

## Hypotheekrente: 25 jaar aanpassingen

De overheid heeft de afgelopen 25 jaar flink gesleuteld aan de hypotheekrenteaftrek. Wie iets met zijn hypotheek wil doen, kan een beetje overzicht wel gebruiken.

### TEKST REINOUT VAN DER HEIJDEN

Via de hypotheekrenteaftrek – die in 1893 zijn intrede deed – werden mindervermogenden aangespoord een eigen woning te kopen. Vooral na de Tweede Wereldoorlog steeg het eigenwoningbezit in Nederland hard, van 28% in 1945 naar 57% in 2012. Gaandeweg bleek dat de renteaftrek vooral ten goede kwam aan het rijkste deel van de bevolking. Eind jaren 90 maakte een onderzoek duidelijk dat 45% van het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek terecht kwam bij de 7% rijkste Nederlanders. Een huis kopen was een manier geworden om aan extra geld te komen. Consumenten vroegen bij het verhuizen naar een andere koopwoning opnieuw een volledige hypotheek aan en gebruikten de overwaarde van hun oude woning om ruimer te leven. De renteaftrek kostte de schatkist te veel geld. De overheid heeft daarom in de afgelopen 25 jaar de regels aangescherpt, zodat burgers het belastingvoordeel werkelijk gebruiken om een eigen woning te verwerven. De wijzigingen in volgelvlucht.

## Minder voordeel voor rijken (1997-2010)

**1997** De renteaftrek voor consumptief gebruikte hypotheekleningen verdwijnt. Voor 1997 kochten consumenten soms een auto of boot met geleend geld en trokken de rente van die lening af voor de inkomstenbelasting.

**2001** Er komt een einde aan de renteaftrek voor een recreatiewoning. Alleen de rente over een lening voor een woning die dient als hoofdverblijf, is nog aftrekbaar.

**2001** De hypotheekrente is nog maar 30 jaar aftrekbaar. Voor oudere hypotheekleningen loopt deze 30-jaarsperiode vanaf 2001.

**2004** De bijleenregeling wordt ingevoerd. De verkoopwinst van je oude woning moet je voortaan gebruiken voor de financiering van een nieuw huis. Anders heb je geen renteaftrek over een deel van de lening voor de nieuwe woning. Het niet-aftrekbare deel is gelijk aan de verkoopwinst.

**2010** De 'villabelasting' doet zijn intrede. Dat wil zeggen dat vanaf €1.010.000 WOZ-waarde een hoger eigenwoningforfait geldt. De grens wordt ieder jaar iets hoger. In 2021 geldt de villabelasting voor woningen met een WOZ-waarde vanaf €1.110.000. Verder stijgt de villabelasting geleidelijk, tot 2,35% in 2016. Die 2,35% is een vast percentage dat niet meer omlaag gaat.

## Minder lenen en minder aftrek (2011-heden)

**2011** In juli 2020 gaat de overdrachtsbelasting omlaag van 6% naar 2%. Verder hanteren banken sinds 1 augustus 2011 de regel dat je nog maar 50% van de WOZ-waarde mag financieren via een aflossingsvrije hypotheek. Ook mag in 2012 de totale hypotheek nog maar maximaal 106% van de woningwaarde zijn. Dit percentage daalt stapsgewijs naar 100% in 2018. Voor de 'kosten koper' geven banken geen lening meer. Verder mag je in 2020 nog maar 4,5 keer het brutojaarinkomen lenen.

**2013** Een nieuwe hypotheek moet je in 30 jaar annuïtair aflossen. Ieder jaar controleert de fiscus of je voldoende hebt afgelost. Los je te weinig af, dan verlies je je hypotheekrenteaftrek. Je woningschuld verhuist dan naar box 3.

**2014** De hypotheekrenteaftrek gaat omlaag voor de hoogste inkomens. Het hoogste aftrekpercentage (52%) daalt elk jaar met 0,5%, waardoor de aftrek in 2019 nog maar 49% is. Vanaf 2020 gaat de afbouw versneld omlaag met 3% per jaar, totdat in 2023 het niveau van 37% is bereikt.

**2019** De 'eigenhuistaks' wordt ingevoerd door geleidelijk de Wet Hillen af te schaffen. Is het eigenwoningforfait hoger dan de aftrekbare hypotheekrente, dan wordt een deel van het positieve verschil opgeteld bij het inkomen in box 1. In 2019 is de bijtelling 3,3% van het verschil. De bijtelling loopt geleidelijk op naar 100% in 2048.

## Woningmarkt zit muurvast

Sinds 2012 blijft het aandeel van eigen woningen steken op 57% van het totale huizenaanbod. Dat is waarschijnlijk het gevolg van de steeds strengere hypotheekregels. Het aantal woningen dat in handen is van commerciële verhuurders, stijgt wel: van 11,5% in 2012 naar 13,3% in 2020. Het gaat hier om verhuurders die geen woningcorporaties zijn. Ondanks alle maatregelen om de hypotheekrenteaftrek te beperken, zijn de woningprijzen sinds de jaren 90 explosief toegenomen. Dat komt door de dalende hypotheekrenteaftrek en de stijging van de inkomens van gezinnen, die inmiddels bestaan uit tweeverdieners. Er is een structureel tekort aan woningen en de huren stijgen flink. Dat maakt de woningmarkt interessant voor rijke beleggers. Veel jongeren zitten klem in hun dure huurwoning, omdat het hen niet lukt om te sparen voor een koopwoning. Starters op de woningmarkt hebben steeds vaker hulp van hun ouders nodig om een huis te kunnen kopen. In 2013 werd nog de helft van de woningen door starters gekocht, inmiddels geldt dat voor minder dan een derde van het huizenaanbod. Vanaf 2021 wordt de overdrachtsbelasting voor starters tot 35 jaar afgeschaft als zij een woning van maximaal 4 ton kopen. Voor andere kopers van een eigen woning blijft het tarief 2% van de koopsom. Wie een woning koopt en die niet gebruikt als hoofdverblijf, gaat 8% overdrachtsbelasting betalen. Ook voor een recreatiewoning geldt dus voortaan dat hoge tarief. Inmiddels hebben de politieke partijen in de gaten dat er een groot tekort aan woningen is. In de jaren 80 werd jaarlijks twee keer zoveel woningen gebouwd als nu. Alle aandacht ging steeds uit naar het beperken van de vraag. Het aanbod vergroten werd hierdoor vergeten.