

UPDATE EERDERE ANALYSE 'WAAR GAAT HET HEEN? HYPOTHEEKRENTEN-AFTREK 2021-2050'

NOTITIE

seo • economisch onderzoek

AUTEURS

MICHIEL BIJLSMA, ANDREI DUBOVIK

IN OPDRACHT VAN

VERENIGING EIGEN HUIS

AMSTERDAM, NOVEMBER 2025

SEO-notitie nr 2025-186

Informatie & Disclaimer

SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2025 SEO Amsterdam. Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming

Inleiding en achtergrond

Vereniging Eigen Huis heeft SEO Economisch Onderzoek gevraagd om een update van onze eerdere berekening van de hypotheekrenteaftrek 2021-2050.¹ Het huidige onderzoek herhaalt de berekening voor de periode 2025-2054.

Leeswijzer

De volgende paragrafen geven de belangrijkste uitkomsten van het rekenkundig model weer. Daarnaast beschouwen we de effecten van drie scenario's: een hogere rente, een lagere rente, en hogere huizenprijsstijgingen.

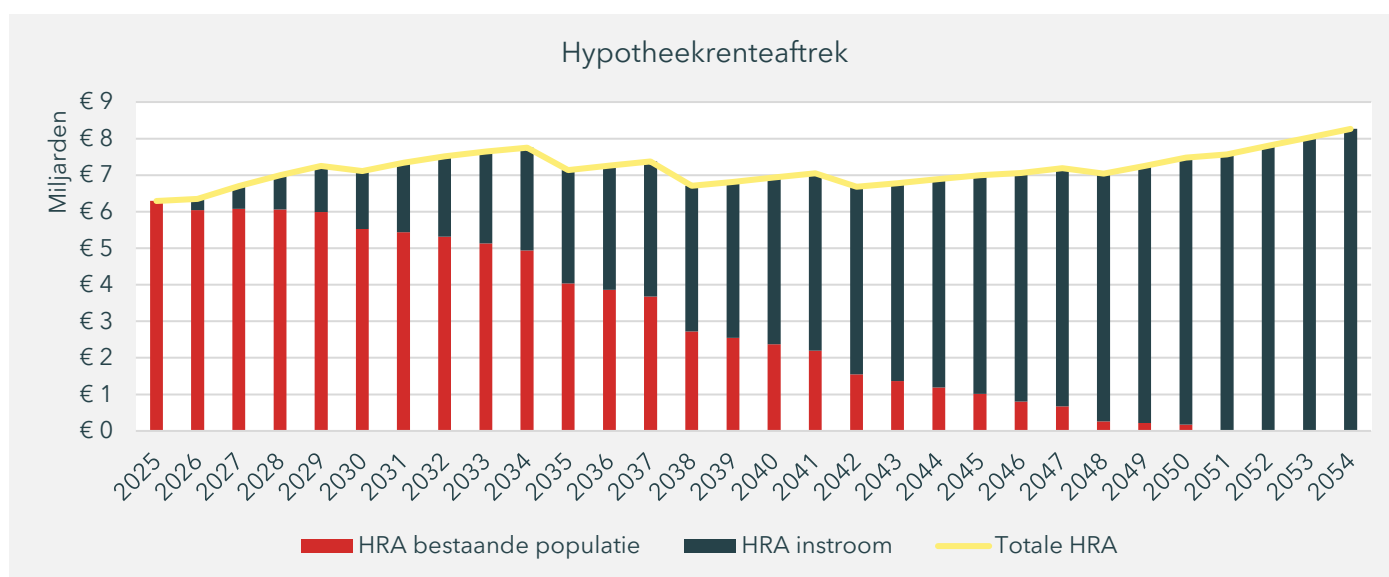
¹ <https://www.seo.nl/publicaties/waar-gaat-het-heen-hypotheekrenteaftrek-2021-2050/>

Belangrijkste resultaten

De totale hypotheekrenteaftrek blijft gelijk. Hierin verschilt de update van de vorige analyse, waar in het basisscenario een daling van de totale hypotheekrenteaftrek werd gevonden. Dit verschil komt door twee effecten.

- Ten eerste komt dit door de gestegen hypotheekrente ten opzichte van de vorige analyse. De hogere hypotheekrente leidt tot een hogere hypotheekrenteaftrek bij oversluiten, bij verhuizen naar een huis waarbij meer geleend moet worden en bij starters die voor het eerst een hypotheek afsluiten.
- Ten tweede komt het door de hogere huizenprijzen ten opzichte van de vorige analyse. Dit zorgt ervoor dat burgers meer moeten lenen als ze een huis kopen en door de hogere hypotheek krijgen ze een hogere hypotheekrenteaftrek.

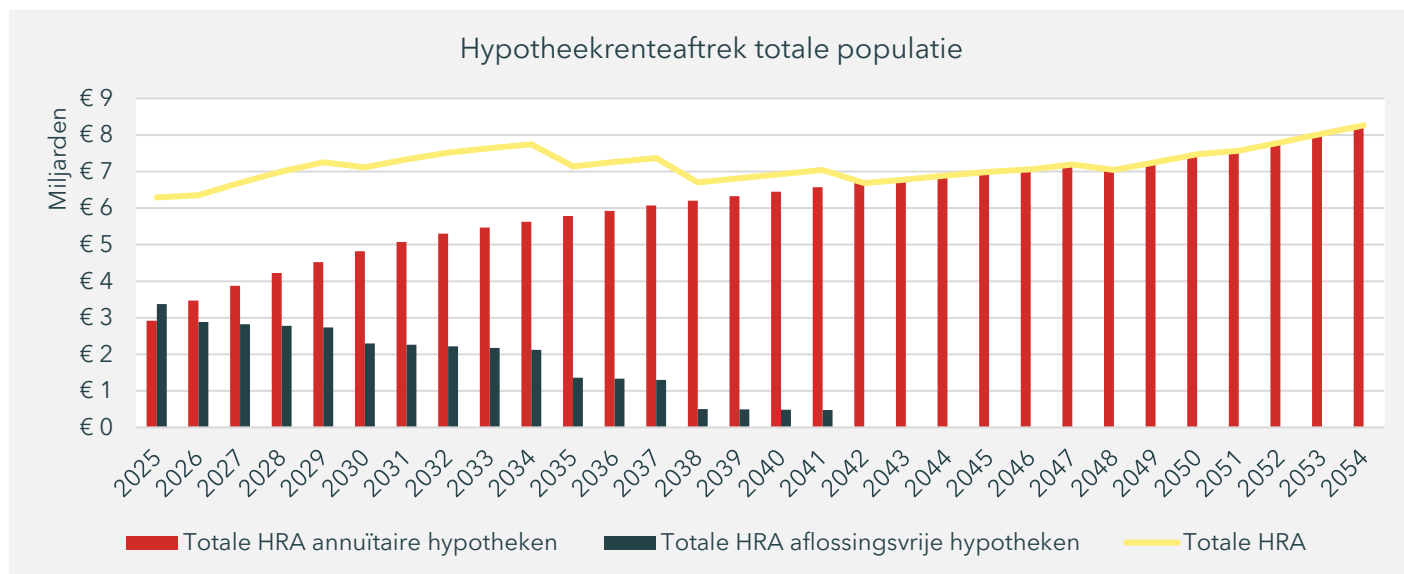
Figuur 1 Genoten hypotheekrenteaftrek blijft ruwweg gelijk



Bron: SEO Economisch Onderzoek

De aflossingseis maakt het minder aantrekkelijk om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Voor nieuwe gevallen (na 2013) geldt dat een aflossingsvrije hypotheek geen recht geeft op hypotheekrenteaftrek. Net als in de vorige analyse laat Figuur 2 zien dat er vanaf 2042 geen hypotheekrenteaftrek meer wordt genoten op aflossingsvrije hypotheek. Wel kan het zo zijn dat er nog steeds aflossingsvrije hypotheek worden afgesloten, bijvoorbeeld om meer te kunnen lenen. Dit hebben we niet meegenomen in onze analyse omdat we niet verwachten dat dit houdbaar is, zeker niet bij hogere rentes.

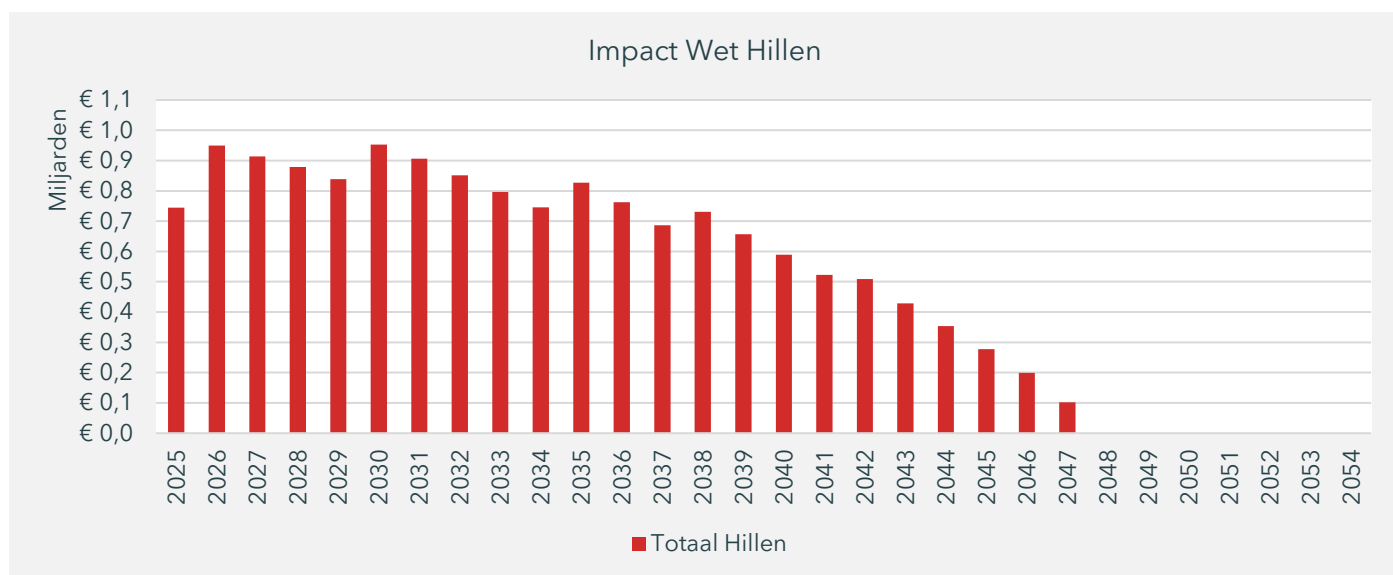
Figuur 2 Steeds kleiner marktaandeel aflossingsvrije hypotheeken



Bron: SEO Economisch Onderzoek

De wet Hillen regelt dat bij geen of geringe eigenwoningschuld, het verschil tussen rente en aftrekbare kosten en het eigenwoningforfait wordt gecompenseerd, zodat huiseigenaren netto geen extra belasting betalen als het eigenwoningforfait hoger is dan de rente en aftrekbare kosten. De wet Hillen wordt inmiddels afgebouwd, zodat het in 2048 volledig is uitgefaseerd.

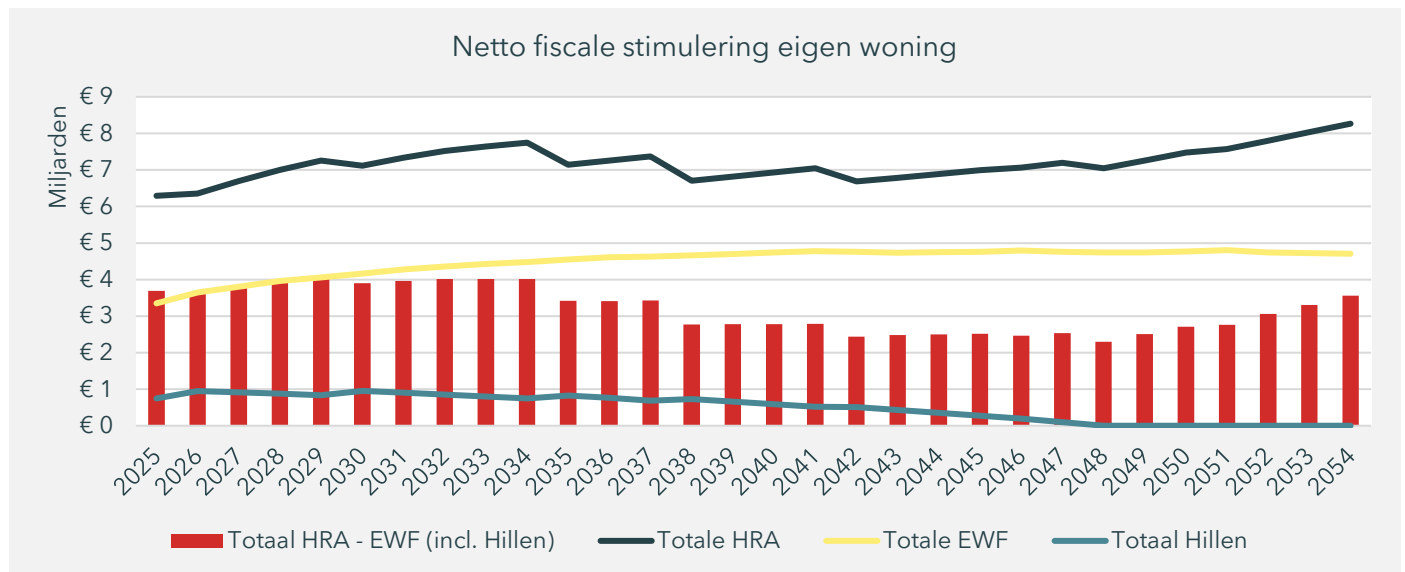
Figuur 3 Kosten voor de overheid van de wet Hillen nemen eerst toe en vanaf 2030 af



Bron: SEO Economisch Onderzoek

De netto stimulering van de eigenwoning, dat wil de totale hypotheekrenteaftrek minus het eigenwoningforfait plus Hillen, blijft ruwweg constant.

Figuur 4 Netto fiscale stimulering van de eigen woning blijft ruwweg constant en is in 2054 even hoog als in 2025



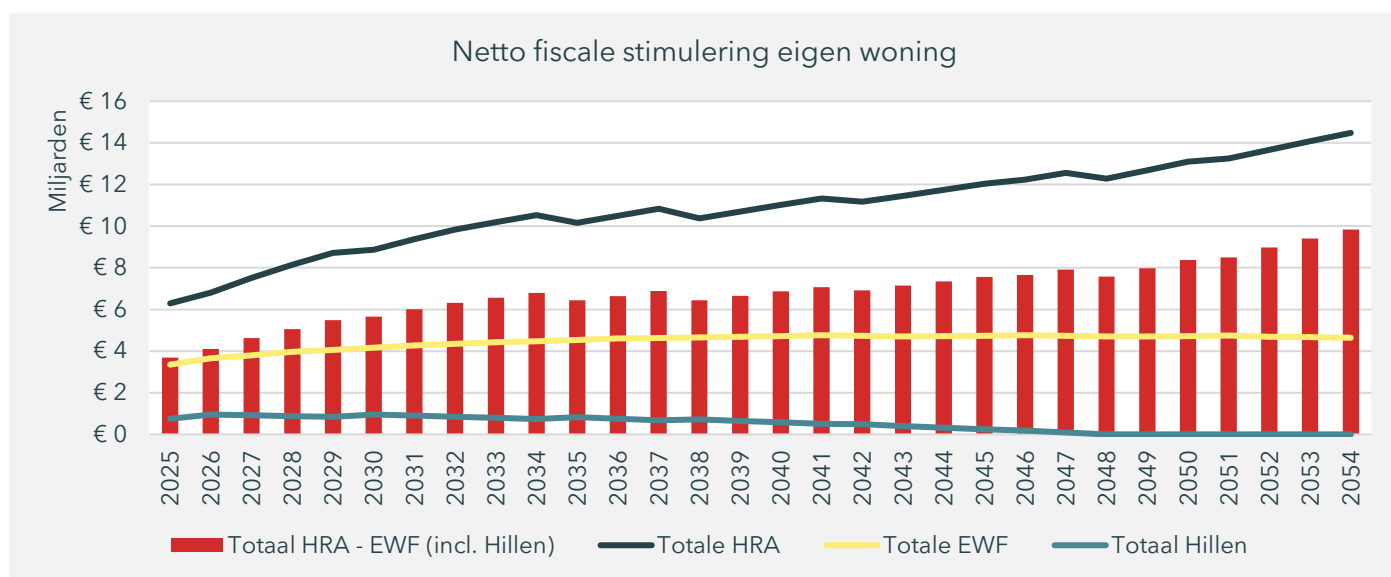
Bron: SEO Economisch Onderzoek. Totale HRA, totale EWF en Totaal Hillen zijn brutobedragen. De netto fiscale stimulering is berekend door de EWF van de HRA af te trekken en daarbij Hillen op te tellen.

Gevoeligheid voor aannames

Het model produceert ramingen tot en met 2054. Daarbij geldt dat de gevoeligheid van de uitkomsten voor de gemaakte aannames toeneemt over de tijd, zeker wanneer realisaties (aanzienlijk) afwijken van de gemaakte aannames. De belangrijkste aannames zijn die voor de renteontwikkeling en de ontwikkeling van de huizenprijzen.

Bij een scenario waar de hypotheekrente vanaf 2026 op 5,0 procent staat en daarna gelijk blijft, is er op lange termijn sprake van een stijging van de fiscale stimulering van de eigen woning. De reden hiervoor is dat de renteaftrek stijgt, terwijl het eigenwoningforfait niet meestijgt.

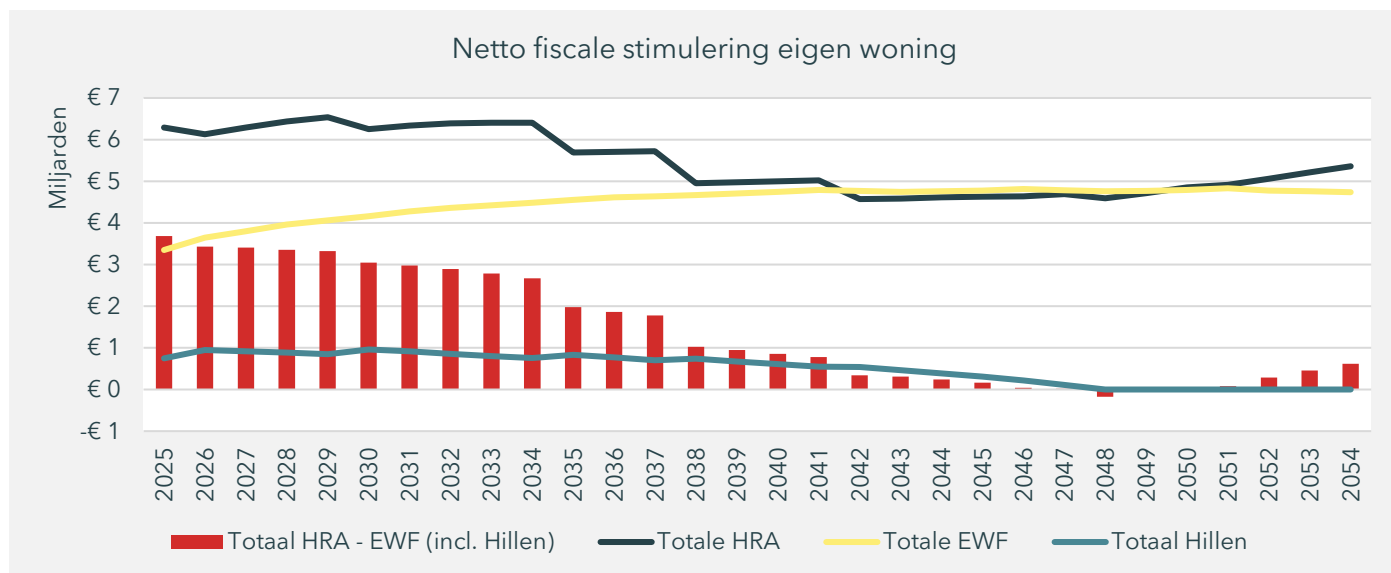
Figuur 5 Netto fiscale stimulering van eigen woning neemt fors toe bij hogere hypotheekrente



Bron: SEO Economisch Onderzoek

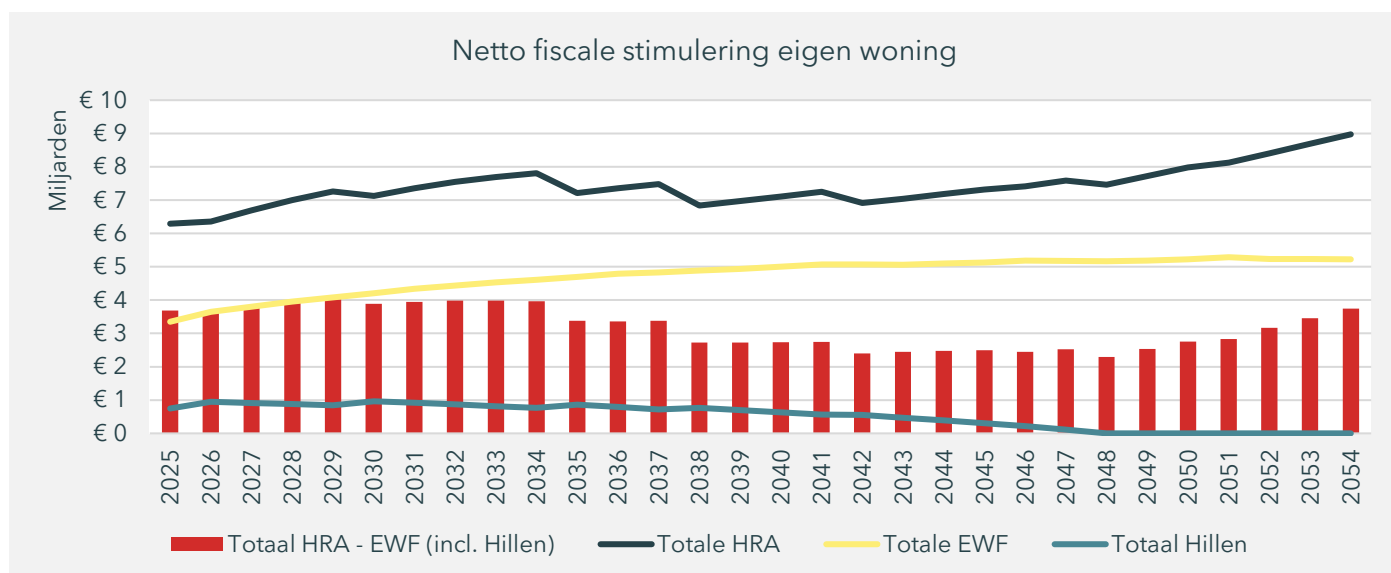
Bij een scenario waar de hypotheekrente vanaf 2026 op 2,0 procent staat en daarna gelijk blijft, is er van 2046 sprake van netto nul stimulering van de eigen woning. De reden hiervoor is dat de renteaftrek daalt, terwijl het eigenwoningforfait niet mee daalt.

Figuur 6 Netto fiscale neemt fors af bij lage hypotheekrente



In een scenario waarbij de huizenprijzen vanaf 2028 jaarlijks stijgen met 3 procent in plaats van 2,5 procent, spelen er twee tegengestelde effecten, hogere hypotheekschulden door de hogere huizenprijzen waardoor de renteaftrek toeneemt, maar ook een hoger eigenwoningforfait door de hogere huizenprijzen dat dit weer compenseert. De effecten zijn ongeveer even groot, waardoor de netto fiscale stimulering aan het basisscenario gelijk blijft.

Figuur 7 Netto fiscale stimulering neemt af, maar wordt nooit negatief bij doorstijgende huizenprijzen



Bron: SEO Economisch Onderzoek