

Eigenaarschap en woonfiscaliteit

dr.C. Smolders (HoGent & UGent)

Brussel, 12.11.2012

inhoud

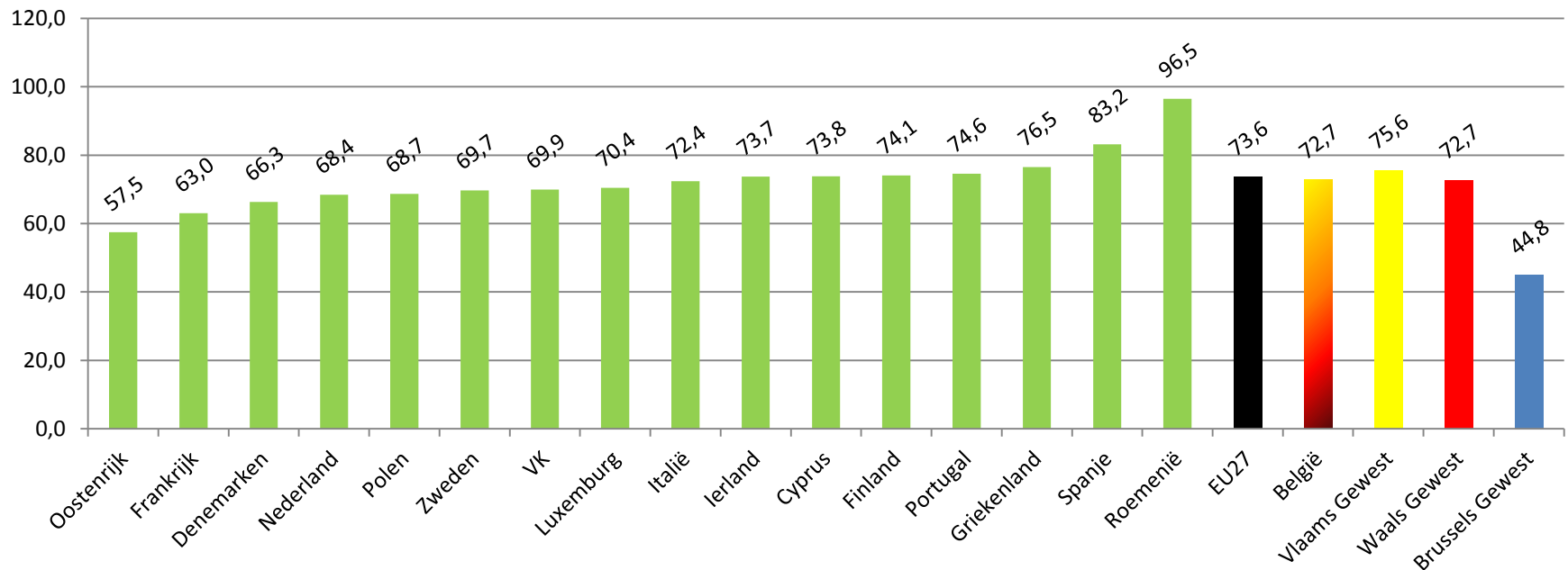
1. Facts & figures eigenaarschap
2. Fiscaliteit op wonen: de woonbonus
3. De intrestaftrek: internationale evidentie
4. Opzet van het onderzoek in spoor A2A

inhoud

- 1. Facts & figures eigenaarschap**
2. Fiscaliteit op wonen: de woonbonus
3. De intrestaftrek: internationale evidentie
4. Opzet van het onderzoek in spoor A2A

Het contingent eigenaars is sterk toegenomen over de tijd....

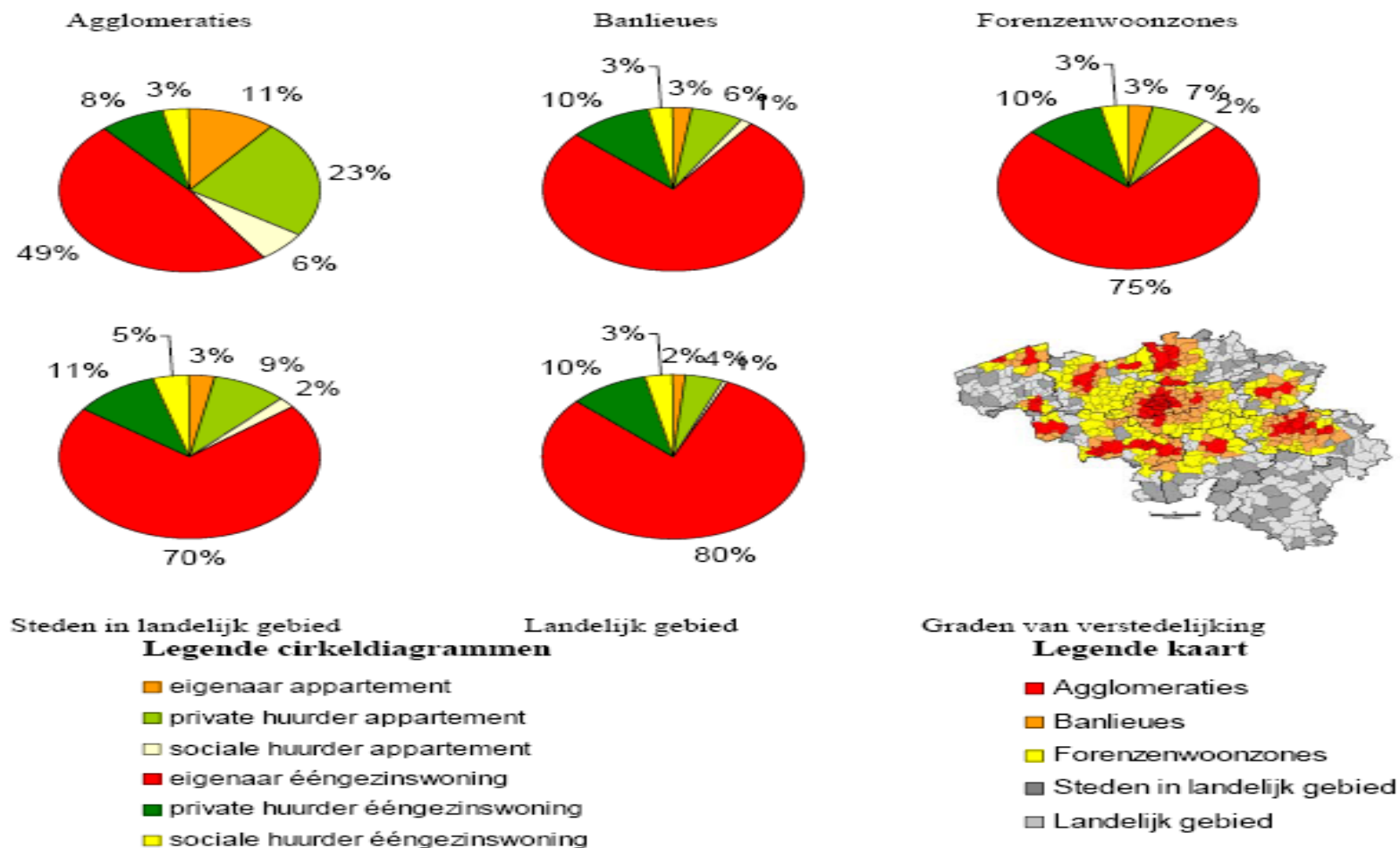
% eigenaar



Bron: EU-SILC, Eurostat en ADSEI, gepubliceerd in de Sociale Staat van Vlaanderen 2011 (Winters S. & Elsinga M., 2011)

Steunpunt fiscaliteit & begroting

maar verschilt spatiaal sterk.....



En tevens tussen inkomensgroepen....

3.267 Eigenaars en huurders

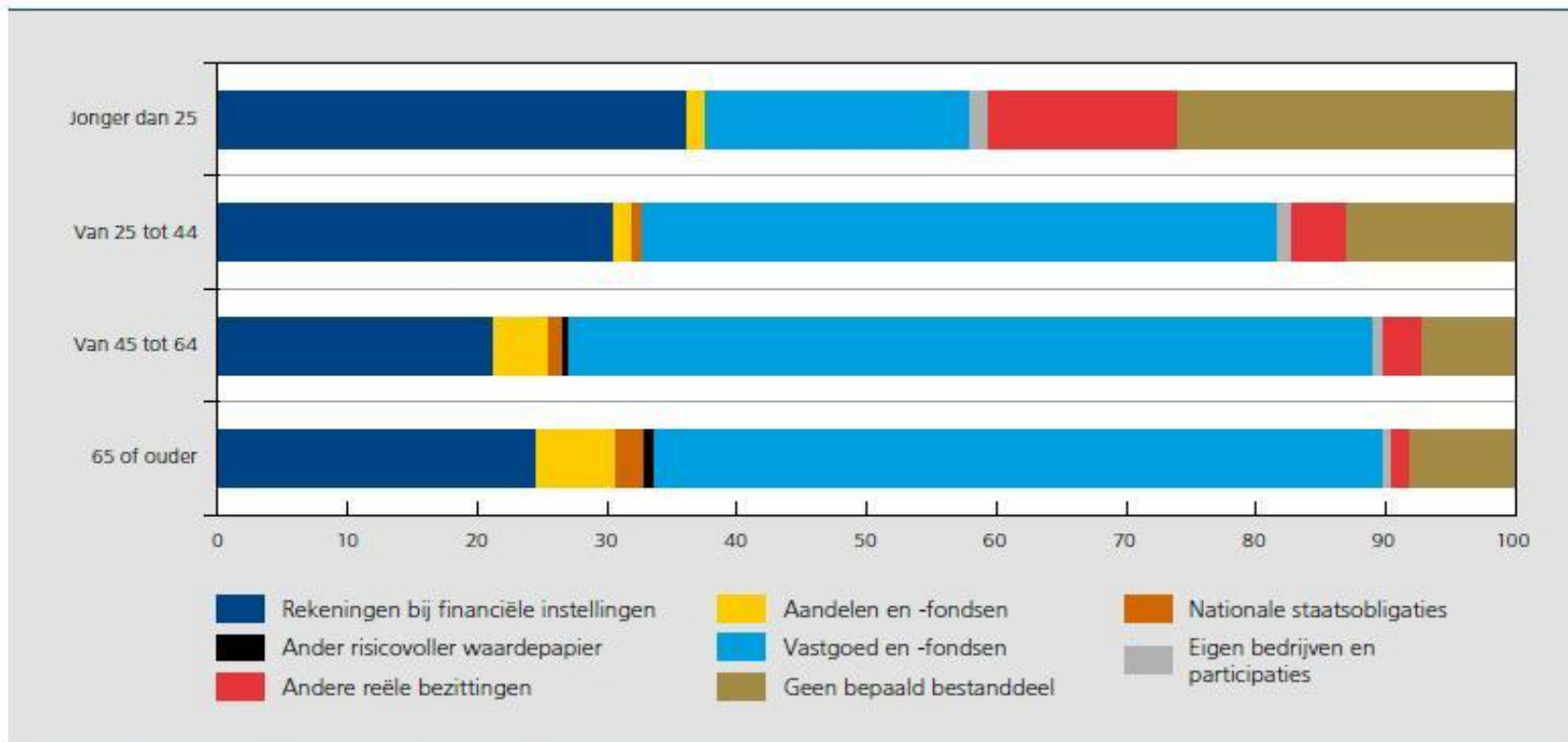
Bevolking van 18 jaar en ouder per bewonerstitel, naar inkomensniveau, in 2010.

	% eigenaars	% private huurders	% huur beneden marktprijs	% woont gratis
Laagste inkomenskwintiel	56	27	16	1
2de inkomenskwintiel	74	17	7	2
3de inkomenskwintiel	80	14	5	1
4de inkomenskwintiel	87	10	2	1
Hoogste inkomenskwintiel	90	9	1	1
Totaal	77	15	6	1

Bron: EU-SILC ADSEI.

En tussen leeftijdsgroepen....

GRAFIEK 6 GROOTSTE VERMOGENSBESTANDELEN VAN DE GEZINNEN, UITGESPLITST NAAR LEEFTIJDSCATEGORIE
(In % van alle deelnemende gezinnen die de vraag hebben beantwoord)



Bron: NBB, Enquête naar het financieel gedrag van de gezinnen (2010), voorlopige gegevens.

Steunpunt fiscaliteit & begroting

Eigenaars houden meer inkomen over na de uitgaven voor wonen dan huurders....

4.28 Mediaan woonquote

Mediaan woonquote, gegevens voor personen, België en de gewesten, 2009, in %.*

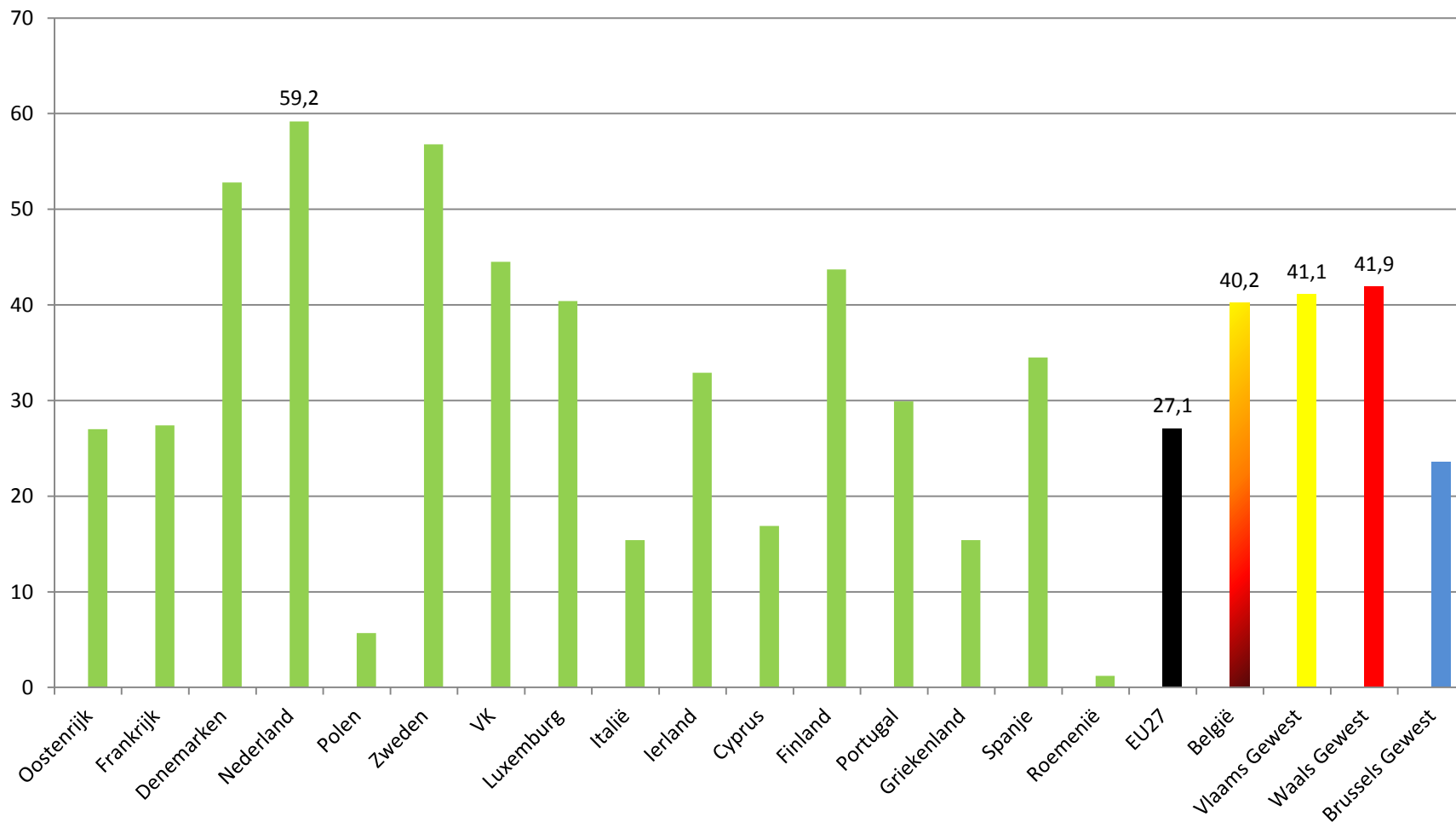
	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	België
Totaal	13,9	16,8	23,2	15,6
Eigenaars	11,6	14,1	14,0	12,4
Zonder afbetaling	10,8	13,3	12,0	11,6
Met afbetaling	12,1	14,7	15,2	13,1
Huurders	27,4	30,3	32,4	29,1
Private huurders	29,0	32,9	34,1	30,5
Sociale huurders	24,9	25,8	28,1	25,9
N	7.840	4.978	1.864	14.682

* Woonquote berekend voor het huishouden en vervolgens toegekend aan elk lid van het huishouden.

Bron: Winters S. & Elsinga M. (2011).

Steunpunt fiscaliteit & begroting

% afbetalend eigenaar



Bron: EU-SILC, Eurostat en ADSEI, gepubliceerd in de Sociale Staat van Vlaanderen 2011 (Winters S. & Elsinga M., 2011)

Maar verstedelijkte gebieden tellen een groter aantal huurders met een problematische woonquote....

4.70 Woonquote

Gemiddelde woonquote, aandeel huishoudens naar eigenaarschap met woonquote > 30%

	Gemiddelde woonquote	Aandeel huishoudens met woonquote > 30%	Aandeel eigenaars met woonquote > 30%	Aandeel huurders met woonquote > 30%	Aandeel afbetalende eigenaars met woonquote > 30%	Betalingsmoeilijkheden
Grootsteden	15,9	19,1	10,5	39,0	26,3	7,4
Centrumsteden	12,1	15,6	11,0	34,6	26,7	3,0
Stedelijke rand	11,0	8,6	3,1	42,3	9,1	1,6
Kleinere steden	11,3	14,0	8,5	47,2	22,9	4,3
Overgangsgebied	11,9	13,2	8,8	45,2	24,8	4,6
Platteland	8,8	7,4	6,6	14,3	19,7	1,1
Vlaanderen	11,6	12,6	7,9	39,1	21,7	3,6

Bemerking: bij gebruik van survey data horen bij de grootsteden ook de Brusselse respondenten (beperkt in aantal); de provinciale en de structuurondersteunende steden vormen hier samen 'kleinere steden'; bewoners van de rand rond Brussel worden bij de stedelijke rand gerekend.

Bron: SCV-survey 2011.

Internationaal presteert de woningmarkt goed, maar hoe zal de eigendomsverwerving evolueren in de toekomst?

Vraagevoluties

- Migratie
- Vergrijzing
- Verdunning van de gezinnen
- Zwakkere groeivoorzichten
- Prijsevolutie bestaande woningen
- Verplaatsing van het arbeidsaanbod
- Aantrekkelijke rentevoeten
- Wijzigende preferenties
- Wijzigingen in de transactiekosten
- Wijzigingen in de subsidiëring en de RO
-

Aanbodsevoluties

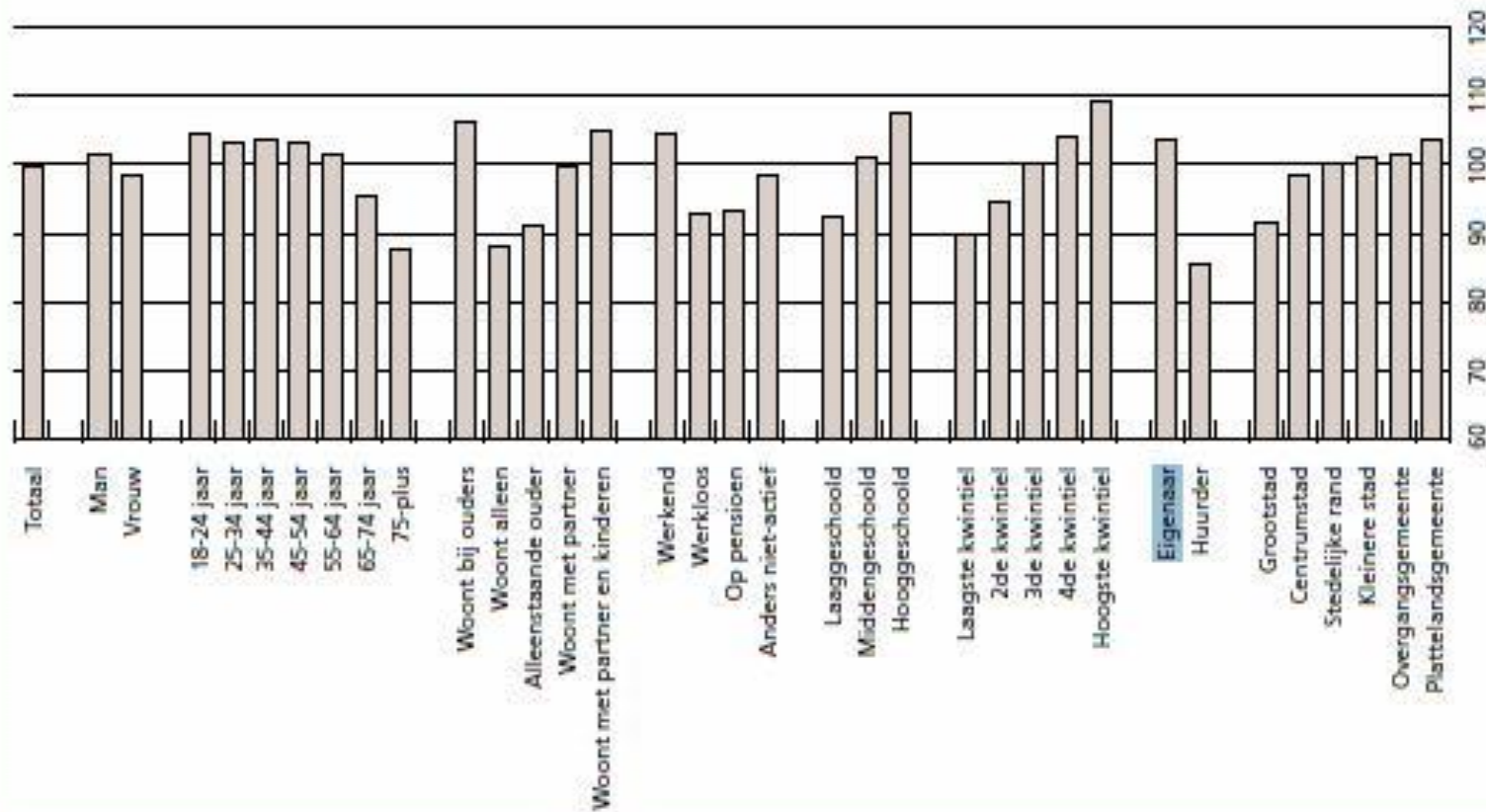
- Demografie: cohorteffecten
- Evolutie op de grondmarkt
- Kostprijsevolutie van nieuwbouw en renovatie
- Prijsevolutie bestaande woningen
- Technologische ontwikkeling
- Vergroening van het woningenpark
- Return op alternatieve beleggingen
- Sectorevoluties (concentratie, efficiëntiewinsten)
- Wijzigingen in de transactiekosten
- Wijzigingen in de subsidiëring en de RO

E(% eigenaars) = stagnerend rond 75% (Heylen en Winters, 2008)

Positieve effecten van eigendom algemeen erkend....

Leefsituatie-index

Scores op de leefsituatie-index van de volwassen Vlamingen naar geslacht, leeftijd, huishoudtype, socio-economische positie, opleiding, inkomensniveau van het huishouden, bewonerstijel en woonplaats, in 2011 (gemiddelde=100).



Bron: SCV 2011.

Maar 100% eigenaars niet aan te moedigen omwille van effect op werkgelegenheid.....

- ❑ Discussie in de housing literatuur over de wenselijkheid om hoge transactiebelastingen aan te houden (Isebaert, Heylen & Smolders, 2010):
- ❑ Oswald-effect voor België

<i>EMPLOYMENT</i>	
Home-ownership rate	-0.301(***)
Schooling	0.306(***)
Log (wage gap)	-0.231(***)
Adjusted R-squared	0.8282

<i>HOME-OWNERSHIP</i>	
Log (Relative cost)	-0.114(***)
Employment rate	0.163
Fraction childless families	-0.884(***)
... x TIME	0.055(***)
... x TIME ²	-0.0007
Fraction 15-24 year olds	-0.593
... x TIME	0.064
... x TIME ²	-0.0013
Fraction 25-34 year olds	-0.690(*)
... x TIME	0.095(***)
... x TIME ²	-0.0024(***)
Fraction 35-64 year olds	-0.304
... x TIME	0.061
... x TIME ²	-0.0016(*)
Fraction 65-... olds	1.062(**)
... x TIME	-0.101(**)
... x TIME ²	0.0017(*)
Adjusted R-squared	0.7626

Internationaal presteert de woningmarkt goed, maar hoe zal de eigendomsverwerving evolueren in de toekomst?

Vraagevoluties

- Migratie
- Vergrijzing
- Verdunning van de gezinnen
- Zwakkere groeivoorzichten
- Prijsevolutie bestaande woningen
- Verplaatsing van het arbeidsaanbod
- Aantrekkelijke rentevoeten
- Wijzigende preferenties
- Wijzigingen in de transactiekosten
- Wijzigingen in de subsidiëring en de RO
-

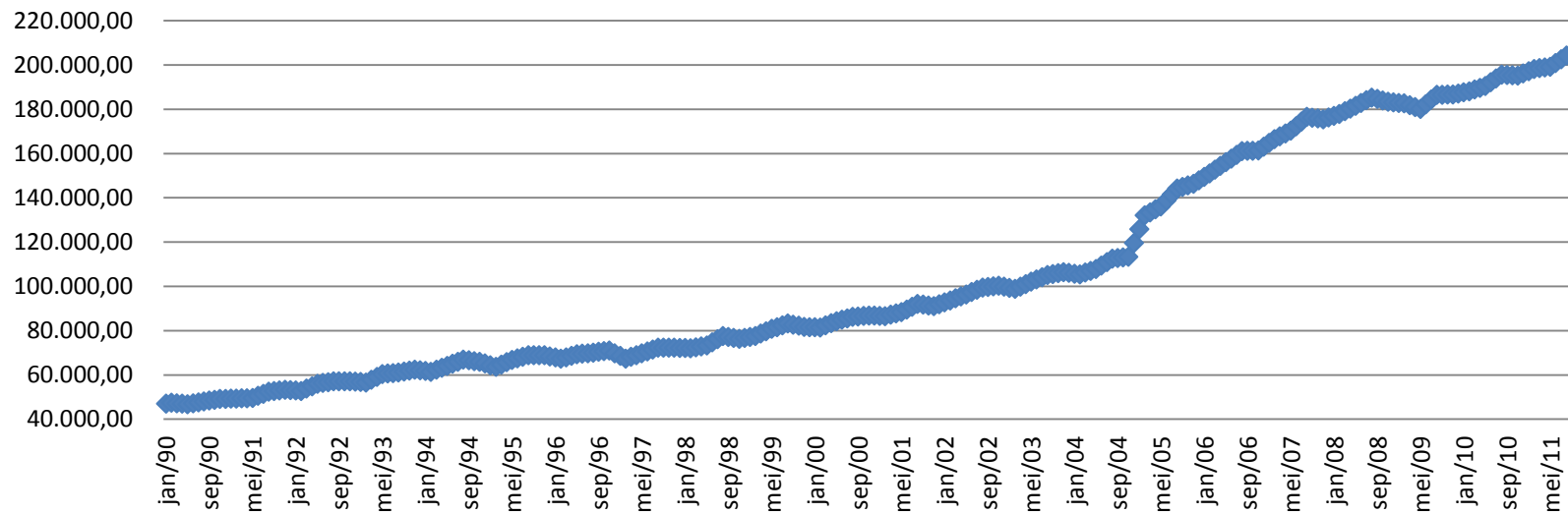
Aanbodsevoluties

- Demografie: cohorteffecten
- Evolutie op de grondmarkt
- Kostprijsevolutie van nieuwbouw en renovatie
- Prijsevolutie bestaande woningen
- Technologische ontwikkeling
- Vergroening van het woningenpark
- Return op alternatieve beleggingen
- Sectorevoluties (concentratie, efficiëntiewinsten)
- Wijzigingen in de transactiekosten
- Wijzigingen in de subsidiëring en de RO

E(% eigenaars) = stagnerend rond 75% (Heylen en Winters, 2008)

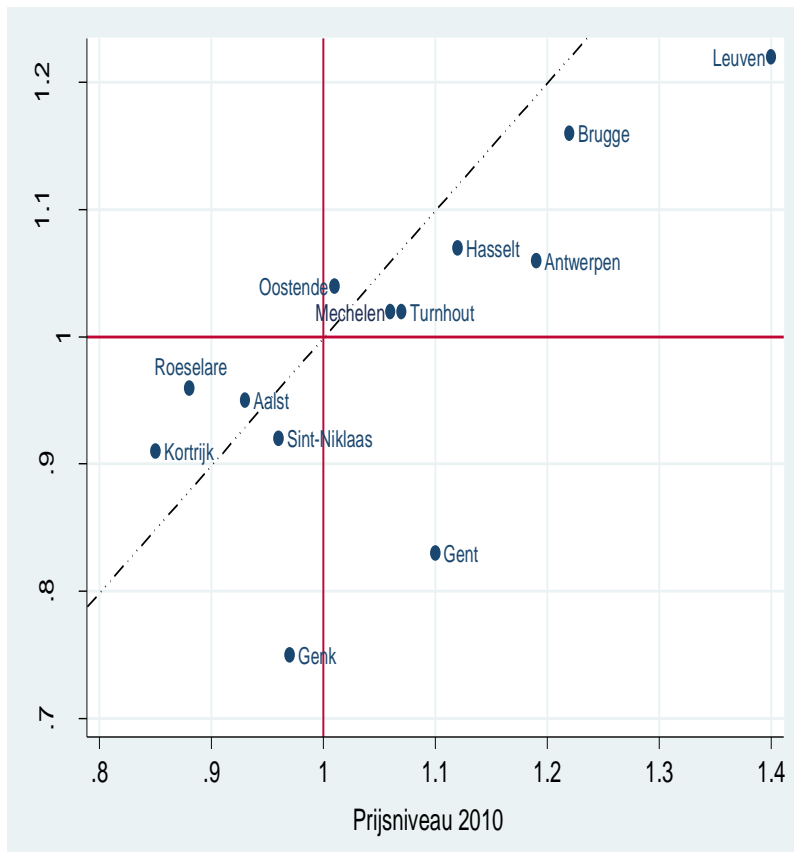
Situatie tijdelijk en lokaal wel problematisch in dunne, dure woningmarktsegmenten...

evolutie gemiddelde reële prijzen gewone woonhuizen



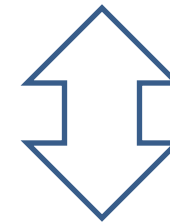
Steunpunt fiscaliteit & begroting

in het bijzonder in Leuven, Brugge en Antwerpen....



! Grootste effecten in de laagste prijssegmenten

! Verdringingseffect op de private huurmarkt



? Hoe interageert dit met de fiscaliteit?

inhoud

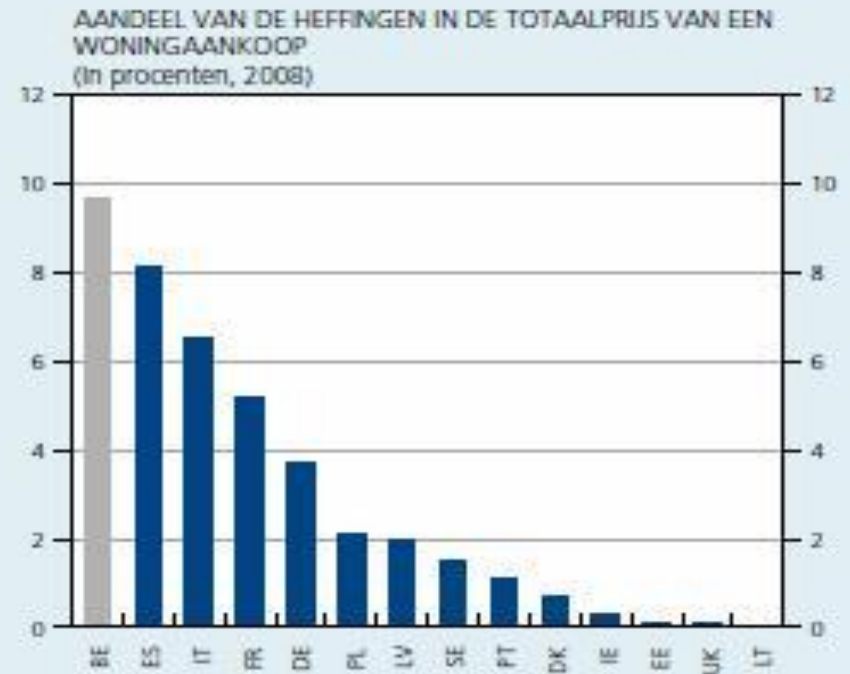
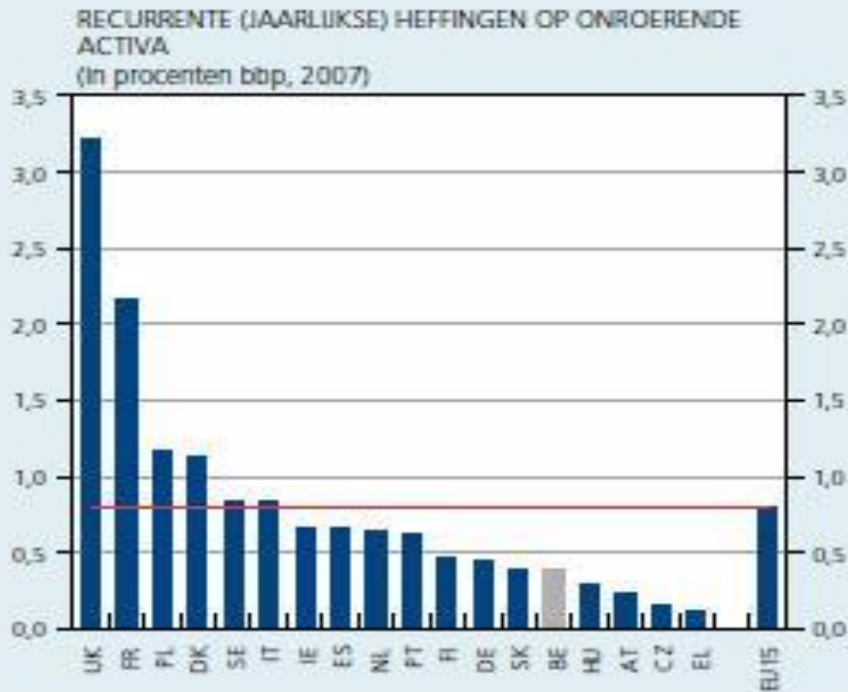
1. Facts & figures eigenaarschap
- 2. Fiscaliteit op wonen: de woonbonus**
3. De intrestaftrek: internationale evidentie
4. Opzet van het onderzoek in spoor A2A

Heeft de fiscaliteit op wonen een effect op eigendomsverwering?

	vraag	aanbod
Op aanschaf	Registratierechten Abattement/meeneembaarheid/ klein beschrijf BTW	
Op gebruik	Onroerende voorheffing Leegstandsheffing Vrijstelling KI eigen woning Woonbonus Rente-aftrek Kapitaalaftek Woongerelateerde belastingverminderingen BTW-verlaging bij renovatie van woningen > 5 jaar	Onroerende voorheffing Leegstandsheffing Meerwaardenbelasting op verkoop van bouwgrond Onbenutte bouwgrondbelasting Rente-aftrek Kapitaalaftek Woongerelateerde belastingverminderingen BTW-verlaging bij renovatie van woningen > 5 jaar
Op overdracht	Successie- & schenkingsrechten	Successie- & schenkingsrechten

Belasting op aankoop versus gebruik....

GRAFIEK 7 HEFFINGEN OP ONROERENDE ACTIVA



Heeft de fiscaliteit op wonen een effect op eigendomsverwering?

	vraag	aanbod
Op aanschaf	Registratierechten Abatement/meeneembaarheid/ klein beschrijf BTW	
Op gebruik	Onroerende voorheffing Leegstandsheffing Vrijstelling KI eigen woning Woonbonus Rente-aftrek Kapitaalaf trek Woongerelateerde belastingverminderingen BTW-verlaging bij renovatie van woningen > 5 jaar	Onroerende voorheffing Leegstandsheffing Meerwaardenbelasting op verkoop van bouwgrond Onbenutte bouwgrondbelasting Rente-aftrek Kapitaalaf trek Woongerelateerde belastingverminderingen BTW-verlaging bij renovatie van woningen > 5 jaar
Op overdracht	Successie- & schenkingsrechten	Successie- & schenkingsrechten

Wat is de woonbonus?

- Fiscale aftrek in de personenbelasting op kapitaalaflossingen, interesten en betaalde premies voor levensverzekeringen die de terugbetaling van de hypotheek waarborgen
- Jaarlijks max. aftrek van €2200 +€730 (inkomsten in 2012) voor t=1 tem t=10 en €2200 nadien
- Jaarlijkse indexatie van de bedragen
- Iedere belastingplichtige komt voor hetzelfde bedrag in aanmerking, ongeacht het belastbaar inkomen
- De aftrek is gezinsgemoduleerd (+€ 70 voor gezin met 3 kinderen of meer; een gehandicapt kind wordt als 2 kinderen gerekend)
- Elke mede-eigenaar kan het totale bedrag afzonderlijk aftrekken

Wat is de woonbonus?

- Aankoop moet gefinancierd worden via een hypothecair krediet aangegaan bij een kredietverstrekker binnen de EEC na 1 januari 2005, voor een minimum looptijd van 10 jaar.
- De lening moet dienen voor de aankoop, de bouw, de volledige of gedeeltelijke vernieuwing of het behouden van de enige en eigen woning
- De woning moet bewoond zijn op het einde van het jaar waarop de lening werd afgesloten
- Bij aankoop van een tweede woning kan van lange termijn sparenaftrek genoten worden

Waarom de woonbonus bestuderen?

- Hypotheekaftrek in vele landen object van studie & hervorming (zie VS/DK/Z/N/F/E/F/...)
- Door kapitaalaftrek vrij unieke benadering (vgl. Portugal: -2012)
- Expliciet ingevoerd om het systeem transparanter te maken en eigenaarschap te stimuleren

- Instrument van woonbeleid dat wordt overgeheveld naar de regio's als gevolg van de 6de Staatshervorming
- ? Moet de woonbonus in zijn huidige vorm gehandhaafd worden?
- ? Moet de woonbonus niet specifiek gericht worden op doelgroepen?
- ? Is het niet zinvoller de registratierechten te verlagen en de woonbonus gradueel af te bouwen?

inhoud

1. Facts & figures eigenaarschap
2. Fiscaliteit op wonen: de woonbonus
- 3. De intrestaftrek: internationale evidentie**
4. Opzet van het onderzoek in spoor A2A

Waarom de woonbonus bestuderen?

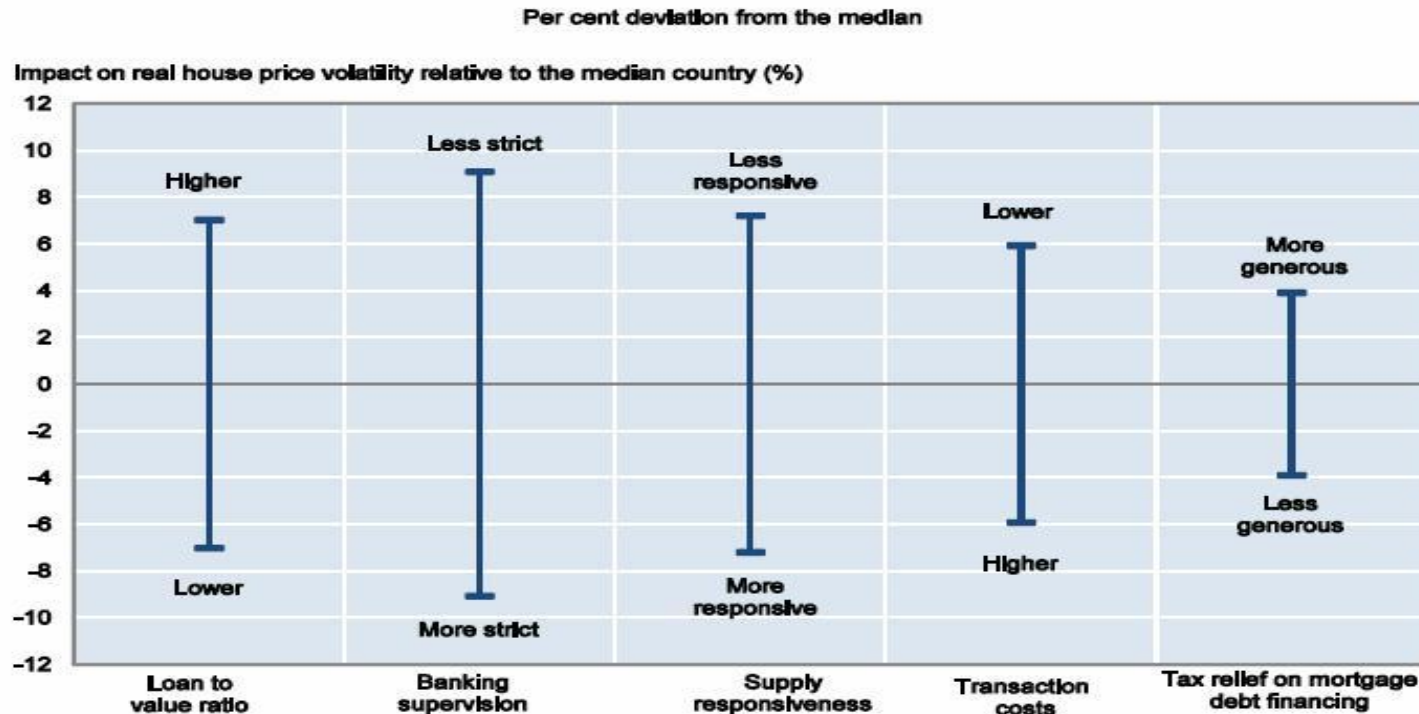
- Internationale evidentie dat hypotheekaf trek regressief is (zie o.a. Poterba & Sinai, 2008, 2011 voor VS; Figari et al. 2012 en Matsaganis, 2012 voor EU)

Table 1. Distribution of tax expenditure on mortgage interest tax relief

	Quintile 1 (poorest)	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5 (richest)	All
Denmark	4.1	9.4	17.0	24.8	44.6	100
Finland	3.8	11.3	20.0	28.6	36.3	100
Greece	0.0	2.5	11.9	28.5	57.1	100
Ireland	1.2	9.2	18.2	26.7	44.6	100
Italy	0.6	3.9	21.5	30.9	43.0	100
Luxembourg	1.6	4.0	12.5	39.8	42.2	100
Netherlands	3.6	10.8	17.2	25.9	42.5	100
Portugal	0.2	4.8	17.2	29.7	48.1	100
Spain	1.4	11.8	20.6	28.5	37.8	100
Sweden	5.5	12.8	20.3	28.1	33.3	100

Waarom de woonbonus bestuderen?

- Internationale evidentie dat hypotheekaf trek de volatiliteit op de woningmarkt doet toenemen (Andrews et.al., 2011; Neuteboom,2004;....)



1. The upper/lower bounds show the percentage deviation from the sample median house price volatility (which is set equal to zero) arising from a 0.5 standard deviation change in each housing market feature from the median. All other variables are unchanged. Estimates are based on random effects panel regressions for between 16 and 20 OECD countries, over the period circa 1980-2005. The dependent variable is the standard deviation in annual real house price growth and the model also controls for macroeconomic volatility and time fixed effects (see Andrews 2010 for details).

Waarom de woonbonus bestuderen?

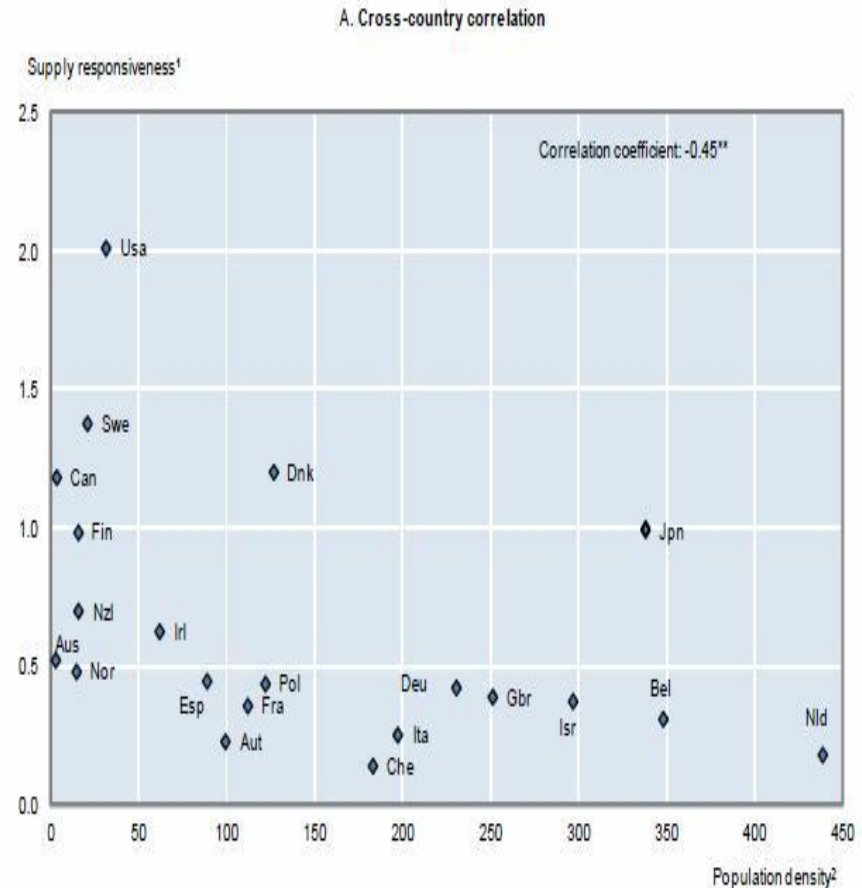
- Discussie over de effecten op eigenaarschap bij invoering
bvb. Rosen & Rosen (1980) <> Hilber et.al.(2010)
- Effecten van afschaffing:
% eigenaars - 1 à -1.6% (Rosen et al., 1984; Rosen, 1989; Bourassa & Yin, 2006)
tot - 4 à -5% (Rosen & Rosen, 1980; Hendershott & Shilling, 1982)
- Maar na controle voor kapitalisatie:
Bourassa & Yin (2008): Beperkt + effect

Hilber & Turner(2010): In zones met elastisch aanbod + effect op hogere inkomens
(+3.6 à +5%) <> In zones met een inelastisch aanbod verlaagt de intrestaftrek de kans op eigenaarschap. De intrestaftrek heeft nooit een impact op de kans op eigenaarschap van gezinnen met lagere inkomens.

Waarom de woonbonus bestuderen?

- Centrale parameter= elasticiteit van het aanbod
- Evidentie van kapitalisatie en verlenging van de hypotheektermijn (Vastmans & Buyst,2011)
- Voor België nog geen onderzoek naar effect op eigenaarschap

Figure 4. Price responsiveness of supply and scarcity of land



inhoud

1. Facts & figures eigenaarschap
2. Fiscaliteit op wonen: de woonbonus
3. De intrestaftrek: internationale evidentie
- 4. Opzet van het onderzoek in spoor A2A**

Onderzoek naar de impact van de woonbonus op eigendomsverwerving (2012-2013)

Wetenschappelijk medewerker= Annelies Hoebeeck (HoGent en UGent)

Focus first time home buyers (25-35 jaar)

Opzet difference in difference benadering (cfr. Abadie(2005); Bertrand.et.al.(2004); Jappelli & Pistaferri (2007); Sauter.et.al.(2010)).

treatment group= die groep die aan de voorwaarden voldoet van de woonbonus

controle group= o.m. die groep die niet in aanmerking komt

event= invoering woonbonus in 2005

vergelijking eigenaarschap voor en na voor treatment en controle groep via regressie-analyse met time en respondent fixed effects controle

afhankelijke variabele= kans op eigenaarschap

Data

1.microdata van de gezinsbudgetenquêtes 2002-2010.

2.EU-SILC data 2004-2010.

Steunpunt fiscaliteit & begroting



Contact

carine.smolders@hogent.be

Annelies.hoebeeck@hogent.be

www.steunpuntfb.be