

Bijleenregeling leidt tot vreemd gedrag huizenkopers

In 2004 werd de bijleenregeling geïntroduceerd, met als doel om doorstromers op de huizenmarkt te stimuleren de overwaarde op de oude woning als eigen vermogen in te brengen in de nieuwe woning. Op grond van gekoppelde data op woning- en huishoudniveau constateren wij een nogal vreemd patroon bij deze regeling.

MACHIEL VAN DIJK

Wetenschappelijk medewerker bij het Centraal Planbureau

BART VOOGT

Werkzaam bij de Autoriteit Consument & Markt

De bijleenregeling geeft een prikkel aan huizenkopers om de overwaarde op hun oude woning in een nieuwe woning te investeren. De regeling wil zeggen dat de overwaarde op de eigen woning in de nieuwe woning geïnvesteerd moet worden om recht te houden op de maximale hypotheekrenteaftrek. Deze fiscale overwaarde – die bij verkoop formeel het ‘vervreemdingssaldo eigen woning’ wordt genoemd – wordt berekend door de fiscale eigenwoningschuld (EWS), behorend bij de oude woning, in mindering te brengen op de verkoopopbrengst (kader 1). Daarom is het interessant om uit te zoeken of huizenkopers zo reageren als verwacht mag worden, en daadwerkelijk de overwaarde gebruiken om de hypotheek te verlagen.

AANPAK

Door verschillende databronnen te koppelen, onderzoeken we hoe huizenkopers met de bijleenregeling omgaan. Sterk gesimplificeerd ziet de regeling er als volgt uit:

$$\begin{aligned} \text{Eigenwoningschuld nieuwe woning } (EWS^{\text{nieuw}}) \leq \\ \text{Koopprijs nieuwe woning } (P^{\text{nieuw}}) \\ - \text{Fiscale overwaarde } (P^{\text{oud}} - EWS^{\text{oud}}) \\ + \text{Schulden verbouwing } (V^{\text{nieuw}}) \end{aligned} \quad (1)$$

Op basis van de transactiedata van het Kadaster weten we voor welke prijs een groot aantal doorstromers hun oude woning verkocht heeft; P^{oud} is gelijk aan de nettoverkoopopbrengst van de oude woning (transactieprijs minus verkoopkosten). Daarnaast kunnen we in de inkomensstatistieken van het CBS, die gebaseerd zijn op de aangiften inkomstenbelasting van huishoudens, zien hoe groot de eigenwoningschuld was aan het einde van het kalenderjaar voorafgaand aan hun verhuizing (EWS^{oud}). Door beide bronnen te combineren, kan er afgeleid worden hoeveel overwaarde zij (minimaal) gerealiseerd hebben op hun oude woning ($P^{\text{oud}} - EWS^{\text{oud}}$).

Van de nieuwe woning is, op basis van dezelfde bronnen, bekend welke prijs ervoor is betaald; P^{nieuw} is gelijk aan de verwervingskosten van de nieuwe woning (aankoopprijs plus aankoopkosten, waaronder overdrachtsbelasting). Ten slotte weten we hoe groot de eigenwoningschuld is aan het einde van het kalenderjaar waarin de huishoudens verhuisd zijn (EWS^{nieuw}). De kosten voor verbouwing (V^{nieuw}) is als enige variabele niet waar te nemen in de data, maar, doordat we alle andere variabelen in vergelijking (1) kennen, is het mogelijk te reconstrueren hoe groot V^{nieuw} minimaal moet zijn geweest. En dus kunnen we voor een groot aantal doorstromers, die binnen een en hetzelfde kalenderjaar de oude woning met overwaarde verkochten en de nieuwe woning aankochten, achterhalen hoeveel geld zij extra hebben geleend voor verbetering en onderhoud van hun nieuwe woning. Vervolgens relateren we dit aan de eigenwoningschuld en de overwaarde. Dat hebben we voor de periode 2006–2013 voor ruim 87.000 huishoudens, ongeveer een derde van het totale aantal doorstromers, gedaan.

RESULTAAT

Uit de reconstructie blijkt dat huishoudens die binnen één kalenderjaar doorstromen een EWS^{nieuw} hebben die een kleine 25.000 euro groter is dan de totale verwervingskosten minus de fiscale overwaarde. Dit ‘overschot’ aan eigenwoningschuld zou, zoals gezegd, in principe moeten zijn aangewend voor onderhoud en verbetering van de nieuwe woning (V^{nieuw}) en is dus op zichzelf wel te verklaren.

Maar er lijkt toch meer aan de hand. De data laten namelijk ook een statistisch significante, positieve relatie zien tussen het vervreemdingssaldo en het leenbedrag dat is aangegaan voor woningonderhoud en -verbetering (V^{nieuw}). Dat blijkt uit een regressieanalyse, gebaseerd op vergelijking (1), waarin we V^{nieuw} simpelweg hebben geregisseerd op het vervreemdingssaldo. Om daarbij de absolute bedragen van de verbouwing te corrigeren voor de waarde van de woning, hebben we alle variabelen gedeeld door de aankoopprijs van de nieuwe woning. Huishoudens met een negatief vervreemdingssaldo en huishoudens met een vervreemdingssaldo van meer dan honderd procent van de waarde van de nieuwe woning, hebben we uit de analyse gehouden. De vergelijking is als volgt:

$$\frac{\text{Schulden verbouwing}_i}{\text{Koopprijs nieuwe woning}_i} = C + \alpha \left(\frac{\text{Fiscale overwaarde}_i}{\text{Koopprijs nieuwe woning}_i} \right) + e_i \quad (2)$$

Dit artikel is, zoals alle artikelen in ESB, op persoonlijke titel geschreven

De constante C in vergelijking (2) heeft een geschatte waarde van 0,08 en is significant op eenprocentniveau. Met andere woorden, huishoudens in deze steekproef lenen volgens hun eigen aangifte gemiddeld minimaal acht procent van de verwervingskosten van hun nieuwe woning bij voor een verbouwing. Daar is, zoals eerder aangegeven, op zichzelf niets vreemds aan.

Dat ligt echter anders met de geschatte waarde van de coëfficiënt α . A priori zou je verwachten dat deze coëfficiënt gelijk is aan nul. Het idee van de bijleenregeling is immers dat, ceteris paribus, één euro extra overwaarde op de oude woning leidt tot een één euro lagere eigenwoningsschuld van de nieuwe woning. Per saldo zou I^{nieuw} dus onveranderd moeten blijven als een huishouden een hoger vervreemdingssaldo realiseert.

Het kan natuurlijk wel zo zijn dat een hogere overwaarde op de woning een ruimer budget toelaat voor de nieuwe woning. Dat extra budget kan besteed worden aan zowel een hogere aankoopprijs (P^{nieuw}) als aan een grotere verbouwing (I^{nieuw}). Het is echter niet aannemelijk dat de *verhouding* tussen deze twee variabelen (de linkerzijde van vergelijking (2)) afhangt van de gerealiseerde overwaarde. De parameter α zou dan ook niet significant af moeten wijken van nul.

Uit de schatting blijkt echter dat α gelijk is aan 0,21 met een eenprocent significantieniveau. Met andere woorden: hoe groter het aandeel van de overwaarde in het totale budget voor de nieuwe woning, des te meer huishoudens er blijkbaar voor kiezen om een kwalitatief mindere woning te kopen en een groter deel van hun budget aan verbouwen uit te geven (kader 2). Dit is een opmerkelijk verband dat niet zonder meer te verklaren is.

CONCLUSIE EN DISCUSSIE

Hoe kleiner de eigenwoningsschuld voor de nieuwe woning van doorstromers maximaal mag zijn als gevolg van de bijleenregeling, hoe meer zij aangeven geld bij te lenen voor onderhoud of verbetering van de nieuwe eigen woning. Dat verband is nogal merkwaardig. Meer overwaarde op de

oude woning verruimt weliswaar het totale budget voor de aankoop en verbouwing van een nieuwe woning, maar dit kan niet verklaren waarom, bij een gegeven totaal budget voor de nieuwe woning, een steeds groter aandeel van het totale budget besteed zou worden aan woningonderhoud en -verbetering.

Een mogelijke verklaring is dat er verschillen zijn in 'klusgeneigdheid'. Het probleem bij deze verklaring is dat de klusers in de steekproef de verbouwingen aan hun oude woning zelf hebben uitgevoerd of zelf hebben gefinancierd, terwijl ze bij hun nieuwe woning juist de verbouwing uitbesteden en met vreemd geld financieren. Een dergelijke gedragsverandering achten wij niet heel aannemelijk. De meeste overwaarde zal waarschijnlijk zijn ontstaan door stijgende huizenprijzen en door aflossingen, en niet zozeer door verbouwingen.

Een andere mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat de bijleenregeling niet door alle huishoudens altijd even goed begrepen of toegepast wordt bij het invullen van hun belastingaangiftes. Het zou bijvoorbeeld kunnen dat sommige huishoudens de volledige hypothecaire schuld (en bijbehorende rentelasten) opgeven, ook al is een deel van de schuld niet daadwerkelijk aangewend voor woningonderhoud of -verbetering. Op grond van onze data kunnen wij dat echter niet nagaan.

Rekenvoorbeeld empirisch resultaat

KADER 2

Verder bouwend op het voorbeeld in kader 1 zou het waargenomen effect van overwaarde op verbouwingen aan de nieuwe woning het volgende impliceren. Stel dat de oude EWS gelijk is aan de verkoopprijs van de oude woning van 200.000 euro. De overwaarde op de oude woning is in dat geval nihil. Op basis van onze schatting zal het huishouden dan in totaal 270.000 euro aan de nieuwe woning besteden: 250.000 euro voor de aankoop en 20.000 euro (acht procent van 250.000 euro) voor verbouwing en onderhoud. Om het effect zo helder mogelijk weer te geven, houden we vervolgens dit totale budget van 270.000 euro constant, maar veronderstellen we nu dat de oude EWS nihil is en de gerealiseerde overwaarde dus gelijk is aan 200.000 euro. Gegeven het budget van 270.000 euro zal volgens onze schatting

hetzelfde huishouden in dat geval ruim 211.000 euro aan de aankoop besteden en bijna 59.000 euro aan de verbouwing. Met andere woorden: uitsluitend als gevolg van een andere *samenstelling* van de financiering gaat dit huishouden bijna 40.000 euro extra uitgeven aan verbouwen. In het eerste geval bestaat het budget namelijk uit 0 euro eigen vermogen en 270.000 vreemd vermogen, wat resulteert in een verbouwing van 20.000 euro. In het tweede geval bestaat het zelfde budget uit 200.000 eigen vermogen en 70.000 vreemd vermogen, maar wordt er in dat geval voor bijna 60.000 euro aan de woning vertimmerd. Dankzij gedragseconomen als Richard Thaler weten we dat mensen geld uit verschillende inkomensbronnen anders besteden, maar het effect dat wij vinden zou een wel hele bijzondere vorm van 'mental accounting' zijn.

Rekenvoorbeeld fiscale overwaarde

KADER 1

Wie zijn oude woning voor 200.000 euro verkoopt en op die woning een EWS van 150.000 euro heeft, zal de overwaarde van 50.000 euro moeten aanwenden voor de financiering van zijn nieuwe eigen woning. Dus als de nieuwe woning 250.000 euro kost, dan mag de doorstromer maximaal 200.000 euro als zijn nieuwe EWS in box 1 van de inkomstenbelasting opvoeren. Een uitzondering voor een

hogere EWS wordt gemaakt voor schulden die zijn aangegaan voor verbetering en onderhoud van de nieuwe woning. Ook deze mogen tot de nieuwe EWS worden gerekend. In bovengenoemd voorbeeld mag de EWS dus groter zijn dan 200.000 euro als het betreffende huishouden extra geld heeft geleend om bijvoorbeeld een grote verbouwing van de nieuwe woning te financieren.

In het kort

- ▶ Overwaarde lijkt niet een-op-een tot een lagere hypotheekschuld te leiden.
- ▶ Mogelijk wordt de bijleenregeling niet altijd even goed begrepen of toegepast bij belastingaangiftes.