



Impact van de woonfiscaliteit op eigendomsverwerving in Vlaanderen

Annelies Hoebeeck

Dr. Carine Smolders

Hogeschool Gent
Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde
Februari 2013

Algemeen secretariaat – Steunpunt beleidsrelevant Onderzoek

Fiscaliteit & Begroting

Voskenslaan 270 – 9000 Gent – België

Tel: 0032 (0)9 243 29 04

– E-mail: vanessa.bombееck@hogent.be

www.steunpuntfb.be

Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
Lijst van figuren en tabellen.....	3
Inleiding	4
1. Determinanten van eigenaarschap	9
2. Evolutie vraag- en aanbodfactoren in Vlaanderen	14
3. Huisvestingsfiscaliteit in Vlaanderen.....	22
3.1 Fiscaal beleid eigenaarschap	22
3.1.1 Belastingheffingen op het aanschaffen of de verkrijging van de woning:.....	22
3.1.2 Belastingheffing op het bezit van de woning (op jaarlijkse basis).....	24
3.1.3 Belastingheffing bij vervreemding van de woning.....	28
3.2 Fiscaal beleid huurwoningen	28
3.2.1 Verhuurder.....	28
3.2.2 Huurder	29
3.3 Schatting fiscaal voordeel gemiddeld gezin	30
4. Het verband tussen fiscale voordelen en eigenaarschap	33
3.1.1 Verlaging van en vermindering op de overdrachtsrechten.....	34
3.1.2 Belastingvermindering van de eigendomsbelasting	36
3.1.3 Belastingvrijstelling van de fictieve huurwaarde	38
3.1.4 Hypothecaire intrestaftrek.....	41
5. Conclusie.....	45
Referenties	48
Appendix.....	52

Lijst van figuren en tabellen

Figuur 1 Evolutie van de Vlaamse eigenaarschapsratio 1976-2007	5
Figuur 2 Evolutie Vlaams eigenaarschap per leeftijdscategorie	5
Figuur 3 Vlaamse eigenaarschap in stedelijk gebied VS het buitengebied in 2005	6
Figuur 4 Eigenaarschap in de Vlaamse Provincies 2001.....	7
Figuur 5 Evolutie van het aantal eigenaars per inkomstenkwartiel in België	7
Figuur 6 Evolutie van de Vlaamse bevolking	14
Figuur 7 Evolutie van het aantal Vlaamse gezinnen	14
Figuur 8 Evolutie van de Vlaamse gezinsgrootte	15
Figuur 9 Evolutie van de Vlaamse bevolking volgens leeftijd	15
Figuur 10 Evolutie van het aantal nieuwe Vlaamse huwelijken en echtscheidingen	16
Figuur 11 Evolutie van de burgerlijke staat in het Vlaams Gewest	16
Figuur 12 Evolutie van het aantal personen betrokken bij een verklaring van wettelijke samenwoning in het Vlaams Gewest	17
Figuur 13 Evolutie van de gemiddelde nominale inkomsten per Vlaams huishoudens	17
Figuur 14 Evolutie van de gemiddelde nominale Vlaamse huisprijs op de secundaire markt	18
Figuur 15 Evolutie van de Vlaamse werkloosheidsgraad.....	18
Figuur 16 Belgische hypothecaire rente bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas voor leningen afgesloten met schuldsaldoverzekering.....	18
Figuur 17 Gemiddeld bedrag van de nieuwe aangevraagde hypothecaire kredieten in het Vlaams Gewest, 2007-2012	19
Figuur 18 Evolutie van het aantal nieuwe aanvragen voor hypothecair krediet in het Vlaams Gewest, 2007- 2010.....	19
Figuur 19 Aandeel nieuwe Belgische hypothecaire leningen volgens looptijd, 2007-2011	20
Figuur 20 Aandeel nieuwe Belgische hypothecaire leningen volgens leeftijd, 2011	20
Figuur 21 Nieuwe Belgische hypothecaire leningen volgens gezinssamenstelling, 2011.....	21
Figuur 22 Het verband tussen het KI en de verschuldigde opcentiemen per gemeente	27
Figuur 23 Eigendomsbelasting in % van het bbp in 2010.....	37
Figuur 24 Evolutie van het aantal ingediende aanvragen voor hypothecaire kredieten in België. .	47
Tabel 1 Schatting van het fiscaal voordeel voor een gezin met, gemiddeld inkomen en 2 kinderen dat een woning aanschaft/ bezit van EUR 212.157.....	30
Tabel 2 Overzicht fiscale verminderingen in de Vlaamse huisvestingsfiscaliteit	31
Tabel 3 Opsplitsing van de transactiekosten in zijn verschillende onderdelen voor het EU-14 gemiddelde (2008).....	34
Tabel 4 Empirische evidentie overdrachtsrechten	36
Tabel 5 Opsplitsing van de transactiekosten voor de verschillende EU-14 landen (2008).....	36
Tabel 6 Empirische Evidentie vrijstelling van de toegerekende huurwaarde.....	40
Tabel 7 Empirische evidentie hypothecaire intrestaftrek	44
Tabel 8 Belastingsschijven in 2012.....	52
Tabel 9 Schatting fiscaal voordeel woonbonus.....	52
Tabel 10 Fictieve huurwaarde per provincie	53
Tabel 11 Schatting fiscaal voordeel vrijstelling KI.....	54

Inleiding

In het kader van het spoor 2A2 van het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting gaan we het verband tussen fiscaliteit en eigenaarschap na. We willen de impact van de verschillende vastgoedbelastingen op eigenaarschap evalueren. Ook trachten we in kaart te brengen welke belastingen het meest geschikt zijn om eigenaarschap te bevorderen.

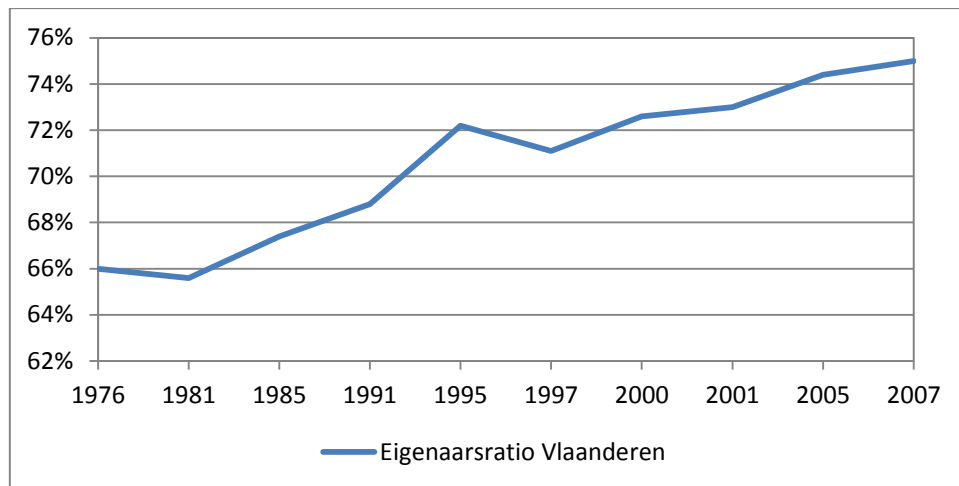
In België lag de focus de laatste decennia op het promoten van eigenaarschap. Het woonbeleid in de vorige legislatuur streefde er naar om een Vlaamse eigenaarsratio van maar liefst 80% te bereiken (Keulen, 2007). De fiscale behandeling van hypothecaire leningen werd grondig hervormd om dat doel te bereiken. De hervorming bestond uit 2 belangrijke wijzigingen: enerzijds de vrijstelling in de personenbelasting van het KI van de eigen woning, anderzijds werd het stelsel van aftrek van interesten en van belastingverminderingen voor kapitaalaflossingen en verzekeringspremies vereenvoudigd (Memorie van Toelichting Programmawet van 27 november 2004, art. 386 tot 413). Ook in de huidige legislatuur wordt eigendomsverwerving verder ondersteund. De fiscale voordelen ter bevordering van de eigendomsverwerving zullen opnieuw worden aangepast om het aanschaffen van een eigen huis voor meer mensen haalbaar te maken. Er wordt onderzocht of alternatieve factoren, zoals woonoppervlakte, aankoop prijs en wijziging van de gezinsgrootte, betere selectiecriteria zijn voor het toekennen van de huiskorting dan het KI. (Peeters, 2009). Een verhoogde aandacht gaat naar de sociale koopmarkt, meer bepaald door de verschillende stelsels van gesubsidieerde sociale leningen op elkaar af te stemmen. Er wordt nagegaan of er efficiëntiewinsten zijn bij een samenwerking tussen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF). De leningsvoorwaarden zoals rentevoeten, zullen volledig op elkaar afgestemd worden, zodat één gezin dezelfde rentevoet krijgt. Tegen 2020 zouden er ook 21.000 nieuwe sociale koopwoningen voorzien worden (Peeters, 2009). Woonzekerheid voor de eigenaar bewoner wordt sinds 2003 gegarandeerd door de gratis verzekering gewaarborgd-wonen (B. Vl. 2 februari 2007 Verzekering Gewaarborgd wonen).

Het promoten van eigenaarschap heeft zijn vruchten afgeworpen. Steeds meer Vlamingen bezitten een eigen woning. In 2007 hadden $\frac{3}{4}^{\text{de}}$ van de Vlaamse gezinnen reeds het statuut van eigenaar verworven. Figuur 1 geeft de evolutie van de Vlaamse eigenaarschapsratio weer. De eigenaarschapsratio is de verhouding tussen het aantal gezinnen dat eigenaar is van zijn eigen woning, t.o.v. het totaal aantal gezinnen. Alle huurders en gezinnen die gratis wonen maken dus geen deel uit van de eigenaars. Gezinnen die een tweede verblijf hebben worden slechts eenmaal als eigenaar geteld.

Figuur 2 geeft de evolutie van eigenaarschap per leeftijdscategorie weer over de periode 1975 tot en met 2005. We zien dat de eigenaarsratio het grootst is voor de 36 tot 75 jarigen. Voor de 75-plussers valt de eigenaarsratio weer een stuk terug. De min-25 jarigen kennen de laagste eigenaarsratio, maar deze is wel sterk toegenomen over de periode.

Op figuur 3 en 4 zien we dat eigenaarschap ook sterk kan verschillen afhankelijk van de regio. 80% van de landelijke bevolking kende het eigenaarsstatuut in 2005, tegenover 66% in meer stedelijk gebied. Woningen zijn dan ook het duurst in grootstedelijke of regionaal stedelijke gebieden (Ontwerp van decreet. Betreffende het grond- en pandenbeleid, 17 december 2008). Als we naar eigenaarschap per provincie kijken vallen ook grote verschillen op. In 2001 was Limburg de provincie met de meeste eigenaars en Antwerpen kende de laagste eigenaarsratio.

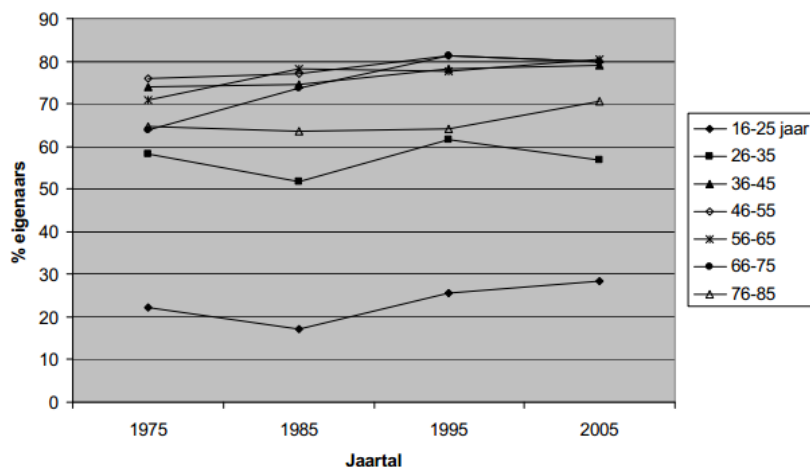
Figuur 1 Evolutie van de Vlaamse eigenaarschapsratio 1976-2007



Bron: 1976, 1985 & 1995 (Heylen & Winters, 2009), VT 1981 & 1991, 1997 & 2000 (Keulen, 2004), 2001 (SEE), 2005 (Woonsurvey 2005), 2007 (Keulen, 2007)

Figuur 5 illustreert hoe eigenaarschap kan verschillen binnen de verschillende inkomenskwartielen. Die gegevens zijn niet beschikbaar voor Vlaanderen, dus we geven de Belgische eigenaarschapsratio weer. Zoals verwacht neemt eigenaarschap sterk toe met het inkomen. In de hoogste inkomensklasse mag bijna 90% van de Belgische bevolking zich eigenaar noemen, tegenover zo'n 43% in de laagste inkomensklasse.

Figuur 2 Evolutie Vlaams eigenaarschap per leeftijdscategorie

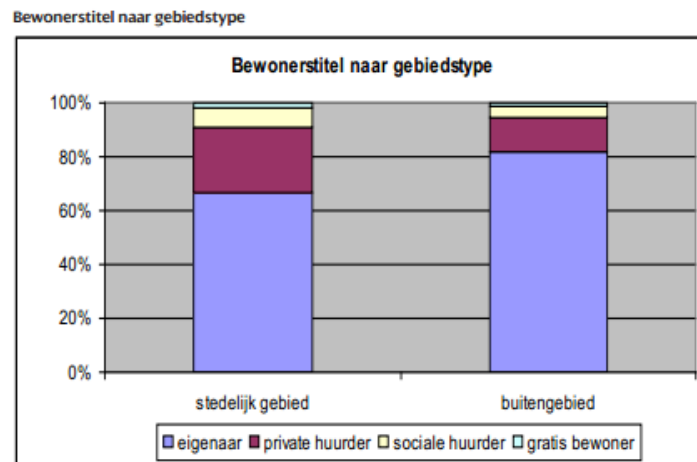


Bron: Figuur 2 uit Heylen & Winters (2009)

In globlo zijn er heel wat belastingen op wonen verschuldigd die kunnen onderverdeeld worden in 3 groepen. Ten eerste zijn er belastingen verschuldigd bij de aankoop of het verwerven van de woning, met name de registratierechten, schenkingsrechten of btw op nieuwbouw. Ten tweede zijn er jaarlijks belastingen verschuldigd voor het bezit van de woning. Deze belastingen worden geheven op verschillende niveaus. Naast de federale personenbelasting, de gewestelijke onroerende voorheffing en de gemeentelijke leegstandheffingen kan er ook nog btw geheven worden op verbouwingswerken. Ten derde, is er een meerwaardebelasting van toepassing bij het

vervreemden van de woning. De huurfiscaliteit kan onderverdeeld worden in subsidies voor huurders en belastingen en subsidies voor de verhuurder.

Figuur 3 Vlaamse eigenaarschap in stedelijk gebied VS het buitengebied in 2005



Bron: Figuur uit Beleidsnota Wonen 2009-2013, pg. 13, (Van den Bossche, 2009)

In de internationale huisvestingsliteratuur is reeds heel wat onderzoek rond het verband tussen fiscaliteit en eigenaarschap gevoerd. De studies behandelen de impact van fiscale voordelen op eigenaarschap.

De hypothecaire interestaftrek is veruit het meest bestudeerde fiscale voordeel. Er heerst consensus binnen studies dat de interestaftrek vooral nadelig is voor de eigenaarsratio wegens de kapitalisatie-effecten. De interestaftrek zou best geëlimineerd of afgebouwd worden. In vele landen is dat reeds het geval. Het aantal studies rond de aftrek van de eigendomsbelasting is gering omdat de maatregel slechts in een beperkt aantal landen voorkomt. De conclusie is dezelfde als bij de hypothecaire interestaftrek: eliminatie is het voordeligst voor eigenaarschap.

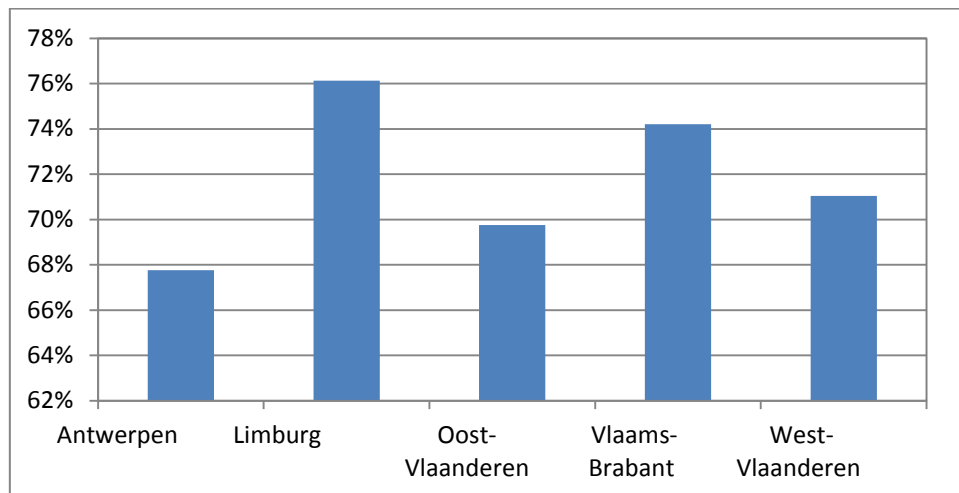
De vrijstelling in de personenbelasting van de fictieve huurwaarde is tevens omstreden. Voorstanders van de vrijstelling stellen dat het belasten van de fictieve huurwaarde een neerwaarts effect heeft op de eigenaarsratio. Tegenstanders betwijfelen deze impact op de eigenaarsratio. Tot op heden brengt de literatuur hierover geen uitsluitsel.

De overdrachtsrechten blijken de enige belasting te zijn waarvoor nog geen kapitalisatie-effecten gevonden zijn. In de literatuur is er overeenstemming over het feit dat transactiebelastingen best zo laag mogelijk worden gehouden, omdat ze de overstap van huren naar kopen verhinderen.

Het merendeel van de “housing” studies analyseert de Amerikaanse huizenmarkt. Er zijn ons slechts enkele studies over België bekend. Figari et al. (2012) vinden voor België dat het belasten van de toegerekende huurwaarde in 2003 een daling van het beschikbaar inkomen met 3,6% zou teweeg gebracht hebben. Capeau, Decoster & Vermeulen (2004) berekenden dat de hervorming van de registratierechten in 2002 de Vlaamse bevolking aanzet om eerder in de levensloop eigenaar te worden. Voorzover ons bekend, zijn er nog geen studies voor handen die het effect

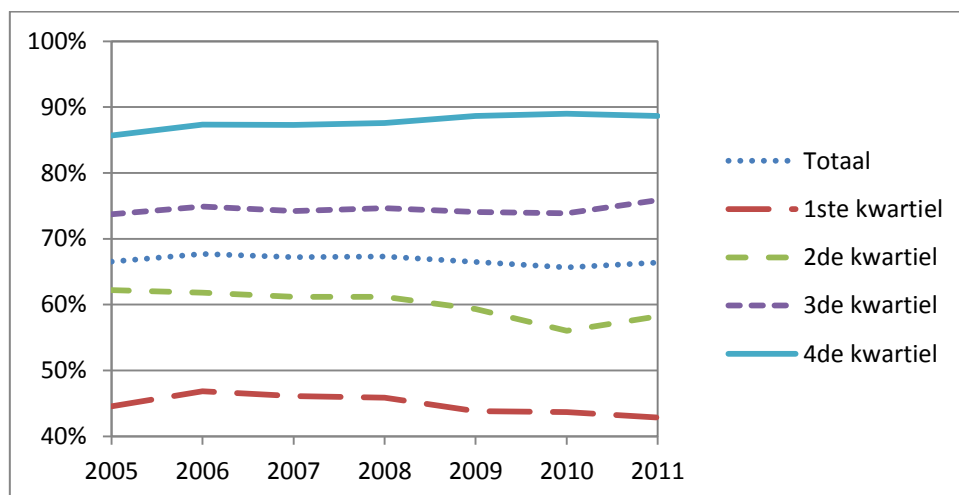
van de woonbonus op eigenaarschap evalueerden. Noch zijn er studies beschikbaar die de evolutie van het aantal eigenaars relateren aan de fiscale stimuli. Er zijn dus nog heel wat hiaten in de Vlaamse en Belgische huisvestingsliteratuur. In deze studie trachten we op te lijsten wat er al geweten om zo te komen tot de zaken die nog verder onderzoek vereisen.

Figuur 4 Eigenaarschap in de Vlaamse Provincies 2001



Bron: Fod Economie (2001)

Figuur 5 Evolutie van het aantal eigenaars per inkomstenkwartiel in België



Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie -EU-SILC (2011)

In wat volgt gaan we in hoofdstuk 1 kort in op de verschillende modellen om eigenaarschap te modelleren. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen modellen die de kans op eigenaarschap bepalen en analyses die de transitie van huurder naar eigenaar bepalen. Vervolgens bespreken we de belangrijkste micro- en macro-economische determinanten van eigenaarschap. In hoofdstuk 2

bekijken we de evolutie van de relevante vraag- en aanbodfactoren van eigenaarschap in Vlaanderen. Het derde hoofdstuk behandelt de huisvestingsfiscaliteit in Vlaanderen. Voor eigenaars kunnen deze belastingen gecategoriseerd worden op grond van het moment in de eigendomsyclus dat ze opgelegd worden. We bespreken resp. de belastingen bij het verwerven van de eigendom, de belastingen op het bezit van de eigendom en de belasting bij het vervreemden van de eigendom. Bij elke categorie wordt er aandacht besteed aan de mogelijke belastingvoordelen die men kan bekomen. Voor de niet-eigenaars maken we een onderscheid tussen huurders en verhuurders. In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van de wetenschappelijke evidentie over het verband tussen het toekennen van fiscale voordelen en eigenaarschap. Vier soorten fiscale voordelen komen aan bod: een vermindering op de overdrachtsrechten, belastingverminderingen van de eigendomsbelasting, de belastingvrijstelling van de fictieve huurwaarde en de hypothecaire interestaftrek. Hoofdstuk 5 vat de belangrijkste conclusies van de literatuurstudie samen en geeft aan hoe die conclusies toepasbaar zijn op Vlaanderen.

1. Determinanten van eigenaarschap

In de empirische literatuur worden er verschillende micro-economische modellen gebruikt om eigenaarschap te modelleren. Raya & Garcia (2012) delen de modellen in twee groepen in, op basis van de manier waarop de afhankelijke variabele gedefinieerd is. Het klassiek model, het 'recente movers' model en het sequentieel model hebben de eigenaarsstatus als de te verklaren variabele. In duration models en in choice-based models is de transitie van het huurders- naar het eigenaarstatuut het uitgangspunt voor de analyse.

Het klassieke model maakt gebruik van 'discrete choice' problemen en probeert de kans op eigenaarschap te verklaren a.d.h.v. observeerbare karakteristieken van de gezinnen. Aangezien de beslissing van de gezinnen ook afhangt van hun verleden en van hun toekomstige karakteristieken zal deze methode vertekend zijn. Op basis van een cross-sectionele dataset is het moeilijk uit te maken of een gezin geen eigenaarstatuut heeft omwille van zijn profiel of omdat het gezin niet op het juiste moment in zijn leven is waargenomen (Raya & Garcia, 2012). Een wijziging in het eigenaarsstatuut is immers het resultaat van consumptieplanning op lange termijn en wordt niet veroorzaakt door een plotse verandering van één determinant (Van Ommeren & Van Leuvensteijn, 2003).

Het recent movers model lost deze vertekening op door enkel de recente verhuizers te beschouwen. Zij hebben hun keuze immers gemaakt op basis van de huidige markt- en gezinstoestand (Henderson & Ioannides, 1985). Deze soort modellen gaan gepaard met selectievertekening aangezien ze enkel de huisvestingsbeslissing observeren van de recente verhuizers, net zoals de sequentiële modellen (Raya & Garcia, 2012). Een sequentieel model verschilt van het recent movers model omdat de optimalisatiebeslissing van de gezinnen over meerdere perioden beschouwd wordt (Goodman, 2003). Ook choice-based sampling gaat gepaard met een vertekende sample. Voor deze methode wordt er een dataset gecreëerd die voor elk huishouden één beslissing bevat over verhuis- en eigenaarstatus, genomen op één bepaald tijdstip (Zorn, 1985). Het voordeel hiervan is dat de zeldzame gevallen meer vertegenwoordigd zullen zijn in de steekproef. Wanneer het aandeel van de eigenaars/ het aantal verhuizers klein is in de steekproef kan het effect van de verklarende variabelen toch nog zeer precies geschat worden (Scott & Wild, 1986).

Een discrete duration analyse biedt wel een oplossing voor het selection bias probleem. Een dergelijke analyse modelleert voor alle individuen in de steekproef de duur vooraleer een individu een verandering van status ondergaat. Een duration analyse laat dus toe, in discrete tijdsintervallen, te bepalen of een huishouden eigenaar of huurder was en hoelang het huishouden zich reeds in dat statuut bevond (Raya & Garcia, 2012).

Hoewel de toegepaste modellen sterk kunnen verschillen, gebruiken ze grotendeels dezelfde verklarende variabelen. De determinanten van eigenaarschap en de transitie naar eigenaarschap bestaan zowel uit micro-economische als uit macro-economische factoren.

- Micro- economische determinanten

De micro-economische determinanten betreffen voornamelijk kenmerken van het huishouden en uit levenscyclusvariabelen, maar ook de kwaliteit van de huidige woonst kan een rol spelen.

Het inkomen en het financieel vermogen van het gezin zijn zowat de belangrijkste en meest gehanteerde micro-economische drijvers van eigenaarschap. Hoe groter het gezinsinkomen, hoe groter de kans dat het gezin eigenaar is of wordt (Andrews & Sánchez, 2011 ; Boehm & Schlottmann, 2012). Raya & Garcia (2012) geven aan dat men best het permanent inkomen kan gebruiken om endogeniteitsproblemen te vermijden. Aangezien het permanent inkomen geschat moet worden, wordt er in de meeste modellen toch het beschikbaar inkomen gebruikt. Capeau, Decoster & Vermeulen (2004) gebruiken de uitgaven voor de niet-duurzame goederen als proxy voor het permanent inkomen. Volgens hen zou een toename van het permanent inkomen de kans op eigenaarschap enkel verhogen voor de min 30-jarigen. Andere proxy's die gebruikt worden voor het permanent inkomen zijn het onderwijsniveau (Chua & Miller, 2005) en aantal jaren aan het werk of aantal jaren werkloos (Hendershott, Ong, Wood, & Flatau, 2009). De spaarvolumes van huishoudens zijn vooral belangrijk voor het betalen van de aanbataling. Wanneer jonge gezinnen gespaard hebben zullen ze sneller huiseigenaar kunnen worden (Chiuri & Jappelli, 2003). Het ontvangen van intergenerationele transfers versnelt de eigendomsbeslissing eveneens (Andrews & Sánchez, 2011; Engelhardt, 1998). Voor elke extra gekregen dollar, zou er 60 tot 70% opzij gelegd worden voor de aanbataling (Guiso & Jappelli, 2002). Het inkomenseffect werkt ook omgekeerd: Amerikaanse huiseigenaars met financiële moeilijkheden kennen een grotere kans om opnieuw huurder te worden (Boehm & Schlottmann, 2012).

Naast de financiële toestand spelen ook andere gezinskarakteristieken een rol. De samenstelling van het gezin beïnvloedt de kans op eigenaarschap. Die zou lager zijn voor singles (Boehm & Schlottmann, 2012; Hendershott et al., 2009) en beduidend lager voor singles met kinderen (Andrews & Sánchez, 2011; Bourassa & Housli, 2007). Een kortere verwachte verblijfsperiode in de huidige woonst is de voornaamste reden dat singles een lagere kans op eigenaarschap kennen. De verbruikerskost van eigendom is dan een stuk hoger. Getrouwde koppels hebben een groter vermogen en kunnen van consumptieschaalvoordelen genieten. Ze hebben meer middelen over om te sparen en dus een grotere kans op eigenaarschap (Hendershott et al., 2009). Getrouwde koppels zonder kinderen kennen een grotere kans op eigenaarschap dan getrouwde koppels met kinderen en ongetrouwde koppels (Bourassa & Peng, 2011; Capeau et al., 2004). Hilber & Turner (2010) vinden dat het hebben van kinderen aan zich de kans op eigenaarschap wel doet toenemen. Die kans wordt bovendien groter wanneer men meer kinderen heeft. Raya & Garcia (2012) vinden voor een Spaanse sample dat een wijziging in de gezinsstatus de belangrijkste beslissingsvariabele voor de huisvestingskeuze is. In transitie modellen blijkt ook dat een wijziging in de gezinsgrootte positief significant is voor de transitie naar eigenaarschap (Raya & Garcia, 2012). Gescheiden personen hebben een kleinere kans op eigenaarschap omdat ze minder spaargeld kunnen opbouwen. Een persoon die hertrouwt, heeft een hogere kans op eigenaarschap dan een gescheiden persoon maar deze is nog steeds lager dan de kans van een persoon die nooit gescheiden geweest is. Het eerste individu kan minder sparen omdat hij zijn vermogen tussen 2 gezinnen moet verdelen. Weduwes en weduwenaren hebben een kleinere kans op eigenaarschap dan koppels, maar een grotere

kans dan gescheiden personen. Bij de dood van de partner hoeft de oorspronkelijke woonst immers niet verlaten te worden (Hendershott et al., 2009).

Geslacht kan ook een verklarende variabele zijn. Vrouwelijke gezinshoofden (vnl. alleenstaanden) hebben een kleinere kans op eigenaarschap dan mannen (Arimah, 1997; Capeau et al., 2004). Vrouwen die al eigenaar zijn hebben ook een grotere kans om opnieuw huurder te worden dan mannen (Van Ommeren & Van Leuvensteijn, 2003).

De kans om eigenaar te worden stijgt met de leeftijd van het gezinshoofd (Goode, 1960). De reden hiervoor is dat een ouder persoon normaal gezien meer financiële mogelijkheden heeft (Andrews & Sánchez, 2011). Bij oudere gezinnen wordt het wel minder waarschijnlijk dat ze voor de eerste keer eigenaar worden (Boehm & Schlottmann, 2012). Daarom wordt de leeftijdsdeterminant vaak kwadratisch opgenomen in de regressies.

Het is niet evident om de directe impact van het onderwijsniveau te evalueren aangezien dit sterk correleert met het inkomen. Toch wordt meestal - naast het inkomenseffect - een positief effect op eigenaarschap waargenomen (Andrews & Sánchez, 2011; Boehm & Schlottmann, 2012; Raya & Garcia, 2012).

Feijten (2005) vond voor een Nederlandse steekproef dat de kansen om van eigenaar opnieuw huurder te worden 6 maal zo groot zijn voor werklozen als voor werkenden. Naast de jobstatus kunnen ook jobtoewijding en jobzekerheid eigenaarschap stimuleren. Het risico op werkloosheid is lager en de kost bij het verliezen van jobspecifieke investeringen is groter. Wanneer iemand zijn job graag doet zal hij minder snel naar een andere job zoeken waardoor het waarschijnlijker is dat hij niet moet verhuizen. Daarom is het aantrekkelijker om een eigen woning te kopen. De duur van de huidige job kan als proxy voor toewijding gebruikt worden (van Leuvensteijn & Koning, 2004).

Mensen die tot een sociale minderheidsgroep behoren, kennen in het algemeen een kleinere kans om eigenaar te worden dan autochtonen (Ratner, 1996). Zo is de kans dat Afro-Amerikanen en buitenlanders in Duitsland eigenaar worden veel kleiner dan die van de andere inwoners van hun land. Opvallend is wel dat nieuwe migranten in Duitsland hun eerste huurwoning sneller omruilen voor een eigen woning dan autochtonen. Een slechte kennis van de officiële nationale taal zou eigenaarschap eveneens in de weg staan (Boehm & Schlottmann, 2012). In de Verenigde Staten werkt ook huidskleur nadelig (Goode, 1960). In Duitsland en het Verenigd Koninkrijk kennen mensen met een handicap een kleinere kans op eigenaarschap. In the VS is dat niet het geval, door het bekrachtigen van de 'Americans with Disabilities Act' in 1990. Religie zou weinig effect hebben op eigenaarschap (Boehm & Schlottmann, 2012).

Mensen met gezondheidsproblemen kennen een kleinere kans op eigenaarschap. De financiële problemen die samengaan met een periode van langdurige ziekte zijn hier waarschijnlijk de oorzaak van (Andrews & Sánchez, 2011).

De toestand waarin de huidige woonst zich bevindt speelt mee in transitie modellen. Structurele problemen in huurwoningen zorgen er voor dat huurders sneller eigenaar worden (Boehm & Schlottmann, 2012). In transitie modellen blijkt ook de lengte van de verstreken periode

significant. Hoe langer men in het huurderstatuut vertoeft, hoe groter de kans dat men in de volgende periode wel eigenaar wordt (Boehm & Schlottmann, 2012; Raya & Garcia, 2012).

- Macro- economische determinanten

Op macro-economisch niveau speelt de demografische structuur van een land een grote rol voor de eigenaarsratio. Deze wordt bepaald door de leeftijdsdistributie van de bevolking, de natuurlijke aangroei van de bevolking en de mate waarin inwoners trouwen (Bourassa, Haurin, Hendershott, & Hoesli, 2011). Wanneer een land een jonge bevolking kent, heeft de eigenaarsratio veel potentieel om toe te nemen. In landen waar de vergrijzing toeslaat zal het moeilijker zijn om de eigenaarsratio te stimuleren. Na een daling van de vruchtbaarheidsratio verwacht men een daling van het aantal eigenaars in de volgende generatie. Indien een land een traditie inzake huwen kent, zal dit eveneens de evolutie van de eigenaarsratio beïnvloeden.

De eigenaarsratio kan ook afhangen van de economische toestand van een land. Barrios García & Rodríguez Hernández (2004) vonden in Spanje dat de werkloosheidsgraad het aantal eigenaars vermindert. Positieve inflatieverwachtingen zouden dan weer bevorderlijk werken, door de mogelijke meerwaarden die men kan realiseren op de woning (Bourassa & Peng, 2011). De interestratio wordt verwacht de eigenaarsratio te beïnvloeden omdat hij de leenkosten van de koper bepaalt en deel uitmaakt van de constructiekosten van nieuwe woningen. Painter & Redfearn (2002) vinden echter geen langetermijn effect op de eigenaarsratio in de VS. Op korte termijn is het aanbod inelastisch waardoor wijzigingen in de interestvoet gekapitaliseerd worden in hogere huisprijzen. De combinatie van de lagere rente en de hogere huisprijzen houdt de eigenaarsratio constant. Stingelhamber, Van Nieuwenhuyze & Zachary (2011) vinden voor België wel een negatieve correlatie (-0,45) tussen de hoogte van de hypothecaire rente en het aantal verstrekte leningen.

De beschikbaarheid van hypothecair krediet heeft eveneens een effect op de eigenaarsratio, vooral bij jonge gezinnen. De beschikbaarheid wordt gereflecteerd in de aanbetalingsratio die de potentiële eigenaar moet doen. Deze laatste wordt gereflecteerd in de loan to value ratio. Tijdens de financiële liberalisering in de jaren '80 in het Verenigd Koninkrijk nam LTV-ratio met maar liefst 10% punten toe. Ortalo-Magné & Rady (1999) toonden aan dat de stijgende LTV een belangrijke oorzaak was van de toenemende eigenaarsratio bij de jonge gezinnen. Ook in Australië zorgden de kredietbeperkingen voor een kleiner aandeel eigenaars bij de min 34-jarigen. Bovendien is dat effect lineair: grotere kredietbeperkingen verlagen de waarschijnlijkheid om eigenaar te worden meer. Voor 14 OESO landen concluderen Chiuri & Jappelli (2003) dat het aandeel van de jonge eigenaars¹ 5-8% lager is in landen waar de aanbetalingsratio 40% van de lening bedraagt dan in landen waar de aanbetalingsratio maar 20% bedraagt. Een verlaging van de LTV zou geen effect hebben op de eigenaarsratio van de 45-plussers. Andrews & Sánchez (2011) die eveneens OESO-landen bestuderen, vinden dat een verhoging van de LTV met 10% de eigenaarsratio in het 2^{de} inkomenskwartiel met gemiddeld 1,9 procentpunten verhoogt. Voor de 25 tot 34-jarigen in hetzelfde inkomenskwartiel zou de eigenaarsratio met 4,4 procentpunten toenemen.

¹ Gezinshoofd tussen de 26 en 45 jaar oud.

De kans op eigenaarschap is niet gelijk in elke regio. In meer verstedelijkte gebieden zou de kans op transitie naar eigenaarschap lager zijn (Boehm & Schlottmann, 2012). Ook Capeau et al. (2004) vinden een lagere kans op eigenaarschap in het Brussels Gewest dan in het Vlaams- en het Waals Gewest. In gebieden waar de eigenaarsratio plaatselijk hoog is, heerst er een grotere kans voor huishoudens om eigenaar te worden (van Leuvensteijn & Koning, 2004).

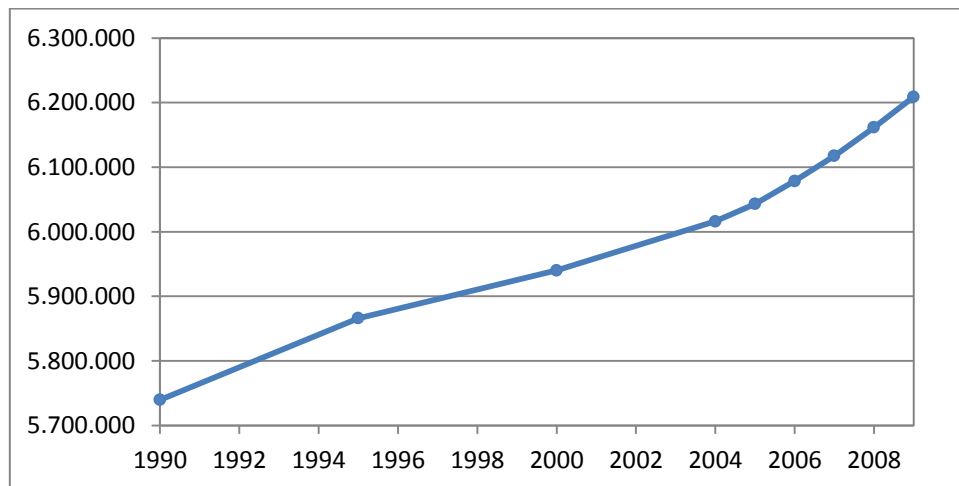
Een laatste - maar zeker niet te verwaarlozen - macro-economische determinant is de kost van eigenaarschap. Zo zijn in Zwitserland de hoge huizenprijzen de belangrijkste oorzaak van de lage eigenaarsratio (Bourassa & Housli, 2007). Soms wordt er gebruik gemaakt van de verbruikerskost van de woning (Diaz & Luengo-Prado, 2011). Een andere, meer gebruikelijke methode neemt de relatieve kost van eigendom t.o.v. huren mee in de regressies (zie o.a. Arimah, 1997; Barrios García & Rodríguez Hernández, 2004; Boehm & Schlottmann, 2012; Bourassa & Peng, 2011; Bourassa & Yin, 2006; Hendershott et al., 2009). Deze kost wordt uitgedrukt als de ratio tussen de schatting van de jaarlijkse kost om een eenheid woning te bezitten en de jaarlijkse kost om dezelfde eenheid woning te huren (Bourassa et al., 2011). De kans op eigenaarschap wordt verwacht af te nemen wanneer deze ratio toeneemt.

2. Evolutie vraag- en aanbodfactoren in Vlaanderen

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de relevante determinanten van eigenaarschap voor Vlaanderen. Omdat we voorlopig nog niet over enquête-data beschikken, beperken we ons tot de macro-economische vraag- en aanbodfactoren. We zullen achtereenvolgens de demografische structuur, de economische toestand en de kenmerken van de hypothecaire markt illustreren.

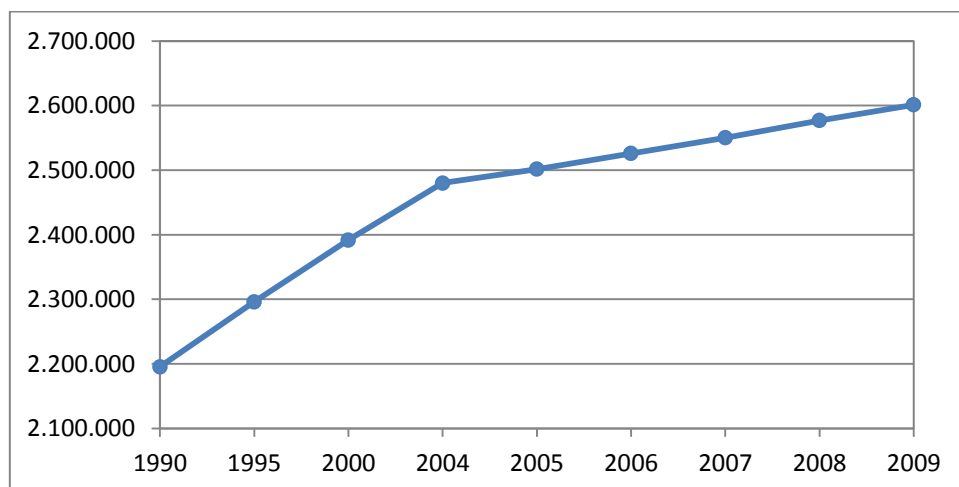
Figuren 6 en 7 geven de evolutie van de Vlaamse bevolking en het aantal Vlaamse gezinnen over de periode 1990-2008 weer. De bevolking is toegenomen met 8,2% over 20 jaar maar het aantal gezinnen is met maar liefst 18,5% gestegen over dezelfde periode. Dit kan verklaard worden door het fenomeen van de toegenomen individualisering. Op figuur 8 kunnen we zien dat de gemiddelde gezinsgrootte in 2008 zo'n 8,5% lager ligt dan de gezinsgrootte in 1991.

Figuur 6 Evolutie van de Vlaamse bevolking



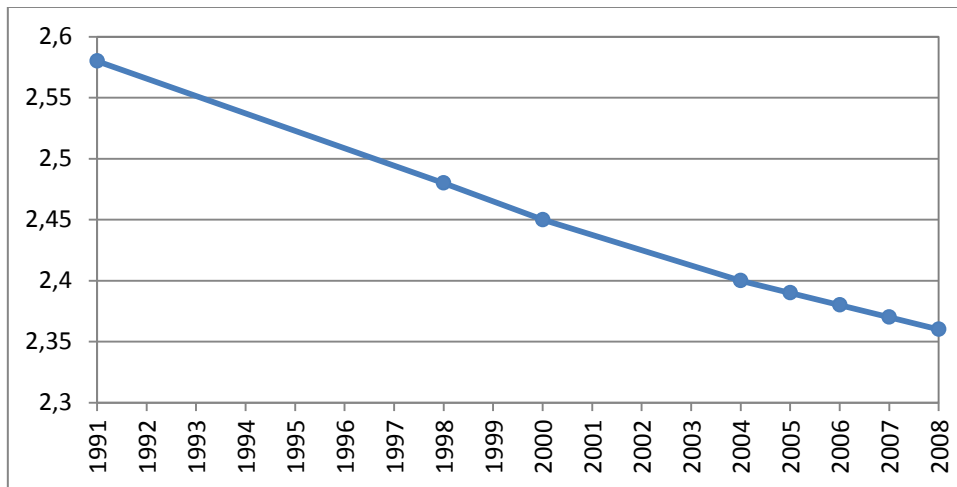
Bron: Fod Economie, 2012

Figuur 7 Evolutie van het aantal Vlaamse gezinnen



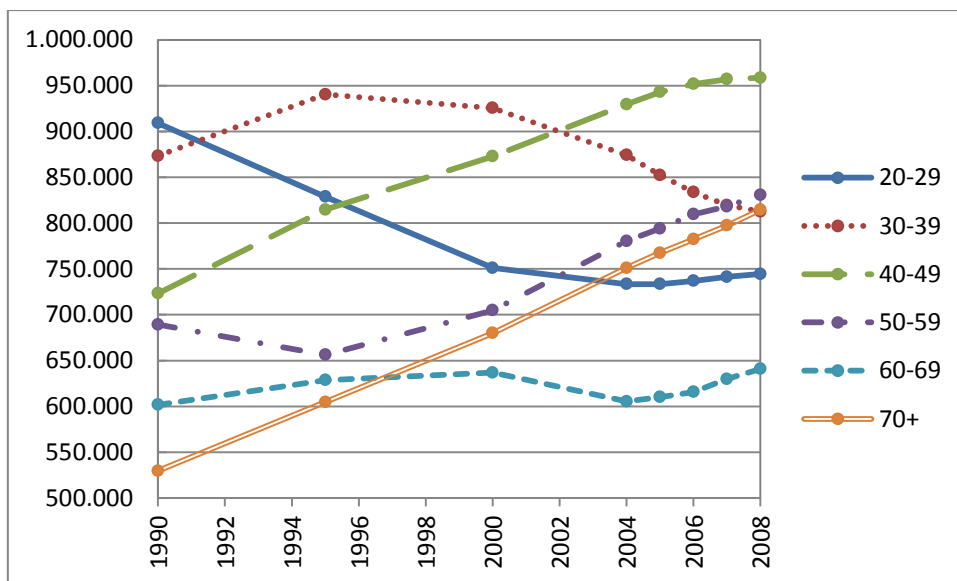
Bron: Fod Economie (2012)

Figuur 8 Evolutie van de Vlaamse gezinsgrootte



Bron: Fod Economie (2012)

Figuur 9 Evolutie van de Vlaamse bevolking volgens leeftijd



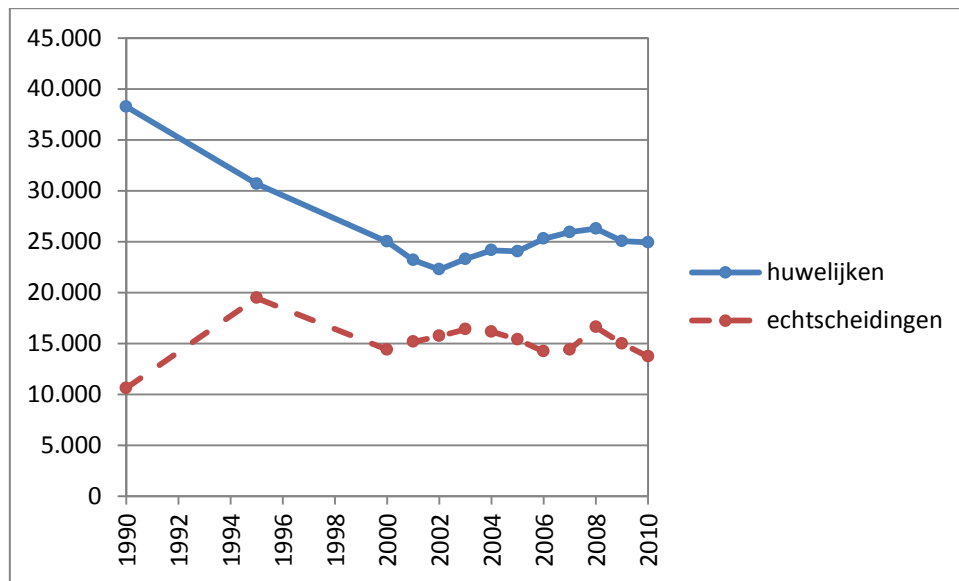
Bron: Fod Economie (2012)

De leeftijdsdistributie van de Vlaamse bevolking is belangrijk voor de toekomstige evolutie van het aantal eigenaars. Op figuur 9 valt op dat de vergrijzing zijn tol eist. De 70-plussers & de 50 tot 60-jarigen kenden de grootste bevolkingsgroei. De potentieel nieuwe eigenaars bevinden zich voornamelijk in de 20-29-jarigen groep. De sterke daling van die groep zal de vraag naar eigendom negatief beïnvloeden.

Het aanschaffen van een woning valt vaak samen met een modificatie van de gezinsgrootte. Samenwonen en echtscheiding kunnen daar een oorzaak van zijn. Figuur 10 toont het aantal nieuwe huwelijken en echtscheidingen van 1990 tot 2010. Na een sterke neerwaartse daling van het aantal nieuwe huwelijken in de 20^{ste} eeuw van het aantal, is er opnieuw een lichte opleving in

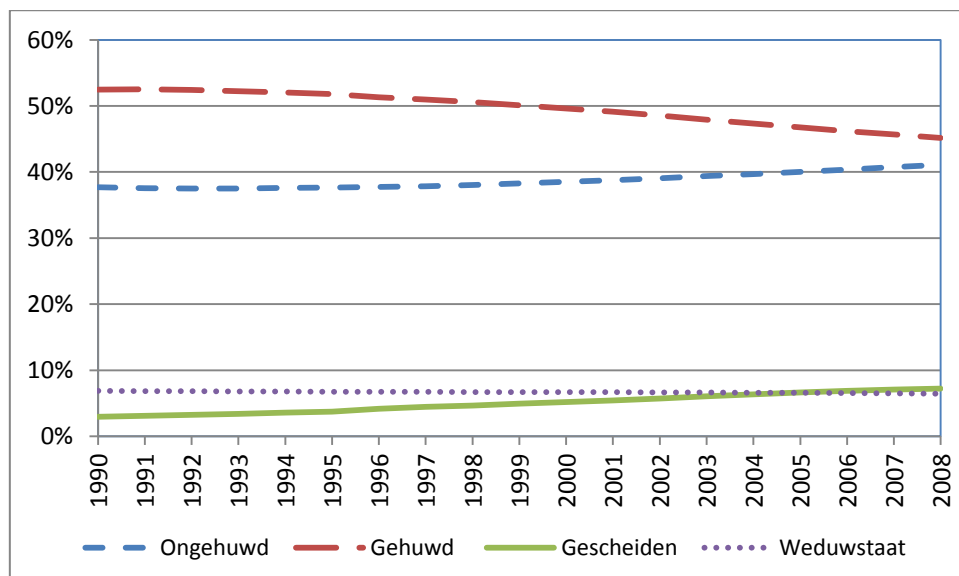
de eenentwintigste eeuw. Toch neemt het totaal aantal gehuwden af (figuur 11). Stilaan worden ze bijgebeend door het ongehuwde aandeel van de bevolking. Wel moet opgemerkt worden dat de wettelijk samenwonenden ook bij de ongehuwde personen gerekend worden. Wettelijk samenwonen was pas mogelijk vanaf 1 januari 2000 (KB 14 december 1999). Figuur 12 leert ons dat het aantal wettelijk samenwonenden sinds de inwerkingtreding -op 2001 na - een continue stijging vertoont. Het is plausibel dat ook de beslissing tot wettelijk samenwonen een grotere impact zal krijgen op eigenaarschap. Het aantal echtscheidingen blijft in de 21^{ste} eeuw schommelen rond de 15.000

Figuur 10 Evolutie van het aantal nieuwe Vlaamse huwelijken en echtscheidingen



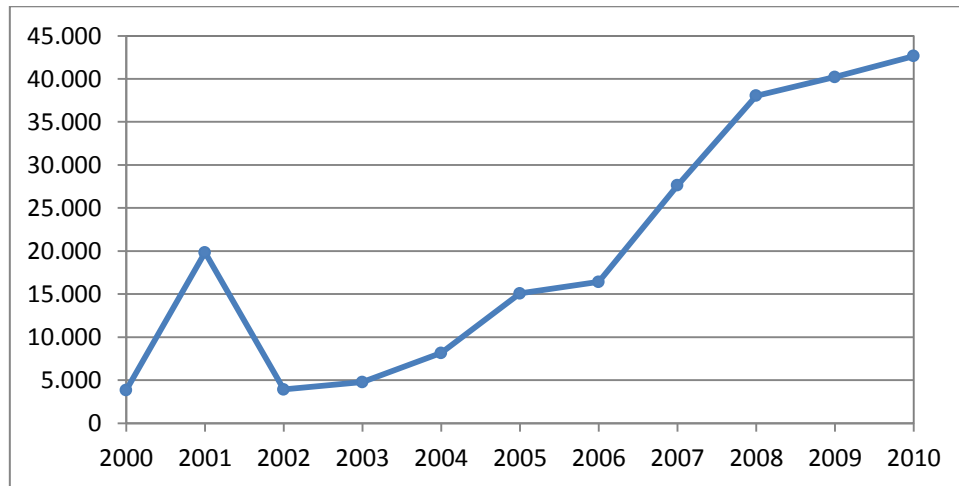
Bron: Fod Economie (2012)

Figuur 11 Evolutie van de burgerlijke staat in het Vlaams Gewest



Bron: Fod Economie (2012)

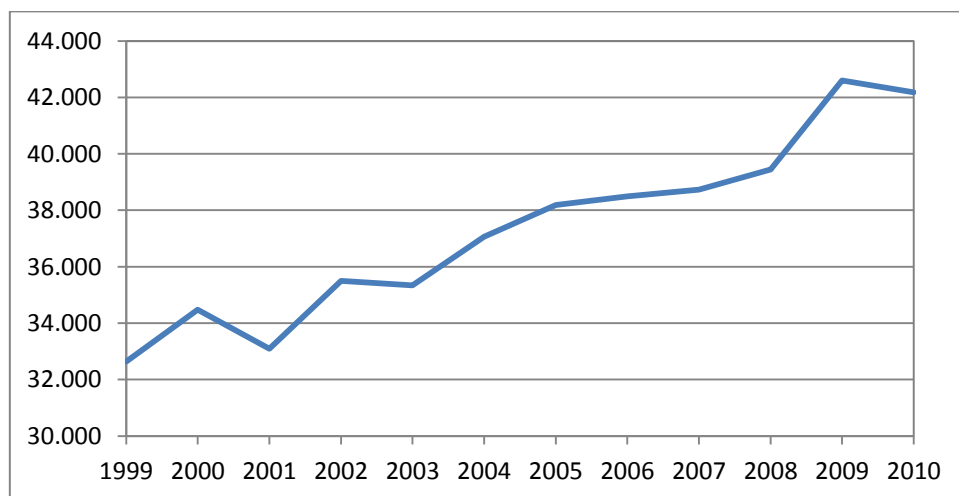
Figuur 12 Evolutie van het aantal personen betrokken bij een verklaring van wettelijke samenwoning in het Vlaams Gewest



Bron: Fod Economie (2012)

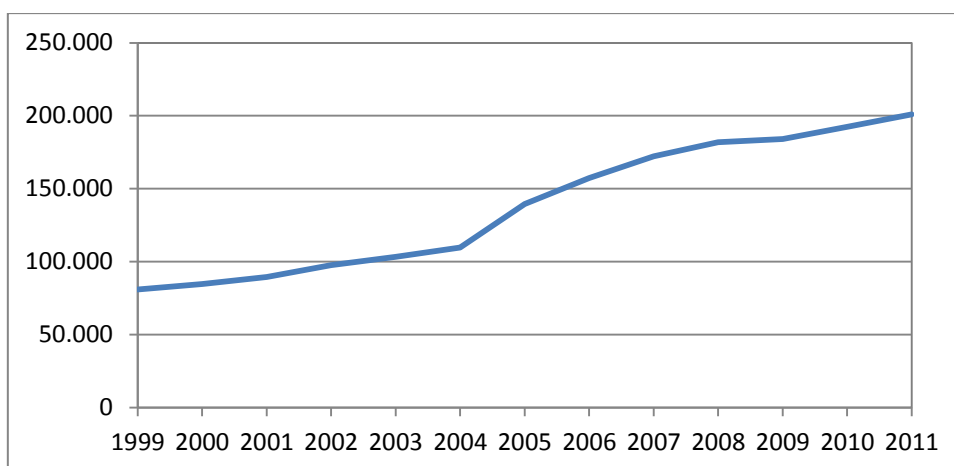
Zoals reeds gesteld is het inkomen één van de belangrijkste vraag-determinanten van eigenaarschap. Over de periode 1999 t.e.m. 2010, is het nominaal gezinsinkomen –op de crisisperioden na- bijna uitsluitend toegenomen. De stijging is echter niet voldoende om de toename van de huisprijzen te compenseren. De Vlaamse huisprijzen op de secundaire markt zijn meer dan verdubbeld over dezelfde periode (zie figuur 14). In hoofdstuk 1 werd aangegeven dat ook de werkloosheidsgraad de vraag naar eigenaarschap kan beïnvloeden. Figuur 15 leert dat die op jaarbasis schommelt tussen de 3,9% en 5,7%. In de perioden met een hogere werkloosheidsgraad verwachten we minder aankopen van eigendommen.

Figuur 13 Evolutie van de gemiddelde nominale inkomsten per Vlaams huishoudens



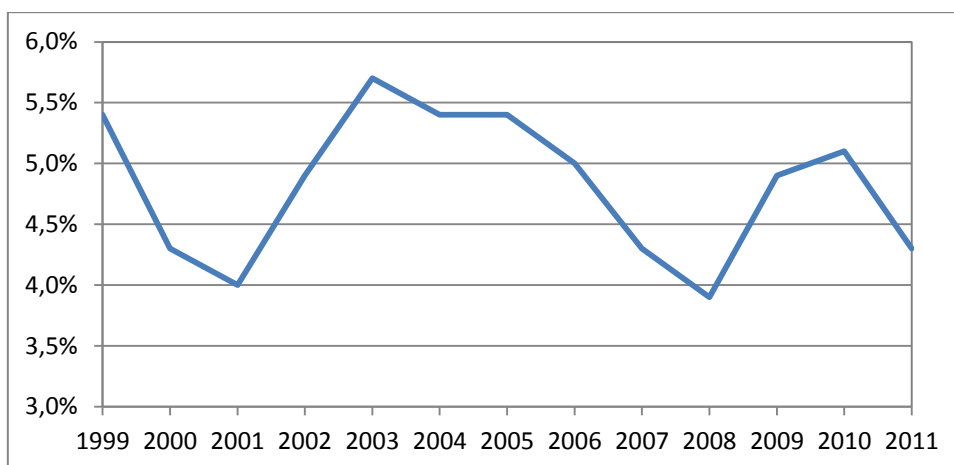
Bron: HBO 1999-2010

Figuur 14 Evolutie van de gemiddelde nominale Vlaamse huisprijs op de secundaire markt



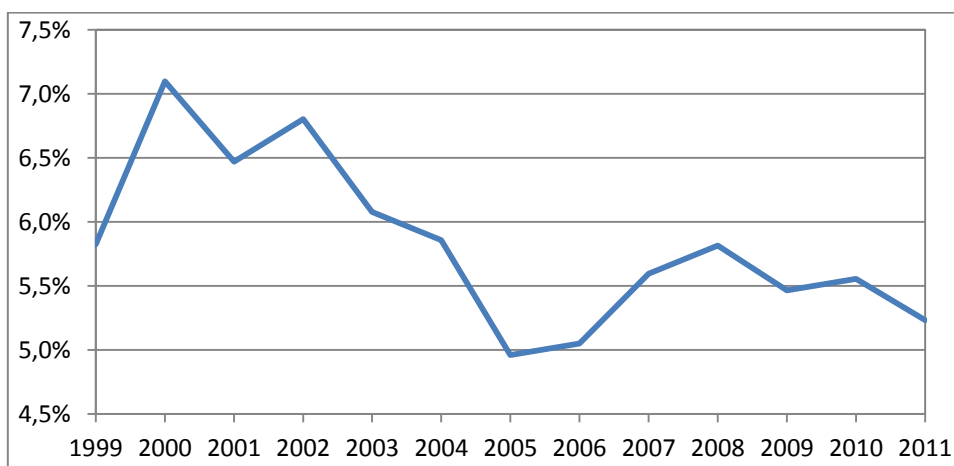
Bron: Fod Economie (2012)

Figuur 15 Evolutie van de Vlaamse werkloosheidsgraad



Bron: Eurostat (2012)

Figuur 16 Belgische hypothecaire rente bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas voor leningen afgesloten met schuldsaldoverzekering

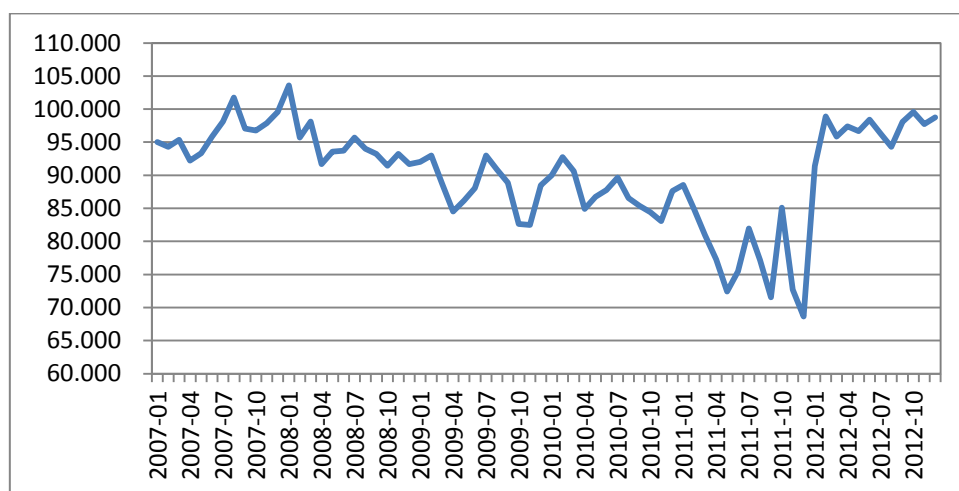


BNP Paribas (2012)

Figuur 16 leert dat de hypothecaire rente aanzienlijk gedaald is tussen 2000 en 2005. Na een korte stijging, vervolgt ze haar dalend pad opnieuw sinds 2008. Na de crisis zijn de leenvoorwaarden verstrengd. In 2004 bedroeg de gemiddelde LTV op nieuwe leningen nog 80%, tegen 65% in 2010 (NBB, 2011)². Uit de lagere LTV volgt logischerwijs een daling van het gemiddeld geleend bedrag (zie figuur 17). Vanaf 2012 worden er opnieuw grotere leningen toegestaan. De daling van de LTV-ratio heeft geen duidelijke daling van het aantal nieuwe kredieten tot gevolg gehad. Grafiek 18 illustreert dat deze zelfs geleidelijk aan weer toenemen.

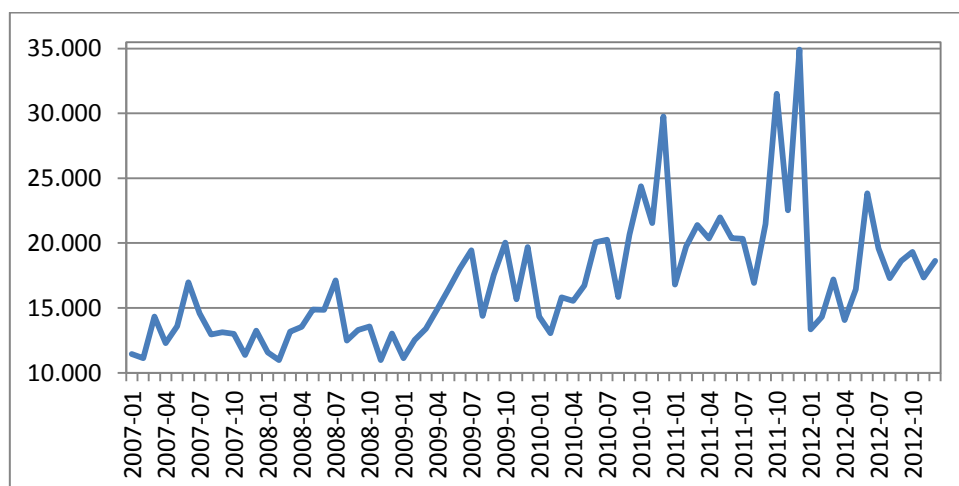
Figuur 19 geeft een beeld over de looptijd van de aangegane leningen. De leningen op relatief korte termijn (10-15 -jaar) zijn aan een opmars bezig: eind 2011 beslaan ze reeds 30% van de nieuw aangegane hypothecaire leningen. De leningen op 25 à 30 jaar worden minder aantrekkelijk.

Figuur 17 Gemiddeld bedrag van de nieuwe aangevraagde hypothecaire kredieten in het Vlaams Gewest, 2007-2012



Bron: NBB, Centrale voor krediet aan particulieren (2012)

Figuur 18 Evolutie van het aantal nieuwe aanvragen voor hypothecair krediet in het Vlaams Gewest, 2007- 2010

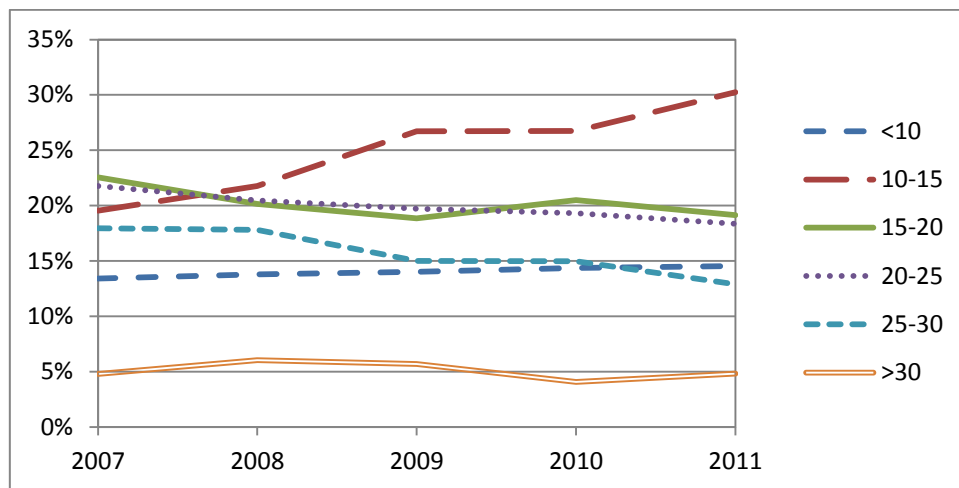


Bron: NBB, Centrale voor krediet aan particulieren (2012)

² Geen grafiek weergegeven

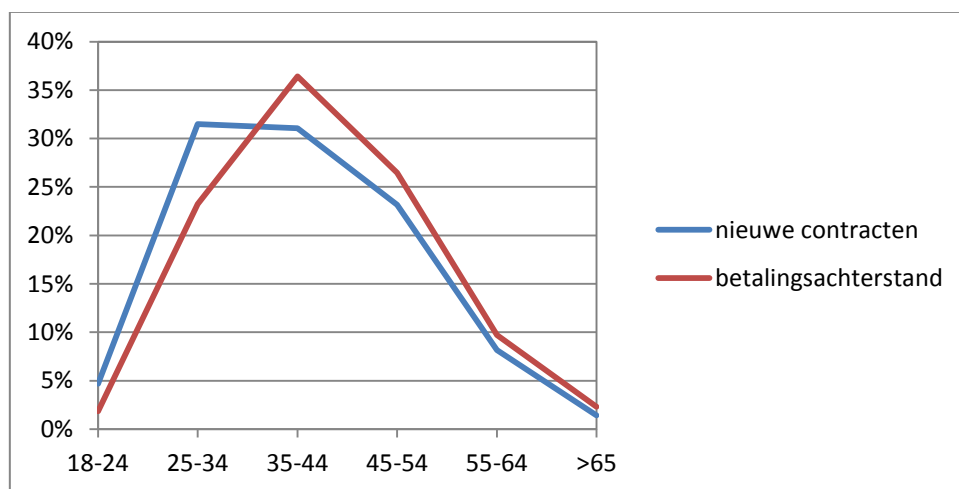
Figuur 20 brengt de verdeling van de nieuw aangegane hypothecaire kredieten in 2011 over de verschillende leeftijdscategorieën in beeld. Het aangaan van hypothecaire leningen neemt toe t.e.m. 44- jaar. Na deze leeftijd neemt het aantal hypothekeken weer af. Na de leeftijd van 65 worden bijna geen leningen meer aangegaan. Wat opvalt is dat ook het aandeel van de personen met betalingsachterstand volgens hetzelfde patroon evolueert. Figuur 21, tenslotte geeft de gezinssamenstelling weer van de personen die een hypothecaire krediet aangingen in 2011. Zoals verwacht wordt het grootste deel van de hypothecaire kredieten door koppels aangegaan. In Hoofdstuk 1 werd gezegd dat mannen een grotere kans op eigenaarschap hebben dan vrouwen. Figuur 21 lijkt de conclusie uit de literatuur inzake de genderkenmerken van de kopers te bevestigen: 16% van de nieuwe hypothecaire kredieten zijn aangegaan door mannen tegenover 12% door de vrouwen.

Figuur 19 Aandeel nieuwe Belgische hypothecaire leningen volgens looptijd, 2007-2011



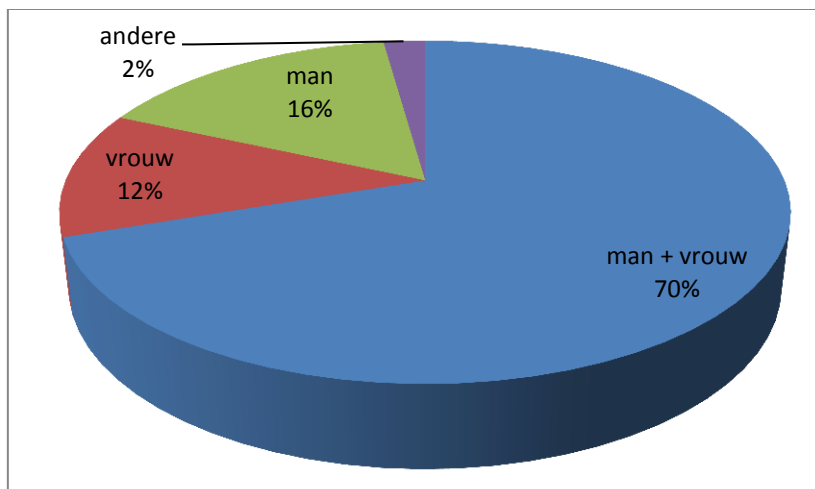
Bron: Statistisch Jaarverslag CKP (2011)

Figuur 20 Aandeel nieuwe Belgische hypothecaire leningen volgens leeftijd, 2011



Bron: Statistisch Jaarverslag CKP (2011)

Figuur 21 Nieuwe Belgische hypothecaire leningen volgens gezinssamenstelling, 2011



Bron: Statistisch jaarverslag CKP (2011)

3. Huisvestingsfiscaliteit in Vlaanderen

Zoals in de inleiding gesteld is huisvesting in België onderhevig aan heel wat belastingen. In dit hoofdstuk bekijken we enkel de belastingen van toepassing op woningen gelegen in het Vlaams Gewest. In sectie 2.1 bekijken we het fiscaal beleid voor eigenaars-bewoners. We maken hier een onderscheid in 3 categorieën belastingen: éénmalige belastingen verschuldigd bij de aankoop van de woning, eigendomsbelastingen die verschuldigd zijn zolang de woning in het bezit is, en de belastingheffing bij de overdracht van de woning. In elke categorie wordt eveneens aangegeven welke fiscale voordelen er worden toegekend om eigenaarschap te promoten. Op het einde van het hoofdstuk worden de fiscale voordelen opgelijst in een overzichtstabel. Sectie 2.2 behandelt de belastingen en subsidies voor verhuurders en huurders. In sectie 2.3 wordt een schatting gemaakt van de omvang van de belangrijkste fiscale voordelen voor een gemiddeld gezin.

3.1 Fiscaal beleid eigenaarschap

3.1.1 Belastingheffingen op het aanschaffen of de verkrijging van de woning:

Bij **de aankoop van een onroerend** goed zijn er registratierechten verschuldigd op de aankoopwaarde van het goed. Hoewel de Federale administratie van het kadaster, de Registratie en de Domeinen nog steeds verantwoordelijk is voor de inning van de registratierechten, hebben de Gewesten sinds 2001 de volledige bevoegdheid over de vaststelling van de tarieven, de vrijstellingen & verminderingen en de heffingsgrondslag. In het Vlaams Gewest bedragen de registratierechten 10 % (art. 44, Vl. WB Reg.) ; 5% (art. 53, Vl. WB Reg.) voor het klein beschrijf en 1.5% voor sociale woningen (art. 52, Vl. WB Reg.).

Het Vlaams Gewest heeft een aantal fiscale tegemoetkomingen gedaan om het woningbezit te stimuleren. Op de woning-hoofdverblijfplaats kan zowel het abattement, het bij-abattement, het renovatie-abattement en het principe van de meeneembaarheid worden toegepast.

Het *abattement* is een vermindering van de belastbare grondslag van EUR 15.000 op het aankoopbedrag van de woning of de bouwgrond waarop een woning-hoofdverblijfplaats zal worden opgericht. Indien ter financiering van de aankoop van een woning of een bouwgrond een hypothecaire lening of een krediet wordt aangegaan, kan de koper genieten van een *bij-abattement*. Het gaat om EUR 10.000 bij de toepassing van het gewoon tarief (10%), EUR 20.000 bij toepassing van het klein beschrijf (5%) en EUR 66.666,66 bij toepassing van het verlaagd tarief voor sociale woningen (1,5%) waardoor de koper steeds een extra voordeel van EUR 1000 geniet (art. 46bis, W. Vl. Reg.). Het bij-abattement wordt ook toegekend wanneer binnen de twee jaar na registratie van de woning een hypothecaire inschrijving wordt genomen of wanneer binnen vijf jaar hetzelfde gebeurt voor een bouwgrond (Hendrickx & Van Boxtael, 2010, pg.39). Bij de aankoop van een pand dat voor ten hoogste vier opeenvolgende jaren geregistreerd is als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar, kan van het *renovatie-abattement* worden genoten indien het pand als woning-hoofdverblijfplaats wordt ingenomen (hiervoor is niet vereist dat de koper van het gewone abattement kan genieten). Het renovatie-abattement vermindert de heffingsgrondslag met EUR 30.000 (art. 46ter, Vl. WB Reg.).

Meeneembaarheid is van toepassing wanneer men een nieuwe-woning hoofdverblijfplaats koopt. De betaalde registratierechten voor de eerste woning-hoofdverblijfplaats kunnen tot EUR 12.500 in vermindering gebracht worden van de verschuldigde registratierechten op de nieuwe woning (art. 61/3, Vl. W. Reg.). De meeneembaarheid is niet combineerbaar met het abattement (art. 46bis, Vl. WB Reg.).

Het **bouwen van nieuwbouw** valt onder het stelsel van de BTW (art. 6, 5°, WBTW) en kan dus nooit aanleiding geven tot het heffen van registratierechten op het gebouw. Alle bedragen voor materialen en werknemers die door de aannemer gefactureerd worden zijn onderhevig aan 21% BTW. Indien er renovatiewerken worden uitgevoerd voor een eigen woning die ten hoogste 5 jaar in gebruik genomen is, wordt er slechts 6% btw geheven (Infobrochure btw van 6% voor de renovatie van uw woning, 2012).

Op het **aankopen van nieuwbouw** kan ook BTW verschuldigd zijn door de koper indien er nog geen twee jaar na de ingebruikneming verstreken is (art. 8 § 1, WBTW) en indien de verkoop gebeurd is door een btw-belastingplichtige (art. 159, 8°, Vl. WB Reg.). Btw-belastingplichtigen bevatten vooral aannemers en bouwpromotoren maar ook particulieren kunnen er voor kiezen om de verkoop van nieuwbouw aan btw te onderwerpen. Het normaal tarief van 21% geldt dan, tenzij het gaat om de aankoop van een nieuwe sociale privéwoning of een aankoop bij een Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij waar respectievelijk 12% en 6% btw op verschuldigd is (art. 1bis van het BTW-KB 20).

De waarde van de bijhorende grond was tot 2010 wel nog onderhevig aan de registratierechten. Sinds 1 januari 2011 is de verkoop van het terrein dat bij het nieuwe gebouw hoort eveneens onderhevig aan 21% btw. Dit is het gevolg van de programmawet van 23 december 2009, aansluitend bij het Breitsohl-arrest, dat verbiedt dat er twee verschillende belastingstelsels van toepassing zijn op één enkele aankoop (Hendrickx & Van Boxstael, 2010, p. 81).

Als anti-crisis maatregel werd vanaf 1 januari 2009 t.e.m. eind 2010 een tijdelijke BTW verlaging van 21% naar 6 % doorgevoerd voor nieuwbouw. De btw-verlaging was geldig op een schijf van maximaal EUR 50.000 indien de werken uitgevoerd werden door een aannemer en de woning voor minstens 5 jaar als privéwoning gebruikt wordt (KB herstelplan bouwsector 10 februari 2009).

Bij het **verkrijgen van het onroerend goed** zijn schenkingsrechten verschuldigd. Het tarief van de belasting loopt op wanneer de waarde van de schenking toeneemt. Op schenkingen van onroerende goederen in rechte lijn en tussen echtgenoten geldt een verlaagd tarief. Het tarief bedraagt 3 % voor de eerste schaal (< EUR 12.500) en loopt maximaal op tot 30% (> EUR 500.000). Schenkingen tussen broers en zussen starten bij 20% (<EUR 12.5000) en lopen tot 65% (> EUR 175.000). Op schenkingen tussen ooms & tantes en neven & nichten is 30% tot 70% schenkingsrecht verschuldigd. Schenkingen tussen andere personen kennen tarieven tot 80% (art. 131 §1 Vl. W. Reg). Op bouwgrond die men verkregen heeft door schenking is sinds 2003 een verlaagd schenkingstarief geldig indien één van de begiftigden zich verbindt om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen binnen de 5 jaar na de verkrijging. Voor schenkingen in rechte lijn, tussen echtgenoten en samenwonenden wordt het tarief verlaagd met 2% tot de schijf van EUR 150.000. Voor anderen bedraagt het verlaagd tarief 10% t.e.m. EUR 150.000. Daarna gelden

de gewone tarieven. De maatregel geldt tot 31 december 2014 (art. 140 nonies-undecies, VI. W. Reg)

3.1.2 Belastingheffing op het bezit van de woning (op jaarlijkse basis)

Eigendommen komen in aanmerking voor 2 belastingen: ze moeten op Federaal niveau aangegeven worden in de personenbelasting (art. 6, 1e lid, WIB) en ze zijn ook onderhevig aan de onroerende voorheffing (art. 251, WIB92) op Gewestelijk niveau.

Federale personenbelasting

De eigendom die de belastingplichtige betreft is vrijgesteld van de inkomstenbelasting sinds 2005 (art. 12 §3, WIB) en dus is de eigendom-woning enkel onderhevig aan de onroerende voorheffing (zie infra). Toch kunnen eigenaar-bewoners van 2 soorten fiscale voordelen genieten op de personenbelasting: aftrekbare uitgaven en belastingverminderingen.

Uitgaven die fiscaal *afteikbaar* zijn, mogen afgetrokken worden van het netto belastbaar inkomen. Zo kunnen eigenaars de interesten op een lening fiscaal in mindering brengen van hun onroerende inkomsten, als de betreffende lening aangegaan is om onroerend goed te verwerven of te behouden (art. 14, WIB). Deze belastingaftrek is beter bekend als *de gewone interestaftrek*. De onroerende inkomsten bestaan uit het KI en de huuropbrengsten van alle onroerende goederen in eigendom van de belastingplichtige. Indien de interestlasten meer bedragen dan die onroerende inkomsten kan er genoten worden van *de bijkomende interestaftrek*. De resterende interestlasten kunnen tot een geplafonneerd bedrag in mindering gebracht worden van het gezamenlijk belastbaar inkomen. De voorwaarden hiervoor zijn strenger dan voor de gewone interestaftrek, die ook een vermindering toekent aan tweede verblijven of verhuurde woningen. In het geval van de bijkomende interestaftrek moet het gaan om een lening die is aangegaan om een enige woning te verwerven, te bouwen of om een eigen woning die men reeds 15 jaar bezit te renoveren. Het aftrekbaar bedrag verschilt naargelang het gaat om een nieuwe woning of een te vernieuwen woning en is afhankelijk van het aantal kinderen ten laste. De buitengewone interestaftrek kan maximaal 12 jaar worden verkregen en het bedrag van de toegestane aftrek neemt af met de jaren (art. 116, WIB ,aj. 2004).

Een *belastingvermindering* laat toe om een bepaald bedrag van de verschuldigde belastingen af te trekken. Vanaf 2003 tot en met 2011 kon een eigenaar die renovatie-uitgaven deed voor een woning gelegen in zone voor positief grootstedelijk beleid van een belastingvermindering genieten. Deze bedroeg 15% van de gedane uitgaven. Een zone voor grootstedelijk gebied is een afgebakende zone waar maatregelen genomen zijn om het woon-en leefklimaat te verbeteren. De te renoveren woning moest de enige woning zijn van de belastingplichtige en sinds minstens 15 jaar in gebruik zijn. De totale kostprijs van de werken moet uitgevoerd worden door een

aannemer en minstens EUR 3.460 (basisbedrag is EUR 2.500) bedragen (art. 145/25, WIB2011 & KB positief grootstedelijk beleid).³

Een natuurlijke persoon die een renovatiekrediet geeft aan een andere natuurlijke persoon, over een looptijd van maximum 30 jaar, kan sinds 2009 ook van een belastingvermindering genieten. Deze ‘mama-papa’ lening moet aangegaan zijn om een leegstaand, verwaarloosd of onbewoonbaar huis te renoveren tot een hoofdverblijfplaats waarin de kredietnemer ten minste 8 opeenvolgende jaren gehuisvest zal zijn. Het huis moet opgenomen zijn in het leegstandsregister of in de lijst van ongeschikte of verwaarloosbare gebouwen voor ten hoogste 4 jaar. De kredietverlener kan jaarlijks een belastingvermindering genieten van 2,5% op het geleend bedrag, dat maximaal EUR 25.000 per belastingplichtige bedraagt. Het maximaal fiscaal bedraagt jaarlijks EUR 625 (Hoofdstuk 2, Decr. 27 maart. Betreffende het Grond- & pandenbeleid).

De verminderingen voor energiebesparende maatregelen – anders dan dakisolatie - worden afgeschaft vanaf het aanslagjaar 2013. Voor werken (incl. dakisolatie) die werden uitgevoerd door een aannemer en in het kader van een overeenkomst die ondertekend werd vóór 28 november 2011 geldt een overgangsregeling. Om nog recht te hebben op de belastingvermindering moeten eigenaars (ook naakte en bezitters van zakelijke rechten) of huurders van de woning de werken betalen in 2012. Het is niet vereist dat eigenaar van de woning ook effectief in de woning woont. Voor ingezetenen die geen belastingen betalen wordt de vermindering omgezet in een terug betaalbaar belastingkrediet. De vermindering bedraagt 40% van de werkelijk gedane uitgaven met een maximum van EUR 2930 per woning of EUR 3.810 indien de werken uitsluitend een installatie van waterverwarming of het plaatsten van zonnecelpanelen omvatten. Wanneer 40% van de totale kosten meer bedraagt dan EUR 2.930 mag het overschot van de belastingvermindering overgedragen worden naar de 3 volgende belastbare tijdperken. Voor dakisolatie, uitgevoerd na 28 november 2011 en betaald in 2012, kan men een belastingvermindering van 30% van de gemaakte kosten bekomen, met een maximum bedrag van EUR 2.930 per woning. Indien er meer kosten gemaakt zijn kunnen die niet overgedragen worden naar het volgende jaar (art. 154/ 245 §1).

Aflossingen van kapitaal en bepaalde premies van de schuldsaldoverzekering geven eveneens recht op een belastingvermindering. Eigenaars kunnen belastingverminderingen op kapitaalaflossingen bekomen in het kader van het bouwsparen of in het kader van het langetermijn sparen. Het *bouwsparen* heeft betrekking op kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening die aangegaan is bij een Europese instelling voor een looptijd van ten minste 10 jaar. De lening dient tot financiering van het verwerven, het bouwen of het verbouwen van een woning gelegen in België of het moet gaan om een herfinancieringslening die aan al deze voorwaarden voldoet. Het bedrag waarop de belastingvermindering geldt hangt af van het tijdstip waarop de lening is aangegaan en of de eigenaar de enige eigenaar is (art. 12 WIB). Hypothecaire leningen die geen aanspraak kunnen maken op de vermindering op het bouwsparen vallen onder *het langetermijn sparen* (art. 145/1^o3, WIB) en kunnen een vermindering

³ Voor uitgaven die recht geven op de investeringsaftrek of ingebracht worden & recht geven op belastingverminderingen voor energiebesparende maatregelen is de belastingvermindering voor positief grootstedelijk beleid niet van toepassing.

bekomen die minstens 30% en ten hoogste 40% van het maximaal aftrekbaar bedrag bij het bouwsparen bedraagt (art. 145/2; WIB).

Op de interestlasten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen afgesloten na 2005, worden enkel nog belastingenverminderingen toegekend voor leningen die niet voldoen aan de voorwaarden van de woonbonus. De hypothecaire leningen die in aanmerking komen voor de woonbonus vallen vanaf dan onder het systeem van de aftrekbare uitgaven.

Hypothecaire interesten en kapitaalaflossingen vallen onder de aftrekbare uitgaven als ze beantwoorden aan de voorwaarden van de woonbonus (art. 104°9 WIB). Het betreft aflossingen van interesten en kapitaal van een hypothecaire lening op minstens 10 jaar die in 2005 of later is aangegaan bij een kredietinstelling in de Europese Economische Ruimte. De lening is aangegaan om de enige en eigen woning te verwerven of te behouden. De belastingaftrek kan enkel verkregen worden indien de eigenaar de woning betreft ten laatste op 31 september van het jaar waarin de lening is aangegaan (art. 115 §1 1^{ste}-3^{de} lid, WIB). Het maximaal bedrag van de belastingaftrek verschilt per aanslagjaar en van het moment in het aflossingsschema. Voor het aanslagjaar 2013 is dat EUR 2.220. Gedurende de eerste 10 jaar wordt de maximale belastingaftrek met een vast bedrag verhoogd; EUR 730 in aj 2013. Een tweede verhoging kan worden toegekend indien de eigenaar 3 of meer kinderen ten laste heeft. Deze bedraagt EUR 70 voor het inkomensjaar 2012 (art. 116, WIB 92).

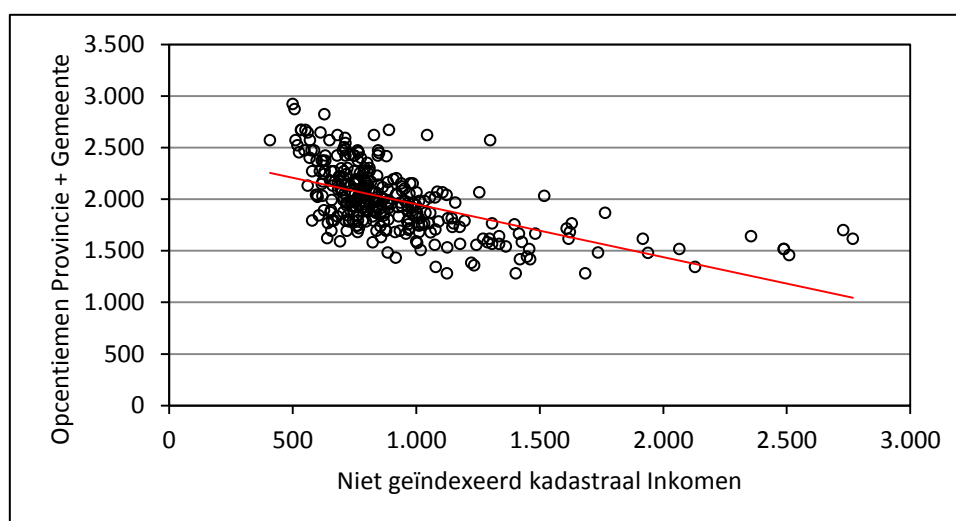
Gewestelijke onroerende voorheffing

Elke belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar een eigendom bezit waarin hijzelf gehuisvest is, moet onroerende voorheffing betalen (art. 251, WIB). Wanneer iemand een huis gekocht heeft voor 1 januari, kan er met de verkoper overeengekomen worden dat de koper ook een deel van de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar ten laste zal nemen. Voor nieuw gebouwde woningen is pas onroerende voorheffing verschuldigd voor het jaar volgend op het jaar van ingebruikname.

De basisheffing van de onroerende voorheffing komt toe aan het Vlaams Gewest en wordt berekend als 2,5 % van het geïndexeerde KI (art. 255, WIB). Eigenaars van sociale woningen genieten een gereduceerd percentage van 1,6% (art. 255, WIB). De basisheffing kan verhoogd worden door opcentiemen, opgelegd door de provincie, de agglomeratie of de gemeente. Wat de gemeenten betreft, varieert het aantal opcentiemen van 700 (Wommelgem) tot 2250 (Alveringem). De extra provinciale heffing bedraagt tussen de 290 (Antwerpen) en 400 (Limburg) opcentiemen. Het verschil tussen de minst belaste (Aartselaar) en de meest belaste gemeente (Alveringem) om te wonen⁴ bedraagt in 2012 1592 opcentiemen (belastingportaal Vlaanderen, 2012). Dat lijkt een groot verschil, maar het uiteindelijke bedrag van de verschuldigde onroerende zal minder verschillen per gemeente. De reden hiervoor is dat gemeentes/ provincies met een gemiddeld hoger KI vaak minder opcentiemen opleggen. Figuur 22 geeft het verband weer tussen het maximaal aantal opcentiemen en het gemiddeld kadastraal inkomen per gemeente. Het gemiddeld kadastraal inkomen is berekend als het totaal kadastraal inkomen gedeeld door het aantal percelen. We observeren een zwak negatief verband.

⁴ Wanneer we enkel de onroerende voorheffing in beschouwing nemen

Figuur 22 Het verband tussen het KI en de verschuldigde opcentiemen per gemeente



Bron: OOV: belastingportaal Vlaanderen (2012) & KI: Fod Economie (2012)

De maximale opcentiemen worden enkel toegepast wanneer er geen verminderingen worden toegekend. Indien inwonende kinderen, gehandicapten of oorlogsverminkten (art. 257 2&3^{de} lid, WIB) deel uit maken van het gezin, bekomt het gezin een automatische vermindering van de basisheffing. Ook eigenaars van bescheiden woningen (art. 257 1^{ste} lid, WIB) en energiezuinige woningen (art. 257 4-6^{de} lid, WIB) hebben recht op een automatische vermindering. Vanaf het aanslagjaar 2009 t.e.m. het aanslagjaar 2012 werd er gedurende 10 jaar een vermindering toegekend voor nieuwe gebouwen of woningen die aan bepaalde energieprestatienormen (EPB-normen) voldeden. Voor het aanslagjaar 2012 bedroeg de vermindering 20% indien de woning een E-peil van E60 of minder had. Een extra vermindering van 40% kon bekomen worden indien het E-peil E40 bereikte. Vanaf 2013 geldt een nieuwe regeling en kan een vermindering van de OV bekomen worden gedurende 5 jaren. In het aanslagjaar 2013 kan een vermindering van de OV bekomen met de helft voor een E-peil van 50 of een volledige vermindering voor een E-peil van 30%. In 2014 is een E-peil van 40% vereist om recht te hebben op een vermindering van de OV met de helft.

Gemeentelijke belastingen

Op leegstaande gebouwen en woningen kan een gemeentelijke leegstandsheffing gevorderd worden. Sinds 2010 kunnen gemeenten een eigen heffingsreglement vaststellen. Ze kunnen zelfs hun vrijstellingen bepalen maar het decreet Grond- en Pandenbeleid legt de minimale heffingsbedragen vast die jaarlijks geïndexeerd worden. De heffing moet minimaal EUR 900 voor een eengezinswoning, EUR 75 voor studentenkamers en EUR 300 voor alle andere woongelegenheden bedragen (Decr. 9 juli 2010 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid). Vanaf 2013 kan het Vlaams Gewest ook een uitzonderlijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen opleggen indien er geen gemeentelijke leegstandsheffing wordt geheven in een gemeente met de 10 % hoogste relatieve leegstand en het leegstandspercentage in die gemeente gestegen is t.o.v. de

vorige periode (art. 4§2, Decr. behoudende wijzigingen van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pand beleid, 23 december 2011).

BTW

Verbouwingswerken voor een privéwoning die minstens 5 jaar oud is, kunnen genieten van het verlaagd btw tarief van 6%. Ook huurders en eigenaars van een 2^{de} verblijf komen in aanmerken. (programmawet, 4 juli 2011). Sinds 2007 geldt in 32 Belgische steden een verlaagd btw-tarief van 6% voor de afbraak en heropbouw van een privéwoning. In 2009 en 2010 werd die maatregel veralgemeend voor alle gemeenten (art 2., K.B. 2 10 februari 2009 & K.B. juni 2010) Sinds 2011 beslaat hij opnieuw enkel de 32 specifieke gemeenten.

3.1.3 Belastingheffing bij vervreemding van de woning

In België is er sinds 1997 een meerwaardebelasting verschuldigd bij de verkoop van een woonhuis in de 5 jaar volgend op het jaar waarin het woonhuis is aangekocht. Het aanslagtarief van 16,5% is verschuldigd op het verschil tussen de verdisconteerde aan- en verkoopprijs. Wanneer het om het enige huis gaat, wanneer de woning voortkomt uit een erfenis, eigendom is van minderjarigen of vervreemd wordt door onteigening, is de vervreemding vrijgesteld van meerwaardebelasting (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, 2011). Op een gerealiseerde meerwaarde bij de verkoop van een onbebouwde bouwgrond is eveneens een meerwaardebelasting verschuldigd. Het tarief bedraagt 33% wanneer de verkoop binnen de 5 jaar na aankoop gebeurt, 16.5% voor een verkoop tussen de 6 en de 8 jaar. Als de woning 9 jaar of later na de aankoop opnieuw verkocht wordt hoeft geen meerwaardebelasting meer betaald te worden.

3.2 Fiscaal beleid huurwoningen

3.2.1 Verhuurder

De verhuurder is verplicht om het huurcontract te laten registreren (art. 35, 7°, VI. W. Reg.) aan 0,20% van de totale huuropbrengsten over de duur van het contract, vermeerderd met de lasten die opgelegd zijn aan de huurder.

De huuropbrengsten van de verhuurder vallen onder de inkomstenbelasting. Voor onroerende goederen die voor huisvesting bestemd zijn worden de inkomsten gelijkgesteld aan het geïndexeerd KI van de huurwoning, verhoogd met 40% (art.7 §1 2°, WIB).

Bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) kunnen particulieren en lokale overheden subsidies verkrijgen voor sloop- en infrastructuurwerken voor de realisatie van sociale woonprojecten. De lokale overheden kunnen ook gesubsidieerd worden voor de bouw of renovatie van sociale huurwoningen en voor het aankopen van gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren.

In de loop van 2013 zou het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen of het zogenaamde huurgarantiefonds in werking treden. Dat moet verhuurders beschermen tegen wanbetaling van huurders. Huurders worden ook beschermd doordat ze niet onmiddellijk uit hun woning gezet

kunnen worden. Verhuurders kunnen intekenen op het fonds door een bepaalde som⁵ per huurcontract in het fonds te storten. De tegemoetkoming zou maximaal de helft van 6 maanden huur bedragen. Wanneer het huurgarantiefonds tussenkomt, zal de huurder verplicht zijn om een schuldafbetalingsplan te aanvaarden (Van den Bossche, 2012)

3.2.2 Huurder

De huurder kan een tegemoetkoming in de huurprijs ontvangen indien hij een woning, die niet aangepast is aan zijn handicap of aan de handicap van een inwonende, inruilt voor een woning die dat wel is. Het verhuizen van een overbevolkte of onbewoonbare woning naar een “gezonde woning” en het huren van een woning bij een sociaal verhuurkantoor, indien men oorspronkelijk een private huurwoning betrok, kan eveneens recht geven op de tegemoetkoming in de huurprijs. Om aanspraak te maken op de huursubsidie mag de som van het belastbaar en het niet-belastbaar vervangingsinkomen 3 jaar voor het aanvraagjaar niet meer bedragen dan EUR 14.550 (geïndexeerd) (art. 5§1, B.VI, 02 februari 2007 m.b.t. woonbehoeftige huurders). Voor elke persoon ten laste mag het inkomen met EUR 1.300, geïndexeerd aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006, verminderd worden (art. 1§1,16 en art. 1§12, B.VI. 02 februari 2007 m.b.t. woonbehoeftige huurder).

De tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit een eenmalige installatiepremie en een maandelijkse huursubsidie. De hoogte van de huursubsidie hangt af van de hoogte van het inkomen van de huurder en van het jaar van aanvraag. De subsidie kan maximaal 9 jaar aangevraagd worden en neemt af in de tijd (art. 8§1, B.VI. 02 februari 2007 m.b.t. woonbehoeftige huurder). De installatiepremie is gelijk aan drie maal het bedrag van de maandelijkse huursubsidie tijdens jaar 1 en 2 (art. 8§2 B.VI. 02 februari 2007 m.b.t. woonbehoeftige huurder).

Huurders, ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, wiens huurprijs afhangt van het aantal personen ten laste en de ligging van de woning kunnen aanspraak maken op een huurpremie als hun inkomen het maximumbedrag bij de tegemoetkoming in de huurprijs, niet overstijgt. Hiervoor moeten ze minstens 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan (art. 2, 3°, B.VI. 4 mei 2012 m.b.t. tegemoetkoming kandidaat-huurders). De toegekende huurpremie kan maximaal 6 jaar worden toegekend en de hoogte hangt af van de huurprijs van de woning en het aantal personen ten laste. De premie bedraagt maandelijks een derde van de huurprijs, met een maximum van EUR 120. Dat maximumbedrag wordt verhoogt met EUR 20 per persoon ten laste (art. 7§1, B.V.I 4 mei 2012 m.b.t. tegemoetkoming kandidaat-huurders) .

Afhankelijk van het inkomen, de huurprijs en de eventuele schuldenlast kan het OCMW van de gemeente waarin de huurder gehuisvest is ook tegemoetkomen bij de betaling van de huurwaarborg.

Huurders kunnen in aanmerking komen voor een vermindering van de onroerende voorheffing wanneer minstens twee kinderbijlaggerechtigde kinderen, een persoon met een handicap of een oorlogsinvaliden deel uitmaakt van het gezin. De eigenaar van de huurwoning, zal dan een deel van zijn onroerende voorheffing in mindering kunnen brengen van de huurprijs (FOD Justitie, 2012).

⁵ In het voorontwerp is EUR 75 voorgesteld.

3.3 Schatting fiscaal voordeel gemiddeld gezin

Tabel 1 geeft een vereenvoudigde schatting weer van het fiscaal voordeel dat een gemiddeld gezin zou hebben in het aanslagjaar 2012. Het gezin bestaat uit een koppel en 2 kinderen. We bekijken zowel het aanschaffen van een woning als het bezit er van in 2011.

Het gezin koopt in 2011 een gewoon woonhuis op de secundaire huizenmarkt aan de gemiddelde Vlaamse woningprijs van EUR 201.078. Het is hun enige woning. Ze gaan voor de aankoop een hypothecaire lening aan waardoor ze naast het abattement ook van het bij-abattement kunnen genieten. Dit betekent een belastingvoordeel van EUR 1.750 indien de woning onder het klein beschrijf valt, of een voordeel van EUR 2.500 indien de woning onder het basistarief valt (meer waarschijnlijk). Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van een gemeenschappelijke aangifte van 2 personen die beiden een beroep uitoefenen, bedraagt EUR 49.905 in 2010. Bij gebrek aan recentere data, zijn de berekeningen gebaseerd op het inkomen van 2010. We gaan er in eerste instantie van uit dat beide kostwinners evenveel verdienen. Zowel man als vrouw kunnen genieten van het belastingvrij minimum van EUR 6.830. Aangezien de extra verhoging met EUR 3.590, voor 2 kinderen ten laste doorgaans wordt toegekend aan de grootste verdiener maakt het in het voorbeeld niet uit aan wie de belastingvrijstelling wordt toegekend.

Zonder extra fiscale voordelen zou het gezin EUR 11.186 belastingen betalen. We veronderstellen dat hun hypothecaire lening aan de voorwaarden van de woonbonus voldoet en nog niet langer dan 10 jaar loopt. Het stel is getrouwd of woont wettelijk samen en beide partners hebben recht op de aftrek. Met de verschuldigde interesten bereiken ze het maximaal aftrekbaar bedrag. Ze genieten dan een fiscaal voordeel van EUR 2.547. De woonbonus verlaagt niet alleen het basistarief maar ook de bijzondere bijdrage van de sociale zekerheid via een daling van het gezamenlijk belastbaar inkomen.

We berekenden ook de extra belastingen die het gezin zou moeten betalen indien de toegerekende huurwaarde wel belastbaar zou zijn. Daarvoor werd het geïndexeerd KI voor de helft toegekend aan beide echtgenoten. We berekenden het gemiddeld KI per Provincie. Het gemiddeld fiscaal voordeel bedraagt dan EUR 526 (West-Vlaanderen) à EUR 952 voor Vlaams-Brabant. Voor de gedetailleerde berekening van de schatting van de fiscale voordelen in verschillende scenario's wordt verwezen naar appendix 1. Veel hangt evident af van de belastingschijf die marginaal wordt toegepast. In het alternatief scenario zijn de fiscale voordelen kleiner omdat het fiscaal voordeel van de vrouw in een lager belastingtarief valt.

Tabel 1 Schatting van het fiscaal voordeel voor een gezin met, gemiddeld inkomen en 2 kinderen dat een woning aanschaft/ bezit van EUR 201.078

Maatregel	Belastingvoordeel	
	Klein beschrijf	Basistarief
Abattement	750	1.500
Abattement + bijabattement	1.750	2.500
Vrijstelling KI in de personenbelasting	526-952	
Woonbonus	2547	

Bron: eigen berekening. Zie appendix.

Tabel 2 Overzicht fiscale verminderingen in de Vlaamse huisvestingsfiscaliteit

Aanslagvoet		Belastingverminderingen/ vrijstelling			
Aankoop onroerend goed					
btw op nieuwbouw					
normaal tarief	21%				
sociale privé woning	12%				
Gew. huisvestingsmaatschappij	6%				
Registratierechten (aankopen <> nieuwbouw)		Abattement	Bij-abattement	Renovatie-abbatement	Meeneembaarheid
normaal tarief	10%	1.500	1.000	3.000	max 12.500
klein beschrijf	5%	750	1.000	1.500	max 12.500
sociale woning	1,5%	225	1.000	400	max 12.500
Onroerend goed in eigendom: jaarlijkse belasting					
Inkomstenbelasting	25-50%	woning-hoofdverblijfplaats:	100% OV		
Onroerende voorheffing		Bescheiden woning(KI≤745)	25% OV		
<u>Vlaams Gewest</u>		Kinderen ten laste	≥ 2 kinderen of 1 gehandicapte persoon ten laste: vermindering van het basisbedrag vanaf 5,4 (geïndexeerd). Voor 10 kinderen: 38,60 (art. 257 §1 2°)		
normaal tarief	2,25% v/h geïndexeerd KI	Gehandicapte persoon	= 2 kinderen ten laste		
sociale woning	1,6% v/h geïndexeerd KI	Oorlogsverminkten	20% OV		
<u>Provincie</u>	290-400 OOV				
<u>Gemeente</u>	700-2.250 OOV				
Belastingheffing bij vervreemding van de woning					
Meerwaardebelasting	16,50%	Enige woonhuis	100%		

Fiscale voordelen bij het aangaan van een lening

hypothecaire lening aangegaan:

- voor

2005

Aftrekbare uitgaven

Gewone interestaftrek

verwerven of behouden van één OG

Maximale aftrek= KI+ huuropbrengsten OG in eigendom

Bijzondere interestaftrek

verwerven, bouwen of renoveren van eigen woning

Restbedrag gewone interestaftrek. Aftrekbaar bedrag ~ nieuwe of te vernieuwen woning & ~ # kinderen ten laste & looptijd lening

Belastingverminderingen

Bouwsparen: kapitaalaflossingen & premies schuldsaldoverzekering

verwerven, bouwen of verbouwen enige woning

~ tijdstip waarop de lening is aangegaan/ hoedanigheid van eigenaarschap
Grensbedrag ~ van tijdstip waarop lening is aangegaan & aantal kinderen ten laste.
Kapitaalaflossingen < grensbedrag => volledig in mindering. Anders: gedeeltelijk.
Tarief van vermindering ≥ 30%

Langetermijn sparen: kapitaalaflossingen & premies v. schuldsaldoverzekering gekoppeld aan een hyp. krediet voor een 2^{de} woning+ premies levensverzekering die in aanmerking komt voor het bouwsparen maar het grensbedrag van het bouwsparen overschrijdt

Bouw, verwerving of verbouwing 2 de of volgende woning

Afhankelijk van de datum van de lening is er een grensbedrag. Als de kapitaalaflossingen < grensbedrag, mogen ze volledig in mindering gebracht worden. Anders slechts gedeeltelijk. Vermindering tegen bijzondere gemiddelde aanslagvoet v/d belastingplichtige. Deze bedraagt min 30% en maximum 40%.

- na 2005

Aftrekbare uitgaven

hypothecaire interesten
kapitaalaflossingen
premie levensverzekering



Enige en eigen woning
verwerven of behouden

voor een maximaal bedrag van 2.120 gedurende eerste 10 jaar: verhoging met 710. Extra verhoging van 70 indien > 3 kinderen ten laste

Belastingverminderingen

Leningen die niet voldoen aan voorwaarden woonbonus

4. Het verband tussen fiscale voordelen en eigenaarschap

De eigenaarsratio kan slechts toenemen op 2 manieren. Enerzijds, indien er meer huurwoningen in eigenaars-woningen geconverteerd worden dan vice-versa. Anderzijds wanneer het verschil tussen het aantal nieuwe woningen en het aantal woningen die uit de woningmarkt verdwijnen, groter is voor eigendom-woningen dan voor huurwoningen (Atterhög, 2005). De conversie naar eigendom-woningen en het bouwen van nieuwe woningen komen evenwel niet spontaan tot stand. Ze zijn een reactie op een toegenomen vraag naar eigendom.

Deze vraag hangt af van verschillende factoren zoals beschreven in hoofdstuk 1. Naast deze factoren is ook het fiscaal beleid een mogelijke drijver van de hoogte van de eigenaarsratio. Jarenlang hebben nationale overheden geprobeerd de eigenaarsratio te stimuleren aan de hand van fiscale voordelen. Ze zouden de eigenaarsratio beïnvloeden via 3 kanalen. Ten eerste is het beschikbaar inkomen na belastingen hoger. Ten tweede verlagen de fiscale voordelen de relatieve gebruikerskost van de woningen in eigendom t.o.v. huurwoningen. Ten derde wordt de kloof tussen de optimale waarde van de gewenste woning en de beschikbare middelen kleiner (Bourassa & Yin, 2008). Op het eerste zicht verwachten we dan ook dat een vermindering of volledige afschaffing van de overdrachtsrechten de eigenaarsratio gunstig zullen beïnvloeden. Hetzelfde geldt voor de verhoging van de aftrek van hypotheaire interesten en kapitaalaflossingen. Deze theorie bekijkt echter enkel de vraagzijde van woningmarkt. Wanneer ook de aanbodzijde in beschouwing genomen wordt is het waarschijnlijk dat de fiscale voordelen niet tot een lineaire toename van eigenaarschap zullen leiden. De kapitalisatie van de fiscale voordelen in de huisprijzen zou de vraageffecten immers kunnen omkeren.

In de oudere huisvestingsliteratuur zijn meermaals positieve effecten van het fiscaal huisvestingsbeleid op de eigenaarsratio gevonden. Zo stelden Rosen & Rosen (1980) vast dat het toekennen van fiscale voordelen voor eigenaarschap een kwart van de groei in de eigenaarsratio van de VS over de periode 1949-1974 kon verklaren. Zonder fiscale voordelen zou de eigenaarsratio in 1974 4 procentpunten lager geweest zijn. Ook Aaron (1970) vond dat de vraag naar huisvesting in 1966 ongeveer 20% lager zou zijn zonder subsidies voor eigenaars.

Ondanks de veronderstelde gunstige theoretische effecten op eigenaarschap stappen tegenwoordig meer en meer nationale overheden af van het fiscaal stimuleren van eigenaarschap of gaan ze op zoek naar alternatieve stimuli.

In wat volgt gaan we dieper in op de effecten van fiscale voordelen op eigenaarschap. We bespreken achtereenvolgens de verminderingen van de overdrachtsrechten, de verminderingen op de eigendomsbelasting, de belastingvrijstelling van de fictieve huurwaarde en de hypotheaire interestaftrek.

3.1.1 Verlaging van en vermindering op de overdrachtsrechten

Tabel 2 geeft het gemiddelde weer van de diverse soorten transactiekosten voor 14-landen in 2008. Deze transactiekosten worden enerzijds uitgedrukt als percentage van de totale waarde van de eigendom en anderzijds als aandeel van de totale transactiekosten. De transactiekosten voor België zijn eveneens weergegeven. In de derde kolom zien we dat de eigendomsbelasting meer dan de helft van de aankoopkosten bedraagt in het gemiddeld EU-14 land. Notariskosten en registratierechten zouden samen ongeveer 25% bedragen. Kosten, gerelateerd aan het aangaan van een hypotheek tellen mee voor een kleine 21%. In tabel 3 zien we dat de aandelen van de verschillende transactiekosten sterk verschillen tussen de landen. Zo zijn de eigendomsbelastingen bijvoorbeeld een heel stuk lager in België dan in Denemarken, Frankrijk en Italië. Anderzijds is België koploper inzake registratierechten wat aangeeft waarom het ook relevant is om het effect van verlaging en verminderingen van die overdrachtsbelasting op eigenaarschap na te gaan.

Tabel 3 Opsplitsing van de transactiekosten in zijn verschillende onderdelen voor het EU-14 gemiddelde (2008)

Aankoopkosten huis

	% v/d eigendomswaarde		% v/d totale transactiekosten	
	EU-14	België	EU-14	België
Notariskosten	0,7	1,1	13,2	8,2
Registratie	0,6	9,5	11,3	70,9
Eigendomsbelasting	2,8	0,2	52,8	1,5
Andere aankoopkosten	0,1	0,0	1,5	0,0
Totale aankoopkosten	4,2	10,9	79,2	81,3

Kosten m.b.t. een hypothecaire lening

	% v/d eigendomswaarde		% v/d totale transactiekosten	
	EU-14	België	EU-14	België
Eigendomswaardering	0,2	0,1	3,5	0,7
Notariskosten	0,2	0,7	3,7	5,2
Registratie hypotheek	0,1	1,4	1,0	10,4
belastingen op leningen	0,3	0,0	5,7	0,0
Andere leenkosten	0,3	0,3	5,7	2,2
Totale hypothecaire kosten	1,1	2,5	20,8	18,7

Totale transactiekosten	5,3	13,4	100	100
--------------------------------	-----	------	-----	-----

Bron: Gebaseerd op European Mortgage Federation (2010), Table 2: Breakdown of typical transaction costs, EU14 (weighted averages) & Annex 1

Er zijn ons weinig studies bekend die de impact van overdrachtsrechten op eigenaarschap analyseren. De reden hiervoor is wellicht dat de overdrachtsrechten in de meeste landen relatief verwaarloosbaar zijn t.o.v. andere belastingen.

In de beperkte beschikbare literatuur lijkt men toch voorstander te zijn van het verlagen van de overdrachtsrechten. Boulhol (2011) stelt voor om de overdrachtsrechten in Frankrijk te vervangen door een eigendomsbelasting. Een eigendomsbelasting belast de eigendommen die reeds in bezit zijn, terwijl overdrachtsrechten eerder verhinderen dat een eigendom verworven wordt. In Australië zien onderzoekers de transactiebelasting liever een stuk lager. Ze maakt maar liefst 23% uit van het verschil tussen de gespaarde middelen van een gezin en de directe aankoopkosten van een woning. Wood et al. (2006) berekenden dat een volledige afschaffing van de overgangsbelasting, de kloof tussen het spaargeld en de directe kosten, voor 9% van de gezinnen onmiddellijk zou dichten. Voor de andere gezinnen zou eigenaarschap nu ook in een eerdere fase van hun levenscyclus een optie worden. Capeau, Decoster & Vermeulen (2004) vinden voor Vlaanderen eveneens dat de verlaging van de registratierechten in 2002 er voor gezorgd hebben dat mensen eerder in hun leven eigenaar worden. Bovendien zou de verlaging ook gezinnen over de streep getrokken hebben die voordien geen eigendomswens hadden.

Van Ommeren & Van Leuvensteijn (2003) zijn voorstander van een verlaging van de transactietaks om de residentiële mobiliteit te verhogen in Nederland. Op de eigenaarsratio zelf zou er wel weinig impact zijn. Ze bestuderen het effect van de transactiebelasting op residentiële mobiliteit van eigenaars van 1990 tot 1997. In hun model kunnen eigenaars verhuizen naar een nieuwe woning of huurder worden. Een daling van de transactietaks met 1 %percent zou de residentiële mobiliteit naar nieuwe eigendommen met 8% verhogen. Hierdoor neemt de eigenaarsratio echter niet toe. Eigenaars die in de toekomst een huurderstatus zullen hebben, houden minder rekening met de hoogte van de transactietaks. Een verlaging zou die groep niet kunnen overtuigen om het eigenaarsstatuut te behouden. Denk (2012) waarschuwt bovendien dat de kans groot is dat de overgangsrechten reeds gekapitaliseerd zijn in lagere huisprijzen. Het verlagen of de afschaffing ervan kan tot hogere huizenprijzen leiden waardoor het stimuleren van de eigenaarsratio tegengewerkt wordt. Ze worden dus beter gradueel afgebouwd. In een simulatie doen Capeau et al. (2004) de vastgoedprijzen met 1% of 5% toenemen na de verlaging van registratierechten. Ze constateren dat die prijsverhogingen de gunstige effecten voor eigenaars kunnen tegengaan. De beslissing tot eigenaarschap zal uitgesteld worden tot een latere levensfase. Capeau et al. achten ook een gunstiger scenario mogelijk waarbij de vastgoedprijzen gelijktijdig met de hervorming 5% zouden dalen. De gunstige effecten op eigenaarschap worden versterkt: er zouden 3% meer eigenaars zijn bij de min. 30-jarigen en 1,7% meer eigenaars bij de 30 à 40-jarigen.

Tabel 4 Empirische evidentie overdrachtsrechten

Auteurs	jaar	Plaats	Periode	Effecten
Wood, Watson, Flatau & Ong	2006	Australië	2001	Volledige afschaffing transactiebelasting=> 9% van de gezinnen voor wie de transactiebelasting te hoog was, kan nu een eigendom permitteren. Voor de anderen kans op eigenaarschap eerder in de levenscyclus
Capeau, Decoster & Vermeulen	2004	Vlaanderen	1953-2000	Hoogte & Tarief registratierechten: negatieve invloed op eigenaarskansen en op kans om eerder eigenaar te worden Hervorming RR 2001: 0,54 percent punt meer eigenaars voor >30-jarigen, 0,30 meer voor 30-40 jarigen, minder eigenaars voor >40-jarigen
Van Ommeren & Van Leuvensteijn	2003	Nederland	1990-1997	↓transactietaks met 1% => residentiële mobiliteit van eigenaars↑ met 8%

Bron: (Capeau et al., 2004; Van Ommeren & Van Leuvensteijn, 2003; Wood et al., 2006)

Tabel 5 Opsplitsing van de transactiekosten voor de verschillende EU-14 landen (2008).

Costs related to a house purchase (%)

	BE	DK	EE	FR	DE	IE	IT	LV	LT	PL	PT	ES	SE	UK	Simple Average	Weighted Average
Solicitors' / notary's fees	1.1	0.4	0.4	1.4	0.5	1.2	1.9	0.0	0.5	0.7	0.2	0.2	0.0	0.4	0.6	0.7
Property registration	9.5	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3	3.2	2.0	0.0	0.1	0.2	0.1	0.0	0.1	1.1	0.6
Property Taxes	0.2	0.6	0.0	5.1	3.5	0.0	3.3	0.0	0.0	2.0	0.9	8.0	1.5	0.0	1.8	2.8
Other purchase costs	0.1	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.1	0.1
Total Purchase Costs	10.9	1.0	0.5	6.9	4.2	1.5	8.5	2.0	0.5	2.8	1.2	8.5	1.5	0.7	3.6	4.2

Costs related to the mortgage loan (%)

	BE	DK	EE	FR	DE	IE	IT	LV	LT	PL	PT	ES	SE	UK	Simple Average	Weighted Average
Property valuation	0.1	0.0	0.1	0.0	0.2	0.1	0.5	0.1	0.1	0.5	0.2	0.1	0.0	0.2	0.2	0.2
Solicitors' / notary fees	0.7	0.1	0.6	0.4	0.2	0.0	1.3	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.3	0.2
Mortgage registration	1.4	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Loan Taxes	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.1	0.6	1.3	0.8	0.0	0.3	0.3
Other loan costs	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.1	0.2	1.2	0.0	0.6	0.2	0.3
Total Mortgage Loan Costs	2.5	1.9	0.9	0.5	0.4	0.1	2.0	0.7	0.5	1.0	1.3	3.0	0.8	0.8	1.2	1.1
Total Costs (ratio of costs to property value)	13.4	3.0	1.4	7.4	4.6	1.6	10.5	2.7	1.0	3.8	2.5	11.4	2.3	1.5	4.8	5.3

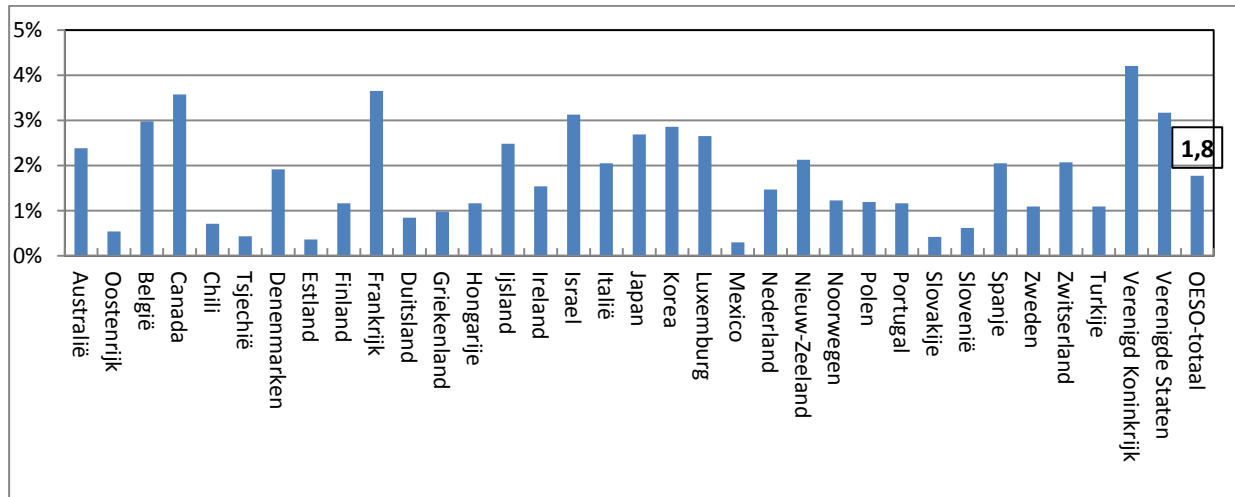
Bron: European Mortgage Federation (2010), Annex 1: Cost breakdown in 2008 by country

3.1.2 Belastingvermindering van de eigendomsbelasting

Op onderstaande figuur zien we opnieuw dat de eigendomsbelasting voor de meeste landen allerminst verwaarloosbaar is. Deze bedraagt tussen de 0.3% van het bbp en 4.2% van het bbp. Er

zijn weinig studies die de impact van aftrekbaarheid of verminderingen van de eigendomsbelasting (=property tax) op eigenaarschap evalueren. Dit is logisch aangezien het systeem enkel in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk bestaat. In beide landen is de belasting op eigendom redelijk omvangrijk. In België kennen we geen systeem van aftrekbare uitgaven. Toch is het nuttig om de effecten van de aftrek op de eigendomsbelasting te achterhalen voor het geval dat men een dergelijks systeem voor België zou willen implementeren.

Figuur 23 Eigendomsbelasting in % van het bbp in 2010



Bron: (OECD, 2012)

Bestaande aftrekbare uitgaven m.b.t. de eigendomsbelasting (=property tax) worden in Amerikaanse studies in het algemeen niet gezien als de aangewezen manier om de eigenaarsratio te verhogen. Bourassa & Yin (2008) stellen dat de eigendomsbelastingen die aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting de eigenaarsratio voor de jonge gezinnen in 1998 zelfs verlaagden tengevolge prijseffecten aan de aanbodzijde. Bourassa & Grisby (2000) vinden dat de aftrekbare uitgaven beter afgeschaft worden omdat ze de regressiviteit van de eigendomsbelasting niet tegengaan in de Verenigde Staten en dus hun doel missen. Capozza, Green & Hendershott (1997) berekenden voor de periode 1970-1990 dat de volledige afschaffing van de verminderingen op eigendomsbelasting de huizenprijzen met gemiddeld 4.7% zou doen dalen in 63 grootstedelijke gebieden in Amerika. Staten met een hogere eigendomsbelasting, zouden een grotere daling optekenen en dus een grotere toename van de eigenaarsratio teweeg kunnen brengen. Cho & Francis (2011) observeren wel een geringe daling in de eigenaarsratio wanneer de aftrekbaarheid van de eigendomsbelasting wordt afgeschaft. Op korte termijn zouden er 0.9% minder eigenaars zijn, op lange termijn 1.12%. Toch zijn zij ook voorstander van het terugschroeven van de aftrekbaarheid. Hoewel de eigenaarsratio licht terug valt zouden de gezinnen met de lagere inkomens beter af zijn zonder de aftrekbare uitgaven van de eigendomsbelasting. Voor hen zijn de prijsstijgingen immers moeilijker te overbruggen.

In Ierland zou het introduceren van een jaarlijkse proportionele eigendomsbelasting het beschikbaar inkomen verlagen met 1 à 2% voor de huishoudens in alle inkomstencategorieën.

Wanneer er een volledige vrijstelling wordt toegestaan voor de laagste inkomensgezinnen en een gedeeltelijke vrijstelling voor de huishoudens wiens inkomen net iets hoger is dan dat van de gezinnen die een volledige vrijstelling bekomen, is er geen vermindering van het beschikbaar inkomen meer voor het laagste kwartiel. In het tweede en derde kwartiel wordt de terugval sterk beperkt. Hoewel de studie niet rechtstreeks naar de gevolgen op eigenaarschap kijkt, kunnen we er wel uit afleiden, dat het opleggen van een eigendomsbelasting, de eigenaarsratio niet in het gedrang zal brengen wanneer er voldoende verminderingen worden toegestaan voor de lagere inkomens (Callan, Keane, & Walsh, 2009).

We kunnen besluiten dat de aftrekbare uitgaven voor de eigendomsbelasting enkel effectief zijn indien ze de juiste doelgroepen viseren.

3.1.3 Belastingvrijstelling van de fictieve huurwaarde

Vanuit een theoretisch standpunt zouden eigenaars belast moeten worden op de fictieve huurwaarde van hun woning. Ze genieten nu immers van huisvesting waarvoor ze zouden moeten betalen indien ze geen eigenaar-woning bezitten. De fictieve huurwaarde is dus een impliciete vorm van inkomen en zou dan ook als dusdanig moeten belast worden (Keulen, 2007)(Haig, 1921; Simons, 1938, zoals geciteerd in Figari et al., 2012).

Hoewel vaak geopperd, zijn er slechts een paar landen in de OESO waar de toegerekende huurwaarde van de eigen woning wordt belast. Bovendien wordt die toegerekende waarde vaak onderschat (Andrews & Sánchez, 2011) of wordt slechts een deel van de eigenaars belast. Zo zijn in Griekenland enkel de grootgrondbezitters onderhevig aan een gedeeltelijke belasting van het kadastraal inkomen (Figari et al., 2012). In Zwitserland zijn de toegerekende huurwaarden dan weer sterk onderschat (Bourassa & Housli, 2007) en in Nederland maakt slechts een klein aandeel van de fictieve woonwaarde deel uit van de woningbelasting (Figari et al., 2012). In België en in Italië kan de toegerekende huur volledig in mindering gebracht worden door eigenaars-bewoners.

De meeste landen kennen dus een zeer grote subsidie toe aan de bezitters van een eigen woning. Het niet belasten van de fictieve huurwaarde bevoordeelt het aanhouden van vastgoed als investering t.o.v. andere (meer productieve) investeringen. Ook worden eigenaars bevoorrecht ten opzichte van huurders: de relatieve woonkost is immers lager voor de eerstgenoemden (Goode, 1960). Figari et al. (2012) berekenden voor België dat het beschikbaar inkomen maar liefst 7% hoger is voor de Belgische eigenaars dan het zou zijn bij belasting van de fictieve huurwaarde. Bovendien genieten huishoudens met een hoger inkomen het meest van het fiscaal voordeel (o.a. Goode, 1960; Figari et al, 2011), net die groep die zich zonder de subsidie ook een eigendom kan permitteren.

In de literatuur is er geen eenduidigheid over het feit of de fictieve huurwaarde al dan niet deel moet uitmaken van het belastbaar inkomen.

Vickrey (1993) is één van de tegenstanders van het vrijstellen van de toegerekende huur. De progressiviteit van de inkomstenbelasting wordt erdoor belemmerd en het veroorzaakt een

onderaanbod van huurwoningen. Goode (1960) ziet het vrijstellen van de fictieve huurwaarde evenmin als een efficiënte methode om eigenaarschap te stimuleren in het Verenigd Koninkrijk. De andere fiscale voordelen m.b.t. woonfiscaliteit zullen hoger zijn dan de belastingvrijstelling van de toegerekende huur. Bovendien is de netto toegerekende huur tijdens de eerste jaren dat een woning in eigendom wordt genomen lager door de hogere hypothecaire lasten die dan gelden. Het kleinere fiscaal voordeel zal dan ook geen huurders overtuigen om eigenaar te worden. Chambers, Garriga & Schlagenhauf (2009) gaan nog verder en stellen dat het belasten van de fictieve huurwaarde de Amerikaanse eigenaarsratio zelfs kan verhogen, indien de overheid een budgetneutraal beleid voert. Door de gestegen belastinginkomsten is er ruimte om de gemiddelde belastingvoet te verlagen. De stijging van het gemiddeld inkomen die daaruit volgt, zal vooral jonge en lagere inkomens-huishoudens stimuleren om eigenaar te worden.

Toch is er geen consensus over de effecten van het belasten van de impliciete huurwaarde. Rosen (1979), constateert in een empirische studie dat het belasten van de fictieve huurwaarde de eigenaarsratio van alle Amerikaanse huishoudens zou verminderen in 1970, ongeacht hun inkomensniveau⁶. Cho & Francis (2011) komen tot dezelfde conclusie aan de hand van een OLG-model voor de periode 1992-2007. Het belasten van de toegerekende waarde kan de eigenaarsratio op lange termijn met maar liefst 34% verminderen. Litzenberger & Bosin (1978) vinden dat vooral het aantal eigenaars in de gemiddelde-inkomsten categorie zal terugvallen, in de Verenigde Staten. Doordat de toegerekende huur nu belastbaar is, wordt huren voordeliger voor hen. Bourassa & Housli (2007) schatten dat de eigenaarsratio in Zwitserland met 8,5% zou toenemen indien de toegerekende huur niet langer zou belast worden.⁷ De voorstanders van de belastingvrijstelling vrezen bovendien dat het bepalen van de fictieve huurwaarde een administratief titanenwerk is. Een ander probleem is dat inflatie tot hogere belastingen zou leiden door de zogenaamde meeropbrengst. Logischerwijs zou men minderopbrengsten dan ook in vermindering moeten kunnen brengen, wat een fiscale tegenvaller zou zijn voor de overheid (Bourassa & Grisby, 2000).

⁶ In een latere studie wordt geconcludeerd dat het verband tussen het fiscaal beleid en eigenaarschap wel een stuk lager ligt, wanneer met onzekerheid rekening gehouden wordt in het model (Rosen, Rosen, & Holtz-Eakin, 1983)

⁷ Wanneer de andere fiscale voordelen zoals de vrijstelling van de hypotheekaf trek behouden worden. Indien de fiscale voordelen eveneens wegvallen, zou de eigenaarsratio afnemen met 2,5%punten.

Tabel 6 Empirische Evidentie vrijstelling van de toegerekende huurwaarde

Auteurs	jaar	Plaats	Periode	Effecten
Goode	1960	VS	1958	Minder bevorderlijk voor eigendomsverwerving dan interestaftrek en eigendomsaftrek want in de eerste jaren is de toegerekende huur zeer laag door de kosten van de lening
Rosen	1979	VS	1970	- Belasting toegerekende huur + aftrek van interest en eigendomsbelasting niet toegestaan: eigenaarsratio ↓ 2,6%-5,4%~de inkomenscategorie. -Belasting toegekende huur + 25% belastingskrediet: eigenaars lagere inkomens ↑ 0,21à1,9%, eigenaars hoge inkomens =-0,4 à-1,5%
Bourassa & Housli	2007	Zwitserland	1998	- Vrijstelling toegerekende huur afschaffen + aftrekken behouden: eigenaarsratio ↑ 8,5%punten - Vrijstelling toerekende huur + aftrekken afschaffen= eigenaarsratio ↓ 2,5%punt
Chambers, Garriga & Schlagenhauf	2009	VS	1994-1996	Belasten van de toegerekende huur=> eigenaarsratio neemt toe van 64,6% tot 67,6%
Cho & Francis	2011	VS	1959-2007	- Belasting toegerekende huur: eigenaarsratio ↓ met 23,18 (KT) 34,73 %punten(LT)* - Belasting toegerekende huur + afschaffing van de eigendomsbelastingaftrek: eigenaarsratio 34,73(KT)↓38,07 %punten (LT)*
Figari, Paulus, Sutherland, Tsagkoglou, Verbist & Zantomio	2012	België(2003), het VK(2003), Duitsland(2001), Griekenland(2004), Italië(2003) & Nederland(2001)		-Belasting toegerekende huur, geen inkomensneutraliteit: beschikbaar inkomen -1 à 5% -Belasting toegerekende huur+ proportionele terugbetaling: winnaars bij de hogere inkomens -Belasting toegerekende huur+ belastingskrediet: verlies bij de hogere inkomens

Noot: * De interestvoet wordt variabel verondersteld in de lange termijn

Bron: (Bourassa & Housli, 2007; Chambers et al., 2009; Cho & Francis, 2011; Figari et al., 2012; Goode, 1960; Rosen, 1979)

3.1.4 Hypothecaire intrestaftrek

In veel Europese landen, waaronder Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk en het Verenigd Koninkrijk kunnen huiseigenaren niet (meer) genieten van de hypothecaire intrestaftrek. In België, Finland, Nederland, Portugal, Spanje en Ierland wordt de hypothecaire intrestaftrek voorlopig nog toegepast. In Portugal wordt geen hypothecaire aftrek meer toegestaan op nieuwe leningen vanaf 2012. In Finland wordt de aftrek geleidelijk teruggeschoefd over de periode 2012-2014. In Ierland en Spanje is de afschaffing gepland voor resp. 2013 en 2017 (European Commission, 2012).

In België wordt de woonfiscaliteit vanaf 2014 gedeeltelijk overgeheveld naar de Gewesten. Het is nog niet duidelijk of het systeem van de hypothecaire interestaftrek zal blijven bestaan of dit hervormd zal worden. In Nederland liggen er verschillende scenario's op tafel, sedert de Europese Commissie de Nederlandse regering adviseerde om de hypotheekaftrek ook af te schaffen.

Hoewel de hypothecaire interesten in Amerika wel nog aftrekbaar zijn heerst er consensus in de Amerikaanse huisvestingsliteratuur over de afschaffing van de hypothecaire interestaftrek. Het toegekend fiscaal voordeel zou weinig impact hebben op de eigenaarsratio (Bourassa & Grisby, 2000; Cho & Francis, 2011; Gale, Gruber, & Stephens-Davidowitz, 2007; Glaeser & Shapiro, 2002) en een onnodige subsidie zijn voor de rijkere inwoners. De hypothecaire aftrek is immers groter voor gezinnen die zich in een hogere belastingschaal bevinden (Gale et al., 2007; Hilber & Turner, 2010). Eerder dan een negatief effect te hebben op eigenaarschap kan de afschaffing van de interestaftrek de eigenaarsratio zelfs verhogen. Indien de overheid een inkomsten neutraal beleid voert is er enerzijds ruimte voor een marginale belastingverlaging. Anderzijds zorgt de dalende vraag naar hypothecaire leningen voor een neerwaartse beweging van de interestvoet. De combinatie van de lagere interestvoet en een groter beschikbaar inkomen duwen de eigenaarsratio de hoogte in (Chambers et al., 2009). De hypotheekaftrek zal huurders enkel kunnen overtuigen om het eigenaarsstatuut te verwerven in regio's waar huisvesting zeer duur is en de meeste huishoudens zich voordien geen nieuwe woning konden permitteren (Bourassa & Grisby, 2000). Dit zal tevens het geval zijn in minder gereguleerde huizenmarkten (Hilber & Turner, 2010). Huishoudens die een beperkte toegang tot krediet hebben zouden nog steeds uit de boot vallen door de hoger huizenprijzen (Gale et al., 2007).

Ook voor de OESO-landen wordt geconcludeerd dat de hypotheekaftrek de eigenaarsratio niet bevordert. Jappelli & Pistaferri (2007) vonden dat de hervorming van de hypothecaire interest in 1992-1994 niet het gewenste effect had op de eigenaarsratio in Italië. Voor 1992 was de intrestaftrekbaar tot EUR 3.500. Vanaf 1992 was de interestaftrek onderhevig aan één belastingsvoet voor alle belastingbetalers (27% in '92, 22% in '94 en 19% in '98). Het aantal eigenaars werd verwacht toe te nemen in de laagste inkomenscategorie en af te nemen in de hoogste inkomenscategorie maar er werd geen wijziging in de vraag naar hypothecaire kredieten geobserveerd. Andrews & Caldera Sánchez (2011) berekenden voor 12 OESO-landen⁸ dat een toename van de loan-to-value ratio met 10% tot een gemiddelde stijging van de eigenaarschapsratio met 4,4% zou leiden bij de gezinnen tussen de 25 en 34 jaar die zich in het 2^{de} inkomenskwartiel bevinden. Die stijging zou tot 3,2% terugvallen wanneer de hypothecaire

⁸ Australië, Canada, Denemarken, Duitsland, Finland, Italië, Luxemburg Oostenrijk, Spanje, het Verenigd Koninkrijk, de Verenigde Staten en Zwitserland

belastingaftrek met een halve standaardafwijking wordt verhoogd. De hypothecaire belastingaftrek wordt gekapitaliseerd in hogere huisprijzen waardoor een toename van de LTV minder effect op eigenaarschap heeft.

Matsaganis & Flevotomou (2007) onderzoeken de effecten van hypothecaire interestaftrek voor Nederland, Zweden, Finland, Italië en Griekenland. Ze merken op dat de hypotheekaftrek niet in alle landen even regressief is. Veel hangt af van de omvang van de vermindering. Wanneer de hypothecaire interest slechts gedeeltelijk in mindering gebracht wordt of begrensd wordt door een maximale inbreng, zoals het geval is in Finland, Zweden en Italië, zullen de fiscale voordelen minder regressief zijn. De grootste fiscale voordelen komen dan toe aan de middenklasse i.p.v. aan de hoogste inkomensdecilen.

De reden waarom de hypothecaire interestaftrek eigenaarschap niet kan stimuleren is omdat hij gedeeltelijk of volledig gekapitaliseerd wordt in hogere huizenprijzen en het fiscaal voordeel bijgevolg (grotendeels) wegvalt (Hilber & Turner, 2010). Durning & Quigley (1985) schrijven de kapitalisatie gedeeltelijk toe aan de inefficiënte zoektocht van huishoudens naar huisvesting. Door het ontvangen van de fiscale voordelen zullen huishoudens minder inspanningen leveren om een geschikte woning te vinden. Ze zullen hogere prijzen betalen, hoewel er ook gelijkaardige woningen op de markt beschikbaar zijn voor een lagere prijs. Gale et al. (2007) leggen uit dat de inelasticiteit op de woningmarkt de belangrijkste oorzaak is van de kapitalisatie. Wanneer het woningaanbod niet uitgebreid wordt, zal het subsidiëren van de vraag immers tot een stijging van de huisprijzen leiden.

Uit de literatuur blijkt dat de aanbodelasticiteit op lange termijn sterk kan verschillen tussen landen en regio's. Ze hangt ondermeer af van de geografische en demografische toestand van een land of gebied. Fysieke beperkingen van het land die de woningbouw verhinderen alsook een hogere bevolkingsdichtheid verminderen de elasticiteit (Caldera & Johansson, 2011). Boelhouwer, Haffner & Neuteboom (2004) schrijven het inelastisch aanbod van huisvesting onder andere toe aan het ruimtelijke ordeningsbeleid. De strenge bouwgrondreglementering doet het verband tussen de woningprijzen en het aanbod teniet. Stijgende prijzen die voortkomen uit het aanbodtekort op korte termijn, zullen het aanbod op lange termijn niet stimuleren wanneer bouwgrond moeilijk beschikbaar is. De complexiteit van de administratieve procedure om eigenaar te worden is ook van belang. Caldera & Johansson (2011) observeren een negatieve correlatie tussen het aantal dagen dat het duurt om een bouwvergunning te bekommen en de aanbodelasticiteit.

Berger et al. (2000) vinden voor Zweden dat interestsubsidies volledig gekapitaliseerd worden in de huisprijzen wanneer ze in het model geen rekening houden met inkomensbeperkingen. In een meer realistische set-up, waarin sommige gezinnen onderhevig zijn aan inkomensbeperkingen, zal de kapitalisatiegraad waarschijnlijk een stuk lager zijn. Brounen & Neuteboom (2008) vinden voor Nederland dat zo'n 3 kwart van de hypothecaire aftrek gekapitaliseerd wordt in de huizenprijzen. Starters nemen 96% van het voordeel mee in het bod dat ze doen op een koopwoning. Voor kopers die niet nieuw zijn op de vastgoedmarkt is de kapitalisatiegraad 57%. Zij kennen meestal een lagere LTV-ratio waardoor het rentevoordeel beperkter is en als minder belangrijk wordt aanzien. Bij het uitbrengen van een bod zullen deze 'ervaren' kopers dan ook minder belang hechten aan het fiscaal voordeel, waardoor het in

minderde gekapitaliseerd wordt in de huisprijzen. Volgens Sinaai (1997, zoals geciteerd in Bourassa & Grisby, 2000) zou er in de Verenigde Staten een kapitalisatiegraad gevonden worden van ongeveer 14 %. Durning & Quigley (1985) onderzochten eerder al of “mortgage revenue bonds” gekapitaliseerd worden in de huizenprijzen. Mortgage revenue bonds zijn lange termijn hypotheekleningen die aan een lagere prijs dan de marktprijs worden aangeboden aan gezinnen met lagere inkomens in sommige Amerikaanse staten. Eigenlijk beogen ze dus dezelfde effecten als de interestaftrek. De auteurs vonden dat zo’n 20% van het fiscaal voordeel gekapitaliseerd werd in hogere huizenprijzen. Deze lagere kapitalisatiegraden in de Verenigde Staten vallen perfect te rijmen met het elastischere aanbod dat men daar kent (Harter-Dreiman, 2004).

Boelhouwer et al. (2004) gaan voor 8 Europese landen⁹ na of een hervorming in de interestaftrek rond de jaren '90 een verandering in de huisprijzen teweeg gebracht heeft. Enkel voor Zweden en Denemarken was een duidelijke daling van de prijzen waarneembaar na het verminderen van de hypotheaire voordelen. Diepgaander onderzoek voor Nederland leidt tot de conclusie dat de mate waarin het fiscaal voordeel beperkt wordt ook van belang is voor de grootte van de prijswijziging. Hiervoor vergelijken ze de prijseffecten van een volledige afschaffing van het fiscaal voordeel (i.e. toegerekende huur wordt vrijgesteld en interestaftrek wordt afgeschaft) met een scenario waarbij de aanslagvoet voor de interestaftrek voor alle inkomenscategorieën gelijk is aan die van de laagste belastingschaal. In het meer gematigde 2^{de} scenario, zal de prijsdaling minder sterk zijn en bovendien minder lang duren dan wanneer het systeem van de interestaftrek volledig afgeschaft wordt.

Naast de inefficiënte zoektocht, de aanbodsinelasticiteit en de omvang van het fiscaal voordeel is er nog een vierde factor die de kapitalisatiegraad verhoogt. De kapitalisatiegraad van de interestaftrek zal afhangen van het aandeel van de bevolking dat gebonden is aan een hypotheek. Voor de huishoudens die hun woning volledig met eigen vermogen gefinancierd hebben of hun lening reeds afgelost hebben, heeft de afschaffing van de interestaftrek geen effect. Indien die groep een groter aandeel van de bevolking uitmaakt, zal de kapitalisatiegraad dus lager zijn (Capozza et al., 1997).

Ondanks alle nadelen van de interestaftrek kan afschaffing niet zonder slag of stoot gebeuren. Bourassa & Grisby (2000) vinden dat het afschaffen van de hypotheekaftrek gradueel moet gebeuren. De uitfasering zou over 20 à 25 jaar gespreid moeten worden om geen nefaste gevolgen mee te brengen voor de huidige huiseigenaren. De interestaftrek vervangen door een belastingkrediet is geen optie. Een belastingkrediet wordt immers eveneens gekapitaliseerd in hogere huizenprijzen (Bourassa & Yin, 2008). Rosen (1979) stelt wel dat het belastingkrediet een rechtvaardigere oplossing zou zijn. Het aantal eigenaars in de lagere inkomstencategorieën zou toenemen, in de hogere inkomstencategorieën zou de eigenaarsratio dalen. Matsaganis & Flevotomou (2007) hebben zo hun twijfels bij de rechtvaardigheid van het afschaffen van de interestaftrek. Volgens hen hebben grondbezitters, immobiliënkantoren, bouwmaatschappijen en de degenen die eigenaar geworden zijn voor de prijsstijging, het meeste baat bij de interestaftrek. De eliminatie van de interestaftrek zou dus minder rechtvaardig kunnen zijn dan het op het eerste zicht lijkt. Ook Poterba (2008) is niet zo’n fan van het afschaffen van

⁹ België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Nederland, Noorwegen, het Verenigd Koninkrijk en Zweden

interestaftrek. Dat kan nadelig zijn voor jonge gezinnen die een hoge LTV-ratio hebben. Hun kosten zullen een stuk hoger liggen zonder de interestaftrek.

Tabel 7 Empirische evidentie hypothecaire interestaftrek

Auteurs	jaar	Plaats	Periode	Effecten
Glaeser & Shapiro	2002	VS	1971-2000	Toename van de interestaftrek met 1 %: eigenaarsratio $\uparrow$ 0,0009%
Jappelli & Pistaferri	2007	Italië	1989-2002	1 tarief voor interestaftrek ipv marginale belastingvoet: geen effect op eigenaarschap
Matsaganis & Flevotomou	2007	Nederland(1999), Italië(1995), Zweden(2001), Finland(2001), & Griekenland(1994)		Hypothecaire interestaftrek grootste effect op de middenklasse in Italië, Zweden & Finland=> minder regressief omdat hij slechts gedeeltelijk in mindering gebracht kan worden. In Nederland en Griekenland neemt het voordeel toe met het inkomen.
Chambers, Garriga & Schlagenhauf	2009	VS	1994-1996	Afschaffing interestaftrek: eigenaarsratio $\uparrow$ 0,8 %punten
Hilbert & turner	2010	VS	1984-2007	Effect hypothecaire interestaftrek: niet significant
Cho & Francis	2011	VS	1959-2007	Hypothecaire interestaftrek elimineren: eigenaarsratio $\downarrow$ 0,05(KT) 0,07 %punten(LT)*
Andrews & Caldera-Sánchez	2011	12 OESO landen**	1990-2007***	Verhoging van de hypothecaire interestaftrek met 1% : eigenaarsratio $\downarrow$ 1,2 %punten

Noot: *De interestvoet wordt variabel verondersteld in de lange termijn. **Australië, Canada, Denemarken, Duitsland, Finland, Italië, Luxemburg, Oostenrijk, Spanje, het VK, de VS en Zwitserland.

*** De periode verschilt per land

Bron: (Andrews & Sánchez, 2011; Chambers et al., 2009; Cho & Francis, 2011; Glaeser & Shapiro, 2002; Hilber & Turner, 2010; Jappelli & Pistaferri, 2007; Matsaganis & Flevotomou, 2007)

5. Conclusie

Onroerend goed is vandaag onderhevig aan een groot aantal heffingen. Eigenaars-bewoners kunnen op 3 momenten belast worden op hun woning-eigendom. Bij de aankoop van de woning moet men registratierechten of btw betalen, voor de volledige periode van eigendom is onroerende voorheffing verschuldigd en bij de overdracht van de woning is de meerwaardebelasting van kracht. Eigenaars-verhuurders moeten bijkomend ook nog hun huuropbrengsten aangeven in de inkomstenbelasting.

Het huisvestingsbeleid in België was in het verleden sterk gericht op het stimuleren van eigenaarschap. In Vlaanderen, kunnen eigenaar-bewoners net zoals in de rest van België, van heel wat fiscale voordelen genieten. Zo worden er al verminderingen toegekend van bij de registratie van de woning, zoals de verschillende abbatementen. Kosten die zijn aangegaan voor het bekomen van de eigendom zoals de interest- en kapitaalaflossingen kunnen aanleiding geven tot een belastingaftrek. Het kadastraal inkomen van de woning is bovendien vrijgesteld van de inkomstenbelasting.

In deze studie wordt een overzicht gegeven van de literatuur rond de impact van de fiscale maatregelen op eigenaarschap. De effecten van het fiscaal beleid op de overheidsinkomsten, op de welvaart en op de huizenprijzen worden buiten beschouwing gelaten. We bekeken respectievelijk de belastingverminderingen op overdrachtsbelastingen, de belastingaftrek van de eigendomsbelasting, de impact van het niet belasten van de fictieve huurwaarde en het meeste omstreden fiscale voordeel; de hypothecaire interestaftrek.

Uit de literatuurstudie blijkt dat een verlaging of volledige afschaffing van de overdrachtsbelasting de eigenaarsratio waarschijnlijk zal bevorderen. De (hypothecaire) interestaftrek en de aftrekbaarheid van de eigendomsbelasting daarentegen, zouden beter gradueel afgebouwd of beter getarget worden. Over het niet belasten van de fictieve huurwaarde is er geen eenduidigheid in de literatuur maar het correct invoeren van een dergelijke belasting is niet evident.

In de literatuur wordt doorgaans een toename van de eigenaarschapsratio gevonden na een vermindering of afschaffing van de overdrachtsrechten. De overdrachtsrechten zijn best zo laag mogelijk omdat ze de overstap van huren naar kopen verhinderen. Het gunstig effect op eigenaarschap zal er enkel zijn indien de daling van de overdrachtsrechten niet lineair wordt doorgerekend in de woningprijzen. Er is tot op heden nog geen evidentie of een hervorming van de registratierechten gekapitaliseerd wordt in hogere woningprijzen en in welke mate de eventuele kapitalisatie plaatsvindt.

Wat wel zeker is, is dat de hypothecaire interestaftrek gekapitaliseerd wordt in hogere huisprijzen. In de literatuur vinden we kapitalisatiegraden van 14 tot 100 % van het fiscaal voordeel. De hypothecaire interestaftrek is dus allesbehalve een effectieve methode om eigenaarschap te promoten. Voor België is er evenwel nog onvoldoende duidelijkheid over het niveau van de kapitalisatie-effecten.

Voorstanders van het belasten van de fictieve huurwaarde stellen dat het weinig potentiële eigenaars zal afschrikken. Twijfelaars houden vooral rekening met lasten in de nabije toekomst. In de eerste jaren van eigenaarschap zouden die lasten eerder laag uitvallen omdat de kosten die men van de belasting op de toegerekende huur mag aftrekken dan een pak groter zijn. Bovendien zou het belasten van de toegerekende huurwaarde ruimte geven voor andere belastingverlagingen, die misschien effectiever aangewend kunnen worden. Tegenstanders vonden wel empirisch bewijs dat het belasten van de fictieve huurwaarde de eigenaarsratio zou doen dalen. Zij zijn er trouwens van overtuigd dat het bepalen van de exacte fictieve huurwaarde een veel te complex en tijdrovend proces is dat eventuele voordelen toch ongedaan zou maken.

Het belasten van de toegerekende huur voor eigenaars kan maar gebeuren indien er een goede maatstaf bestaat om de waarde ervan te bepalen. Voorlopig is dat niet het geval. Het kadastraal inkomen van oudere woningen is vaak al lang geen afspiegeling meer van de kwaliteitskenmerken van een woning en de waarde van het pand.

Over de hervorming van de registratierechten voerde het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting reeds enkele studies (zie o.a. Eeckhout & Smolders, 2007; Smolders, Eeckhout, & Bursens, 2009). In de studies werd vooral gefocust op het uitwerken van een eenvoudiger systeem en het afstappen van het KI als basis voor de belastingverminderingen. In 2011 en 2012 ging de zoektocht naar nieuwe selectiecriteria verder waarbij men het effect bestudeerde van variërende heffingstarieven toegerekend op woningprijzen i.p.v. op KI's. Tot op heden heeft er echter nog geen hervorming plaatsgevonden.

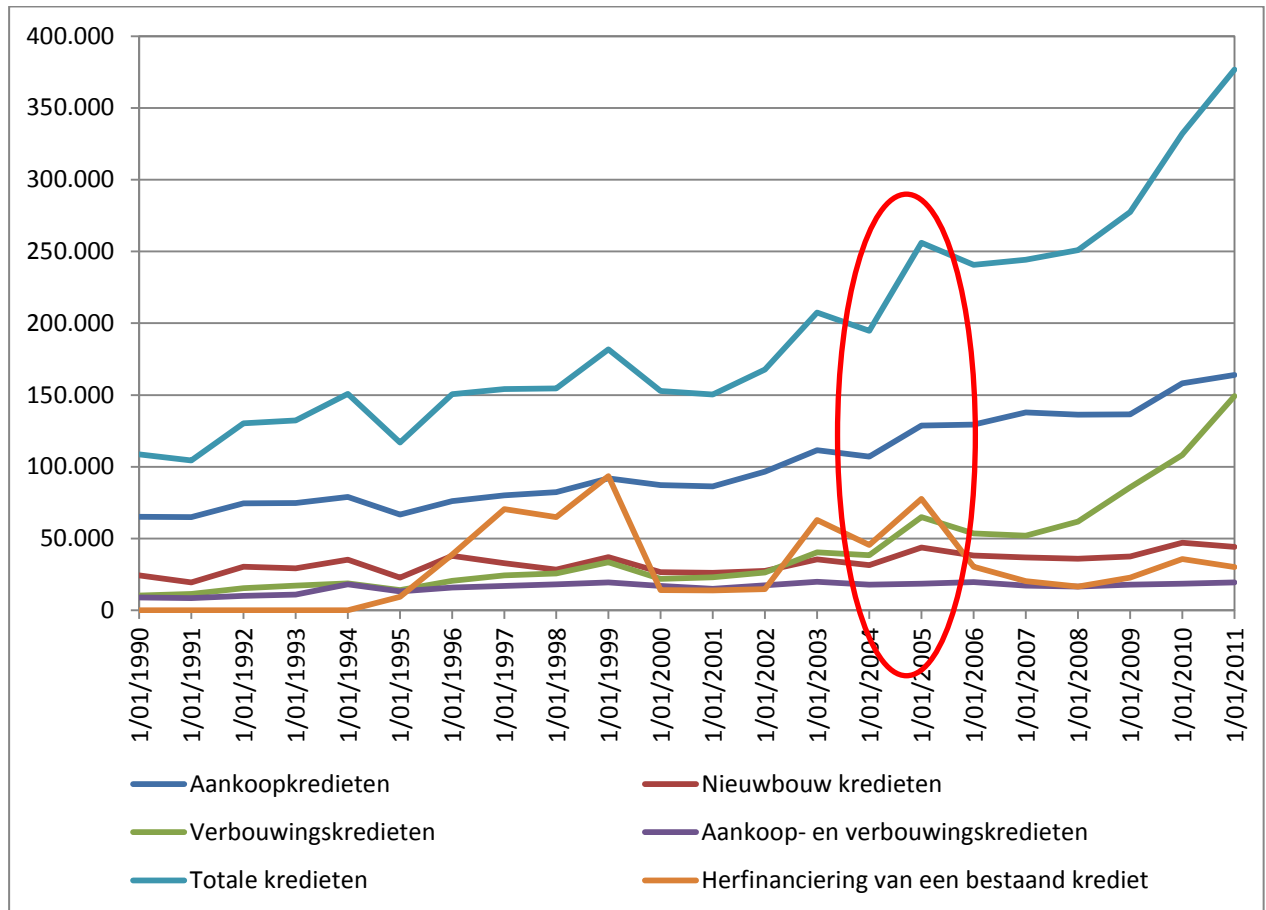
In tabel 3 konden we zien dat de eigendomsbelasting in België slechts een zeer klein deel uitmaakt van de totale huisvestingsbelastingen. Het systeem van het aftrekken van kosten op de eigendomsbelasting bestaat niet in België. Gegeven de theoretische effecten, zou de introductie van een dergelijk systeem weinig zinvol zijn.

De hypothecaire interestaftrek vereist bijkomend onderzoek voor België. De internationale evidentie kan niet veralgemeend worden voor België omwille van de volgende 4 redenen. Ten eerste leveren zowel kapitaalaflossingen, interesten en premies voor levensverzekering een fiscaal voordeel op in het systeem van de woonbonus. Naar ons weten is België het enige land waar interesten en kapitaalaflossingen recht geven op een aftrek binnen hetzelfde systeem. Ten tweede is de woonbonus op het zelfde moment geïntroduceerd als het tijdstip waarop er een wijziging werd aangebracht aan het systeem van de vrijstelling van de eigen woning in de personenbelasting. Momenteel is er nog geen enkele studie beschikbaar die rekening houdt met de effecten van beide maatregelen op eigenaarschap. Ten derde is België het landen met de hoogste transactiebelasting, voornamelijk te wijten aan de hoge registratierechten. De vraag is, of de andere fiscale stimuli niet aan effectiviteit verliezen door de hoge instapkost in eigenaarschap. Ten laatste, kan er vanaf 2014 niet meer genoten worden van de federale woonbonus. Omdat het huisvestingsbeleid, dat een gewestelijke bevoegdheid wordt, nog uitgetekend moet worden is het nuttig om na te gaan welke effecten de invoering van de woonbonus en de vrijstelling van het KI in 2005 gehad hebben op de eigenaarsratio. Zoals we in figuur 24 kunnen zien is er sterke stijging in het totaal aantal aangevraagde kredieten in 2005. Een groot deel daarvan komt voort uit de toename van de herfinanciering van de bestaande

kredieten, maar er is duidelijk ook een toename zichtbaar voor de nieuwe aankoopkredieten. Dit kan wijzen op een toename van het aantal eigenaars.

In het kader van het Gewestelijk huisvestingsbeleid is het dus belangrijk om de exacte gevolgen van de genomen fiscale stimuli te kunnen analyseren. Om de effecten te kunnen onderscheiden voor verschillende leeftijds- en inkomensgroepen is een micro-economische analyse op zijn plaats.

Figuur 24 Evolutie van het aantal ingediende aanvragen voor hypothecaire kredieten in België.



Bron: NBB (2013)

Referenties

- Aaron, H. (1970). Income Tax and Housing. *The American Economic review*, 60(5), 789-806.
- Algemene socio-economische enquête, 2001.
- Andrews, D., & Sánchez, C. (2011). Drivers of Homeownership Rates in selected OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*.
- Arimah, B. c. (1997). The determinants of Housing Tenure Choice in Ibadan, Nigeria. *Urban Studies*, 34(1), 105-124.
- Atterhög, M. (2005). Importance of government policies for home ownership rates. An international survey and analysis *Working paper*, No. 54: Royal institute of technology
- B. VI. 18 juli 2003 betreffende Verzekering Gewaarborgd wonen. BS 10 oktober 2003.
- B. VI. 2 februari 2007, tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, BS. 2 februari 2007.
- B.VI. 4 mei 2012, tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, BS 25 mei 2012.
- Barrios García, J. A., & Rodríguez Hernández, J. E. (2004). User cost changes, unemployment and homeownership: evidence from Spain. *Urban Studies*, 41(3), 563-578.
- Berger, T., Englund, P., Hendershott, P. H., & Turner, B. (2000). The Capitalization of Interest Subsidies: Evidence from Sweden. *Journal of Money, Credit and Banking*, 32(2), 199-217.
- Boehm, T., P., & Schlottmann, A., M. (2012). *An International Comparison of Housing Tenure Choice Dynamics*. Paper presented at the Charlie Leven Memorial Conference, Saint Louis, MO.
- Boelhouwer, P., Haffner, M., Neuteboom, P., & De Vries, P. (2004). House Price and Income Tax in the Netherlands: An International Perspective. *Housing Studies*, 19(3), 415-432. doi: 10.1080/0267303042000204304
- Boulhol, H. (2011). Améliorer le fonctionnement du marché du logement français *Editions OCDE*.
- Bourassa, S. C., & Grisby, W. G. (2000). Income Tax Concessions for Owner-Occupied Housing. *Housing Policy Debate*, 11(3).
- Bourassa, S. C., Haurin, D. L., Hendershott, P. B., & Hoesli, M. (2011). Determinants of the Homeownership Rate: a Survey of Recent Contributions. *Research Paper Series No. 11-49*: Swiss Finance Institute.
- Bourassa, S. C., & Housli, M. (2007). Why do the Swiss rent? *Research Paper Series, No 7-04*: Swiss Finance Institute.
- Bourassa, S. C., & Peng, C.-W. (2011). Why is Taiwan 's Homeownership's Rate so High? . *Urban Studies*, 48(13), 2887-2904. doi: 10.1177/0042098010391298
- Bourassa, S. C., & Yin, M. (2006). Housing Tenure Choice in Australia and the United States: Impacts of Alternative Subsidy Policies. *Real Estate Economics*, 34(2), 303-328.
- Bourassa, S. C., & Yin, M. (2008). Tax Deductions, Tax Credits and the Homeownership Rate of Young Urban Adults in the United States. *Urban Studies*, 45((5&6)), 1141-1161.
- Brounen, D., & Neuteboom, P. (2008). De effectiviteit van de hypotheekrenteaftrek. *ESB*, 93(4529), 120-121.
- Caldera, S. A., & Johansson, Å. (2011). The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 837, *OECD Publishing*.
- Callan, T., Keane, C., & Walsh, J. R. (2009). What role for property taxes in Ireland? *ESRI working paper*, no. 322.
- Capeau, B., Decoster, A., & Vermeulen, F. (2004). Het effect van de verlaging van de Vlaamse registratierechten: simulaties met een geordend logitmodel. *Tijdschrift voor Economie en Management* 1(1), 63-82.
- Capozza, D. R., Green, R., & Hendershott, P. H. (1997). *Taxes and house prices*: Fisher College of Business, The Ohio State University.
- Centrale voor kredieten aan particulieren. (2011). Statistisch verslag 2011.

- Chambers, M., Garriga, C., & Schlagenhauf, D. E. (2009). Housing policy and the progressivity of income taxation. *Journal of Monetary Economics*, 56(8), 1116-1134.
- Chiuri, M. C., & Jappelli, T. (2003). Financial market imperfections and home ownership: A comparative study. *European Economic Review* 47(2003), 857-875.
- Cho, S. W. S., & Francis, J. L. (2011). Tax treatment of owner occupied housing and wealth inequality. *Journal of Macroeconomics*, 33(1), 42-60.
- Chua, J., & Miller, P. W. (2005). The immigrant housing market: analysis for Australia. *Working paper No. 05-23, University of Western Australia*.
- Decr. 9 juli 2010 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, BS 19 juli 2010.
- Decr. 23 december 2011, houdende wijzigingen van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pand beleid, BS 27 januari 2012.
- Decr. VI. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, BS 15 mei 2009.
- Denk, O. (2012). Tax reform in Norway: A focus on Capital Taxation. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 950, *OECD Publishing*, from <http://dx.doi.org/10.1787/5k9blsovpd5d-en>
- Diaz, A., & Luengo-Prado, M. (2011). The user cost, homeownership and housing prices: Theory and Evidence from the US. In Elsevier (Ed.), *International Encyclopedia of Housing and Home. Section: Economics/Finance*.
- Durning, D., & Quigley, J. M. (1985). On the Distributional Implications of Mortgage Revenue Bonds and Creative Finance. *National Tax Journal*, 38(December), 513-523.
- Eeckhout, J., & Smolders, C. (2007). Overzicht van de mogelijke (alternatieve) criteria voor de toekenning van de vrijstellingen en of- kortingen inzake de Vlaamse Registratierechten. Resultaten van het SBOV Fiscaliteit en Begroting.
- Engelhardt, G. V. (1998). Intergenerational Transfers, Borrowing constraints and Saving Behaviour: Evidence from the Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 44(1998), 135-157.
- European Commission. (2012). Possible reforms of real estate taxation: Criteria for successful policies *European Economy- Occasional Papers*, n°119.
- European Mortgage Federation. (2010). Study on the cost of housing in Europe.
- Federale Overheidsdienst Financiën. (2012). 6% btw voor de renovatie van privéwoningen ouder dan 5 jaar.
- Feijten, P. (2005). Union dissolution, unemployment and moving out of homeownership. *European Sociological Review*, 21(1), 59-71.
- Figari, F., Paulus, A., Sutherland, H., Tsakloglou, P., Verbist, G., & Zantomio, F. (2012). Taxing home ownership: distributional effects of including net imputed rent in taxable income *Working Paper Series: Department of international and European economic studies*, Athens University of Economics and business.
- FOD Justitie. (2012). *De huurwet*.
- Gale, W. G., Gruber, J., & Stephens-Davidowitz. (2007). Encouraging Homeownership Through the Tax Code. *Tax Notes*, 115(12).
- Glaeser, E. L., & Shapiro, J. M. (2002). The Benefits of the Home Mortgage Deduction. *NBER Working Paper Series*, No 9284.
- Goode, R. (1960). Imputed Rent of Owner-Occupied Dwellings Under the Income Tax. *The Journal of Finance*, 15(4), 504-530.
- Goodman, A. C. (2003). Following a panel of stayers: Length of stay, tenure choice, and housing demand. *Journal of Housing Economics*, 12(2003), 106-133.
- Guiso, L., & Jappelli, T. (2002). Private transfers, borrowing constraints and the timing of home ownership. *Journal of Money, Credit and Banking*, 34(315-340).
- Haig, R. M. (1921). The concept of income - Economic and Legal aspects. In R.M. Haig (Ed.), *The Federal Income Tax*. New York: Columbia University Press.

- Harter-Dreiman, M. (2004). Drawing Inferences about housing supply elasticity from house price responses to income shocks. *Journal of Urban Economics* 55(2004), 316-337.
- Hendershott, P. H., Ong, R., Wood, G. A., & Flatau, P. (2009). Marital history and homeownership: Evidence from Australia. *Journal of Housing Economics*, 18(1), 13-24.
- Henderson, V., & Ioannides, Y. (1985). Tenure choice and the demand for housing. *Economica*, 53(210), 231-246.
- Hendrickx, W., & Van Boxstael, K. (2010). *De registratierechten grondig doorgelicht* (Vol. eerste druk). Antwerpen-Cambridge: Intersentia.
- Heylen, K., & Winters, S. (2009). Woningbezit in Vlaanderen: een cohortebenadering. *Steunpunt Ruimte en Wonen*.
- Hilber, C. A. L., & Turner, T. M. (2010). The mortgage interest deduction and its impact on homeownership decisions. *SERC Discussion Paper*.
- Jappelli, T., & Pistaferri, L. (2007). Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests. *European Economic Review*, 51(2), 247-271.
- K.B. 2 juni 2010 tot wijziging van het koninklijk besluit nr 20. van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en diensten bij die tarieven. B.S. 02/03 juni 2010.
- K.B. 10 februari 2009 tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven (1). BS 13 februari 2009.
- K.B. 10 februari 2009 tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de betaling over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en diensten bij die tarieven. B.S. 13 februari 2009.
- K.B. 14 december 1999 tot vaststelling van de datum van de inwerkingtreding van de wet van 23 november 1998 tot invoering van de wettelijke samenwoning. BS. 23 december 1999.
- Keulen, M. (2004). *Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009*.
- Keulen, M. (2007). *Beleidsbrief Wonen. Beleidsprioriteiten 2007-2008*.
- Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. (2011). Meerwaardebelasting: door verkoop van een woning Retrieved 24/02, 2012, from <http://www.notaris.be/verkop-en-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen/meerwaardebelasting>
- Litzenberger, R. H., & Bosin, H., B. (1978). Taxation and the incidence of homeownership across income groups. *The Journal of Finance*, 34(3).
- Matsaganis, M., & Flevotomou, M. (2007). The impact of the mortgage tax relief in the Netherlands, Sweden, Finland, Italy and Greece. *EUROMOD Working Paper No. EM2/07*.
- Memorie van Toelichting Programmawet 27 november 2004. *Parl. St. Kamer* 2004, No. 51 1437-8/001.
- NBB. (2011). Financial Stability Review 2011.
- OECD. (2012). Tax Revenue Statistics.
- Ontwerp van Decreet betreffende het grond-en pandenbeleid. *Parl.St.VI.Parl* 2008-2009. nr 2012/1.
- Ortalo-Magné, F., & Rady, S. (1999). Boom in, bust out: young households and the housing price cycle. *European Economic Review*, 43(4-6), 755-766.
- Painter, G., & Redfearn, C. L. (2002). The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 25(2/3), 243-267.
- Peeters, K. (2009). *De Vlaamse Regering 2009-2014. Een daadkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwde, duurzame en warme samenleving*. Departement Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid. Afdeling Communicatie.
- Poterba, J., & Sinaai, T. (2008). Tax Expenditures for Owner-Occupied Housing: Deductions for Property Taxes and Mortgage Interest and the Exclusion of Imputed Rental Income. *American Economic Review*, 98(2), 84-89.
- Programmawet 4 juli 2011, BS 19 juli 2011.

- Ratner, M. S. (1996). Many routes to homeownership: A four-site ethnographic study of minority and immigrant experiences. *Housing Policy Debate*, 7(1).
- Raya, J., & Garcia, J. (2012). Which Are the Real Determinants of Tenure? A Comparative Analysis of Different Models of the Tenure Choice of a House *Urban Studies*, 49(16), 1-18. doi: 10.1177/0042098012446998
- Rosen, H. S. (1979). Housing decisions and the US income tax: An econometric analysis. *Journal of Public Economics*, 11(1), 1-23.
- Rosen, H. S., & Rosen, K. T. (1980). Federal taxes and homeownership: Evidence from time series. *The Journal of Political Economy*, 59-75.
- Rosen, H. S., Rosen, K. T., & Holtz-Eakin, D. (1983). Housing Tenure, uncertainty and taxation *Working Paper No. 1168*: National Bureau of Economic Research.
- Scott, A. J., & Wild, C. J. (1986). Fitting Logistic Models under Case-control or Choice-Based Sampling *Journal of the Royal Statistical Society. Series B (Methodological)*, 48(2), 170-182.
- Simons, H. (1938). *Personal Income Taxation: The definition of income as a problem of fiscal policy* University of Chicago Press, Chicago.
- Sinaai, T. (1997). Are tax reforms capitalized into house prices? *Working Paper*. University of Pennsylvania. Department of public policy & management
- Smolders, C., Eeckhout, J., & Bursens, J. (2009). Resultaten van de simulaties op basis van 2 hervormingsscenario's. *SBOV Fiscaliteit en Begroting*.
- Stinglhamber, P., Van Nieuwenhuyze, C., & Zachary, M. D. (2011). Impact van de lage rente op het financieel gedrag van de huishoudens. *Economisch Tijdschrift*, 2011(september).
- Van den Bossche, F. (2009). Beleidsnota wonen, 2009-2014.
- Van den Bossche, F. (2012). Ontwerp van Besluit van de Vlaamse Regering houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.
- van Leuvensteijn, M., & Koning, P. (2004). The effect of home-ownership on labour mobility in the Netherlands. *Journal of Urban Economics*, 55(2004), 580-596.
- Van Ommeren, J., & Van Leuvensteijn, M. (2003). New Evidence of the effect of transaction costs on residential mobility *CPB Discussion Paper No. 18*.
- Vickrey, W. (1993). Today's task for economists. *The American Economic Review* 83(1), 1-10.
- Vlaams Wetboek der Registratierechten.
- Vlaamse Belastingdienst. Provinciale en gemeentelijke opcentiemen Retrieved 20/12, 2012, from <http://belastingen.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?id=174>
- Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.
- Wetboek van de Inkomstenbelastingen.
- Wood, G. A., Watson, R., Flatau, P., & Ong, R. (2006). Transaction Costs, deposit requirements and first home-ownership. *Economic Papers*, 25(3), 252-271.
- Woonsurvey 2005.
- Zorn, P. M. (1985). An Analysis of Household Mobility and Tenure Choice: An Empirical Studie of Korea. *Journal of Urban Economics*, 24(1988), 113-128.

Appendix

Tabel 8 Belastingen schijven aanslagjaar 2012

Schijven		Tarief	Verschuldigd per schijf	Totale belasting
0	8070	25%	2018	2018
8.070,01	11480	30%	1023	3041
11.480,01	19130	40%	3060	6101
19.130,01	35060	45%	7169	13269
> 35.060,01		50%		

Bron: art. 130, WIB

Tabel 9 Schatting fiscaal voordeel woonbonus

	man & vrouw verdienen evenveel		man verdient meer	
	man			
Wedden & lonen	24.953	24.953	35.905	35.905
Forfataire lasten	2.617	2.617	2.945	2.945
Totaal inkomsten	22.336	22.336	32.960	32.960
Woonbonus	-	2.830	-	2.830
Belastbaar inkomen	22.336	19.506	32.960	30.130
Belasting vrij minimum	6.830	6.830	6.830	6.830
Verhoogd voor 2 kinderen ten laste	3.590	3.590	3.590	3.590
Totaal	10.420	10.420	10.420	10.420
Basisbelasting	7.543	6.270	12.324	11.050
Vermindering belastingvrije sommen	2.723	2.723	2.723	2.723
Totaal belastingen man	4.821	3.547	9.601	8.328
	vrouw			
Wedden & lonen	24.952	24.953	14.000	14.000
Forfataire lasten	2.617	2.617	2.218	2.218
Totaal inkomsten	22.335	22.336	11.783	11.783
Woonbonus	-	2.830	-	2.830
Belastbaar inkomen	22.335	19.506	11.783	8.953
Belasting vrij minimum	6.830	6.830	6.830	6.830
Basisbelasting	7.543	6.270	3.162	2.282
Vermindering belastingvrije sommen	1.708	1.708	1.708	1.708
Totaal belastingen vrouw	5.835	4.562	1.454	575
	Bijzondere bijdrage sociale zekerheid			
Gezamenlijk belastbaar inkomen	44.672	39.012	44.742	39.082
Bijz. bijdrage sociale zekerheid	530	456	531	457
Te betalen bedrag	10.656	8.110	12.060	9.719
Fiscaal voordeel		2547		2341

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie - Fiscale inkomens 2010; tabel 5; art. 131-132 WIB

Tabel 10 Fictieve huurwaarde per provincie

Provincie	KI 2011	indexatie (2012)	geïndexeerd KI)
Antwerpen	997	1,6349	1630
Limburg	819	1,6349	1339
Oost-Vlaanderen	797	1,6349	1303
Vlaams-Brabant	1257	1,6349	2055
West-Vlaanderen	695	1,6349	1136

Bron: Bodembezetting op basis van het Kadasterregister per gemeente en per jaar sinds 1982,
Fod Economie (2012)

Tabel 11 Schatting fiscaal voordeel vrijstelling KI

	man & vrouw verdienen evenveel						man verdient meer					
	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen		Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	
	man											
Wedden & lonen	24.953	24.953	24.953	24.953	24.953	24.953	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905
Forfataire lasten	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.945	2.945	2.945	2.945	2.945	2.945
Belastbaar inkomen	22.336	22.336	22.336	22.336	22.336	22.336	32.960	32.960	32.960	32.960	32.960	32.960
Opbrengsten onroerende goederen	-	815	669	652	1.028	568	-	815	669	652	1.028	568
Belastbaar inkomen (incl. opbrengsten OG)	22.336	23.151	23.006	22.988	23.364	22.904	32.960	33.775	33.629	33.611	33.987	33.528
Belasting vrij minimum	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830
Verhoogd voor 2 kinderen ten laste	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590	3.590
Totaal	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420	10.420
Basisbelasting	7.543	7.910	7.845	7.836	8.006	7.799	12.324	12.691	12.625	12.617	12.786	12.579
Vermindering belastingvrije sommen	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723
Totaal belastingen man	4.821	5.188	5.122	5.114	5.283	5.076	9.601	9.968	9.903	9.895	10.064	9.857
	vrouw											
Wedden & lonen	24.952	24.953	24.953	24.953	24.953	24.953	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Forfataire lasten	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.218	2.218	2.218	2.218	2.218	2.218
Belastbaar inkomen	22.335	22.336	22.336	22.336	22.336	22.336	11.783	11.783	11.783	11.783	11.783	11.783
Opbrengsten onroerende goederen	-	815	669	652	1.028	568	-	815	669	652	1.028	568
Belastbaar inkomen (incl. opbrengsten OG)	22.335	23.151	23.006	22.988	23.364	22.904	11.783	12.598	12.452	12.434	12.810	12.351
Belasting vrij minimum	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830	6.830
Basisbelasting	7.543	7.910	7.845	7.836	8.006	7.799	3.162	3.488	3.429	3.422	3.573	3.389
Vermindering belastingvrije sommen	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708
Totaal belastingen vrouw	5.835	6.203	6.137	6.129	6.298	6.091	1.454	1.780	1.722	1.715	1.865	1.681
	Bijzondere bijdrage sociale zekerheid											
Gezamenlijk belastbaar inkomen	44.672	46.302	46.011	45.975	46.727	45.809	44.742	46.372	46.081	46.045	46.797	45.879
Bijz. bijdrage sociale zekerheid	530	551	547	547	557	545	531	552	548	548	558	546
Te betalen bedrag	11.186	11.941	11.806	11.790	12.138	11.713	11.586	12.300	12.173	12.157	12.486	12.084
Fiscaal voordeel		755	620	604	952	526		714	586	571	900	498

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie - Fiscale inkomens 2010; Tabel 5; art. 131-132,WIB