

Grote aanpassingen pas bij nieuwe hausse doorvoeren

Koopprijsontwikkeling & de fiscale behandeling

De Nederlandse fiscale behandeling van het eigen huis is in Europees perspectief bijzonder te noemen. Als dit wordt veranderd, wat zullen dan de gevolgen zijn voor de koopprijsontwikkeling? Er kan een voorspelling worden gedaan op grond van ervaringen in andere Europese landen, een econometrische analyse en een voorspelling op basis van de leencapaciteit.

Peter Boelhouwer, Marietta Haffner, Peter Neuteboom en Paul de Vries
Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

De fiscale behandeling van het eigen huis, en meer in het bijzonder de hypotheek-renteaftrek heeft de gemeoederen in Nederland de afgelopen jaren sterk beziggehouden. Zowel principiële overwegingen als praktische bezwaren spelen in deze discussie een rol.¹ Principieel is de stelling dat de investeringsgoedbenadering in de inkomstenbelasting niet volledig werd en wordt toegepast voor de eigen woning, zodat een vorm van oneigenlijke fiscale subsidiëring van het eigenwoningbezit is ontstaan.² Van meer praktische aard is de angst voor de mogelijke woningmarkt- en inkomenseffecten van een al te drastische wijziging van de fiscale behandeling van het eigen huis. De soms verhitte discussies hebben overigens nog niet geleid tot een fundamentele herziening van de inkomstenbelasting op dit terrein.

Tegen deze achtergrond en in opmaat naar de Fiscale Verkenningen³ van het kabinet heeft het Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van het ministerie van Financiën,⁴ een onderzoek uitgevoerd met als centrale vraagstelling: 'Wat is de mogelijke invloed van veranderingen in de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit op de prijsontwikkeling van koopwoningen?'

Deze vraag is langs drie wegen beantwoord. In de eerste plaats is een internationale vergelijking gemaakt van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit in verschillende Europese landen. De onderzoekslanden waren Nederland, België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Noorwegen, het Verenigd Koninkrijk en Zweden. In de analyse lag het accent op de gevolgen van veranderingen in de fiscale behandeling van het eigen huis, op het functioneren van de woningmarkt in het algemeen en de prijsontwikkeling van koopwoningen in het bijzonder. Het tweede deel bestond uit een econometrische analyse van de woningmarkteffecten van een wijziging in de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Daarbij zijn twee varianten doorgerekend, waarbij de mogelijke prijsontwikkelingen centraal staan. Ten slotte is er nog een relatie gelegd tussen de koopprijsontwikkeling en de maximale leencapaciteit van huishoudens. In tegenstelling tot de modelmatige benadering wordt er hierbij expliciet van uitgegaan dat er sprake is van rantsoenering van de woningvraag en dat de prijsontwikkeling alleen door vraagfactoren bepaald wordt.

Internationale vergelijking

Een internationale vergelijking die zich beperkt tot uitsluitend de fiscale behandeling van de eigen woning gaat per definitie enigszins mank. Daarvoor verschilt het institutionele kader in de verschillende landen te sterk; behalve de fiscale behandeling van de eigen woning spelen onder andere directe en indirecte subsidies (bijvoorbeeld via *Bausparen* in Duitsland) een rol maar ook

Tijdschrift voor de Wiskunde
2002, jrg. 8, nr. 1, pp. 38-44

van het eigen huis

de wet- en regelgeving zowel specifiek ten aanzien van het wonen (bijvoorbeeld de regulering van de hypotheekmarkt) als meer in het algemeen het sociale-zekerheidsstelsel.

De internationale vergelijking die in het kader van het onderzoek is ondernomen illustreert dat ook. In alle landen bestaat er een min of meer unieke mix aan fiscale en niet-fiscale instrumenten die het eigenwoning-bezit ondersteunt. In Nederland wordt vooral gesteund op het fiscale instrument. Met de wet Bevordering Eigen Woningbezit kent Nederland overigens sinds kort weer een directe, zij het vooralsnog weinig succesvolle, subsidieregeling. In Duitsland daarentegen zijn alle fiscale regelingen in 1996 afgeschaft en vervangen door niet-fiscale maatregelen (overigens wel uitgevoerd door de belastingdienst). En in het Verenigd Koninkrijk bestaan er geen directe fiscale tegemoetkomingen, maar kunnen huishoudens met lage inkomens weer inkomenssteun ontvangen voor de betaling van de hypotheekrente (onderdeel van het sociale-zekerheidsstelsel). Veel landen kennen een mix van maatregelen. Hoewel de studie zich concentreert op de fiscale behandeling van de eigen woning (en daarbinnen het accent legt op de inkomstenbelasting) moet bij een internationale vergelijking het bredere perspectief van steun aan de eigenwoningsector niet uit het oog worden verloren.

Binnen Europa kunnen twee hoofdrichtingen worden onderscheiden als het gaat om het eigen huis in de inkomstenbelasting. In de eerste plaats zijn er landen die de eigen woning vooral als een consumptiegoed behandelen. In die visie is er geen ruimte voor een hypotheek-renteaftrek, maar ook niet voor een eigenwoningforfait. Duitsland, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk zijn hier voorbeelden van.

De andere hoofdrichting benadrukt het investeringskarakter van de koopwoning: betaalde rente is fiscaal aftrekbaar, het eigenwoningforfait (het vroegere huurwaardeforfait), wordt in beginsel (zie hierna) als inko-

Tabel 1

De eigen woning in de inkomstenbelasting in de acht onderzoekslanden (rond 2000), alsmede de belangrijkste wijzigingen en de jaren waarin deze wijzigingen hebben plaatsgevonden in de afgelopen 15 jaar.

	Hypotheekrenteaftrek	Periode	Maatregelen
Denemarken*	Onbeperkt, maximaal 39%	87 - 93	Invoering duaal stelsel**;
Noorwegen	Onbeperkt tegen 28%	92	tariefverlagingen en
Zweden*	Onbeperkt tegen 30%	91	grondslagverbreding
Duitsland	Geen	87 96	Afschaffing renteaftrek, verhoging afschrijvingsaftrek defiscalisering eigen woning
België	1e 12 jaar maximaal 55% gemiddeld 28***		Geen noemenswaardige veranderingen
Frankrijk	Geen	97-98	Afschaffing renteaftrek
Verenigd Koninkrijk	Geen	79 - 00	Geleidelijke afbouw hypotheek- renteaftrek mede door tariefverlaging
Nederland	Onbeperkt, maximaal 52% gemiddeld 35%***	90, 01	Tariefverlaging, beperking renteaftrek tot maximaal 30 jaar; alleen hoofdver- blijf

* Denemarken (2000) en Zweden (1991) hebben het eigenwoningforfait ingeruild voor een nieuwe onroerendzaakbelasting voor eigen woningen.

** Een duale inkomstenbelasting belast inkomen uit arbeid progressief en inkomen uit vermogen proportioneel. Het eigenwoningforfait en de renteaftrek worden behandeld als respectievelijk positief en negatief inkomen uit vermogen.

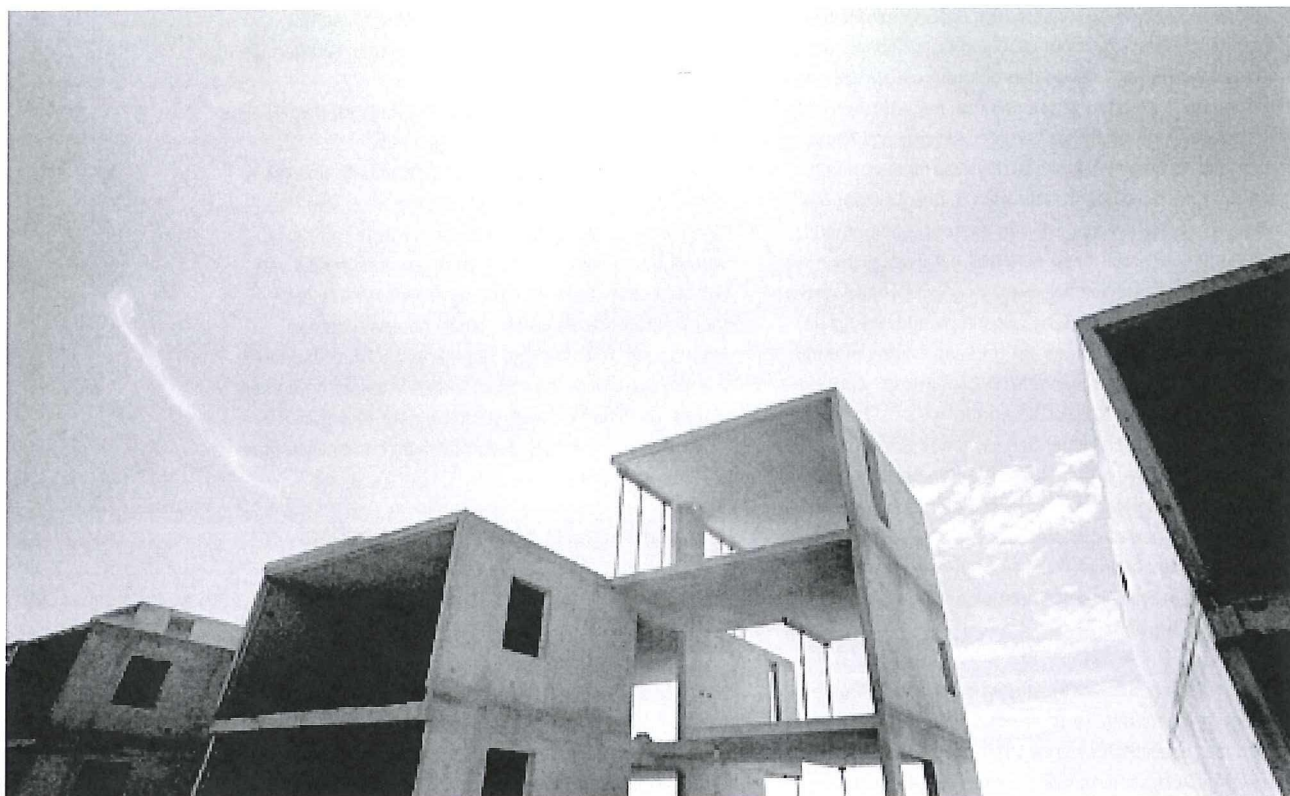
*** Hypotheekrenteaftrek is gerelateerd aan inschaling in een progressief tariefsysteem.

men beschouwd. De onderzochte Scandinavische landen, Nederland en België zijn hier voorbeelden van.

Bijzondere positie behoeft nuance

De veelgehoorde gedachte dat Nederland binnen Europa een bijzonder positie inneemt ten aanzien van de fiscale behandeling van het eigen huis behoeft enige nuance. Tabel 1 geeft een schematisch overzicht van de meest recente veranderingen in de inkomstenbelasting, ook voor de eigen woning, in de acht onderzoekslanden. Er blijkt dat vijf van de acht onderzoekslanden (nog steeds) een vorm van hypotheekrenteaftrek kennen. Dit zijn de landen die de investeringsgoedgedachte toepassen.

Wat in de Europese context opvalt, is dat Nederland nauwelijks enige beperkingen legt aan de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Met België is Nederland het enige land dat de mogelijkheid biedt de hypotheekrente tegen de marginale - progressieve - belastingtarieven af



De koopwoningmarkt in Nederland is over zijn hoogtepunt heen.
(Foto: Johannes Abeling, Amsterdam)

te trekken. Daar staat tegenover dat in België de hypotheekrenteaftrek in duur beperkt is tot twaalf jaar (in Nederland thans tot 30 jaar) en dat ook aflossingen (zij het beperkt) aftrekbaar zijn in de inkomstenbelasting. De Scandinavische landen kennen sinds begin jaren '90 een duaal systeem waarbinnen de eigen woning als kapitaalgoed - dus als bron van inkomen - wordt beschouwd. Het volledige bedrag aan hypotheekrente valt hier in een 'vermogensbox' en is aftrekbaar tegen een proportioneel tarief van circa 30 procent. Het Noorse eigenwoningforfait wordt ook in deze 'box' belast, terwijl Denemarken (2000) en Zweden (1991) een onroerendezaakbelasting in de plaats van het eigenwoningforfait hebben geïntroduceerd.

De verschillen in fiscale behandeling van de eigen woning vormen dan ook een belangrijke verklaring voor het feit dat Nederlandse eigenaar-bewoners veel meer lenen om hun eigen huis te financieren. Nederland is, samen met Denemarken, koploper in Europa, voor wat betreft de omvang van de uitstaande hypotheekschulden (72 procent van het bruto nationaal product). Vergeleken met Frankrijk en België (circa 25 procent) een groot verschil.⁵ De constatering dat populaire hypotheeklen in Nederland, zoals de spaar- en aflossingsvrije hypotheek, in de rest van Europa vrijwel onbekende fenomenen zijn, is in het licht van het bovenstaande dan ook niet verwonderlijk.

Diverse malen aangepast

Veel landen hebben de afgelopen decennia de fiscale behandeling van de eigen woning diverse malen aangepast. Opgejaagd door de recessie (eind jaren '80, eerste helft jaren '90) en de eisen van de Europese Unie om de overheidsbegrotingen sluitend te krijgen, werden ingrijpende bezuinigingsronden afgekondigd. Parallel daaraan werd veelal een belastingherziening uitgevoerd met als oogmerk tariefverlagingen om onder meer de hardnekkige werkloosheid tegen te gaan. Deze tariefverlagingen moesten gedeeltelijk worden gefinancierd door een herziening van de fiscale behandeling van het eigen huis. De gevolgen van de fiscale wijzigingen, die overigens niet altijd goed zijn te scheiden van de aanleiding tot de wijzigingen, hebben in de diverse onderzoekslanden de nodige effecten gehad voor eigenaar-bewoners en de koopwoningmarkt.

In Denemarken en Zweden daalden de koopprijzen met ruim 25% na fiscale veranderingen

Dat was vooral het geval in Denemarken en Zweden.⁶ Beide landen voerden eind jaren '80 / begin jaren '90 ingrijpende belastingherzieningen door, met name tariefverlagingen. Veranderingen in de fiscale behandeling

van de eigen woning maakte hier expliciet onderdeel van uit. De gevolgen voor de eigenaar-bewoners en de koopwoningmarkt bleven dan ook niet uit. In beide landen daalden de koopprijzen sterk (in reële termen ruim 25 procent), de mobiliteit liep fors terug (circa 70 procent) en de nieuwbouwproductie kwam nagenoeg tot stilstand. In dit kader spreekt men in deze landen ook wel van het 'overwinteren' van de koopwoningmarkt. Het aantal eigenaar-bewoners met betalingsproblemen nam exponentieel toe. Dit werd overigens mede veroorzaakt door de economische crisis in die tijd. Pas in de tweede helft van de jaren '90 trad een herstel in, maar het duurde tot 1999 alvorens de koopprijzen weer op het niveau van voor de crisis waren.

De ervaringen in beide landen leren ook dat (potentiële) eigenaar-bewoners overreageren op veranderingen in de fiscale behandeling van de eigen woning. Dit wordt niet het minst in de hand gewerkt doordat eigenaar-bewoners niet goed in staat blijken te zijn om de consequenties van zo'n wijziging voor het eigen besteedbaar inkomen te doorgronden.

Het derde Scandinavische land in de studie, Noorwegen, was daarentegen in 1992 veel gelukkiger met de timing van haar belastingherziening: het dieptepunt van de crisis op de koopwoningmarkt volgde op een economische recessie was al achter de rug. De effecten op de koopwoningmarkt bleven mede daardoor achterwege. In het Verenigd Koninkrijk is de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zeer geleidelijk gebeurd. In 1979 werd al aangekondigd dat de hypotheekrenteaftrek op termijn zou worden afgeschaft; uiteindelijk duurde het meer dan twintig jaar na de eerste beperking voordat de regeling definitief was afgeschaft. Mede door de geleidelijkheid van de wijzigingen in het Verenigd Koninkrijk, was er van concrete woningmarkteffecten nauwelijks sprake, ook omdat tussen 1990 tot 2000 de nominale rentevoet meer dan halveerde en een niet-fiscale subsidieregeling voor probleemgevallen geïntroduceerd werd.⁷

In Nederland werden de wijzigingen in de fiscale behandeling van de eigen woning vooral ingegeven door het streven naar vereenvoudiging en belastingverlaging en waren ze niet het gevolg van het expliciete doel om de fiscale behandeling van de eigen woning aan te passen. De belastingverlagingen uit 1990 en 2001 leidden natuurlijk wel tot een geleidelijke verlaging van het effectieve hypotheekrenteaftrekpercentage, maar deze verlaging ging gepaard met een algehele tariefverlaging. Per saldo waren de effecten voor eigenaar-bewoners - in termen van het besteedbaar inkomen - positief.

In Duitsland waren er bij de defiscalisering in 1996 van de eigen woning nauwelijks effecten waarneembaar. Nieuwe subsidies zorgden ervoor dat de defiscalisering

geen breuk betekende qua ondersteuning van het eigenwoningbezit met het verleden, eerder een geringe toename van de ondersteuning.

In de overige onderzoekslanden (Frankrijk en België) zijn de fiscale wijzigingen marginaal geweest.

De belangrijkste conclusie uit dit deel van de analyse is dat veranderingen in de fiscale behandeling van de eigen woning niet altijd tot een 'catastrofe' op de woningmarkt leiden, zoals sommige voorstanders van het huidige regime van een vrijwel onbeperkte hypotheekrenteaftrek aangeven. Zoals de ervaringen in Noorwegen, het Verenigd Koninkrijk en Duitsland leren, kunnen een goede *timing*, geleidelijke invoering en een al dan niet tijdelijke ondersteuning door niet-fiscale instrumenten de scherpste kantjes van een belastingherziening afhalen.

Fiscale veranderingen leiden niet altijd tot een catastrofe op de woningmarkt

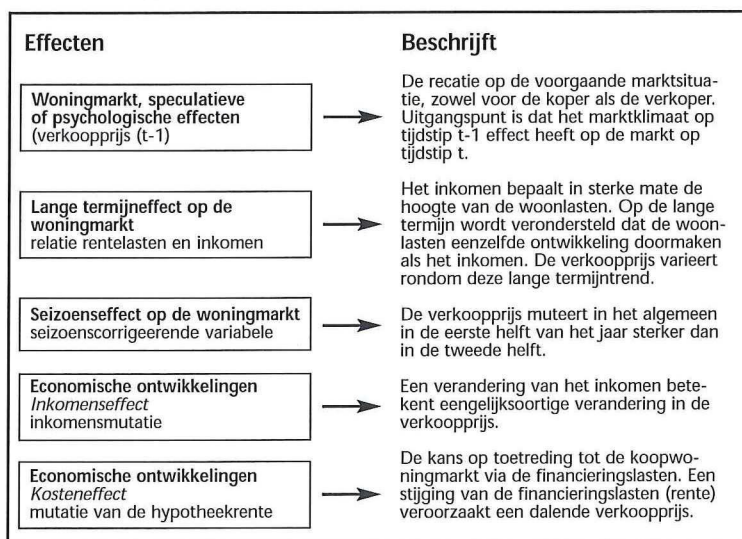
Koopprijseffecten voor Nederland

Het tweede deel van het onderzoek bestond uit een econometrische analyse van de koopprijseffecten door een wijziging in de fiscale behandeling in Nederland. Hiervoor hebben wij eerst een model ontwikkeld waarmee de mutatie in de verkoopprijs verklaard wordt. Dit model bood de mogelijkheid om het effect op de verkoopprijs van een wijziging in het fiscale regime inzichtelijk te maken.

In de internationale literatuur zijn diverse modelstudies bekend waarin de koopprijzontwikkeling in het perspectief van de totale woningmarkt wordt geplaatst.⁸ In die studies onderscheidt men korte- en lange-termijnprijseffecten. Korte termijn prijseffecten kunnen als zeer typerend voor de koopwoningmarkt beschouwd worden. Met name speculatieve factoren en de trage reactie van het nieuwbouwaanbod op prijsmutaties spelen hierbij een rol. Om deze effecten te modelleren wordt veelal de prijsontwikkeling vertraagd als verklarende variabele opgenomen (Bubble-builder). Om er voor te zorgen dat op de lange termijn de prijsontwikkeling door structurele kenmerken wordt verklaard, wordt veelal de afwijking van een voor een stabiele periode bepaald prijsevenwicht (veelal gebaseerd op de relatie prijs-inkomen) in het model opgenomen (Bubble-buster). Andere meer structurele factoren die een rol spelen op de lange termijn zijn economische (rente, inkomen en inflatie) factoren en demografische ontwikkelingen.

Het econometrische (*error correction*) model dat op basis hiervan is gebouwd, verklaart en voorspelt de procentuele verandering van de reële verkoopprijs van

Figuur 1
Schematische weergave van het model verkoopprijs bestaande koopwoningen.
Bron: Model verkoopprijs bestaande koopwoningen/OTB.



bestaande koopwoningen. Gepoogd werd om alle bovenstaande onderscheiden invloeden in het model op te nemen. Figuur 1 geeft deze stappen schematisch weer. In vergelijking met andere (internationale) kooprijstudies is dit een spaarzaam aantal verklarende variabelen. Variabelen zoals de huur, demografische kenmerken en de werkloze beroepsbevolking bleken geen extra verklaringskracht te bezitten. Dit had echter geen invloed op de verklarende kracht van het model. In vergelijking met diezelfde studies is de R^2 (variantie) van 0,84 zelfs hoog te noemen.

Samengevat ziet het model er als volgt uit. Verklaard wordt de procentuele mutatie van de reële verkoopprijs. Deze transformatie is eenvoudig terug te rekenen naar nominale euro's. Als verklaring wordt de correctie op het lange-termijnevenwicht in het model opgenomen (LTEK). De coëfficiënt ligt tussen de -1 en de 0, wat inhoudt dat op de lange termijn het evenwicht tussen woonlasten en inkomen hersteld wordt. Vervolgens wordt rekening gehouden met speculatieve effecten en met aanbodbeperkingen. Hiervoor is de afhankelijke variabele vertraagd opgenomen (mP_{ipc}). De coëfficiënt is onder de 1 waardoor het effect getemperd wordt. Het inkomen is als procentuele mutatie van het reële inkomen opgenomen (ml). Een stijging betekent een stijging van de verkoopprijs. Als de rente stijgt daalt de verkoopprijs. Hiervoor zorgt de absolute mutatie van de reële rente die in het model is opgenomen (R_{ipc}). Daarnaast corrigeert een seizoensvariabele het halfjaarseffect (S). De uiteindelijke vergelijking luidt:

Verklaringsmodel voor de procentuele mutatie van de reële verkoopprijs.

$$(mP_{ipc})_t = 0.56(mP_{ipc})_{t-1}^{(7.26)} - 0.22(LTEK)_{t-2}^{(-4.12)} - 1.54g_2(R_{ipc})_t^{(-2.37)} + 0.71(ml_{ipc})_t^{(2.55)} + 1.29(S)_t^{(+4.56)}$$

Het model verklaart uiteindelijk 84 procent van de variantie (R^2). Verder geven statistische toetsen voor autocorrelatie en heteroscedasticiteit goede testresultaten.⁹

Fiscale beleidsvarianten

Om de mogelijke effecten van de beperking van de hypotheekrenteaftrek op de kooprijsontwikkeling te kunnen vaststellen, zijn twee varianten uitgewerkt die zijn samengevat in tabel 2. Omdat de fiscale regelgeving niet in het model als een verklarende variabele is opgenomen moet er eerst een vertaalslag gemaakt worden naar een variabele die wel in het model is opgenomen. In de regel vertaalt men het effect van een fiscale wijziging in een rentetoeslag. Hoe ingrijpender de ingreep is, des te hoger de toeslag.

In variant A wordt de eigen woning gedefiscaliseerd; de huidige heffing en aftrek in box 1 vervalt en er komt ook geen andere heffing (box 3) voor in de plaats. Er is dus geen hypotheekrenteaftrek meer mogelijk en ook het eigenwoningforfait komt in een dergelijke stelselwijziging te vervallen. Uitgangspunt is dat de belastingherziening voor het rijk financieel neutraal uitpakt; dit betekent dat er ruimte is voor een generieke belastingverlaging voor alle huishoudens van, in deze variant, 908 euro op jaarbasis.

In de tweede variant (B) wordt de huidige heffing en aftrek in box 1 omgezet in een heffingskorting, waarbij verrekening van het saldo van hypotheekrente en eigenwoningforfait plaatsvindt tegen het tarief van de eerste schijf (32,25%). Het effect van deze behandeling is dat alle inkomenscategorieën in gelijke mate van de hypotheekrenteaftrekmogelijkheden profiteren, waardoor het grotere voordeel bij hogere-inkomensgroepen als gevolg van de progressieve tarieven komt te vervallen. Deze variant komt neer op een generieke belastingverlaging van 1,04 miljard euro. Per huishouden betekent dit een terugsluiseffect van 182 euro. Variant B is een veel gematigdere variant.

In figuur 2 zijn de resultaten van de doorrekening van de verschillende beleidsvarianten op de toekomstige prijsontwikkeling weergegeven. Hierbij is gebuikt gemaakt van het eerder besproken kooprijmodel. Door de prima statistische kengetallen lijkt dit model stevig genoeg om te kunnen extrapoleren. Extrapoleren bergt echter altijd onzekerheden met zich mee. Voor de jaren 2001 en 2002 praten wij over voorspellingen, voor de jaren na 2002 spreken wij liever over richtinggevendende uitkomsten.

Wanneer we de ontwikkeling van de verkoopprijs nader bestuderen, dan valt in de eerste plaats op dat ook de

basisvariant uitgaat van een gematigde kooprijstijging tot en met 2002. Na die tijd daalt de nominale verkoopprijs rond de 1% per jaar om in 2005 te stabiliseren (de reële prijzen dalen overigens wel met 4 à 5% op jaarbasis). Na die tijd toont het model een progressieve stijging van de nominale verkoopprijs; in 2006 van 1% stijgend naar 3% in 2010. We moeten ons wel realiseren dat deze stijgingen zeer gering zijn in relatie met de inflatie. De reële verkoopprijs daalt hierdoor tot en met 2006. Pas in 2007 zal de verkoopprijsstijging boven die van de inflatie uitkomen.

Variant A wijkt het sterkst van de basisvariant af. Dat was ook te verwachten omdat deze variant uitgaat van een volledige defiscalisering van het eigenwoningbezit, waardoor de woonlasten voor de eigenaar-bewoner flink stijgen. In deze variant daalt de nominale verkoopprijs na 2002 om vanaf 2006 weer te klimmen. Op dit punt ligt de verkoopprijs 20 tot 25% onder het niveau van de basisvariant. Variant B laat een marginaal effect zien. Tussen 2002 en 2005 daalt de verkoopprijs iets scherper dan in de basisvariant, maar na die tijd is het fiscale effect uitgewerkt. De nominale verkoopprijs ligt in 2005 5 tot 6% onder de basisvariant. Na die tijd stijgt de verkoopprijs gelijk aan de basisvariant.

Er kan geconcludeerd worden dat het effect van de belastingvarianten op de verkoopprijs van bestaande koopwoningen wel degelijk zichtbaar is. De effecten van de belastingvarianten werken zo'n zes jaar door op de kooprijsontwikkeling. De eerste jaren het heftigst, daarna ebt het gevolg van de belastingherziening weg en zijn de prijsveranderingen in de basisvariant gelijk aan die in de varianten A en B. De herziening heeft wel een permanent prijsverlagend effect tot gevolg.

Kooprijsontwikkeling en leencapaciteit

Naast een internationale vergelijking en een modelanalyse kan de mogelijke invloed van de beperking van de hypotheekrenteaftrek op de kooprijsontwikkeling nog worden vastgesteld door de maximale leencapaciteit van huishoudens in de beschouwing te betrekken. In tegenstelling tot de modelmatige benadering, staat dan de rantsoenering van de kapitaalverstreking als uitgangspunt centraal. In deze benadering wordt uitgegaan van een permanent woningtekort, waarbij het aanbod van nieuwe koopwoningen onvoldoende in staat is om op prijsmutaties in de voorraad te reageren. De kooprijsontwikkeling wordt in deze benadering vooral door vraagfactoren beïnvloed.

De leen- of financieringscapaciteit geeft de keuzeruimte van huishoudens aan. Woningen boven een bepaalde prijs vallen eenvoudig buiten het bereik van de potentiële koper. Wanneer de financieringsruimte afneemt komt de betaalbaarheid in het geding en zal de prijsontwikke-

Tabel 2

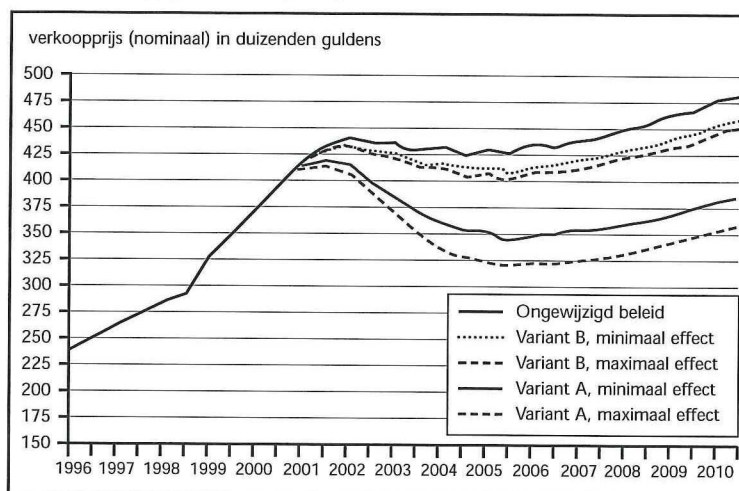
De uitgangspunten van de verschillende fiscale beleidsvarianten.

Basisvariant	Variant A	Variant B
Geen wijzigingen fiscaal beleid	Huidige heffing en aftrek vervalt (volledige defiscalisering) Generieke belastingverlaging € 908	Huidige heffing en aftrek tegen één tarief van 32,25% (eerste schijf) Generieke belastingverlaging € 182
	Minimumeffect gaat uit van de hypotheeklasten, schuld en rentepercentage van alle eigenaar-bewoners. Maximumeffect gaat uit van de gemiddeld hogere hypotheeklasten, de schuld en het rentepercentage van recent verhuisden.	

Figuur 2

De werkelijke reële verkoopprijs (1986 - 2000) en de toekomstvarianten (tot 2010) bij verschillende varianten.

Bron: Model verkoopprijs bestaande koopwoningen/ OTB.



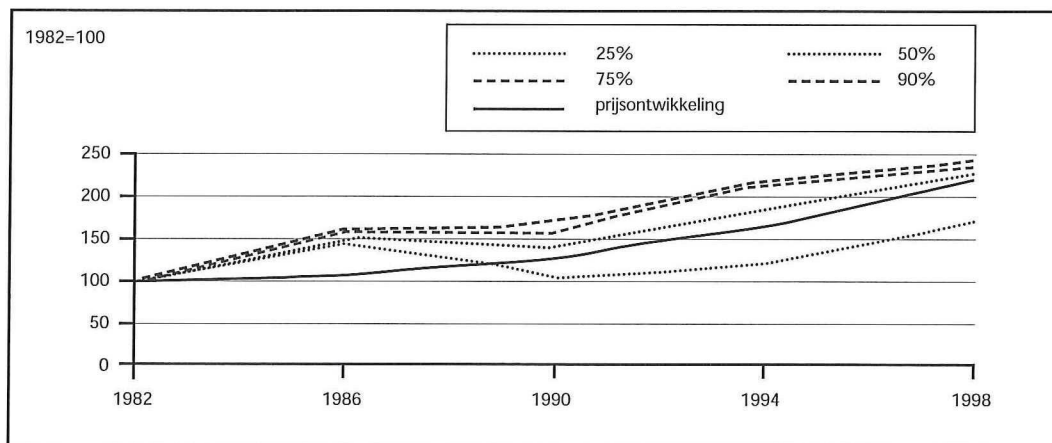
ling onder druk komen te staan. Steeds minder huishoudens zijn dan in staat om de hogere prijzen ook daadwerkelijk te financieren, terwijl anderzijds de lasten van huishoudens die deze woningen nog wel kunnen financieren oplopen. Deze veronderstelling wordt bevestigd door het feit dat over de periode 1982-1998 er een vrij sterk verband blijkt voor te komen tussen de ontwikkeling van de verkoopprijzen enerzijds en de leencapaciteit anderzijds (zie figuur 3). Zo stijgt in de periode 1982-1986 de financieringsruimte weer, nadat deze in de periode daarvoor sterk onder druk kwam te staan. De kooprijsontwikkeling die eveneens uit een diep dal kwam, reageerde niet direct op deze verruimde mogelijkheden. Vermoedelijk hadden de meeste huishoudens nog de forse recessie op hun netvlies staan. In de daaropvolgende periode verdwijnt dit verschil weer, waarna in de jaren '90 de kooprijsontwikkeling en de financieringsmogelijkheden redelijk gelijk op lopen. Verder valt op dat de ruimte tussen de financieringsmogelijkheden en de verkoopprijs geleidelijk aan steeds kleiner is geworden. Wanneer we veronderstellen dat er een één op één relatie tussen beide variabelen voorkomt, dan zal als gevolg van de beperking van de hypotheekrenteaftrek in variant A de gemiddelde verkoopprijs in 1998 met 17% en

Figuur 3

De ontwikkeling van de maximaal haalbare hypotheek voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus (25%, 50% (mediane inkomen), 75% en 90% van de inkomensverdeling) en de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad voor de periode 1982-1998 (index 1982=100).

Bron: Diverse Woningbehoefte-onderzoeken, Bemiddelende organen, Nationale hypotheekgarantie, NVM, OTB-bewerking.

Leesvoorbeeld: De ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van het huishouden op de 25%-grens van de inkomensverdeling kan sinds 1990 de gemiddelde kooprijstijging niet bijhouden.



in variant B met 7% afnemen. Voor variant B geldt dat deze daling vrijwel overeenkomt met het op basis van het kooprijksmodel berekende prijsverschil met de basisvariant in 2007 (5% à 6%). Voor variant A is er wel enig verschil aanwezig tussen de prijsdaling op basis van de modeluitkomsten (20% tot 25%) en die op basis van de leencapaciteit (17%). Voor beide uitkomsten geldt echter wel dat er geen rekening is gehouden met het tijdelijk 'overreageren' van consumenten op de fiscale aanpassingen.

Conclusies

In deze bijdrage hebben we geen pleidooi voor of tegen de huidige hypotheekrenteaftrek gehouden, maar inzicht gegeven in de mogelijke kooprijseffecten van eventuele wijzigingen in de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit. Los van de meer principiële overwegingen, kan worden geconstateerd dat de huidige hypotheekrenteaftrekregeling in de Europese context redelijk uniek is. Over de (verdere) aanpassing en de beperking van de regeling wordt dan ook een continu debat gevoerd.

Zowel uit de internationale vergelijking als uit de modelanalyses komt naar voren dat de wijze en het tijdstip waarop de fiscale aanpassingen worden doorgevoerd sterk bepalend zijn voor de mogelijke effecten op de kooprijksontwikkeling.

Uit de berekeningen van de maximaal haalbare hypotheeksom voor huishoudens blijkt dat de ruimte tussen financiering en koop prijs van de afgelopen jaren steeds kleiner is geworden. Dit duidt erop dat de koopwoningmarkt in Nederland over zijn hoogtepunt heen is. Het is daarom verstandig om eventuele fiscale aanpassingen

zeer geleidelijk door te voeren en deze pas bij een eventuele nieuwe *hausse* op de koopwoningmarkt te intensiveren.

Noten

1. Zie onder andere: Stevens, L.G.M., 2001, Varianten in de eigenwoningdiscussie, Economisch Statistische Berichten, 14 september, 86, pp. 699-701; Haffner, M., 2000, Eigenaar-bewoners door fiscus in de watten gelegd?, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 6, nr. 1, februari, pp. 34-38; Conijn, J., 1996, De fiscus en de eigenaar-bewoner, Nieuw Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2, nr. 1, pp. 6-9.
2. Caminada, K., 1999, Aftrekpost eigen woning: wie profiteert in welke mate? Ontwikkeling, omvang en verdeling van de hypotheekrenteaftrek en de bijtelling fiscale huurwaarde, Universiteit van Leiden.
3. Ministerie van Financiën, 2001 Belastingen en Premies. Een verkenning naar nieuwe mogelijkheden vanuit het belastingstelsel 2001, Den Haag.
4. P.J. Boelhouwer, M.E.A. Haffner, P. Neuteboom & P. de Vries, 2001, Kooprijksontwikkeling en de fiscale behandeling van het eigen huis, Den Haag (Ministerie van Financiën).
5. Een verschil dat nog groter is als gecorrigeerd wordt voor de verschillen in omvang van de eigen woningsector (in Nederland en Denemarken circa 50, in België 65 procent).
6. Zie bijvoorbeeld voor Denemarken Chistiansen, H.C., 1990, The Danish housing market, Danish Economic Review, 1, no. 74, pp. 16-22; en voor Zweden Agell, J., P. Englund & J. Södersten, 1996, Tax reform of the century - the Swedish experiment, National Tax Journal, 49, no. 4, pp. 643-664.
7. Zie Holmans, A., & Ch. Whitehead, 1998, Housing Subsidies and Tax Reliefs in Britain, London (Council of Mortgage Lenders).
8. Abraham, J.M. & P.H. Hendershott, 1996, Bubbles in Metropolitan Housing Markets, Journal of Housing Research 7, no. 2, pp. 191-207; Meen, G.P., 1998, 25 Years of house price modelling in the UK. What have we learnt and where do we go from here? paper presented at the ENHR Conference in Cardiff, 7 september; Hort, K., 1998, The determinants of urban house price fluctuations in Sweden 1968-1994, Journal of Housing Economics 7, 93-120; Malpezzi, S. 1999, A simple error correction model of house prices, Journal of Housing Economics 8, 27-62.
9. Autocorrelatie General LM-test $p=0.07$ (eerste orde), $p=0.18$ (tweede orde); heteroscedasticiteit: Whites-test, $p=0.75$.

