

Hypotheekrenteaftrek en belastingvoordeel

De financiële crisis begon, zoals wel bekend, met de subprime hypotheek. Amerikaanse banken hadden op grote schaal hypotheek verstrekt aan mensen die zich dat eigenlijk niet konden veroorloven. Toen deze mensen niet meer aan hun verplichtingen konden voldoen moesten hun huizen worden verkocht en stortte de huizenmarkt in.

Ook banken in Europa kwamen in de problemen omdat de Amerikaanse banken deze risicovolle hypotheek vaak hadden doorverkocht aan banken in Europa. Toen banken hier in de problemen kwamen werd het in Europa moeilijker om een hypotheek af te sluiten.

Het moeilijker worden van het afsluiten van een hypotheek heeft natuurlijk weer gevolgen voor de huizenmarkt. De vraag op deze laatste markt daalde en dus daalde de huizenprijzen.

Als de huizenprijzen dalen neemt het vermogen van mensen af. Immers je vermogen is de waarde van alles wat je bezit min al je schulden. Als de waarde van je huis daalt daalt dus je vermogen.

Als iemands vermogen daalt gaat hij over het algemeen minder uitgeven (let wel: het gaat hier niet over een daling van iemands inkomen maar van zijn vermogen). Maar als we minder gaan uitgeven daalt de effectieve vraag en daarmee het nationaal inkomen.

Op deze manier wordt een financiële crisis omgezet in een economische crisis.

In Nederland liggen de huizenprijzen over het algemeen hoger dan in andere landen. Dit heeft te maken met het feit dat in Nederland de hypotheekrente aftrekbaar is. Hierdoor is het goedkoper om geld te lenen voor je huis en dus neemt de vraag naar huizen toe.

Zoals bekend gaan er stemmen op om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen. Dit zal uiteraard gevolgen hebben voor de huizenmarkt. De vraag zal dalen en daardoor zal er een prijsdaling optreden. Toch wordt het uiteindelijk duurder om een huis te kopen omdat de riante subsidie van de overheid wegvalt.

Hoe werkt de hypotheekrenteaftrek?

Bij de heffing van de inkomstenbelasting mag je de betaalde hypotheekrente aftrekken van je inkomen dat je hebt verdiend. Je belastbaar inkomen (= inkomen waarover belasting moet worden betaald) wordt daardoor lager. Het bedrag dat je aan belasting moet betalen wordt daarom minder.

Hoeveel belasting betaal je daardoor minder?

Omdat je belastbaar inkomen daalt zal je minder belast worden in de hoogste schijf waarin je zit. Dit betekent dat het bedrag dat je minder aan belasting betaalt gelijk is aan:

De hypotheekrente x het marginale belastingtarief

Een voorbeeld:

Stel je verdient € 100.000

Betaalde hypotheekrente € 15.000

Belastingtarief (sterk vereenvoudigd):

0 – 20.000 20%

20.001 – 40.000 30%

40.001 en hoger 50%

Hoeveel belasting moet er worden betaald als de hypotheekrente *niet* mag worden afgetrokken?

Belasting over eerste schijf: $0,20 \times 20.000 = 4.000$

Belasting over tweede schijf: $0,30 \times 20.000 = 6.000$

Belasting over derde schijf: $0,50 \times 60.000 = \underline{30.000}$

Totaal 40.000

Normaal gesproken gaan er nog heffingskortingen af van het te betalen belastingbedrag. Maar in dit voorbeeld is daar geen rekening mee gehouden.

Hoeveel belasting moet er worden betaald als de hypotheekrente *wel* mag worden afgetrokken?

Belasting over eerste schijf: $0,20 \times 20.000 = 4.000$

Belasting over tweede schijf: $0,30 \times 20.000 = 6.000$

Belasting over derde schijf: $0,50 \times 45.000 = \underline{22.500}$

Totaal 32.500

Het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek is € 7.500

Dit is gelijk aan: $0,50 \times 15.000 = 7.500$

Dus: het marginaal tarief x de hypotheekrente.