

De inkomstenbelasting en huizenprijzen: de case Nederland

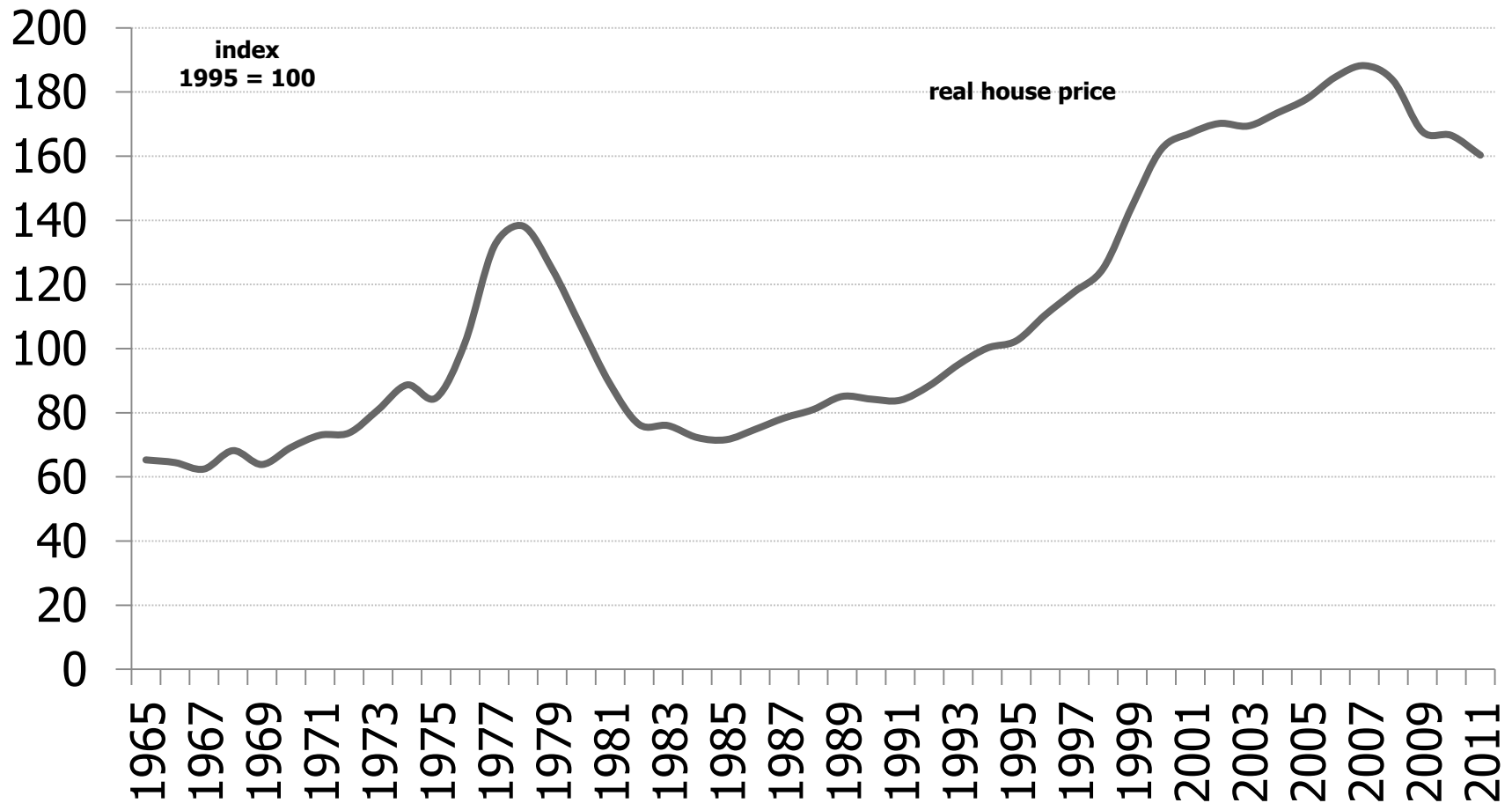
Marietta Haffner
Studienamiddag rond de woonfiscaliteit,
Steunpunt Fiscaliteit en Begroting, Brussel
21 november 2012

Onderwerpen

- **Huisprijsontwikkeling**
- IB en eigen woning
- Vanaf 2013 (nieuwe regering)
- Literatuur
 - verlagen hypotheek renteaftrek
- Effecten van de kredietcrisis
- Verdere daling huizenprijzen?

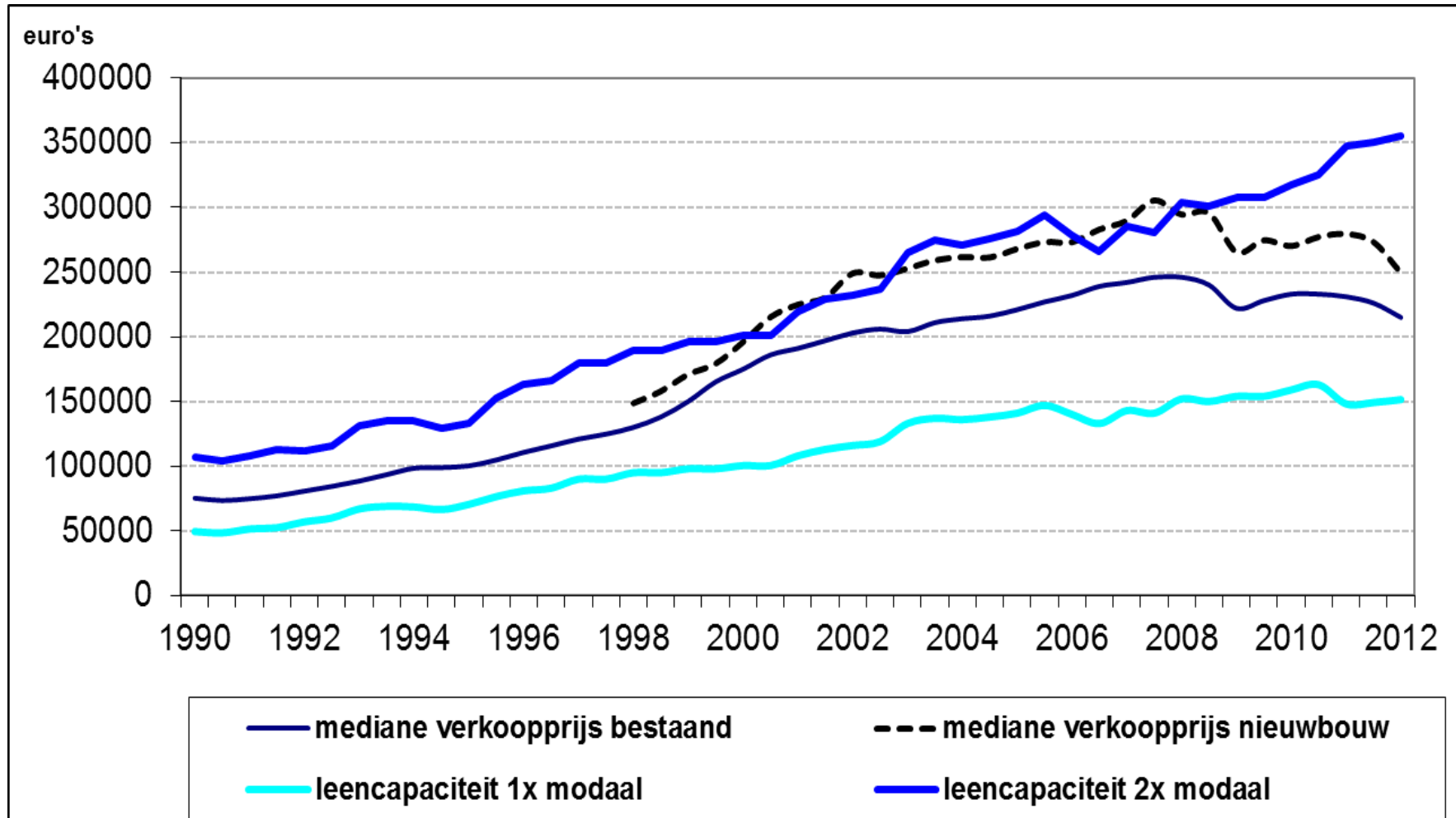


Ontwikkeling reële huisprijs



Bron: OTB/TU Delft berekening, CBS Statline

Ontwikkeling huisprijs en leencapaciteit



Bron: OTB/TU Delft berekening

Onderwerpen

- Huisprijsontwikkeling
- **IB en eigen woning**
- Vanaf 2013 (nieuwe regering)
- Literatuur
 - verlagen hypotheek renteaftrek
- Effecten van de kredietcrisis
- Verdere daling huizenprijzen?



Inkomstenbelasting

Van eigendomsneutraliteit ...

- Wet op de IB 1914
- Economische invalshoek
- Woning is **investeringsgoed**
- Woning levert woondiensten
 - = inkomen in geld of in **natura**
 - Inkomen = (toegerekende) huuropbrengsten (**huurwaarde**)
- Om dat inkomen te verkrijgen, kosten maken
 - Kosten = onderhoud, verzekering, rente, etc.
- Saldo van inkomen en kosten = winst
- Winst belasten in inkomstenbelasting
- D.w.z.
 - Belasten: inkomen, i.c. huurwaarde (= inkomen in natura)
 - Aftrekbaar: kosten om inkomen te verkrijgen

Inkomstenbelasting

... naar subsidie voor eigendom

Tot 1971

- Individueel vastgestelde huurwaarde en kosten
- Dus renteaftrek **geen subsidie**
- **Niet stimulerend** eigen woning in vergelijking met huurwoning

1971

- Huurwaardeforfait (hwf) van 1% (waarde bewoond)
- Feitelijke kosten rente en erfpacht bleven buiten beschouwing

Jaren 80

- Eerste elementen van subsidie ->
 - verantwoordingstrajecten van bruto naar netto hwf
 - te laag hwf door hwf te stellen op 60% van waarde

Jaren tachtig – 1990 hwf: 1,8%

	Waarde bewoond = 60% van waarde onbewoond	Waarde onbewoond = marktwaarde
Bruto huurwaarde	9,25	5,55
-/- Lopende kosten (verzek., etc.)	0,60	0,36
-/- Onderhoud	2,00 – 2,10	1,20 – 1,26
-/- Afschrijvingen	2,65	1,59
Subtotaal	4,00 – 3,90	2,40 – 2,34
-/- 'Consumptie' correctie	1,60 – 1,55	0,96 – 0,93
Netto huurwaarde	2,40 – 2,35	1,44 – 1,41

Opm.: Voor goedkope wonen met een waarde bewoond lager dan NLG 60,000 (= Euro 27,227; in onbewoonde staat = NLG 100,000 = Euro 45,378), zijn de percentages lager dan hier getoond.

Bron: Ministerie van Financiën (1989), eigen presentatie.

Jaren 90 - verhoging van hwf in stappen

Year	Waarde bewoond = 60% van waarde onbewoond	Waarde onbewoond = marktwaarde
1971	1.0	
1973	1.3	
1990	1.8	
1991, 1 juli	2.1	
1992	2.5	
1993	2.9	
1994	2.8	
1997	[2.1=]	1.25
2001		0.80

Bronnen: Ministerie van Financiën (1992); Ministerie van Financiën (2000).

Inkomstenbelasting

2001 belastingherziening

Duaal stelsel van inkomstenbelasting

(in navolging van Scandinavische landen)

- Inkomen uit arbeid progressief belast
- Inkomen uit vermogen proportioneel belast

Nederland

- Box 1 arbeidsbox 52% max (i.p.v. 60%)
 - Box 2+3 vermogensboxen 30% (i.p.v. max 60%)
-
- Verschil Box 2 en 3: feitelijk versus toegerekend inkomen

Box 3 maakt Nederland uniek

Overig vermogen in Box 3

- Toegerekend inkomen: 4%
- Grondslag: netto vermogen
- Tarief: 30%
- Belasting: 1,2% van netto vermogen

Eigen woning in Box 1

- Toegerekend inkomen: 0,8% (indexatie voor het eerst)
- Grondslag: WOZ-waarde (marktwaarde)
- Tarief: maximaal 52%
- Aftrek: o.a. rentekosten

Subsidie in vergelijking met inkomen uit ander vermogen (huurwoning)

En er gebeurde nog meer ...

2001: huurwaardeforfait (hwf) omgedoopt tot **eigenwoningforfait** (ewf) berekend o.b.v. WOZ-waarde

2001: 1997 **aanpassingsmechanisme** voor het eerst toegepast: jaarlijkse verandering ewf is afhankelijk van huurstijging gecorrigeerd voor koopprijsverandering
thans 0,55% voor woningen tussen € 70.000 en 1,01 miljoen

2001: beperking renteaftrek tot 30 jaar en eerste eigen woning

2001: behoud belastingvrij sparen, alleen voor KEW (spaarhypotheek)

2004: bijleenregel van kracht bij verhuizen

2005: initiatiefwet Hillen ingevoerd (stimuleren aflossen)

2009: eigenwoningforfait voor dure woningen in stappen opvoeren tot 2,35% in 2016

Van investerings- tot consumptiegoedbenadering

Fiscale behandeling eigen woning

- geworden tot **subsidie** eigenwoningbezit
- zonder dat woonbeleid dit heeft aangestuurd

I.v.m. met huurwoningen en ander vermogen van private personen

- Ten opzichte van box 3 systematiek
 - is ewf te laag vastgesteld
 - en al helemaal als hypotheek is afgelost (Hillen)
 - past geen aftrek voor feitelijk betaalde rente
- Tevens belastingvrij sparen voor KEW

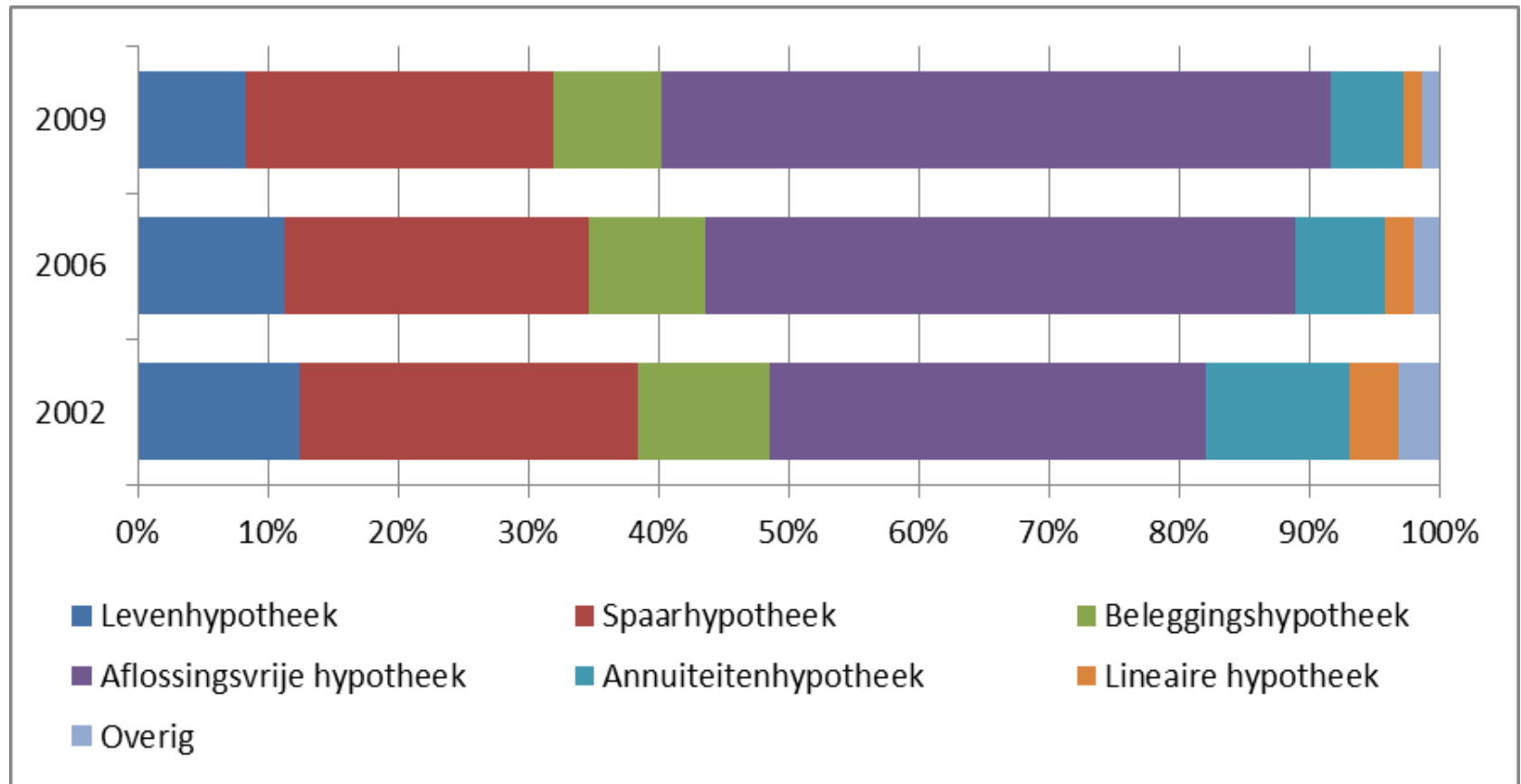
Voordelen voor eigenaars

- Investeringsgoedbenadering = aftrek rente
- Consumptiegoedbenadering = niet betalen van belasting

Enkele gevolgen van subsidie

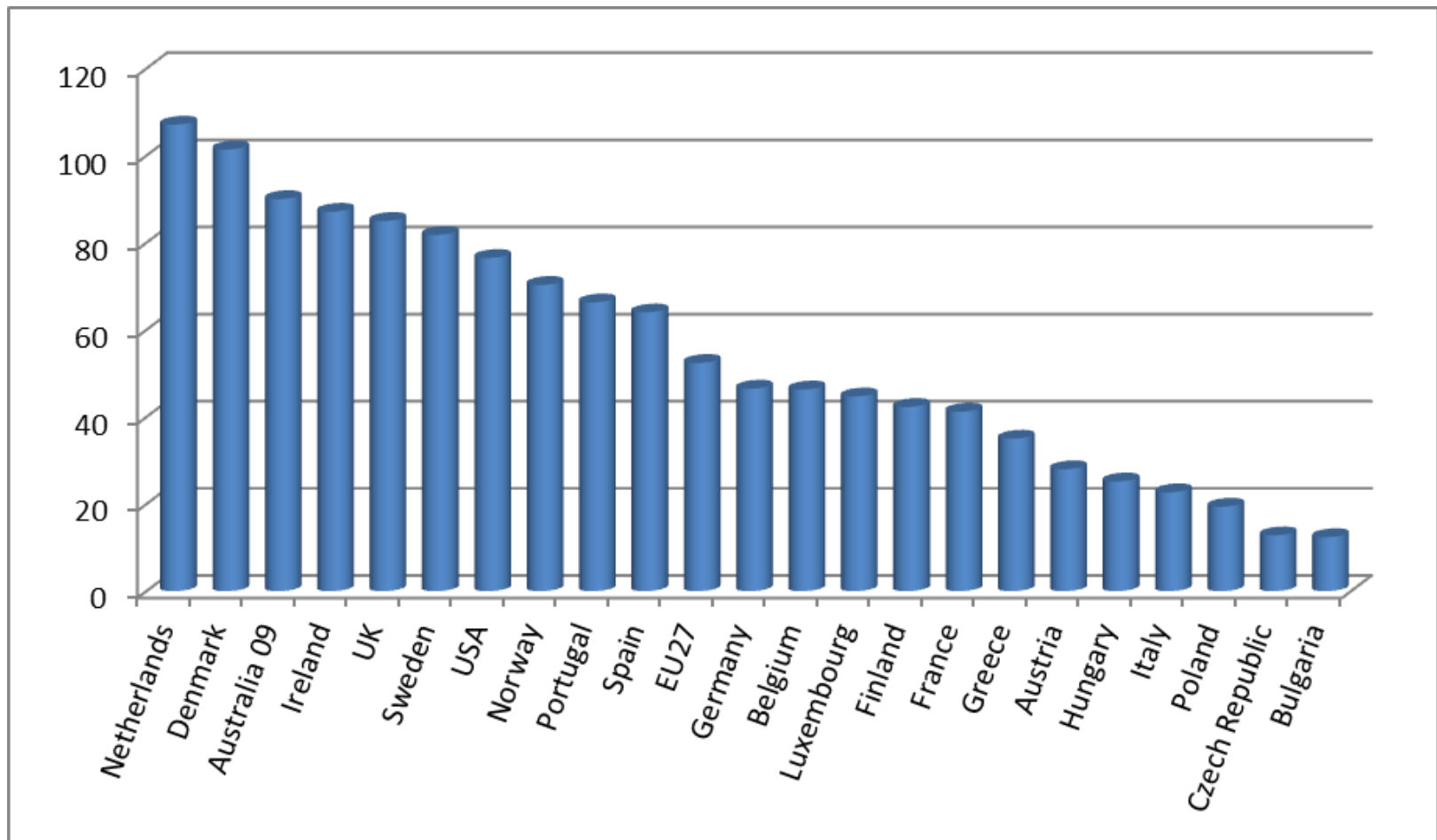
1. Lenen zonder aflossen wordt gestimuleerd
2. Lenen wordt gestimuleerd
3. Huizenprijzen worden opgedreven

Gevolgen (1): aflossen wordt niet gestimuleerd (enkelvoudige hyp.)



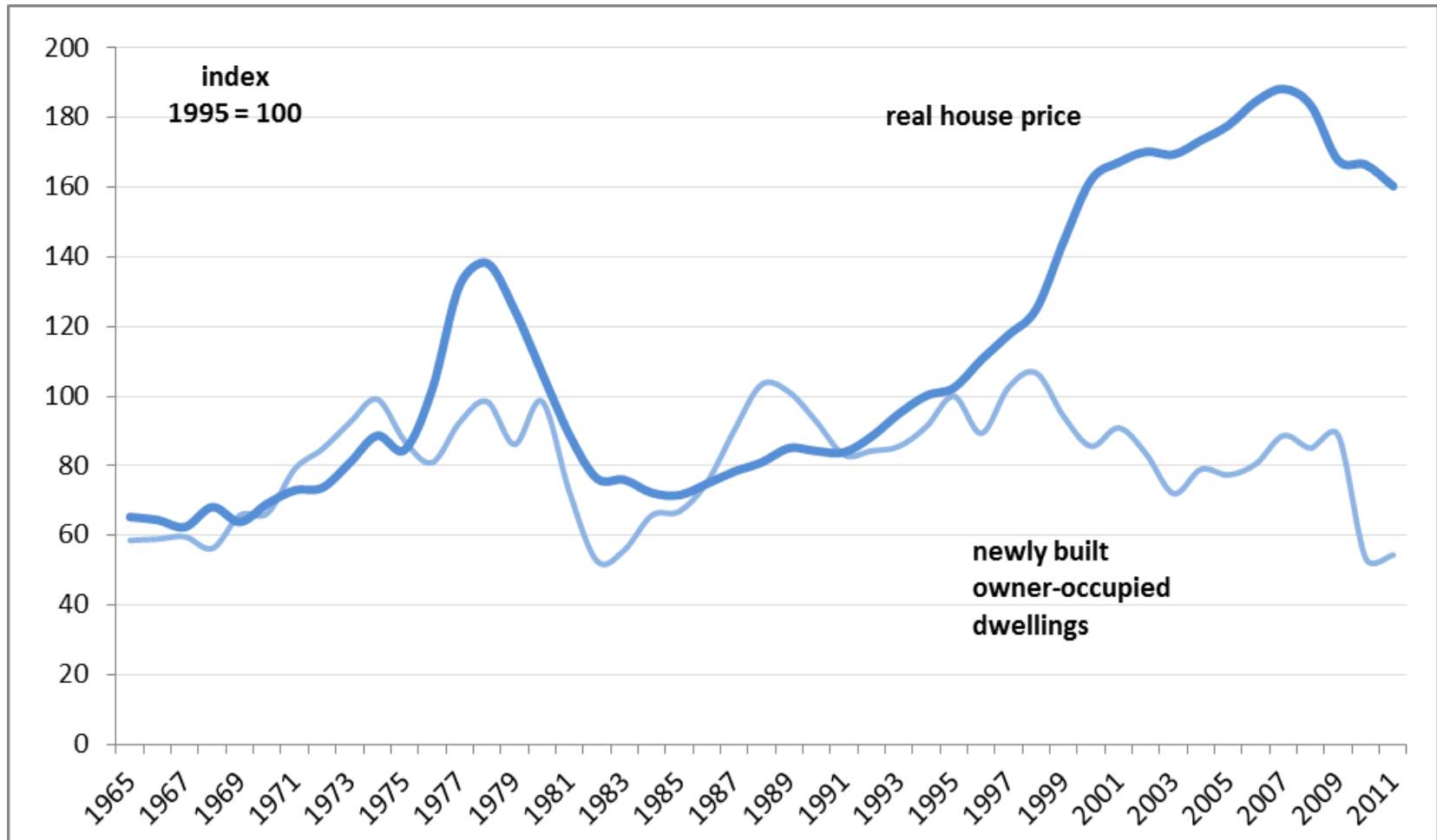
Bronnen: WoON diverse jaren

Gevolgen (2): stimulering van lenen (uitst. hyp. als % van BBP)



Bronnen: EMF, Hypostat 2010; voor Australie IMF (2011)

Gevolgen (3): opdrijven huisprijzen



Bron: OTB/TU Delft berekening gebaseerd op CBS Statline

Onderwerpen

- Huisprijsontwikkeling
- IB en eigen woning
- **Vanaf 2013 (nieuwe regering)**
- Literatuur
- verlagen hypotheek renteaftrek
- Effecten van de kredietcrisis
- Verdere daling huizenprijzen?



Vanaf 2013

- Per 1 januari 2013 (Voorjaarsakkoord 2012)
 - Nieuwe gevallen
 - Renteaftrek alleen nog voor hypothecaire leningen die in 30 jaar worden afgelost: annuïtair of lineair
- Rente restschuld van 2013-2017
 - maximaal 5 jaar aftrekbaar
- M.i.v. 1 januari 2014 (Regeerakkoord 2012)
 - Voor iedereen
 - Verlagen hypotheekrenteaftrek met half procent per jaar van 52% naar 38%%
 - Opbrengst wordt budgettair neutraal teruggesluisd naar de groep die door de maatregel geraakt wordt door verlenging van derde schijf

Onderwerpen

- Huisprijsontwikkeling
- IB en eigen woning
- Vanaf 2013 (nieuwe regering)
- **Literatuur**
verlagen hypotheek renteaftrek
- Effecten van de kredietcrisis
- Verdere daling huizenprijzen?



Literatuur: verlagen fiscaal voordeel

- Åsberg & Åsbrink (1994) (Zweden)
 - Verschil in onverwacht, aankondiging, implementatie
 - In alle gevallen: huisprijsdaling van max 10% bij 2% inflatie
 - Ongeveer 25% bij 6% inflatie
 - Onverwacht leidt tot grootste huisprijsdaling
 - Aankondiging doet weinig; wel combi met algehele belastingverlaging
- Capozza et al. (1998) (VS)
 - 14% gemiddeld kapitalisering
 - Afschaffen hypotheekrenteaf trek: 14% daling bij LTV 0,41 gemiddeld
 - 10-20% daling bij LTV van 0,25 gemiddeld; grootste in dure steden
- Bourassa & Grigsby (2000) (VS)
 - Hypotheekrenteaf trek doet weinig om eigenwoningbezit te stimuleren
 - Afschaffen renteaftrek en OG-belastingaftrek: 10-20%
 - Meer aan bovenkant van markt; mogelijk stijging aan onderkant

Ervaring in andere landen

	Jaar van belastingherziening	Ontwikkeling reële huisprijs per jaar	
		4 jaar voor	4 jaar na
België	1989	4.7	5.2
Denemarken	1987	5.6	-6.9
Frankrijk	1997	-2.1	1.9
Duitsland	1987	5.7	3.2
	1996	-2.7	-5.7
Nederland	1990	3.4	2.6
Noorwegen	1992	-9.1	2.0
Zweden	1991	7.8	-3.5
Verenigd Koninkrijk	1991	-3.0	3.4

Bron: Boelhouwer et al. (2004); Boelhouwer et al. (2001) en Haffner (2002)

Denemarken

- 1986 **recessie**
- Maatregelen niet per definitie op de eigen woning gericht
- 1986: om 8% inflatie te beteugelen, **gemengde lening** van 60% annuïteit en 40% lineair voorgeschreven
- 1987 belastingherziening bracht verlaging van maximale belastingtarieven van meer dan 70% naar 50% - **duale belasting**
- Aandeel **eigenwoningbezit** met 5%-punten gedaald naar minder dan 50%
- **Huisprijsdaling** van 25% sinds 1985 (reëel)
- Op z'n laagst in 1992
- In 1999 niveau van voor de belastingherziening reëel bereikt
- Dit terwijl in de tweede helft van de jaren 90 het gemiddelde tarief van hypotheekrenteaftrek verder is gedaald tot 39% (later nog verder)

Zweden

- Doelstelling:
royale fiscale behandeling eigen woning terugbrengen
- Invoering **duale** inkomstenbelasting in 1991
- Verlaagde gemiddelde **hypotheekrenteaf trek** van 47% (maximaal meer dan 70%) tot standaardtarief van 30%
- **Huurwaardeforfait** vervangen door onroerendgoedbelasting
- **Kooprijdsaling** met meer dan 26% (reëel) in 1995
- Terwijl er een ernstige **recessie** gaande was
- Wel compensatie via substantiële **belastingverlaging**
- Eind jaren 90 hersel op de woningmarkt

Verenigd Koninkrijk – ‘hoe het moet?’

Lange periode, kleine stappen (per 1 april)

- 1974: maximum hypotheek waarvoor rente aftrekbaar: 25000 Pond
- 1983: maximum hypotheek waarvoor rente aftrekbaar: 30000 Pond
- 1988: nog maar 1 renteaftrek per huis (i.p.v. p.p.)
- 1988: verlaging marginaal tarief van 60% naar 40%
- 1991: beperking renteaftrek tot laagste tarief van 25%
- 1994: verlaging van tarief tot 20%
- 1995: verlaging van tarief tot 15%
- 1998: verlaging van tarief tot 10%
- 2000: afschaffing

Effecten overheidsuitgaven: daling hypotheekrente niet te vergeten!

- 50% plafondverlaging
- 20% tariefverlaging
- 30% stapsgewijs

Nederlandse schattingen

meer recent

Brounen & Neuteboom (2008)

- Kapitalisering gemiddeld bijna 75% van aftrekpost
- Starters gemiddeld 96%
- Doorstromers 57% (kleinere lening)

Rekenexercitie

afschaffing hypotheekrenteaf trek geleidelijk in 20 jaar

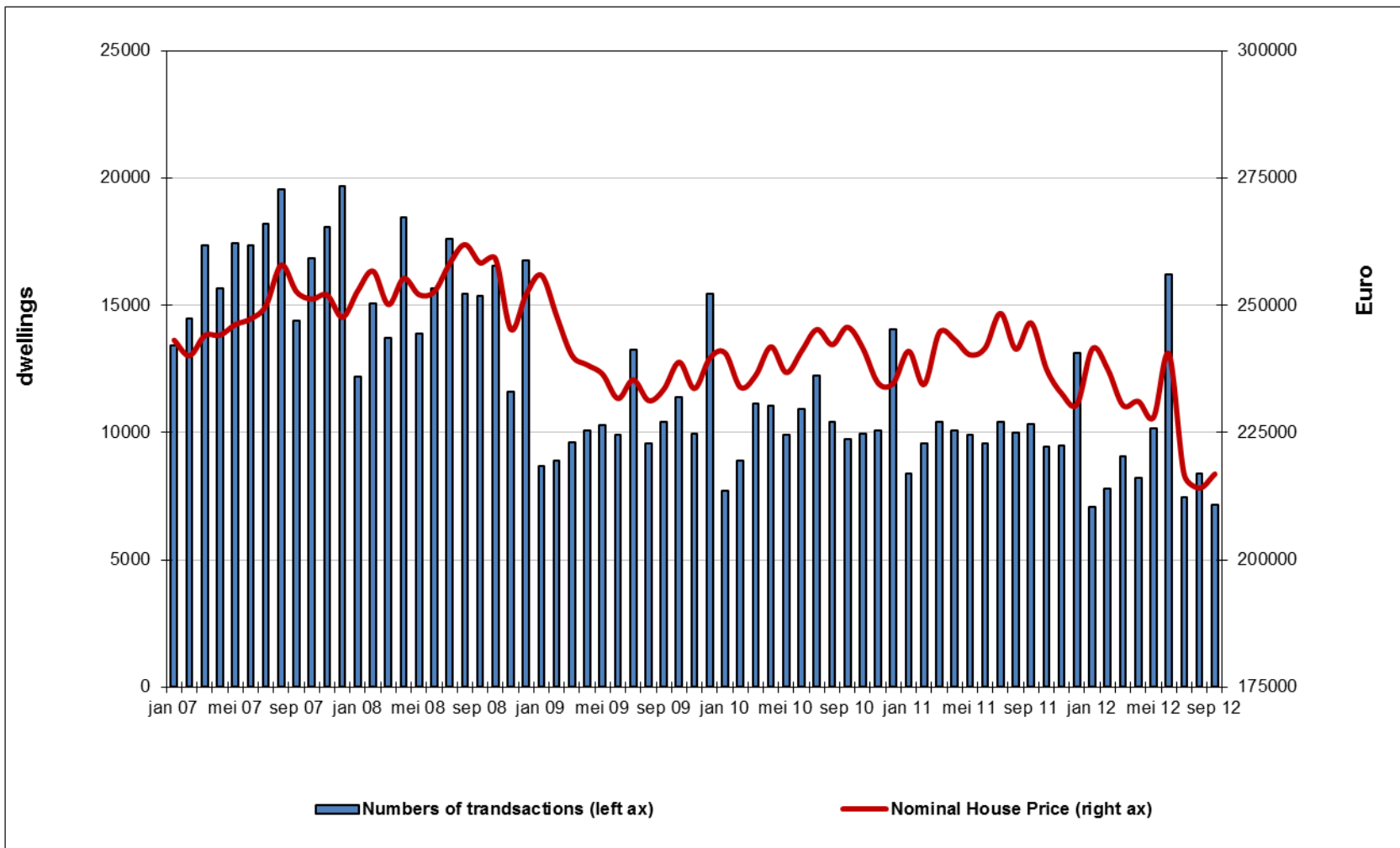
- Prijsdaling van minimaal 4,4% (inelastisch aanbod)
- of 9,7% (aanbodselasticiteit van 0,65; negatief volume effect)
- tot maximaal 23% in 20 jaar tijd
- Verschillende modellen (OTB en CPB, deze eeuw)

Onderwerpen

- Huisprijsontwikkeling
- IB en eigen woning
- Vanaf 2013 (nieuwe regering)
- Literatuur
 - verlagen hypotheek renteaftrek
- **Effecten van de kredietcrisis**
- Verdere daling huizenprijzen?

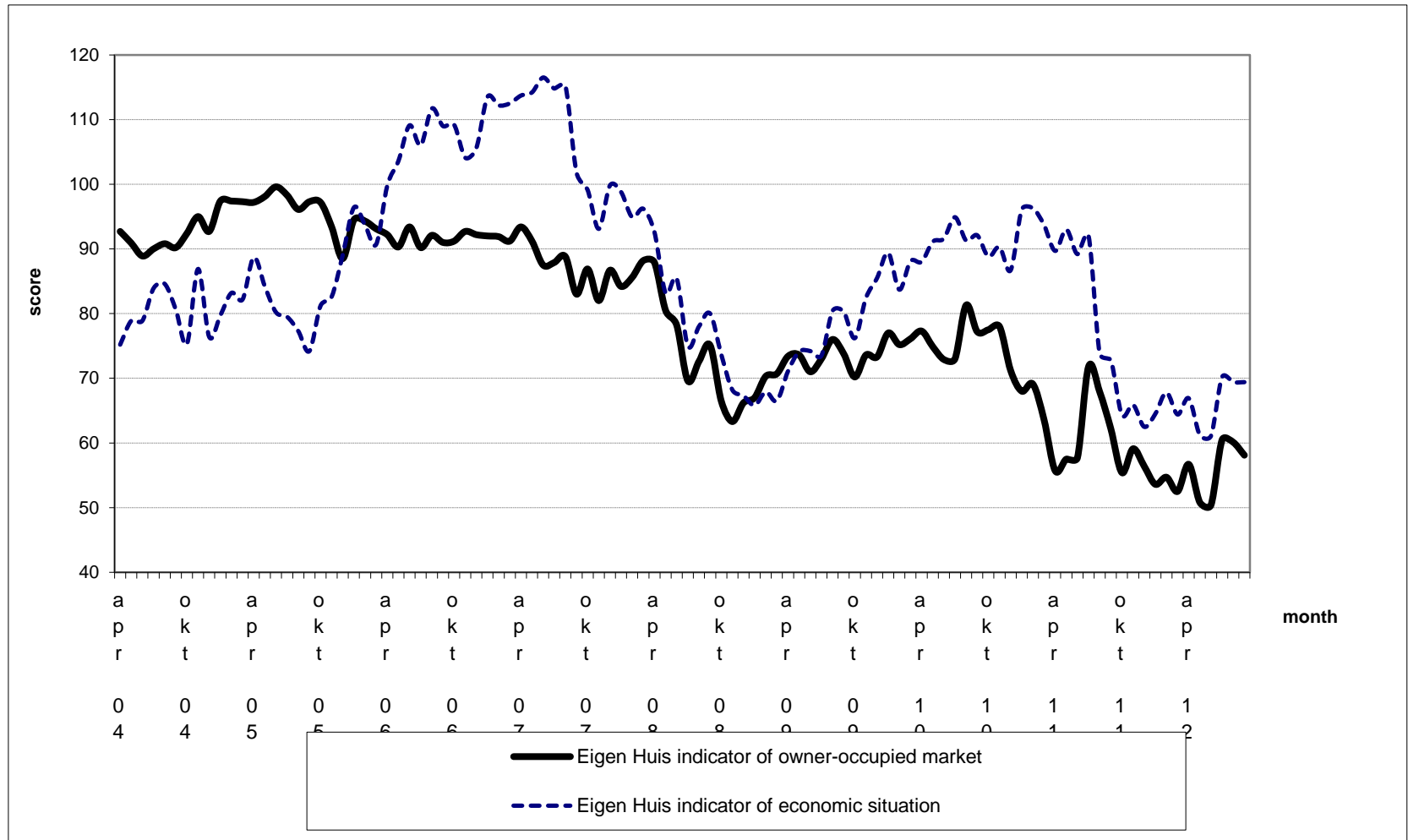


Dalende huisprijzen en transacties



Bron: OTB/TU Delft berekening gebaseerd op CBS Statline

Consumentenvertrouwen (Eigen Huis)



Bron: OTB/TU Delft berekening gebaseerd op Boumeester & Lamain (2012)

Onderwerpen

- Huisprijsontwikkeling
- IB en eigen woning
- Vanaf 2013 (nieuwe regering)
- Literatuur
 - verlagen hypotheek rente aftrek
- Effecten van de kredietcrisis
- **Verdere daling huizenprijzen?**



Daling huisprijzen zet door?

Argumenten

JA

- Consumentenvertrouwen nog steeds dalend
- Double dip recessie
 - Kredietcrisis: Q2 2008, 4 kwartalen
 - Staatsschuldencrisis: Q3 2011, nog niet over
- Aanscherping hypotheeknormen
 - Door de overheid (aug 2010 AFM; 2011 NHG; 2013 NHG/W&R)
 - Door de markt (banken)
- 700000 huishoudens onder water
- BTW van 19% naar 21% per 1 oktober 2012

Maar

- Overdrachtsbelasting verlaagd van 6% naar 2% sinds 15 juni 2010
- Helderheid over fiscale behandeling eigen woning, stelt regering
- Geleidelijkheid van maatregelen

Daling huisprijzen zet door?

Berekeningen

Van het CPB

Effecten maatregelen kabinet Rutte en Begrotingsakkoord 2013

- Daling kooprijzen
 - 2017 -5,3%
 - Structureel -9,1%

Actualisatie analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord

- Versobering hypotheekrenteaftrek -> daling subsidie
- Daling kooprijzen
 - 2017: -2,6%
 - Structureel: -2,7%
 - Wordt getemperd door veronderstelde toename in aanbod huurwoningen

Daling huisprijzen zet door

- Verdere kooprijzdalingen onvermijdelijk
- Vergelijkbaar met Denemarken en Zweden
- Doel
 - Structureel effect rijksbegroting +1,3+0,3 % bbp
- Gevolgen
 - Minder rantsoenering huurmarkt
 - Minder verstorende subsidies koopmarkt
 - Structureel welvaartswinst +1,1 +0,3 % bbp

Bedankt

Vragen en discussie

