijn en bijleenregeling.</p>			