

# De fiscale behandeling van de eigen woning en het functioneren van de woningmarkt

Peter Boelhouwer

02-11-2023

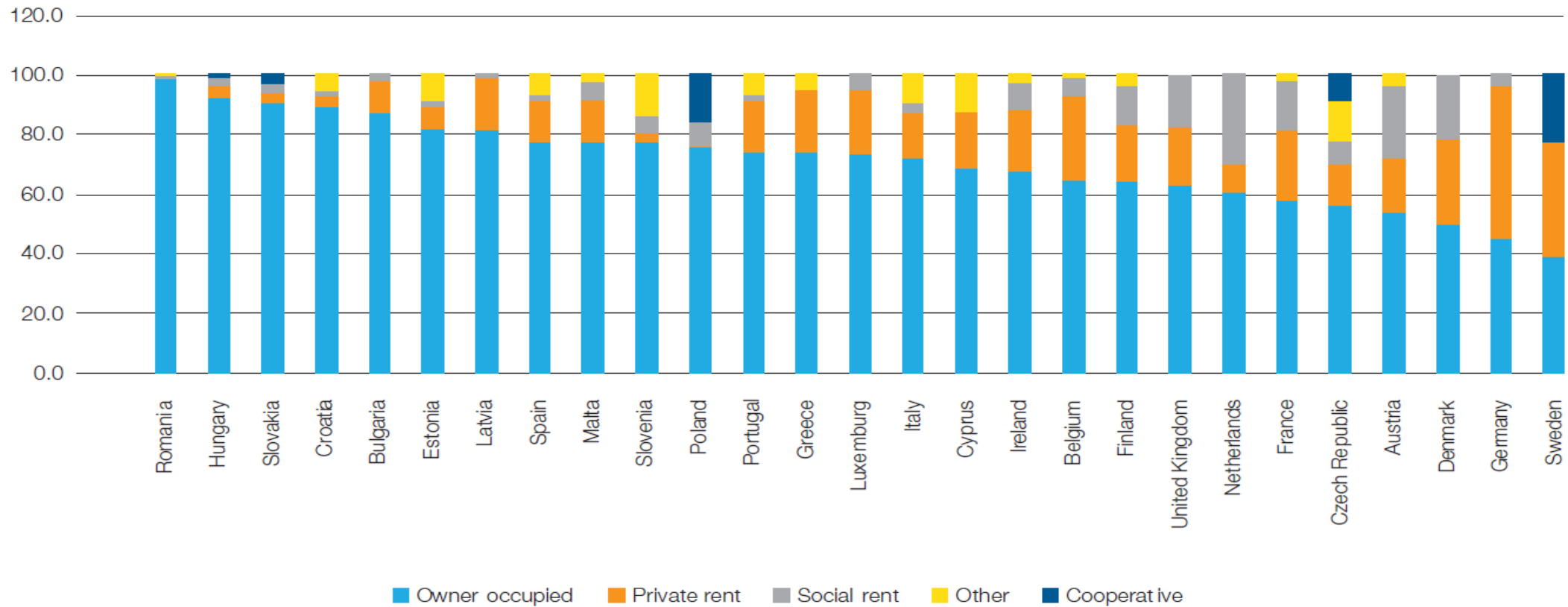
# Inhoud

- Is de woningmarkt wel een echte markt?
- Structuur van de koopwoningmarkt
- Ontwikkeling fiscale behandeling eigen-woningbezit
- Effecten fiscale behandeling eigen woning op het functioneren van de woningmarkt
- Belangrijke economische nadelen van het huidige fiscale regime

# Is de woningmarkt wel een echte markt?

- Wonen als de wankele pilaar onder de verzorgingsstaat; geen eenduidige standaardcriteria voor het wonen
- Esping Andersen liet van wege complexiteit wonen weg uit zijn theorie over verzorgingsstaten
- Piramide van Maslow: fysieke behoeften, zekerheid, sociale behoefte, erkenning en zelfactualisatie
- Woning is zowel consumptie- als investeringsgoed
- Woningmarkt functioneert gebrekkig; perfectie informatie, perfecte competitie, complete markt en afwezigheid van marktfalen
- Sterke koppeling aan de grondmarkt
- Irrationeel keuzegedrag (verliesaversie, optimisme bias, kuddegedrag)
- Woonbeleid als instrument om doelstellingen op andere beleidsterreinen te realiseren
- Sterke padafhankelijkheid in het woonbeleid

# Eigendomsverhouding woningvoorraad in Europa



Dwellings in each tenure as share of total occupied housing stock, latest year available

Source: *The State of Housing in the EU 2017*, Eurostat SILC

# Structuur van de koopwoningmarkt: Statische markt

- Variëteit aan deelmakten en differentiatie naar regio en sector
- Lage mobiliteit in eigen-woningsector en dominantie eerste koper
- Zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap
- Wonen is consumptiegoed
- Bouw- en grondkosten zijn sterk gecorreleerd met de woningprijzen

# Structuur van de koopwoningmarkt: Dynamische en speculatieve markten

- Nieuwe en bestaande woningen in competitie
- Prijs van bestaande woningen is bepalend voor de prijs van nieuwbouwwoningen (voorraadmarkt)
- Deelsectoren woningmarkt zijn verbonden door transacties van eigenaar-bewoners
- Veel nadruk op promotie
- Wonen is investeringsgoed
  
- Speculatieve woningbouwproductie (Spanje en Ierland)

# Ontwikkeling fiscale behandeling eigenwoningbezit

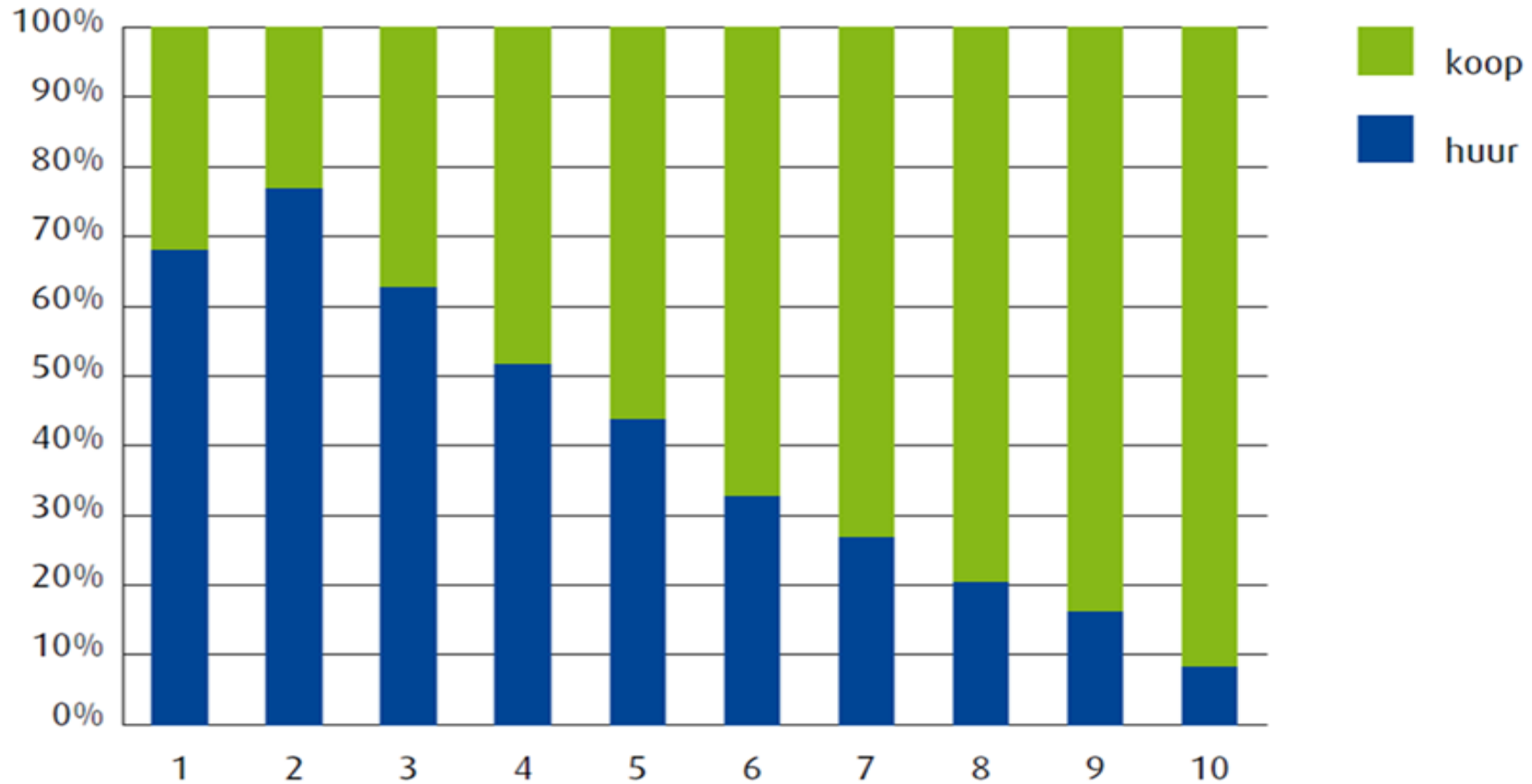
- 1893 Woning is duurzaam investeringsgoed en geen consumptiegoed
- Inkomstenbelasting over woondienst (huurwaarde)
- Kosten financiering en onderhoud mogen worden afgetrokken
- Jaren zeventig forfaitaire benadering van kosten en huurwaarde
- Plotseling werd de woning voor 50% een consumptiegoed waardoor er een forse subsidie werd geïntroduceerd...
- Tweede subsidie element: door de tijd heen werd een steeds lagere economische waarde aangehouden
- Werkelijk eigenwoningforfait zou ergens tussen de 3% en 4% moeten uitkomen en niet 0,35%

# Nadelen fiscale behandeling eigenwoningbezit

- Het stelsel is niet eigendomsneutraal en marginaliseert de dure huursector
- Het stelsel subsidieert luxueus wonen
- Het systeem vergroot de financiële risico's voor de overheid en de huizenkopers
- De hypotheekrenteaftrek belemmert de werking van de arbeidsmarkt
- De hypotheekrenteaftrek is weinig specifiek gericht en werkt onevenwichtig uit

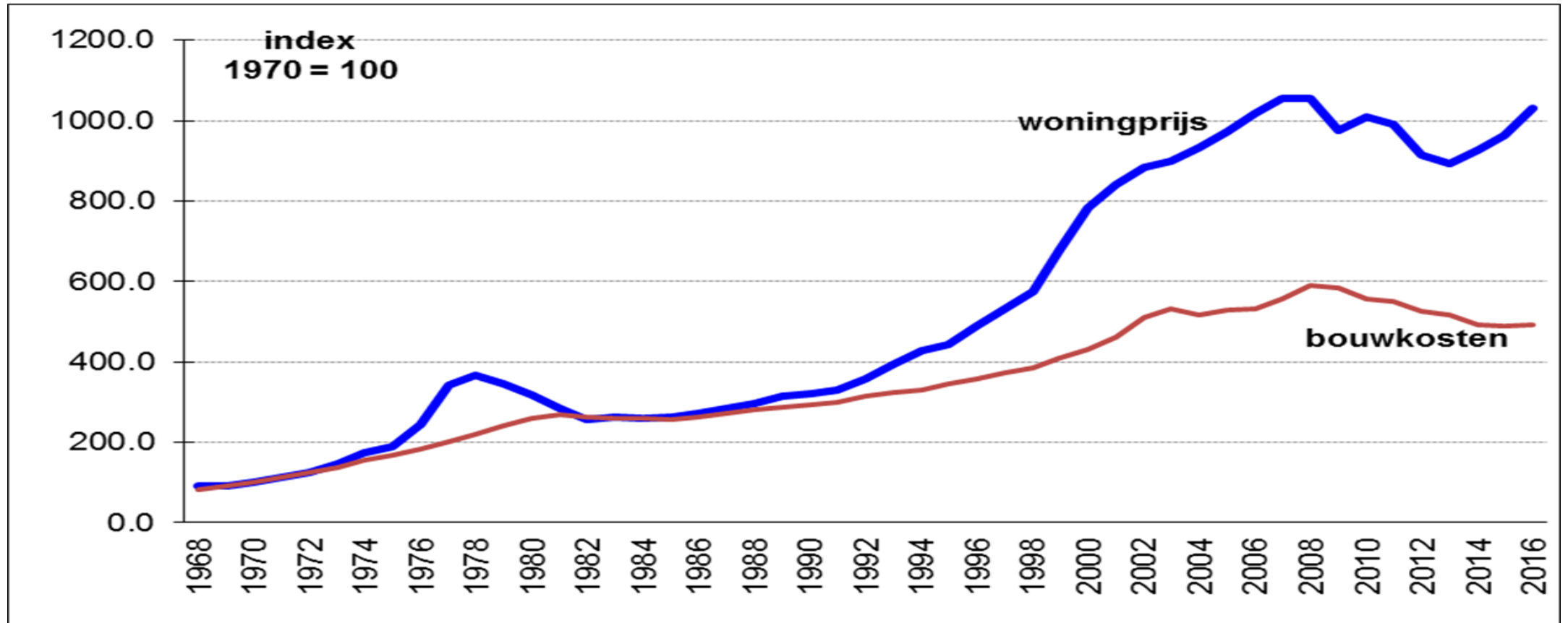


# Inkomensverdeling huurders en kopers per deciel

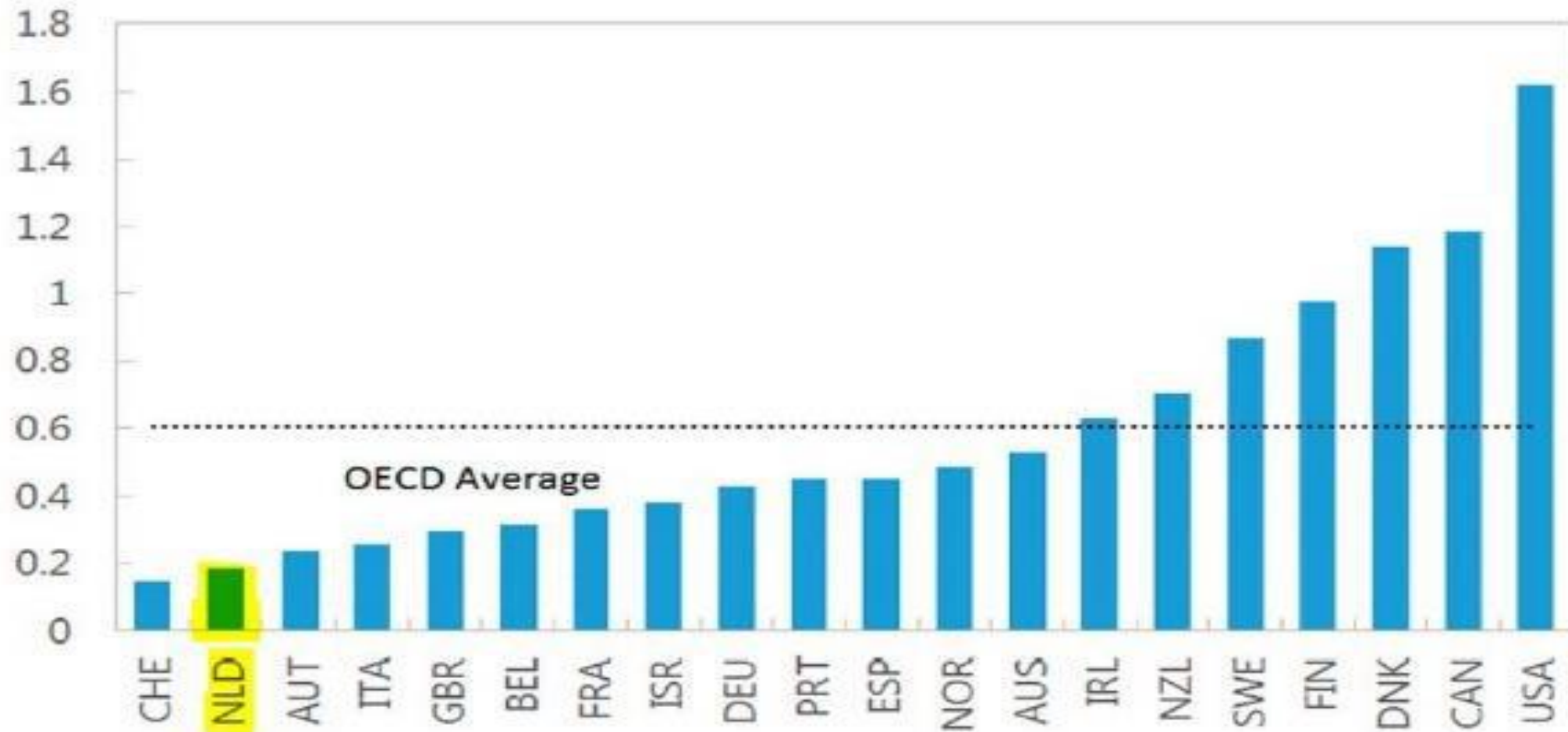


Bron: Diverse WoOn onderzoeken

# Woningprijs en Bouwkosten, 1920-2016

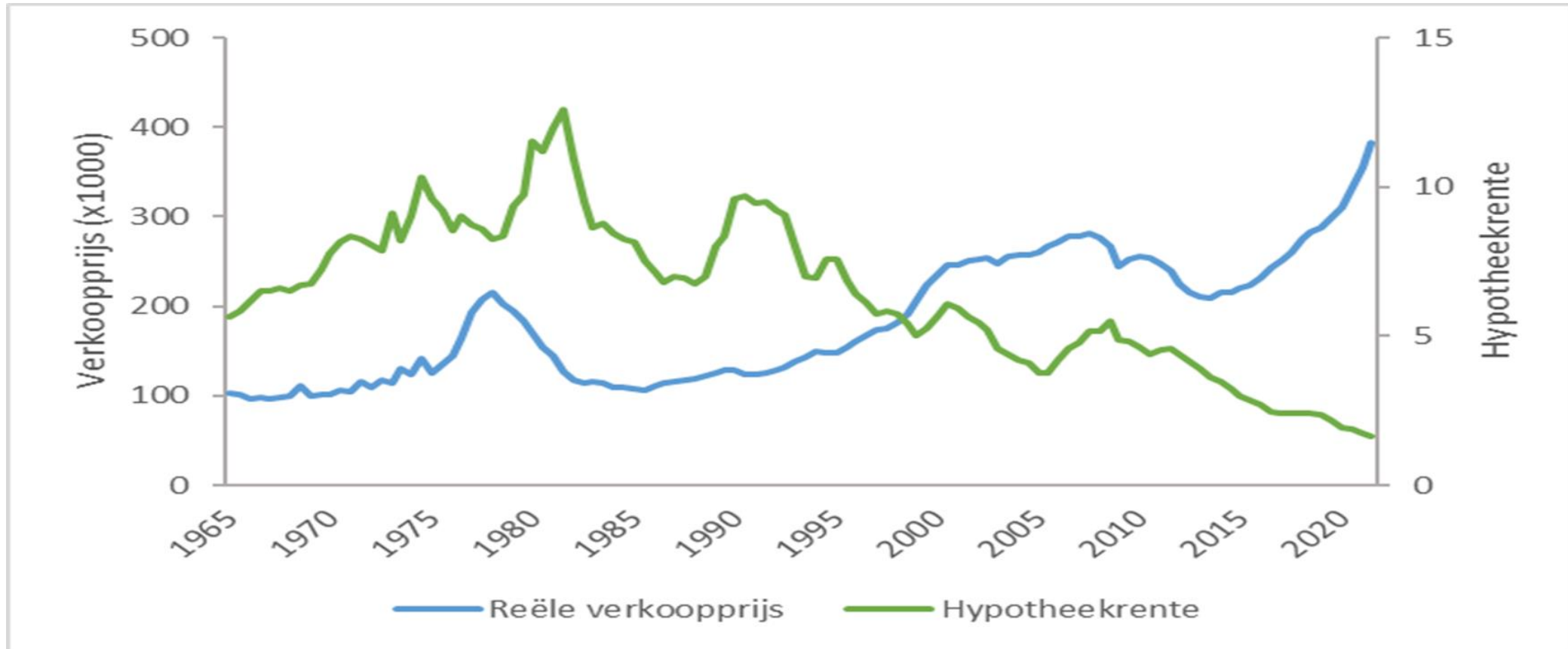


# Lange-termijn elasticiteit van het woningaanbod



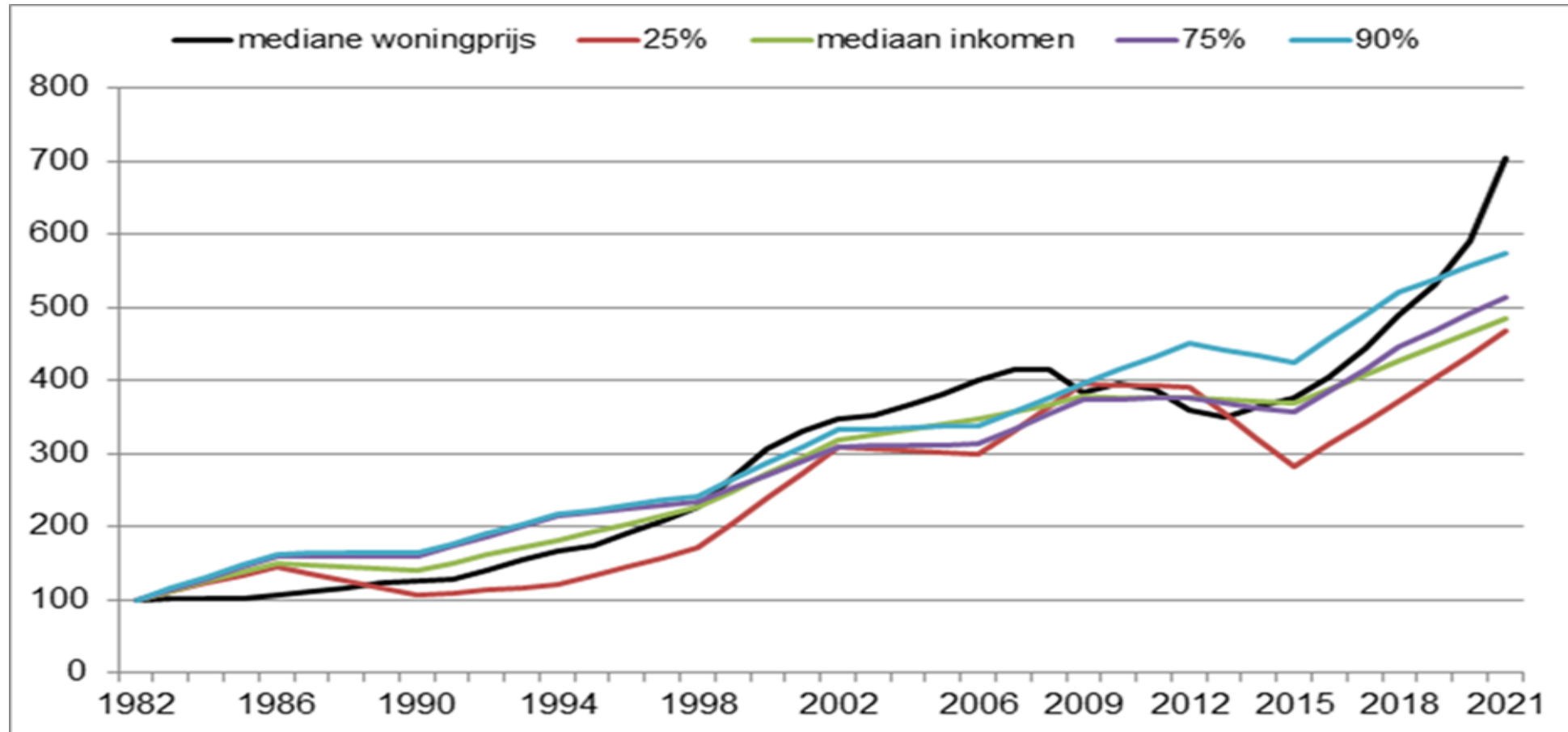
Bron: IMF 2018

# Reële woningprijzen en hypotheekrente, 1965-2021



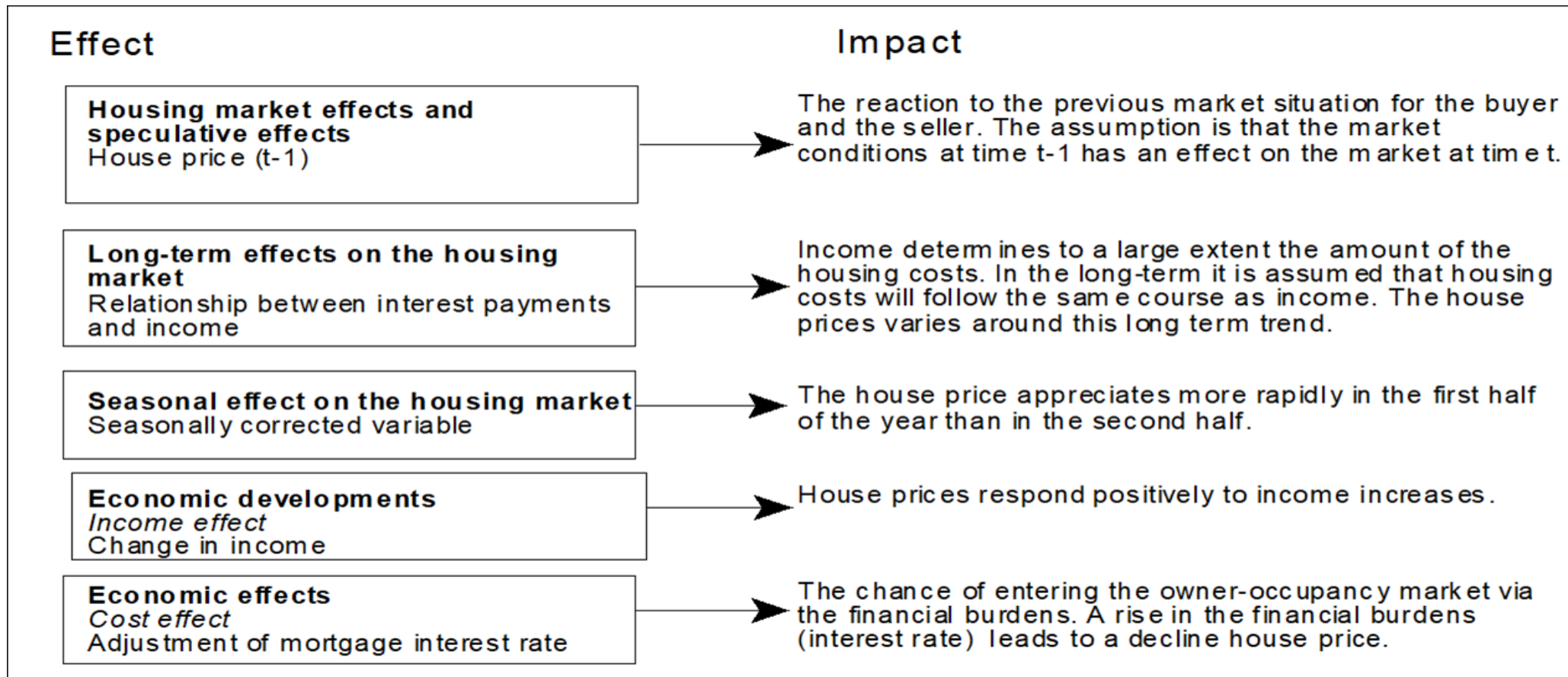
Bron: CBS, NVM

# Maximale leencapaciteit en koopprijsontwikkeling 1982-2021

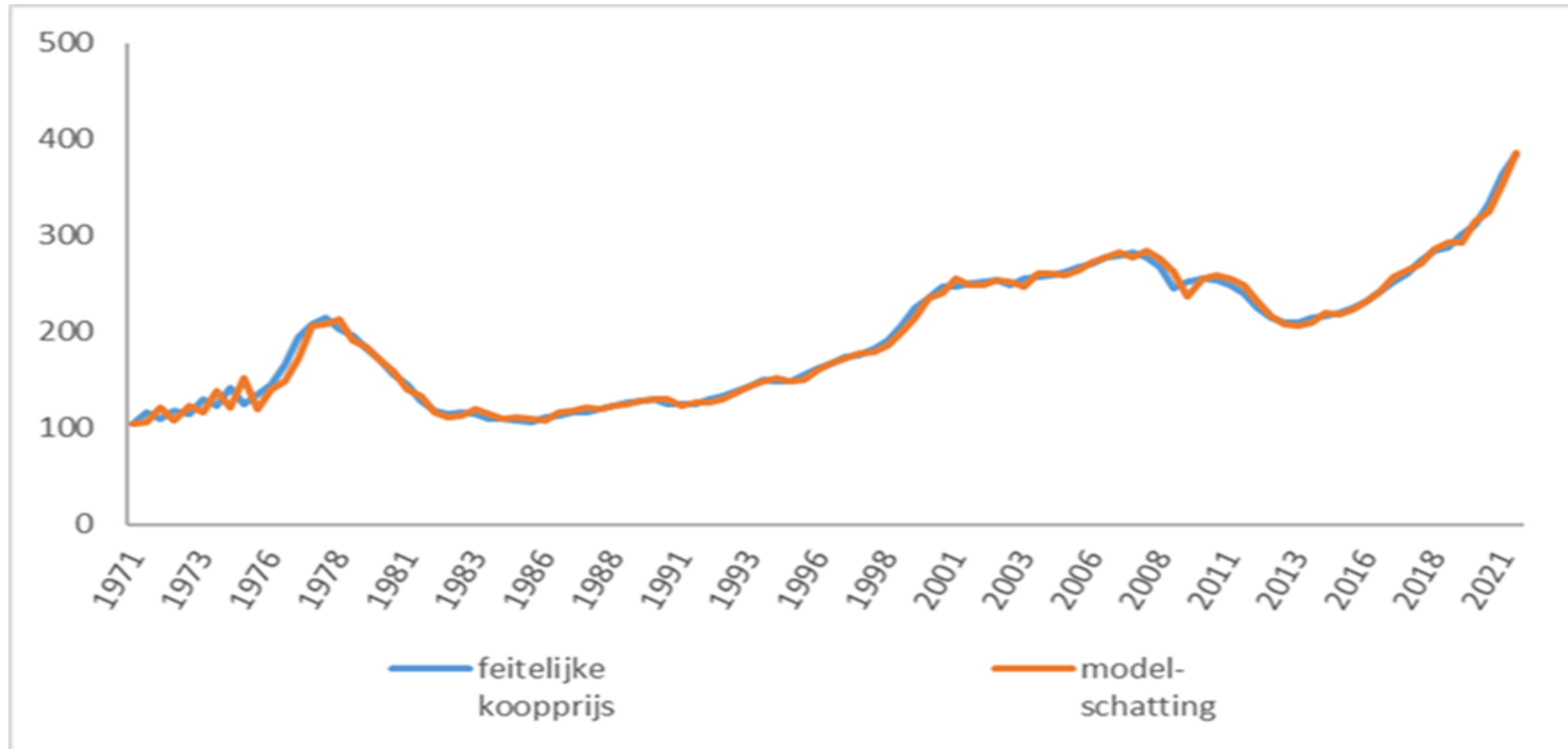


Bron: TUD/ MBE

# Schematisch overzicht OTB-Koopprijnsmodel

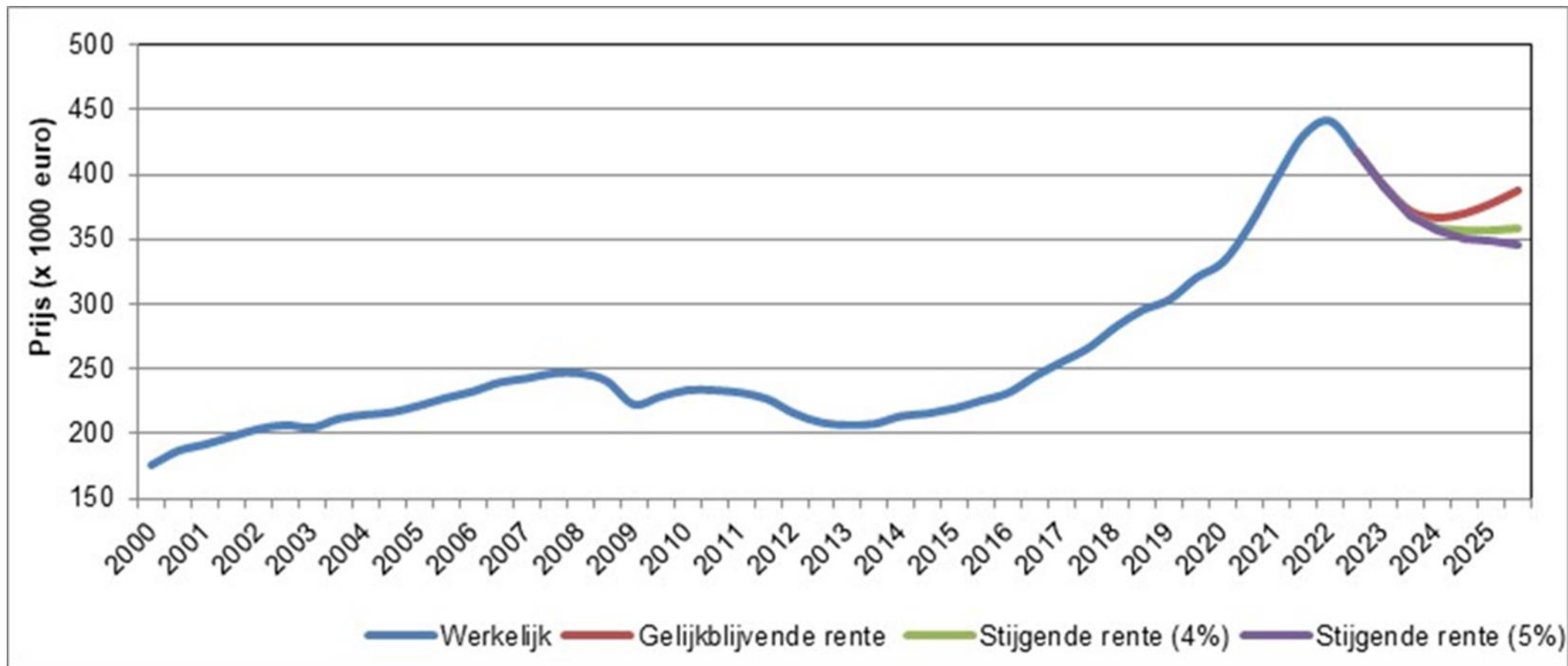


# Waargenomen en voorspelde reële koopprijs ontwikkeling 1971-2021



Bron: TUD/ MBE

# Gerealiseerde en voorspelde nominale kooprijsontwikkeling 2000-2025



Bron: MBE/TUD



# Belangrijke economische nadelen van het huidige fiscale stelsel

- Rem op de groei van het eigen-woningbezit
- Fiscale ondersteuning leidt vooral tot hogere prijzen en niet tot meer aanbod
- Lage-inkomensgroepen hebben minder toegang tot de koopsector
- Welvaartsverschillen tussen huishoudens worden vergroot
- Macro-economische stabiliteit is kleiner
- Er ontstaan algemene welvaartsverschillen
- De lokale belastinggrondslag erodeert
- Belastingdienst kan huidige regels niet uitvoeren: systeem is te complex

# Stelling

**Binnen tien jaar moet Nederland een eigendomsneutraal woonbeleid hebben ingevoerd**

EINDE



02-11-2023