

Starters kochten meer woningen door differentiatie overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting is gedifferentieerd om de relatieve concurrentiepositie van starters te verbeteren. In dit artikel laten we zien dat starters als gevolg van de differentiatie meer woningen kopen en lagere prijzen voor deze woningen betalen. De methode is een verschil-in-verschillenanalyse. We gebruiken variatie in de mate van concurrentie tussen starters en beleggers in verschillende gebieden om een controlegroep en behandelgroep samen te stellen.

Derck Stähler, Nils Verheuver, Adam Kuczynski en Lianne Hans

INLEIDING

De overdrachtsbelasting is in 2021 gedifferentieerd om de relatieve concurrentiepositie van woningkopers te veranderen. De overdrachtsbelasting voor starters daalde van 2 naar 0 procent en de overdrachtsbelasting voor beleggers steeg van 2 procent naar 8 procent. Het doel van de differentiatie is dat starters meer woningen kopen en beleggers minder woningen kopen. In 2023 is het tarief voor beleggers verder verhoogd naar 10,4 procent.

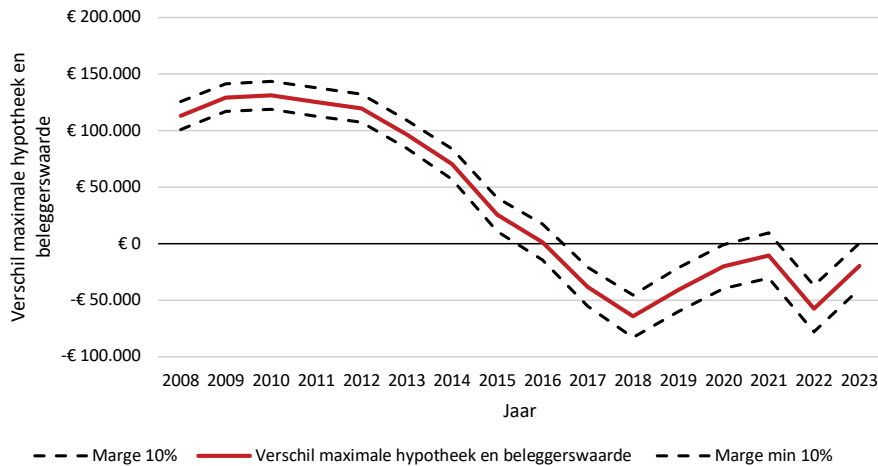
De maatregel is een reactie op een trendmatige verslechtering van de relatieve concurrentiepositie van starters vergeleken met beleggers in de periode 2015-2021. De concurrentiepositie van starters is vooral verslechterd door een stijging van de woningprijzen en een daling van de hypotheekrente. Een stijging van de woningprijzen beperkt de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters, maar heeft weinig effect voor beleggers die eigen vermogen kunnen inbrengen. Een lagere rente is nadelig voor de relatieve concurrentiepositie van starters, omdat het een positiever effect op de beleggingswaarde heeft dan op de leenruimte van starters volgens de loan-to-income-norm, ook wel LTI (Stabler et al. 2025). De beleggingswaarde neemt toe doordat de discontovoet afneemt bij een rentedaling. De relatie tussen de discontovoet en de beleggingswaarde is niet-lineair, waardoor vooral bij een lagere rentestand de beleggingswaarde zeer sterk stijgt. De leencapaciteit van starters neemt toe doordat de LTI-systematiek uitgaat van een annuïteiten-

hypotheek, waarbij een lagere rentestand zorgt voor een hogere annuïteitenfactor en daarmee voor een hoger hypotheekbedrag bij dezelfde maandlasten. Daartegenover staat een lagere leencapaciteit door minder hypotheekrenteaftrek bij een lagere rente, maar het totale effect is positief.

In figuur 1 illustreren we op indicatieve wijze de relatieve achteruitgang van de positie van koopstarters tegenover beleggers. We tonen het verschil in euro's tussen het maximale leenbedrag van een huishouden met een inkomen van euro 80.000 in 2023 en de beleggingswaarde van een appartement van 50 m² in Amsterdam. Het maximale leenbedrag is berekend met jaarlijkse financieringslastpercentages. De huren volgen de ontwikkeling van de huren in de vrije sector, de inkomensontwikkeling volgt de cao-lonen en de woningwaardeontwikkeling volgt de prijsontwikkeling in Amsterdam. De figuur laat zien dat vanaf 2016 de beleggingswaarde hoger is, waarmee de starter minder kan bieden voor een woning dan een belegger. De pieken in 2021 en 2023 zijn vooral het gevolg van een verandering van de overdrachtsbelasting.

De exacte waarden en de trend in de figuur hangen af van diverse parameters en verschillen daarmee ook per regio. Uit de invoering van opkoopbescherming (een zelfbewoningsplicht) door verschillende gemeenten blijkt dat de achteruitgang van de relatieve concurrentiepositie een breed gevonden trend is en niet alleen voorkomt in grote steden zoals Amsterdam.

FIGUUR 1 ► INDICATIE POSITIE KOOPSTARTER VERGELEKEN MET BELEGGER IN AMSTERDAM



In dit artikel bestuderen we alleen het effect van de differentiatie van de overdrachtsbelasting in 2021. Vanaf 2022 zijn er namelijk verschillende maatregelen en ontwikkelingen die ook invloed hebben op de relatieve concurrentiepositie van starters vergeleken met beleggers. Zo steeg vanaf het voorjaar 2022 de hypotheekrente sterk na de Russische invasie in Oekraïne en kregen gemeenten dat jaar de mogelijkheid opkoopbescherming in te zetten. Vanaf 2025 werd de regulering van de middenhuur ingevoerd, plus verschillende belastingmaatregelen in box 3. Weliswaar beogen de vennootschapsbelasting en box 2 geen effect op de woningmarkt, maar deze drukken wel het rendement van verhuur.

THEORETISCH KADER

Tabel 1 toont welke beleidswijzigingen zijn doorgevoerd om de overdrachtsbelasting te differentiëren. Starters zijn eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Een starter is afgebakend met vier criteria: meerderjarig en jonger dan 35 jaar, mag de vrijstelling niet eerder hebben toegepast,

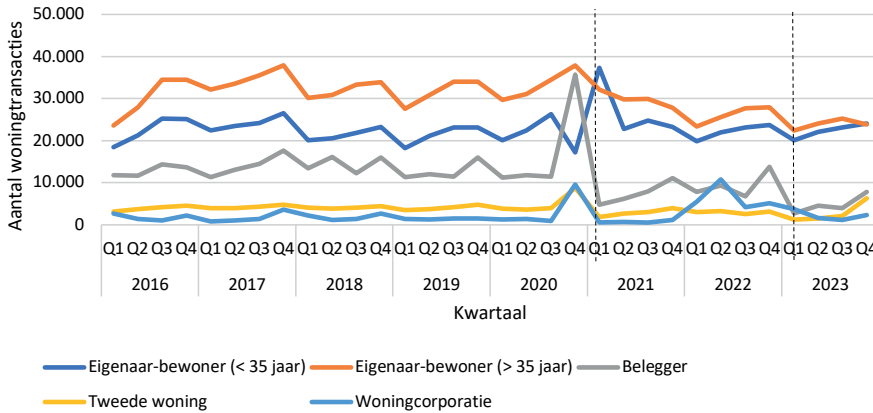
gebruikt de woning als hoofdverblijf en de woningwaarde is niet hoger dan de woningwaardegrens¹. Deze criteria vormen een goede benadering om werkelijke koopstarters af te bakenen – iemand die voor het eerst een huis koopt (Stabler et al. 2024). De woningwaardegrens is 400.000 euro in 2021 en daarna geïndexeerd met de landelijke gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling in het voorafgaande jaar. Een doorstromer is een persoon die de woning koopt als hoofdverblijf, maar geen starter is. Een andere woningkoper, zoals een belegger, is een persoon of onderneming die geen woning koopt als hoofdverblijf, maar om te verhuren of als tweede woning.

De overdrachtsbelasting is een prijsverhoging voor het kopen van een huis. De theorie is dat een hogere prijs leidt tot minder transacties en een lagere prijs leidt tot meer transacties. De literatuur toont een bandbreedte van 3-10 procent verandering in het aantal transacties als gevolg van een verandering van een procentpunt in de overdrachtsbelasting. Dit blijkt uit onderzoeken in

TABEL 1 ► WIJZIGINGEN OVERDRACHTSBELASTING

	2020	2021	2023
Starter	2%	0%	0%
Doorstromer	2%	2%	2%
Andere woningkopers, waaronder beleggers	2%	8%	10,4%

FIGUUR 2 ► AANTAL TRANSACTIES DOOR BELEGGERS IS NA DE DIFFERENTIATIE STRUCTUREEL LAGER



Bron: Kadaster

Finland (Eerola et al. 2021), Duitsland (Fritzsche & Vandrei, 2019), het VK (Bolster, 2011), Washington D.C. (Slemrod et al. 2017) en eerder onderzoek in Nederland (Wigt et al. 2012; Van Ommeren & Leuvensteijn, 2005).

De hoofdhypothese en het doel van de beleidsmaatregelen is dat door de differentiatie van de overdrachtsbelasting het aantal transacties door starters toeneemt en het aantal transacties door beleggers afneemt. Het is niet goed mogelijk om de relatieve bijdrage van de startersvrijstelling aan de transactieontwikkeling te onderscheiden van de verhoging van het belastingtarief voor beleggers, omdat de maatregelen gelijktijdig zijn doorgevoerd.

Een ander mogelijk effect is dat de beleidsmaatregelen lagere woningprijzen tot gevolg hebben. De mechanismen met een prijsdrukkend effect zijn de lagere vraag van beleggers en het selectie-effect dat starters als gevolg van de maatregel vaker een woning onder de woningwaardegrens kopen. Het mechanisme met een prijsopdrijvend effect is dat de extra betaalcapaciteit door de startersvrijstelling leidt tot hogere huizenprijzen. Het verband tussen betaalcapaciteit en huizenprijzen blijkt onder meer uit onderzoeken gericht op de schenkingsvrijstelling eigen woning (Vermeulen et al., 2021) en de leennormen Caloia

(2022). Onze verwachting is dat het totale effect negatief is, omdat de verhoging van het belastingtarief voor beleggers aanzienlijk groter is dan het voordeel van de startersvrijstelling.

Tot slot verwachten we relatief sterke gedragseffecten rondom de invoering op 1 januari, aangezien dit ook het geval was bij de verandering van de overdrachtsbelasting in 2012 (Van Solinge & Fiedler, 2020). Deze gedragseffecten zijn in figuur 2 terug te zien in de piek in aankopen door beleggers in het laatste kwartaal voor verhoging van de overdrachtsbelasting en de piek in de aankopen door starters vlak na invoering. De figuur laat daarnaast zien dat na de differentiatie beleggers structureel minder woningen kopen en starters meer woningen kopen.

METHODOLOGIE

De differentiatie van de overdrachtsbelasting is op landelijk niveau geïmplementeerd. Het is hierdoor niet goed mogelijk om een behandelgroep te identificeren waarvoor het beleid effect heeft, tegenover een controlegroep waarvoor het beleid geen effect heeft. Wel zijn er wijken waar het beleid veel effect heeft, tegenover wijken waar het beleid weinig tot geen effect heeft (verschillen in *treatment intensity*). We onderscheiden deze wijken op basis van de mate van concurrentie tussen starters en beleggers. De intuïtie is dat een verho-

ging van de overdrachtsbelasting voor beleggers weinig effect heeft in gebieden waar beleggers vrijwel niet actief zijn.

We toetsen de effectiviteit van de differentiatie via een verschil-in-verschillenanalyse. De behandelgroep bestaat uit wijken met een hoge mate van concurrentie tussen starters en beleggers. Voor de controlegroep geldt het tegenovergestelde en is de mate van concurrentie tussen starters en beleggers juist laag. We definiëren concurrentie aan de hand van het aandeel transacties dat is uitgevoerd door starters versus beleggers. We berekenen elk kwartaal voorafgaand aan de beleidswijziging in 2021 voor elke wijk het aandeel transacties uitgevoerd door starters, beleggers, doorstromers en overige kopers. Vervolgens delen we wijken in op basis van het *percentiel* waarin ze met deze aandelen belanden. De analyse is gericht op *kleine* beleggers, die een maximaal portfolio van negen woningen hebben. Grotere beleggers kopen in het algemeen een groot aantal woningen in één keer. Het type woningen dat grote beleggers aanschaffen, is daarbij in het algemeen minder vergelijkbaar met het type woningen dat starters zoeken. Om als starter te worden meegeteld, mag de maximale waarde van de gekochte woning 390.000 euro zijn. Dit bedrag ligt net onder de initiële prijsgrens voor de startersvrijstelling.

De mate van concurrentie is hoog wanneer:

- Het aandeel transacties door beleggers tot het 60e percentiel (of hoger) behoort en het aandeel transacties door starters tot het 40e percentiel (of lager) behoort.

De mate van concurrentie is laag wanneer:

- Het aandeel transacties door beleggers tot het 40e percentiel (of lager) behoort en het aandeel transacties door starters tot het 60e percentiel (of hoger) behoort.

Wijken maken onderdeel uit van de controlegroep dan wel behandelgroep wanneer de mate van concurrentie *consistent* is over de tijd. Als uitgangspunt kijken we naar de laatste twaalf kwartalen aan transacties vóór de introductie

van de differentiatie in 2021. Een wijk valt binnen de behandelgroep wanneer in minstens 75% van de kwartalen de mate van concurrentie hoog is. Als de mate van concurrentie laag is in ten minste 75% van de kwartalen, behoort de wijk tot de controlegroep.

Niet alle wijken voldoen aan de bovenstaande criteria, waardoor ze uit de analyse wegvallen.² De uiteindelijke sample bevat zo'n vijfhonderd wijken, verspreid over Nederland. Binnen gemeenten die uit meerdere wijken bestaan, zien we dat sommige wijken in de controlegroep belanden, terwijl andere wijken in de behandelgroep vallen. Er is dus zowel sprake van heterogeniteit *tussen* gemeenten als *binnen* gemeenten. We schatten via OLS een vergelijking die de parallelle-trendsassumpties toetst, door de trends qua aantal transacties, prijs en woningkenmerken (oppervlakte) te vergelijken tussen de controle- en behandelgroepen. Hierbij hanteren we het criterium dat de trends niet significant van elkaar mogen afwijken tussen de groepen, voordat de groepen mogen worden ingezet voor de hoofdanalyse.

We voeren gevoeligheidsanalyses uit voor de criteria voor de indeling, waarbij we:

- het aantal meegenomen kwartalen veranderen naar 8, 16 of 20 kwartalen;
- de drempelwaarden voor de percentielen veranderen naar 35%/65% of 30%/70%;
- de maximale waarde van een starterswoning op 300.000 euro of 500.000 euro zetten, waardoor de set aan starterstransacties bij de lagere waarde afneemt en bij de hogere waarde toeneemt;³ en
- De maximale omvang van het portfolio van beleggers vergroten naar 99 woningen.

Een kanttekening bij deze aanpak is dat er selectiebias kan optreden in de controlegroep en behandelgroep. Zo kunnen niet-waarneembare kenmerken zoals woonvoorkeuren leiden tot zelfselectie en is het mogelijk dat er spillovereffecten optreden, waarbij starters door het beleid woningen kopen in de behandelgroepwijken in plaats van de controlegroepwijken. De uitgevoerde ge-

voeligheidsanalyses voor het samenstellen van de controle- en behandelgroep behoren deze risico's zo veel mogelijk te ondervangen. De resultaten veranderen niet significant door de gevoeligheidsanalyses. Dit wijst op robuuste resultaten.

De analyse richt zich op twee uitkomstmaten, namelijk het aantal verhandelde woningen binnen een wijk en de gemiddelde prijs betaald door starters en doorstromers voor koopwoningen per wijk. In de analyse richten we ons ook op de uitkomsten voor doorstromers. Deze groep is niet direct aangetast door de differentiatie, doordat het tarief gelijk is gebleven. Wel is er een indirect effect, omdat de relatieve tarieven verschillen. Daarom kan het zijn dat er neveneffecten plaatsvinden, waardoor ook voor deze groep de aantallen transacties of prijzen een trendbreuk vertonen.

We schatten een econometrisch model middels OLS via de volgende specificatie:

$$Y_{i,t} = \alpha_{i,t} + \beta D_i + \gamma T_t * \beta_i + \sum_{k=1}^T \delta_k t_k + \varepsilon_{i,t}$$

In deze vergelijking is t de tijdsindex, gemeten in kwartalen, en i de wijkindex. $Y_{i,t}$ is de uitkomstmaat voor wijk i op tijdstip t , D_i is een dummy die de introductie van de differentiatie vertegenwoordigt en β_i is de behandelgroepdummy. De uitkomstmaten zijn de log van het totaal aantal kooptransacties door starters/beleggers, en de log van de gemiddelde prijs van een verhandelde koopwoning in wijk i op tijdstip t . De coëfficiënten α vangen mogelijke wijk-fixed-effects op, terwijl de δ -coëfficiënten kwartaal-fixed-effects weerspiegelen. De kwartaal-fixed-effects houden rekening met de effecten van elk kwartaal binnen de gebruikte data. Het eerste kwartaal vervalt, zodat er geen sprake is van perfecte collineariteit tussen de fixed-effects en de dummy voor het behandeldeffect. De β -coëfficiënt vangt meerdere effecten op, waarvan één is dat er een mogelijke trendbreuk heeft plaatsgevonden voor beide groepen bij de introductie van de differentiatie. Immers, de nieuwe tarieven gelden voor het hele land en niet alleen voor één subset van de wijken.

De coëfficiënt γ is daardoor de relevantste in de vergelijking: deze vangt op of de behandelgroep een extra grote trendbreuk ondergaat vergeleken met de controlegroep. Ten slotte vormt $\varepsilon_{i,t}$ het onverklaarde residu.

Als hoofdspecificatie schatten we de vergelijking via Weighted Least Squares met de log van het totaal aantal transacties binnen een wijk als gewicht. Wijken waar kopers zeer actief zijn, krijgen daarvoor een groter gewicht in het schattingsproces. Dit zorgt ervoor dat de schatting minder gevoelig is voor uitschieters.⁴

De overdrachtsbelasting is in verschillende fases veranderd. De eerste verandering in de overdrachtsbelasting vond plaats aan het begin van 2021. Vervolgens vond er een tweede wijziging plaats in 2022. In 2022 vonden er additionele wijzigingen plaats die een verstoring effect op de koopmarkt konden hebben. Deze verstoring effecten vertroebelen de zuiverheid van een geschat effect uit de verschil-in-verschillenanalyse. We schatten het model met gegevens waarbij de periode vóór 2021 de pre-treatmentperiode vormt en enkel 2021 tot de post-treatmentperiode hoort. Uit beschrijvende statistieken blijkt tevens dat Q4 van 2020 en Q1 van 2021 grote uitschieters vormen, door anticipatie-effecten (zie figuur 2). Het aantal transacties door beleggers was in Q4 van 2020 bijzonder hoog en in het kwartaal direct erna juist bijzonder laag. Om deze reden laten we de twee kwartalen buiten beschouwing.

We interpreteren de resultaten van de analyse niet als een exacte puntschatting van het landelijke effect. De analyse is met name in staat om de *richting* van het effect aan te geven. Immers, het kan zijn dat de differentiatie over het hele land leidt tot een stijging van het aantal transacties onder starters en een daling onder beleggers, wat deze analyse niet causaal kan aantonen. Wat de analyse wel aantoon, is of het aantal transacties het meest varieert op plekken waar we *ex ante* verwachten dat de variatie het grootst is.

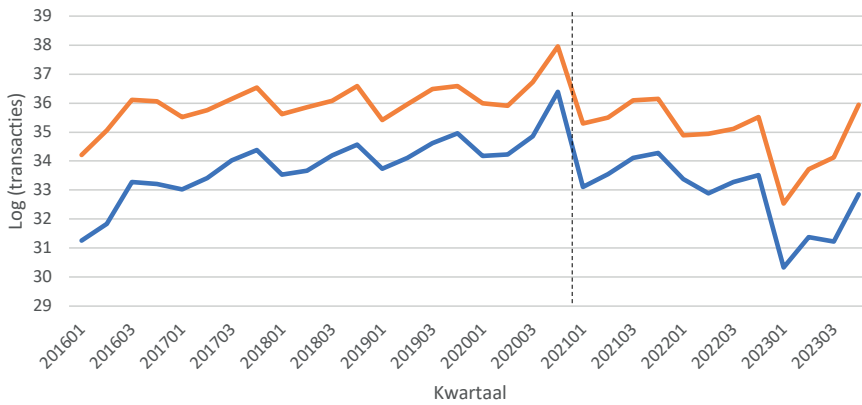
DATA

De analyse maakt gebruik van twee databronnen op kwartaalbasis voor de periode 2018Q1 tot en met 2021Q3, namelijk:

- Gegevens van het Kadaster dat integraal alle transacties van koopwoningen bijhoudt. Hierin staan ook kenmerken van koopwoningen, de verkopers en de kopers.⁵
- CBS Microdata, waaruit we extra kenmerken van kopers halen.

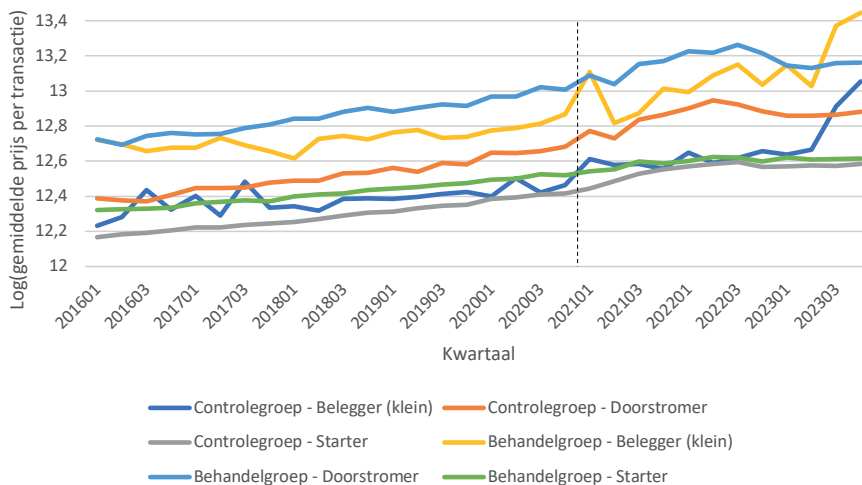
Tussen de controlegroepwijken en behandelgroepwijken is er een parallele trend in de periode voor 2020Q4 (figuur 3). Dit is een belangrijke aanname in de verschil-in-verschillenanalyse en figuur 3 toont aan dat de aanname waarschijnlijk standhoudt. Dit betekent dat afwijkende trends na de beleidswijziging het gevolg zijn van de beleidswijziging zelf en niet van onderliggende divergerende trends. Ook bij de ontwikkeling van de transactieprijs van koopwoningen zien we een

FIGUUR 3 ► PARALLELE TREND IN AANTAL TRANSACTIES TUSSEN CONTROLEGROEP- (BLAUW) EN BEHANDELGROEPWIJKEN (ORANJE)



Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerking auteurs. Stippellijn geeft differentiatie overdrachtsbelasting aan.

FIGUUR 4 ► PARALLELE TRENDS OOK BIJ ONTWIKKELING PRIJZEN KOOPWONINGEN



Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerking auteurs. Stippellijn geeft differentiatie overdrachtsbelasting aan.

TABEL 2 ► STATISTISCHE TOETS PARALLELE TRENDS

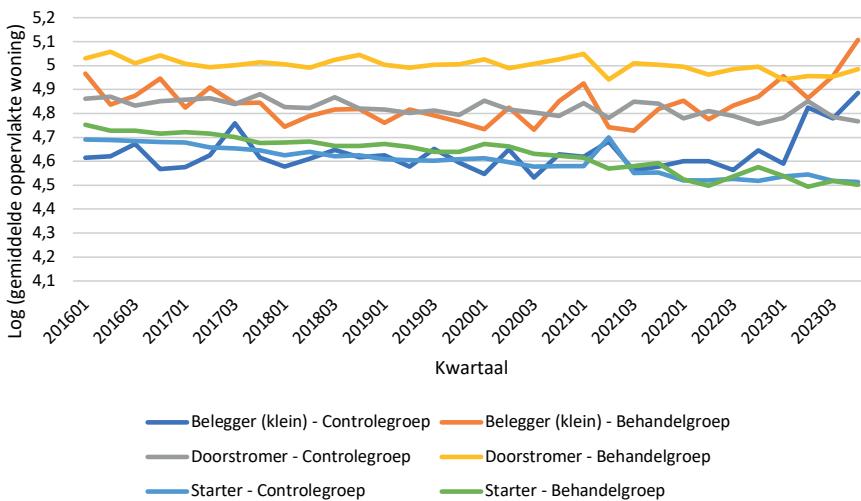
	Transacties – starters	Transacties – doorstromers	Transacties – kleine beleggers	Prijzen – starters	Prijzen – doorstromers
Constante	7,514*** (0,049)	8,083** (0,057)	5,644*** (0,061)	12,263*** (0,005)	12,506*** (0,007)
Trend	0,022*** (0,007)	0,011 (0,008)	0,018* (0,009)	0,014*** (0,001)	0,017*** (0,001)
Behandelgroep	-0,637*** (0,070)	0,581*** (0,081)	0,530*** (0,087)	0,113*** (0,006)	0,346*** (0,010)
Trend * ehandelgroep	-0,006 (0,010)	0,002 (0,012)	-0,020 (0,013)	-0,002 (0,001)	0,000*** (0,001)

Bron: Kadaster en CBS Microdata (2024), berekeningen auteurs.

Noot: Standaardfouten in haakjes. ***, ** en * betekenen statistische significantie op respectievelijk 1%, 5% en 10%.

Data: 2016QJ-2020Q3.

FIGUUR 5 ► GEMIDDELDE OPPERVLAKTE VAN VERHANDELDE WONINGEN VERSCHILT NIET VEEL TUSSEN CONTROLE- EN BEHANDELGROEPEN



Bron: Data afkomstig van Kadaster (2024), bewerkt en geanalyseerd door SEO.

parallele trend (figuur 4). Daarnaast toont tabel 2 aan dat de statistische toets ook wijst op een parallelle trend voor alle specificaties. Daarnaast zijn er geen grote verschillen tussen controle- en behandelgroepen in het type woningen dat wordt gekocht, maar deze verschillen zijn er wel tussen de typen kopers (zie figuur 5).

BEVINDINGEN

Uit de analyse blijkt dat het aantal transacties van starters dat plaatsvindt in wijken die tot de behandelgroep behoren 11,3% hoger ligt dan in de

wijken uit de controlegroep. Dit verschil is statistisch significant en duidt erop dat de concurrentiepositie van starters meer is verbeterd in wijken waar de mate van concurrentie met beleggers hoog was dan in wijken waar de concurrentie laag was. Deze bevindingen zijn in lijn met de aanname dat starters meer woningen kopen dankzij de differentiatie van de overdrachtsbelasting.

Voor doorstromers en beleggers geldt echter dat het aantal transacties niet significant meer is gedaald in wijken waar de concurrentie met starters

TABEL 3 ▶ STARTERS KOPEN MEER WONINGEN NA BELEIDSWIJZIGING IN WIJKEN WAAR DE ICONCURRENTIE MET KLEINE BELEGGERS INITIEEL HOOG WAS

Variabele	Starters	Doorstromers	Beleggers
Behandeleffect	0,113*** (0,029)	-0,020 (0,020)	-0,025 (0,060)
Wijk-fixed-effects	Ja	Ja	Ja
Kwartaal-fixed-effects	Ja	Ja	Ja
Aantal observaties	5.958	6.339	3.421

Bron: Kadaster en CBS Microdata (2024), berekeningen auteurs.

Noot: Standaardfouten in haakjes. ***, ** en * betekenen statistische significantie op respectievelijk 1%, 5% en 10%.

Data: 2016QJ-2020Q3.

TABEL 4 ▶ KOOPPRIJZEN VOOR STARTERS STIJGEN MINDER HARD IN WIJKEN WAAR VEEL CONCURRENTIE MET KLEINE BELEGGERS WAS

Variabele	Starters	Doorstromers
Behandeleffect	-0,041*** (0,006)	0,005 (0,007)
Wijk-fixed-effects	Ja	Ja
Kwartaal-fixed-effects	Ja	Ja
Aantal observaties	5.958	6.339

Bron: Kadaster en CBS Microdata (2024), berekeningen auteurs.

Noot: Standaardfouten in haakjes. ***, ** en * betekenen statistische significantie op respectievelijk 1%, 5% en 10%.

Data: 2016QJ-2020Q3.

hoog was dan in wijken waar die concurrentie laag was. Beleggers zijn overal minder woningen gaan kopen sinds de differentiatie overdrachtsbelasting en vooral in wijken waar er een sterke concurrentie was tussen starters en beleggers heeft dit geleid tot extra aankopen door starters. Doorstromers zijn niet meer of minder woningen gaan kopen. Dit suggereert dat de relatieve concurrentiepositie van doorstromers ongewijzigd is.

In wijken die tot de behandelgroep behoren, zijn de woningprijzen voor starters minder hard gestegen dan in de controlegroep (tabel 4). Voor doorstromers zien we geen verschil tussen behandelgroep en controlegroep. Dit duidt erop dat vooral de concurrentiepositie van starters tegenover beleggers is verbeterd en op een selectie-effect dat starters vaker woningen kopen onder de woningwaardegrens. Deze bevindingen zijn in lijn met de hypothese dat prijzen voor starters minder hard zijn toegenomen door de differentiatie.

CONCLUSIE

De differentiatie van de overdrachtsbelasting heeft het beoogde effect bereikt dat starters meer woningen zijn gaan kopen. Dit effect is het gevolg van een verbetering van de relatieve concurrentiepositie van starters tegenover andere woningkopers, zoals beleggers. Daarnaast zijn de woningprijzen voor starters minder sterk gestegen. Het is onduidelijk in welke mate dit effect volgt uit een verbetering van de concurrentiepositie of dat het een selectie-effect is dat starters meer woningen kopen onder de woningwaardegrens.

De resultaten zijn relevant voor beleidsvorming. De differentiatie van de overdrachtsbelasting is namelijk onderdeel van een breder palet aan maatregelen gericht op de relatieve concurrentiepositie van starters, zoals omschreven in de inleiding.

OVER DE AUTEURS

Derck Stähler is senior onderzoeker bij SEO Economisch Onderzoek, **Nils Verheuvél** is er senior onderzoeker, **dr. Adam Kuczynski** is onderzoeker bij het Centraal Planbureau (CPB) en **Lianne Hans** is onderzoeker bij het Kadaster.

VOETNOTEN

- 1 De maximale woningwaardegrens geldt vanaf 1 april 2021. Daarvoor gold nog geen grens.
- 2 Vermoedelijk hangt de sterkte van het effect van de differentiatie samen met de mate van concurrentie. De wijken die niet aan de criteria voldoen en wegvallen, hebben noch een consistent lage, noch hoge mate van concurrentie. Naar verwachting is het effect van de beleidswijziging hier groter dan in de wijken met lage concurrentie, maar kleiner dan in de wijken met hoge concurrentie.
- 3 Beleggers en starters concurreren vooral in de lagere prijsklassen. Hoe duurder de woning, hoe minder het huishouden concurreert met een belegger en hoe minder waarschijnlijk het ex ante is om een effect van de differentiatie waar te nemen.
- 4 Wijken waar het aantal transacties door starters van 1 naar 2 gaat, zouden suggereren dat de differentiatie tot 100% meer transacties leidt. Door zulke kleine wijken ook een klein gewicht en grotere wijken een groter gewicht te geven, ontstaat er een representatiever beeld van de Nederlandse woningmarkt als geheel.
- 5 De woningdata bevat enkele grote uitschieters die we eruit filteren en niet opnemen in de analyse. Ten eerste zijn er extreme uitschieters qua woningoppervlakte die we buiten beschouwing laten. De grens leggen we op 2000 m².

REFERENTIES

- Bolster, A. (2011). Evaluating the Impact of Stamp Duty Land Tax First Time Buyer's Relief.
- Caloia (2022). Borrower-based measures, house prices and household debt. *Journal of International Money and Finance*, 143, 103051.
- Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T., & Saarimaa, T. (2021). Revisiting the effects of housing transfer taxes. *Journal of Urban Economics*, 124, 103367.
- Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., Bekkum, S. van (2023). Buy-to-live vs. Buy-to-let: Home ownership, property prices and neighborhoods. SSRN: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4480261>
- Fritzsche, C., & Vandrei, L. (2019). The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions. *Regional Science and Urban Economics*, 74, 131-143.
- Slemrod, J., Weber, C., & Shan, H. (2017). The behavioral response to housing transfer taxes: Evidence from a notched change in DC policy. *Journal of Urban Economics*, 100, 137-153.
- Stähler, D., Verheuvél, N., Kuczynski, A., Bijlsma, M., Elsenburg, W., m.m.v. Hans, L., Bugera, S., & Zuidberg, J. (2024). Kopen zonder heffen. Evaluatie differentiatie overdrachtsbelasting woningmarkt. Deelrapport 1. SEO-rapport nr. 2024-109. Amsterdam: SEO.
- Stähler, D., Verheuvél, N., Kuczynski, A., Bijlsma, M., Elsenburg, W., Van der Drift, R. (2025). Leennormen op de woningmarkt. SEO-rapport nr. 2025-33. Amsterdam: SEO.
- 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.
- Van Solinge, F., & Fiedler, C. (2020). Evaluatie verlaging overdrachtsbelasting 2011-2012. CPB Notitie. Den Haag: CPB.
- Wigt, P., Romijn, G., Van Dijk, M. (2012). Moving Behaviour in the Dutch Owner Occupied Housing Market. CPB Achtergrond document. Den Haag: CPB.
- Vermeulen, W., Luiten, W., Verheuvél, N. & Rougoor, W. (2021). Evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning. Hulp voor huiseigenaren met vermogende ouders. SEO-rapport nr. 2021-33, Amsterdam: SEO.