

Hypotheekrenteaftrek

Feiten in beeld

Afbouw renteaftrek zet woningbouw onder druk

In de discussie over de hypotheekrenteaftrek wordt soms gesteld dat afbouwen van de renteaftrek een oplossing zou zijn voor de woningmarkt. In werkelijkheid zal het afbouwen van de renteaftrek het wonen duurder maken en de doelstelling om 100.000 woningen per jaar te bouwen verder uit het zicht brengen. Ook kan de renteaftrek op geen enkele wijze verantwoordelijk zijn geweest voor de stijging van de huizenprijzen in de achterliggende jaren. Ten slotte geldt dat de verstoringen op de woningmarkt vooral worden veroorzaakt door de huurregulering en niet of nauwelijks door de renteaftrek.

Afbouw renteaftrek: hoe werkt het?

In de publieke discussie over de renteaftrek worden vooral veel meningen verkondigd, maar wordt vaak niet duidelijk waar de uitspraken op zijn gebaseerd. In een overzichtelijk schema worden in dit document dan ook eerst de mechanismen beschreven waarlangs effecten ontstaan bij het afbouwen van de renteaftrek. De kern hiervan is dat eerst de vraag terugvalt omdat wonen duurder wordt en het moeilijker wordt om krediet te verkrijgen en hierdoor op korte termijn alleen prijsdaling optreedt. Het aanbod kan op korte termijn nog niet reageren, maar de prijsdaling zorgt voor lagere opbrengsten voor nieuwbouwprojecten en hierdoor worden vervolgens minder projecten opgestart. Met enige vertraging daalt dan vervolgens de bouwproductie. Hierdoor verkraapt de woningmarkt en veren de prijzen vervolgens goeddeels terug. Dit patroon en deze mechanismen zijn goed waar te nemen in de afgelopen jaren in Nederland en bieden ook een overtuigende verklaring van de ontwikkelingen in vergelijking met onze buurlanden.

Renteaftrek heeft de prijzen opgestuwd?

De meest curieuze uitspraak is wel dat de renteaftrek de prijzen heeft opgestuwd in de achter ons liggende jaren. Dit is alleen al in strijd met elementaire economische theorie. De prijzen stijgen niet omdat wij renteaftrek hebben, maar alleen als wij het systeem van renteaftrek uitbreiden. En dat is nu juist niet gebeurd: de renteaftrek is juist fors beperkt. Verplichte aflossing, verlaging van het tarief dat mag worden gehanteerd, maximering tot 30 jaar en de invoering van strenge leenregels zouden dan juist een dempend effect op de huizenprijs moeten hebben gehad. De betekenis van de netto renteaftrek is in 10 jaar tijd teruggelopen van 1,5% BBP naar minder dan 0,7% BBP.

In dit document wordt ook de stellingname van de Nederlandse Bank bekeken. DNB suggereert dat de woningprijzen alleen worden bepaald door de maximale kredietruimte. Deze monetaristische visie op de woningmarkt is theoretisch curieus en gaat ook empirisch mank, zoals wordt toegelicht in het document. Dit is een belangrijke kwestie omdat veel in het debat aanwezige economen het narratief van DNB hebben overgenomen.

Eigendomsneutraal woonbeleid: het enige woningmarktargument

De bezwaren van economen tegen de renteaftrek liggen traditioneel niet primair bij de woningmarkt. Het gaat dan om bezwaren die wel vaker tegen subsidies gelden en wel worden aangeduid als het 'rondpompen van geld'. Het schrappen hiervan biedt dan ruimte voor verlaging van de tarieven in de inkomstenbelasting en dit levert bepaalde doelmatigheidswinsten op. Daarnaast zijn er inkomenspolitieke argumenten.

Het enige bezwaar dat tegen de renteaftrek kan worden opgevoerd voor het functioneren van de woningmarkt ligt bij beslissingen rond koop en vrije huur. De gedachte is dat er huishoudens zijn die nu een huis kopen, maar dit alleen doen vanwege de renteaftrek. Als deze er niet zou zijn, dan zouden deze huishoudens liever huren. Dit is een verstoring van het vrije keuzeprocess en daarmee een welvaartsverlies. Op zichzelf is dit theoretisch juist al is er geen politicus die nu juist dit (voor velen wat ingewikkeld) argument noemt om de renteaftrek te schrappen. Opmerkelijk is wel dat deskundigen die juist dit punt sterk benadrukken en een pleidooi houden voor wat zij 'eigendomsneutraal woonbeleid' noemen geen inzicht bieden in het belang van deze verstoring. Vanuit het EIB hebben wij in het verleden al vaker naar dit punt gekeken en geconcludeerd dat de omvang van deze verstoring naar verwachting zeer gering is. Dit valt af te leiden uit internationale vergelijkingen van landen met en zonder renteaftrek en ook aan het feit dat kopen sterk toeneemt met leeftijd en inkomen, zowel in Nederland als in landen zonder renteaftrek. Deze conclusies werden 10 jaar geleden al getrokken en sindsdien is deze conclusie door alle maatregelen om de renteaftrek te beperken nog evidentier. Belangrijk is ook om te bedenken dat het vrije keuzeprocess rond koop en vrije huur bovendien door een andere beleidsmatige ingreep juist de andere kant in is getrokken. Dit betreft de invoering van strenge leenregels. Dit zorgt er juist voor dat huishoudens die liever zouden willen kopen worden gedwongen om (duurder) te huren.

Het meest opzienbarend aan het standpunt van de pleitbezorgers van 'eigendomsneutraal woonbeleid' is dat zij hun pijlen uitsluitend richten op de renteaftrek. Het is namelijk evident dat de beleidsmatige verstoringen op de huurmarkt veel groter zijn dan die op de koopmarkt. Alleen al financieel is de jaarlijkse subsidiestroom drie keer zo groot in de huursector als in de koopsector. Bovendien zorgt het systeem van prijsregulering voor ingrijpende verstoringen omdat hierdoor ook de mobiliteit op de woningmarkt serieus wordt geraakt, terwijl de renteaftrek geen nadelen oplevert voor de mobiliteit. Ten slotte geldt dat terwijl de renteaftrek serieus is afgebouwd, de huurregulering juist sterk is toegenomen. Inmiddels is mede door initiatieven als de 'Wet betaalbare huur' vrije prijsvorming nog maar toepasbaar op 5% van onze huurmarkt. Heel opmerkelijk, zoals gezegd, dat deskundigen die zeggen veel belang te hechten aan het terugdringen van verstoringen op de woningmarkt, hier volledig aan voorbij gaan.

Is de renteaftrek een subsidie voor de rijken?

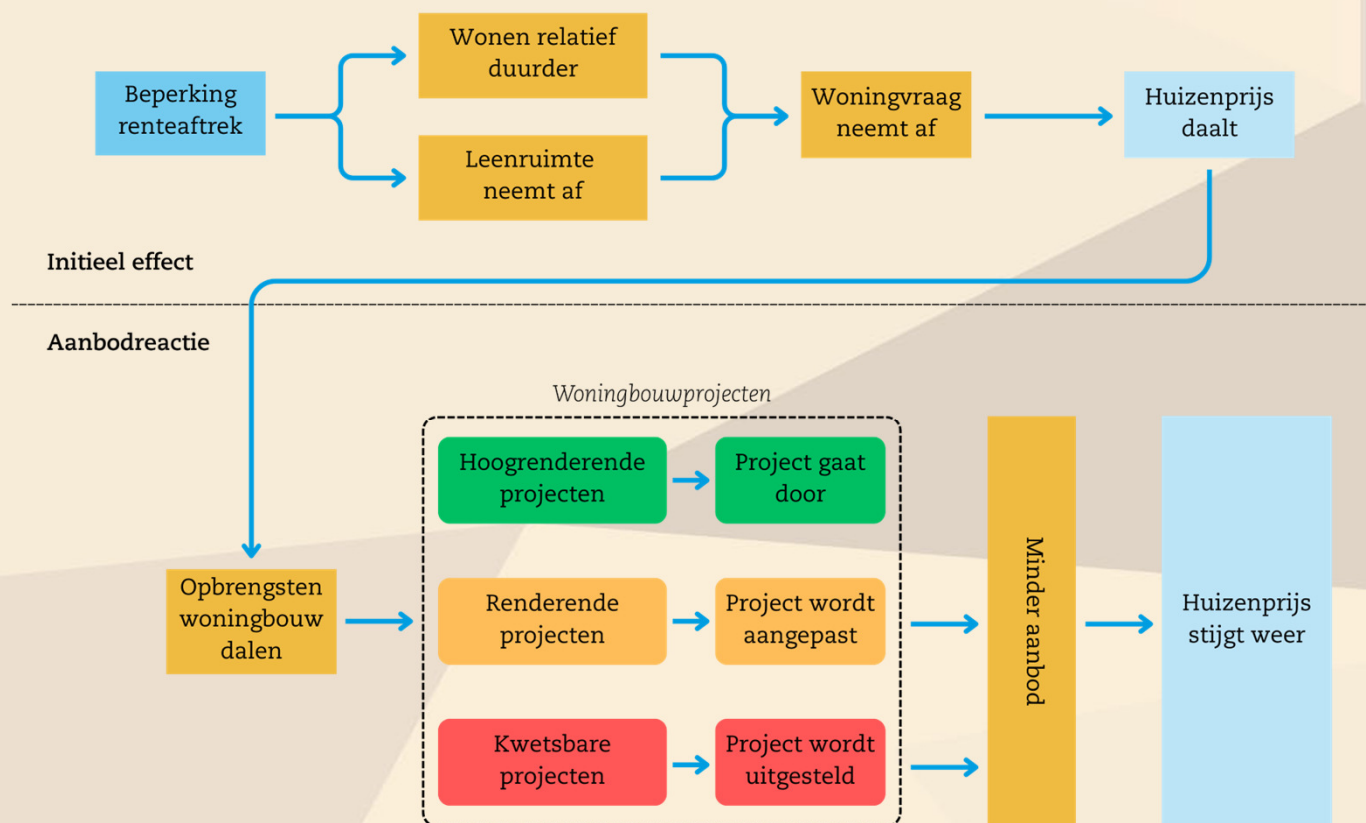
Een centraal argument dat tegen de renteaftrek wordt gehanteerd is dat het oneerlijk zou zijn omdat het een subsidie zou zijn voor de allerhoogste inkomens. Dit wordt vervolgens onderbouwd door aan te geven welk deel van de netto renteaftrek bij verschillende inkomensdecielen neerslaat. Hierover is vervolgens gesteld dat 48% van de netto subsidie bij de twee hoogste inkomensdecielen neerslaat en maar 24% bij de zes onderste decielen. Deze getalen kloppen, maar kan hieruit nu ook worden geconcludeerd dat het gaat om een subsidie voor de rijken en niet voor de middeninkomens in Nederland? Door alle relevante cijfers op een rij te zetten ontstaat en aandacht te besteden aan hoe de cijfers kunnen worden geduid, ontstaat een veel genuanceerder beeld.

Het belangrijkste bezwaar tegen de presentatie van de cijfers is door de laagste inkomens op de koopmarkt mee te nemen in deze beschouwing. Dit zijn er uiteraard heel weinig, het leeuwendeel van deze huishoudens zijn huurders in de gereguleerde sector en de kleine aantallen kopers met lage inkomens ontvangen als groep dan uiteraard maar een zeer beperkt deel van de renteaftrek. Ook geldt dat het eigen woningbezit duidelijk stijgt met inkomen. Om de gevolgen van het afbouwen van de renteaftrek in beeld te krijgen is het zaak om te kijken naar huishoudens binnen de groepen. Wat betekent afbouw van de renteaftrek nu voor de koopkracht van individuele huishoudens? Dan ontstaat een ander beeld. Weliswaar neemt het effect absoluut in euro's nog steeds toe met inkomen, maar in koopkracht (als percentage van het inkomen) neemt het geleidelijk af. De effecten zijn voor middeninkomens dan wat groter dan voor de hoogste inkomens. De allerbelangrijkste effecten treden echter op bij jonge huishoudens. Jonge mensen die nog moeten starten of de laatste jaren een eerste huis hebben gekocht. Zij ervaren veruit de grootste negatieve koopkrachteffecten. Opvallend is dat deze groepen er zelfs absoluut meer op achteruit gaan, dan 40- en 50-jarigen. Ook opvallend is dat als de renteaftrek wordt afgebouwd en tegelijkertijd de inkomstenbelasting hiermee wordt verlaagd, de koopkrachteffecten voor jonge huishouden niet meer dan gehalveerd kunnen worden, terwijl huishoudens vanaf 60 jaar er gemiddeld zelfs op vooruit gaan.

Dit neemt niet weg dat men bezwaren kan hebben tegen inkomenspolitieke implicaties van de renteaftrek. Het is juist dat de renteaftrek terecht komt bij sociaaleconomisch sterkere groepen, maar de suggestie dat afbouw van de renteaftrek alleen de rijkge vulde portemonnee van de hoogste inkomens raakt is niet evenwichtig.

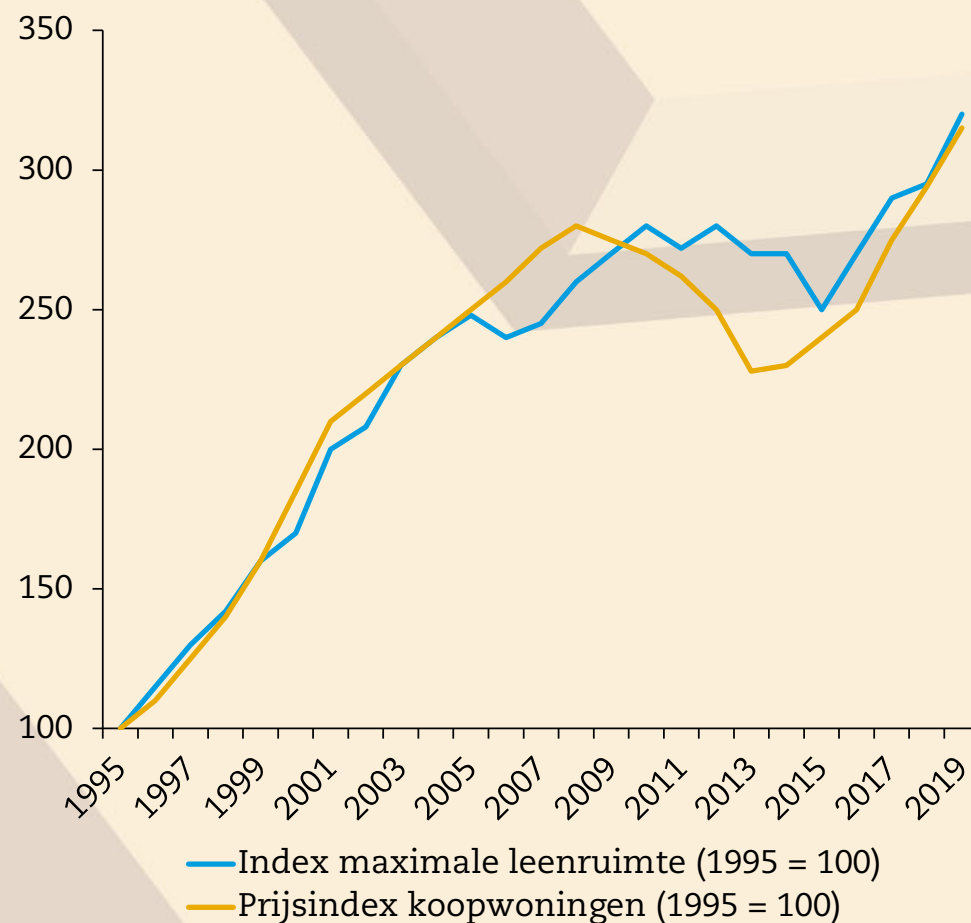
VRAAG, AANBOD EN PRIJSVORMING

Beperking renteaftrek: de woningmarkteffecten



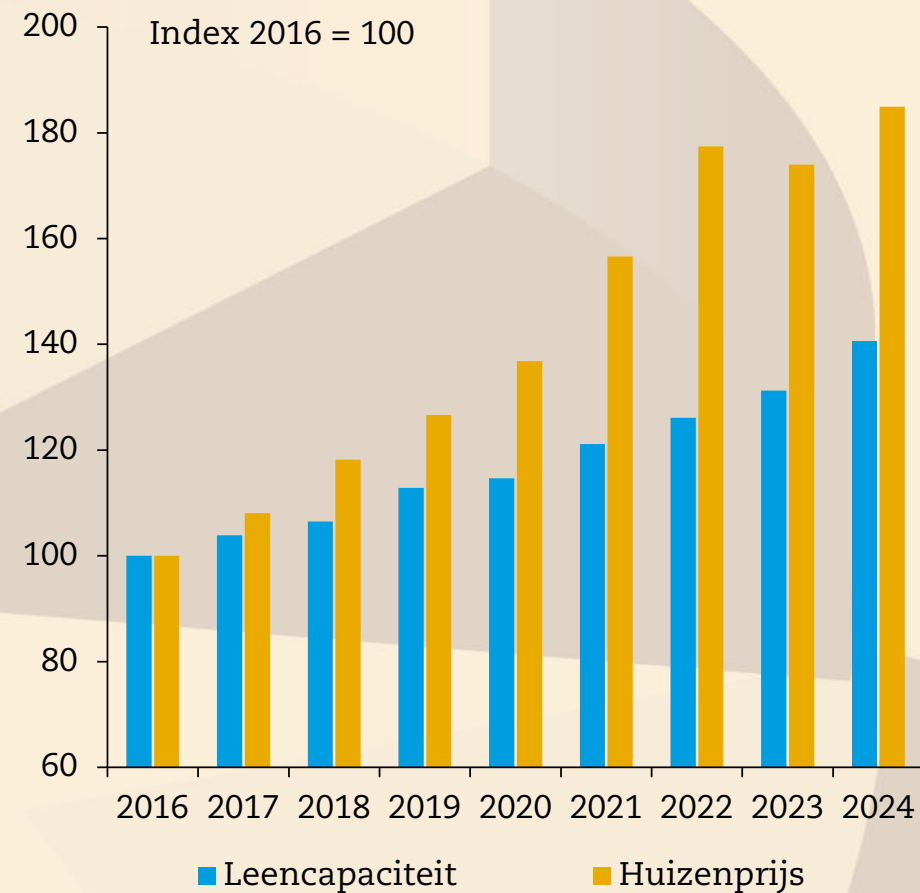
Renteaftrek stuwt de prijzen op?

- DNB suggereert dat de huizenprijsontwikkeling alleen door de maximale leenruimte wordt bepaald
- Maatregelen die de leenruimte verhogen (zoals de HRA) stuwten dan alleen de prijzen op



Recente jaren geven een ander beeld

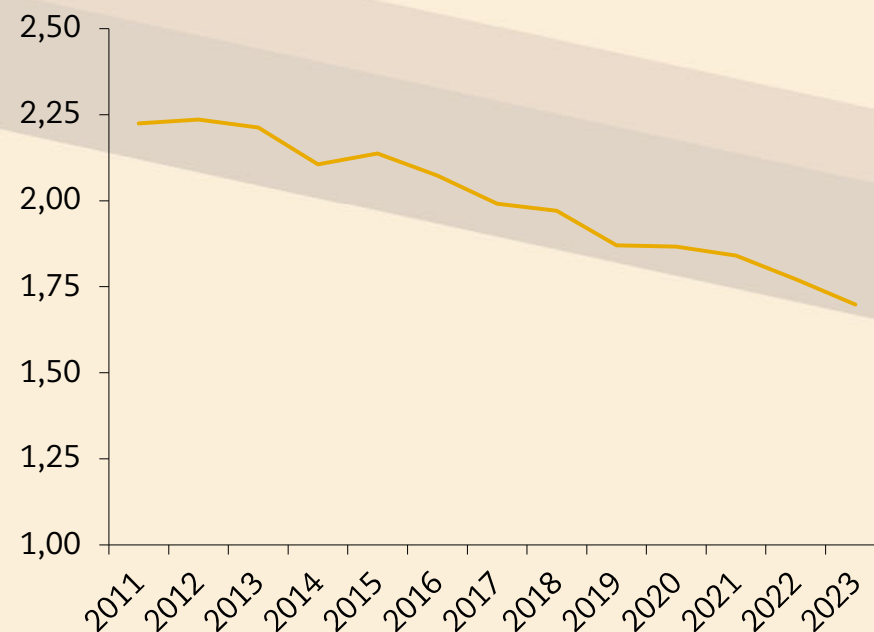
- Prijzen veel harder gestegen dan de maximale leenruimte



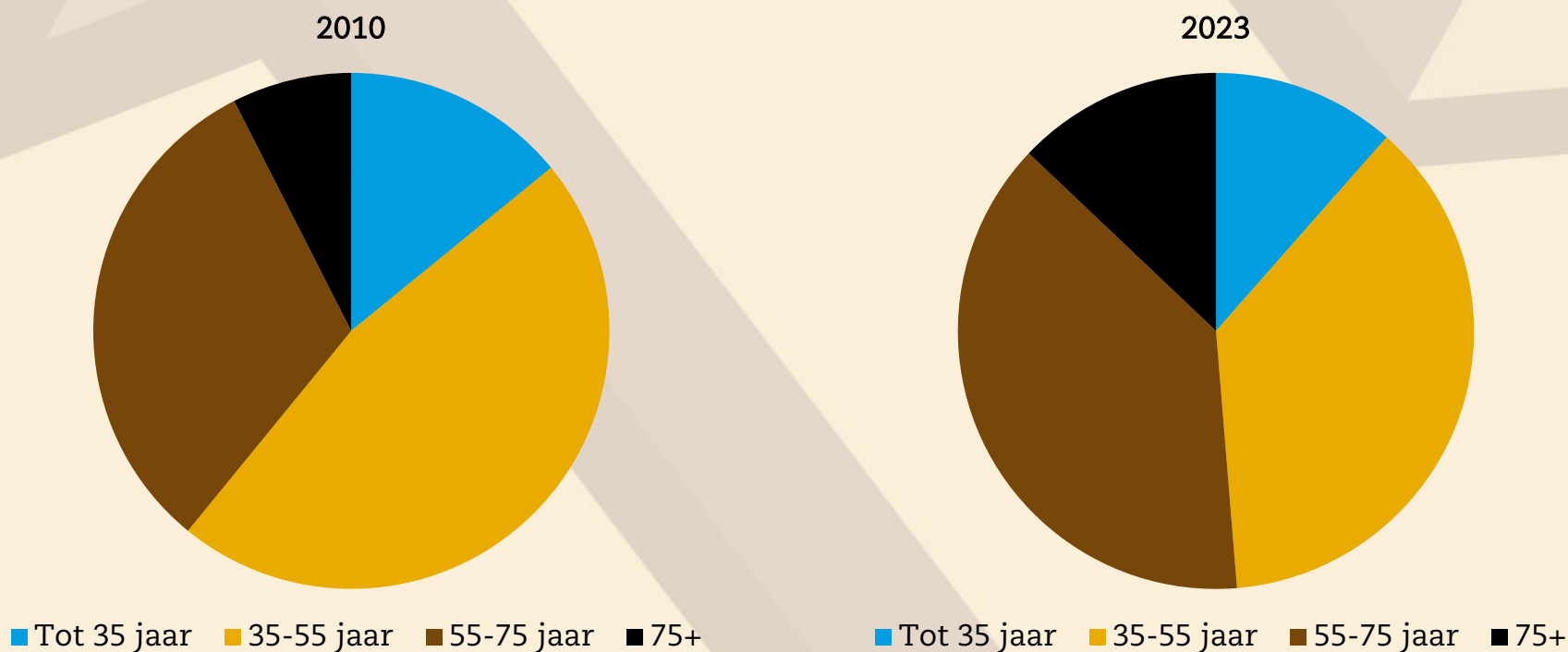
Maximale en feitelijke kredietverlening: twee verschillende zaken

- Feitelijke kredietverlening gematigd gestegen, loan to income gestaag gedaald.
- Toenemende maximale leenruimte voor huishoudens die niet bewegen op de huizenmarkt: geen invloed op de prijzen

Loan to income van alle huishoudens met woninghypothec



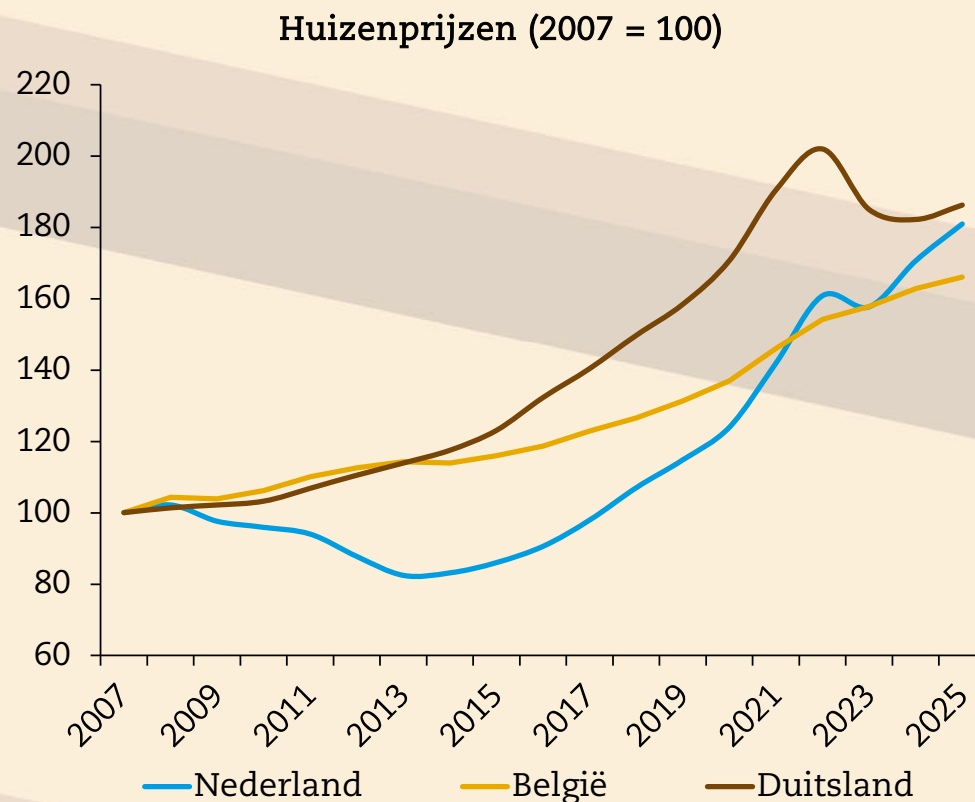
Gat maximale en feitelijke kredietverlening vergroot door gemiddeld oudere woningeigenaren



- Een steeds grotere groep woningeigenaren wordt niet gerestricteerd door de leennormen

Huizenprijzen niet opgestuwd door de renteaftrek

- De huizenprijzen in Nederland zijn niet harder gestegen dan in landen zonder renteaftrek
- Theoretisch zou er bovendien juist een dempend effect moeten zijn geweest, omdat de renteaftrek deels is afgebouwd

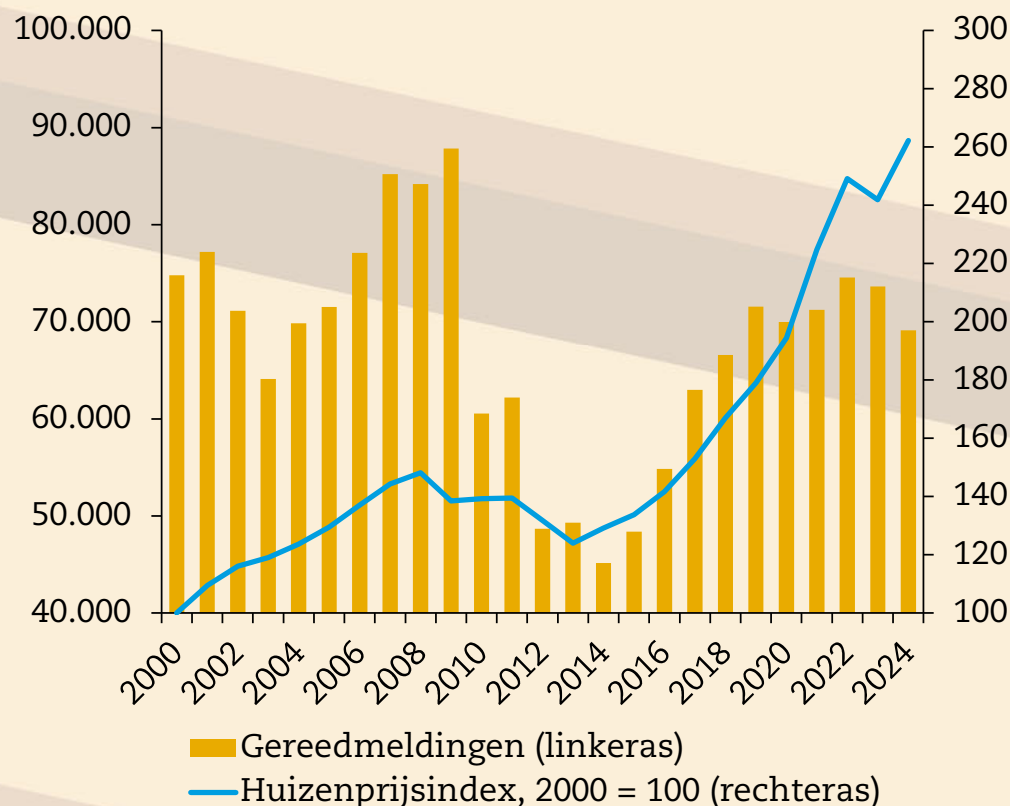


Grondprijzen: beperkt effect op huizenprijs

- Binnenstedelijke locaties
 - verwerving grond en opstal: gebaseerd op gebruikswaarde
 - nauwelijks rek in de grondprijs bij huizenprijsdaling
- Buitenstedelijke locaties
 - landbouwgrond voor verstedelijking: van € 10 naar € 60 per m²
 - veel winst voor de boer, maar effect op totale huizenprijs is bescheiden
- Huizenprijsdaling kan slechts beperkt landen in lagere grondprijzen

Trendmatige samenhang tussen aanbod en prijzen

- 2000-2008: stevig stijgende prijzen en stijgend aanbod
- 2009-2014: sterk dalende prijzen en afnemend aanbod
- 2015-2019: sterk herstel van prijzen en aanbod
- 2020-nu: beperkte samenhang door betaalbaarheidseisen, stikstof en Oekraïne

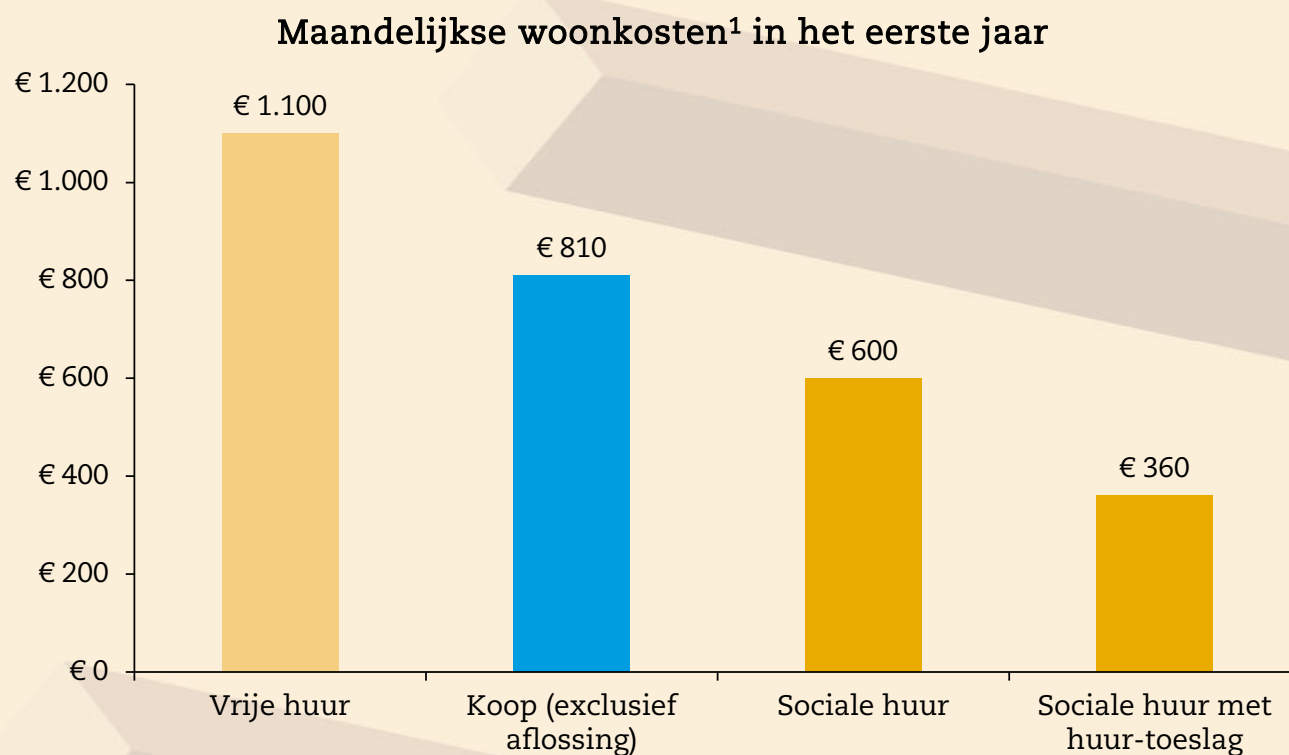


Aanpassingsproces op de woningmarkt

- De vraaguitval krijgt vorm doordat starters en doorstromers het moment van woningaankoop uitstellen
- Het afbouwen van de renteaftrek zorgt voor een transitie met tijdelijk lagere prijzen en een lager aanbod. Op langere termijn iets lagere prijzen, waarbij starters later tot de koopmarkt toetreden.
- Ook als de renteaftrek stapsgewijs wordt afgebouwd treden deze effecten snel op door anticipatie-effecten en gevolgen voor de kredietverlening

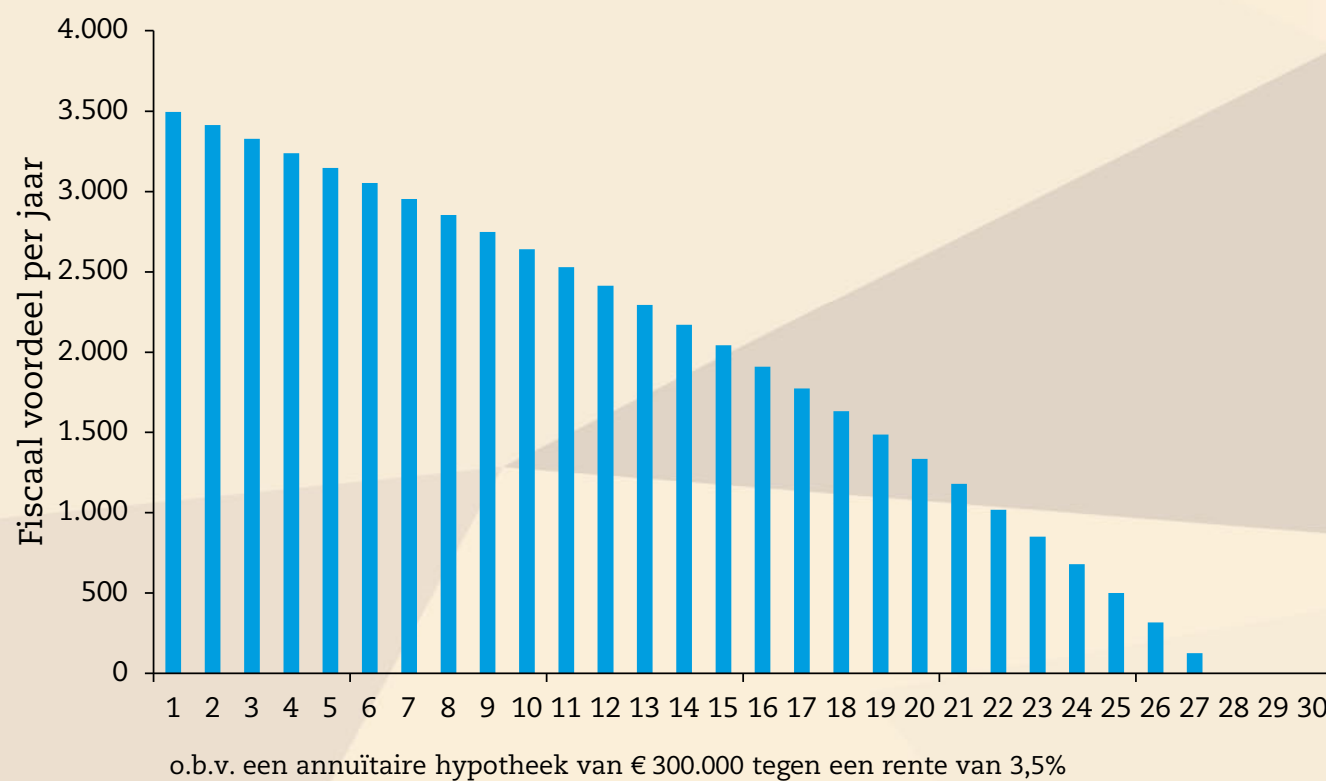
VERSTORINGEN OP DE WONINGMARKT

Koopwoningen fiscaal begunstigd, laagste woonkosten bij huurders



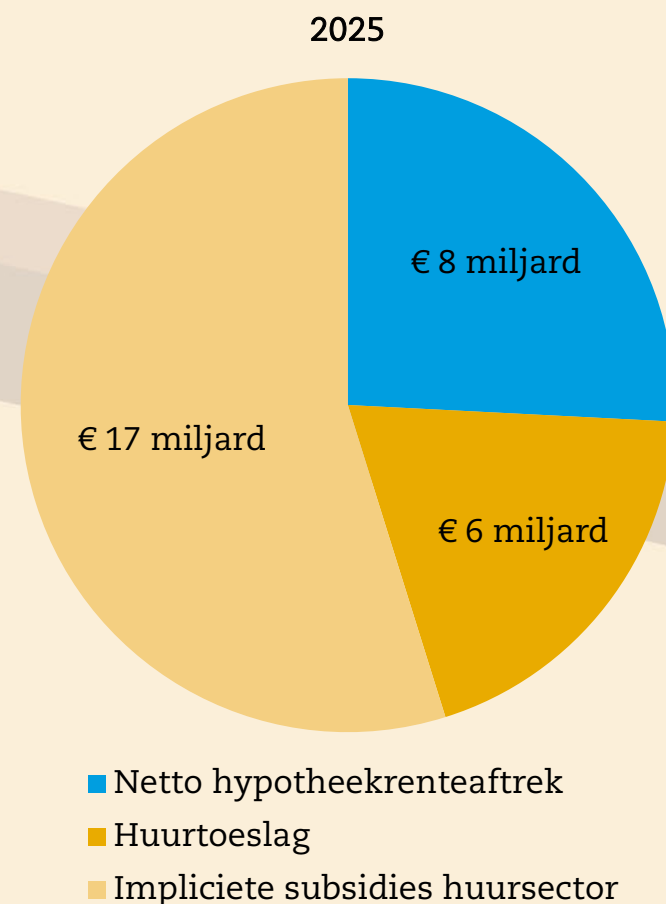
1 Van een woning met een WOZ-waarde van € 300.000

Fiscaal voordeel HRA neemt duidelijk af in de tijd



Verstoringsen in de huur- en koopsector

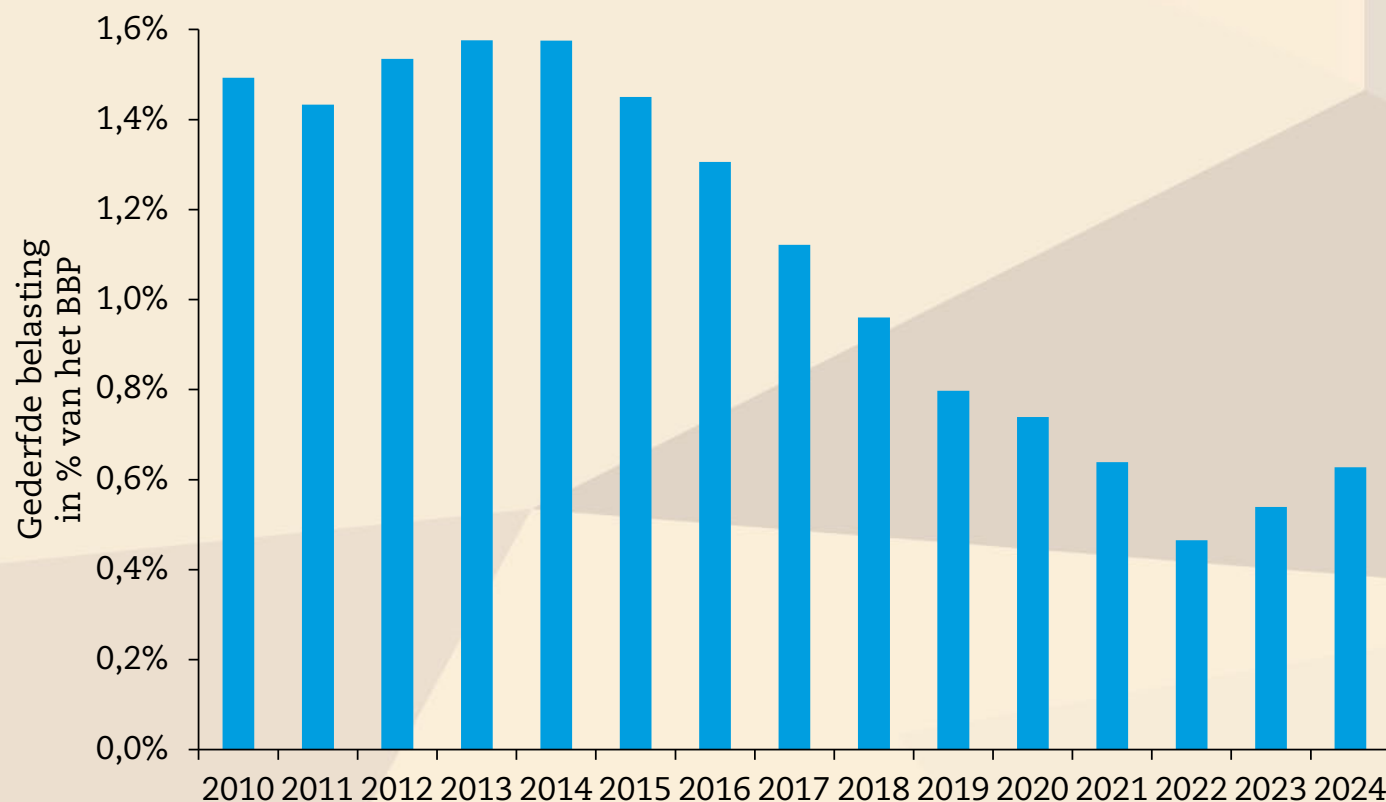
- De subsidies in de huursector zijn ongeveer drie keer zo groot dan die vanuit de koopsector
- De grootste verstoring is het maximaliseren van huren beneden marktconforme niveaus



Verskillende maatregelen getroffen om de renteaftrek te beperken

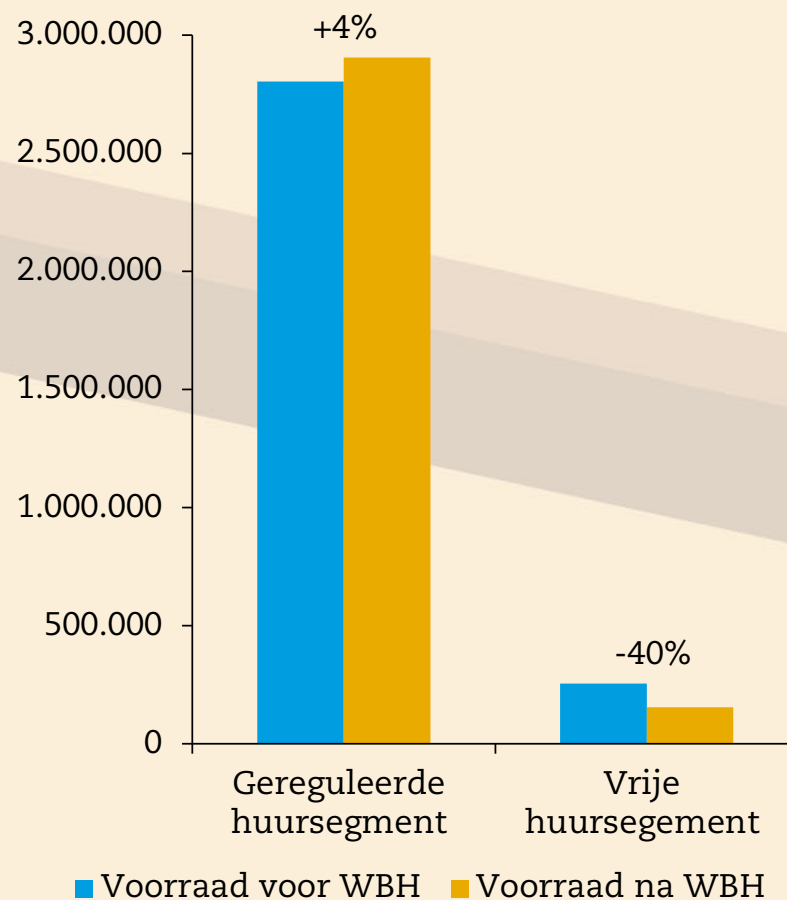
- Forse reductie door verplicht aflossen
- Belastingtarief renteaftrek gedaald van 52% of 42% naar 37%
- Renteaftrek maximaal 30 jaar
- Strengere leennormen beperken maximale hoogte hypotheken

Renteaftrek als percentage van het BBP met bijna 60% gedaald



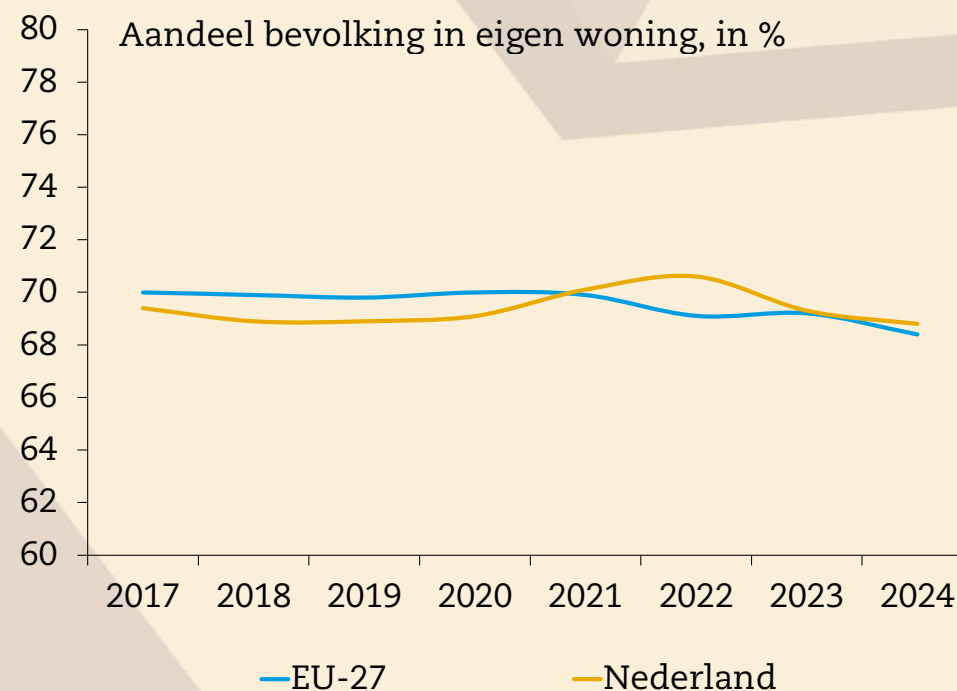
Huurregulering duidelijk toegenomen

- Terwijl de renteaftrek sterk is beperkt, is de huurregulering juist toegenomen
- Vrije huursector vrijwel verdwenen, nog maar 5% van het huuraanbod



Eigendomsneutraal: koopaandeel in NL niet hoger dan in EU

- Verstoring wordt alleen veroorzaakt als huishoudens die eigenlijk zouden huren gaan kopen alleen vanwege de renteaftrek
- Geen aanwijzing dat dit om een betekenisvolle groep gaat, bovendien wordt kopen ontmoedigd door leennormen



KOOPKRACHTEFFECTEN

Wie ontvangt de hypotheekrenteaftrek?

Inkomensklasse	Aantal huis-eigenaren	Ontvangen HRA (2023)	Netto HRA per huishouden	Als % van het inkomen
Laagste 10%-groep	61.500	€ 112 miljoen	€ 1.817	11,5%
2 ^e 10%-groep	66.300	€ 81 miljoen	€ 1.222	3,7%
3 ^e 10%-groep	139.600	€ 140 miljoen	€ 999	2,6%
4 ^e 10%-groep	270.900	€ 276 miljoen	€ 1.018	2,3%
5 ^e 10%-groep	380.400	€ 460 miljoen	€ 1.210	2,4%
6 ^e 10%-groep	484.800	€ 673 miljoen	€ 1.389	2,4%
7 ^e 10%-groep	546.800	€ 843 miljoen	€ 1.542	2,4%
8 ^e 10%-groep	588.400	€ 1,0 miljard	€ 1.726	2,3%
9 ^e 10%-groep	621.900	€ 1,2 miljard	€ 1.949	2,2%
Hoogste 10%-groep	624.900	€ 1,7 miljard	€ 2.702	1,9%

Renteaftrek slaat vooral neer bij sociaaleconomisch sterkere groepen

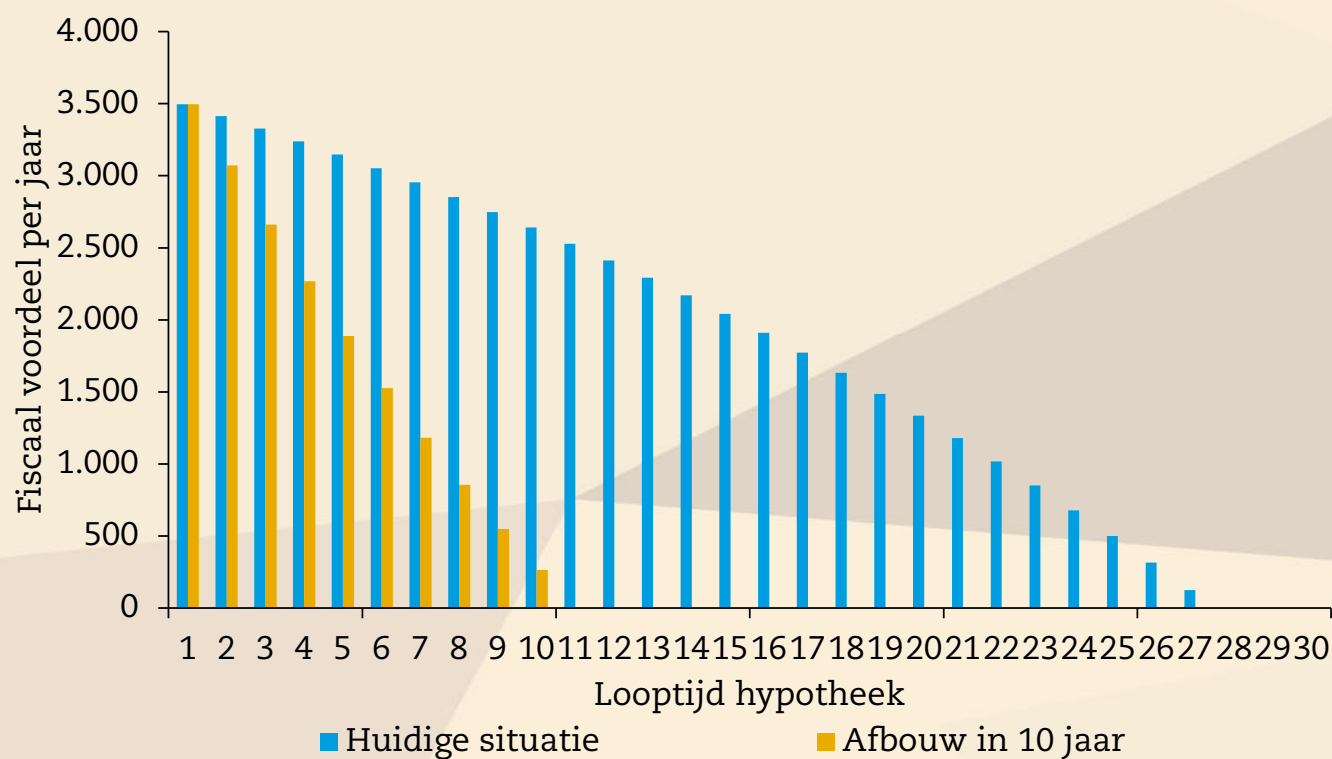
- Aandeel eigenwoningbezit stijgt met het inkomen
- Ook middeninkomens hebben er voordeel bij: decielen 4 tot en met 8 ontvangen als groep bijvoorbeeld meer dan de twee hoogste inkomensdecielen
- Renteaftrek belangrijker voor lage en middeninkomens in termen van koopkracht
- Lagere inkomens worden met name bediend door subsidies op de huurmarkt

Starters sterk getroffen door afbouw renteaftrek

Groep	Gemiddelde hypotheek-schuld	Netto HRA per jaar per huishouden	Als % van het inkomen	Netto effect na belasting-verlaging
Starters	€ 342.000	€ 4.058	7,7%	-€ 2.522
40-jarigen	€ 260.500	€ 2.347	3,0%	-€ 811
50-jarigen	€ 239.000	€ 2.074	2,4%	-€ 538
60-jarigen	€ 182.800	€ 1.463	1,9%	€ 73
70-jarigen	€ 137.200	€ 982	1,7%	€ 554

- Het beperken van de HRA zal dus vooral starters in hun koopkracht raken
- Hogere leeftijdsgroepen zitten niet tegen hun maximale leenruimte aan en hebben relatief meer afgelost waardoor zij minder renteaftrek ontvangen
- Ook als de opbrengsten van het afschaffen van de HRA worden gebruikt om de inkomstenbelasting te verlagen gaan starters er duidelijk op achteruit

Ook bij geleidelijke afbouw loopt HRA sterk terug



o.b.v. een annuïtaire hypotheek van € 300.000 tegen een rente van 3,5%

Weghalen van € 8 miljard uit de woningmarkt niet gratis

- Renteaftrek heeft afgelopen jaren prijzen niet opgestuwd, beperking moet juist dempend effect hebben gehad
- Afbouw HRA niet zonder gevolgen voor aanbod, nieuwbouwdoelstelling van 100.000 woningen verder uit het zicht
- Verstoringen op de koopmarkt klein en bovendien belangrijk gereduceerd. Verstoringen op de huurmarkt omvangrijk en juist verder toegenomen.
- Geleidelijke afbouw dempt koopkrachteffect, door anticipatie en kredietbeperking treden woningmarkteffecten wel snel op
- Renteaftrek komt bij sociaaleconomisch sterkere groepen terecht, maar ook middeninkomens profiteren relatief sterk
- Starters hebben meeste nadeel van afbouw HRA

Overzicht EIB-studies rond hypotheekrenteaftrek

- Beperking hypotheekrenteaftrek; Gevolgen voor bouwproductie en woningmarkt, 2007
- Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector, 2010
- Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt, 2012
- Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek, 2012
- Verkiezingsprogramma's – gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie, 2012
- Woonakkoord- effecten op bouwproductie en werkgelegenheid. 2013
- De woningmarkt in het Regeerakkoord. 2017
- Verkiezingsprogramma's tegen het licht: de woningmarkt. 2021
- Koopstarters op de woningmarkt. 2021
- Fiscale hervorming van het eigenwoningbezit: afschaffen hypotheekrenteaftrek en overhevelen eigen woning naar box 3, 2021
- Presentatie: de woningmarkt en het beleid. DNB Meets the Expert, 2022