

Opgave 1

Een eigen huis

In Nederland is het beleid van de regering er op gericht om het bezit van een eigen woning te bevorderen. Daarom bestaat er binnen het stelsel van de inkomstenbelasting de mogelijkheid om betaalde hypotheekrente op te voeren als aftrekpost bij de bepaling van het belastbaar inkomen. Woningmarktanalisten stellen dat door deze aftrekpost de prijzen van koopwoningen hoger zijn dan in een situatie waarin er geen hypotheekrenteaftrek zou zijn.

- 2p 1 Leg de stelling van de woningmarktanalisten uit.

Met name jongeren tot 25 jaar die voor het eerst een eigen woning willen kopen, de zogenaamde 'jonge starters', hebben veel moeite om deze aankoop te financieren. De fase van de levensloop waarin ze zich bevinden is in meerdere opzichten nadelig, zowel wat betreft hun inkomen als wat betreft hun vermogen. Daarnaast geldt voor alle kopers van een eigen woning dat de lasten van hypothecaire financiering soms erg hoog zijn in verhouding tot het besteedbaar inkomen. Zeker als er sprake is van een zogenaamde 'tophypotheek': een hypothecaire lening met een schuldbedrag dat hoger is dan de waarde van de woning. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op verantwoorde kredietverlening door banken. De AFM gebruikt richtlijnen voor de maximale lening die zij verantwoord acht: de leencapaciteit (zie bron 1).

Gebruik bron 1 en bovenstaande tekst.

- 2p 2 Beschrijf twee nadelen die jonge starters hebben bij het kopen van een eigen woning, gezien de fase van de levensloop waarin ze zich bevinden.

Lonneke is een jonge starter op de koopwoningmarkt. Ze heeft net een baan aanvaard als psychologe en is op zoek naar woonruimte. Haar oudere collega Vera zoekt ook een nieuwe woning. Op het moment dat beiden op zoek gaan naar een koopwoning bedraagt de hypotheekrente 5,7% voor de lening die zij willen nemen.

Lonneke is niet blij met de richtlijnen die de AFM hanteert. Zij beweert: "Bij een hoogopgeleide starter als ik zou de AFM niet naar de leencapaciteit op dit moment moeten kijken, maar naar de verdien capaciteit in de toekomst. Zo'n hypotheek loopt 30 jaar!"

Combineer bovenstaande tekst, bron 1 en bron 2.

- 2p 3 Bereken de leencapaciteit van Lonneke.

- 2p 4 Leg de bewering van Lonneke uit.

In bron 2 is uitgerekend wat Lonneke en Vera in 2010 aan inkomstenbelasting zouden betalen, gegeven de aanschaf van een eigen woning en de bestaande regeling met betrekking tot aftrek en bijtelling. Bij aankoop van de eigen woning moet eenmalig overdrachtsbelasting worden betaald.

Gebruik bron 2 en bron 3.

Vera beweert: "Omdat mijn hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait precies tweemaal zo hoog zijn als die van Lonneke, zal mijn voordeel voor de inkomstenbelasting ook precies twee maal zo hoog zijn."

- 2p **5** Is de bewering van Vera juist? Verklaar het antwoord **zonder** een berekening te maken.

Lonneke en Vera lezen dat de politieke partij EVN (Een Vrij Nederland) de hypotheekrenteaftrek wil afschaffen. Ze vragen zich af wat dat voor hen zou kunnen betekenen. EVN stelt voor:

- afschaffing van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente
- afschaffing van het eigenwoningforfait
- afschaffing van de overdrachtsbelasting

Lonneke denkt dat het voorstel van EVN kan bijdragen aan een versterking van de positie van starters op de markt voor koopwoningen. Zij zegt: "Alleen al de afschaffing van de overdrachtsbelasting zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderen, waardoor er meer mogelijkheden komen voor jonge starters die een eigen woning willen kopen."

- 2p **6** Leg de redenering van Lonneke uit. Zet daartoe **vier** van de volgende zes denkstappen in een juiste volgorde. Start met 1 en noteer alleen de nummers. Kies uit:

- (1) overdrachtsbelasting afschaffen
- (2) belastingopbrengsten overheid nemen af
- (3) belastbare inkomens van woningeigenaren stijgen
- (4) kosten bij aankoop woning dalen
- (5) er komen meer betaalbare woningen beschikbaar voor jonge starters
- (6) eigenaren van goedkopere woningen verhuizen sneller naar een duurdere woning

Opgave 1

bron 1 berekening leencapaciteit

Toelichting: De leencapaciteit is het maximaal te lenen bedrag, op basis van bruto-jaarinkomen en vermenigvuldigingsfactor.					
	hypotheekrente				
bruto-jaarinkomen	minder dan 5%	vanaf 5% tot 5,5%	vanaf 5,5% tot 6%	vanaf 6% tot 6,5%	vanaf 6,5%
	vermenigvuldigingsfactor (= de verhouding tussen het maximaal te lenen bedrag en het bruto-jaarinkomen)				
€ 20.000	4,9	4,7	4,5	4,4	4,2
€ 22.000	4,9	4,7	4,6	4,5	4,3
€ 24.000	4,9	4,8	4,6	4,5	4,4
€ 26.000	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4
€ 28.000	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4
€ 30.000	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
€ 32.000	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
€ 34.000	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
€ 36.000	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
€ 38.000	5,0	4,8	4,7	4,6	4,4
€ 40.000	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5
€ 42.000	5,0	4,9	4,8	4,6	4,5
€ 44.000	5,0	4,9	4,8	4,7	4,6

bron 2 financiële situatie Lonneke en Vera bij aanschaf eigen woning

<i>alle bedragen in €</i>	Lonneke	Vera
bruto-jaarinkomen	40.000	80.000
prijs woning	160.000	320.000
hypotheekschuld	160.000	320.000
WOZ-waarde woning ¹⁾	160.000	320.000
eigenwoningforfait	880	1.760
te betalen hypotheekrente	9.120	18.240
te betalen inkomstenbelasting	11.774	26.027
voordeel inkomstenbelasting door eigen woning	3.460	...
kosten overdrachtsbelasting, op jaarbasis	600	1.200

¹⁾ WOZ = Wet waardering Onroerende Zaken

Toelichting:

- Het eigenwoningforfait wordt bij het bruto-jaarinkomen opgeteld.
- De te betalen hypotheekrente is een aftrekpost voor het bruto-jaarinkomen.
- Overdrachtsbelasting is een bepaald percentage van de prijs van de woning.
- De kosten van de overdrachtsbelasting zijn over 16 jaren gespreid.

bron 3 tarieven inkomstenbelasting 2010

