

Vergaderjaar 2020-2021

35 576

**Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer
(Wet differentiatie overdrachtsbelasting)**

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 8 oktober 2020

De vaste commissie voor Financiën, belast met het voorbereidend onderzoek van bovenstaand wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,
Tielen

Adjunct-griffier van de commissie,
Buisman

Inhoudsopgave

I. ALGEMEEN

1. Inleiding
2. Hoofdpijnen van het voorstel
 - 2.1 Startersvrijstelling
 - 2.2 Hoofdverblijfcriterium voor verlaagde tarief en startersvrijstelling
 - 2.3 Uitzondering bepaalde fictieve onroerende zaken en de economische eigendom
 - 2.4 Verhoging algemene tarief
 - 2.5 Aangifteplicht bij toepassing van een vrijstelling
3. Budgettaire aspecten
4. Evaluatie en horizonbepaling
5. Uitvoerings- en handhavingsaspecten
6. Advies en consultatie
7. Administratieve lasten
8. Inwerkingtreding

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel ...

BIJLAGE Uitvoeringstoets

OVERIGE

I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie vinden het goed dat de regering voorstelt koopstarters te ondersteunen met een vrijstelling op de overdrachtsbelasting. Zij benadrukken dat zij het nut inzien van een stimulans om starters een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. De leden hebben nog een aantal specifieke vragen bij de voorgestelde wetswijziging.

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

De leden van de fractie van D66 hebben met veel interesse kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. De leden van deze fractie constateren dat er een enorme opgave bestaat om de woningmarkt voor iedereen toegankelijk te houden en ziet dit als een van de manieren om daaraan bij te dragen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel om de overdrachtsbelasting te differentiëren. Deze leden hebben hierover nog een aantal vragen aan de regering.

De leden van de SP-fractie hebben met enige verbazing kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben hierbij dan ook enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. De wet heeft als doel starters vrij te stellen van overdrachtsbelasting, en beleggers een hoger tarief te laten betalen; een doel dat de leden van de PvdA-fractie van harte steunen. In de uitvoering is het een vrijstelling voor mensen jonger dan 35 jaar. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom niet is aangesloten bij de amendementen-Nijboer¹, die hetzelfde beoogden en wel voorzagen in een vrijstelling voor starters. Voorts hebben zij nog enkele vragen en opmerkingen bij het wetsvoorstel, waaronder de vraag of het mogelijk is woningcorporaties uit te zonderen van het hogere tarief.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Zij zien met instemming dat hiermee gevolg is gegeven aan de unaniem aangenomen motie-Dik-Faber/Ronnes over het differentiëren van de overdrachtsbelasting.² Het is positief om te constateren dat de regering de mening van de Kamer deelt dat het wenselijk is om de positie van starters en doorstromers te verstevigen ten opzichte van andere kopers, zoals beleggers, zodat zij meer kans maken op een koopwoning. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben een aantal vragen over de gevolgen van dit wetsvoorstel voor starters boven de 35 jaar, woningcorporaties en de verhoudingen op de koopwoningmarkt als geheel.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij zijn positief over het feit dat de regering met maatregelen komt om specifiek starters te ondersteunen bij het kopen van een eigen woning. Deze leden hebben nog wel enkele vragen.

De leden van de 50PLUS-fractie hebben kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

1. Inleiding

¹ Kamerstuk 35026, nr. 40; Kamerstuk 35302, nr. 16.

² Kamerstuk 32847, nr. 497.

Voor de VVD is de toegankelijkheid voor starters tot de woningmarkt in relatie tot de betaalbaarheid van een koophuis een kernpunt. De leden van de VVD-fractie vragen op welke manier de gevolgen van het afschaffen van de overdrachtsbelasting en het handhaven van het verlaagde tarief gemonitord worden op het punt van de woningprijsontwikkeling en het aantal transacties. Wat is het verwachte effect op de woningmarkt?

De leden van de VVD-fractie benadrukken dat de vrijstelling voor starters maar eenmalig te gebruiken is. Op welke manier kan de Belastingdienst een check doen of de eenmalige vrijstelling al eerder is gebruikt en daarmee dus echt eenmalig is?

De leden van de VVD-fractie vragen wanneer deze wetswijziging voor de regering geslaagd is.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel transacties er zijn waarbij er een recreatiewoning wordt gekocht. Hoeveel transacties zijn er waarbij een woning wordt gekocht voor het verhuren aan kinderen? Hoeveel transacties zijn er waarbij een bedrijfspand wordt gekocht met daarboven een woning? Hoeveel inkomsten er minder binnenkomen als de eerdergenoemde groepen onder de twee procent vallen? Hoeveel inkomsten komen er minder binnen als transacties gedaan door natuurlijke personen onder de twee procent blijven vallen?

Kan de regering aan de leden van de PVV-fractie aangeven welke onderzoeken er gedaan zijn naar alternatieven voor de vrijstelling en waarom die alternatieven niet als doelmatig werden beschouwd? De leden van de PVV-fractie verzoeken de regering een nadere toelichting te geven omtrent de verwachting dat dat het prijsopdrijvende effect van de startersmaatregel wordt ingehaald door het prijsdrukkende effect van de maatregel voor beleggers. Heeft de regering onderzocht waaruit het mogelijke prijsopdrijvende effect bestaat en wat de omvang daarvan is? Zo ja, kan zij dit onderzoekdelen? Heeft de regering het prijsdrukkende effect onderzocht en wat de omvang daarvan is? Zo ja, kan zij dat onderzoek delen? Heeft de regering onderzocht in welke mate het 8%-tarief voor beleggers zal doorwerken in door te berekenen kostenverhogingen door die beleggers? Zo ja, kan zij dat onderzoek delen? Kan de regering aan de leden van de PVV-fractie toelichten hoe zij een prijsopdrijvend dan wel prijsdrukkend effect van de maatregel onderscheidt van andere prijsopdrijvende en prijsdrukkende effecten die niet samenhangen met de voorliggende maatregel?

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Deze leden merken op dat deze wet zich niet beperkt tot het aanpassen van de tarieven van de overdrachtsbelasting. De aanpassing leidt ertoe dat het hele karakter van de wet opschuift van een objectieve belasting in de richting van een subjectieve belasting. Waar de overdrachtsbelasting nu al een objectief onderscheid kent tussen woningen en niet-woningen, wordt er een subjectief onderscheid van gemaakt, waarbij het uitmaakt wie de koper is en wat hij of zij van plan is met de woning. Een dergelijk onderscheid tussen kopers en aantasting van de rechtsgelijkheid noopt tot een zeer sterke rechtvaardiging. De leden van de CDA-fractie constateren dat de positie van kopers op de woningmarkt op dit moment dermate scheef is, dat dit een verschil in tarieven zou kunnen rechtvaardigen. De verschillende posities op de woningmarkt worden veroorzaakt doordat beleggers snel en zonder voorbehouden hoog kunnen bieden en doordat oudere kopers vaak nog profiteren van het overgangsrecht op de hypotheekrenteaftrek en daardoor hoger kunnen bieden op een woning. Bij fors stijgende woningprijzen zijn starters bovendien in het nadeel ten opzichte van kopers die al een woning hebben die ook in waarde is gestegen. Met een lagere kosten koper voor starters krijgen zij een eerlijke kans om ertussen te komen en te starten met bezitsvorming via de eigen woning. De leden van de CDA-fractie constateren echter twee zorgpunten bij onderhavig wetsvoorstel. Ten eerste vraagt de motie-Dik-Faber/Ronnes om beleggers vanaf de derde woning onder een hoger tarief in de overdrachtsbelasting te laten vallen.³ Het hoge tarief geldt echter niet alleen voor beleggers en pandjesbazen, maar ook voor woningbouwcorporaties. Een woningbouwcorporatie is iets wezenlijk anders dan een belegger. Immers, een belegger gaat voor de winst, terwijl een woningbouwcorporatie de woning onder de marktprijs verhuurt vanuit het algemeen belang van volkshuisvesting. De leden

³ Kamerstuk 32847, nr. 497.

van de CDA-fractie verzoeken de regering dan ook om overdrachten in het kader van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) vrij te stellen van overdrachtsbelasting. Dit probleem dat woningbouwcorporaties onder de wet als belegger worden aangemerkt leidt er ook toe dat het voor woningbouwcorporaties onmogelijk wordt om door te gaan met het ondersteunen van koopstarters via zogenoemde verkoop onder voorwaarden, waardoor er juist veel minder koopstarters op de markt komen. Dit is strijdig met het doel van het wetsvoorstel om koopstarters op de markt financieel te ondersteunen en deze leden verzoeken de regering dan ook om de terugkoop in het kader van verkoop onder voorwaarden niet onder het hoge tarief te laten vallen.

Het tweede zorgpunt is de uitvoerbaarheid van de wet. De leden van de CDA-fractie waarderen het dat de regering vele varianten uitgedacht en onderzocht heeft om een onderscheid te maken tussen starters en beleggers. In bijna alle gevallen bleek dit onderscheid niet uitvoerbaar. De door de regering gekozen variant van de startersvrijstelling en het 2%-tarief gelden alleen als de woning bestemd is om als hoofdverblijf te dienen. De koper moet hiervoor duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaren dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. De vrijstelling en het lage tarief zijn daarmee makkelijk uit te voeren, want als er een verklaring is dan is aan de voorwaarde voldaan. Echter, als die verklaring niet klopt, is het voor de Belastingdienst niet makkelijk om daarachter te komen. De leden van de CDA-fractie verwachten op door de verschillende tarieven veel extra arbitrage, want de financiële prikkel van zes procent van de verkoopprijs is zeer fors.

1.2 Effecten op aantallen en betaalbaarheid starters en omvang huurmarkt

De regering geeft aan dat door de tariefdifferentiatie het aantal starters dat een woning koopt stijgt met drie tot twaalf procent. Dat is nogal een marge. De leden van de CDA-fractie vragen de regering wat de beoogde stijging van het aantal kopende starters is. Bij welk percentage acht de regering de tariefdifferentiatie succesvol? Wordt het effect van de tariefdifferentiatie op het aantal kopende starters gemonitord om de effectiviteit van de wet te toetsen?

De tariefdifferentiatie heeft ook effecten op de woningprijzen. De regering verwacht een opwaarts effect van minder dan 2,4% door de startersvrijstelling en een neerwaarts prijseffect door de verhoging voor beleggers. Waar is dit effect op gebaseerd? Door het weinige aanbod van woningen bepaalt de verkoper grotendeels de prijs die er wordt betaald. Het is dus te verwachten dat de starter het gehele voordeel van de overdrachtsbelasting kwijt is aan een hogere koopprijs. Waarop baseert de regering de aanname dat de vrijstelling van de overdrachtsbelasting niet wordt verdisconteerd in de prijzen? De leden van de CDA-fractie vragen de regering hierbij welk effect er op de huren wordt verwacht van de prijsdifferentiatie? Tevens vragen deze leden of er ook kwalitatieve verschillen worden verwacht op de huurmarkt, bijvoorbeeld doordat woningen eerder voor lange tijd verhuurd zullen worden in plaats van tijdelijk.

De leden van de CDA-fractie zien ook zeer ongewenste effecten van de tariefdifferentiatie als het gaat om verkoop onder voorwaarden (bijvoorbeeld Koopgarant en Slimmer Kopen) door woningcorporaties. De leden van de CDA-fractie vrezen dat dit soort voor starters gunstige projecten, waarbij je met korting een starterswoning kunt kopen en je bij verhuizen de woning terug verkoopt aan de corporatie, zullen verdwijnen omdat corporaties bij de terugkoop die nu feitelijk bijna altijd onbelast is, straks acht procent overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Kan de regering aangeven op welke wijze zij dat gaat voorkomen? Is zij bereid om de terugkoop bij woningen van 'verkoop onder voorwaarden' niet onder het hoge tarief te laten vallen?

De leden van de fractie van D66 vragen wat de verwachte ontwikkelingen zijn op de woningmarkt wat betreft de prijsontwikkeling en de vraag- en aanbodzijde voor jaren 2021 en 2022, met inbegrip van de door de regering voorgestelde maatregelen. De leden van de fractie van D66 vragen of het totale woonaanbod naar verwachting verandert als gevolg van de maatregel. Tevens vragen deze leden of het woonaanbod voor starters stijgt, daalt of gelijk blijft. Tot slot vragen deze leden of de maatregel leidt tot het meer aanbieden van starterswoningen?

De leden van de SP-fractie geven allereerst aan dat de problemen voor degenen die al dan niet in de vrije sector geen betaalbare woning kunnen vinden in de eerste plaats het gevolg zijn van het falen van het Nederlands volkshuisvestingsbeleid en dat dit wetsvoorstel weinig gaat oplossen voor degenen die niet in staat zijn om een belegger te overbieden, gezien het feit dat beleggers zowat gratis en onbeperkt kunnen lenen. Ook het feit dat door makelaars op landelijke radio inmiddels wordt geadverteerd met het gegeven dat buitenlandse beleggers huizen willen kopen voor hoge prijzen geeft naar de mening van de SP-fractie al aan dat kopen om te verhuren een fenomeen is dat niet stopt met een lichte verhoging van de overdrachtsbelasting als huren en prijsstijgingen dermate hoog zijn dat dit binnen een jaar ruim wordt terugverdiend. Zij vragen de regering om een echte, substantiële verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers (hierna huisjesmelkers) zodat deze bedrijfstak een halt toe wordt geroepen.

De leden van de SP-fractie merken op dat Dialogic heeft geconstateerd dat een gedifferentieerde overdrachtsbelasting maar beperkt doeltreffend zal zijn en geen doelmatigheid kent.⁴ Deels lijkt het gebrek aan doeltreffendheid te zijn ondervangen door huisjesmelkers al vanaf de aankoop van een tweede huis als belegger te beschouwen, maar deze leden vragen de regering waarom de maatregel in dit wetsvoorstel nu meer doeltreffend zal zijn dan de variant die door Dialogic is onderzocht. Tevens vragen zij in hoeverre de regering heeft overwogen dat prijzen van huizen zullen stijgen door concurrentie van starters onderling. Daarnaast geldt voor degenen onder de 35 jaar die al een huis bezitten, en dus het verlaagde tarief betalen, dat deze feitelijk een grotere bestedingsruimte krijgen en daarmee, naast een betere positie ten opzichte van huisjesmelkers, ook de prijzen zullen opdrijven. De leden van de SP-fractie vragen de regering om een uitgebreidere analyse van de gevolgen voor de woningmarkt en of het op peil houden van huizenprijzen heeft meegewogen in de vormgeving van dit wetsvoorstel. Deze leden zijn zeer benieuwd naar de effecten die dit wetsvoorstel heeft voor het algehele prijsniveau, of het daadwerkelijk afschrikwekkend werkt tegen huisjesmelkers en, zo nee, of de regering bereid is alternatieve maatregelen te nemen om het woningbestand te beschermen tegen private verhuurders die betaalbaar wonen voor lage en modale onmogelijk maken.

De leden van PvdA-fractie stellen dat iedereen zeker moet kunnen zijn van een goede woning. De Grondwet stelt dat hierin een taak is weggelegd voor de overheid. Dat is helaas niet langer het geval. Zij constateren dat er steeds minder sociale huurwoningen zijn en dat “middenhuur” in de praktijk zeer dure huur blijkt te zijn. Als starters een huis willen kopen moeten zij concurreren met beleggers, die met schuldhefbomen en een gunstig fiscaal regime een veel betere uitgangssituatie hebben. Het doel van dit wetsvoorstel om de relatieve positie van starters te verbeteren wordt gesteund door de leden van de PvdA-fractie. De regering stelt dat het voor het Kadaster niet met zekerheid uit het systeem is te halen wat het woningbezit van een persoon is, de leden van de PvdA-fractie vragen waarom dat niet kan. Woningen zijn registergoederen en moeten wettelijk worden geregistreerd. Uit het Kadaster moet dan toch blijken of de verkrijger reeds onroerend goed op zijn naam heeft staan? Natuurlijk kan dit ander onroerend zijn dan een woning. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom er dan niet voor is gekozen om de groep die reeds onroerend goed bezit uit te sluiten, en echte starters van boven 35 jaar wel de vrijstelling toe te staan. Onderschrijft de regering dat mensen ouder dan 35 jaar die in de vrije sector huren waarschijnlijk ook weinig mogelijkheden hebben gehad om te sparen om de overdrachtsbelasting te financieren?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering inzicht kan geven in de verwachte gevolgen van het wetsvoorstel voor de woningprijzen, uitgesplitst naar de maatregel om de overdrachtsbelasting voor starters af te schaffen en de maatregel om de belasting voor beleggers te verhogen.

Welke additionele (gedrags)effecten verwacht de regering als gevolg van het onderliggende wetsvoorstel, bijvoorbeeld op het aanbod van (goedkope) huurwoningen, de prijzen voor starterswoningen, en de effecten voor kopers boven de 35 jaar, zo vragen de leden van de SGP-fractie.

⁴ Kamerstuk 32847, nr. 665, bijlage 2020D24326.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de VVD-fractie vragen naar informatie over het begrip starters. Wanneer komen mensen over het algemeen hun eerste huis? Tegen wat voor prijs is dit? Is deze prijs de afgelopen jaren fors toegenomen? Zo ja, met hoeveel?

De leden van de VVD-fractie vragen naar een tijdlijn van de aanscherpingen van de leennormen, bijvoorbeeld de *loan to value* (LTV) en de *loan to income* (LTI). Hoeveel kan een starters nu minder lenen dan een decennium geleden? Hoeveel eigen vermogen moet een starter hebben vergeleken met die periode?

De leden van de VVD-fractie vragen de stijging van de prijzen van woningen voor starters te vergelijken met de loonstijgingen over dezelfde periode. Hoeveel minder ‘betaalbaar’ is een woning geworden?

De leden van de VVD-fractie vragen of er cijfers bekend zijn over de spaarmogelijkheden van starters. Hoelang doen starters er gemiddeld over om het benodigde bedrag bij elkaar te sparen, inclusief kosten koper?

De leden van de VVD-fractie vragen of alsnog onderzoek gedaan kan worden naar een eventueel drukkend effect op de prijzen door de hogere belasting voor beleggers.

De leden van de VVD-fractie vragen of het effect op het aantal vrije sector huurwoningen gekwantificeerd kan worden. Hoe verhoudt zich dit tot het andere kabinetsbeleid?

De leden van de fractie van GroenLinks delen het doel van de regering om de woningmarkt toegankelijker te maken voor starters en mensen met een kleinere beurs. In dat licht bezien kunnen deze leden dit wetsvoorstel goed begrijpen. Deze leden hebben echter twijfels bij de effectiviteit van het wetsvoorstel zoals dat nu voorligt. Diverse experts, waaronder professor Boelhouwer, hebben twijfels over de vraag of dit wetsvoorstel wel echt een oplossing biedt. Deze deskundigen vrezen dat het extra kapitaal dat starters straks zullen hebben zal leiden tot hogere biedingen en daarmee een opdrijvend effect van de huizenprijzen. Deelt de regering deze zorgen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat zij doen om dit negatieve effect van deze maatregel te beperken?

De leden van de SP-fractie zijn verbaasd over het opnemen van een leeftijdscriterium voor startende huizenkopers en vragen de regering waarom starters niet 35 jaar of ouder kunnen zijn, zeker als wordt meegenomen dat diegenen die nu huren en 35 jaar of ouder zijn vaak ook niet in staat zullen zijn om te sparen om de kosten koper zelf te kunnen voldoen. Deze leden vragen de regering waarom voor deze vorm van leeftijdsdiscriminatie is gekozen en of zij kan onderbouwen dat hiermee starters daadwerkelijk meer geholpen mee zijn dan met bijvoorbeeld een begrenzing van de koopsom. De leden van de SP-fractie vragen de regering voorts in hoeverre er volgens haar sprake is van een leeftijdgerelateerd probleem of een sociaaleconomisch probleem. Indien het tweede het geval is, vragen deze leden de regering te beargumenteren waarom dan voor een oplossing wordt gekozen in de leeftijdssfeer.

De leden van de SP-fractie constateren dat met dit wetsvoorstel iedereen jonger dan 35 jaar gebruik kan maken van deze regeling, ongeacht of diegene al een huis bezit en ongeacht de waarde van dit huis. Deze leden vragen de regering hoeveel niet-starters onder deze regeling komen te vallen en hoeveel overdrachtsbelasting zij hiermee gaan ontlopen. Deze leden vragen de regering welke effecten op de prijzen in de koopsector in zijn geheel dit zal hebben en of dit nu de meest doelmatige manier is om starters te helpen, zeker in het licht van de door de regering ingewonnen adviezen. Zij constateren dat, omdat de Belastingdienst, het Kadaster en andere uitvoeringsorganisaties niet in staat zijn om huisjesmelkers goed te identificeren, een draconisch middel wordt ingezet dat naar hun inschatting niet doeltreffend, noch doelmatig zal zijn. Iemand die nog geen 35 jaar oud is maar wel een woning bezit

die in de huidige zeepbel flink in prijs gestegen ook in aanmerking komt voor deze uitzondering en dit kan naar de mening van de leden van de SP-fractie onmogelijk als doelmatig worden beschouwd. De leden van de SP-fractie vragen de regering hierom het wetsvoorstel aan te passen zodat niet leeftijd maar koopsom bepalend gaat zijn en stellen hierbij voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens aan te houden.

De leden van de SP-fractie constateren dat woningcorporaties met dit wetsvoorstel ook acht procent overdrachtsbelasting gaan betalen terwijl dit in Nederland de enige gereguleerde verhuurders zijn. Zij constateren dat er met dit wetsvoorstel sprake is van verdere afbraak van de sociale huursector. Deze leden vragen de regering waarom geen uitzondering is gecreëerd voor woningcorporaties zodat juist in deze periode, waarin de huren door het dak gaan en voor mensen met een modaal inkomen, laat staan een minimuminkomen, niet meer op te brengen zijn, de gereguleerde woningbouwsector gesteund wordt ten opzichte van de parasitaire vastgoedwereld. De leden van de SP-fractie vragen de regering om woningcorporaties in ieder geval uit te zonderen van overdrachtsbelasting op woningen die onder terugkoopvoorwaarden zijn verkocht en op woningen die als diensten van algemeen economisch belang zijn aangemerkt, zodat zij de voorraad van sociale woningbouw kunnen behouden.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het verhoogde tarief ook gaat gelden voor transformatie naar woningen van bijvoorbeeld kantoorpanden. De leden van de PvdA-fractie vragen hoe dit zich verhoudt tot de ambitie van de regering om transformatie te stimuleren, bijvoorbeeld middels de extra middelen voor de transformatiefaciliteit. Kan de regering aangeven of transformatie tot woningen per saldo gestimuleerd wordt, of afgeremd door de maatregelen in de begroting. Voornoemde leden vragen of de regering bereid is transformatie tot huurwoningen uit te zonderen van het verhoogde tarief, omdat de transformatie tot nieuwe woningen eerder gestimuleerd dan afgeremd zou moeten worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de regering bij de totstandkoming van deze wet genoeg oog heeft gehad voor de gevolgen voor woningcorporaties. In de memorie van toelichting wordt hier niet specifiek op ingegaan. Mogen genoemde leden daaruit opmaken dat het niet het doel van deze wet is om woningcorporaties een hogere overdrachtsbelasting op te leggen? Indien dit wel het geval is, welk doel betreft het en hoe verhoudt dit zich tot de breed onderkende zorgen over de lastenpositie van woningcorporaties en de bijdrage die zij juist kunnen spelen bij de bestrijding van de wooncrisis?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering aan te geven welke uitzonderingen er mogelijk zijn om negatieve effecten voor woningcorporaties te voorkomen. In het bijzonder vragen zij oog voor de verkoop onder voorwaarden van woningen aan huurders. Dit is juist bedoeld om starters een mogelijkheid te bieden, maar zal zeer lastig zijn voor woningcorporaties wanneer bij eventuele terugkoop het hoge tarief geldt. Deelt de regering de lezing van de ChristenUnie-fractie dat dit wetsvoorstel hier in potentie een tegengesteld effect kan hebben? Hoe gaat de regering dit ondervangen?

Een tweede punt dat aandacht behoeft is de overname van sociale huurwoningen van woningcorporatie Vestia of andere noodzakelijke hulpacties, dan wel overname van bezit tussen corporaties vanwege andere overwegingen. Hier is geen sprake van onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt. Is de regering dat met de leden van de ChristenUnie-fractie eens? Biedt de reeds bestaande vrijstelling voor taakoverdracht een mogelijkheid om ook hier met een vrijstelling te komen? Kan de regering bevestigen dat woningcorporatie Vestia niet geraakt gaat worden door de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers, aangezien zij op korte termijn duizenden sociale huurwoningen moeten overdragen aan andere woningcorporaties. Is de regering het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens dat het niet zo mag zijn dat de overheid verdient aan het oplossen van de nood bij in dit geval Vestia?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering inzicht kan geven in de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor woningcorporaties. Wat is de verwachte lastenverzwaring?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom er voor gekozen is om ook woningcorporaties onder het verhoogde tarief te laten vallen? Is de regering het eens dat dit veel belemmeringen geeft voor woningcorporaties, bijvoorbeeld ten aanzien van het verkopen van woningen aan huurders met terugkoopplicht voor de corporatie, het onderling ruilen (met een geografische reden) van woningen tussen corporaties of het opkopen van woningen door andere woningcorporaties, zoals nu bij Vestia het geval is? Zijn hiervoor uitzonderingen overwogen, en zo nee, waarom niet?

De leden van de 50PLUS-fractie vragen de regering waarom zij ervoor kiest om corporaties mee te nemen in de tariefdifferentiatie, terwijl dat losstaat van de doelen van de wet? Wat is het effect op de investeringscapaciteit? Wat is de reactie van de regering op de opmerking van koepelorganisatie Aedes uit de brief van 5 oktober: “Herstructureren in krimpgebieden of aandachtswijken waarbij woningen (o.a. van particulieren) opgekocht moeten worden, worden veel kostbaarder. Deze investeringen in leefbaarheid worden dringend verlangd door gemeenten en zijn broodnodig”. Kan de regering ten minste toezeggen dat het overnemen van bezit tussen corporaties vrijgesteld wordt, bijvoorbeeld door gebruik van de reeds bestaande vrijstelling voor ‘taakoverdracht’?

2.1 Startersvrijstelling

De leden van de VVD-fractie vragen of de schriftelijke verklaring (al dan niet van de notaris) onderdeel is van het dossier wat bij handhaving van de regelgeving rond de differentiatie van de overdrachtsbelasting en het eenmalig gebruik mogen maken van de vrijstelling een rol kan spelen. Waarom is een aanvullende ministeriële regeling nodig om de precieze vormgeving van de schriftelijke verklaring in te vullen? De leden van de VVD-fractie vragen wanneer de regering voornemens is om de beschreven ministeriële regeling openbaar te maken. Hoeveel gaat de schriftelijke verklaring van de notaris kosten? Hoe controleert het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) of starters hun eerste woning kopen?

De leden van de VVD-fractie vragen wat de gevolgen zijn als de regering had gekozen voor de leeftijdsgrens tot 40 jaar? En tot 45 jaar? Waarom heeft de regering gekozen voor de harde grens van 35 jaar? Hoe werkt de leeftijdsgrens van 35 jaar in de praktijk uit. Zorgt deze harde grens er niet voor dat een koppel (1 boven de 35 en 1 onder de 35 jaar) juist de randen van de wetgeving opzoekt door bijvoorbeeld de persoon onder de 35 jaar het huis te laten kopen?

De leden vragen of de regering een nadere toelichting kan geven op de keuze voor 35 jaar voor de vrijstelling overdrachtsbelasting gezien de schenkingsvrijstellingsleeftijd van 40 jaar? Waarom dit leeftijdsverschil? De wet ziet niet toe op terugwerkende kracht. Kan de regering onderbouwen waarom zij hier niet voor heeft gekozen?

De leden van de VVD-fractie hebben een aantal vragen over de werking van de startersvrijstelling. Hoe werkt artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer door op het tarief voor de overdrachtsbelasting dat de uiteindelijke bewoner betaald, wanneer een belegger een woning koopt en deze binnen zes maanden doorverkoopt aan een starter of een andere koper die er zelf gaat wonen? Klopt het dat in veel modelcontracten een clause staat waarbij de overdrachtsbelasting van de belegger overgaat naar de koper die in het huis gaat wonen? Kunnen beleggers hun hoge overdrachtsbelasting via zo’n clause doorbelasten, waardoor een starter feitelijk acht procent betaald in plaats van nul procent en een andere koper acht procent in plaats van twee procent? Welke mogelijkheden zijn er om het doorbelasten van de hoge overdrachtsbelasting van beleggers naar starters en particuliere kopers die in het huis gaan wonen te beperken?

Hoe lang moet een starter in de woning blijven wonen, om de woning door de Belastingdienst te laten aanmerken als niet-tijdelijk hoofdverblijf en aanspraak te maken op de nul of twee procent overdrachtsbelasting? Klopt het dat een starter die te snel verhuist met terugwerkende kracht alsnog twee procent overdrachtsbelasting moet betalen? Waarom is deze termijn niet in de wet gedefinieerd? Hoe weet een starter die te snel verhuist dat hij/zij nog overdrachtsbelasting verschuldigd is? Hoe

worden starters geïnformeerd over de termijnen die aan de startersvrijstelling verbonden zijn? Vervalt de vrijstelling als een starter een jaar na aankoop van de woning voor zijn werk twee jaar naar het buitenland gedetacheerd wordt en hij zijn woning voor die periode verhuurt, of wordt de starter in die casus als belegger aangemerkt en moet hij met terugwerkende kracht acht procent overdrachtsbelasting betalen? Kunt u bij deze casus aangeven na welke termijn die doorwerking vervalt?

De leden van de VVD-fractie vragen de drie soorten koopstarters te kwalificeren.

De leden van de VVD-fractie vragen naar een uitgebreidere toelichting van de verschillende overwogen alternatieven, en de reden waarom deze zijn afgefallen.

De leden van de VVD-fractie vragen naar een budgettaire sleutel van dit voorstel. Hoeveel kost het om de leeftijdsgrens met 1 jaar te verhogen of te verlagen?

De leden van de CDA-fractie vragen in welke gevallen het moment dat de woning wordt verkregen niet het moment van de levering bij de notaris is. Om hoeveel transacties gaat het gemiddeld per jaar waarbij de verkrijger zelf de aangifte moet doen?

2.1.1 Leeftijd van de verkrijger

De leden van de CDA-fractie vragen een nadere motivering van de juridische houdbaarheid van de leeftijdsgrens van 35 jaar. Gaat dit stand houden voor de rechter?

De regering geeft een voorbeeld van een stel van 32 en 37 jaar dat samen een woning koopt van 300.000 euro. De verkrijger van 37 jaar is hierbij 3.000 euro verschuldigd. De leden van de CDA-fractie vragen de regering of er in dit voorbeeld (of een voorbeeld met een hogere woningprijs) schenkbelasting verschuldigd is als het stel samen – dus ieder de helft - alle kosten van de woning betaalt.

Deze leden vragen de regering tevens het gegeven voorbeeld van het stel van 32 en 37 jaar uit te breiden met de volgende situaties:

- Het stel is in gemeenschap van goederen gehuwd en het huis wordt enkel op naam gezet van de 32-jarige bij de aankoop;
- Het stel is in gemeenschap van goederen gehuwd en het huis wordt enkel op naam gezet van de 37-jarige bij de aankoop;
- Het stel is in gemeenschap van goederen gehuwd en het huis wordt enkel op naam gezet van de 32-jarige bij de aankoop en een jaar later veranderen zij dit bij het Kadaster en zetten ze het huis op beide namen;
- Het stel is gehuwd in koude uitsluiting en het huis, dat geheel met vreemd vermogen wordt gefinancierd, wordt enkel op naam gezet van de 32-jarige bij de aankoop en een half jaar later maken zij huwelijkse voorwaarden op voor een beperkte gemeenschap van woonhuis;
- Het stel is op huwelijkse voorwaarden gehuwd met een periodiek dan wel finaal verrekenbeding en het huis wordt enkel op naam gezet van de 32-jarige.

Verder vragen deze leden naar de volgende voorbeelden. Een man van 29 jaar koopt een woning en maakt gebruik van de startersvrijstelling. Een jaar later gaat hij samenwonen en trouwen in gemeenschap van goederen met een vrouw van 28 jaar. Nog een jaar later strandt het huwelijk en verkopen ze samen het huis en kopen ze allebei een nieuwe eigen woning. Wie heeft er dan nog recht op de startersvrijstelling en in welke mate?

Eenzelfde stel van een vrouw van 28 jaar en een man van 29 jaar is getrouwd in gemeenschap van goederen en ze gaan voor het eerst een huis kopen. Omwille van de overdrachtsbelasting koopt de vrouw de gehele woning, die in de gemeenschap van goederen valt en volledig gefinancierd is met een hypothecaire lening. Vier jaar later gaan ze groter wonen en koopt de man de gehele woning, die opnieuw in de gemeenschap van goederen valt en volledig gefinancierd is met een hypothecaire

lening. Hebben ze dan voor beide woningen recht op de startersvrijstelling? Acht de regering dit een rechtvaardige uitkomst?

De leden van de CDA-fractie willen dus heel precies weten wat de doorwerking is van het huwelijksvermogensrecht op de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Zij vrezen dat de verschillende tarieven gebruikt gaan worden om mee te construeren, terwijl dat niet altijd in het belang is van de kopers op de lange termijn en voor onvoorziene omstandigheden, zoals overlijden of echtscheiding.

2.1.2 Eenmalige vrijstelling

De leden van de CDA-fractie vragen of de Belastingdienst ook per Burgerservicenummer (BSN) gaat bijhouden of de vrijstelling reeds is toegepast. Of kan de vrijstelling vrij gemakkelijk twee keer worden gebruikt door de tweede keer te kiezen voor een andere notaris voor de levering van de woning? En als de dezelfde koper voor de tweede keer bij dezelfde notaris een startersverklaring afgeeft, moet de notaris dan altijd weigeren om de startersvrijstelling op te geven in de aangifte? Want het kan zijn dat de vrijstelling de eerste keer is komen te vervallen, omdat de koper niet in de woning is gaan wonen, bijvoorbeeld omdat hij een partner van eveneens jonger dan 35 jaar heeft ontmoet en bij de partner was ingetrokken en zij later samen een woning gaan kopen. Hoe weet de notaris dan dat beide partners recht hebben op de startersvrijstelling? Heeft de notaris de verklaring van de koper maar te geloven of heeft deze een onderzoeksplicht?

De leden van de fractie van D66 vragen of er voor de toepassing van de startersvrijstelling ook een grens is overwogen voor de prijs van de woning, bijvoorbeeld aansluitend op de NHG-grens. Deze leden vragen daarnaast of er een soortgelijke grens is overwogen voor de toepassing van het 2%-tarief voor doorstromers. Deze leden vragen of dergelijk grenzen de doelmatigheid van het voorstel ten goede zouden komen en welke andere mogelijke voor- of nadelen kleven aan dergelijke grenzen. Voorts vragen deze leden of er nader toegelicht kan worden waarom ervoor is gekozen om de leeftijdsgrens op 35 jaar in te stellen. Tevens vragen deze leden hoe groot de budgettaire derving zou zijn wanneer de leeftijdsgrens op 40 zou worden gezet. Ook vragen deze leden op welke maximumprijs de startersvrijstelling zou moeten worden gezet om een leeftijdsgrens van 40 jaar budgettair neutraal te kunnen invoeren. De leden van de fractie van D66 vragen wat het percentage starters is van de afgelopen vijf jaar dat een leeftijd heeft van boven de 35 jaar. De leden van de fractie van D66 vragen tot slot op dit onderwerp wat het toetsingsmoment is voor de leeftijdseis. Is dat op het moment dat een bod wordt uitgebracht, de koopakte wordt ondertekend of het moment van passeren van de notariële akte?

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre er overige afkaderingsmogelijkheden van het begrip ‘starter’ zijn overwogen, en waarom voor deze afkadering van ‘starter’ is gekozen boven alternatieven? Klopt de veronderstelling van deze leden dat een koper onder de 35 jaar die al eerder een huis heeft gekocht ook als ‘starter’ wordt verondersteld in dit voorstel?

De leden van de fractie van D66 begrijpen dat er een prikkel bestaat om civielrechtelijk andere keuzes te maken (bijvoorbeeld om het huis volledig op de naam van de jongere partner te kopen (en te leveren) waarbij de hypothecaire geldlening wel op twee namen komt te staan of in de eigendomsverhouding 1% - 99% aan te kopen en vervolgens in de wettelijke gemeenschap van goederen te trouwen) vanwege de gekozen leeftijdsgrens van 35 jaar. Kan de regering toelichten hoe onbedoelde gedragseffecten in het civiele recht kunnen worden gedompt.

De leden van de fractie van D66 vragen of de verklaring vormvrij is. Deze leden vragen waarom er niet voor is gekozen deze verklaring ook door een notaris te laten opmaken. Tevens vragen deze leden of de verklaring een intentieverklaring is, of dat dit meer moet inhouden dan alleen een intentie. Ook vragen deze leden of de notaris vooronderzoek moet doen, wanneer de notaris de verklaring opstelt.

Zoals gezegd staan de leden van de fractie van GroenLinks achter de doelstelling om de woningmarkt toegankelijker te maken voor starters en mensen met een kleinere beurs, maar vragen zij zich af of dit

wetsvoorstel effectief genoeg zal zijn om dit doel te bereiken. Deze leden vernemen graag welke andere (fiscale) maatregelen de regering overwogen heeft om starters een betere toegang tot de woningmarkt te geven. Kan de regering daarbij per maatregel aangeven wat de voor- en nadelen zijn? Deze leden vragen de regering hierbij specifiek in te gaan op mogelijke maatregelen die ervoor zouden kunnen zorgen dat aan de ‘aanbodkant’ extra gestuurd kan worden op het bouwen van betaalbare woningen in plaats van het voornamelijk bouwen voor het dure segment.

De leden van de fractie van GroenLinks begrijpen dat de prijs van een nu aangeboden nieuwbouwwoning gemiddeld een ton boven de prijs van een gemiddelde bestaande woning ligt. Klopt dit? Kan de regering een overzicht geven van de verhouding tussen de gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning en een bestaande woningen over de jaren 2010-2020 en kan de regering ook aangeven hoe zij verwacht dat deze verhouding zich de komende tien jaar ontwikkelt en wat de effecten van dit wetsvoorstel zijn voor deze verhouding?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat het huidige wetsvoorstel uitgaat van een verklaring waarin wordt gesteld dat de vrijstelling niet eerder is toegepast. Deze kan achteraf worden gecontroleerd. Waarom is er niet voor een startersverklaring gekozen, waarin de belastingplichtige stelt dat dit zijn eerste koopwoning is, of het eerste huis waarop hypotheekrenteaftrek zal worden toegepast?

De regering heeft gekozen voor een specifieke uitzondering voor jongvolwassenen. De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benieuwd welke oorzaken de regering ziet voor de lage liquide buffer voor deze groep. Is inzichtelijk hoe deze buffer zich over meerdere jaren heeft ontwikkeld? Welke rol speelt het leenstelsel hierbij? Is, naast voorliggend wetsvoorstel en herinvoering van de basisbeurs, niet ook een meer fundamentele herziening van het woonstelsel noodzakelijk, zodat jongvolwassenen betaalbaar kunnen wonen en een buffer kunnen opbouwen? Graag ontvangen deze leden een reactie van de regering op dit aangelegen punt.

Naast de groep jongvolwassenen die onder de wet valt, zijn er ook koopstarters die buiten de regeling vallen, zo zien de leden van de ChristenUnie-fractie. Zij hebben verschillende mails ontvangen van koopstarters die ouder zijn dan vijfendertig en vragen waarom deze wet op hen niet van toepassing is. Is dat louter om uitvoeringstechnische redenen? Heeft de regering inzichtelijk wat de gevolgen voor deze groep zal zijn van voorliggend voorstel waar het het aandeel betreft dat de koopwoningmarkt kan betreden? Kan de regering nog eens nader toelichten waarom zij een onderscheid maakt tussen deze groepen en waarom niet kan worden gekomen tot een generieke regeling voor koopstarters? Of nog beter: hoe staat de regering tegenover het helemaal schrappen van de overdrachtsbelasting voor eigenaar-bewoners? Klopt het dat dit aanvullend circa 700 miljoen euro zou kosten? En hoe staat de regering ertegenover om dat te dekken uit een verdere beperking van de hypotheekrenteaftrek?

De regering geeft aan dat het aantal starters dat de koopwoningmarkt betreedt naar verwachting met twee tot tien procent zal stijgen. Het is positief dat starters die dat willen eerder in de gelegenheid zullen zijn een woning te kopen, ook omdat mag worden verwacht dat er vanuit beleggende partijen minder animo zal zijn. Toch zijn de leden van de ChristenUnie-fractie zich ervan bewust dat de kans groot is dat de toename van starters ook een prijsopdrijvend effect kan hebben, bij een algemene afschaffing zou die op 2,4% worden geraamd. Dat baart genoemde leden zorgen. De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen daarnaast naar de inschatting van de regering omtrent de verdiscontering van de overdrachtsbelastingvrijstelling in de verkoopprijs. Onder andere de Raad van State waarschuwde voor het verrekenen van deze vrijstelling door verkopers in de verkoopprijs. Zo betaalt de starter uiteindelijk nog evenveel voor de woning, al heeft het dan niet meer de vorm van een overdrachtsbelasting maar is het onderdeel geworden van de verkoopprijs. Hoe anticipeert de regering op deze mogelijkheid? Welke cijfermatige onderbouwing heeft de regering voor de stelling in de memorie van toelichting dat “het mogelijke prijsopdrijvende effect van de startersmaatregel wordt ingehaald door het prijsdrukkende effect van de maatregel voor burgers.” En hoe mitigeert de regering de mogelijke negatieve prijsopdrijvende effecten? Is overwogen om de schenkingsvrijstelling in het kader van de aankoop van een woning af te schaffen? Een regeling die evident de huizenprijs opdrijft.

De leden van de SGP-fractie vragen of het feit dat de startersvrijstelling en de schenkvrijstelling in de Successiewet 1956 gedeeltelijk een andere doelgroep beogen, de enige reden is om de leeftijdsgrenzen niet op elkaar af te stemmen? Is de regering van mening dat beide vrijstellingen voor een deel wél dezelfde doelgroep beogen? Waarom is dan toch niet gekozen voor het beter afstemmen van beide leeftijdsgrenzen? Wat is het budgettair belang van het verhogen van de leeftijdsgrens van de startersvrijstelling naar 40 jaar?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering heeft overwogen om een bepaalde grens (met betrekking tot de prijs van de woning) te hanteren waarop de vrijstelling van toepassing is? Uit het wetsvoorstel volgt namelijk dat een starter die een woning met een waarde van 1 miljoen euro koopt een veel groter voordeel van de regeling heeft dan een starter die een woning aanschafft ter waarde van honderdduizend euro. Terwijl de financiële ruimte van eerstgenoemde waarschijnlijk veel groter is, en de vrijstelling wellicht minder nodig heeft. Kan de regering nader ingaan op dit verschijnsel en de wenselijkheid hiervan toelichten?

De regering acht het wenselijk om de positie van koopstarters én doorstromers te verstevigen ten opzichte van andere kopers zoals beleggers, zo lezen de leden van de fractie van 50PLUS. Erkent de regering dat door de voorgestelde maatregelen veel koopstarters van boven de 35 jaar juist worden benadeeld omdat zij wél koopstarter zijn maar geen vrijstelling ontvangen? Erkent de regering tevens dat er voor doorstromers van boven de 35 jaar geen sprake is van een extra stimulans?

Kan de regering in dit verband aangeven op welke leeftijd de gemiddelde student aan het hoger onderwijs klaar is met het aflossen van een studieschuld (welke zwaar drukt op de leencapaciteit van deze groep)?

De leden van de fractie van 50PLUS concluderen ook dat er in het kader van de vrijstelling overdrachtsbelasting geen grens wordt gesteld aan de waarde van de woning, waardoor veel welgestelden flink van deze regeling kunnen profiteren, ook als zij allang niet meer als starter kunnen worden gekenmerkt. Waarom is hier niet voor gekozen?

Ook kopers die in het verleden geholpen zijn met een belastingvrije gift kunnen van de vrijstelling profiteren. Omdat tevens échte koopstarters van 36 of ouder niet kunnen profiteren van de vrijstelling, concluderen de leden dan ook dat de differentiatie van de overdrachtsbelasting zoals voorgesteld pervers is.

Tevens willen de leden van de fractie van 50PLUS de regering verzoeken om het woord “startersregeling” in dit verband niet meer te gebruiken, omdat het feitelijk onjuist is en daardoor onjuiste verwachtingen kan opwekken.

2.2 Hoofdverblijfcriterium voor verlaagde tarief en startersvrijstelling

De leden van de VVD-fractie lezen dat de inspecteur achteraf, maar binnen de gebruikelijke naheffingstermijnen, beoordeelt of de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. Wordt iedere verkrijging getoetst? Zo nee, op welke manier vindt dit wel plaats? Kan de regering een uitputtende lijst van omstandigheden geven die op het moment van de verkrijging onvoorzien waren/zijn?

De leden van de VVD-fractie vragen naar het onderscheid tussen woning en niet-woning. De leden vragen een reactie op de volgende situaties. Klopt het dat een gezin die een niet-woning als bijvoorbeeld een (leegstaande) winkel of kantoor om wilt bouwen naar een woning, acht procent overdrachtsbelasting moet betalen? Klopt het dat een gezin die een kavel koopt om een huis op te bouwen met deze nieuwe regelgeving acht procent overdrachtsbelasting moet gaan betalen? Acht u beide situaties wenselijk? Is rekening gehouden met deze en andere situaties in voorliggend wetsvoorstel? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

De leden hechten eraan te vermelden dat het voorliggend wetsvoorstel op sommige punten nog onduidelijkheid laat in de uitwerking. Vooral onder notarissen bestaat nog veel onduidelijkheid over hoe sommige onderdelen van wet kunnen worden uitgelegd, wat wel en wat niet mag. De leden vragen de regering in overleg te treden met de verschillende vertegenwoordigers en hun technische vragen zo als mogelijk te beantwoorden. De leden vragen op voorhand een reactie op de inbreng van het Netwerk Notarissen, de vereniging van Estate Planners in het Notariaat (EPN) en de Nederlandse Vastgoed Maatschappij op dit wetsvoorstel.

Op het punt van onduidelijke wetgeving is het voor de leden niet duidelijk wat de regering bedoelt met *‘na verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken’* in relatie tot de vrijstellingstarief of het tarief van twee procent. Kan de regering toelichten wat hiermee bedoeld wordt? Wat betekent dit voor woningen die na aankoop eerst nog grondig verbouwd moeten worden alvorens de koper het huis als hoofdverblijf kan betrekken? De leden kennen voorbeelden van gezinnen met tijdelijk twee huizen; het oude huis dat nog als hoofdverblijf fungeert tot dat het nieuwe huis gebruiksklaar is. Is de intentie tot het kunnen aantonen dat de woning gebruikt zal gaan worden als hoofdverblijf voldoende of hecht de regering aan een specifieke termijn waarbinnen de koper moet aantonen dat het huis als hoofdverblijf fungeert en daarmee gebruik kan maken van de vrijstelling of het 2%-tarief?

Wordt met deze wetswijziging ook rekening gehouden met de huidige regeling rond doorverkoop binnen zes maanden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier? De leden wijzen op verschillende ondernemers die een huis kopen, opknappen en binnen zes maanden weer verkopen. Kan de regering toelichten hoeveel procent overdrachtsbelasting deze ondernemer moet betalen bij aankoop van een huis en bij de verkoop van het huis binnen zes maanden aan dan wel een starter, dan wel geen starter en of deze ondernemer mogelijkheid heeft tot het terugvragen van overdrachtsbelasting?

De leden van de VVD-fractie vragen de regering in te gaan op de gevolgen van het voorliggende wetsvoorstel voor *‘verkoop onder voorwaarden’*. Welke rol speelt *‘verkoop onder voorwaarden’* voor starters op de woningmarkt? Welke gevolgen heeft voorliggend wetsvoorstel voor *‘verkoop onder voorwaarden’*?

De leden van de PVV-fractie vragen de regering aan te geven hoe met het hoofdverblijfcriterium wordt omgegaan met in aanbouw zijnde woningen, bouwkvavels waar nog een woning op gerealiseerd dient te worden en andere transformatieobjecten.

De leden van de CDA-fractie vragen of het hoofdverblijfcriterium voor de overdrachtsbelasting exact gelijk is aan het hoofdverblijfcriterium van de inkomstenbelasting. Of komen er door het verschillende tarief tussen woningen die wel of niet het hoofdverblijf vormen nieuwe afbakeningsvraagstukken bij? Wordt bij woningen waar op één adres het woonhuis en de werkruimte, het adres van het bedrijf van de bewoner, gecombineerd zijn geheel aan het hoofdverblijfcriterium voldaan?

2.2.1 Schriftelijke verklaring

De leden van de CDA-fractie constateren dat er een verschil zit tussen het moment van de belastingplicht en het controlemoment. De koper verklaart immers op het moment van de levering bij de notaris dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Maar de inspecteur controleert achteraf of de koper de woning ook daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. De regering geeft aan dat met onvoorziene omstandigheden na de overdracht van de woning door de inspecteur rekening zal worden gehouden. Klopt het dat de verkrijger deze onvoorziene omstandigheden niet zelf hoeft te melden, maar alleen als de inspecteur vraagt aannemelijk te maken dat de verklaring juist is afgegeven? Deze leden denken dan aan uitzonderingssituaties zoals wanneer een ouder van de koper ineens ernstig ziek wordt en de koper bij de ouder intrekt om mantelzorg te verlenen, terwijl de eigen woning al dan niet verhuurd wordt. Of een situatie dat echtgenoten samen een woning hebben gekocht, maar een van beide echtgenoten kort na de verhuizing komt te overlijden en de woning moet worden verkocht. Is de koper op het moment dat voor hem duidelijk is dat de woning toch maar tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt, verplicht om dit door te geven aan de Belastingdienst? Als dit niet verplicht is, is het dan wel mogelijk? De leden

van de CDA-fractie kunnen zich namelijk best gevallen voorstellen dat de verkrijger liever heeft dat de notaris de gewijzigde situatie meldt, bijvoorbeeld na verkoop door het overlijden van een partner, in plaats van dat de verkrijger, mogelijk jaren later, geconfronteerd wordt met vragen en een naheffing van de inspecteur.

De regering geeft aan dat na twaalf maanden de inspecteur in de meeste gevallen een goede beoordeling kan maken of aan de voorwaarden voor toepassing van het verlaagde tarief of de startersvrijstelling wordt voldaan. De regering geeft echter ook aan dat het criterium bij natuurlijke personen is of zij na de overdracht de woning minimaal een half jaar daadwerkelijk als hoofdverblijf hebben gebruikt. Hoe verhouden deze beide termijnen zich tot elkaar? De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom is gekozen van een termijn van zes maanden. Dat betekent dat de koper er maar zes maanden zelf hoeft te wonen en dat hij het dan kan verhuren zonder gevolgen voor de overdrachtsbelasting. Als in die zes maanden geen jaarwisseling valt, heeft de tijdelijke bewoning nauwelijks fiscale gevolgen en geen gevolgen voor verzekeringen. Acht de regering de termijn van zes maanden bewoning en dan verhuren in overeenstemming met het doel van de wet? Hoe werkt de termijn van zes maanden uit bij een nieuwbouwwoning of een woning die na aankoop nog verbouwd wordt? Mag de eerdergenoemde belegger een pand opkopen, er een half jaar in gaan klussen en het dan verhuren zonder in het hoge tarief van de overdrachtsbelasting te vallen? Maakt het daarbij nog uit of hij zich inschrijft op het adres van de kluswoning of niet?

De leden van de CDA-fractie zien een uitgebreide toelichting over de mogelijke arbitrage tussen nul procent en twee procent. Zij verwachten echter minstens zoveel problemen bij de arbitrage tussen twee procent en acht procent, maar deze arbitragemogelijkheid missen zij zowel in de memorie van toelichting als in het nader rapport op het commentaar van de Raad van State. Is dit onderscheid tussen woningen die wel of niet als hoofdverblijf gebruikt worden voorgelegd aan de Notariële broederschap? Zo nee, is de regering bereid dat alsnog te doen? In het Dialogic-rapport over mogelijke differentiatie van de overdrachtsbelasting wordt geconcludeerd dat 'de verwachte toename in het aantal constructies door beleggers er mogelijk voor zorgt dat het bredere publiek minder respect voor en vertrouwen in de Belastingdienst krijgt'. Op welke manier heeft de regering deze serieuze waarschuwing gewogen?

De leden van de CDA-fractie merken op dat de definitie van hoofdverblijf en dan vooral het moeten ondertekenen van een verklaring dat men stellig verwacht dat iets als hoofdverblijf gebruikt gaat worden, aanleiding kan geven tot discussies. Deze leden leggen alvast een aantal casussen voor:

1. Een echtpaar koopt een tweede woning omdat een van de twee personen ver van de echtelijke woning eindelijk een nieuw baan gevonden heeft. Deze persoon verwacht daar vier dagen per week te verblijven. Onder welke voorwaarden kan de woning aangemerkt worden als hoofdverblijf? De leden van de CDA-fractie merken in dit verband op dat de samenwoonverplichting geschrapt is voor gehuwden.
2. Een net gescheiden vader koopt een recreatiewoning om het gedurende twee jaar te gebruiken als hoofdverblijf totdat de hele echtscheiding is afgewikkeld. De nood is hoog en op deze plek van het land wordt het actief gedoogd, maar inschrijving in de basisregistratie personen (BRP) in de gemeente is niet toegestaan. De leden van de CDA-fractie roepen in herinnering dat bij vakantiewoningen die als woning gebruikt worden ook de hypotheekrente in aftrek kan worden gebracht.
3. Een persoon koopt de woning van zijn buurvrouw met het doel om de woningen samen te voegen. Onder welke voorwaarden is het 2%-tarief en onder welke voorwaarden is het 8%-tarief van toepassing?
4. Onder welke voorwaarden is overdrachtsbelasting verschuldigd voor een stacaravan, een woonwagen en voor een woonboot en welk tarief is daarover van toepassing?

De leden van de fractie van D66 vragen hoe wordt getoetst of een woning daadwerkelijk het hoofdverblijf is van iemand. Deze leden vragen tevens hoe het toetsen van het hoofdverblijf later in de tijd past bij een tijdstipbelasting. Deze leden vragen tevens of deze toets uitvoerbaar is voor de Belastingdienst. Deze leden vragen of bij de beoordeling van hoofdverblijf of tijdelijk verblijf daarbij het toetsingskader kan worden toegepast dat wordt gehanteerd voor de hypotheekrenteaftrek?

De leden van de fractie van D66 vragen of recreatiewoningen per definitie uitgesloten zijn van het tarief van nul procent of twee procent.

De leden van de fractie van D66 vragen hoe wordt omgegaan met terugkoopclausules die zijn bedoeld om de woningmarkt toegankelijk te maken voor starters. Deze leden vragen of er mogelijkheden bestaan om bij terugkoopclausules geen 8%-tarief toe te passen, omdat deze uiteindelijk maar tijdelijk in handen zijn van woningcorporaties. Deze leden vragen hierbij of is overwogen om woningcorporaties uit te zonderen van het 8%-tarief?

De leden van de fractie van D66 vragen hoe wordt omgegaan met panden die deels zijn bedoeld als hoofdverblijf en deels bedoeld als kantoorruimte voor een eigen bedrijf?

De leden van de fractie van GroenLinks begrijpen dat notarissen zorgen hebben over de mogelijke constructies om het hogere tarief te ontwijken. Graag vernemen deze leden een reactie van de regering op deze zorgen van de notarissen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering of het als doelmatig kan worden beschouwd dat huisjesmelkers nog steeds, zij het eenmalig, onder valse voorwendselen gebruik kunnen maken van deze regeling. Zij constateren dat de naheffing op zichzelf een weinig afschrikwekkend effect zal hebben gezien het feit dat de verhoogde overdrachtsbelasting nog steeds met gemak binnen korte termijn kan worden terugverdiend. Daarom vragen deze leden de regering onder welke voorwaarden en op welke wijze een huisjesmelker gaat worden bestraft, met welke straf deze overtreder gaat worden beboet en of dit misbruik van deze regeling afdoende tegen kan gaan. Zij vragen de regering hoe wenselijk zij het acht dat een speculant al meer dan de acht procent belasting heeft verdiend door de woning op korte termijn aan een andere speculant te verkopen en pas na langdurige rechtsgang kan worden gedwongen om alsnog deze overdrachtsbelasting te betalen.

De leden van de 50PLUS-fractie vragen de regering of het klopt dat uit de controlepraktijk op de hoofdverblijfverklaring automatisch volgt dat de koper de woning slechts tot twaalf maanden na het tekenen van de koopovereenkomst als hoofdverblijf hoeft te gebruiken om niet als belegger te worden aangemerkt?

2.3 Uitzondering bepaalde fictieve onroerende zaken en de economische eigendom

Kan de regering aan de leden van de PVV-fractie een nadere toelichting geven omtrent de toepassing van tarieven in het geval dat eerst het economisch eigendom wordt verkregen van de (eerste) eigen woning en na korte termijn het juridisch eigendom wordt verworven?

2.4 Verhoging algemene tarief

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of er voor het afschaffen van vakantiewoningen, woningen die ouders kopen voor hun kind en woningen die worden verkregen door niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen, een schatting gemaakt kan worden van hoe vaak dit voorkomt.

Voor verkrijgers van niet-woningen stijgt het tarief met twee procent. De leden van de CDA-fractie vragen de regering welk effect hiervan verwacht wordt voor zakelijk onroerend goed (bedrijfspanen). Kan de prijsstijging een verdere negatieve invloed hebben op de investeringen in zakelijk onroerend goed, bijvoorbeeld met als gevolg dat de leegstand in winkelstraten oploopt?

Voor verkrijgers van woningen die niet zelf in de woning gaan wonen stijgt het tarief met zes procent. Voor beleggers vinden de leden van de CDA-fractie dat gerechtvaardigd. Deze beleggers hebben immers een sterk prijsopdrijvend effect op de markt. Er zijn echter veel meer verkrijgers waarvoor het tarief van acht procent gaat gelden, zoals woningbouwcorporaties. Kan de regering aangeven waarom het gerechtvaardigd zou zijn dat woningbouwcorporaties meer overdrachtsbelasting verschuldigd zijn? Kan de regering exact aangeven wat de verschillende verwachte effecten zijn van deze verhoging voor

woningbouwcorporaties? Hoeveel extra belasting zullen de woningbouwcorporaties verschuldigd zijn? Welke invloed heeft de tariefsverhoging op de prijzen van verhuurde woningen? Wat zijn de gevolgen van de prijzen op de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing? Klopt het dat de balanswaarde van corporaties door de tariefsverhoging met 16,2 miljard euro afneemt?⁵

In welke gevallen zijn woningbouwcorporaties overdrachtsbelasting verschuldigd? Is dat alleen wanneer woningen onderling tussen corporaties worden overgedragen? Of bijvoorbeeld ook wanneer woningbouwcorporaties grond aankopen voor de bouw van nieuwe woningen? In welke situaties zijn woningbouwcorporaties nog meer overdrachtsbelasting verschuldigd? Kan de regering aangeven hoeveel woningen er naar schatting minder gebouwd zullen worden de komende jaren omdat de door woningbouwcorporaties verschuldigde belasting stijgt en omdat corporaties door de lagere balanswaarde minder kunnen lenen? Verder vragen de leden van de CDA-fractie wat de gevolgen zijn van de tariefsverhoging voor woningbouwcorporaties voor de overdracht van Vestia-woningen aan regionale corporaties. Is de regering bereid om sociale huurwoningen (woningen binnen de categorie DAEB: diensten van algemeen economisch belang) uit te zonderen van de overdrachtsbelasting, aangezien deze woningen zonder winstoogmerk gereguleerd verhuurd worden? Wat is bovendien het verwachte effect voor pensioenfondsen van de voorgestelde tariefstijging?

De regering geeft aan dat vanaf 1 januari 2021 aanhorigheden minder vaak onder het begrip woning zullen vallen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering wat daarmee bedoeld wordt en wat er met deze wijziging beoogd is. Aanhorigheden zijn immers dienstbaar aan de woning en kunnen niet zelfstandig in gebruik zijn, waarom is het dan wenselijk dat ze onder een ander tarief vallen dan de woning? En als de aanhorigheden tegelijkertijd met de woning, maar in een aparte akte geleverd worden, welk tarief is dan van toepassing? Welk tarief is er bijvoorbeeld van toepassing als een starter een woning koopt van een particulier en van de gemeente een extra stuk grond voor een grotere tuin erbij kan kopen? Maakt het daarbij nog uit of de gemeente de grond op zelfde dag levert als dat de woning opgeleverd wordt? Wat gebeurt er als de koper de grond van de gemeente al wel mag gebruiken, maar dat de gemeente nog niet zover is dat de levering kan plaatsvinden? Hoe werkt dit uit als de aanhorigheid door een nalatenschap in handen is van meerdere eigenaren en zij de aanhorigheid aan de koper van de woning verkopen?

De leden van de fractie van D66 vragen of het verhogen van het tarief voor beleggers er naar verwachting toe leidt dat de huren in de vrije markt ook zullen stijgen.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen graag aandacht voor de positie van toegelaten instellingen (woningcorporaties). In het voorliggende wetsvoorstel worden ook zij onder het hoge tarief van de overdrachtsbelasting geschaard. Wat is de reden hiervan? Deelt de regering het standpunt van deze leden dat corporaties geen beleggers zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom worden zij in het voorstel van de regering dan wel als zodanig aangemerkt? Voorts vragen deze leden wat de te verwachten effecten zullen zijn voor corporaties? Hoeveel extra belasting zullen zij naar verwachting moeten afdragen, kijkend naar het gemiddeld aantal woningen dat zij de afgelopen vijf jaar hebben aangekocht? En deelt de regering de zorg van de leden van de fractie van GroenLinks dat corporaties minder snel woningen zullen (kunnen) aankopen? Hoe verhoudt dit wetsvoorstel zich tot het rapport opgaven en middelen dat onlangs is gepresenteerd?⁶ Zou in lijn met de zorgelijke signalen uit dit rapport niet moeten worden gewerkt aan lastenverlichting voor corporaties, in plaats van lastenverhoging? En geheel tot slot vernemen deze leden graag een reactie op de zorg dat corporaties huiveriger worden bij het overnemen van woningen van andere corporaties (zoals thans in de casus Vestia aan de orde is) wanneer zij om die woningen over te kunnen nemen een extra hoge overdrachtsbelasting zouden moeten betalen?

⁵ Capital Value, "Door voorgestelde belastingmaatregel verdampt mogelijk ca. 19 miljard euro balanswaarde biXj corporaties en pensioenfondsen", 2 september 2020 (<https://www.capitalvalue.nl/nieuws/door-voorgestelde-belastingmaatregel-verdampt-mogelijk-ca-19-miljard-euro-balanswaarde-bij-corporaties-en-pensioenfondsen>)

⁶ Rapport Opgaven en Middelen, 3 juli 2020 (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/07/03/bijlage-1-hoofdrapport-opgaven-en-middelen-woningcorporaties>)

De leden van PvdA-fractie vragen waarom de regering er niet voor heeft gekozen corporaties in de 2%- tariefgroep te stellen. Woningcorporaties zorgen voor betaalbare woningen, en concurreren niet met beleggers en starters om de beschikbare woningvoorraad. Bovendien zal verhoging betekenen dat corporaties minder kunnen bouwen of investeren, hetgeen het doel van de wet, betaalbare woningen, frustreert. Voorts vragen de leden van PvdA-fractie om overdrachten van woningen tussen corporaties vrij te stellen.

2.5 Aangifteplicht bij toepassing van een vrijstelling

De leden van de CDA-fractie vragen de regering in welke gevallen de verkrijging niet plaatsvindt bij notariële akte en de verkrijger dus zelf aangifte moet doen. De verkrijger moet dan binnen een maand verzoeken om een uitnodiging tot het doen van aangifte. Is het ook mogelijk om eerder te verzoeken om een uitnodiging? Met andere woorden kan de verkrijger ook de aangifte direct doen op de dag van de verkrijging, zoals ook gebeurt bij een verkrijging die wel plaatsvindt bij notariële akte?

De leden van de fractie van D66 vragen waarom een belastingplichtige moet verzoeken om een uitnodiging tot het doen van aangifte en niet meteen spontaan aangifte kan indienen.

3. Budgettaire aspecten

De leden van de VVD-fractie vragen wat het kost om uitzonderingen toe te voegen op de keuzes die nu zijn gemaakt in voorliggend voorstel, specifiek op het punt van tarief overdrachtsbelasting op tweede woning en ouders die een appartement kopen voor hun studerende kinderen.

Het wetsvoorstel leidt tot een budgettair overschot van 461 miljoen euro (2021) en structureel (vanaf 2037) 628 miljoen euro. Kan de regering aan de PVV-fractie aangeven hoe het budgettaire overschot wordt aangewend?

Kan de regering de PVV-fractie een overzicht verstrekken van de marginale kosten per te verwachten starter *casu quo* doorstromer waarvoor de vrijstelling van toepassing is?

De leden van de CDA-fractie vragen waarom de startersvrijstelling structureel 221 miljoen euro kost terwijl deze per 1 januari 2026 komt te vervallen. Is in de raming al rekening gehouden met verlenging van de maatregel? Tevens vragen deze leden een uitsplitsing van de geraamde opbrengst van 600 miljoen euro van de beperking van het verlaagde tarief. Hoeveel hiervan wordt naar verwachting opgebracht door woningbouwcorporaties? Hoeveel komt voor rekening van pensioenfondsen? Hoeveel hiervan wordt opgebracht door particuliere verhuurders? En welke categorieën verkrijgers zijn er nog meer die geraakt worden door de beperking van het verlaagde tarief?

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag van de regering een overzicht ontvangen van de kosten, opbrengsten en de te verwachte effecten voor starters (hoeveel extra starters een woning zouden kunnen kopen) als de overdrachtsbelasting voor beleggers op 9%, 10%, 11%, 12%, 13%, 14% en 15% wordt gesteld. Kan de regering hiervan een schematisch overzicht geven?

Het valt de leden van de ChristenUnie-fractie op dat de aangescherpte voorwaarden voor het toepassen van het lage tarief een budgettaire opbrengst kent van structureel 600 miljoen euro per jaar. Daarnaast levert de verhoging van het algemene tarief overdrachtsbelasting 249 miljoen euro op, wat de structurele opbrengst van de differentiatie – verrekend met de vrijstelling voor starters – op 628 miljoen euro brengt. Deze structurele opbrengst biedt tegelijk weer kansen op het verder verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt. Deze leden opperden al de mogelijkheid van het geheel schrappen van de overdrachtsbelasting voor alle eigenaar-bewoners.

4. Evaluatie en horizonbepaling

De leden van de VVD-fractie vinden het niet passend dat alleen bij een deel van dit wetsvoorstel een horizonbepaling opgenomen is. De leden van de VVD-fractie vragen waarom niet alleen een

evaluatiebepaling passend was geweest, of anders een horizonbepaling bij het hele voorstel, in plaats van maar een deel.

De leden van de VVD-fractie vragen daarnaast waarom de horizonbepaling alleen bij dit wetsvoorstel wordt gebruikt, en niet bij andere wijzigingen binnen het pakket Belastingplan 2021. De leden vragen de horizonbepaling uit deze wet te halen.

Kan de regering de leden van de PVV-fractie een nadere toelichting verschaffen omtrent het tijdstip van evaluatie van de maatregelen en wanneer de regering van mening is dat de beoogde doelstellingen al dan niet zijn worden gerealiseerd? Is de regering voornemens om vóór 2024 tussentijdse evaluaties van de maatregelen te houden? Kan de regering de leden van de PVV-fractie nader toelichten wat de gevolgen op wettelijk, budgettair en tarief matig vlak zijn van het, in beginsel, vervallen van de startersvrijstelling per 1 januari 2026?

Aan de startersvrijstelling is een horizonbepaling verbonden. De leden van de CDA-fractie vinden het opmerkelijk dat de startersvrijstelling tijdelijk is, maar de verhogingen permanent. Waarom heeft de regering aan de startersvrijstelling wel een horizonbepaling gekoppeld, maar aan de verhogingen niet? Indien de regering zo hecht aan horizonbepalingen, waarom zijn er in het belastingplanpakket dan niet veel meer horizonbepalingen opgenomen, bijvoorbeeld in het wetsvoorstel over de CO₂-heffing? Deze leden vragen gezien de tekst van de memorie van toelichting of de horizonbepaling voor de startersvrijstelling inhoudt dat bij het niet verlengen van de vrijstelling geld vrijvalt of dat voor het wel verlengen van de vrijstelling budget zal moeten worden gevonden. Verder vragen de leden van de CDA-fractie aan hoeveel instrumenten sinds aanneming van de motie-Dijkgraaf een horizonbepaling is gekoppeld en in hoeveel gevallen dat heeft geleid tot het vervallen van het instrument en in hoeveel gevallen het instrument met een nieuwe horizon is verlengd.⁷

De leden van de CDA-fractie lezen in de verkenning van Dialogic naar differentiatie van de overdrachtsbelasting dat de notariskosten van een vastgoedtransactie door de extra werkzaamheden naar verwachting gemiddeld zullen toenemen met 100 euro tot 400 euro. Hoe bekijkt de regering deze kostenstijging in relatie tot de beoogde effectiviteit? Wordt deze kostenstijging ook meegenomen in de evaluatie?

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een nadere toelichting van de regering ontvangen op de vraag waarom pas na een opmerking van de Raad van State een evaluatieparagraaf is opgenomen in het voorstel, terwijl een dergelijke paragraaf al zou moeten volgen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK).

De leden van de fractie van 50PLUS zien uit naar de evaluatie van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting maar zijn van mening dat de start van de evaluatie nog vele jaren in de toekomst ligt. Waarom is daarvoor gekozen? Effecten op de woningmarkt kunnen toch ook een of twee jaar achteraf al worden gemeten? Kunt u aangeven hoe de Kamer wordt geïnformeerd over de opzet van de evaluatie en kan de Kamer te zijner tijd nog invloed uitoefenen op de scope van de evaluatie?

5. Uitvoerings- en handhavingsaspecten

De leden van de VVD lezen dat de Raad van State kritisch is over de handhaafbaarheid. De leden delen deze zorg. Welke andere mogelijkheden rond handhaafbaarheid hebben op tafel gelegen en waarom zijn deze niet verder uitgewerkt? Wat heeft de regering geleerd van de moeilijke handhaafbaarheid van het tegengaan van ongewenste permanente bewoning op vakantieparken?

De leden van de VVD-fractie vragen of alle aspecten van de privacywetgeving zijn beoordeeld bij de maatregelen die door de regering (en anderen) genomen dienen te worden in het kader van de handhaafbaarheid.

⁷ Kamerstuk 33 003, nr. 54.

Kan de regering aan de leden van de PVV-fractie nader toelichten hoe de vereiste aangifte moet worden gedaan indien de automatisering voor het doen van de aangifte vermoedelijk pas in november 2021 zal zijn gerealiseerd?

De leden van de CDA-fractie maken zich veel zorgen over de uitvoering van onderhavig wetsvoorstel. Zij waarderen het dat de regering vele varianten van tariefdifferentiatie heeft onderzocht en dat lang gezocht is naar een variant die zo uitvoerbaar mogelijk is. Deze leden vragen zich echter wel af of het wenselijk is om tot implementatie in de wet over te gaan als de wet zich op de rand van uitvoerbaar bevindt.

De uitvoeringstoets maakt duidelijk dat de automatisering pas op 1 januari 2023 verwacht wordt. Dat is dus bijna halverwege de horizon. De benodigde automatisering bestaat uit een aanpassing van de aangifteverwerking (verwacht in november 2021) en de realisatie van ondersteuning van het toezicht (verwacht eind 2022), die samen ongeveer twee miljoen euro kosten. Kan de regering meer duidelijkheid geven over wat er bij beide gecreëerd moet worden? Totdat de aanpassing van de aangifteverwerking gerealiseerd is, worden de aanpassingen volgens de uitvoeringstoets louter gedaan in de tekst van de akte of in een bijlage bij de akte. De leden van de CDA-fractie vragen de regering wat hieronder verstaan wordt? Op welke wijze vindt de aangifte tot november 2021 plaats? Hoeveel aangiften overdrachtsbelasting zijn er gemiddeld in een jaar?

De Belastingdienst geeft aan dat ook rekening gehouden moet worden met het implementatietraject bij het notariaat. Op welke wijze moet rekening gehouden worden met dit implementatietraject? Wat betekent dit voor de gang van zaken na de inwerkingtredingsdatum? Zal het implementatietraject voor het notariaat meer tijd nodig hebben dan de resterende maanden van dit jaar, zo vragen de leden van de CDA-fractie.

De Belastingdienst geeft aan dat er een ondersteunend systeem voor het toezicht moet worden opgezet voor de periode tot beide automatiseringstrajecten gerealiseerd zijn, dus naar verwachting januari 2023. Wat voor systeem is dit en wat betekent dit voor het tijdelijke toezicht totdat de automatisering gerealiseerd is? De uitvoeringstoets geeft aan dat tot dit moment het toezicht slechts zeer beperkt en steekproefsgewijs zal zijn. De leden van de CDA-fractie vragen of het beoogd is om als de automatisering gereed is alsnog volledig te controleren over de jaren 2021 en 2022.

Ook verwacht de Belastingdienst meer afbakeningsvraagstukken. Op welke afbakening tussen tarieven heeft dit betrekking? Hetzelfde vragen de leden van de CDA-fractie voor de grotere kans op fraude met het 2%-tarief. Welke vormen van fraude met dit tarief voorziet de Belastingdienst? De leden van de CDA-fractie kunnen zich bijvoorbeeld voorstellen dat kleine beleggers, die bijvoorbeeld panden opkopen, enigszins opknappen of splitsen en weer doorverkopen, zich gaan inschrijven in de gekochte woning. Klopt het echter dat op deze vorm van fraude niet door de Belastingdienst wordt gehandhaafd, omdat de Belastingdienst juist uitgaat van de inschrijving in BRP? Of controleert de Belastingdienst ook op een andere wijze of de verklaring van hoofdverblijf klopt?

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de Belastingdienst gaat bijhouden of de koper de startersvrijstelling niet al eerder gebruikt heeft? Worden hiervoor alle gedane verklaringen van kopers geregistreerd? Kan de regering een toelichting geven op de incidentele kosten per jaar? Waarom zijn er alleen incidentele kosten in 2020 en 2021, terwijl de automatisering pas in 2023 verwacht wordt gereed te zijn?

De leden van de fractie van D66 vragen of de Belastingdienst per persoon gaat bijhouden of deze ooit de startersvrijstelling heeft toegepast, om te voorkomen dat deze dubbel kan worden toegepast. De leden van de fractie van D66 vragen hoe werkbaar het is als bij de aankoop van een huis de ene koper boven de leeftijdsgrens uitkomt en de andere niet. Tevens vragen deze leden wat de administratieve lasten zijn in zo'n situatie voor de belastingplichtigen die zelf aangifte moeten doen. Is dit ook in de praktijk werkbaar?

De leden van de fractie van GroenLinks zouden graag een nadere reactie van regering willen ontvangen op de vraag hoe de regering de voorwaarden van deze regeling gaat handhaven om te voorkomen dat er allerlei constructies worden bedacht zodat beleggers toch tegen het normale tarief aan woning kunnen komen.

6. Advies en consultatie

De Raad van State vraagt aandacht voor het feit dat de regeling niet voorziet in een maximumwoningwaarde. Kan de regering hier nader op ingaan, zo vragen de leden van de fractie van GroenLinks. Waarom is er niet gekozen voor een maximumwoningwaarde?

De leden van de SGP-fractie constateren dat dit wetsvoorstel in de uitvoering forse gevolgen heeft voor het notariaat. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft dit ook aangegeven. Verwacht de regering dat aan de uitdagingen waar het notariaat voor gesteld wordt voldoende tegemoet gekomen kan worden? Worden er op dit moment problemen in de uitvoering voorzien?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering, doordat het proces aan de notariszijde complexer en duurder wordt, een stijging van de notariskosten voor starters verwacht.

7. Administratieve lasten

-

8. Inwerkingtreding

-

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel ...

-

BIJLAGE Uitvoeringstoets

-

OVERIGE

De leden van de VVD-fractie hebben vragen over woningen die gekocht worden met als doel de kinderen van de koper erin te laten wonen. Deze leden vragen zich af onder welk tarief deze transacties vallen, ook in het geval dat de kinderen onder de 35 jaar zijn. Daarbij willen deze leden ook weten om hoeveel transacties dit per jaar gaat.

De leden van de VVD-fractie vragen zich ook af onder welke tarieven de aankoop van recreatiewoningen gaan vallen. Hierbij willen de leden weten of er onderscheid wordt gemaakt tussen starters, mensen die er zelf willen wonen, mensen die het als vakantiehuis voor hun zelf kopen en mensen die het kopen voor de verhuur.

De leden van de VVD-fractie vragen naar andere alternatieven om starters te stimuleren, zoals het verhogen van de *Loan to Value*-norm voor starters of fiscale startersleningen, en de positie van de regering.

De leden van de VVD-fractie vragen in algemene zin op alle onderdelen van het Belastingplan 2021 afzonderlijk een overzicht van de gevolgen van het Belastingplan voor de verschillende uitvoeringsorganisaties. Welke taken krijgen deze organisaties erbij? Op basis van welke beoordeling is duidelijk geworden dat dit zonder gevolgen een extra taak kan zijn voor de betreffende uitvoeringsorganisatie? Hebben de uitvoeringsorganisaties meegekeken naar het ontwerp en de specifieke uitvoering van de regeling? Zo ja, waar blijkt dit uit? Zo nee, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan reageren op de vragen en opmerkingen van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB), het Register Belastingadviseurs (RB) en VNO-NCW?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering in te gaan op de vragen van de Vereniging van Estate Planners in het Notariaat (EPN), het Register Belastingadviseurs en de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Gezien bovenstaande zien de leden van de ChristenUnie-fractie dit voorstel eigenlijk binnen een bredere context van maatregelen die moeten worden getroffen om juist ook een prijsdrukkend effect te bewerkstelligen. Deelt de regering het uitgangspunt dat het van belang is ook te kijken hoe prijsdrukkende effecten kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld via het verkleinen van de financieringsruimte in generieke zin, het schrappen van de schenkingsvrijstelling en/of het verder beperken van de hypotheekrenteaftrek?