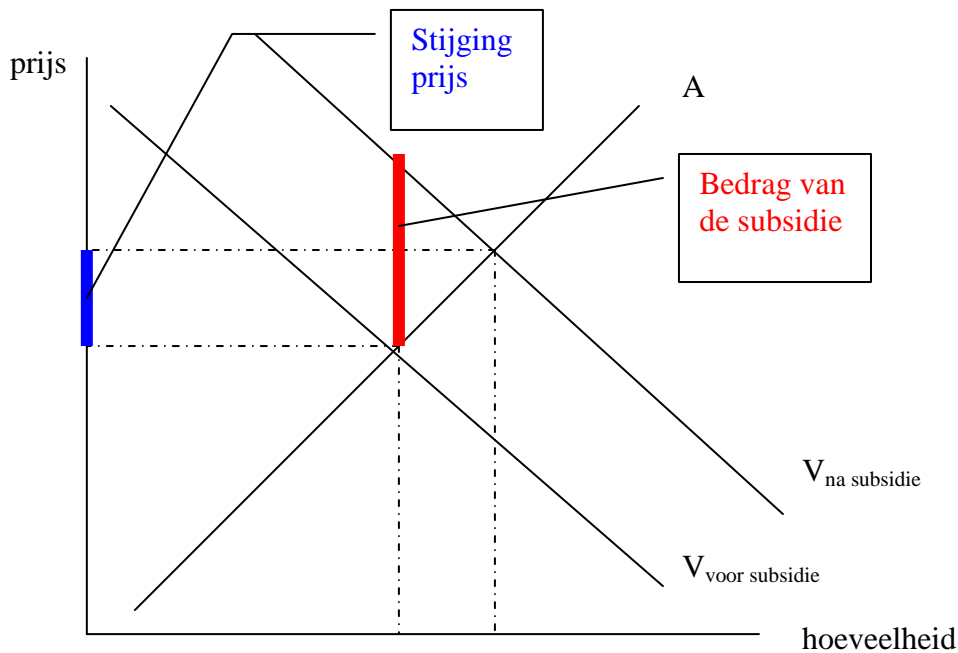


De hypotheekrenteaftrek

Zoals bekend kent Nederland de hypotheekrenteaftrek. Dit betekent dat de betaalde rente op een hypotheek afgetrokken mag worden van het belastbaar inkomen. Dit leidt tot een vermindering van de te betalen inkomstenbelasting.

In dit hoofdstuk zullen we de belastingvermindering die je over een dertigtal jaren krijgt beschouwen als een eenmalige subsidie voor de koper van een huis. De invloed hiervan op de koopprijs van het huis kun je in onderstaande grafiek zien.



Omdat de vrager een subsidie krijgt als hij een huis koopt stijgt de vraaglijn met precies het bedrag van de subsidie. In de grafiek is het rode lijnstuk daarom precies gelijk aan de hoogte van de subsidie.

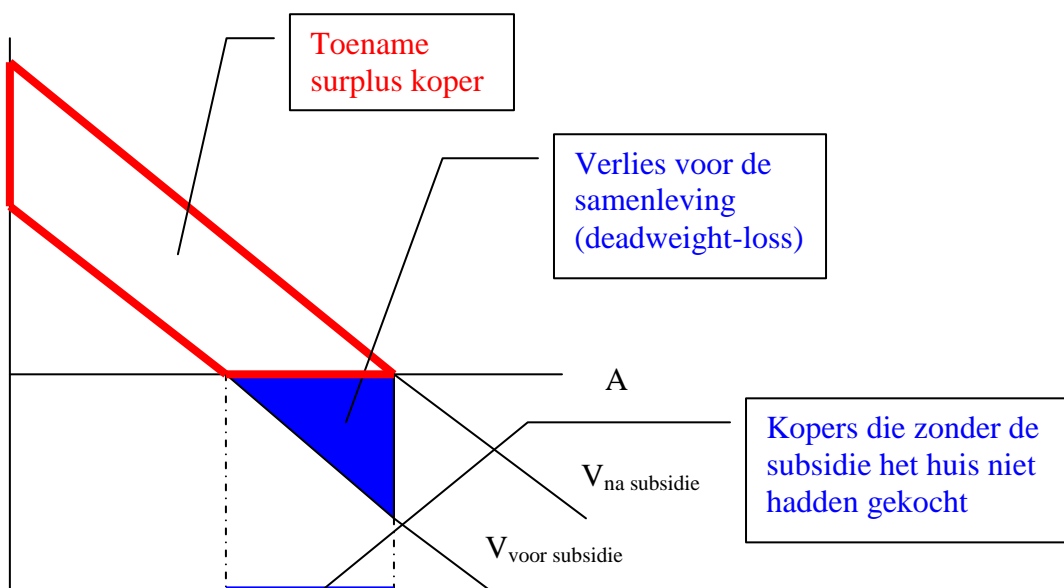
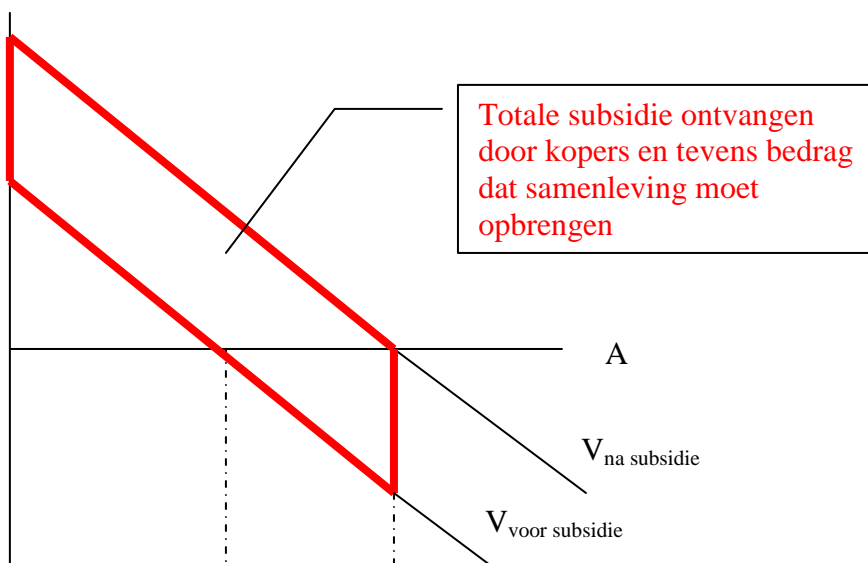
Omdat de vraag naar huizen stijgt zal de prijs toenemen. In de grafiek is de prijsstijging gelijk aan het blauwe lijnstukje.

Zoals duidelijk is te zien zal de prijs van het huis stijgen met een bedrag dat kleiner is dan de subsidie.

De subsidie die bedoeld is voor de koper van een huis gaat dus voor een deel naar de verkoper van het huis.

Het instellen van een subsidie op het kopen van een huis leidt tot een inefficiënte allocatie. Dit betekent dat als we de subsidie zouden afschaffen we zoveel geld uitsparen dat we alle partijen die nu voordeel hebben bij de subsidie zouden kunnen compenseren en vervolgens nog geld overhouden.

De volgende grafieken illustreren dit:



Toelichting bij de grafieken:

Door een horizontale aanbodcurve te tekenen hebben we verondersteld dat de aanbieders onmiddellijk kunnen voldoen aan de extra vraag naar huizen. Dit betekent dat de prijs van huizen helemaal niet zal stijgen door de extra vraag. Dit betekent ook dat de kopers dus de hele subsidie zullen opstrijken.

In de bovenste grafiek is het rode vak het bedrag dat de kopers aan subsidie krijgen. Dit bedrag moet uiteraard door de belastingbetaler betaald worden. Dit vak geeft dus aan wat de kosten voor de samenleving zijn.

In de onderste grafiek is het rode vak de toename van het surplus van de koper. Dit vak is kleiner dan het bedrag dat ze aan subsidie krijgen. Dit komt omdat een aantal kopers een huis

koopt dat ze zonder de subsidie niet hadden gekocht. Deze kopers waarderen het huis dus minder dan de prijs die ze voor het huis moeten betalen. Dit betekent dat ze verliezen op het huis maar dat dat verlies minder is dan de subsidie. Dit betekent dat ze het huis dus wel zullen kopen. Deze kopers zijn op de x-as met blauw aangegeven.

We moeten dus concluderen dat het bedrag dat de kopers krijgen en dus het bedrag dat de samenleving moet betalen groter is dan de toename van het surplus van de koper. Dit betekent dat het blauwe vakje aangeeft wat het verlies voor de samenleving is van deze maatregel. Het blauwe vakje is de deadweight-loss.