

Woningmarkt uit het slop door overdrachtsbelasting?

Begin juli heeft het kabinet de overdrachtsbelasting op woningen voor de duur van een jaar verlaagd van 6% naar 2%. Met deze maatregel wil het kabinet de huizenmarkt stimuleren. Deze maatregel kost ex-ante (exclusief inderdieneffecten) 0,7 mld euro in zowel 2011 als 2012. De kosten van deze maatregel zijn relatief beperkt omdat de maatregel in 2011 en 2012 maar voor een half jaar geldt, omdat de tariefsverlaging niet geldt voor commercieel vastgoed (35% van de grondslag) en omdat het aantal verkochte woningen momenteel relatief laag is. De maatregel wordt binnen het inkomstenkader gedekt door diverse lastenverzwaringen in 2012 (a).

Een verlaging van de overdrachtsbelasting vergroot de mobiliteit op de huizenmarkt en op de arbeidsmarkt doordat verhuizen minder kostbaar wordt. Een structurele verlaging zal op lange termijn tot naar verwachting fors meer transacties leiden (b). Het effect van de nu genomen maatregel is echter beperkter doordat deze tijdelijk is en door de moeilijke situatie op de woningmarkt. De maatregel leidt naar verwachting tot circa 15% meer transacties in de tweede helft van het lopende jaar en de eerste helft van 2012. Huishoudens die momenteel al een koopwoning bezitten, zullen waarschijnlijk eerst hun oude woning willen verkopen. Omdat de huizenprijzen de afgelopen jaren gedaald zijn, zijn er momenteel meer huizenbezitters met een 'negatieve overwaarde' op hun woning. Deze huishoudens zullen weinig geneigd zijn om hun woning nu te verkopen, omdat de waarde van hun woning momenteel lager is dan hun hypothecaire schuld. Deze situatie dempt het effect van de verlaagde overdrachtsbelasting op het aantal transacties op de huizenmarkt.

Een deel van degenen die al op het punt stonden om te gaan verhuizen naar een koopwoning, zal hun verhuizing naar voren halen. Dat zorgt voor meer transacties dit jaar en begin volgend jaar, maar leidt juist tot minder transacties in de tweede helft van volgend jaar. In de tweede helft van volgend jaar komt daardoor het aantal transacties naar verwachting circa 5% lager uit.

De structurele effecten op de woningmarkt van deze tijdelijke maatregel zijn naar verwachting verwaarloosbaar. Per saldo zal de vraag naar woningen de komende jaren nauwelijks veranderen als gevolg van deze maatregel. Omdat zowel de huidige als de toekomstige vraag naar koopwoningen bepalend is voor de huizenprijzen nu, zal de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting vrijwel geen effect hebben op de prijzen van koopwoningen (c).

Het structureel maken van deze maatregel zou de toch al aanzienlijke netto subsidie die de Nederlandse huizenbezitter momenteel ontvangt vergroten en zou de lasten met 1,7 mld euro verlichten (d). Of een permanente verlaging tot welvaartswinst of welvaartsverlies zou leiden, hangt af van de budgettaire dekking.

- (a) Kamerstukken II 2010/2011, 31 371 nr.364.
- (b) Een tariefsverlaging van 6% naar 2% leidt tot 30% meer transacties volgens: J. van Ommeren en M. Van Leuvensteijn, New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility, CPB Discussion Paper 18, mei 2003 en *Journal of Regional Science*, vol. 45, no, 4, november 2005.
- (c) In de projectieperiode gaat naar verwachting een beperkt drukkend effect op de huizenprijzen uit van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Op deze gedragscode is eerder in dit hoofdstuk ingegaan bij de beleidsuitgangspunten voor 2011.
- (d) Uitgaande van een structurele opbrengst van 4 mld euro (zie figuur 4.4).