**Afschaffing Hillen-subsidie**

Johan Conijn, Universiteit van Amsterdam en Amsterdam School of Real Estate

Notitie opgesteld voor het rondetafelgesprek met de Vaste Commissie Voor Financiën, 16 november 2017

1. Het eigenwoningforfait vloeit voort uit de zienswijze dat de woning een bron van inkomen is. Weliswaar inkomen in natura, maar ook dat telt. Vanuit deze zienswijze zijn de kosten (waaronder de hypotheekrente) aftrekbaar en worden de forfaitair bepaalde netto-inkomsten, zijnde het eigenwoningforfait, belast. Vanuit deze benadering is de verlaging van het eigenwoningforfait zoals via de Wet Hillen is vormgegeven een vorm van subsidie.
2. Al enige tijd kennen we het boxenstelsel. Vanuit dit stelsel bezien zou een fiscaal neutrale behandeling van de eigen woning impliceren dat de eigen woning met de daarop rustende schuld in box 3 geplaatst wordt. Vanuit dit perspectief bezien de huidige positie van de eigen woning in box 1 en ook de verlaging van het eigenwoningforfait eveneens een vorm van subsidie.
3. De belangrijkste redenen voor de Hillen-subsidie waren indertijd a) bevordering van het aflossen van de hypotheekschuld en b) tegemoetkoming aan ouderen met een laag inkomen en een afgeloste eigen woning. De vraag is of deze twee redenen de subsidiering rechtvaardigen. De invloed van de Hillen-subsidie op het aflossingsgedrag is erg zwak. Het heeft niet belet dat eigenaar-bewoners tot in het recente verleden op grote schaal aflossingsvrije leningen hebben afgesloten, waar terecht veel zorg over bestaat. Verder is de inkomenspositie van ouderen gemiddeld genomen goed. Met een eigen, afgeloste woning behoeft er geen financieringslasten en evenmin huur te worden betaald. Als er desondanks een inkomensprobleem ontstaat door het eigenwoningforfait, ligt specifieke inkomensondersteuning meer voor de hand dan de generieke subsidiering die via de Wet Hillen wordt gegeven. Dat is geen efficiënte vorm van subsidiëring.
4. Het afgelopen decennium zijn veel rapporten en adviezen verschenen over de grote verstorende werking van de subsidiering op de woningmarkt, zowel in de koop- als in de huursector; onder meer CPB, CSED van de SER, ASRE, 20 economen, Wonen 4.0 etc. De hervorming van de woningmarkt waarmee het vorige kabinet een begin heeft gemaakt, is hierop gebaseerd. Deze hervorming is onder meer gericht geweest op het verminderen van de subsidiering, zowel in de huur- als in de koopsector. Minder subsidie verbetert in principe het functioneren van de woningmarkt. Dat geldt ook voor vermindering van de Hillen-subsidie. Er is verder geen enkele reden om aan te nemen dat de geleidelijke afbouw van de Hillen-subsidie een negatieve impact heeft op de koopwoningmarkt.
5. Zeker, niemand levert graag subsidie in. Dat geldt ook voor eigenaar-bewoners die nu het voordeel hebben van de Hillen-subsidie. Dat neemt niet weg dat subsidiering in algemene zin en ook deze Hillen-subsidie altijd beoordeeld moet kunnen worden vanuit de vraag welk algemeen maatschappelijk belang ermee gediend is. Als dat algemeen maatschappelijk belang er niet is, is herziening op z’n plaatst en gerechtvaardigd. De zeer geleidelijk afbouw van de Hillen-subsidie in 30 jaar voorkomt in ieder geval grote schokken bij eigenaar-bewoners.
6. Eindoordeel. Afschaffing van de Hillen-subsidie zou ik willen plaatsen in het eindplaatje voor de fiscale behandeling van de eigenwoning. Dit eindplaatje zou in principe aan twee criteria dienen te beantwoorden: a) fiscale neutraliteit ten opzichte van andere vermogenstitels om arbitrage te voorkomen b) neutraliteit ten opzichte van de huursector om de keuze tussen kopen of huren niet te verstoren. Op basis van deze twee criteria ligt een plaatsing van de eigen woningen op termijn in box 3 in de rede. Als er toch redenen zouden zijn om het eigenwoningbezit te stimuleren, zoals ook het huren wordt gesubsidieerd, is het logischer om dat binnen het kader van box 3 te doen. De geleidelijke afschaffing van de Hillen-subsidie levert een bijdrage aan het bereiken van dit eindplaatje.