

## Defiscalisering eigen woning beperkt prijsgroei zonder betaalbaarheidsproblemen

Boelhouwer, P.J.; van der Drift, R.

**Publication date**

2025

**Document Version**

Final published version

**Published in**

ESB

**Citation (APA)**

Boelhouwer, P. J., & van der Drift, R. (2025). Defiscalisering eigen woning beperkt prijsgroei zonder betaalbaarheidsproblemen. *ESB*, 110(4851), 490-493.

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Defiscalisering eigen woning beperkt prijsgroei zonder betaalbaarheidsproblemen

In de verkiezingsprogramma's van onder andere D66, Groen-Links-PvdA, Volt, CDA en de ChristenUnie staat het voorstel om de hypotheekrenteaftrek geleidelijk af te schaffen. Tegenstanders waarschuwen dat het verdwijnen van dit fiscale voordeel de woningwaarde aantast en woonlasten verhoogt. Maar is deze bezorgdheid wel gegrond?

## IN HET KORT

- Koopprijzen dalen naar verwachting niet bij geleidelijke defiscalisering van het eigenwoningbezit.
- Woonlasten van kopers nemen in verhouding tot hun inkomen af over de looptijd van de hypotheek.
- De defiscalisering verhoogt de toegankelijkheid voor aspirant kopers, recente kopers leveren in relatieve zin wat in.

**PETER BOELHOUWER**

Hoogleraar aan de Technische Universiteit Delft (TU Delft)

**ROSA VAN DER DRIFT**

Promovenda aan de TU Delft

Economen benadrukken al jaren de negatieve gevolgen van de hypotheekrenteaftrek (en de overige met de eigen woning verbonden fiscale regelingen) voor het functioneren van de woningmarkt. Zo stellen experts dat fiscaal voordelige regelingen de vraag naar woningen stimuleren, wat een opwaartse druk op de koopprijzen betekent, en de betaalbaarheid verder onder druk zet (CPB, 2007; Swank en van der Windt, 2025, in deze ESB). Deze nadelen waren voor veel West-Europese regeringen in de afgelopen decennia reden om het eigenwoningbezit te defiscaliseren (Boelhouwer et al., 2001).

Ook in Nederland zijn de fiscale voordelen van eigenaar-bewoners geleidelijk afgebouwd. Hierbij noemen we de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek van de hoogste naar de tweede belastingschijf, de geleidelijk afbouw van de Wet Hillen (woningeigenaren hoeven volgens deze wet geen eigenwoningforfait meer te betalen als ze geen of nauwelijks hypotheekschuld hebben), het uitsluiten van aflossingsvrije hypotheeken bij hypotheekrenteaftrek en de maximale aftrektermijn van dertig jaar. Deze trend wordt in vrijwel alle verkiezingsprogramma's van de partijen rond het politieke midden doorgezet, met uitzondering van de VVD (De Correspondent, 2025).

De tegenstanders van de verdere defiscalisering van het eigenwoningbezit benadrukken vaak de mogelijke nadelen

die hieraan zijn verbonden. De koopprijzen zouden in de toekomst kunnen dalen en de toekomstige woonuitgaven van kopers lopen op, waardoor zij in de financiële problemen kunnen komen (EIB, 2025). In dit artikel staan we uitgebreid stil bij de vraag of deze zorgen wel gegrond zijn; dalen inderdaad de koopprijzen en komen eigenaar-bewoners in de financiële problemen vanwege stijgende woonlasten?

## Het kooprijmodel

We analyseren het effect op koopprijzen en woonuitgaven van een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait (de bijtelling bij het inkomen omdat een koper zijn huis zelf bewoont en daar fictief inkomen uit verkrijgt) in vijftien jaar. We besteden geen aandacht aan een mogelijke winstbelasting die via overheveling van de eigen woning naar box 3 kan worden geïntroduceerd. Deze defiscalisering sluit het meest aan bij de verkiezingsprogramma's van de partijen rond het politieke midden die voorstander zijn van een geleidelijke afbouw.

We gebruiken een foutcorrectiemodel om het effect van de defiscalisering van het eigenwoningbezit op de koopprijs in kaart te brengen. Dit model, beschreven in Boelhouwer et al. (2021), gaat ervan uit dat huishoudens op de lange termijn een vast deel van hun inkomen aan hypotheeklasten besteden, oftewel dat de koopquote stabiel blijft. Dit langetermijnevenwicht is een goede weerspiegeling van de Nederlandse koopwoningmarkt, omdat het gros van de Nederlandse woningkopers kredietbeperkingen ondervindt (Boelhouwer et al., 2021; Van der Drift et al., 2023). Dat betekent dat deze huishoudens, indien ze in aanmerking zouden komen voor een ruimere hypotheek, een duurdere woning kopen. Vanwege die maximale benutting leidt ook meer woningaanbod niet per se tot een lagere koopprijs, en blijft het aanbod in onze analyse dus buiten beschouwing (DNB, 2020; Van der Drift et al., 2023).

Wanneer de rente daalt of het inkomen stijgt, voorspelt het model dat woningkopers meer uitgeven aan wonen, zodat de koopquote constant blijft en de huizenprijzen stijgen. Omgekeerd, wanneer de rente stijgt of het inkomen daalt, voorspelt het model een daling van de woonuitgaven en dus van de huizenprijzen, totdat de koopquote opnieuw het langetermijnevenwicht bereikt.

De defiscalisering van het eigenwoningbezit werkt via dit evenwichtsmechanisme door in het model. Zonder dit fiscale voordeel nemen de nettohypotheeklasten voor (aspirant)



kopers namelijk toe, waardoor de koopquote stijgt. Vanwege deze toegenomen kredietbeperking zullen huishoudens hun woonuitgaven verminderen, wat een neerwaartse druk uitoefent op de koopprijzen. Die zullen dalen ten opzichte van een situatie met fiscale ondersteuning, totdat de koopquote opnieuw het evenwichtsniveau heeft bereikt.

Voor het koopprijzmodel maken we gebruik van de koopprijnsindex van het CBS. De CBS-index corrigeert voor verschillen in de samenstelling van de verkochte woningen. Deze correctie is noodzakelijk, omdat de regulering van de middenhuur de laatste twee jaar heeft geleid tot een relatief groot aantal verkopen in het lagere prijssegment. De reeks is pas vanaf 1996 beschikbaar; voor eerdere jaren wordt de prijsontwikkeling geïnterpoleerd op basis van de gemiddelde prijs – dat kan redelijkerwijs omdat de samenstellingsverstoreningen in die periode beperkt waren.

### Het geraamde koopprijsseffect

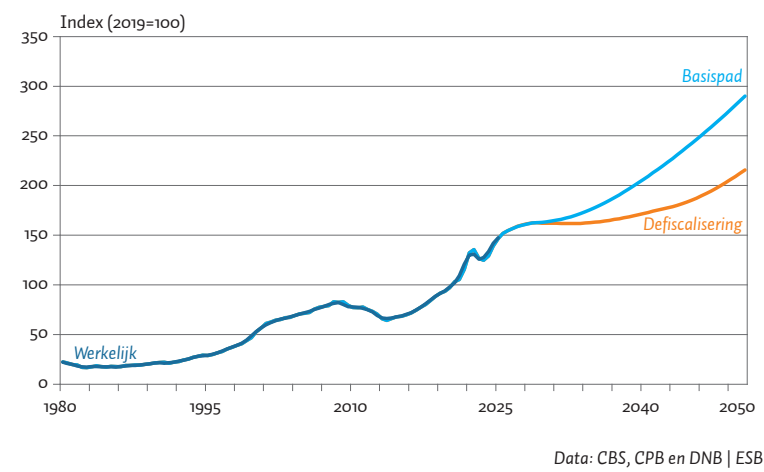
Om het effect van de defiscalisering van de eigen woning in kaart te brengen, rekenen we twee scenario's door. Deze twee scenario's voorspellen we tot 2050, aangezien de afbouw van de fiscale voordelen over een periode van vijftien jaar plaatsvindt en het model nog enige tijd nodig heeft om het langetermijnevenwicht te bereiken.

Het eerste scenario, het basispad, toont de verwachte koopprijzontwikkeling bij ongewijzigd beleid. Hierbij is uitgegaan van de door het CPB (2025) geraamde inkomensgroei en inflatie (deze ramingen lopen tot 2030; de mutaties daarna zijn lineair doorgetrokken). Voor de rentestand is aangenomen dat deze constant blijft, een conservatieve veronderstelling aangezien een lichte daling wordt verwacht (Langen, 2025).

In het tweede scenario, defiscalisering, wordt de hypotheekrenteaftrek vanaf 2027 stapsgewijs met ongeveer 2,5 procentpunt per jaar afgebouwd, totdat deze in 2041 volledig is verdwenen. Het eigenwoningforfait wordt in hetzelfde tempo lineair afgebouwd. Zonder eigenwoningforfait wordt ook de Wet Hillen overbodig.

### Nominale koopprijnsindex

FIGUUR 1



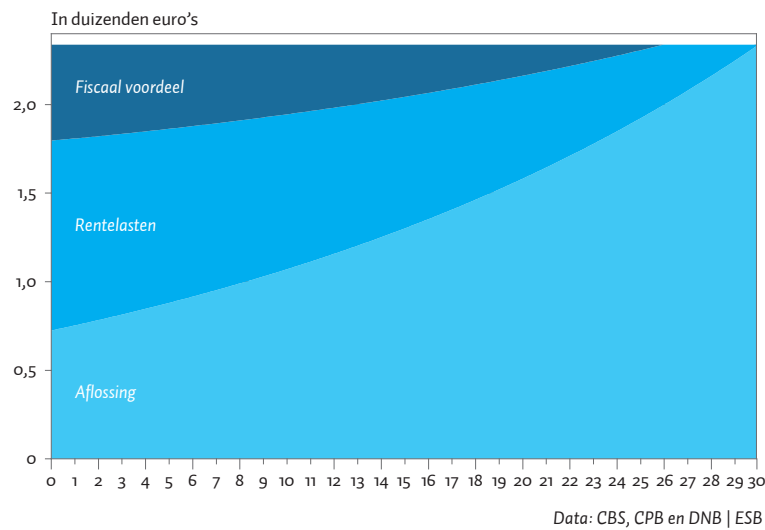
We veronderstellen dat de gemiste belastinguitgaven via een generieke teruggave aan alle huishoudens worden terugbetaald via de inkomstenbelasting. Deze teruggave is berekend op basis van de cijfers uit de Rijksbegroting (Tweede Kamer, 2025). De geraamde kosten van de hypotheekrenteaftrek bedragen in 2026 11.272 miljoen euro, die van de Wet Hillen 372 miljoen en die van het eigenwoningforfait –2.807 miljoen. Dit resulteert in een totaal bedrag van 8.837 miljoen dat wordt verdeeld over 8,4 miljoen huishoudens, wat neerkomt op een teruggave van 1.052 euro per huishouden. In het koopprijzmodel wordt deze compensatie opgeteld bij het huishoudensinkomen, maar dit wordt geleidelijk ingevoerd (van een beperkte compensatie in 2027 tot volledige compensatie in 2041). Daarnaast wordt de teruggave geïndexeerd om rekening te houden met het hogere prijsniveau in 2050.

Figuur 1 laat zien hoe de koopprijnsindex zich naar verwachting onder de twee scenario's ontwikkelt. In het basispad stijgen de prijzen. De stijging oogt in nominale termen fors: gemiddeld 2,7 procent per jaar, wat neer-



## Maandelijkse hypotheeklasten van een dertigjarige annuïteitenhypotheek

FIGUUR 2



centpunt boven de inflatie, dus de prijsgroei in het basispad is relatief gematigd.

In het scenario defiscalisering stijgt de koopprijs minder hard; de defiscalisering van het eigenwoningbezit drukt de koopprijs ten opzichte van het basispad met ongeveer 24 procent. Toch blijft de koopprijs bij defiscalisering de komende jaren stijgen: gemiddeld 1,6 procent per jaar, wat een totale stijging van 44 procent tot 2050 betekent.

Al met al suggereert de koopprijsanalyse dat een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek de waardegroei van woningen niet per se in de weg staat. De prijzen blijven de komende jaren licht stijgen, zij het gematigder dan wanneer de eigen woning niet zou worden defiscaliseerd.

## De woonlasten van recente kopers

Een tweede vraag die veel woningeigenaren bij deze beleidswijziging zullen hebben is wat de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek voor hun maandlasten betekent. We bekijken deze maandlasten voor een huishouden dat in 2025 een woning tegen de mediane koopprijs heeft gekocht en deze heeft gefinancierd met een annuïtaire hypotheek tegen de gemiddelde rente.

Figuur 2 toont dat de brutomaandlasten voor dit huishouden, dat is het totale bedrag aan rente en aflossing, gedurende de looptijd van een annuïtaire hypotheek gelijk blijven. De nettomaandlasten, oftewel het bedrag dat de woningeigenaar daadwerkelijk betaalt na het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek en het belastingna-deel van het eigenwoningforfait, variëren over de looptijd van de hypotheek: in de beginjaren bestaat een groot deel van de betaling uit rente, die fiscaal aftrekbaar is, waardoor de nettolasten lager zijn. Naarmate de looptijd vordert, daalt het rentedeel, en dus het fiscaal voordeel, en nemen de nettolasten toe.

Figuur 2 laat zien dat er na ruim vijftientig jaar per saldo geen fiscaal voordeel meer is: het eigenwoningforfait kost het voorbeeldhuishouden dan meer dan de hypotheekrenteaftrek oplevert. Door de afschaffing van de Wet Hillen zouden huishoudens dan zelfs belasting moeten gaan betalen. Voor het gemak nemen we in het basispad aan dat de Wet Hillen niet is afgeschaft; hierdoor worden de woonlasten in het basispad iets onderschat, wat onze analyse wat conservatiever maakt.

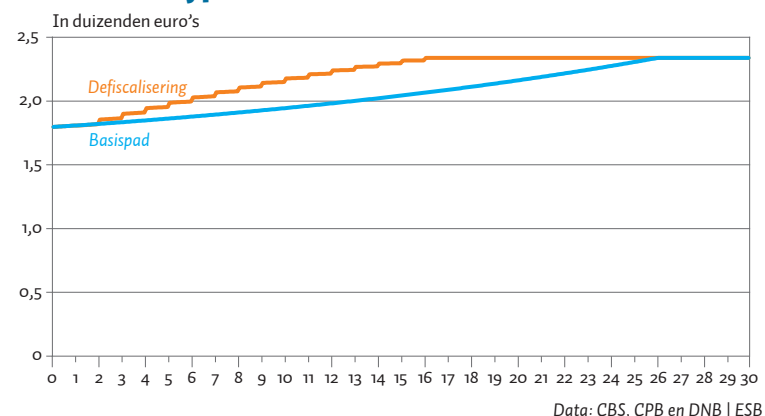
Bij een plotselinge volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zouden de nettolasten gelijk worden aan de brutolasten. Het verschil is in de eerste maand het grootst, omdat dan de meeste rente wordt betaald en de hypotheekrenteaftrek het hoogste voordeel oplevert. Voor het voorbeeldhuishouden zou dit in die maand leiden tot 541 euro aan extra lasten (605 euro meer door gemiste hypotheekrenteaftrek, minus 64 euro omdat het eigenwoningforfait niet hoeft te worden betaald).

Het voorgestelde beleid bouwt het fiscale voordeel echter over vijftien jaar geleidelijk af. Het voorbeeldhuishouden hoeft dus niet direct die 541 euro te betalen, maar de nettomaandlasten lopen geleidelijk op. Dit is voor het voorbeeldhuishouden gunstig, want een groot deel van het belastingvoordeel is dan al benut.

Figuur 3 vergelijkt de nettolasten in het basispad met de nettolasten in het scenario van geleidelijke defiscalise-

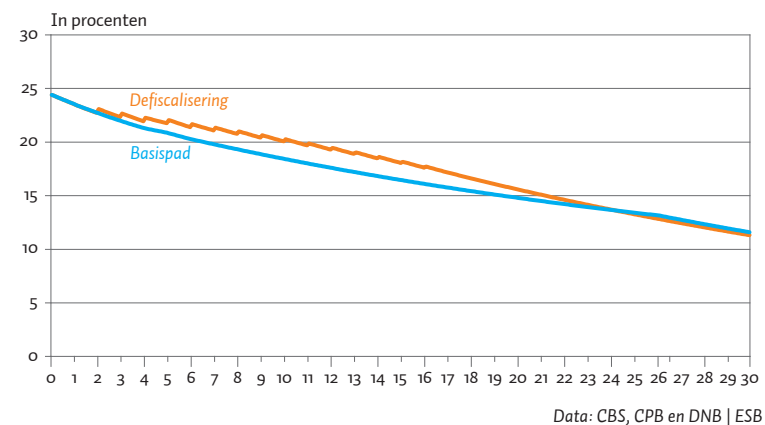
## Nettomaandlasten van een dertigjarige annuïteitenhypotheek

FIGUUR 3



## Koopquote tijdens dertigjarige annuïteitenhypotheek

FIGUUR 4



komt op een stijging van 88 procent tussen 2025 en 2050. Gemiddeld ligt deze prijsstijging echter slechts 0,6 procentpunt per jaar boven de inflatie. Ter vergelijking: het historische gemiddelde van 1980 tot 2025 lag op 1,6 pro-

ring. Het voorbeeldhuishouden ondervindt het grootste verlies aan belastingvoordeel rond 2040 (jaar zestien). In 2040 zou dat een extra maandelijks last betekenen van circa 270 euro in vergelijking met het basispad zonder defiscalisering.

Deze 270 euro geeft een indruk van de hogere maandlasten, maar zegt niet alles over de betaalbaarheid van het wonen. De verhoging van de maandlasten bereikt immers pas zestien jaar later een hoogtepunt, terwijl het inkomen van de huishoudens in de tussentijd naar verwachting zal stijgen. Daarom is het zinvoller om de koopquote te bekijken: het deel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed.

Figuur 4 laat zien dat deze koopquote van dit voorbeeldhuishouden in het basispad daalt gedurende de looptijd van de hypotheek. Dit komt doordat het inkomen naar verwachting sneller stijgt dan de nettomaandlasten (CPB, 2025). Maar ook bij defiscalisering neemt de voorspelde koopquote af. In beide scenario's begint de koopquote op 24 procent en eindigt deze rond de 12 procent. Halverwege de looptijd ontstaat wel een verschil: defiscalisering leidt dan tot een koopquote die maximaal twee procentpunt hoger ligt dan in het basispad. Omdat dit niveau nog altijd lager is dan aan het begin van de hypotheek, zijn betaalbaarheidsproblemen bij de aflossing niet te verwachten. Met andere woorden: ondanks de hogere hypotheeklasten hoeven huishoudens relatief geen groter deel van hun inkomen aan wonen te besteden, omdat de verwachte inkomensgroei groter is dan de lastenstijging. Hierbij is bovendien geen rekening gehouden met het feit dat veel koopstarters naast de jaarlijkse algemene loonontwikkeling ook profiteren van een hogere inschaling. Jonge starters maken immers nog een carrière op de arbeidsmarkt door.

## Conclusies

De veronderstelling dat bij een defiscalisering van het eigenwoningbezit een kooprijdsdaling optreedt, wordt niet door onze modelberekening bevestigd. Wel stijgen de woningprijzen de komende jaren minder hard dan zonder ingreep. Ook de zorg dat huishoudens die in het recente verleden een koopwoning hebben aangeschaft hun toekomstige woonuitgaven niet meer kunnen opbrengen, is naar verwachting ongegrond. Het verschil in koopquotes blijkt gedurende vijftien jaar van defiscalisering bescheiden.

Kopers die recent hun woning hebben aangekocht, leveren in relatieve zin wel in. Mocht de politiek dit onoverkomelijk vinden, dan kan besloten worden om de afbouw bij deze groep meer geleidelijk te laten verlopen of de afbouw te starten bij de woningen met de hoogste woningprijzen. In het Verenigd Koninkrijk werd in de jaren tachtig een combinatie van deze afbouwvarianten ingezet. Langer zittende woningeigenaren ondervinden minder nadeel van de defiscalisering omdat zij het grootste deel van het fiscale voordeel al hebben benut.

De minder snel stijgende kooprijzen bevorderen daarnaast de toegankelijkheid voor koopstarters, terwijl de hypothecaire schuldenlast en gerelateerde macro-economische risico's juist afnemen. Naast een meer stabiele kooprijsontwikkeling verbeteren ook de condities voor mensen zonder eigen woning (lees huurders) bij verdere defiscalise-

ring van de eigen woning. De besparing voor de overheid bij een dalend belang van de hypotheekrenteaftrek kan immers breed gecompenseerd worden door minder loonbelasting.

Soms wordt gesteld dat defiscalisering van de eigen woning de bouwproductie kan remmen (EIB, 2025). Een deel van de middelen die vrijkomen door defiscalisering zou daarom kunnen worden aangewend om de bouwproductie te stimuleren, in plaats van uitsluitend huishoudens te compenseren. Uit ons kooprijdsmodel blijkt bovendien dat het verschil met of zonder compensatie relatief klein is (circa 40 procent groei tot 2050 zonder compensatie versus 44 procent met compensatie). Het iets minder compenseren van huishoudens om de bouwproductie te bevorderen heeft dus nauwelijks effect op de ontwikkeling van de kooprijzen.

Een ander voordeel van de defiscalisering van het eigenwoningbezit is dat er meer ruimte ontstaat voor anti-cyclisch woonbeleid. Een plotselinge stijging van de rente kan immers worden opgevangen met een temporisering van de defiscalisering.

Uiteraard zijn de bevindingen gebaseerd op modelberekeningen die met onzekerheden zijn omgeven. Dergelijke langetermijnvoorspellingen mogen daarom niet als exacte schattingen van de kooprijds worden beschouwd. De verschillen tussen de scenario's geven wel inzicht in het effect van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek op de kooprijds. Ook zouden huishoudens bij voorbaat al kunnen anticiperen op het feit dat zij in de toekomst meer voor het wonen gaan betalen. In dat geval zullen de woningprijzen in de eerste jaren wat meer en in de volgende jaren wat minder dalen dan in het berekende scenario. Naar onze mening zal dit effect echter bescheiden zijn. De meeste huishoudens ondervinden immers kredietbeperkingen en zouden in dat geval vrijwillig minder gaan lenen dan de leennormen toestaan. Gezien de nog steeds grote krapte op de woningmarkt lijkt dit niet erg waarschijnlijk.

## Literatuur

- Boelhouwer, P.J., M.E.A. Haffner, P. Neuteboom en P. de Vries (2001) *Kooprijdsontwikkeling en de fiscale behandeling van het eigen huis*. Expertise. Ministerie van Financiën. Te vinden op [monitor-koopwoningmarkt.nl](http://monitor-koopwoningmarkt.nl).
- Boelhouwer, P., R. van der Drift, H. Boumeester et al. (2021) Geen teken van een speculatieve bubbel op de woningmarkt. ESB, 106(4803), 508–511.
- CPB (2007) *Effecten maatregelen fiscale behandeling eigen woning*. Onderzoek in opdracht van de VROM-raad. CPB, 6 juli.
- CPB (2025) *Macro Economische Verkenning 2026*. CPB, september.
- De Correspondent (2025) *De Stengids 2025*. De Correspondent, 16 oktober.
- DNB (2020) *Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort*. DNB Nieuwsbericht, 16 juli.
- Drift, R. van der, J. de Haan en P. Boelhouwer (2023) *Mortgage credit and house prices: The housing market equilibrium revisited*. *Economic Modelling*, 120, 106136.
- EIB (2025) *Hypotheekrenteaftrek: Feiten in beeld*. EIB Statistiek, september.
- Langen, M. (2025) *Hypotheekrente verwachting: Ontwikkeling hypotheekrentetarieven in 2025*. ABN Amro Bericht, 20 augustus.
- Swank, J. en N. van der Windt (2025) *Stop per direct met hypotheekrenteaftrek bij nieuwe leningen*. ESB, 110(4851), 498–500.
- Tweede Kamer (2025) *Nota over de toestand van 's Rijks Financiën*. Kamerstuk Ministerie van Financiën, 36800, nr. 2.