

BIJLAGE: Toelichting raming eenmalige ovb verlaging om woningen van box 3 naar box 2 over te dragen

De heer Vermeer heeft een amendement ingediend die een eenmalige overgangsfaciliteit voor vastgoedbeleggers per september 2025 zou introduceren waarmee hun bezit aan de eigen vennootschap kan worden overgedragen tegen een gereduceerd overdrachtsbelastingtarief van 2%. In het debat heb ik aangegeven dat het amendement ongewenst en onuitvoerbaar is, mogelijk in strijd is met de staatssteunregels en dat het een derving oplevert die niet wordt gedekt. Ik heb toegezegd het punt van de derving in deze brief nader toe te lichten. In tegenstelling tot wat de heer Vermeer tijdens het debat van 5 juni heeft aangegeven, leidt dit amendement tot een (significante) budgettaire derving in de periode tot en met 2027, die niet wordt gedekt. Ik licht dat hier graag nog een keer toe.

Het bieden van een mogelijkheid aan belastingplichtigen om hun belastingdruk te verlagen zal per definitie niet tot een opbrengst leiden, maar tot een derving. Onderstaande uiteenzetting is gebaseerd op de situatie dat de faciliteit – zoals voorgesteld – per september 2025 wordt geïntroduceerd, hoewel dit volgens de huidige inzichten niet uitvoerbaar is. Als een deel van de woningen nog dit jaar zou overgaan naar een vennootschap levert dit in 2025 eenmalig extra overdrachtsbelasting op. Daarnaast wordt in 2026 en 2027 vennootschapsbelasting geheven over de winst van deze vennootschappen. Daar staat een aanzienlijke derving in box 3 tegenover voor de jaren 2026 en 2027.

In de vennootschapsbelasting wordt belasting geheven over de huurinkomsten minus kosten en eventuele verkoopwinsten. Huiseigenaren die van plan zijn en blijven om op korte termijn hun huis te verkopen, zullen vermoedelijk niet van deze faciliteit gebruik maken vanwege de administratieve lasten, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting over de verkoopwinst. Dit betekent dat in de vennootschapsbelasting op korte termijn weinig extra opbrengsten uit de verkoopwinsten van deze woningen te verwachten zijn. Als winsten van de bv worden uitgekeerd moet hier nog box 2-belasting over worden afgedragen. De voorgestelde faciliteit zou daarom met name aantrekkelijk zijn voor beleggers die niet van plan zijn om binnen enkele jaren een aanzienlijk deel van de winst als dividend uit te keren. Dat betekent dat er op korte termijn ook weinig extra box 2-inkomsten te verwachten zijn door deze faciliteit.

Kortom, deze faciliteit resulteert in een eenmalige overdrachtsbelasting van 2%, twee jaar extra opbrengst in de vennootschapsbelasting over huurinkomsten minus kosten en twee jaar aan derving in box 3. Uitgaande van de voorgenomen verhoging van het forfait op overige bezittingen in box 3, levert dit een derving op van ca. € 2 miljard. Deze raming betreft een eerste inschatting. In deze raming is rekening gehouden met significante gedragseffecten, waaronder het feit dat niet alle woningen zullen worden overgeheveld van box 3 naar box 2.