

De hypotheekrenteaftrek eigen woning

Binnen de Wet Inkomstenbelasting faciliteert de wetgever al sinds jaar en dag de hypotheekrenteaftrek op de eigen woning (hoofdverblijf).

Ondanks dat deze specifieke aftrekpost politiek inmiddels flink ter discussie staat, was het fiscale voordeel ooit bedoeld om het eigenwoningbezit onder Nederlanders te stimuleren.

Uit onderstaande cijfers mag worden geconcludeerd dat de beoogde doelstelling is bereikt.

Nederland telt 7,7 miljoen woningen, waarvan er 4,3 miljoen (56 procent) als koopwoning in handen van particulieren zijn. Van de koopwoningen zijn er 3,5 miljoen (81 procent) geheel of deels gefinancierd met een hypothecaire lening, aldus de Nederlandse Vereniging van Banken. De hypotheekrenteaftrek kost de schatkist jaarlijks ongeveer 11 miljard euro. Mede in verband met de politieke discussie is het belastingvoordeel op de eigen woning de afgelopen tien jaar door de overheid op zichtbare en minder zichtbare manieren stukje bij beetje versoberd. Het ooit als heilig huisje benoemde voordeel is dat al lang niet meer. De versobering is grotendeels ingegeven vanuit budgettaire overwegingen. Daarnaast mag worden verwacht dat het belastingvoordeel de komende jaren verder zal verminderen. Er gaan zelfs steeds vaker stemmen op om de hypotheekrenteaftrek helemaal te schrappen. Of de politiek op korte termijn een dergelijke grote stap

aandruft is daarbij echter nog onzeker. Het lijkt in ieder geval belangrijk dat u zich bewust bent van de ontwikkelingen die op dit gebied gaande zijn.

De belangrijkste punten van versobering voor u op een rij

- **De rente is maximaal dertig jaar fiscaal aftrekbaar.** Deze beperking van de hypotheekrenteaftrek is in het jaar 2001 ingevoerd. Als u voor 2001 uw woning hebt gekocht en financierde met een hypotheek, krijgt u nog tot het jaar 2031 hypotheekrenteaftrek. Voor financieringen die na 2001 zijn aangegaan loopt de dertigjaarsstermijn dus langer door. De beoordeling van de dertigjaarsstermijn vindt daarbij plaats op basis van de hoogte van de schuld en niet vanuit de specifieke geldverstrekker.

- **De bijleenregeling.** Koopt u een woning, dan wil de overheid dat u de eventuele overwaarde van een eerdere woning in het nieuwe huis stopt. Doet u dit niet en leent u de overwaarde bij, dan is over het bedrag van deze overwaarde geen renteaftrek toegestaan.

Een rekenvoorbeeld illustreert het effect van de bijleenregeling. Stel, de overwaarde van de woning die u hebt verkocht is € 40.000. U koopt een nieuwe woning van € 200.000. De rente is dan aftrekbaar over een lening van maximaal € 160.000 (€ 200.000 – € 40.000). Leent u meer dan € 160.000 dan mag u over het bedrag boven die € 160.000 geen rente aftrekken. Het eventueel extra geleende bedrag valt in box 3 en vormt daar een schuld welke in mindering mag worden gebracht op de bezittingen.

- **Afschaffing van de regeling voor de restschuldfinanciering.** Tot voor kort mocht de rente op een restschuld welke was ontstaan bij verkoop van de eigen woning in mindering worden gebracht op het inkomen. Met deze regeling was een tijdelijke oplossing gevonden voor de situatie van de *onderwaterhypotheek*. Door de huizen crisis was het opeens niet meer zo normaal om een huis altijd maar met winst te verkopen. Alleen als u uw huis met verlies heeft verkocht na 28 oktober 2012 en vóór 1 januari 2018 is de rente over de restschuld nog gedurende maximaal 15 jaar aftrekbaar.

- **Het maximale belastingpercentage.** Het maximale belastingpercentage waartegen de hypotheekrente aftrekbaar is, daalt elk jaar een klein beetje. Eenieder die inkomen heeft dat is belast in de vierde belastingschijf (inkomen vanaf ruim € 68.000) krijgt met deze aftrekbeperking te maken.



In 2014 daalde deze voor het eerst van 52 procent naar 51,5 procent. In 2017 werd de aftrek verlaagd naar 50 procent. In 2019 is het percentage inmiddels verlaagd naar 49 procent. Daarbij gaat het maximale belastingpercentage waartegen u de hypotheekrente kunt aftrekken de komende jaren versneld omlaag. In 2023 moet dit zijn verminderd naar 37,05 procent.

Met deze maatregel verschilt het fiscale voordeel voor grootverdieners straks niet meer ten opzichte van mensen met bijvoorbeeld een modaal inkomen.

- **Aflossingsseis.** Vanaf 1 januari 2013 geldt de eis dat nieuwe of aanvullende leningen (bij verhuizing naar een duurere woning) volledig afgelost moeten worden middels een lineair- of annuïtair dalende lening. De aflossingsverplichting is gemaximeerd op 30 jaar. Door deze hypotheekvormen met aflossingsverplichting wordt de renteaftrek en bijbehorend fiscaal voordeel gedurende de looptijd jaarlijks minder.

- **Afschaffing van de Wet Hillen-regeling.** Tot 2019 bestond er voor mensen zonder (of met een beperkte) hypotheekschuld een soort vrijstelling ter grootte van het eigenwoningforfait. Al met al was er daardoor geen inkomstenbelasting verschuldigd over het woongenot. Politiek was

deze regeling in 2015 geïntroduceerd door toenmalig kamerlid Hans Hillen en was bedoeld om de aflossing van hypotheek te promoten. Vanaf 2019 wordt de vrijstelling in een periode van 30 jaar afgebouwd. Hierdoor zal er vanaf heden stukje bij beetje meer belasting zijn verschuldigd over het bezit van de eigen woning (eigenwoningforfait).

- **Beperken van de maximale hypotheekschuld tot 100% van de koopsom van de woning.** Het is niet meer (fiscaal) mogelijk een hypotheek af te sluiten die meer bedraagt dan 100% van de koopsom. Op deze wijze hebben starters in de koopmarkt vanaf het eerste moment de verplichting de verschuldigde kosten koper uit eigen middelen te financieren.



Op basis van bovenstaande maatregelen (en mogelijk nog nieuw te treffen maatregelen) zal de hoogte van de jaarlijkse belastingteruggaaf minder worden. Gemiddeld krijgt de woningeigenaar nu nog een derde van de betaalde hypotheekrente terug in de vorm van een teruggaaf van inkomstenbelasting. Maar dit voordeel staat onder druk.

Vanwege alle wijzigingen lijkt het verstandig uw hypotheekconstructie tegen het licht te houden. Het in kaart brengen wat het voor u betekent als de hypotheekrenteaftrek verder wordt versoberd en welke maatregelen u in een dergelijke situatie het beste kunt treffen, kan nuttig zijn. Wat op termijn voor u een passende oplossing is, is daarbij afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Blijven zitten en niets doen, een andere woning huren, verhuizen naar een goedkopere koopwoning of bijvoorbeeld het (deels) aflossen van de hypotheek vanuit spaargeld zijn overwegingen. Een eenduidig antwoord is daarbij niet te geven.

Gezien de huidige marktomstandigheden met de lage hypotheekrente alsmede de wijzigingen binnen de fiscale regelgeving kan ook worden

nagedacht over het wel of niet (vervroegd) opnieuw vastzetten van de hypotheekrente. Op dit moment is de hypotheekrente extreem laag wat naar verwachting nog wel even zo zal blijven. Stilzitten en wachten tot het einde van de rentevaste periode is daarbij niet altijd de beste oplossing.

De populairste rentevaste periode is tien jaar. Bij de huidige lage rente is ook de vaste rente van vijftien en twintig jaar populair. De keuze rondom de lengte van de rentevaste periode is veelal een compromis tussen zekerheid en prijs. De rente dertig jaar vastzetten is het toppunt van zekerheid, maar wordt door velen als duur ervaren. Een korte rentevaste periode van bijvoorbeeld drie jaar of een variabele rente is vaak veel goedkoper, maar wordt gezien als risicovol.

Om uw renterisico te beperken, kunt u ook een mix van rentevaste periodes nemen. Bij een rentemix sluit u verschillende leningdelen af met verschillende rentevaste periodes. Alle combinaties zijn mogelijk. Zo kunt u kiezen tussen een combinatie van een rentevaste periode van twee jaar, tien jaar en twintig jaar vast. Op die manier profiteert u van de voordelen van de verschillende renteperiodes. Een korte renteperiode is speculatiever, maar levert u meer geld op in de vorm van lagere maandlasten. Een lange renteperiode biedt meer zekerheid, maar is duurder en levert u financieel dus minder op dan een korte renteperiode.

Ook bij een eventuele voorgenomen aanpassing van de rentevaste periode is het zaak uw persoonlijke situatie goed in ogenschouw te nemen.

Gerbert Middelkoop, zelfstandig financieel planner en belastingadviseur. (06 13 01 04 20)

Gerbert Middelkoop

FFP RB



Huidige forfaits nog van deze tijd?

Het is onmogelijk de fiscale regelgeving zo vorm te geven dat de uitkomsten voor iedereen altijd redelijk uitpakken. Zeker bij een heffing op basis van forfaitaire uitgangspunten dient te worden geaccepteerd dat er wel eens een onevenwichtige situatie ontstaat. Toch moet de wetgever altijd blijven monitoren of een eerder ingevoerde regeling nog past in de huidige omstandigheden. Onlangs bleek uit een publicatie van de Algemene Rekenkamer dat het periodiek en tijdig monitoren van de belastingheffing op basis van forfaits niet voldoende plaats heeft. Uit de publicatie kwam naar voren dat van de 48 forfaitaire regelingen die in 17 verschillende wetten de belastingheffing moeten vereenvoudigen, niet periodiek geëvalueerd en bijgesteld worden door de Staatssecretaris van Financiën. Dit in tegenstelling tot de daarover gemaakte afspraken. Het kabinet noch het parlement weet hierdoor of dit fiscale instrument nog wel de werkelijkheid benadert – een van de doelstellingen van forfaits.

In haar onderzoek genaamd Forfaits in het belastingstelsel geeft de Algemene Rekenkamer inzicht in en overzicht van de forfaits in het belastingstelsel. Forfaits zijn in de belastingwetten opgenomen om op basis van vaste waarden belasting te heffen. Het doorvoeren van eenvoud en doelmatigheid is een van de belangrijkste doelstellingen. De inkomsten uit het privévermogen (box 3), bezit van een eigen woning (eigenwoningforfait) of de bijtelling auto van de zaak zijn mooie voorbeelden van forfaitaire regelingen.

Uit het onderzoek blijkt dat ongeveer de helft van de 48 bestaande forfaits sinds 2010 niet meer is geactualiseerd. Dit terwijl de regelgeving voorschrijft dat zulke regelingen ten minste eens in de zeven jaar worden geëvalueerd. Juist omdat veel relevante omstandigheden de afgelopen jaren zijn gewijzigd, lijkt een tijdige evaluatie hier op zijn plaats. Een duidelijk voorbeeld van de gewijzigde omstandigheden is de spaarrente. Daar waar voorheen een rente van 4% goed haalbaar was, is tegenwoordig een rente van bijna 0% aan de orde van de dag.

Ongeveer gelijktijdig met de publicatie van het onderzoek door de algemene rekenkamer kwam ook ons hoogste rechtscollege (de Hoge Raad) met een duidelijk richtinggevend oordeel betreffende de belastingheffing over vermogen in box 3. De hoogte van het vermogen bepaalt binnen de forfaitaire rendementsheffing van box 3 het inkomen waar belasting over is verschuldigd. Dit dus ongeacht het werkelijk genoten rendement op individuele basis. Bij een vermogen van iets meer dan € 100.000 wordt verondersteld dat er 4,45% per jaar aan rendement wordt behaald. Zeker op een spaarrekening is dit in de verste verte niet haalbaar.

De Hoge Raad was in haar oordeel overduidelijk. De belastingheffing over het privévermogen uitgaande van een forfaitair vastgesteld rendement is (gecombineerd met de hoogte van het forfaitaire rendement) niet meer van deze tijd. Toch kon de Hoge Raad aan deze conclusie geen gevolgen verbinden. Het balletje werd helaas gewoon weer teruggedropt bij het kabinet. Nu de Algemene Rekenkamer voor de forfaits in het algemeen aanbeveelt deze periodiek te toetsen en de Hoge Raad een duidelijk oordeel gaf over de toekomst van de forfaitaire heffing over vermogen is het aan het kabinet om actie te ondernemen. Bij een evaluatie dient daarbij de verhouding tot de actuele economische werkelijkheid centraal te staan en mag een budgettair karakter niet de overhand hebben.