



## Project B1:

# Budgettaire projecties van een regionalisering van de Woonbonus

André Decoster  
Kris De Swert

KULeuven  
Faculteit ETEW  
Mei 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

### Project B1

# BUDGETTAIRE PROJECTIES VAN EEN REGIONALISERING VAN DE WOONBONUS

André Decoster  
Kris De Swert

KULeuven  
Faculteit ETEW  
mei 2014

*Samenvatting: Decoster, A., De Swerdt, K., Budgettaire projecties van een regionalisering van de Woonbonus, KULeuven, 2014, 25 pp.*

De overheveling van belangrijke fiscale aftrekken in de personenbelasting naar de regio's, in het bijzonder de hypothecaire aftrek en de woonbonus, hebben al heel wat discussie losgeweekt. De vrees leeft dat een overheveling van die fiscale gunstmaatregelen een niet onaanzienlijke hap zal nemen uit de regionale budgetten. Deze nota bespreekt de budgettaire gevolgen van een overdracht van de woonfiscaliteit naar de regio's en brengt de budgettaire kost in kaart van het toepassen van het regime van de woonbonus onder verschillende scenario's betreffende groei van het aantal leningen en grootte van het af te trekken of aan te geven bedrag. De berekeningen worden uitgevoerd aan de hand van een microsimulatiemodel voor personenbelasting, FANTASI, dat ontwikkeld werd op basis van de IPCAL-data die een anonieme steekproef zijn van werkelijke belastingaangiften.

In eerste instantie berekenen we wat een overdracht kost indien ze onmiddellijk zou worden uitgevoerd en van toepassing is op alle huidige huiseigenaars met een nog lopende hypotheeklening. We maken met andere woorden geen projecties of schattingen omtrent het toekomstig aantal hypotheeknemers maar bekijken de budgettaire kosten indien alle huidige hypotheeknemers zouden genieten van het systeem van de woonbonus. Volgens onze berekeningen zal de reële kost voor Vlaanderen gemiddeld rond de €2 miljard schommelen, met een maximum van €2,2 miljard en een minimum van €1,8 miljard.

Vervolgens hebben we simulaties doorgevoerd waarbij het aantal leningen werd verhoogd zonder rekening te houden met het aftrekbare bedrag. De betrachting hier was een beeld te schetsen van een mogelijke bovengrens van de budgettaire kosten. Dit omdat voor het merendeel van de leningen in de dataset nu nog het maximaal aftrekbare bedrag van toepassing is en we in deze simulaties het aantal leningen laten toenemen door de huidige populatie belastingplichtigen die geniet van de woonbonus te doen toenemen. We hebben ons bij de voorstelling en bespreking van de resultaten ook hier vooral toegespitst op Vlaanderen. In dit 'slechtste' geval komen we aan een kost van maximaal €3,7 miljard voor Vlaanderen. Dit is in de veronderstelling dat het aantal leningen netto blijft groeien tot in 2050. Het is uiteraard best mogelijk dat reeds (veel) vroeger de instroom van nieuwe leningen wordt gecompenseerd door de uitstroom van leningen die komen te vervallen. In dat geval zal de kost van het systeem op kruissnelheid ook minder zijn. We herinneren er ook aan dat het hier veeleer gaat om maximale kosten, een bovengrens dus op de werkelijke kosten.

Een meer realistische simulatie is er één waarbij niet iedereen kan genieten van het maximaal aftrekbare bedrag en waarbij dat aantal bepaald wordt door het aantal nieuwe leningen en het aantal leningen dat op verval dag komt. In dit meer realistisch scenario komen we op een kost van om en bij de €2,4 miljard voor Vlaanderen, meer in overeenstemming met de bedragen waarbij de huidige populatie hypotheeknemers de woonbonus krijgt toegekend.

# BUDGETTAIRE PROJECTIES VAN EEN REGIONALISERING VAN DE WOONBONUS

19 MEI 2014

ANDRÉ DECOSTER  
KRIS DE SWERDT

---

## 1. INLEIDING

De overheveling van belangrijke fiscale aftrekken in de personenbelasting naar de regio's, in het bijzonder de hypothecaire aftrek en de woonbonus, hebben al heel wat discussie losgeweekt. De vrees leeft dat een overheveling van die fiscale gunstmaatregelen een niet onaanzienlijke hap zal nemen uit de regionale budgetten.

Uiteraard zijn er meer aspecten aan woonfiscaliteit dan enkel het budgettaire aspect. We denken aan de effecten op woonmarktprijzen en hoe deze de betaalbaarheid van huiseigendom al dan niet gunstig beïnvloeden. Efficiëntie aspecten van de woningmarkt, i.e. werking van de woningmarkt en invloed op marktprijzen, worden uitgebreid behandeld in de publicaties van het Steunpunt Wonen (o.a. Helgers en Buyst, 2014 en Vastmans et al. 2011). Ook de betaalbaarheid van wonen in het algemeen en de opportuniteiten geboden door de recente Staatshervorming worden door het Steunpunt Wonen grondig bestudeerd (vb. Winters, 2013).<sup>1</sup> In deze nota beperken we ons tot de budgettaire gevolgen van een overdracht van de woonfiscaliteit naar de regio's en trachten we cijfermatig een bijdrage te leveren tot deze discussie. Meer bepaald proberen we de budgettaire kost in kaart te brengen van het toepassen van het regime van de woonbonus onder verschillende scenario's betreffende groei van het aantal leningen en grootte van het af te trekken of aan te geven bedrag. Deze kost dient steeds te worden geïnterpreteerd als een kost in reële termen, op basis van belastingparameters van aanslagjaar 2010, inkomstenjaar 2009.

In eerste instantie berekenen we wat een overdracht kost indien ze onmiddellijk zou worden uitgevoerd en van toepassing is op alle huidige huiseigenaars met een nog lopende hypotheeklening. We maken met andere woorden geen projecties of schattingen omtrent het toekomstig aantal hypotheeknemers maar bekijken de budgettaire kosten indien alle huidige hypotheeknemers zouden genieten van het systeem van de woonbonus. We vertrekken hiervoor van een administratieve dataset, IPCAL, die een representatieve steekproef is van de belastingaangiften van het aanslagjaar 2010, inkomens 2009. Als we aan alle huiseigenaars die in

---

1 Voor meer publicaties in verband met wonen en woonmarktbeleid verwijzen we naar de website van het Steunpunt Wonen op [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

IPCAL van een fiscaal gunstregime in verband met wonen genieten het bedrag van de woonbonus toekennen, beschouwen we impliciet de huidige dwarsdoorsnede van hypotheeknemers als representatief voor de toekomst, een soort van steady state waar het aantal nieuwe leningen wordt uitgebalanceerd door het aantal leningen dat op verval dag komt en er met andere woorden netto geen toename is van het totaal aantal leningen.

Het spreekt voor zich dat dergelijke fiscale maatregelen geen statisch gegeven zijn en dat de kosten ervan evolueren al naargelang de reacties van de belastingplichtigen op dergelijke maatregelen. Zo zullen er ongetwijfeld in de toekomst hypotheeknemers bijkomen wat de initiële kost zal doen oplopen. Aan de andere kant zullen er ook leningen zijn die worden afbetaald en waarvoor dus geen aftrek meer geldt. Door gebruik te maken van extrapolatiecoëfficiënten kunnen we dergelijke groei simuleren. Dergelijke coëfficiënten worden gebruikt om resultaten, bekomen op het niveau van de steekproef, op te hogen voor de algehele onderliggende populatie, in ons geval de populatie van belastingplichtigen. Het laat ons met andere woorden toe projecties te maken van de totale budgettaire kost van eventuele wijzigingen in het belastingregime. Om een toename van het aantal hypotheeknemers te simuleren bijvoorbeeld kunnen we de extrapolatiecoëfficiënten of 'gewichten' van die groep in de steekproef aanpassen waardoor hun totale aantal in de populatie hoger wordt. Op die manier kunnen we een hogere (of lagere) 'steady state' van hypotheeknemers simuleren.

In tweede instantie passen we ook het aantal hypotheeknemers aan. We doen dit onder verschillende assumpties omtrent de groei van het aantal leningen alsook omtrent de aandelen van hypotheeknemers die genieten van de volle aftrek, dan wel de verminderde aftrek (zie infra).

De berekeningen worden uitgevoerd aan de hand van een microsimulatiemodel voor personenbelasting, FANTASI, dat ontwikkeld werd op basis van de hogervermelde IPCAL data die een anonieme steekproef zijn van werkelijke belastingaangiften. In wat volgt beschrijven we kort het gebruikte model (sectie 2). Vervolgens bespreken we kort het huidige systeem van de 'woonbonus' waar het in de discussies in hoofdzaak om draait (sectie 3). Vervolgens berekenen we de kost van dit systeem zoals het nu (nog) federaal bestaat en gaan we aan de hand van enkele scenario's na wat de overdracht van dit systeem aan de regio's zou kosten (sectie 4). In deze berekeningen zullen we eveneens rekening houden met de huidige groep van hypotheeknemers die niet genieten van de woonbonus maar nog onder één van de oudere regimes vallen (bouwsparen, lange termijnsparen, interestaftrek, woningaftrek). In sectie 0 vatten we dan kort de bevindingen samen.

## **2. FANTASI: EEN MICROSIMULATIEMODEL VOOR DE PERSONENBELASTING**

FANTASI is een statisch microsimulatiemodel voor de personenbelasting waarbij een gebruiker een grote flexibiliteit geboden wordt in mogelijke analyses aan de hand van wijzigbare parameters. Het model is gebaseerd op een representatieve steekproef van administratieve gegevens (belastingaangiften) voor aanslagjaar 2010, inkomsten 2009. De wetgeving en parameterwaarden zijn dan ook de waarden die van kracht waren voor aanslagjaar 2010. We opteren ervoor de parameterwaarden niet aan te passen aan de meest recente wetgeving. De reden hiervoor ligt in de aard van de gebruikte data die weergeven wat een belastingplichtige aangeeft op zijn/haar belastingaangifte. Vaak gaat het om bedragen die door de belastingplichtige zelf

moeten worden berekend en waarvoor we dus niet beschikken over de nodige gegevens om zelf die berekeningen te maken en eventuele ‘upratings’ te doen naar een later jaar. Het aanpassen van de parameters voor een meer recent aanslagjaar is dus geen probleem op zich maar het aanpassen van de onderliggende data daarentegen is dat des te meer.

Hoewel er wel degelijk grote flexibiliteit wordt geboden door extensieve parameterisering, legt de aard van de gegevens dus niettemin een beperking op mogelijke analyses. Zo is het niet mogelijk de structuur van de wetgeving ingrijpend te veranderen op basis van de parameters alleen. Het is moeilijk maatregelen of wijzigingen in maatregelen te simuleren waarvoor nu nog geen codes—en aangegeven bedragen—voorzien zijn in de belastingaangifte. Het model in de huidige vorm is gebaseerd op de codes opgenomen in de belastingaangifte voor aanslagjaar 2010.

Het gebruik van administratieve gegevens in de vorm van werkelijk aangegeven inkomsten en uitgaven laat dan wel weer toe een vrij nauwkeurige voorspelling te doen van de onmiddellijke budgettaire kosten en opbrengsten van bepaalde maatregelen of wijzigingen erin. Dit is ook wat we in eerste instatie beogen in deze tekst: wat zouden de kosten zijn van een regionale invoering van de woonbonus voor de huidige populatie hypotheeknemers, i.e. voor zowel ‘oude’ als ‘nieuwe’ leningen. Bovendien is het mogelijk via aanpassing van gewichten een systeem op ‘kruissnelheid’ te simuleren. Dit laatste dient dan te worden geïnterpreteerd in reële termen, i.e. in bedragen van 2010. We komen hier later op terug bij de bespreking van de simulaties, maar benadrukken nu reeds dat we niet hebben getracht een projectie te maken van mogelijke toekomstige wijzigingen in belastingparameters en/of demografische kenmerken.

Demografische projecties kunnen geïntegreerd worden in steekproefgegevens die representatief zijn voor de volledige populatie en dezelfde variabelen bevatten als deze waarop de demografische projecties gebaseerd zijn. Binnen het FLEMOSI-project hebben we dergelijke projecties ook effectief doorgevoerd en toegepast op de SILC-dataset.<sup>2</sup> Voor steekproeven gebaseerd op administratieve gegevens is het toepassen van demografische projecties echter minder evident omdat de onderliggende populatie vaak niet dezelfde is als deze waarop de demografische projecties van toepassing zijn. Als men de evolutie van de bevolking tracht in te schatten dan wordt er uitgegaan van de totale bevolking en werkt men met sociologische gezinnen als gezinsconcept. Dit is ook het uitgangspunt van enquêtes zoals bijvoorbeeld SILC. Bij steekproeven gebaseerd op administratieve gegevens gaat het vaak maar om een deel van de totale bevolking en is het gezinsconcept ook niet altijd hetzelfde als dat van een sociologisch gezin. In de IPCAL data waarop FANTASI is gebaseerd gaat het om belastingaangiften en deze steekproef is dan ook representatief voor de bevolking van belastingplichtigen, maar niet noodzakelijk voor de totale bevolking. Zo zijn kinderen doorgaans niet belastingplichtig en komen derhalve ook niet voor in de steekproef van belastingaangiften behalve dan als ‘personen ten laste’. Bovendien is het gezinsconcept bij fiscale data het fiscale gezin en niet het sociologische gezin. Zo zal een koppel dat feitelijk samenwoont, al dan niet met kinderen, worden beschouwd als een sociologisch gezin, terwijl het fiscaal-technisch om twee aparte

---

2 SILC staat voor ‘Survey on Incomes and Living Conditions’ en wordt gecoördineerd door Eurostat. Voor meer over het Flemsi-project zie [www.flemsi.be](http://www.flemsi.be) en voor demografische projecties toegepast op SILC data zie De Blander et al. (2013).

gezinnen gaat, i.e. twee aparte aangiften. Onder andere om die reden hebben we niet betracht demografische projecties toe te passen op fiscale gegevens. Een andere reden is het toenemende risico op onnauwkeurigheden die zich al dan niet versterken. In deze tekst hebben we ervoor gekozen de groep van belastingplichtigen met een hypothecaire lening te laten 'evolueren' op basis van een aantal willekeurig gekozen scenario's en hypothesen ten einde een idee te geven van de orde van grootte van de budgettaire kosten van een regionalisering van het systeem van de woonbonus.

We blijven werken met de parameters zoals ze nu in FANTASI zijn geïmplementeerd en werken verschillende scenario's uit door de gewichten aan te passen en bedragen voor woonbonus toe te kennen aan mensen die er u nog niet van genieten, maar wiens 'type' wel in aanmerking komt er in de toekomst van te genieten. Op die manier simuleren we eveneens mogelijke evoluties in de groei van het aantal hypothecaire leningen. Bovendien komen er scenario's aan bod waarin rekening wordt gehouden met het feit dat na 10 jaar het bedrag van de woonbonus terugvalt op het basisbedrag, maar eerst bespreken we in de volgende sectie meer uitgebreid het systeem van de woonbonus en dat van het bouwsparen.

### **3. HUIDIGE BEHANDELING HYPOTHEEKAFTEK: KORTE BESCHRIJVING**

#### **3.1 *woonbonus***

Voor leningen afgesloten sinds 1 januari 2005 geldt het systeem van de *af trek van de enige en eigen woning* of de zogenaamde woonbonus. Aftrek van interesten en kapitaalaflossing worden in één korf ondergebracht en in mindering gebracht van het belastbaar inkomen. De aftrek kan uiteraard nooit meer zijn dan de betaalde interesten en kapitaalaflossingen in het desbetreffende jaar en wordt bovendien beperkt tot een maximaal af te trekken bedrag per belastingplichtige.

De basiskorf voor aanslagjaar 2010 (inkomsten 2009) bedroeg €2080 per belastingplichtige. Deze basiskorf wordt gedurende de eerste 10 jaren van de lening verhoogd met een aanvullende korf van €690 per belastingplichtige. Indien er op 1 januari volgend op het jaar van afsluiting van de lening 3 of meer kinderen ten laste waren wordt dit bedrag nog verder verhoogd met €70, eveneens per belastingplichtige. De aanvullende korven kunnen gedurende de eerste 10 jaar komen te vervallen, bijvoorbeeld in het geval de belastingplichtige in die periode een tweede woning verwerft. Verder dient te worden opgemerkt dat de bedragen betrekking hebben op de interesten en kapitaalaflossing overeenkomstig het aandeel van de belastingplichtige in de woning. In het geval van gehuwden of wettelijk samenwonenden mogen de interestbetalingen en kapitaalaflossingen worden samengevoegd en optimaal verdeeld onder de partners zonder echter het basisbedrag per belastingplichtige te overschrijden, i.e. maximum €2840 per belastingplichtige.

Zoals reeds opgemerkt betreft het een aftrek van het belastbaar inkomen en wordt het voordeel met andere woorden berekend aan het effectieve marginale tarief van de belastingplichtige. Recent, en tevens met het oog op de overdracht naar de regio's, werd er voorgesteld de aftrek te vervangen door een belastingkorting geëvalueerd aan één enkel tarief van 45%. Het belastbaar inkomen wordt dus niet langer verlaagd met het bedrag van de woonbonus. In de plaats komt er een vermindering van de verschuldigde belasting die gelijk is aan 45% van het bedrag van de

woonbonus. Daar het bepalen van het belastbaar inkomen een federale bevoegdheid blijft zou deze wijziging de overdracht naar de regio's vergemakkelijken. Voor het aanslagjaar 2014 blijft de huidige regeling van toepassing. Naderhand zal er een belastingvermindering aan een tarief van 50% worden ingevoerd voor leningen die zijn aangegaan vóór 2015. Leningen aangegaan na die datum zullen genieten van een belastingvermindering aan één enkel tarief van 45%. In deze tekst zullen we voornamelijk werken met een tarief van 45% daar in de toekomst dit tarief op het merendeel van de hypotheeknemers van toepassing zal zijn.

### **3.2 *bouwsparen***

Hypotheeknemers die een lening hebben afgesloten vóór 1 januari 2005 en dus niet onder het systeem van de woonbonus vallen, genieten van het systeem van het bouwsparen waarbij het gedeelte kapitaalaflossing en het gedeelte interestbetaling van elkaar wordt gescheiden. De aftrek van interestbetaling is een inkomensaftrek die beperkt is tot de netto onroerende inkomsten, wat voor de meeste belastingplichtigen neerkomt op het geïndexeerd kadastraal inkomen. Toch vermelden we hier de interestaftrek om aan te geven dat er voor leningen aangegaan vóór 1 januari 2005 een scheiding is van kapitaalaflossing en interestbetaling, daar waar dat bij het systeem van de woonbonus niet het geval is. Maar de interestaftrek voor 'oude' leningen valt niet onder wat men bouwsparen noemt. De interestaftrek wordt trouwens ook niet naar de regio's overgedragen, daar waar dit voor het eigenlijke bouwsparen wel zo is.

Enkel de aflossing van kapitaal valt derhalve onder het systeem van bouwsparen en wordt als een belastingvermindering berekend. Hiertoe wordt eerst de effectief betaalde kapitaalaflossing vermenigvuldigd met een breuk waarvan de noemer gelijk is aan het ontleende bedrag en de teller een basisbedrag dat in aanmerking wordt genomen voor het berekenen van de belastingvermindering. Dit basisbedrag is afhankelijk van het jaar waarin de lening is aangegaan en bedraagt €60910 voor leningen aangegaan in 2004, het laatste jaar voor de introductie van het systeem van de woonbonus. Dit wil zeggen dat iemand die €5000 kapitaal heeft afgelost op een totaal ontleend bedrag van €150000 slechts  $5000 * (60910 / 150000)$  of €2030.33 kan aangegeven. Dit bedrag dient door de belastingplichtige zelf te worden berekend. De basisbedragen worden verder verhoogd al naargelang het aantal kinderen ten laste op 1 januari volgend op het jaar van de afsluiting van de lening.

Door de fiscus gebeurt er dan een verdere beperking in functie van de beroepsinkomsten en wordt rekening gehouden met een maximaal in aanmerking te nemen bedrag (voor aanslagjaar 2010 is dit €2080). Op het zo bekomen finaal bedrag wordt de marginale aanslagvoet van de belastingplichtige toegepast om de uiteindelijke belastingvermindering te kennen. De marginale aanslagvoet is het belastingtarief dat van toepassing is op de hoogste inkomensschijf waarin de belastingplichtige terechtkomt. Uiteraard worden de kapitaalaflossingen aan de belastingplichtigen toegewezen al naargelang hun aandeel in de lening.

### **3.3 *woonbonus als belastingvermindering aan één enkel tarief***

Zoals hoger reeds vermeld is het huidige systeem van de woonbonus gebaseerd op een inkomensaftrek waarbij het bedrag van de woonbonus in mindering wordt gebracht van het



belastbaar inkomen. In de praktijk komt dit dus neer op een belastingvermindering aan het marginale tarief dat geldt voor de belastingplichtige in kwestie. Bij een belastingvermindering aan één enkel tarief zullen belastingplichtigen die nu aan hoger marginaal tarief belast worden dan het nieuwe tarief van de vermindering hun belastingvermindering zien dalen. belastingplichtigen die nu aan een lager marginaal tarief belast worden dan het tarief van het nieuwe systeem zullen genieten van een hogere belastingvermindering. De vermindering kan nooit meer bedragen dan de te betalen belasting en het verschil zal afhangen van de hoogte van het enkelvoudige tarief. Zoals hoger reeds vermeld zal voor leningen afgesloten vóór 2015 een tarief van 50% worden gehanteerd terwijl het tarief waartegen de belastingvermindering wordt berekend zal worden teruggebracht tot 45% voor leningen afgesloten na die datum.

Dit zijn de tarieven die gelden zolang de materie federaal is en dienen om de overdracht naar de regio's te vergemakkelijken. Die laatste zijn immers niet bevoegd om de belastbare basis, i.e. het belastbaar inkomen, te beïnvloeden. Onder het huidige systeem van de woonbonus zou bij een regionale beleidswijziging in die materie het belastbaar inkomen en dus de belastbare basis voor de federale overheid wel worden gewijzigd. Na de overdracht staat het de regio's uiteraard vrij om in de tarieven in te grijpen en wijzigingen aan te brengen.

#### **4. HUIDIGE BUDGETTAIRE KOST HYPOTHEEKAF TREK**

##### ***4.1 Woonbonus in het huidig federale systeem***

In Tabel 1 geven we een overzicht van de budgettaire kost van de woonbonus in het huidige (federale) systeem. We vergelijken de belastingopbrengsten in het huidige systeem met de belastingopbrengsten in een counterfactual systeem zonder woonbonus. De kosten in euro berekend op basis van FANTASI zijn af te lezen in de voorlaatste kolom. De laatste kolom toont de kost zoals ze officieel wordt gepubliceerd in parlementaire documenten met betrekking tot fiscale uitgaven. Op basis van Fantasi bekomen we een totale kost van 820 miljoen euro waarvan meer dan 68% of 561 miljoen euro ten goede komt aan woningbezitters in Vlaanderen. Deze cijfers zijn te vergelijken met een officiële totale kost van €13 miljoen en een kost van €56 miljoen voor huiseigenaars met een nog lopende (recente) hypotheeklening in Vlaanderen.

Met het oog op de overdracht van deze materie naar de regio's wordt er, zoals reeds vermeld, voorzien in een overgangsmaatregel waarbij de huidige inkomensaf trek wordt omgezet in een belastingvermindering aan één enkel tarief. Dit om te vermijden dat regionale beleidswijzigingen in de woonfiscaliteit een invloed zouden hebben op het belastbaar inkomen en dus de belastbare basis van de federale overheid (en impliciet ook de belastbare basis van de regio's zelf). Ter herinnering vermelden we nogmaals de modaliteiten van de overgangsmaatregel. Zo zal er voorzien worden in een enkel tarief van 50% dat wordt toegepast op het bedrag van de woonbonus om de belastingvermindering te bepalen en dit enkel voor leningen aangegaan vóór 2015. Voor leningen aangegaan in 2015 of later zal een enkelvoudig tarief van 45% worden gehanteerd om de uiteindelijke belastingvermindering te bepalen.

In beide gevallen is de hervorming in het voordeel van de huiseigenaars wiens huidige marginale tarief lager is dan het enkelvoudige tarief dat voor hen van toepassing zal zijn. In Tabel 2 tonen we de kosten van de introductie van beide systemen in vergelijking met het huidige systeem. In

principe zal enkel de invoering van het enkelvoudige tarief van 50% een invloed hebben op huidige hypotheeknemers. Enkel voor hen zal er een verschil zijn met het fiscale voordeel dat ze nu genieten: als hun huidige marginale tarief lager is dan 50% zullen zij een hogere belastingvermindering genieten tijdens de overgangsmaatregel dan nu het geval is, ceteris paribus.

**Tabel 1: Kost van de woonbonus onder het huidige systeem (AJ2010, inkomsten 2009)**

	FANTASI			Officieel
	Belastingontvangst met woonbonus in miljoen euro (1)	Belastingontvangst zonder woonbonus in miljoen euro (2)	Kost woonbonus in miljoen euro. (2)-(1)	Kost opgenomen in Parlementaire Documenten in miljoen euro
Vlaanderen	21936	22497	561	556
Wallonië	9905	10120	215	214
Brussel	2887	2931	44	44
België	34728	35548	820	813

Bron: Eigen berekeningen op basis van FANTASI.

Officiële cijfers: [http://www.docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/stat/Stat\\_fiscale\\_uitgaven\\_fed.htm](http://www.docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/stat/Stat_fiscale_uitgaven_fed.htm)

De cijfers in Tabel 2 tonen dat een enkelvoudig tarief van 45% budgettair voordeliger is voor de overheid. Voor Vlaanderen bedraagt de minkost €13,8 miljoen in vergelijking met het huidige systeem. Gunstiger voor de overheid wil uiteraard ook zeggen dat het minder gunstig is voor de hypotheeknemer. Maar daar deze maatregel slechts in voege zal trede voor hypotheekleningen in de toekomst, i.e. die nog moeten worden afgesloten, is het misleidend hier van ‘verliezers’ te spreken.<sup>3</sup> Het systeem met één tarief van 45% ligt dichterbij het huidige systeem dan wanneer één enkel tarief van 50% zal worden gehanteerd. In dat geval bedraagt de meerkost t.o.v. het huidige systeem €14,7 miljoen.

Bij de simulaties van de verschillende scenario's en waar van toepassing zullen we verder uitgaan van een enkelvoudig tarief van 45% daar dit dichterbij het huidige systeem en tevens van toepassing zal zijn op het merendeel van de hypotheekleningen in de toekomst bij ongewijzigd beleid.

<sup>3</sup> Anders is het voor hypotheeknemers die nu reeds van het systeem van de woonbonus genieten en waarvoor de overgangsmaatregel wel een direct effect zal hebben.

**Tabel 2: Kost van de woonbonus als belastingvermindering tegen één enkel tarief van 45% respectievelijk 50%**

	Belastingontvangst met woonbonus in miljoen euro (1)	Belastingontvangst zonder woonbonus in miljoen euro (2)	Kost woonbonus in miljoen euro. (2)-(1)	Meer-/minderkost t.o.v. huidig systeem in miljoen euro
Belastingvermindering aan 45%				
Vlaanderen	21949	22497	547	-13.8
Wallonië	9910	10120	210	-5.4
Brussel	2890	2931	42	-2.2
België	34749	35548	798	-21.5
Belastingvermindering aan 50%				
Vlaanderen	21891	22497	606	44.7
Wallonië	9888	10120	232	16.7
Brussel	2885	2931	46	2.2
België	34664	35548	884	63.6

Bron: Eigen berekeningen op basis van FANTASI

De cijfers in kolom (1) zijn de belastingontvangsten onder een systeem waar het fiscale gunstregime van de woonbonus werd omgezet van een inkomensaf trek naar een belastingvermindering aan één enkel tarief.

#### **4.2 Bouwsparen in het huidige federale systeem**

In Tabel 3 geven we, naar analogie met Tabel 1, de budgettaire kost van het systeem van het bouwsparen voor aanslagjaar 2010, inkomen 2009. Zoals besproken in sectie 3.2 heeft bouwsparen enkel betrekking op de kapitaalaflossing. Uit de cijfers in de tabel en op basis van berekeningen in FANTASI valt af te lezen dat het systeem van het bouwsparen budgettair vooral zwaarder weegt in Wallonië in vergelijking met het systeem van de woonbonus terwijl dat laatste duidelijk reeds zwaarder doorwoog in Brussel in vergelijking met bouwsparen. Voor aanslagjaar 2010 hebben we voor de officiële cijfers geen ventilatie van de kost per regio teruggevonden in de officiële documenten.

Voor aanslagjaar 2010 ligt de globale kost van beide fiscale gunstregimes redelijk dicht bij elkaar, maar bij het systeem van de woonbonus gaat het wel om beduidend minder belastingaangiften dan bij het bouwsparen, nl. 604078 voor de woonbonus tegenover 1601898 voor het bouwsparen. In Tabel 4 tonen we de meest recente officiële cijfers wat betreft de kost van bouwsparen en woonbonus en zien we dat de kost van de woonbonus voor aanslagjaar 2012 reeds aanzienlijk is gestegen (voor Vlaanderen van 556 miljoen in AJ 2010 tot 828 miljoen in AJ 2012) en tevens bijna het dubbele bedraagt van de kost van bouwsparen. Aan de andere kant is het wel zo dat bijna alle belastingplichtigen in het systeem van de woonbonus nog van het

volledige verhoogde aftrekbare bedrag genieten dat geldig is voor de eerste 10 jaar van de lening.<sup>4</sup> In de volgende subsectie gaan we daar dieper op in.

**Tabel 3: Kost van het bouwsparen onder het huidig systeem (AJ2010, inkomsten 2009)**

	FANTASI			Officieel
	Belastingontvangst met bouwsparen in miljoen euro (1)	Belastingontvangst zonder bouwsparen in miljoen euro (2)	Kost bouwsparen in miljoen euro. (2)-(1)	Kost opgenomen in Parlementaire Documenten in miljoen euro
Vlaanderen	21936	22501	565	n.v.t.
Wallonië	9905	10167	262	n.v.t.
Brussel	2887	2923	36	n.v.t.
België	34728	35592	864	830

Bron: Eigen berekeningen op basis van FANTASI.

Officiële cijfers: [http://www.docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/stat/Stat\\_fiscale\\_uitgaven\\_fed.htm](http://www.docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/stat/Stat_fiscale_uitgaven_fed.htm) (voor het bouwsparen hebben we geen ventilatie van de kost per regio teruggevonden in de officiële documenten voor aanslagjaar 2010)

**Tabel 4: Kost woonbonus en bouwsparen: meest recente officiële cijfers (AJ2012, inkomsten 2011)**

	Kost bouwsparen in miljoen euro	Kost woonbonus in miljoen euro
Vlaanderen	454	828
Wallonië	207	330
Brussel	35	69
België	696	1227

Officiële cijfers: [http://www.docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/stat/Stat\\_fiscale\\_uitgaven\\_fed.htm](http://www.docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/stat/Stat_fiscale_uitgaven_fed.htm)

#### **4.3 Bouwsparen versus woonbonus in het huidig federale systeem**

Tabel 5 toont de gemiddelde aangegeven bedragen voor de woonbonus en dit per belastingplichtige en per fiscaal koppel. We doen hetzelfde voor bouwsparen, alleen gaat het daar niet om het aangegeven bedrag maar om het bedrag waarop de uiteindelijke belastingvermindering wordt berekend. Herinner van sectie 3.2 dat de belastingplichtige aangeeft hoeveel de kapitaalaflossing bedraagt, rekening houdend met het door de fiscus opgelegde basisbedrag van de lening dat in aanmerking komt voor belastingvermindering. Op dat bedrag past de fiscus zelf verdere beperkingen toe om het uiteindelijke bedrag te bekomen dat als grondslag dient voor de berekening van de belastingvermindering. Het is dat bedrag dat we tonen in Tabel 5. Herinner eveneens van de discussie in sectie 3 dat het systeem van de woonbonus zowel intrestaftrek als kapitaalaflossing omvat terwijl het systeem van bouwsparen enkel van

4 Zij die niet het volledige verhoogde bedrag in mindering kunnen brengen hebben ofwel hun lening afgesloten in 2009 en kunnen nog niet voor een volledig jaar gebruik maken van de gunstmaatregel, of hebben interest en kapitaalaflossingen die minder bedragen dan het maximum aftrekbare bedrag.

toepassing is op de kapitaalaflossing. Ter vergelijking nemen we in de laatste twee kolommen van Tabel 5 eveneens de bedragen op van bouwsparen inclusief interestaftrek voor die belastingplichtigen die genieten van het systeem van bouwsparen.<sup>5</sup>

We zien dat voor woonbonus de aangegeven bedrag zeer dicht bij de maximum bedragen liggen, terwijl dit voor bouwsparen veel minder het geval is. Dit is mede een gevolg van het feit dat onder het systeem van bouwsparen de leningen gemiddeld reeds langer lopen, i.e. verder in het verleden zijn afgesloten, en hoewel het gedeelte kapitaalaflossing toeneemt naarmate de looptijd toeneemt, geldt voor oudere leningen dat eveneens een kleiner basisbedrag in aanmerking wordt genomen. Bovendien is de beperking in functie van het basisbedrag zoals beschreven in sectie 3.2 relatief groter voor 'grote' leningen dan voor 'kleine' leningen. Het basisbedrag dat in aanmerking komt is namelijk voor iedereen gelijk, ongeacht de grootte van de lening, waardoor ontleners van een groter bedrag een kleinere breuk of percentage moeten toepassen op hun kapitaalaflossing dan ontleners van een kleiner bedrag. Voor meer recente leningen geldt dat de kapitaalaflossing relatief kleiner is dan de interestbetaling waardoor ook voor hen het gedeelte kapitaal niet noodzakelijk het maximumbedrag bereikt. Als we de afgetrokken interest meerekenen zien we dat de kloof met de aangegeven bedragen voor woonbonus aanzienlijk kleiner wordt, maar toch niet helemaal wordt weggewerkt.

Eerder hebben we opgemerkt dat het bedrag van de woonbonus terugvalt op het basisbedrag van €2080 indien de looptijd van de lening meer dan 10 jaar bedraagt. In aanslagjaar 2010 is dat in principe voor geen enkele hypotheeknemer reeds het geval en bedraagt het maximumbedrag €2770. Maar ook dit maximum wordt niet bereikt: de gemiddelde bedragen zijn lager dan de dit maximumbedrag. Hiervoor zijn er verschillende redenen. Ten eerste zijn er de leningen die in 2009 zelf zijn aangegaan en waarvoor nog niet van het volledige bedrag kan worden genoten, maar slechts a rato van het aantal maanden dat de lening in 2009 effectief heeft gelopen. Ten tweede is er de mogelijkheid dat men sinds het aangaan van de lening een tweede (vakantie)-woning heeft gekocht waardoor men eveneens het supplement van €90 verliest. Tenslotte kan het natuurlijk ook voorkomen dat de betaalde interesten en kapitaalaflossingen samen gewoonweg minder bedragen dan het maximumbedrag.

---

<sup>5</sup> Aan de hand van de fiscale data kan niet worden uitgemaakt of de afgetrokken interesten enkel betrekking hebben op de enige woning en/of op dezelfde woning waarop het bouwsparen van toepassing is. Hoewel we denken dat dit voor het merendeel van de belastingplichtigen geen groot verschil uitmaakt, dienen de cijfers toch met de nodige omzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

**Tabel 5: Gemiddeld bedrag in euro dat recht geeft op belastingvermindering voor woonbonus en bouwsparen (AJ2010, inkomsten 2009)**

	woonbonus		bouwsparen		bouwsparen + interestaftrek	
	Gem. bedrag per belastingplichtige (max €2770*)	Gem. bedrag per fiscaal koppel (max €540*)	Gem. bedrag per belastingplichtige (max €2080)	Gem. bedrag per fiscaal koppel (max €160)	Gem. bedrag per belastingplichtige	Gem. bedrag per fiscaal koppel
Vlaanderen	2471	4601	1365	2442	2137	3753
Wallonië	2503	4665	1330	2303	2101	3558
Brussel	2636	4958	1316	2157	2623	4386
België	2489	4638	1352	2389	2147	3716

Bron: Eigen berekeningen op basis van FANTASI.

De bedragen zijn de bedragen die recht geven op een belastingvermindering. Voor de woonbonus is dit het aangegeven bedrag dat van het belastbaar inkomen wordt afgetrokken; voor het bouwsparen is dat het bedrag dat in aanmerking wordt genomen voor de uiteindelijk berekening van de belastingvermindering

\*we maken hier abstractie van het supplement van €70 waarop men recht heeft indien men op 1 januari van het jaar volgend op het jaar van afsluiting van de lening tenminste drie kinderen ten laste heeft

## 5. WOONBONUS: ALTERNATIEVE GROEISCENARIO'S EN BUDGETTAIRE KOSTEN

### 5.1 Ongewijzigde bevolking

In eerste instantie simuleren we een situatie waarbij aan belastingplichtige huiseigenaars met een nog lopende hypotheek en die genieten van een fiscale gunstmaatregel het systeem van de woonbonus wordt toegekend. Al naargelang de hypothesen die men maakt over de groei van het aantal leningen die aan de voorwaarden voor het toekennen van de woonbonus voldoen, zou men een dergelijke simulatie kunnen beschouwen als een eerste benadering van een systeem op kruissnelheid. We simuleren verschillende scenario's die we hieronder kort samenvatten. In het geval van een fiscaal koppel krijgt elke partner hetzelfde bedrag toegekend:

- A. Iedere belastingplichtige die nu (AJ2010) geniet van hypotheekaftrek onder een ander systeem dan dat van de woonbonus krijgt het volledige (verhoogde) bedrag (€2770) van de woonbonus. Dit is het meest genereuze systeem en waarschijnlijk niet overeenstemmend met een systeem op kruissnelheid.
- B. Niet iedereen krijgt het volledige en verhoogde bedrag. Er zijn belastingplichtigen die reeds langer een lening hebben lopen (langer dan 10 jaar) en derhalve geen recht meer hebben op het supplement dat de eerste tien jaar wel van toepassing is. In de data weten we voor het merendeel van de lopende leningen niet wanneer ze zijn aangegaan en dus hoelang ze reeds lopen. Het basisbedrag van €2080 wordt willekeurig toegekend aan een vooraf bepaald percentage van de belastingplichtigen die nu genieten van een ander

systeem dan de woonbonus.<sup>6</sup> Dit komt meer overeen met een systeem op kruissnelheid als men ervan uitgaat dat de huidige ‘pool’ van hypotheken netto niet meer aangroeit, met andere woorden dat nieuwe leningen worden gecompenseerd door leningen die op vervalddag komen.

- C. Geef iedereen die nu geniet van een ander systeem dan de woonbonus het basisbedrag van €2080, i.e. zonder het supplement van de eerste tien jaar.

In de drie scenario's wordt er niets veranderd aan de bedragen die worden aangegeven door hypotheeknemers die nu reeds genieten van het systeem van de woonbonus. De resultaten worden weergegeven in Tabel 6 voor de drie regio's en België. De kosten zijn inclusief de leningen die reeds onder het systeem van de woonbonus vallen. De belastingvermindering werd berekend aan een enkelvoudig tarief van 45% omdat we ervan uitgaan dat dit tarief in de toekomst en bij ongewijzigd beleid op het merendeel van de leningen van toepassing zal zijn. Er wordt geen rekening gehouden met de grootte van de huidige kapitaalaflossingen of interestaflossingen daar we daarover niet over voldoende informatie beschikken, i.e. we kennen niet het werkelijke bedrag van de kapitaalaflossing voor ‘oudere’ leningen maar enkel het bedrag dat reeds zelf door de belastingplichtige werd gelimiteerd in functie van het basisbedrag van de lening dat wettelijk in aanmerking komt voor een belastingvermindering. Uiteraard kan men ook maar één keer de woonbonus toegekend krijgen, i.e. als men één of meerdere leningen heeft wordt slechts eenmaal het bedrag van de woonbonus toegekend. Verder, en aansluitend bij de vorige opmerking, werd er, opnieuw bij gebrek aan informatie, geen rekening gehouden met het feit of het al dan niet ging om de enige en eigen woning.

We zien dat de kost oploopt tot 2,2 miljard Euro voor Vlaanderen in het meest genereuze scenario A waar iedereen met een ‘oude’ lening het volledig verhoogde bedrag krijgt toegekend, i.e. €2080 basisbedrag plus €690 supplement, én iedereen, inclusief de groep hypotheeknemers die nu reeds onder het systeem van de woonbonus vallen, een belastingvermindering geniet van 45%. De kost wordt verlaagd tot 1,8 miljard Euro indien iedereen met een ‘oude’ lening het basisbedrag van €2080 krijgt toegekend (scenario C). In scenario B verlagen we systematisch het aandeel van de ‘oude’ leningen die genieten van het volledige verhoogde bedrag dat geldig is gedurende de eerste 10 jaar van de lening. In een eerste stap krijgt nog 75% van de huidige ‘oude’ leningen het bedrag van €770 toegekend en 25% het basisbedrag van €2080. We verlagen dit in stappen van 25% zodat we uiteindelijk in scenario B 25% van de ‘oude’ leningen het verhoogde bedrag van €770 toekennen en 75% het basisbedrag van €2080. De kost voor deze drie verschillende ‘verdelingen’ ligt tussen de 2.1 en 1.9 miljard Euro voor Vlaanderen.

Door de groep belastingplichtigen die nu reeds van het systeem van de woonbonus genieten ongemoeid te laten, i.e. de aangegeven bedragen voor hen niet te veranderen, behouden we eveneens de effecten van mensen die een hypotheeklening zijn beginnen afbetalen in het

---

<sup>6</sup> Voor leningen onder een ander systeem dan de woonbonus is het in principe zo dat ze zijn aangegaan vóór 1 januari 2005 en in de data dus reeds langer dan 4 jaar lopen. We weten echter niet precies welke leningen reeds langer dan 10 jaar lopen en daarom kennen we de basisbedragen van de woonbonus willekeurig toe.

inkomstenjaar zelf en derhalve nog niet van de volle aftrekbare bedragen kunnen genieten (zie ook sectie 4.3 en Tabel 5 in het bijzonder).

**Tabel 6: Budgettaire kost in miljoen Euro wanneer ‘oude’ leningen worden omgezet naar woonbonus met een belastingvermindering aan een tarief van 45%**

	alle ‘oude’ leningen bedrag van €2770 (scenario A)	Percentage ‘oude’ leningen aan €2770 (scenario B)			alle ‘oude’ leningen basisbedrag van €2080 (scenario C)
		75%	50%	25%	
Kost in miljoen Euro, bedragen AJ2010					
Vlaanderen	2211	2118	2025	1916	1822
Wallonië	968	924	883	835	792
Brussel	169	160	154	147	140
België	3348	3202	3061	2898	2754

Bron: eigen berekeningen op basis van FANTASI.

Kost is inclusief de leningen die in AJ2010 reeds van de woonbonus genieten. Het aangegeven bedrag voor deze leningen wijzigt niet, maar de belastingvermindering wordt eveneens berekend aan een tarief van 45%

## 5.2 Toename van het aantal leningen met woonbonus

### 5.2.1 Huidige regeling

In dit scenario laten we de huidige populatie van belastingplichtigen met een woonbonus toenemen en berekenen we de kost van het systeem zoals het van toepassing was in aanslagjaar 2010, dus als een inkomensaf trek. Verder laten we in dit scenario het aantal leningen dat voldoet aan de voorwaarden voor één van de oudere systemen geleidelijk uitdoven. Veeleer dan een evolutie doorheen de tijd te schetsen worden in dit scenario verschillende ‘steady states’ geschetst wat betreft het aantal leningen. De resultaten geven een idee van de orde van grootte van de kosten van een genereus systeem voor een gegeven aantal leningen en voor een gegeven demografische en socio-economische groep. Het gaat om een genereus systeem daar we werken met de huidige groep van belastingplichtigen die reeds een hypotheeklening hebben die aan de voorwaarden van de woonbonus voldoet en die in principe nog niet zijn teruggevallen op het basisbedrag als gevolg van de looptijd van de lening (zie ook secties 3.1, 4.1, en 4.3). Bovendien neemt deze groep relatief toe in de totale populatie van belastingplichtigen. We beschouwen de kosten voor een gegeven aantal leningen dan ook als een bovengrens.

In de introductie hebben we kort aangehaald dat we extrapolatiecoëfficiënten of (populatie)-gewichten gebruiken om resultaten die we bekomen op basis van de steekproef op te hogen of te extrapoleren naar de gehele onderliggende populatie. Als we bijvoorbeeld voor iedere belastingplichtige in de steekproef de te betalen belasting berekenen kunnen we door gebruik te maken van de gewichten –elke belastingplichtige heeft een bepaald gewicht– een idee krijgen van de totale belastingontvangsten voor België in dat jaar. Op eenzelfde manier kunnen we de gewichten gebruiken om een idee te krijgen van het aantal belastingplichtigen dat gebruik maakt van het systeem van de woonbonus en door de gewichten aan te passen, door ze te verhogen of te



verlagen, kunnen we een (sub)populatie laten toenemen of afnemen. Als we bijvoorbeeld de individuele gewichten van de belastingplichtigen die gebruik maken van de woonbonus in de steekproef verhogen zal het aantal belastingplichtigen dat gebruik maakt van de woonbonus in de totale populatie stijgen. Op een zelfde manier kunnen we de gewichten van de belastingplichtigen die genieten van een ander systeem doen dalen zodat hun aandeel in de totale populatie afneemt. Het is een eenvoudige manier om een eerste idee te krijgen van de budgettaire kost van een stijging van het aantal leningen onder het systeem van de woonbonus. We beginnen met deze eenvoudige oefening en vergelijken de resultaten later met meer uitgebreide en al of niet meer realistische simulaties.

We benadrukken nogmaals dat we geen evolutie doorheen de tijd schetsen maar veeleer momentane situaties, combinaties van aantal leningen met woonbonus en aantal oude leningen. Deze laatste laten we afnemen door, zoals hoger uitgelegd, het gewicht van belastingplichtigen met een dergelijke lening in de steekproef te laten afnemen. Dit betekent ook dat die belastingplichtigen geleidelijk verdwijnen in de geaggregeerde resultaten omdat hun populatiegewicht uiteindelijk tot nul wordt herleid. Ze worden als het ware ‘vervangen’ door belastingplichtigen met mogelijk andere demografische en socio-economische kenmerken, nl. die van de huidige populatie belastingplichtigen die reeds van de woonbonus genieten.

Tabel 7 toont de resultaten, waarbij elk stijgings- en dalingspercentage in de eerste twee kolommen moet gelezen worden als een stijging (respectievelijk daling) ten opzichte van het aantal leningen in het basisjaar, nl. 2009. De vermelde percentages zijn dus niet cumulatief.<sup>7</sup> De laatste rij van de tabel laat het aantal leningen in België toenemen tot 3,625 miljoen, en is in die zin vergelijkbaar met de studie van Huyghebaert (2012), waar het aantal leningen stijgt tot 3,6 miljoen. Om daarbij uit te komen laten wij het aantal leningen met woonbonus toenemen met 500%, en verdwijnen al de oude leningen (laatste rij van Tabel 7). Dat komt neer op eens stijging van het aantal leningen in Vlaanderen met 58% (van 1515732 als som van woonbonus en ‘oude’ leningen in het basisjaar, tot 2397863 in de laatste rij van de tabel). De kost voor Vlaanderen loopt in deze simulatie op tot bijna €3,4 miljard. Voor België loopt de kostprijs op tot €4,9 miljard. Dat is zeer vergelijkbaar met de kostprijs bekomen in Huyghebaert (2012) voor een systeem op kruissnelheid, i.e. waar het aantal nieuwe leningen gecompenseerd wordt door het aantal leningen dat op vervalddag komt. Die studie schat de kostprijs op €4,87 miljard voor België.

In de volgende simulaties werken we meer realistische scenario's uit, waar we leningen willekeurig toekennen en de demografische en socio-economische kenmerken van de *totale* populatie ongewijzigd laten. In sectie 0 introduceren we de woonbonus als belastingvermindering aan één enkel tarief. Het aantal leningen neemt toe doorheen de tijd terwijl het in te brengen bedrag ongewijzigd blijft en voor het merendeel van de betrokken belastingplichtigen gelijk is aan het maximaal (verhoogde) bedrag, nl. €2770 per belastingplichtige. In sectie 5.2.3 ten slotte behouden we het systeem van de woonbonus als belastingvermindering aan één enkel tarief, maar wijzigt tevens het in te brengen bedrag al naargelang de (gesimuleerde) looptijd van de lening. Dit betekent dat na 10 jaar het bedrag van de woonbonus terugvalt op het basisbedrag

---

<sup>7</sup> De stijgings- en dalingspercentages worden toegepast op de individuele gewichten van de belastingplichtigen in de desbetreffende subpopulatie, i.e. belastingplichtigen met een lening die reeds onder het systeem van de woonbonus valt en belastingplichtigen met een ‘oude’ lening.

van €2080. Tevens wordt er in deze simulatie rekening gehouden met leningen die op vervaldag komen.

**Tabel 7: Kost woonbonus als inkomensaf trek: verschillende combinaties aantal leningen met woonbonus versus 'oude' leningen**

		Vlaanderen			België		
		Kost woonbonus (in mio Euro)	Aantal leningen met woonbonus	Aantal 'oude' leningen	Kost woonbonus (in mio Euro)	Aantal leningen met woonbonus	Aantal 'oude' leningen
Baseline (AJ2010)		561	399644	1116088	820	604079	1787880
Aantal lenigen met woonbonus (stijging t.o.v. baseline):	Aantal 'oude' leningen (daling t.o.v. baseline)						
+10%	-5%	617	439608	1060283	902	664486	1698486
+20%	-10%	673	479573	1004479	984	724895	1609092
+30%	-15%	730	519537	948675	1066	785302	1519698
+40%	-20%	786	559501	892870	1148	845710	1430304
+50%	-25%	842	599466	837066	1230	906118	1340911
+60%	-30%	898	639430	781262	1312	966525	1251517
+70%	-35%	954	679395	725457	1394	1026934	1162122
+80%	-40%	1010	719359	669653	1476	1087341	1072728
+90%	-45%	1066	759323	613849	1558	1147748	983335
+100%	-50%	1122	799288	558044	1640	1208157	893940
+150%	-62.5%	1403	999110	418533	2050	1510197	670454
+200%	-75%	1684	1198932	279022	2460	1812236	446970
+250%	-87.5%	1964	1398754	139511	2870	2114275	223485
+300%	-100%	2245	1598576	0	3280	2416315	0
+350%	n.v.t.	2526	1798398	0	3690	2718354	0
+400%	n.v.t.	2806	1998220	0	4100	3020394	0
+450%	n.v.t.	3087	2198042	0	4510	3322433	0
+500%	n.v.t.	3367	2397863	0	4920	3624471	0

Bron: Eigen berekeningen op basis van FANTASI

De kosten worden hier berekend op basis van het huidige systeem, dus met woonbonus als inkomensaf trek.

### 5.2.2 Nieuw systeem aan één enkel tarief

We zetten een eerste stap naar meer realistische simulaties door voor het berekenen van de belastingvermindering één enkel tarief van 45% te hanteren en het aantal leningen met woonbonus cumulatief te doen toenemen. We stellen de resultaten voor als een evolutie doorheen de tijd, maar het dient te worden opgemerkt dat we geen exacte projecties van het aantal leningen in een bepaald jaar beogen. Het geeft een idee van de evolutie van de reële budgettaire kosten indien het aantal leningen met woonbonus een bepaald groeipad volgt. Ook hier verhogen we het aantal leningen met een woonbonus door de gewichten van de belastingplichtigen die nu reeds onder dit systeem vallen te verhogen. Dit keer wijzigen we de gewichten van belastingplichtigen met een ‘oude’ lening echter niet, wat impliceert dat er voor hen niets wijzigt, i.e. ze verdwijnen niet uit de dataset en behouden hun huidige aftrek. De reden is dat we nu overstappen op een systeem van belastingvermindering aan één enkel tarief en het aanpassen van andere gewichten heeft geen of slechts een zeer gering effect op de kosten. Een belastingvermindering wordt op het einde berekend en wijzigt niets aan het belastbaar inkomen. Het al of niet aanpassen of ‘uitdoven’ van het oude systeem verandert weinig tot niets aan de resultaten.<sup>8</sup> Bovendien gaat het bij de woonbonus om een tarief toegepast op een aangegeven bedrag en komen er verder geen berekeningen bij kijken. Het meest doorslaggevende in dit systeem, naast het tarief uiteraard, is hoeveel belastingplichtigen welk bedrag aangeven. Daar we ook hier de gewichten van de belastingplichtigen met een lening die nu reeds onder het systeem van de woonbonus valt systematisch verhogen, blijft het een simulatie van een genereus systeem waarbij het merendeel van de belastingplichtigen recht heeft op de maximale belastingvermindering. De resultaten kunnen dus ook hier geïnterpreteerd worden als een bovengrens op de kost in dit scenario en onder deze groeivoeten.

Wat betreft de groeivoeten stellen we op basis van cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet vast dat tussen 2009 (AJ2010) en 2011 (AJ2012) het aantal nieuwe leningen is toegenomen met een kleine 20% per jaar, wat eerder uitzonderlijk was.<sup>9</sup> In deze simulatie laten we het aantal nieuwe leningen de eerste 4 jaar groeien met een genereuze 15% waarna we de groeivoet verlagen gedurende 10 jaar tot 10% om dan teug te vallen op een meer bescheiden groeivoet van 1,5% in de veronderstelling dat een deel van de nieuwe leningen gecompenseerd worden door leningen die op vervaldag komen en we meer in de richting gaan van een systeem ‘op kruissnelheid’. Als we de resultaten voorstellen over ongeveer 40 perioden (vb. tot AJ2050) komt dit neer op een jaarlijkse groeivoet van ongeveer 5%. In Huyghebaert (2012) wordt een jaarlijkse groeivoet van 6,71% gebruikt voor het totaal aantal leningen tussen 1995 en 2010. We herhalen dat we niet het aantal leningen in een bepaald jaar trachten te voorspellen. Zelfs als we gebruik zouden maken van een constante groeivoet van 5% of 6,71% op basis van historische cijfers jaar maken we geen exacte en misschien zelfs geen betere prognose van het aantal leningen in een bepaald jaar. Veel hangt af van het begin en eindpunt dat men gebruikt om een dergelijk jaarlijks groeipercentage te berekenen. Bovendien, en vooral in recentere jaren, is de

---

<sup>8</sup> Een kleine test waarbij de gewichten van de oude leningen wel werden aangepast leerde ons dat de effecten hiervan zéér gering zijn op de globale resultaten in deze simulatie.

<sup>9</sup> Zie <http://upc-bvk.be/nl/press/statistics>

groei van het aantal nieuwe lening zeer erratisch met afwisselend hoge en (soms zeer) negatieve groeivoeten (zie Tabel 8).

**Tabel 8: Aantal nieuwe leningen voor aankoop, bouw, en verbouwing**

jaar	Aankoop	Bouw	Verbouwing	Aankoop en verbouwing	Totaal	groeivoet t.o.v. vorig jaar in % (Totaal)
1996	56242	30459	15275	11509	113485	
1997	62491	29031	19189	13170	123881	9.2
1998	64421	25208	21546	13172	124346	0.4
1999	73879	33112	29433	14365	150789	21.3
2000	63719	21006	17278	11494	113497	-24.7
2001	61783	19544	17025	9900	108252	-4.6
2002	68348	21543	19794	10697	120382	11.2
2003	79803	27404	31184	12797	151188	25.6
2004	76950	25098	28577	12662	143287	-5.2
2005	100456	33678	50688	13859	198681	38.7
2006	97815	35107	46520	14133	193575	-2.6
2007	97015	30054	41725	13352	182146	-5.9
2008	95164	27447	48906	11963	183480	0.7
2009	91455	28087	69756	11353	200651	9.4
2010	109818	35433	85903	11700	242854	21.0
2011	112862	34708	132630	11312	291512	20.0
2012	102067	22209	54933	9387	188596	-35.3
2013	94760	21660	50233	7020	173673	-7.9

Bron: Beroepsvereniging van het Krediet (<http://upc-bvk.be/nl/press/statistics>)

De resultaten van deze simulatie worden voor Vlaanderen en België samengevat in Tabel 9. We zien dat het aantal leningen met woonbonus hier oploopt tot ongeveer 2,7 miljoen tegenover 2,4 miljoen in de simulatie in vorige subsectie (Tabel 7) terwijl de kost hier ongeveer €3,7 miljard bedraagt, ruim €300 miljoen meer dan in de vorige simulatie. Uiteraard zijn de resultaten moeilijk vergelijkbaar en zouden we moeten kijken naar een situatie met een gelijkaardig aantal leningen. Aangezien de kosten nagenoeg evenredig verlopen met de groei van het aantal leningen kunnen we door eenvoudige interpolatie berekenen hoeveel de kosten zouden zijn bij 2397863

leningen, i.e. het totale aantal leningen bekomen in Tabel 7.<sup>10</sup> De kost zou in dat geval oplopen tot ongeveer €3.3 miljard. Het is niet verwonderlijk dat de kost in dit systeem iets lager ligt daar we eerder reeds aantoonde dat een enkelvoudig tarief van 45% voor het berekenen van de belastingvermindering gunstiger is voor het overheidsbudget dan de huidige regeling waarbij het bedrag van de woonbonus wordt afgetrokken van het bruto belastbaar inkomen. We zien ook dat voor een totaal aantal leningen in België van 3600000 de kost zich ook hier situeert tussen 4,6 en 4,9 miljard Euro.

We merken op dat we voor AJ2012 uitkomen op een kost van €724 miljoen voor Vlaanderen terwijl we uit Tabel 4 weten dat de werkelijke kost €828 miljoen was. Ook al werken we hier met reële bedragen op basis van AJ2010 dan nog onderschatten we de werkelijke kost in AJ2012. We zouden dit kunnen verhelpen door de resultaten te calibreren op de werkelijke kost voor AJ2012, maar dan nog zouden we voor de daarop volgende jaren nooit de groei van het aantal leningen exact kunnen voorspellen, i.e. het exacte aantal leningen in het juiste jaar. We zijn er wel van overtuigd dat we voor het voorspelde aantal leningen een betrouwbare kost simuleren en veeleer dan te kijken naar de evolutie per jaar stellen we voor te kijken naar de kost voor een welbepaald aantal leningen. Dit geldt tevens voor de volgende simulatie waar we een meer realistische situatie schetsen waar we zowel het aantal leningen als het aftrekbare bedrag laten wijzigen.

---

<sup>10</sup> De kosten verlopen nagenoeg evenredig met de groei van het aantal leningen daar we werken met een enkelvoudig tarief en het aftrekbare bedrag—dat voor het merendeel van de hypotheeknemers gelijk is aan het maximaal aftrekbare bedrag—niet wijzigt.

**Tabel 9: Kost woonbonus bij groei aantal leningen onder systeem woonbonus aan maximaal aftrekbare bedrag en belastingvermindering aan één enkel tarief van 45%**

		Vlaanderen		België	
		Kost woonbonus (in mio Euro)	Aantal leningen met woonbonus	Kost woonbonus (in mio Euro)	Aantal leningen met woonbonus
baseline		561	399644	820	604079
Aanslagjaar (AJ)	Aantal leningen met woonbonus (stijging t.o.v. voorgaande AJ):				
2011	+15%	629	459590	918	694690
2012	+15%	724	528529	1056	798894
2013	+15%	833	607808	1214	918727
2014	+15%	957	698980	1396	1056537
2015	+10%	1053	768878	1536	1162192
2016	+10%	1158	845765	1690	1278410
2017	+10%	1274	930342	1859	1406251
2018	+10%	1402	1023376	2045	1546875
2019	+10%	1542	1125714	2249	1701564
2020	+10%	1696	1238285	2474	1871720
2021	+10%	1866	1362114	2721	2058892
2022	+10%	2052	1498325	2994	2264781
2023	+10%	2257	1648158	3293	2491260
2024	+10%	2483	1812973	3622	2740385
2025	+1.5%	2520	1840168	3676	2781491
2030	+(1.5) <sup>5</sup> %	2715	1982383	3961	2996455
2035	+(1.5) <sup>5</sup> %	2925	2135590	4267	3228034
2040	+(1.5) <sup>5</sup> %	3151	2300637	4596	3477509
2045	+(1.5) <sup>5</sup> %	3395	2478439	4952	3746265
2050	+(1.5) <sup>5</sup> %	3657	2669983	5334	4035792

### 5.2.3 Eén enkel tarief, wijziging aftrekbaar bedrag, en terugbetaling leningen

In deze subsectie bespreken we de resultaten van een simulatie waarbij we het aantal nieuwe leningen laten groeien aan dezelfde groeivoeten als in Tabel 9, maar waar tevens rekening wordt gehouden met de grootte van het aftrekbare bedrag en uittrede van volledig terugbetaalde leningen. Daar waar we in vorige simulaties het aantal leningen deden groeien door de gewichten van de huidige groep belastingplichtigen met woonbonus aan te passen, gaan we hier anders te werk. De groei in het aantal leningen met woonbonus wordt verkregen door willekeurig een

aangegeven bedrag voor woonbonus toe te kennen aan belastingplichtigen die nu nog niet van dat systeem genieten. We maken hierbij geen onderscheid tussen hypotheeknemers en niet-hypotheeknemers. Het is dus best mogelijk dat een bedrag wordt toegekend aan belastingplichtigen die nu op geen enkele manier van aftrekbare hypotheekbetalingen genieten. Door in de vorige simulaties het aantal lenigen met woonbonus te doen toenemen door het aanpassen van de gewichten van de belastingplichtigen die reeds een dergelijke lening hadden, bleven ook de demografische kenmerken van deze groep onveranderd. Nochtans kunnen de demografische kenmerken wel degelijk een invloed hebben op de totale budgettaire kost van de woonbonus, namelijk indien er meer (fiscale) koppels zouden zijn verhoogt het bedrag per belastingaangifte. Vandaar dat we ook hier impliciet de demografische kenmerken van de groep belastingplichtigen met woonbonus doen veranderen door willekeurig een bedrag toe te kennen aan belastingplichtigen die nu nog geen woonbonus genieten. De huidige subpopulatie met een lening die reeds voldoet aan de voorwaarden van de woonbonus laten we ongemoeid, i.e. we kennen ze geen andere bedragen toe dan de bedragen die ze nu reeds aangeven, maar ze worden uiteraard wel opgenomen in de berekening van de budgettaire kosten.

Het werken met een belastingvermindering aan één enkel tarief zorgt ervoor dat het fiscale gunstregime nagenoeg inkomensonafhankelijk is. Maar zoals hoger reeds opgemerkt heeft de samenstelling van het fiscale gezin wel een invloed, althans op de budgettaire kost voor de overheid. Zo zullen koppels beiden een beroep kunnen doen op de belastingvermindering en in de simulatie kennen we aan beiden hetzelfde al dan niet verhoogde bedrag toe.

Verder houden we rekening met de looptijd van de lening. We gaan uit van een standaard looptijd van 20 jaar en aangezien we de resultaten voorstellen als een evolutie doorheen de tijd zoals in Tabel 9, zullen we na 10 jaar het verhoogde bedrag van €770 (2080+690) terugbrengen naar het basisbedrag van €2080 voor het aantal leningen dat 10 jaar eerder als aantal nieuwe leningen werd toegevoegd. Voor het aantal leningen voor AJ2010 werken we met gegevens van de Beroepsvereniging van het Krediet om een idee te krijgen van het aantal nieuw gestarte leningen (zie ook Tabel 8). Zo bijvoorbeeld zullen de leningen aangegaan in 2005 vanaf 2015 (AJ2016) nog enkel beroep kunnen doen op het basisbedrag van €2080. Het aantal leningen dat zo terugvalt op het basisbedrag is cumulatief. Dit wil zeggen dat in 2016 (AJ2017) niet enkel het aantal nieuwe leningen uit 2006 terugvalt op het basisbedrag maar wel het aantal nieuwe leningen in 2005 *plus* het aantal nieuwe leningen in 2006. De pool van leningen die terugvallen op het basisbedrag wordt met andere woorden alsmaar groter. Uiteraard komen er ook telkens nieuwe leningen bij die van het verhoogde bedrag van €770 genieten gedurende 10 jaar.

Een tweede aanpassing betreft het aantal leningen die volledig worden terugbetaald. Zoals gezegd trachten we het aantal *nieuwe* leningen te laten groeien aan dezelfde groeivoet als in Tabel 9 door willekeurig nieuwe leningen toe te kennen. Langs de andere kant houden we ook rekening met leningen die einde looptijd zijn. Zo zullen leningen, onder de veronderstelling van een standaardtermijn van 20 jaar, aangegaan in 2005 komen te vervallen in 2025 (AJ2026). Analooq met de werkwijze voor het bepalen van het aantal leningen die terugvallen op het basisbedrag, wordt er vanaf AJ2026 rekening gehouden met het aantal leningen dat volledig wordt terugbetaald en waarvoor de woonbonus dus niet langer toepasbaar is. Dit impliceert ook dat, door het wegvallen van leningen die worden terugbetaald, het relatieve aandeel van leningen met een woonbonus aan het verhoogde bedrag terug toeneemt.

De resultaten worden samengevat in Tabel 10. We zien dat de totale kost voor Vlaanderen hier oploopt tot €2,4 miljard tegenover bijna €3,7 miljard in het vorige scenario. Het valt ook op dat bij een totaal van ongeveer 3600000 leningen de totale budgettaire kost van €3,7 miljard op het niveau van België hier beduidend lager ligt dan in de vorige scenario's het geval was. Uiteraard is dit een gevolg van de manier waarop bedragen worden toegekend, nl. dat na 10 jaar het aangegeven bedrag terugvalt op het basisbedrag van €2080. Het dient ook te worden opgemerkt dat het aantal leningen in 2050 hier lager ligt dan in het vorige scenario en dit door twee factoren. Ten eerste het feit dat de procentuele groei van leningen hier wordt omgezet in aantal belastingplichtigen dat willekeurig een lening moet worden toegewezen om tot de vereiste groei te komen. Hierdoor treden er afrondingsfouten op ten opzichte van een simpele verhoging van de populatiegewichten met hetzelfde percentage (vandaar ook dat het totaal aantal leningen voor België eveneens lager ligt dan in Tabel 9). Ten tweede is er de willekeurige toekenning waardoor de stijging in Vlaanderen niet noodzakelijk evenredig verloopt met de stijging in België wat natuurlijk wel het geval is indien men de wegingscoëfficiënten aanpast met eenzelfde percentage.

De verschillen met Tabel 9 komen echter niet door de verschillen in aantal leningen. Bij eenzelfde populatie en met een belastingvermindering aan één enkel tarief zou eenzelfde aantal leningen dezelfde kost moeten opleveren indien iedereen hetzelfde bedrag zou inbrengen. En hier zit het voornaamste verschil, namelijk dat het aandeel van leningen die kunnen genieten van het volledig verhoogde bedrag wijzigt ten opzichte van het aantal leningen die 'slechts' kunnen genieten van het basisbedrag. Een tweede verschil en waarschijnlijk één dat minder speelt is het verschil in demografische en socio-economische kenmerken. Herinner dat we in deze simulatie willekeurig leningen toekennen en daardoor impliciet ook de demografische en socio-economische kenmerken van de groep hypotheeknemers wijzigen. We hebben reeds opgemerkt dat een belastingvermindering aan één tarief weinig afhangt van het inkomen. Wat wel een rol kan spelen is het aantal (fiscale) koppels dat een lening 'krijgt' en waarbij elke partner hetzelfde bedrag krijgt toegekend.

We maken ook hier dezelfde opmerking als in de vorige sectie bij Tabel 9 namelijk dat we de kosten in AJ2012 onderschatten in vergelijking met de werkelijke kosten, nl. €689 miljoen versus €28 miljoen. Ook hier geldt de opmerking dat we veeleer kijken naar de combinatie van aantal leningen en totale fiscale uitgave onder het meer realistische scenario waarbij de in te brengen bedragen wijzigen naarmate de looptijd vordert, en waarbij rekening wordt gehouden met leningen die op vervalddag komen. Bovendien merken we op dat de €28 miljoen uit Tabel 4 betrekking heeft op de huidige modaliteiten van de woonbonus, met andere woorden als inkomensaf trek aan het marginale tarief, hoewel dit uiteraard niet het gehele verschil verklaart.



**Tabel 10: Kost woonbonus bij groei aantal leningen onder systeem woonbonus, wijzigingen in grootte aftrekbare bedrag en belastingvermindering aan één enkel tarief van 45%**

	Vlaanderen			België		
	Kost woonbonus (in mio Euro)	Totaal aantal leingen met woonbonus	Aantal leningen met woonbonus aan basisbedrag	Kost woonbonus (in mio Euro)	Totaal aantal leningen met woonbonus	Aantal leningen met woonbonus aan basisbedrag
baseline	561	399644	0	820	604079	0
Aanslagjaar (AJ)						
2011	611	452229	0	905	694672	0
2012	689	518098	0	1012	798735	0
2013	754	583045	0	1134	918849	0
2014	826	648914	0	1266	1055570	0
2015	881	706111	0	1358	1161661	0
2016	952	793015	91318	1444	1277348	147090
2017	1020	861651	180443	1544	1405211	294273
2018	1066	934348	263032	1650	1546361	435323
2019	1128	1017192	340275	1762	1699686	568586
2020	1234	1119778	418714	1917	1869065	698891
2021	1329	1229376	511947	2069	2056525	856396
2022	1410	1324582	554279	2240	2261513	946343
2023	1541	1457612	615570	2433	2487719	1050599
2024	1682	1609462	688169	2643	2735883	1169801
2025	1713	1622193	677397	2722	2776843	1159557
2030	1828	1720535	637291	2885	2954708	1094433
2035	1853	1834561	978867	2954	3144566	1677846
2040	2054	1947295	702395	3266	3352138	1209127
2045	2305	2076635	209021	3665	3573732	359709
2050	2428	2212249	302204	3877	3811932	520728

Bron: Eigen berekeningen op basis van FANTASI

## 6. BESLUIT

In deze tekst hebben we aan de hand van enkele simulaties een bijdrage proberen te leveren aan het debat over de kosten van een overdracht van de woonfiscaliteit, en het systeem van de woonbonus in het bijzonder, aan de regio's.

Al de cijfers in bovenstaande tekst zijn in reële termen van AJ2010 en zijn dus niet aangepast voor eventuele gewijzigde wetgeving en/of belastingparameters. Een introductie van dergelijke aanpassingen zou naar onze mening de berekeningen alleen maar bemoeilijken en de kans op onnauwkeurigheden verder verhogen.

In onderstaande tabel vatten we kort de belangrijkste resultaten samen. Voor de range van budgettaire kosten in de laatste kolom en voor de laatste drie simulaties komt het minimumbedrag overeen met ongeveer 1,5 miljoen leningen terwijl het maximumbedrag overeenkomt met het maximum aantal leningen vermeld in de respectieve tabellen.

**Tabel 11: Overzicht belangrijkste resultaten voor Vlaanderen**

simulatie	Tabel met resultaten	Budgettaire kost Vlaanderen in miljard Euro*
'oude' leningen omzetten naar systeem woonbonus	Tabel 6	1,8 – 2,2
Groei aantal leningen met woonbonus; woonbonus als inkomensaf trek; uitdoving oud systeem	Tabel 7	2,2 – 3,4
Groei aantal leningen met woonbonus; belastingvermindering aan één enkel tarief; maximaal in te brengen bedrag	Tabel 9	2,0 – 3,7
Groei aantal leningen met woonbonus; belastingvermindering aan één enkel tarief; wijziging grootte in te brengen bedrag; rekening houdend met looptijd lening	Tabel 10	1,5 – 2,4

\*De range van budgettaire kosten die hier wordt vermeld komt voor de laatste drie simulaties overeen met een minimum van ongeveer 1,5 miljoen leningen tot het maximum vermeld in de respectieve tabellen

Allereerst hebben we de kosten berekend indien we ervan uitgaan dat de huidige populatie van hypotheeknemers niet wijzigt, i.e. er *netto* geen nieuwe leningen zouden bijkomen, en ze allen zouden vallen onder het systeem van de woonbonus. Hierbij werd het aandeel leningen dat geniet van het maximaal aftrekbare bedrag (basisbedrag plus supplement) systematisch gewijzigd. De reële kost voor Vlaanderen lag gemiddeld rond de €2 miljard, met een maximum van €2,2 miljard en een minimum van €1,8 miljard.

Vervolgens hebben we simulaties doorgevoerd waarbij het aantal leningen werd verhoogd zonder rekening te houden met het aftrekbare bedrag. De betrachting hier was een beeld te schetsen van een mogelijke bovengrens van de budgettaire kosten. Dit omdat voor het merendeel van de leningen in de dataset nu nog het maximaal aftrekbare bedrag van toepassing is en we in deze simulaties het aantal leningen laten toenemen door de huidige populatie belastingplichtigen die geniet van de woonbonus te doen toenemen. We hebben ons bij de voorstelling en bespreking van de resultaten ook hier vooral toegespitst op Vlaanderen. In dit 'slechtste' geval komen we aan een kost van maximaal €3,7 miljard voor Vlaanderen. Dit is in de veronderstelling dat het aantal leningen netto blijft groeien tot in 2050. Het is uiteraard best mogelijk dat reeds (veel) vroeger de instroom van nieuwe leningen wordt gecompenseerd door de uitstroom van leningen die komen te vervallen. In dat geval zal de kost van een systeem op kruissnelheid ook minder zijn. We herinneren er ook aan dat het hier veeleer gaat om maximale kosten, een bovengrens dus op de werkelijke kosten.

Een meer realistische simulatie is er één waarbij niet iedereen kan genieten van het maximaal aftrekbare bedrag en waarbij dat aantal bepaald wordt door het aantal nieuwe leningen en het aantal leningen dat op verval dag komt. In dit meer realistisch scenario komen we op een kost van om en bij de €2,4 miljard voor Vlaanderen, meer in overeenstemming met de bedragen waarbij de huidige populatie hypotheeknemers de woonbonus krijgt toegekend. Ook hier geldt de opmerking dat dit bedrag is bekomen in de veronderstelling dat het netto aantal nieuwe leningen blijft groeien tot in 2050. Ook hier zal een 'steady state' op een vroeger tijdstip resulteren in lagere reële budgettaire kosten die men kan aflezen in de desbetreffende tabel (vb. Tabel 10 in de tekst).

We hopen dat deze simulaties kunnen bijdragen aan het debat over de kosten van een overdracht van het systeem van de woonbonus aan de regio's zonder ons op basis hiervan te willen of kunnen vastpinnen op één welbepaald cijfer. Wat we rapporteerden is een mogelijke 'range' van kosten onder alternatieve scenario's. Als we de meest genereuze simulaties nemen komen we op een totale kost voor een systeem op kruissnelheid en voor België als geheel op ongeveer €4,9 miljard, een cijfer dat ook naar voren geschoven wordt in Huyghebaert (2012). Voor Vlaanderen komen we dan op ongeveer €3,4 miljard. In de meer realistische scenario's daalt die kost tot zo'n €3,9 miljard voor België en €2,4 miljard voor Vlaanderen. Het lijkt dat een bedrag tussen de €2 miljard en €2,5 miljard voor Vlaanderen een realistische inschatting is van de kost van een overdracht van de woonbonus bij ongewijzigd of licht gewijzigd beleid.

## 7. REFERENTIES

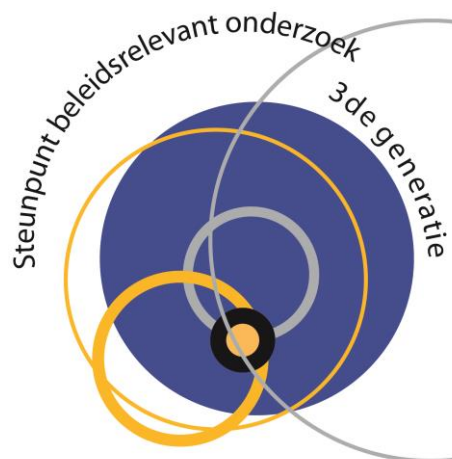
De Blander R., Schockaert I., Decoster A., Deboosere P., 2013, The impact of demographic change on policy indicators and reforms, Flemsi Discussion Paper 25.

Helgers R., Buyst E., 2014, Woningprijzen: een regionaal woningprijsmodel, Steunpunt Wonen, Leuven.

Huyghebaert N., 2012, Studie naar het belang van het consumentenkrediet en het hypothecair krediet voor de Belgische economie, Uitg. Beroepsvereniging van het Krediet.

Vastmans F., De Vries P., Buyst E., 2011, Het Vlaams Woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik, Steunpunt Wonen, Leuven.

Winters S., 2013, Belgian state reform as an opportunity to reorient Flemish housing policy, International Journal of Housing Policy, Volume 13, Issue 1, p. 90-99.



# Fiscaliteit en Begroting