

Inkomenseffecten hypotheekrenteaftrek wel scheef

Bas Jacobs

De ABP-economen Kuipers, Schüller en Steenbeek betogen in de Economische Statistische Berichten van deze week dat de lage inkomens veel meer profiteren van de fiscale behandeling van het eigen huis dan de hoge inkomens. De bevindingen van het economentrio hebben tot beroering in de media geleid. Wouter Bos en vele anderen zouden ongelijk hebben dat de hypotheekrenteaftrek pervers uitpakt voor de inkomensverdeling. Dit artikel betoogt dat er geen flinter bewijs bestaat voor de conclusie dat de hypotheekrente feitelijk progressief zou zijn.

Kuipers, Schüller en Steenbeek vinden dat het netto fiscale voordeel (aftrekbaarheid van rente en de bijtelling eigen woningforfait) voor werkenden jonger dan 65 afneemt van 13% van het besteedbaar inkomen bij inkomens 30.000 euro tot 7% bij inkomens vanaf 90.000 euro. Dit komt omdat de woonlasten dalen met het inkomen. Deze daling domineert het grotere fiscale voordeel vanwege hogere belastingtarieven waartegen de hypotheekrente wordt afgetrokken.

Indien ook de overdrachtsbelasting en het eigenarendeel van de OZB worden meegeteld is het profijt van de fiscale behandeling van het eigen huis ruwweg vlak over de gehele inkomensverdeling; 8% bij een inkomen onder 30.000 euro afnemend tot 6% bij inkomens boven 90.000 euro. Dit is al een stuk minder 'progressief'.

Ook profiteren jongeren veel meer van de fiscale behandeling van het eigen huis dan ouderen. De belangrijkste oorzaak is dat ouderen hun huizen meer hebben afgelost en dus minder rente aftrekken.

Hoewel er op de cijfers weinig valt af te dingen, bevat de analyse van de ABP-economen drie interpretatiefouten. Allereerst wordt alleen gekeken naar de mensen die een eigen huis hebben. Maar de grote groep huurders profiteert natuurlijk niet van de gunstige fiscale behandeling van het eigen huis. Aangezien huurders gemiddeld lagere inkomens hebben lijkt het opeens dat de lage inkomensgroepen veel meer profiteren van de hypotheekrenteaftrek dan de hoge inkomensgroepen. In de werkelijkheid zijn de verdelingseffecten van de subsidies op het eigen huis veel schever.

Ten tweede meten de economen het netto profijt van de subsidies op het eigen huis niet over levenscyclus. Daardoor is de interpretatie van de uitkomsten ernstig vertekend. Aangezien het inkomen stijgt met leeftijd en de hypotheeklasten dalen met leeftijd (omdat wordt afgelost), mag het nauwelijks verwondering wekken dat jongeren met lage inkomens en hoge woonlasten meer fiscaal profijt hebben dan ouderen met hogere inkomens en lagere woonlasten.

Echter, uit deze waarneming mag niet de conclusie worden getrokken dat de fiscale behandeling van het eigen huis progressief is. Lage inkomensgroepen kunnen niet direct met hoge inkomensgroepen worden vergeleken omdat hogere inkomensgroepen gemiddeld ouder zijn dan lagere inkomensgroepen.

De conclusies blijven niet overeenind als over het hele leven wordt gekeken. Het CPB heeft het levensinkomen en het netto fiscale profijt van het eigen huis (inclusief OZB en overdrachtsbelasting) berekend over het hele leven voor zes gestileerde inkomensgroepen die zijn afgeleid van het opleidingsniveau (Measuring lifetime redistribution in Dutch collective arrangements, CPB Document 79, 2005). Bovendien houdt het CPB rekening met het feit dat lage inkomens huren in plaats van kopen.

Mensen met een levensinkomen van 294.000 euro (alleen basisonderwijs) hebben nauwelijks fiscaal voordeel want ze huren allemaal. Het fiscale voordeel neemt toe als mensen meer gaan verdienen. Mensen met een levensinkomen van 385.000 euro (lbo, mavo) hebben een fiscaal profijt van 1,1% van het levensinkomen. Bij een levensinkomen van 554.000 euro (mbo) bedraagt het fiscaal voordeel 2,3%. Bij een levensinkomen van 770.000 euro (hbo) is het fiscaal profijt 3,6%. Alleen bij universitair geschoolden, met een levensinkomen van 1.044.000 euro gemiddeld, daalt het percentage iets naar 3,4% van het levensinkomen

De CPB-cijfers laten zonneklaar zien dat het fiscale voordeel van het eigen huis fors toeneemt met het inkomen als gecorrigeerd wordt voor de levenscycluseffecten in inkomen en renteaftrek. De inkomenseffecten zijn in de woorden van Wouter Bos nog steeds pervers.

Een derde ommissie in de berekeningen is dat de auteurs geen rekening houden met de doorwerking van het fiscale regime op de woningmarkt. Een elementaire les uit de openbare financiën is dat de minst prijsgevoelige kant van de markt profiteert van de subsidie. Bij de huizenmarkt is dit de aanbodzijde.

Het huizenaanbod reageert niet sterk op grotere huizenvraag, zeker op korte termijn. Hogere subsidies op het eigen huisbezit vergroten de vraag naar huizen en leiden voornamelijk tot hogere huizenprijzen. Aldus profiteert de eigenhuisbezitter via waardestijgingen van de hypotheekrenteaftrek, niet de starter op de woningmarkt.

De starter financiert met zijn hypotheekrenteaftrek de overwaarde voor de huiseigenaar. Deze inkomensoverdrachten van jong naar oud (en dus ook van lage naar hoge inkomens) die via woningmarkt tot stand komen, zijn niet meegenomen in de analyse. Daardoor worden de uitkomsten nog verder vertekend. Kortom, het fiscale profijt van het eigen huis is in werkelijkheid nog veel schever dan de CPB berekeningen al aangeven.

Conclusie: er is geen flinter bewijs voor de stelling dat lage inkomensgroepen meer zouden profiteren van de hypotheekrenteaftrek dan de hoge inkomensgroepen. Met dank aan de APB-economen is de verwarring in de discussie over de hypotheekrenteaftrek alleen maar toegenomen.

Dr. B. Jacobs is universitair docent openbare financiën en macroeconomie aan de Universiteiten van Amsterdam en Tilburg