

Verkooprechten

Een instrument voor het bevorderen van
eigenaarschap?

Joren Vandenberg & Geert Goeyvaerts



Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Vandenbergh, J., & Goeyvaerts, G. (2025). *Verkooprechten. Een instrument voor het bevorderen van eigenaarschap?* Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie joren.vandenbergh@kuleuven.be; geert.goeyvaerts@kuleuven.be

Dit rapport kwam tot stand met de financiële steun van de Vlaamse overheid: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2025/4718/004 – ISBN 9789055507962

© 2025 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

INHOUD

Samenvatting	4
Inleiding	5
1. Eigenaarschap en de huurmarkt in vlaanderen	7
2. Impact wijziging verkooprechten in 2018	9
2.1 Situering	9
2.2 Methode	10
2.3 Resultaten	11
2.3.1 Impact op verkoopprijzen en huurprijzen	11
2.3.2 Impact op het eigenaarschap	13
2.3.3 Impact op de mobiliteit van eigenaar-bewoners	18
3. Conclusie	20
Referenties	21

SAMENVATTING

Sinds 2018 zijn de verkooprechten op de aankoop van de enige eigen woning verlaagd van 10% naar 2%. In dezelfde periode werden de verkooprechten op de aankoop van de tweede woning (en dus ook voor investeerders) verhoogd van 10% naar 12%. Het doel van dit beleid preferentieel voor eigenaar-bewoners is om de betaalbaarheid op de koopmarkt te verbeteren. Het fiscale voordeel voor kopers van een eigen woning zou hen een voorsprong kunnen geven ten opzichte van investeerders. In dit rapport onderzoeken we of dit beleid deze doelstelling effectief heeft verwezenlijkt. Hiervoor analyseren we de hervorming van de verkooprechten in 2018.

Het belangrijkste resultaat van deze studie is dat we geen bewijs vinden dat de hervorming in 2018 geleid heeft tot een stijging van het eigenaarschap. Om een stijging in het aandeel eigenaars te verwezenlijken, dient het beleid het kopen van een woning aantrekkelijker te maken ten opzichte van het huren van een woning. We vinden echter dat de verlaging van de verkooprechten voor eigenaar-bewoners de prijs van wonen heeft doen toenemen. De daling in het tarief van de verkooprechten op de aankoop van een niet-bescheiden woning (met een kadastraal inkomen hoger dan 745 euro) van ongeveer 3,4 procentpunten resulteerde in een even grote stijging in vastgoedprijzen voor dit type woning. Dit zogenaamd kapitalisatie-effect is niet verrassend. Een lager verkooprecht betekent immers dat gezinnen meer kunnen besteden bij het aankopen van een woning, waardoor de vraag op de woningmarkt stijgt. Als het aanbod op korte termijn niet (sterk) kan toenemen, leidt dit tot hogere vastgoedprijzen.

De stijging in vastgoedprijzen ten gevolge van het beleid sluit een stijging van het eigenaarschap echter niet uit. Dit wijst er immers op dat eigenaar-bewoners meer kunnen betalen voor een woning, en zo wellicht ook meer kunnen bieden dan investeerders. Echter vinden we geen daling in de investeringen van verhuurders, en vinden we niet dat de extra investeringskost voor verhuurders leidt tot hogere huurprijzen.

Toch heeft de hervorming van de verkooprechten een positieve impact. Zo vinden we een significante impact op de mobiliteit van eigenaar-bewoners. Een belasting op het kopen van een woning is immers ook een belasting op verhuizen voor wie eigenaar van zijn woonst wil zijn. Te hoge verkooprechten maken dat gezinnen te lang in de huidige woning zullen blijven wonen wanneer hun gezins- of werksituatie verandert. De internationale literatuur wijst erop dat dit nadelig is vanuit een welvaartsperspectief.

INLEIDING

Het afgelopen decennium zijn de verkooprechten op de aankoop van de enige eigen woning reeds vier keer verlaagd. Waar het tarief 10% bedroeg voor de hervorming in 2018 (voor de aankoop van een woning met een kadastraal inkomen hoger dan 745 euro), werd dit verlaagd naar 7%. In 2020 daalde de verkooprechten verder naar 6%, in 2022 naar 3%, en in 2025 naar 2%. In dezelfde periode werden de verkooprechten voor de tweede woning (en dus ook voor investeerders) verhoogd van 10% naar 12%. Het doel van dit beleid preferentieel voor eigenaar-bewoners is om de betaalbaarheid op de koopmarkt te verbeteren. Het fiscale voordeel voor kopers van een eigen woning zou hen een voorsprong kunnen geven ten opzichte van investeerders.

In dit rapport brengen we het eigenaarschap in Vlaanderen in kaart (hoofdstuk 1), en meten we de impact van de hervorming van de verkooprechten in 2018 (hoofdstuk 2). Zo onderzoeken we of het fiscale voordeel een kapitalisatie-effect als gevolg heeft. Indien door de verlaging van verkooprechten voor een groot aandeel van de kopers de vraag naar woningen stijgt, kan deze vraagdruk immers leiden tot hogere vastgoedprijzen. Verder onderzoeken we de impact op de huurmarkt. Investeerders die met hogere vastgoedprijzen geconfronteerd worden terwijl de verkooprechten voor hen gelijk blijven (of stijgen), zouden kunnen beslissen om deze extra kosten aan de huurder door te rekenen, of om minder te investeren waardoor het aanbod op de huurmarkt daalt. Ten slotte onderzoeken we of het beleid erin slaagt het aandeel eigenaars te doen stijgen.

Aan de basis van het aandeel eigenaars ligt de beslissing van gezinnen om een woning te huren of te kopen. Om deze beslissing te beïnvloeden dient het beleid het kopen van een woning aantrekkelijker te maken ten opzichte van het huren van een woning. Het promoten van eigenaarschap heeft op deze manier het risico in tegenstrijd te zijn met (het vergroten van) de betaalbaarheid op de huurmarkt. Vanuit een sociaal perspectief is dit echter ook een wenselijk beleidsdoel aangezien de huurmarkt onderdak biedt aan vele financieel zwakkere gezinnen. Zo zou een (relatief) nadeel voor investeerders bij verkooprechten nadelige effecten kunnen hebben op de huurmarkt.

Een belangrijke vraag is dan: hoort het beleid eigenaarschap te stimuleren? Vanuit een welvaarts-perspectief zijn hiervoor weinig argumenten. Een preferentiële belasting voor eigenaar-bewoners is vanuit dit standpunt een marktverstoring dat eigendomsneutraliteit tegengaat (Vastmans & Vandenbergh, 2025). Echter biedt economische en sociologische literatuur ook argumenten ten gunste van het stimuleren van eigenaarschap. Het voornaamste argument is dat eigenaarschap zorgt voor meer stabiliteit voor het huishouden. Dit kan financiële stabiliteit zijn, de opportuniteit om kapitaal op te bouwen, alsook een gevoel van stabiliteit dat zorgt voor een beter welzijn. Zulke argumenten zijn echter het onderwerp van discussie. De wenselijkheid van vastgoed als investering voor een gezin (t.o.v. andere investeringen) kan immers afhankelijk zijn van de context of situatie waarin het gezin zich bevindt (McCabe, 2016). Studies die het effect op welzijn meten vinden vaak gemengde resultaten (Guvén & Sørensen, 2012; Shlay 2006; Rohe & Stewart, 1994). Eerder dan wetenschappelijke argumenten, komt de motivatie om eigenaarschap te stimuleren echter vaak voort uit onze waarde, waarbij een eigen woning als een (Vlaams) ideaal wordt gezien.

Naast een mogelijke impact op eigenaarschap en betaalbaarheid hebben verkooprechten ook een invloed op andere aspecten van de woningmarkt. Zo zal een te hoge belasting de mobiliteit van huishoudens verhinderen. Telkens als een huishouden wil verhuizen dient men immers opnieuw de transactiebelasting te betalen. Dit maakt dat men te lang in de huidige woning zal blijven wonen bij een verandering van de gezinssituatie, zoals bijvoorbeeld bij het krijgen van kinderen, samenwonen of alleen wonen. Vanuit een welvaartsstandpunt zijn hoge verkooprechten voor eigenaar-bewoners dus nadelig.

Een voldoende hoge transactiebelasting voor investeerders maakt mogelijk van vastgoed een duurzame investering met een lange termijn, wat kan zorgen voor een stabiele huurmarkt. Echter heeft een hoge belasting ook het risico huurprijzen te doen stijgen of investeringen te weerhouden. Waar deze studie de verlaging van verkooprechten voor eigenaar-bewoners analyseert, zou toekomstig onderzoek ook de impact van een verhoging van verkooprechten voor investeerders kunnen bestuderen.

Ten slotte heeft het feit dat de lagere verkooprechten enkel gelden voor de enige eigen woning, ook een (nadelige) impact op de eigen woonsituatie van investeerders. Zo zullen investeerders ook hogere verkooprechten betalen op de woning die men zelf wenst te bewonen (bv. indien de investeerder verhuist).

1. EIGENAARSCHAP EN DE HUURMARKT IN VLAANDEREN

‘Een eigen woning kopen blijft de hoeksteen van ons woonbeleid, daarom verlagen we de registratie-rechten’ wordt er vermeld in het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029. Dan stellen zich de vragen: Hoeveel Vlamingen hebben in het heden al een eigen woning? Hoe evolueert dit percentage? Stijgt dit percentage gegeven dat de verkooprechten op de aankoop van de enige eigen woning in de voorbije jaren reeds vier keer zijn verlaagd? Dit hoofdstuk probeert een antwoord op deze vragen te bieden door het eigenaarschap en de huurmarkt in Vlaanderen in kaart te brengen.

Eerst kijken we naar de evolutie eigenaars in Vlaanderen gedurende de afgelopen jaren. Hiervoor gebruiken we cijfers beschikbaar op provincies.incijfers.be, die eigenaarschap meten op basis data uit het kadaster en rijksregister. Een eigenaar wordt in deze databank gedefinieerd als een persoon die in een eigenaarswoning woont. Men observeert eigenaarswoningen door na te gaan of het adres van de woning overeenkomt met het domicilieadres van de eigenaar van de woning. Merk op dat alle personen die in deze woning wonen in de data als eigenaar (eerder dan als huurder) worden beschouwd. Voor meer informatie zie provincies.incijfers.be.

Tabel 1 geeft aan de hand van deze data de evolutie van het aandeel van de Vlaamse bevolking die in een eigenaarswoning woont weer. Tussen 2019 en 2021 lijkt dit aandeel stabiel rond de 71,4% te liggen. Daarna kent het aandeel van de bevolking die in een eigenaarswoning woont een lichte daling, tot 70,8% in 2023. Dit heeft wellicht te maken met de oorlog in Oekraïne, die zorgde voor een hoger aantal immigranten, waarvan een groot deel aannemelijk geen eigenaar werd. Omwille hiervan wordt er in de drie onderste rijen van tabel 1 een opsplitsing gemaakt naar herkomst van de bevolking. Onder de bevolking met Belgische herkomst stijgt het eigenaarschap met 0,74 procentpunten. Dit suggereert dat de hervormingen van de verkooprechten voor de enige en eigen woning het eigenaarschap hebben doen stijgen. Echter is het ook mogelijk dat deze stijging zou hebben plaatsgevonden ook zonder het beleid. Om de causale impact van de verlaging van verkooprechten te beoordelen gebruiken we daarom in hoofdstuk 2 van dit rapport een ‘verschil-in-verschillen’ methode, waarbij we het eigenaarschap in Vlaanderen vergelijken met een controlegroep van woningen die niet onderhevig is aan de wijziging in het beleid.

Tabel 1 Percentage van Vlaamse bevolking volgens type woning (eigenaarswoning, huurwoning, of onbekend)

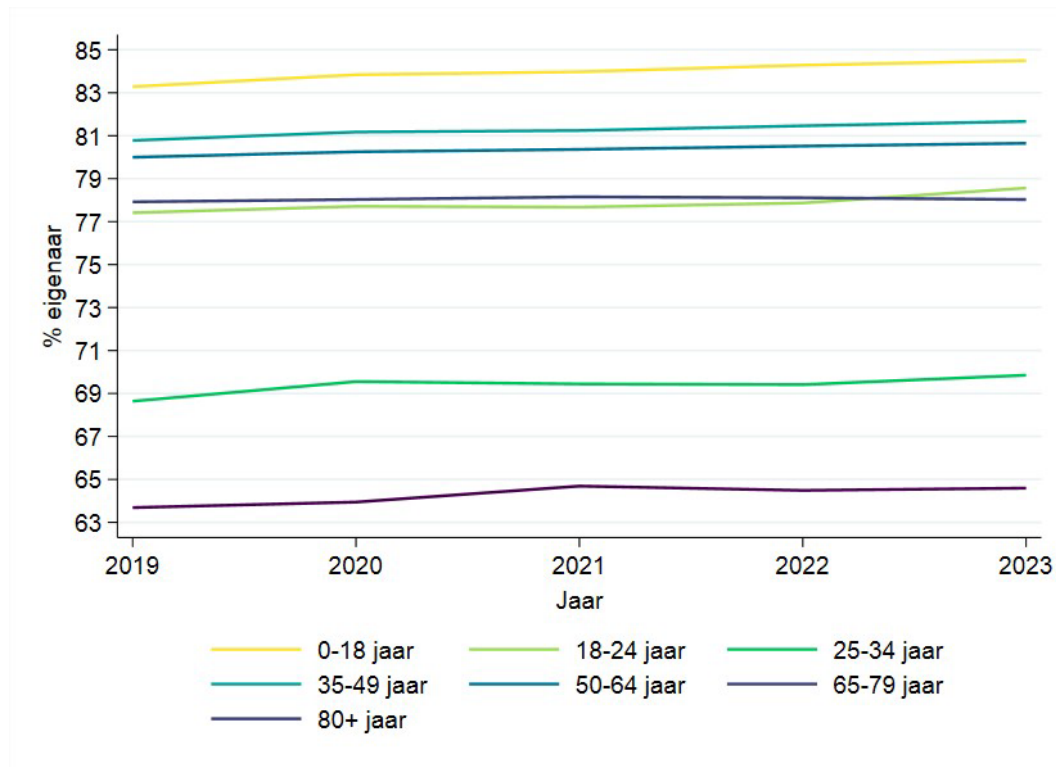
	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenaarswoning	71,37%	71,45%	71,39%	71,25%	70,79%
Huurwoning	24,84%	24,90%	25,27%	25,54%	25,51%
Onbekend	3,79%	3,65%	3,34%	3,22%	3,69%
Eigenaarswoning (Belgische herkomst)	77,63%	77,97%	78,09%	78,19%	78,37%
Eigenaarswoning (EU herkomst - excl. Belg)	53,99%	54,11%	53,97%	53,76%	53,65%
Eigenaarswoning (Niet EU herkomst)	46,62%	46,97%	47,41%	47,64%	46,42%

Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be

Naast de geaggregeerde cijfers loont het om ook het aandeel eigenaarschap per leeftijdscategorie te bekijken. Zo is er de zorg dat de koopmarkt minder betaalbaar wordt voor jonge starters. Zij zijn immers de groep met (aannemelijk) minder opgebouwd kapitaal, en zijn dus zo ook gevoeliger voor veranderingen in de financiële markten (zoals een stijging van de hypotheekrentes). Figuur 1 toont de evolutie van de Vlaamse bevolking die in een eigenaarswoning woont, uitgesplitst naar leeftijdscategorie. Hierbij wordt enkel de bevolking met Belgische herkomst in rekening genomen, om de invloed van de crisis in Oekraïne uit te sluiten. De figuur toont aan dat het aandeel eigenaars is

gestegen in elke leeftijdscategorie gedurende de periode 2019 tot 2023, maar sterker in de jongere leeftijdscategorieën. De stijging bedraagt 1,15 procentpunten voor de leeftijdscategorie 18 tot en met 24 jaar en 1,21 procentpunten voor de leeftijdscategorie 25 tot en met 34 jaar. Dit kan een stijging van het eigenaarschap onder jonge starters weerspiegelen. Echter is het ook mogelijk dat, door betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt, jongeren langer in de eigenaarswoning van hun ouders blijven wonen.

Figuur 1 Percentage van Vlaamse bevolking met Belgische herkomst die in eigenaarswoningen wonen volgens leeftijdscategorieën



Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be

Ondanks dat de data van provincies.incijfers.be een goed overzicht bieden van het eigenaarschap in Vlaanderen, heeft de bron ook enkele nadelen voor wetenschappelijk onderzoek. Zo meet de databank de evolutie slechts sinds 2019, en enkel voor Vlaanderen. Verder gaat het over geaggregeerde data, waardoor de data niet toelaten om de reactie van huishoudens op het veranderende beleid te onderzoeken. Om die redenen wordt er in hoofdstuk 2 van dit rapport gebruik gemaakt van data over transacties, huurcontracten en de woningvoorraad, aangeleverd door AAPD, voor de periode 2009 tot en met 2022.

2. IMPACT WIJZIGING VERKOOPRECHTEN IN 2018

In dit deel van het rapport bestuderen we de impact van een verlaging van verkooprechten voor de enige eigen woning (eigenaar-bewoners), terwijl deze gelijk blijft voor investeerders. Dit doen we door de Vlaamse hervorming van de verkooprechten in 2018 te analyseren. Het hoofdstuk is een bespreking van de studie van Goeyvaerts en Vandenberg (2025). We verwijzen hiernaar voor meer details over de methode en resultaten.

2.1 Situering

Sinds 2018 zijn de verkooprechten op de aankoop van een woning al meerdere keren verlaagd voor eigenaar-bewoners, terwijl ze verhoogd zijn voor investeerders die een woning kopen met verhuur als doel. Voor dit onderzoek bestuderen we de hervorming in 2018. Bij deze hervorming werd het zogenaamde ‘klein beschrijf’, waarbij kopers van een bescheiden woning met een kadastraal inkomen lager dan 746 euro een lager tarief betaalden, afgeschaft. Waar voorheen men 5% registratiebelasting betaalde voor een bescheiden woning, en 10% voor een niet-bescheiden woning, werd deze gelijk gesteld op 7% voor de aankoop van elke enige eigen woning. Een bijkomende korting op de transactiebelasting van 5 600 euro voor woningen met een aankoopprijs lager dan 200 000 euro had als doel de verhoging van de verkooprechten voor bescheiden woningen te compenseren. Tabel 2 geeft de evolutie van de verkooprechten in Vlaanderen weer in meer detail.

Tabel 2 Evolutie van verkooprechten in Vlaanderen

	2002	2018	2020	2022	2025
Kadastraal inkomen ≤ €745	5%	7%	6%	3%	2%
Kadastraal inkomen > €745	10%	7%	6%	3%	2%
Tweede woning	10%	10%	10%	12%	12%
Vermindering indien verkoopprijs ≤ €200 000	€0	€5 600	€5 600	€2 800	€2 800

Bron: Vlaanderen.be – eigen verwerking

We kiezen de hervorming van 2018 als onderzoeksonderwerp om verschillende redenen. De verscheidenheid in de hervorming voor bescheiden en niet-bescheiden woningen zorgt voor de mogelijkheid om het verschil in de impact op de twee typen woningen te bestuderen aan de hand van een ‘verschil-in-verschillen’ strategie (zie deel 2.2). Verder laat de hervorming toe te onderzoeken of een belasting preferentieel voor eigenaar-bewoners een indirect effect heeft op de huurmarkt en het gedrag van investeerders, zonder dat deze rechtsreeks beïnvloed werden door de hervorming. De hervorming in 2020 gaat gepaard met de afschaffing van de woonbonus, waardoor we het effect van de verlaging van de verkooprechten niet kunnen onderscheiden. Dit zorgt wellicht ook voor instabiele trends in 2020 en 2021, wat het onderzoeken van de hervorming in 2022 ook bemoeilijkt.

We analyseren de impact van de hervorming op drie uitkomstvariabelen. Eerst kijken we of de lagere verkooprechten een stijging in de verkoopprijzen teweeg hebben gebracht. Indien het beleid er in slaagt het kopen van een eigen woning aantrekkelijker te maken, zal er immers meer vraag zijn naar koopwoningen. Deze extra vraag, gegeven een gelijkblijvend aanbod, zal ervoor zorgen dat de prijzen stijgen. Zo vinden Domènech-Arúmi, et al. (2022) dat de verlaging van de transactiebelasting in Vlaanderen in 2022 zich volledig kapitaliseerde in hogere vastgoedprijzen. Merk op dat de verkooprechten bij deze hervorming stegen voor investeerders en kopers van een tweede woning. Deze vormen echter maar een beperkte groep in het aandeel verkopen (in Vlaanderen worden ongeveer 4%

tot 5% van aangekochte huizen binnen één jaar verhuurd), en hebben dus minder gewicht in de totale hoeveelheid vraag dan eigenaar-bewoners.

Verder analyseren we of een transactiebelasting die preferentieel is naar eigenaar-bewoners toe het eigenaarschap doet stijgen. Dit is mogelijk door het kopen van een woning aantrekkelijker te maken ten opzichte van het huren van een woning. Zelfs als de hervorming leidt tot hogere vastgoedprijzen, wat het voordeel voor eigenaar-bewoners tenietdoet, kan het nog steeds zijn dat een indirect effect huren minder aantrekkelijk maakt.

Ten slotte onderzoeken we of lagere verkooprechten zorgen voor een hogere mobiliteit. Een belasting op het kopen van een woning is immers ook een belasting op verhuizen voor wie eigenaar van zijn woning wil zijn. De internationale economische literatuur bevestigt dat transactiebelastingen een significante impact hebben op de mobiliteit en welvaart in het algemeen (Best & Kleven, 2018; Eerola et al., 2021; Hilber & Lyytikäinen, 2017; Van Ommeren & Van Leuvensteijn, 2005). Deze studies vinden dat verhoging van de transactiebelasting met 1 procentpunt zorgt voor een daling van 10% tot 20% in de frequentie van transacties.

2.2 Methode

Om de impact van de wijziging in de verkooprechten in 2018 te meten, gebruiken we administratieve data, aangeleverd door AAPD, die informatie over de geregistreerde verkoop- en huurcontracten bevatten, alsook gegevens over de volledige woningvoorraad. Deze drie datasets worden aan elkaar gekoppeld aan de hand van het adres. Aangezien er geen uniform systeem van busnummers bestaat, kan deze koppeling niet voldoende accuraat worden uitgevoerd voor appartementen. Om deze redenen worden enkel huizen (eengezinswoningen) gebruikt in deze analyse.

We onderzoeken de impact van de lagere verkooprechten voor eigenaar-bewoners (t.o.v. voor investeerders) aan de hand van een ‘verschil-in-verschillen’ strategie. Hierbij kijken we naar hoe de uitkomstvariabele verandert in een behandelingsgroep (woningen waarvoor eigenaar-bewoners een verlaging in verkooprechten kennen), t.o.v. een controlegroep (woningen waarbij de verkooprechten gelijk blijven). De uitkomstvariabelen die we onderzoeken zijn de verkoopprijzen, de huurprijzen en of een woning gekocht werd door een eigenaar-bewoner of een investeerder.

De behandelingsgroep bestaat in dit geval uit woningen in Vlaanderen met een kadastraal inkomen hoger dan 745 euro. Voor de aankoop van dit type woning daalde de verkooprechten van 10% naar gemiddeld 6,58% (ofwel 7% al dan niet gereduceerd met 5 600 euro afhankelijk van de verkoopprijs).

Een mogelijke controlegroep zijn de woningen in Vlaanderen met een kadastraal inkomen lager dan of gelijk aan 745 euro. Voor deze woningen stegen de verkooprechten van 5% naar 7%, maar dit werd veelal gecompenseerd door de reductie voor woningen die verkocht werden aan minder dan 200 000 euro. Hierdoor bleef de gemiddelde registratiebelasting voor dit type woning nagenoeg gelijk. Een nadeel van deze controlegroep is dat deze mogelijk op een indirecte manier toch beïnvloed werd door de verandering in het beleid. Waar er voor 2018 wellicht meer vraag was naar bescheiden woningen omwille van de relatief lagere verkooprechten, wordt de belasting gelijk getrokken voor alle woningen aangekocht door eigenaar-bewoners. Hierdoor zou het kunnen dat de hervorming een daling in de vraag van eigenaar-bewoners voor bescheiden woningen teweeg heeft gebracht.

Omwille van deze reden maken we ook gebruik van een tweede controlegroep. Deze groep bestaat uit de woningen in Wallonië met een kadastraal inkomen hoger dan 745 euro. Echter is deze controlegroep ook niet perfect aangezien er in (begin) 2018 eveneens een wijziging is geweest van de Waalse verkooprechten. Hierbij werden de eerste 20 000 euro van verkooprechten vrijgesteld voor eigenaar-bewoners, en werden de hogere verkooprechten voor een derde woning (15% i.p.v. 12,5% voor de tweede woning) die in 2016 werd ingevoerd terug afgeschaft. De wijzigingen in 2018 in Wallonië zijn

echter zowel voordelig voor eigenaar-bewoners als voor investeerders. Wellicht hebben deze hervormingen dus geen impact op het eigenaarschap en vormen de woningen in Wallonië nog steeds een goede controlegroep (al kunnen we niet nagaan of het voordeel voor eigenaar-bewoners even groot is als dat voor investeerders door een gebrek aan data). Echter is het mogelijk dat de verlaging van verkooprechten in Wallonië zich kapitaliseert in hogere vastgoedprijzen, waardoor de controlegroep niet geschikt is om de impact op prijsniveaus te onderzoeken.

2.3 Resultaten

Dit deel van het rapport bespreekt de resultaten. Als eerste kijken we of de verlaging van de verkooprechten een effect heeft gehad op de woningprijzen. Hierop volgend onderzoeken we de impact van de hervorming op het eigenaarschap. Ten slotte bespreken we het effect op mobiliteit.

2.3.1 Impact op verkoopprijzen en huurprijzen

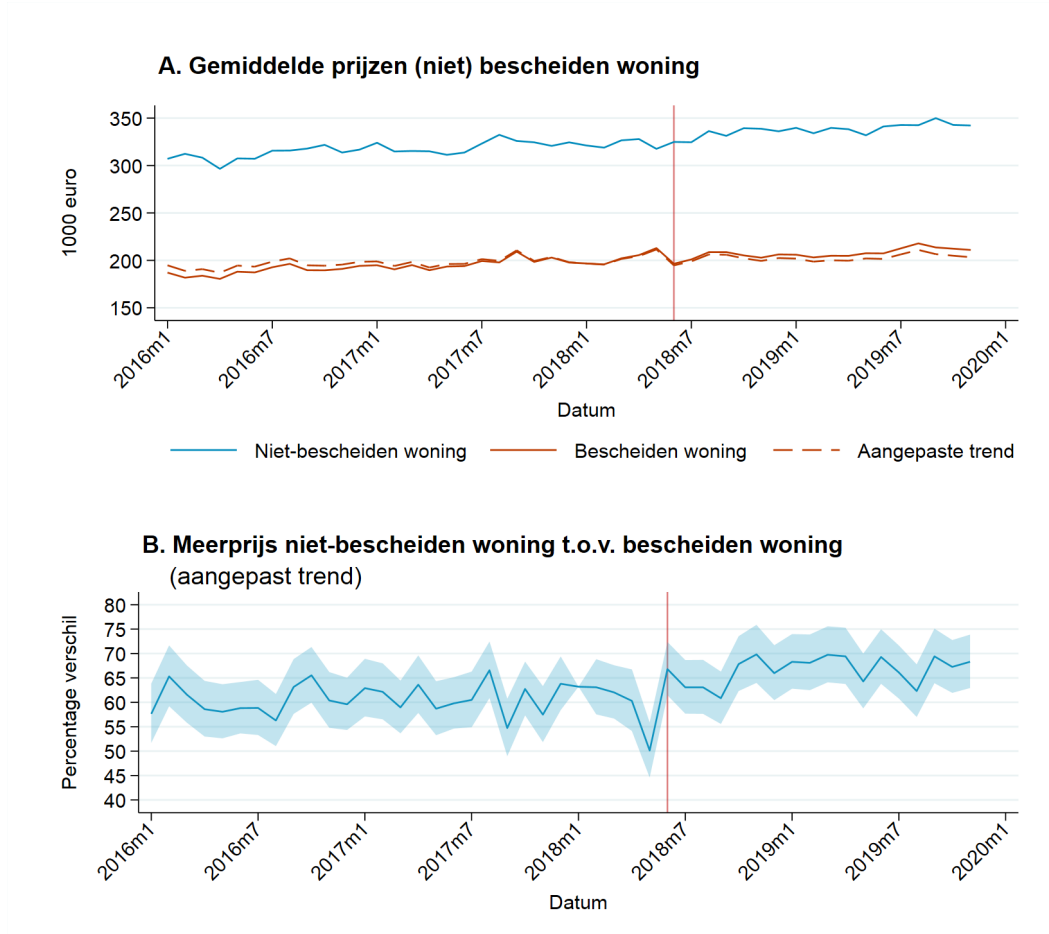
Doordat gezinnen na de hervorming in 2018 minder uitgeven aan de belasting, kunnen ze meer uitgeven aan de woning. Deze grotere vraag kan, gegeven dat het aanbod op korte termijn gelijk blijft, voor hogere woningprijzen zorgen.

Figuur 2A duidt de evolutie aan van de gemiddelde woningprijzen voor niet-bescheiden woningen in het blauw, en bescheiden woningen in het oranje. Eén voorwaarde voor een correcte 'verschil-in-verschillen' analyse is dat de gemiddelde prijzen in de behandelingsgroep (hier de niet-bescheiden woningen) even sterk zouden stijgen als in de controlegroep (hier de bescheiden woningen) indien het beleid niet had plaatsgevonden. De trends voorgaand aan de hervorming tonen echter dat bescheiden woningen sneller in prijs stijgen dan niet-bescheiden woningen. Om deze reden passen we de trend in prijzen voor bescheiden woningen aan. De oranje stippellijn geeft zo de aangepaste prijsevolutie weer, die per maand 0,17% minder snel stijgt, zodat deze gemiddeld gezien hetzelfde is als de evolutie voor niet-bescheiden woningen in de periode 2016 tot en met 2017.

Figuur 2B geeft het procentuele verschil weer tussen de oranje stippellijn en de blauwe lijn op figuur 2A. Voor de verlaging van de verkooprechten betaalde men gemiddeld 60% tot 65% meer voor een niet-bescheiden woning t.o.v. een bescheiden woning. Dit verschil daalt tot 50% in de maanden voor de invoering van het beleid. Dit komt aannemelijk doordat kopers hun aankoop van een niet-bescheiden woning proberen uit te stellen, om zo te kunnen genieten van de lagere belasting. Deze tijdelijke daling van de vraag zorgt voor een tijdelijk lagere prijs voor deze woningen t.o.v. bescheiden woningen. Na de wijziging van het beleid stijgt het prijsverschil tussen de twee typen woningen naar een 65% tot 70%. Dit suggereert dat de gemiddeld 3,4 procentpunt¹ lagere transactiebelasting voor niet-bescheiden woningen de prijs voor deze woningen met 3,8% (volgens exacte berekening) heeft doen stijgen. De verlaging in verkooprechten kapitaliseerde zich dus volledig in de woningprijs. Naast gemiddelde woningprijzen, kan er ook gebruik gemaakt worden van indexen, waarbij er gecontroleerd wordt voor eventuele veranderingen in de woningkenmerken van de verkochte woningen. Indien we een dergelijke methode gebruiken, schatten we het prijseffect op 3,2%.

¹ Bij de hervorming in 2018 daalde de verkooprechten voor de aankoop van de enige eigen niet-bescheiden woning met 3 procentpunten. Echter worden sommige niet-bescheiden woningen verkocht aan een prijs lager dan 200 000 euro, waardoor er 5 600 euro minder belasting betaald wordt. Hierdoor ligt de gemiddelde daling van de verkooprechten op een niet-bescheiden woning bij benadering op 3,4 procentpunten.

Figuur 2 Evolutie woningprijzen voor bescheiden en niet-bescheiden huizen

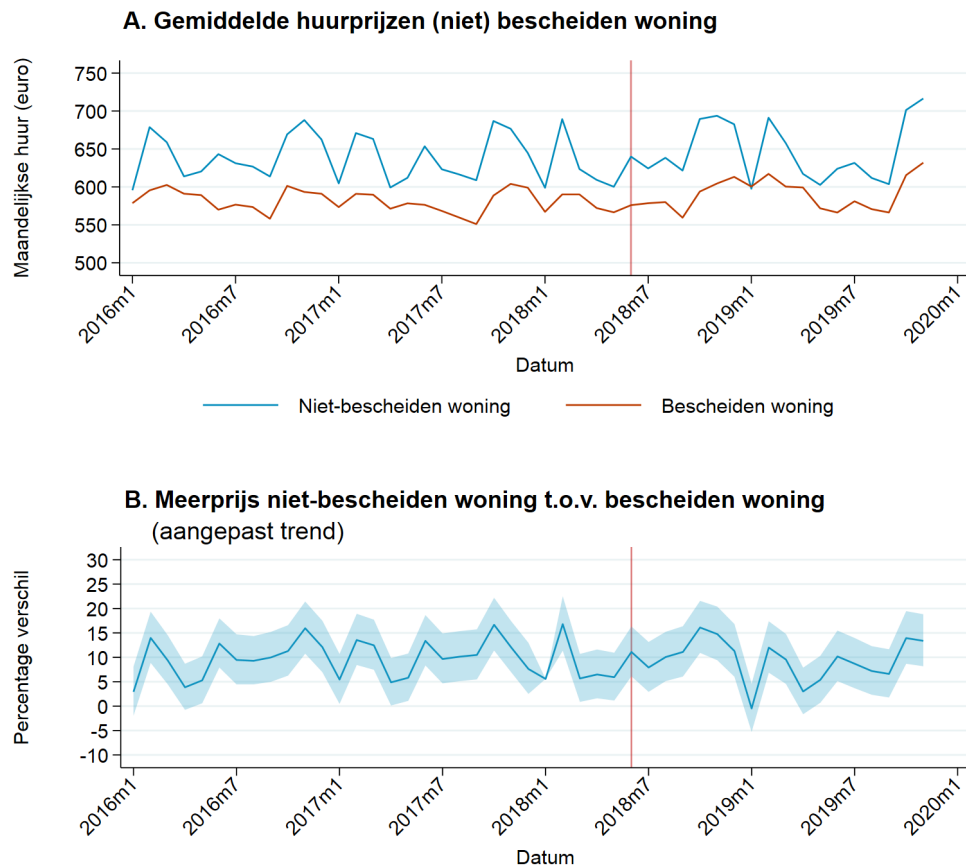


* De lichtblauwe zone op deelfiguur B duidt het statistische 95% betrouwbaarheidsinterval weer van het verschil ten opzichte van de referentiemaand (januari 2018).

Bron: AAPD – eigen verwerking

Aangezien we vinden dat de verlaging van de verkooprechten de woningprijzen doet stijgen, is er mogelijk ook een impact op de huurmarkt. Investeerders worden immers geconfronteerd met hogere vastgoedprijzen terwijl de transactiebelasting voor hen ongewijzigd blijft. De vraag stelt zich dan of deze kost doorgerekend wordt aan de huurder. Om dit te onderzoeken kijken we naar de evolutie van de gemiddelde huurprijs van nieuw geregistreerde contracten van bescheiden en niet-bescheiden woningen. Deze zijn weergegeven op figuur 3A, terwijl figuur 3B de huurprijsmeerwaarde van een niet-bescheiden woning t.o.v. een bescheiden woning weergeeft. De figuren geven aan dat het procentuele verschil in huurprijzen tussen de twee typen woningen schommelt tussen de 5% en 15%, wat vele malen kleiner is dan het verschil in kooprijzen. Huurprijzen lijken ook gevoelig te zijn voor seizoens-effecten, voornamelijk bij niet-bescheiden woningen. Dit maakt dat het procentuele verschil weergegeven op figuur 3B sterk fluctueert door de tijd heen. Ten slotte geeft de figuur geen stijging weer van de huurprijzen van niet-bescheiden woningen na juni 2018. Dit wijst erop dat de wijziging in verkooprechten niet heeft geleid tot hogere huurprijzen voor dit type woning.

Figuur 3 Evolutie huurprijzen voor bescheiden en niet-bescheiden huizen



* De lichtblauwe zone op deelfiguur B duidt het statistische 95% betrouwbaarheidsinterval weer van het verschil ten opzichte van de referentiemaand (januari 2018).

Bron: AAPD – eigen verwerking

Terwijl hogere woningprijzen een kost vormen voor investeerders die de markt toetreden, zorgen ze ook voor een hoger indirect rendement voor bestaande investeerders. Hierdoor is het mogelijk dat de impact op huurprijzen pas zichtbaar wordt op lange termijn, naarmate het aandeel investeerders die toetreden na de wijziging van het beleid toeneemt. Echter is een geleidelijke stijging op lange termijn moeilijk te onderzoeken door de frequentie van wijzigingen in het woonbeleid. Zo werd de woonbonus afgeschaft in januari 2020, wat indirect ook een impact zou kunnen hebben op de huurmarkt. Hierdoor kunnen we de evolutie van huurprijzen maar opvolgen tot en met 2019, en kunnen we een impact op lange termijn niet uitsluiten.

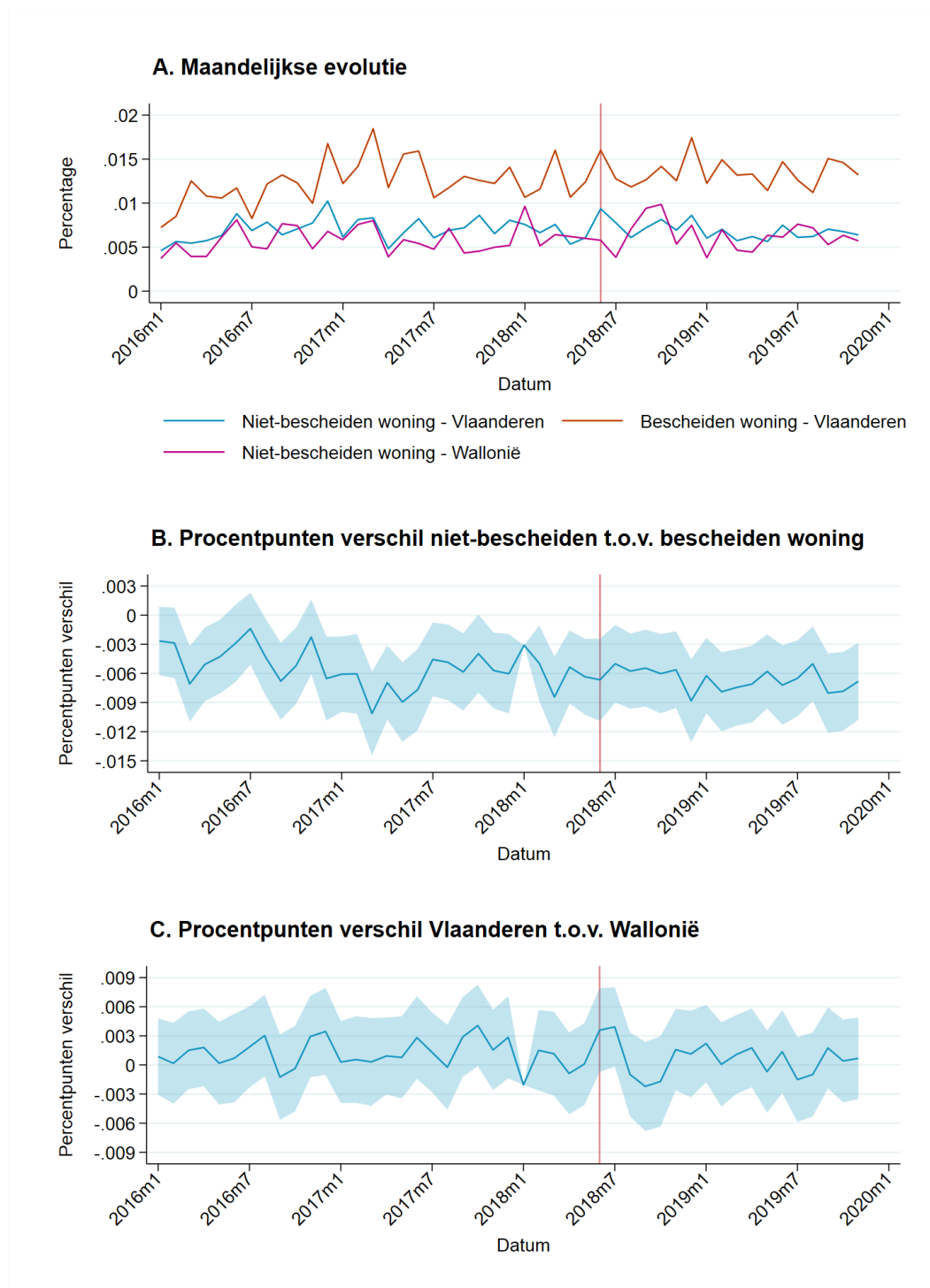
2.3.2 Impact op het eigenaarschap

Het doel van lagere verkooprechten voor eigenaar-bewoners is het eigenaarschap in Vlaanderen te stimuleren. Gegeven dat de lagere belasting zich volledig lijkt te kapitaliseren in de woningprijzen, is er weinig extra stimulans voor jonge starters of huurders om een eigen woning te kopen. Het is echter mogelijk dat de hogere woningprijzen nieuwe investeringen op de huurmarkt weerhouden, waardoor het aandeel huurwoningen daalt.

Om dit te onderzoeken, geven we op figuur 4 het aandeel van de eigenaarswoningvoorraad weer dat per maand gekocht wordt door investeerders. Een eigenaarswoning wordt gedefinieerd als een woning waarvoor in de laatste 9 jaar, of sinds de laatste verkoop, geen huurcontract geregistreerd

werd. Figuur 4A geeft weer dat zowel in Vlaanderen als in Wallonië per maand 0,06% van de niet-bescheiden eigenaarswoningen verkocht worden aan investeerders. Voor bescheiden woningen in Vlaanderen ligt dit percentage op 0,12%. Kleinere woningen (met een lager kadastraal inkomen) worden dus vaker gekocht met verhuur als doel.

Figuur 4 Aandeel eigenaarshuizen gekocht door investeerders



* De lichtblauwe zones op deelfiguur B en C duiden het statistische 95% betrouwbaarheidsinterval weer van het verschil ten opzichte van de referentiemaand (januari 2018).

Bron: AAPD – eigen verwerking

Figuur 4B en 4C geven het verschil tussen de behandelings- en controlegroep weer, met respectievelijk Vlaamse bescheiden woningen en Waalse niet-bescheiden woningen als controlegroep. Op geen van beide figuren zien we een duidelijke impact van de verlaging van de verkooprechten op het aankoopgedrag van investeerders. De trend weergegeven op figuur 4B is tamelijk instabiel voor juni 2018, waardoor een voor-en-na vergelijking moeilijk is. Indien we de gewesten vergelijken (figuur 4C), zien we dat het aandeel eigenaarswoningen dat verkocht wordt aan investeerders na 2018 met 0,001 procentpunt daalt in Vlaanderen t.o.v. Wallonië. Dit zou kunnen wijzen op een (beperkte) impact van de verlaging van de verkooprechten (ten voordele van eigenaar-bewoners) op het investeringsgedrag. Echter kan niet worden uitgesloten dat dit het gevolg is van de gelijktijdige beleidshervormingen in Wallonië.

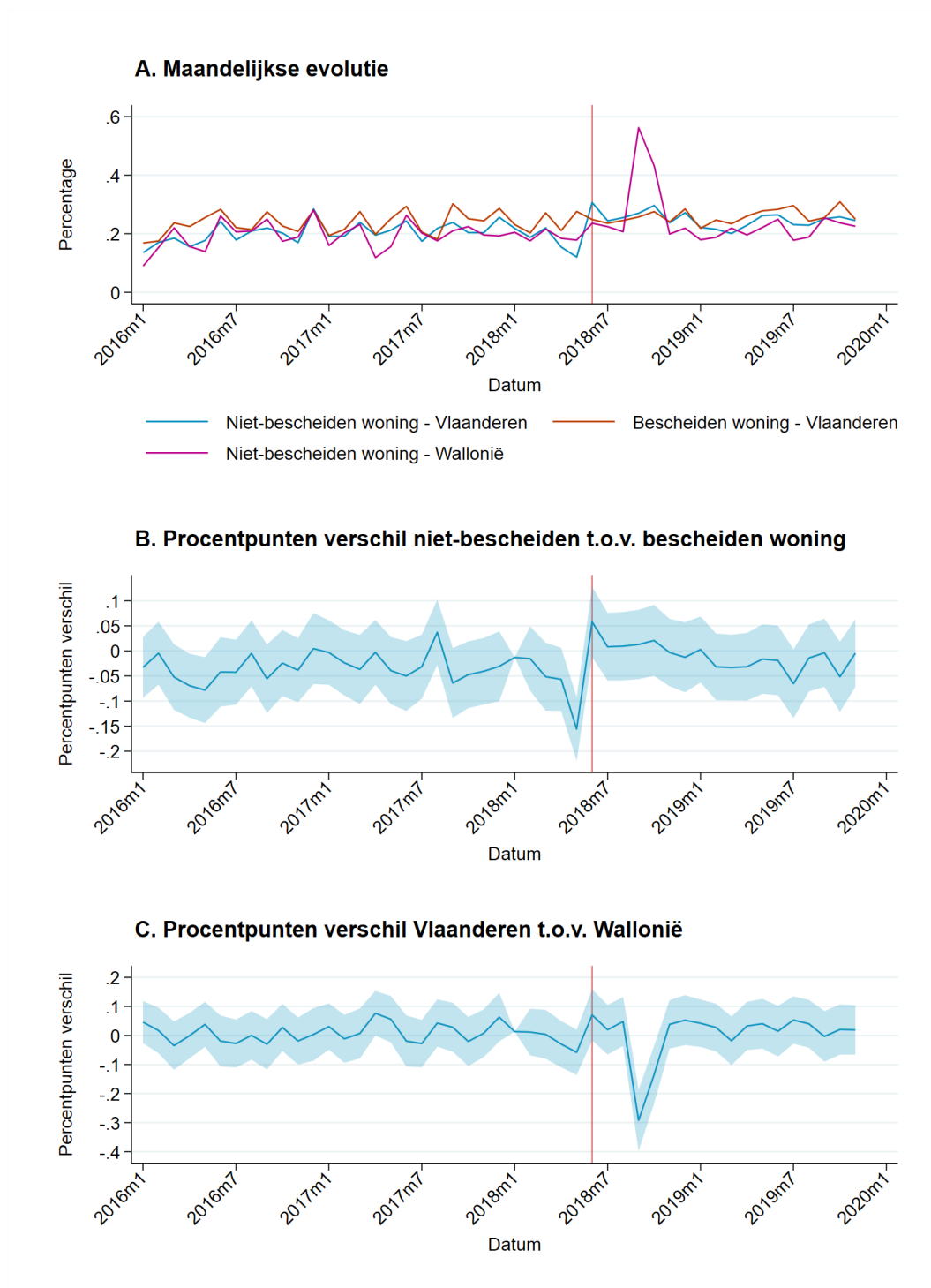
Naast het weerhouden van nieuwe investeringen op de huurmarkt, kunnen de hogere vastgoedprijzen ook een stimulans geven aan investeerders om hun huidige huurwoningen te verkopen. Zo zou het aandeel eigenaarswoningen, en dus ook het eigenaarschap, kunnen toenemen wanneer meer investeringswoningen aan eigenaar-bewoners worden verkocht.

Om deze hypothese te toetsen, geven we op figuur 5 het aandeel van de huurwoningvoorraad weer dat per maand gekocht wordt door een eigenaar-bewoner. De figuur geeft aan dat dit aandeel 0,2% bedraagt, en ongeveer gelijk is over de gewesten en typen woningen heen. Er is een duidelijke piek in verkopen van Waalse investeerders aan eigenaar-bewoners in september en oktober 2018. Dit kan verklaard worden door de uitbreiding van de huurreglementering in Wallonië. Verder zien we een duidelijke reactie van kopers van niet-bescheiden woningen in Vlaanderen op de verlaging van de verkooprechten. Kopers stellen namelijk hun aankoop uit tot na de verlaging, waardoor er een daling is in het aantal aankopen in de maanden voor juni 2018 en een piek in transacties in de hier opvolgende maanden. Echter lijkt het aandeel huurwoning dat verkocht wordt aan eigenaar-bewoners enkele maanden na de wijziging van het beleid weer terug te vallen naar het oorspronkelijke niveau.

Aan de hand van de trends weergegeven op figuur 5 kunnen we niet stellen dat het beleid geleid heeft tot een hoger aantal aankopen van huurwoningen door eigenaar-bewoners, en dus tot een stijging van het eigenaarschap in Vlaanderen. De trend op figuur 5B en 5C kent dan ook geen statistisch significante stijging na de aanpassing van de verkooprechten, indien we de aankondigingsperiode (sinds januari 2018) en de eerste drie maanden na de aanpassing negeren (alook september en oktober 2018 voor figuur 5C).

Indien het eigenaarschap stijgt in Vlaanderen, zouden we verwachten dat het aandeel woningen bewoond door een eigenaar toeneemt, en het aandeel woningen bewoond door een huurder afneemt. Dit kan alleen maar doordat verhuurders hun woningen vaker verkopen aan eigenaar-bewoners, of doordat verhuurders minder vaak woningen kopen van eigenaar-bewoners. Figuur 4 en 5 tonen echter weinig bewijs voor deze hypothese. Toch heeft deze analyse ook zijn beperkingen. Zo ontbreken nieuwbouwwoningen in de transactiedata, waardoor we geen compleet beeld hebben van het eigenaarschap. Daarom onderzoeken we bijkomend de grootte van de huur- en eigenaarsmarkt op een meer directe manier, door het maandelijks aandeel woningen waarvoor een huurcontract wordt geregistreerd in kaart te brengen.

Figuur 5 Aandeel huurhuizen gekocht door eigenaar-bewoners



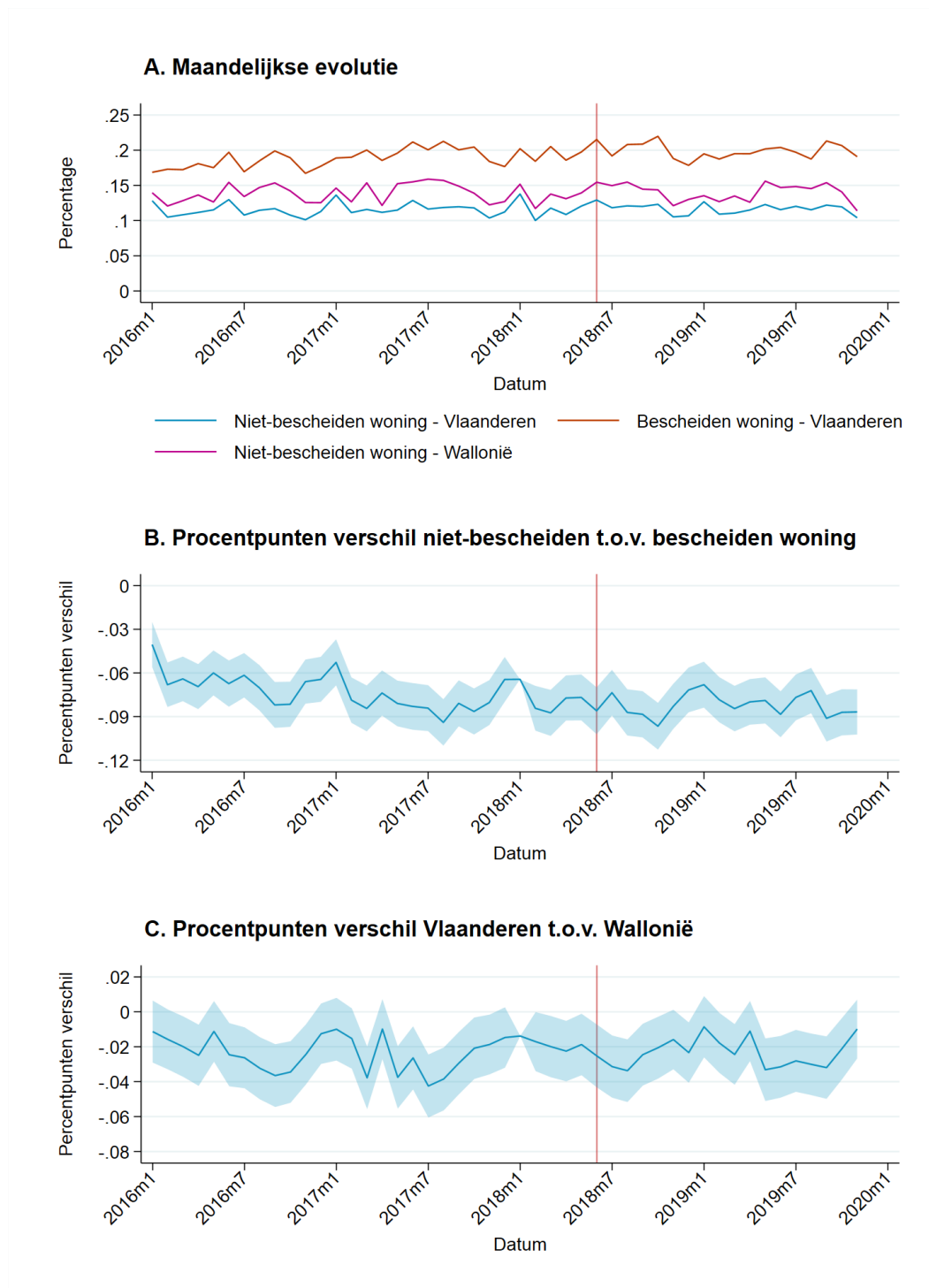
* De lichtblauwe zones op deelfiguur B en C duiden het statistische 95% betrouwbaarheidsinterval weer van het verschil ten opzichte van de referentiemaand (januari 2018).

Bron: AAPD – eigen verwerking

De evolutie voor deze statistiek wordt getoond op figuur 6. Paneel A van deze figuur toont aan dat maandelijks voor 0,11% van de woningvoorraad aan Vlaamse niet-bescheiden woningen een huurcontract wordt opgesteld. Voor de Vlaamse bescheiden woningen ligt dit percentage op 0,18%, voor Waalse niet-bescheiden woningen op 0,14%. Paneel B en C van figuur 6 geven het verschil tussen de behandelingsgroep (Vlaamse niet-bescheiden woningen) en de controlegroep (Vlaamse bescheiden

woningen op paneel B en Waalse niet-bescheiden woningen op paneel C) in procentpunten weer. Op beide grafieken zien we een dalende trend in 2016, maar deze lijkt zich te stabiliseren in 2017, en blijft stabiel tot het einde van 2019.

Figuur 6 Aandeel huizen waarvoor een huurcontract geregistreerd wordt



* De lichtblauwe zones op deelfiguur B en C duiden het statistische 95% betrouwbaarheidsinterval weer van het verschil ten opzichte van de referentiemaand (januari 2018).

Bron: AAPD – eigen verwerking

Figuur 6 bevestigt de eerdere conclusie dat de daling van de verkooprechten in 2018 voor eigenaar-bewoners bij aankoop van een niet-bescheiden woning (op korte termijn) geen impact heeft gehad op het eigenaarschap.

Het is belangrijk ook te wijzen op de limiteringen van dit onderzoek. Eigenaarschap is moeilijk te meten gegeven de beschikbare databronnen op microniveau voor onderzoek, waardoor we gebruik maken van indirecte indicatoren, zoals het aandeel huur en eigenaarswoningen, of de grootte van de huurmarkt. Verder zou het kunnen dat de impact van een verlaging van verkooprechten op eigenaarschap zich geleidelijk aan en op langere termijn toont. Gegeven de frequentie van beleidsaanpassingen in zowel de behandelings- als controlegroep, is het echter moeilijk om dit soort effecten te meten met de 'verschil-in-verschillen' benadering die we voor dit onderzoek gebruiken. Ten slotte beperkt de analyse zich tot woonhuizen, en kunnen we dus geen impact op het eigenaarschap van appartementen uitsluiten. Verkooprechten zijn echter gelijk voor huizen en appartementen. Aangezien ze substituten zijn, en de markten voor deze twee typen woningen dus ook aan elkaar verbonden zijn, verwachten we geen fundamenteel verschillend resultaat voor appartementen.

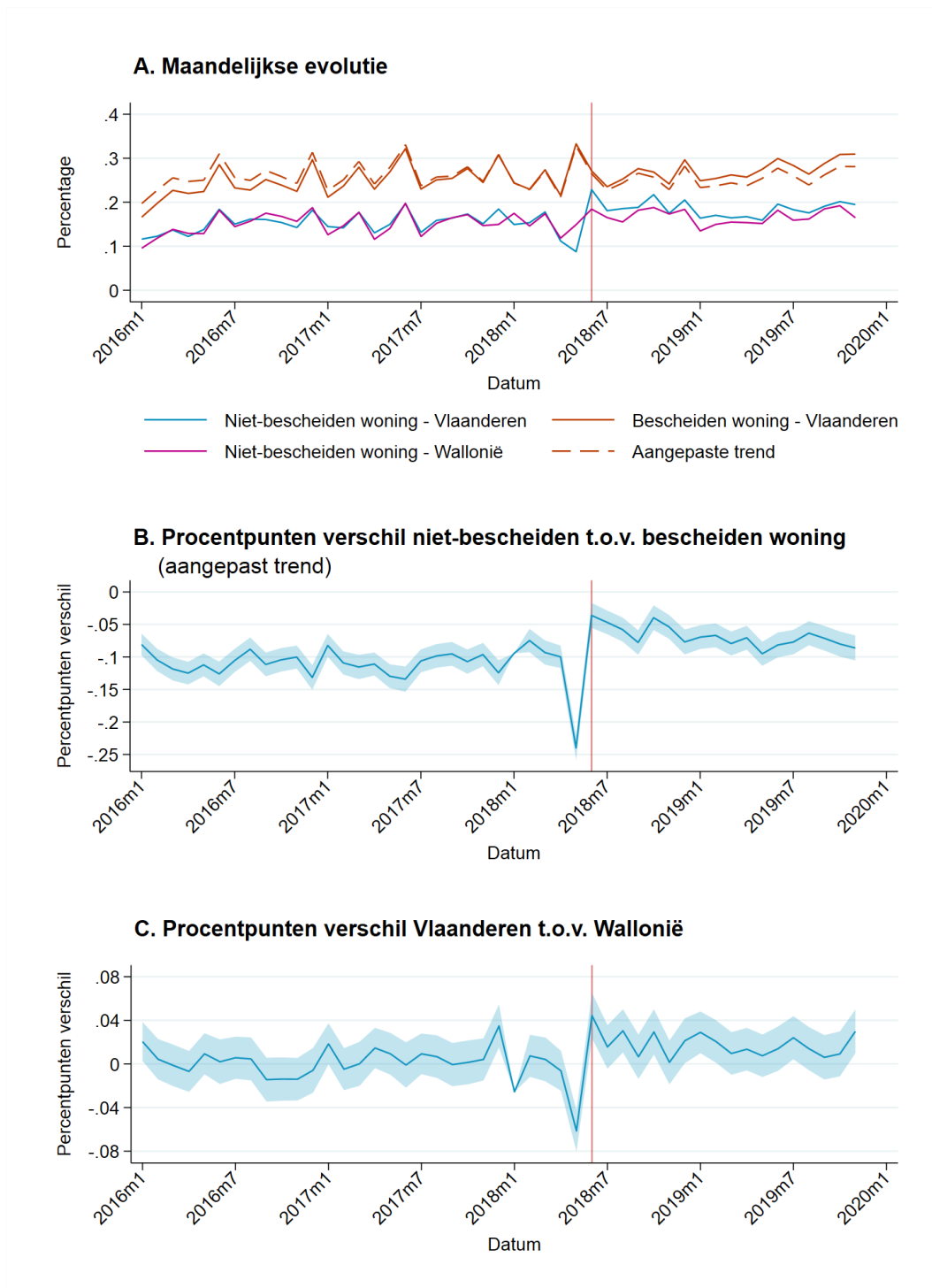
2.3.3 Impact op de mobiliteit van eigenaar-bewoners

Naast eigenaarschap zou de verlaging van de verkooprechten de mobiliteit van eigenaar-bewoners kunnen verhogen. Door hoge transactiebelastingen zou het kunnen dat gezinnen minder snel verhuizen en hun woonsituatie minder snel aanpassen wanneer hun gezins- of werksituatie verandert. Vanuit economisch standpunt leidt dit tot een welvaartsverlies, aangezien gezinnen, afhankelijk van hun noden en voorkeuren, in woningen met suboptimale locatie of leefruimte wonen.

Om na te gaan of de verlaging van verkooprechten een impact heeft gehad op de mobiliteit, bekijken we het aandeel van de eigenaarswoningvoorraad dat per maand gekocht wordt door andere eigenaar-bewoners. Dit aandeel wordt weergegeven op figuur 7. De figuur geeft aan dat de frequentie van verkopen van niet-bescheiden woningen onder eigenaar-bewoners ongeveer gelijk is in Vlaanderen en in Wallonië, en hoger is voor Vlaamse bescheiden woningen. Mogelijk worden deze laatste vaker gebruikt als starterswoning. De daling in transacties van Vlaamse niet-bescheiden woningen vlak voor de verlaging van de verkooprechten, en de daaropvolgende piek wijzen erop dat kopers hun aankoop uitstellen. Het aandeel transacties van deze woningen blijft echter ook op een hoger niveau in vergelijking met Waalse niet-bescheiden woningen. Dit wijst erop dat een verlaging van transactiebelastingen de mobiliteit werkelijk verhoogt. Een exacte meting geeft weer dat deze verhoging 6,9% (of 0,011 procentpunten) bedraagt. Dit is echter waarschijnlijk een onderschatting van de impact, aangezien eigenaar-bewoners in Wallonië ook een verlaging van verkooprechten hebben gekend. Voor deze groep werd begin 2018 de eerste 20 000 euro vrijgesteld van verkooprechten.

Indien we de transactiefrequentie tussen Vlaamse bescheiden en niet-bescheiden woningen vergelijken, zien we dat deze voor bescheiden woningen steeg t.o.v. niet-bescheiden woningen voor de wijziging van de verkooprechten. Om deze redenen passen we de trend aan, zodat deze gelijk is in de periode 2016 tot 2018. Gegeven deze aanpassing toont figuur 7B aan dat de transactiefrequentie eveneens stijgt voor Vlaamse niet-bescheiden woningen t.o.v. bescheiden woningen, met 23,1% (of 0,037 procentpunten). Dit toont aan dat een verlaging in verkooprechten (van in dit geval gemiddeld ongeveer 3,4 procentpunten) de mobiliteit sterk verhoogt. Hoge transactiebelastingen vormen een drempel voor verhuisbewegingen van huishoudens, en gaan op deze manier ten koste van welvaart.

Figuur 7 Aandeel eigenaarshuizen gekocht door eigenaar-bewoners



* De lichtblauwe zones op deelfiguur B en C duiden het statistische 95% betrouwbaarheidsinterval weer van het verschil ten opzichte van de referentiemaand (januari 2018).

Bron: AAPD – eigen verwerking

3. CONCLUSIE

In de afgelopen zeven jaar werden de Vlaamse verkoopbelastingen op de aankoop van de enige en eigen woning verlaagd van 10% naar 2%. De voornaamste verantwoording hiervoor is het bevorderen van het eigenaarschap door de betaalbaarheid van het kopen van een eigen woning te waarborgen. In dit rapport onderzoeken we of dit beleid deze doelstelling op een effectieve manier kan verwezenlijken. Hiervoor analyseren we de hervorming van de verkooprechten in 2018.

Het belangrijkste resultaat van deze studie is dat we geen bewijs vinden dat de hervorming in 2018 geleid heeft tot een stijging van het eigenaarschap. Om een stijging in het aandeel eigenaars te verwezenlijken, dient het beleid het kopen van een woning aantrekkelijker te maken ten opzichte van het huren van een woning. We vinden echter dat de verlaging van de verkooprechten voor eigenaar-bewoners de prijs van wonen heeft doen toenemen. De daling in het tarief van de verkooprechten op de aankoop van een niet-bescheiden woning (met een kadastraal inkomen hoger dan 745 euro) van ongeveer 3,4 procentpunten resulteerde in een even grote stijging in vastgoedprijzen voor dit type woning. Dit zogenaamd kapitalisatie-effect is niet verrassend. Een lager verkooprecht betekent immers dat gezinnen meer kunnen besteden bij het aankopen van een woning, waardoor de vraag op de woningmarkt stijgt. Als het aanbod op korte termijn niet (sterk) kan toenemen, leidt dit tot hogere vastgoedprijzen.

De stijging in vastgoedprijzen ten gevolge van het beleid sluit een stijging van het eigenaarschap echter niet uit. Dit wijst er immers op dat eigenaar-bewoners meer kunnen betalen voor een woning, en zo wellicht ook meer kunnen bieden dan investeerders. Echter vinden we geen daling in de investeringen van verhuurders, en vinden we niet dat de extra investeringskost voor verhuurders leidt tot hogere huurprijzen.

Hierbij is het belangrijk om te wijzen op de limiteringen van het onderzoek. Zo is onze data beperkt tot eengezinswoningen, en laat onze methode slechts toe om de impact op korte termijn (tot anderhalf jaar na de invoering van het beleid) te analyseren. Verder bleven de verkooprechten voor investeerders ongewijzigd in 2018. De resultaten van deze studie sluiten niet uit dat een verhoging van de verkooprechten op de aankoop van een investeringswoning een impact heeft op eigenaarschap. Ten slotte analyseren we de algemene impact van het beleid. Toekomstig onderzoek zou kunnen focussen op bepaalde deelgroepen, zoals jongvolwassenen die (al dan niet) hun eerste woning kopen.

Toch heeft de hervorming van de verkooprechten in 2018 een positieve impact. Zo vinden we een significante impact op de mobiliteit van eigenaar-bewoners. Een belasting op het kopen van een woning is immers ook een belasting op verhuizen voor wie eigenaar van een woning wil zijn. Te hoge verkooprechten zorgen ervoor dat gezinnen vaker in de huidige woning met suboptimale locatie of leefruimte zullen blijven wonen wanneer hun gezins- of werksituatie verandert. Ter conclusie stellen we dus dat verkooprechten geen instrument lijken te zijn voor het bevorderen van eigenaarschap, noch zijn ze een efficiënte manier om overheidsinkomsten te genereren.

REFERENTIES

- Best, M. C., & Kleven, H. J. (2018). Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the UK. *The Review of Economic Studies*, 85(1), 157-193.
- Domènech-Arúmi, G., Gobbi, P. E., & Magerman, G. (2022). *Housing inequality and how fiscal policy shapes it: Evidence from Belgian real estate* (No. 423). NBB Working Paper.
- Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T., & Saarimaa, T. (2021). Revisiting the effects of housing transfer taxes. *Journal of Urban Economics*, 124, 103367.
- Goeyvaerts, G. & Vandenbergh J. (2025). *Keeping investors at bay: can the transaction tax increase homeownership?* [Ongepubliceerd manuscript]
- Guven, C., & Sørensen, B. E. (2012). Subjective well-being: Keeping up with the perception of the Joneses. *Social Indicators Research*, 109, 439-469.
- Hilber, C. A., & Lyytikäinen, T. (2017). Transfer taxes and household mobility: Distortion on the housing or labor market? *Journal of Urban Economics*, 101, 57-73.
- McCabe, B. J. (2016). *No place like home: Wealth, community, and the politics of homeownership*. Oxford University Press.
- Rohe, W. M., & Stegman, M. A. (1994). The effects of homeownership: On the self-esteem, perceived control and life satisfaction of low-income people. *Journal of the American Planning Association*, 60(2), 173-184.
- Shlay, A. B. (2006). Low-income Homeownership: American Dream or Delusion? *Urban Studies*, 43(3), 511-531.
- Van Ommeren, J., & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of regional Science*, 45(4), 681-702.
- Vastmans, F., & Vandenbergh, J. (2025). *Rendementsanalyse private huur en evolutie huurwoningvoorraad*. Steunpunt Wonen, 68 p.
- Vlaamse Regering Matthias Diependaele (2024). *Vlaams Regeerakkoord 2024-2029. Samen werken aan een warm en welvarend Vlaanderen*. Geraadpleegd op: www.vlaanderen.be



Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB en de Universiteit Antwerpen.

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.