

COLUMN WONEN

Coen Teulings

Universiteitshoogleraar aan de
Universiteit Utrecht



Ongelijke fiscale behandeling van huren en kopen belemmert financiering huurwoningen

Er wordt in Nederland veel geschreven over de woningmarktcrisis. De overheid moet dringend daadkrachtig ingrijpen. Waarom de markt faalt blijft echter veelal in nevelen gehuld. Ja, woningprijzen zijn hoog, maar dat is op zich geen marktfalen. Wonen blijft een privaat goed. Waarom zouden burgers niet als bewoners maar als belastingbetalers voor hun woongenot moeten betalen?

Vreemd genoeg wordt één marktfalen bijna nooit genoemd: de ongelijke fiscale behandeling van huren en kopen. De huurder is vooral daardoor meestal veel duurder uit dan de koper. Die ongelijke benadeling van huren is des te vreemder omdat mensen zonder eigen middelen gedwongen zijn om te huren. Dit is dus omgekeerde herverdeling, niet van rijk naar arm, maar van arm naar rijk.

Ja, ik weet het, er zijn boekenplanken vol geschreven over de hypotheekrenteaftrek, maar dat is zeker bij de huidige (nog steeds) lage hypotheekrente slechts een betrekkelijk probleem. Een veel groter probleem is het verschil tussen het eigenwoningforfait en de box 3-heffing. Een objectieve analyse beschouwt iemand die een huis van een paar ton bezit. Zij kan kiezen uit twee opties: ofwel zij gaat er zelf in wonen, ofwel zij verhuurt het huis en huurt elders een vergelijkbaar huis om zelf in te wonen. Bij een gelijke fiscale behandeling van huren en kopen zou dit fiscaal niet uit moeten maken. De werkelijkheid is anders. Als zij zelf in het huis gaat wonen, betaalt zij namelijk jaarlijks 37 procent inkomstenbelasting over het eigenwoningforfait van 0,5 procent, dus 0,2 procent van de waarde van het huis. Als zij het huis verhuurt, betaalt zij in box 3 31 procent inkomstenbelasting over 4,5% forfaitair rendement, dus 1,4 procent. De huurder betaalt dus jaarlijks 1,2 procent meer belasting over de waarde van haar huis dan de koper. De jaarlijkse markthuur is nu 4 procent van de woningwaarde. Die 1,2 procent extra belasting is dus 30 procent van de huur. Zonder die belasting zouden de huren 30 procent lager zijn.

Ik hoor sommige lezers al denken: die belasting wordt toch betaald door de verhuurder, niet door de huurder? Dat is juist goed, want verhuurders zitten veelal goed in de slappe was! Economisch houdt die redenering echter geen

stand. Beleggers kiezen uit vele alternatieve investeringsmogelijkheden de belegging met het hoogste rendement. Een hogere belasting op het verhuren van woningen wordt dan onvermijdelijk afgewenteld op de huurders. Zo niet, dan stoppen beleggers hun geld immers simpel ergens anders in. Precies dat is de afgelopen jaren op grote schaal gebeurd. De bouw van huurhuizen is sterk achtergebleven bij de behoefte, zover dat de huren 30 procent zijn gestegen. Zo hebben beleggers die extra 1,2 procent belasting alsnog afgewenteld op de huurders. Wie de woningmarktcrisis wil oplossen door het huursegment vlot te trekken, snijdt zich dus in zijn vlees door verhuurders het leven zuur te maken. Voor 2010 werd dit probleem opgelost door het bestaan van woningcorporaties. Zij hadden, los van een paar andere voordelen, een groot eigen vermogen waarover zij geen box 3-heffing hoefden te betalen. Aldus konden zij het gapende gat opvullen dat private beleggers in huurwoningen vanwege de fiscale achterstelling van huren noodgedwongen lieten vallen. Door de veelvuldige schandalen hadden woningcorporaties hun krediet bij de politiek in 2010 echter totaal verspeeld. Daarom werd de verhuurderheffing ingevoerd. Zo ontstond een gelijk speelveld tussen woningcorporaties en private beleggers. Bovendien verboden Europa en Den Haag woningcorporaties eendrachtig om te bouwen voor het middensegment. Zo ontstond dat gelijke speelveld: woningcorporaties en private beleggers in huurwoningen samen op gelijke achterstand van beleggers in koopwoningen, met de huidige woningmarktcrisis als gevolg. De verhuurderheffing wordt nu afgeschaft. Woningcorporaties zijn ondanks de schandalen van tien jaar terug eerbiedwaardige bedrijven met een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid. De woningmarktcrisis kan echter niet goed worden opgelost zonder private investeringen in huurwoningen. Iedereen vaart wel bij concurrentie tussen private en semipublieke beleggers in die markt. Dan zijn er twee smaken: of iedereen betaalt box-3 heffing, dus stop de eigen woning in box 3, of niemand betaalt het, ook private beleggers in huurwoningen niet. De keus is aan de politiek.