

## Jonge belastingadviseur: “Afschaffen overdrachtsbelasting is voor jongeren onvoldoende om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt”

**Manon Staal en Daniël van Meijgaarden zitten in het bestuur van de Jong RB, de jongerencommissie van het Register Belastingadviseurs (RB)**

Op 26 oktober sprak de Tweede Kamer over het pakket Belastingplan 2021, waarin ook het voorstel zit om jonge huizenkopers (tot 35 jaar) vanaf 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting meer te laten betalen bij de aankoop van een eigen woning. Het kabinet hoopt dat dit starters meer kans geeft op de woningmarkt. Deze eenmalige tegemoetkoming ter grootte van 2% van de koopprijs van de woning, is echter onvoldoende om jongeren toegang te geven tot de koopwoningmarkt. Meer omvattende en ruimere tegemoetkomingen voor jongeren zijn nodig om dit te bereiken.

De afgelopen jaren was de woningmarkt volop in ontwikkeling. Krapte is ontstaan, wat de huizenprijzen flink heeft doen stijgen. 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 geen recht op hypotheekrenteaftrek. Genoemde ontwikkelingen raken jongeren onevenredig hard, waardoor zij nauwelijks toegang hebben tot de koopwoningmarkt.

Een eigen huis kopen zonder het inbrengen van eigen geld niet meer te doen. Om een beeld hiervan te schetsen een voorbeeld: een bestaande woning kost volgens het Kadaster in het tweede kwartaal van 2020 gemiddeld bijna € 328.000, terwijl een alleenstaande met een “Jan Modaal” inkomen slechts een lening kan worden afgesloten 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 (tijdelijk) afschaffen van overdrachtsbelasting 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.

### **Een advies door generatie Y voor generatie Y**

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 als jongerencommissie van het Register Belastingadviseurs vijf maatregelen voor:

1. Alle rente op hypotheek tot de NHG-grens blijft volledig aftrekbaar. Rente op schulden hierboven is niet langer aftrekbaar. 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 eerst 10 jaar van het bezit van een eigen woning, wordt nihil. Om jongeren financieel tegemoet te komen wordt het eigenwoningforfait de eerste 10 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 waardoor zij langer de tijd hebben 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/oversluiten na afloop van de hypotheek. Echter wordt met een aflossingsplicht van 75% van de totale schuld 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.

Als de overheid bovenstaande maatregelen toepast hebben ook jongeren een kans op deze oververhitte woningmarkt. Met alleen de afschaffing van de overdrachtsbelasting gaat dit niet lukken. Daarom roepen wij als Jong RB de Tweede Kamerleden op om nog eens goed te kijken naar dit kabinetsvoorstel.