



Woonbonus mildert fiscale druk op nieuwbouw van 106% tot 60%.

Nieuwbouwproductie daalt ondanks woonbonus.

2012/8
06 03 2012



MENSEN



WELVAART



BESCHERMING

Itinera stelt voor woonbonus te vervangen door BTW-verlaging om nieuwbouw op peil te houden.

Het Itinera Institute becijferde dat de fiscale lasten op nieuwbouw in ons land oplopen tot 106 % van de resource kost van de nieuwbouwwerkzaamheden (exclusief de bouwgrond). De woonbonus – een fiscale uitgave met een actuele waarde van ongeveer € 33 000 bij 2 ontleners - mildert de fiscale druk op nieuwbouw van 106% tot 60%. Zelfs na het opstrijken van de woonbonus financiert elke bouwheer van een modaal nieuwbouwproject de schatkist met een netto-bijdrage van ongeveer € 44 000 (excl. de fiscale lasten bij het verwerven van de bouwgrond).

Voor de aankoop van bestaande woningen heeft de woonbonus vooral een prijsopdrijvend effect. Het Itinera Institute stelt voor om de woonbonus voor bestaande woningen geleidelijk aan af te bouwen.

De nieuwbouwproductie daalt, ondanks de woonbonus. Tegelijkertijd stijgt de vraag naar bijkomende woningen zodat de kloof tussen vraag en aanbod toeneemt. Bovendien komt de nieuwbouwproductie verder onder druk door de dure overheidsregulering (in het bijzonder de evolutie naar een lager energiepeil). De schaarste aan woningen neemt alleen maar toe waardoor de vastgoed- en private huurprijzen dreigen te stijgen. Vanuit woonbeleid is dit geen optimaal scenario. Een verhoging van de nieuwbouwproductie is noodzakelijk. De woonbonus is hiervoor niet het beste instrument.

Itinera stelt voor om de woonbonus voor nieuwbouw te vervangen door een BTW-verlaging op de eerste schijf van € 150.000 van de bouwkost, en dit zowel voor eigenaars- bewoners als voor investeerders-verhuurders.

Woonbonus voor aankoop bestaande woningen drijft de prijs op

Voor de aankoop van bestaande woningen, die een voorraadmarkt is, heeft de woonbonus een prijsopdrijvend effect. Als men de helft van de jaarlijkse woonbonus aanwendt voor het verhogen van de hypotheeklening, dan komt dit neer op een verhoging van de biedkracht van ongeveer € 20.000 voor koppels en € 10.000 voor alleenstaanden. "Dit verhoogt de woningprijzen en is dus een slag in het water. De andere helft wordt dan consumptief gebruikt of gespaard. We kunnen ons de vraag stellen of de woonbonus voor bestaande woningen niet beter geleidelijk kan afgebouwd worden?": zegt Johan Albrecht.

Woonbonus mildert fiscale druk op nieuwbouw van 106% tot 60%

De fiscale lasten op nieuwbouw zijn in ons land zeer hoog en kunnen oplopen tot 106 % van de resource kost van de nieuwbouwwerkzaamheden. Dit hoge percentage is het resultaat van hoge lasten op arbeid en het hoge BTW-percentage voor residentiële nieuwbouwprojecten.

De woonbonus is een belangrijke fiscale stimulans van het eigenaarschap met een actuele waarde van € 33 248 per koppel (lening op 20 jaar, aanslagvoet 45%, gemeentebelasting 7,41%, verdisconteerd aan 4.5%).

Dankzij de woonbonus mildert de fiscale druk op modale nieuwbouwprojecten van 106% tot 60%. Zelfs na het opstrijken van de woonbonus financiert elke bouwer of koper van een modale nieuwbouwwoning de schatkist met een fiscale bijdrage van ongeveer € 44 000.

Lagere nieuwbouwproductie door afbouw of schrappen woonbonus

Het afbouwen of schrappen van de woonbonus op nieuwbouw leidt tot een lagere nieuwbouwproductie waardoor meer druk ontstaat op de te krappe markt van bestaande woningen en dit vooral onderaan de markt. Door de koppeling van de huisvestingsmarkten stijgen op termijn ook de private huurprijzen, en verlengen de wachtlijsten van de sociale huur.

Woonbonus niet doeltreffend en efficiënt

De woonbonus is een onvolmaakte vraagsubsidie voor nieuwbouw, daar ze zich enkel richt tot eigenaars bewoners en niet tot bijvoorbeeld investeerders in huurwoningen. De neutraliteit van bezetting (eigendom of huur) wordt niet gerespecteerd.

Daar men niet verplicht is om de woonbonus te besteden aan een verhoging van de hypotheek kan deze ook consumptief gebruikt worden. Een vraagsubsidie zoals de woonbonus is dus niet echt doeltreffend en efficiënt.

Vervang woonbonus door BTW-verlaging

Itinera stelt voor om de woonbonus voor nieuwbouw te vervangen door een BTW-verlaging op de eerste schijf van € 150.000 van de bouwkost, en dit zowel voor eigenaars- bewoners als voor investeerders-verhuurders. “Deze korting is net zoals de woonbonus sterk progressief, daar haar impact van € 22.500 het grootste is voor modale woningen. Maar dit heeft als voordeel dat de korting voor 100% gericht is op investeringen in extra woningen, en niet zoals de woonbonus deels afgeleid wordt naar consumptie”: zegt Johan Albrecht.

Voor gedetailleerde informatie kan u de studie raadplegen op www.itinerainstitute.org

Voor meer info neem contact op met Johan Albrecht (senior fellow Itinera Institute) - **0476/511543**

Voor duurzame economische groei
en sociale bescherming.