

Problemen woningmarkt eenvoudig op te lossen

De woningmarkt zit op slot en de discussie over beperking van de hypotheekrenteaf trek woedt hevig. Volgens Leo van de Pas, directeur van Woningmarkt cijfers.nl, zijn de problemen met enkele simpele ingrepen snel op te lossen. Door de economische crisis en de sombere berichten in de media laat de huizenkoper het momenteel afweten. Vanwege onzekerheid over mogelijk verder dalende huizenprijzen en beperking van de hypotheekrenteaf trek komt de consument niet van zijn plek. Het gevolg is een matig presterende woningmarkt met tientallen miljarden verlies voor onze economie. Het consumentenvertrouwen kan snel hersteld worden als door de overheid duidelijkheid en zekerheid voor de komende jaren wordt geboden.

Praktische oplossingen volgens Woningmarkt cijfers.nl

- **De overdrachtsbelasting wordt per 1 juli 2012 geheel en definitief afgeschaft.**
- **De afsluitkosten van hypotheeklen zijn niet meer eenmalig aftrekbaar.**
- **De aftrekbare rente is in 2013 voor 99% aftrekbaar, elk jaar dalend met 1%.**

De overdrachtsbelasting werkt kostenverhogend en belemmert de doorstroming. De overdrachtsbelasting wordt doorgaans meegefinancierd, waarover vervolgens jaarlijks renteaf trek wordt terugbetaald. De opbrengst voor de overheid was in 2011 ongeveer 1,2 miljard. Vanwege de terugbetaalde renteaf trek ligt de netto opbrengst een stuk lager.

Afsluitkosten voor de hypotheek zijn momenteel dubbel aftrekbaar, eenmaal in het jaar van betaling en vervolgens via de hypotheek, omdat de kosten veelal worden meegefinancierd. De hogere kosten voor de consument worden gecompenseerd door de afschaffing van de overdrachtsbelasting. De besparing voor de overheid is ongeveer 200 miljoen, exclusief kostenbesparingen bij de belastingdienst.

Door de rente niet meer voor 100% aftrekbaar te maken, daalt de renteaf trek geleidelijk. Omdat het om kleine aanpassingen gaat, valt niet te verwachten dat consumenten hierdoor eerder in de problemen komen. De besparingen bij de overheid zijn aanvankelijk klein, maar lopen geleidelijk op. Het systeem ontmoedigt bovendien de systemen waarbij niet wordt afgelost, zoals spaar- en beleggings hypotheeklen, aflossingsvrij en banksparen. De prijsontwikkeling van woningen wordt hierdoor getemperd, hetgeen de hypotheekconsumptie in de toekomst ten goede komt.

Eigenwoningbezitters dienen na inpassing van deze wijzigingen de zekerheid te krijgen dat er de komende jaren, laten we zeggen tot 2020, geen nieuwe grootschalige beperkingen meer worden opgelegd. De winst voor de overheid en economie kan worden gevonden in het herstel van het consumentenvertrouwen, waardoor transacties in de bestaande en nieuwbouwsector weer zullen toenemen. Dit levert vele miljarden op aan extra inkomsten voor de overheid, met positieve effecten voor de arbeidsmarkt en mobiliteit. Ter toelichting: op één nieuwbouwwoning wordt gemiddeld € 50.000 BTW geheven. De bouw van 20.000 extra woningen levert alleen al 1 miljard op, los van effecten van werkgelegenheid in de bouw en woonsector. Meer transacties in de bestaande sector leveren eveneens miljarden op aan belastingen en werkgelegenheidseffecten.

In de tussentijd kan gewerkt worden aan een nieuw belastingplan, waarbij de aanpassingen, zoals hierna besproken, tot de mogelijkheden behoren. Wij pleiten voor een vereenvoudigd systeem waardoor vooral op uitvoeringskosten kan worden bespaard. Ook zou een einde moeten worden gemaakt aan het voordeel van vermogende Nederlanders die geen of nauwelijks een hypotheekschuld hebben. Door de wet Hillen betalen ongeveer 1 miljoen eigenwoningbezitters momenteel niets of nauwelijks iets aan eigenwoningforfait.

Lees meer in de samenvatting of bekijk het volledige onderzoek HRA op Woningmarkt cijfers.nl Heerlen, januari 2012, Leo van de Pas, directeur Woningmarkt cijfers.nl, 045-4040250

Samenvatting hervormingsvoorstellen

Uitvoering van de voorstellen van Woningmarkt cijfers.nl zullen leiden tot een snel herstel van vertrouwen in de woningmarkt en besparingen voor de overheid opleveren. Invoering kan wat ons betreft direct plaatsvinden.

Concrete aanpassingen

Voor nieuwe kopers

- De overdrachtsbelasting wordt per direct geheel afgeschaft (*deels tijdelijk gerealiseerd*)
- De leenquote wordt verlaagd (*is al gerealiseerd*)
- Afsluitkosten hypotheek zijn eenmalig niet meer aftrekbaar
- De NHG grenzen blijven gehandhaafd, de premie gaat omhoog (*deels gerealiseerd*)

Voor alle (bestaande en nieuwe) woningeigenaren

- **Plan A**
- De hypotheekrenteaftrek bedraagt in 2012 nog 100% van de betaalde aftrekbare hypotheekrente.
- Vanaf 2013 daalt het aftrekbare percentage elk jaar met 1%, in 2013 is 99% van de rente aftrekbaar.

Of

- **Plan B**
- Plan B is uitgebreider, de aftrekbare rente is in 2012 voor 60% aftrekbaar. Het aftrekpercentage daalt elk jaar met 1%. Dit kan omdat meerdere fiscale zaken veranderen, zoals hieronder aangegeven
- De onroerendzaakbelasting OZB wordt per direct afgeschaft, compensatie via het Gemeentefonds
- Het eigenwoningforfait EWF incl. de voordelen van de wet Hillen vervalt
- De betaalde hypotheekrente blijft aftrekbaar in box1
- De rente tot € 4.000 (basisaftrek) is tegen 100% aftrekbaar
- De meerdere rente tegen 60% in jaar 1, jaarlijks dalend met 1% tot 31% in jaar 30
- Woning + hypotheekschuld gaan naar Box3
- De vrijstelling voor de eigen woning bedraagt € 600.000
- De verkoop van KEW polissen wordt ontmoedigd

Verwachte gevolgen

- Snel herstel van vertrouwen in woningmarkt
- Meer transacties in bestaande en nieuwbouwsector
- Meer kansen op doorstroming, terugverdiendtijd k.k. ca. 2 jaar
- Positieve effecten arbeidsmarkt, mobiliteit en economie
- Minder risico overfinanciering door maximum lening 104% (executies – NHG)
- Gematigde prijsontwikkeling koopwoningen
- Een matiging van de hypotheekconsumptie, aflossen wordt bevorderd
- Daling verkoop spaar/leven hypotheek
- Neutrale lastenontwikkeling in aanvang, daarna licht stijgend
- Besparingen / terugverdieneffect overheid loopt geleidelijk op
- Flink besparingen op uitvoeringskosten overheid en belastingdienst