



**Spoor A2a:**

# **The Impact of the Interest and Capital Mortgage Deduction on Homeownership in Belgium: A Difference-in-Difference Approach**

Annelies Hoebeeck  
Carine Smolders

UGent  
Faculteit Economie en Bedrijfskunde  
2014

**Algemeen secretariaat – Steunpunt beleidsrelevant Onderzoek  
Fiscaliteit & Begroting**

Henleykaai 84 – 9000 Gent – België

Tel: 0032 (0)9 243 29 40 – E-mail: [vanessa.bombееck@ugent.be](mailto:vanessa.bombееck@ugent.be)

[www.steunpuntfb.ugent.be](http://www.steunpuntfb.ugent.be)



## Steunpunt Fiscaliteit en Begroting

### Spoor A2a

# THE IMPACT OF THE INTEREST AND CAPITAL MORTGAGE DEDUCTION ON HOMEOWNERSHIP IN BELGIUM: A DIFFERENCE-IN-DIFFERENCE APPROACH

Annelies Hoebeek  
Carine Smolders

UGent  
Faculteit Economie en Bedrijfskunde  
2014

## SAMENVATTING

### De impact van de Woonbonus op eigenaarschap in België: een difference-in-differences benadering.

Annelies Hoebeeck

Carine Smolders

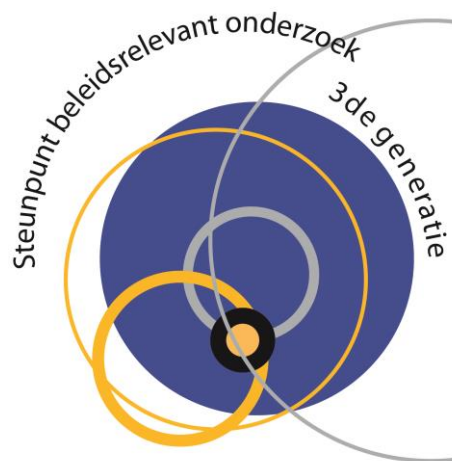
Voor 2005 konden eigenaars beroep doen op een zeer ingewikkeld systeem van fiscale voordelen voor eigenaars. Sinds 1989 gaven interesten, kapitaalaflossingen en premies van schuldsaldoverzekeringen allemaal recht op een verschillend fiscaal voordeel. In een poging om dat systeem te vereenvoudigen werd in 2005 de aftrek voor de enige en eigen woning, de zogenaamde woonbonus, ingevoerd. De woonbonus verzamelt de hypothecaire interesten, de kapitaalaflossingen en de premies van schuldsaldoverzekeringen in één compacte aftrek.

In deze paper onderzoeken we het effect van de woonbonus op eigenaarschap aan de hand van de gezinsbudgetenquêtes van 2001 tot 2010. Een difference-in-differences methode wordt gebruikt om de proportie nieuwe eigenaars in een treatment en een controle groep, voor en na de woonbonus, te vergelijken. Een dergelijke analyse laat toe om causale uitspraken te doen over het effect van de woonbonus op eigenaarschap, omdat het effect van de hervorming onderscheiden wordt van andere trends in de eigenaarsratio. De treatment groep omvat de huurders en de nieuwe eigenaars die in aanmerking komen voor de woonbonus. De huurders en de nieuwe eigenaars in de controle groep komen niet in aanmerking voor de woonbonus. Om na te gaan of de woonbonus verschillende groepen gezinnen op dezelfde manier beïnvloedt, wordt de difference-in-differences analyse ook toegepast op deelgroepen. Koppels VS alleenstaanden, jongeren VS ouderen en 3 inkomensgroepen worden beschouwd. De verwachting is dat jongeren, koppels en hogere inkomensgezinnen meer gestimuleerd worden door de woonbonus om een eigen woning aan te schaffen. De kans op eigenaarschap wordt geschat in een gewogen logistische regressie-analyse. Er wordt gecontroleerd voor gezinskarakteristieken en aanbodvariabelen.

De difference-in-differences analyse toont aan dat de woonbonus er noch in de totale steekproef, noch in de subgroepen in slaagt om het aantal eigenaars te stimuleren. Dit resultaat is conform de internationale literatuur, waarin gesteld wordt dat fiscale aftrekken niet het gewenste effect hebben omdat ze gekapitaliseerd worden in hogere woningprijzen. We bevestigen deze hypothese voor de Belgische woningprijzen. In een hedonische woningprijs analyse tonen we aan dat de woningprijzen gemiddeld 9% hoger zijn door de invoering van de woonbonus.

De kapitalisatiegraad hangt af van de graad van verstedelijking en van de positie op de woningladder. Ten eerste kennen meer verstedelijkte gebieden een grotere kapitalisatiegraad. Zo is de kapitalisatiegraad in dichtbevolkte gebieden gemiddeld 3% hoger dan in gemengd bevolkte gebieden. De kapitalisatiegraad in het Brussels Gewest is bijna 2 maal zo hoog als de kapitalisatiegraad in het Waals Gewest. Ten tweede is de kapitalisatiegraad hoger voor starterswoningen. Kleinere woningen, woningen

met minder slaapkamers en woningen met een lager KI kennen gemiddeld een hogere prijsstijging na de WB dan andere woningen. Bovendien kennen jongere gezinnen een hogere procentuele stijging in de aanschaffingsprijs na 2004 dan oudere gezinnen. Dit is een bijkomend argument voor de afschaffing van de woonbonus. Hoewel de woonbonus starters op de woningmarkt zou moeten stimuleren om eigenaar te worden, wordt deze groep potentiële kopers tegengewerkt door de hogere woningprijzen. Tot slot tonen we aan dat het dubbel fiscaal voordeel voor koppels niet vereist is om een eigen woning aan te schaffen. Het deel van de woonbonus van de tweede hypotheeknemer in het uitgebrachte bod is immers kleiner dan het deel dat een alleenstaand gezin toevoegt aan zijn woningbod.



# Fiscaliteit en Begroting