

# Belasten van de eigen woning

Door krapte op de woningmarkt zijn de huisprijzen flink gestegen. Daar komt een aanscherping van de hypotheekregels bovenop. Hierdoor kunnen huizenkopers minder lenen. Dit raakt vooral starters en daarmee jongeren.

## Huidige situatie **Wat is de kans voor starters op de woningmarkt?**



### Starter

- Nauwelijks toegang tot koopwoningmarkt
- Eigen geld inbrengen
- Lagere leencapaciteit



### Huis

- Afbetaling in dertig jaar, daardoor hogere kosten per maand
- Regels rond overdrachtsbelasting iets verlicht, maar dit zorgt voor een minimaal verschil

## Uitdaging **Hoe kunnen we voor starters een koopwoning betaalbaarder maken?**

### Oplossing **Meer steun voor starters**



### Onder de NHG-grens

- Alle rente op hypotheek tot de NHG-grens blijft volledig aftrekbaar. Het is dus aantrekkelijk om een huis onder de NHG-grens te kopen



### Boven de NHG-grens

- Het gedeelte van de woning boven de NHG-grens met bijbehorende geldlening wordt belast in box 3, waar je vermogen belast wordt



### Aflossing

- Starters krijgen een langere aflossingsperiode
- De aflossingsplicht wordt verminderd naar 75%



### Eigenwoningforfait

- Eigenwoningforfait (een percentage van de WOZ-waarde van je woning) wordt de eerste tien jaar niet bij het inkomen opgeteld, waardoor je er minder belasting over betaalt

*'Ik geloof dat er meer fiscale tegemoetkomingen nodig zijn om jongeren toegang te geven tot de koopwoning markt.'*

Manon Staal  
RB Jongerencommissie



## NHG-grens

Voor de aankoop van je woning kun je een hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie, oftewel NHG. De NHG biedt een vangnet voor als je de hypotheek niet meer kan betalen door een ingrijpende verandering (zoals overlijden partner of scheiding). Als je een hypotheek met NHG afsluit, dan loop je als woningeigenaar dus minder risico en profiteer je daardoor ook vaak van een rentekorting. Voor het afsluiten van een hypotheek met NHG gelden diverse voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde is dat het aankoopbedrag van de woning is beperkt tot een maximaal bedrag. Dit wordt de NHG-grens genoemd. De NHG-grens wordt jaarlijks bepaald door de overheid. In 2021 bedraagt de NHG-grens € 325.000.

## Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is een fiscale bijtelling bij het inkomen in box 1 in verband met het hebben van een koopwoning (alleen als die koopwoning je hoofdverblijf is). Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van die koopwoning. Het eigenwoningforfait komt in mindering op de betaalde hypotheekrente en verlaagt dus de hypotheekrenteaf trek in box 1.

Betaal je geen of te weinig hypotheekrente, dan heb je recht op een aftrek op het eigenwoningforfait. Deze aftrek wordt stapsgewijs afgebouwd in 30 jaar.

## Overdrachtsbelasting

Als je in Nederland onroerend goed koopt, betaal je doorgaans overdrachtsbelasting.

## Box 3

In box 3 staat al je inkomen dat komt uit sparen en beleggen. Het gaat hier niet om het werkelijke inkomen, maar om een fictief inkomen. Er wordt gerekend met een vast percentage van de waarde van jouw vermogen (bezittingen min schulden) op 1 januari. Verder heeft iedereen een heffingsvrij vermogen. Is jouw vermogen niet hoger dan het heffingsvrij vermogen, dan hoef je geen belasting in box 3 te betalen. In 2021 bedraagt het heffingsvrij vermogen € 50.000 per persoon (€ 100.000 voor partners).

## Achtergrond Manifest

De afgelopen jaren was de woningmarkt volop in ontwikkeling. Door krapte op de markt zijn de huizenprijzen flink gestegen. Daarnaast zijn hypotheekregels aangescherpt, waardoor huizenkopers minder kunnen lenen. Ook zijn de regels in de inkomstenbelasting aangescherpt: nieuwe geldleningen voor de eigen woning moeten in 30 jaar worden afgelost, anders is er geen recht op hypotheekrenteaftrek. Genoemde ontwikkelingen raken jongeren onevenredig hard, waardoor zij nauwelijks toegang hebben tot de koopwoningmarkt.

Een eigen huis kopen zonder inbreng van eigen geld is niet meer te doen. Om een beeld hiervan te schetsen: een bestaande woning kost volgens het NVM in het tweede kwartaal van 2021 gemiddeld bijna € 410.000. Dit is een stijging van bijna 20 % vergeleken met het tweede kwartaal van 2020. En dat terwijl een alleenstaande met een "Jan Modaal" inkomen slechts een lening kan afsluiten voor maximaal € 175.000.

De prijsstijgingen raken vooral starters. Zij kunnen niet profiteren van een overwaarde op een reeds aangekochte woning. Daar komt bij dat de studiefinanciering invloed heeft op het maximale bedrag dat jongeren kunnen lenen.

Starters sluiten nieuwe geldleningen af en krijgen te maken met de verplichte aflossing om recht te hebben op hypotheekrenteaftrek. De verplichte aflossing scheelt honderden euro's in de vaste maandelijkse lasten, met als gevolg een veel lagere leencapaciteit voor starters ten opzichte van een aflossingsvrije geldlening.

Het voorstel van het kabinet om de overdrachtsbelasting voor jongeren (tijdelijk) af te schaffen draagt amper bij aan de positie van jongeren op de woningmarkt. De verwachting van het CPB is dat de eenmalige financiële tegemoetkoming de prijzen voor starterswoningen opdrijft en slechts beperkt leidt tot meer aankopen door starters.

## Oplossing Jong RB

De oplossing is volgens ons simpel: laat de overheid zich bij het subsidiëren van koopwoningen enkel richten op groepen die niet in staat zijn een woning te kopen zonder deze tegemoetkomingen. Hoe wenselijk is het immers dat de staat meebetaalt aan alle woningen, inclusief luxe villa's?

Om voor jongeren een koopwoning betaalbaarder te maken, stellen wij vijf maatregelen voor:

1. Alle rente op hypotheek tot de NHG-grens blijft volledig aftrekbaar. Rente op schulden hierboven is niet langer aftrekbaar. Het gedeelte van de woning boven de NHG-grens met bijbehorende geldlening gaat naar box 3. Door enkel de NHG-grens aftrekbaar te maken, krijgen juist de huishoudens die moeite hebben een woning te kopen, financiële steun van de overheid. Deze betaalt dan niet langer mee aan woningen die deze steun niet nodig hebben.
2. De rente wordt aftrekbaar tegen het tarief waartegen het inkomen wordt belast, dus geen afbouw van het maximumtarief.
3. Het eigenwoningforfait, gedurende de eerste tien jaar van het bezit van een eigen woning, wordt nihil. Om jongeren financieel tegemoet te komen wordt het eigenwoningforfait de eerste tien jaar niet bij het inkomen opgeteld waardoor ze een groter gedeelte van de betaalde hypotheekrente daadwerkelijk kunnen aftrekken in de inkomstenbelasting.
4. Starters krijgen een langere aflossingsperiode. Dit scheelt fors in de maandlasten. Door het verhogen van de pensioenleeftijden werken jongeren langer dan 30 jaar. Hierdoor hebben zij langer de tijd om de geldlening af te lossen
5. De aflossingsplicht wordt verminderd naar 75%. De aflossingsplicht zorgt ervoor dat mensen niet eindigen met een schuld waardoor ze moeten verkopen of oversluiten na afloop van de hypotheek. Met een aflossingsplicht van 75% van de totale schuld wordt dit doel ook bereikt, maar drukt de aflossingsplicht minder hard op de maandlasten en is de schuld op het einde van de hypotheek in de meeste gevallen niet problematisch hoog.

Het voorstel geeft starters een steuntje in de rug, maar een permanente oplossing moet elders worden gezocht. Daarnaast is ons streven dat de genoemde belastingwijzigingen in dit manifest bijna geheel budgetneutraal kunnen worden ingevoerd. De beschreven wijzigingen zorgen voor budget voor andere belastingwijzigingen.

Uiteraard beseffen we ons dat de hypotheekrenteaftrek niet van de een op de andere dag gedeeltelijk kan worden afgeschaft. Met de hypotheekrenteaftrek is namelijk bij de huidige hypothecaire geldleningen al rekening gehouden. We vinden dat er een overgangsrecht moet worden vastgesteld, ondanks dat wij hier geen voorstander van zijn. Dit zorgt voor extra wetgeving en dat maakt de belastingwet meer complex dan eenvoudiger.