

AH 3885
2021Z14120

Antwoord van staatssecretaris Vijlbrief (Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst), mede namens de ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 2 september 2021)

1. Bent u bekend met het onderzoek van Vastgoedmarkt, waaruit blijkt dat ambtenaren van het ministerie van Financiën gehakt maakten van het plan om starters vrij te stellen van overdrachtsbelasting en beleggers extra te belasten? 1]

Ik ben bekend met het artikel dat is verschenen op de website Vastgoedmarkt. Dit artikel handelt over in het kader van de WOB geopenbaarde documenten inzake de doorgevoerde differentiatie in de overdrachtsbelasting.

2. Waarom heeft u de startersvrijstelling ingevoerd, terwijl u bij de invoering wist van de negatieve gevolgen voor de woningmarkt, waar de nutteloze maatregel de woningprijzen heeft doen exploderen, waardoor er nu voor starters geen woning te krijgen is? Graag een gedetailleerd antwoord.

9. Bent u bekend met het feit dat na de jaarwisseling de starters aan de beurt waren en er precies is gebeurd waar de ambtenaren voor hadden gewaarschuwd? Wat is uw reactie op het gevolg, namelijk dat starters elkaar met hun extra budget overboden op de krappe woningmarkt, waardoor de prijzen explodeerden, en dat zo precies gebeurde waar iedereen, van onafhankelijke experts tot aan ambtenaren op het ministerie zelf, voor had gewaarschuwd? Deelt u de mening dat de maatregel ineffectief, niet doelmatig en bovendien schadelijk is gebleken?

10. Deelt u de mening dat verkiezingsretoriek en de daarbij behorende campagne bij de laatste Tweede Kamerverkiezingen niet hebben mogen leiden tot het exploderen van de huizenprijzen? Zo neen, hoe duidt u uw handelen dan?

Deze vragen gaan uit van een aantal veronderstellingen over de effecten van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting op de woningmarkt. Het is echter nog te vroeg om op basis van de huidige cijfers definitieve uitspraken te doen over het prijseffect van de maatregelen. De wet is immers pas kortgeleden in werking getreden. Daarop is door de markt geanticipeerd. De beschikbare cijfers geven derhalve nog geen betrouwbaar en volledig beeld. Ook is het niet goed te zeggen in hoeverre de overdrachtsbelasting en de prijsstijging aan elkaar gerelateerd zijn. Het tekort aan woningen en de lage rente spelen hierbij ook een grote rol. Daarnaast geldt dat de Wet differentiatie overdrachtsbelasting in ieder geval tot gevolg heeft dat de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers is verstevigd.

Het verwachte effect van de tariefdifferentiatie op de huizenprijzen is uitgebreid aan de orde gekomen tijdens de parlementaire behandeling van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.¹ De verwachting is dat het geïsoleerde effect van de tariefdifferentiatie op de huizenprijzen waarschijnlijk lager zal zijn dan 2,4% en per saldo mogelijk prijsbeperkend. Deze inschatting is in de eerste plaats gedaan, omdat het Centraal Planbureau (CPB) heeft ingeschat dat volledige afschaffing van het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% een opwaarts effect op de woningprijs heeft van 2,4%.² In deze berekening werd echter van een afschaffing van overdrachtsbelasting voor alle woningen en dus ook voor doorstromers, niet alleen voor starters. Daarnaast is met de Wet differentiatie overdrachtsbelasting het verlaagde tarief beperkt tot eigenaar-bewoners en is het standaardtarief overigens verhoogd. Dit mitigeert mogelijk het opwaartse prijseffect van de startersvrijstelling. Ook daar is in de berekening van CPB geen rekening mee gehouden.

Hoewel het uiteindelijke prijseffect moeilijk is in te schatten, ligt voor de woningmarkt als geheel in de rede dat de differentiatie prijsbeperkend uitvalt. Per saldo wordt de woningmarkt namelijk minder fiscaal gestimuleerd door de differentiatie. Prijsontwikkelingen kunnen per deelsegment op de koopmarkt verschillend uitvallen, maar vanwege het bovenstaande verwacht het kabinet dat er betaalbaarheidswinst voor starters optreedt en dat de positie van de starter en, in iets mindere mate, van de doorstroomer ten opzichte van de belegger op de koopwoningmarkt wordt verbeterd. Ook zonder dit effect zijn de meest beknelde starters geholpen door deze maatregel. Starters bij wie de Loan-to-Value (LTV) knelt maar de Loan-to-Income (LTI) niet hoeven immers minder (lang) te sparen alvorens zij voldoende eigen middelen hebben om een woning te kopen. Opgemerkt zij tot slot dat huizenprijzen jaarlijks fluctueren door het samenspel van verschillende economische factoren, zoals ontwikkelingen in huishoudinkomen, rentestanden of consumentenvertrouwen. Ten opzichte van deze andere economische factoren is het effect van de overdrachtsbelastingmaatregel op huizenprijzen naar verwachting beperkt.

In 2024 zal de Wet differentiatie overdrachtsbelasting worden geëvalueerd. Met deze evaluatie worden de doeltreffendheid en doelmatigheid van deze wet onderzocht. Woningprijsontwikkeling en het aantal transacties door starters zullen onderdeel uitmaken van de evaluatie. De resultaten hiervan zullen naar verwachting in 2025 beschikbaar komen.

3. Waarom heeft u een klip-en-klaar rapport, dat als eindconclusie had om de maatregel niet in te voeren, naast u neergelegd en in eerste instantie niet openbaar gemaakt? Graag een gedetailleerd antwoord.

¹ Zie Kamerstuk 35 576, nr. 6, p. 3 en 4 en Kamerstuk 35 576, C, p. 6.

² Zie Kansrijk Woonbeleid (CPB, 2020).

Het Dialogic-rapporten zijn op 17 juni 2020 met uw Kamer gedeeld.³ De uiteindelijke vormgeving van de differentiatie wijkt af van de in de Dialogic-rapporten onderzochte varianten (zie hierna).

4. Klopt het dat ambtenaren u een waslijst vol argumenten tégen de maatregel meegegeven hebben, met als conclusies: niet uitvoerbaar, niet doeltreffend, niet doelmatig? Deelt u de mening dat de differentiatie op basis van leeftijd in strijd is met de Comptabiliteitswet, die erop toeziet dat nieuwe wetten efficiënt en doelmatig behoren te zijn, en dat deze maatregel dat niet is volgens de ambtenaren, want het 'grootste deel van de vrijstelling zal worden gekapitaliseerd in hogere woningprijzen'? Graag een gedetailleerd antwoord.

5. Klopt het dat ambtenaren vrezen voor slechte pers en stellen: 'het zal lastig zijn om de introductie van een kostbare maatregel te verdedigen, waar een extern onderzoek aan ten grondslag ligt dat duidelijk concludeert dat de maatregel niet het gewenste effect heeft'? Graag een gedetailleerd antwoord.

6. Waarom werden alle adviezen genegeerd en werd de maatregel toch doorgezet? Graag een gedetailleerd antwoord.

In een eerder stadium is geconcludeerd dat een definitie van starters en beleggers op basis van het woningbezit, de leeftijdsgrenzen en de woningwaarde het verdere onderzoeken waard waren. Dit is door onderzoeksbureau Dialogic verder verkend. Uit de onderzoeken van Dialogic blijkt dat de door Dialogic onderzochte varianten niet doelmatig, niet doeltreffend, en deels niet uitvoerbaar zijn. Deze conclusie is in adviserende beleidsnotities tot uiting gebracht. Ook is in deze beleidsnotities opgemerkt dat bij een differentiatie op basis van leeftijd de te hanteren leeftijdsgrens een goede beleidsmatige onderbouwing behoeft om te voorkomen dat een differentiatie in strijd komt met het gelijkheidsbeginsel. De door Dialogic onderzochte varianten zijn, mede vanwege de uitkomsten van de Dialogic-rapporten en de adviezen van de ambtenaren, uiteindelijk niet ingevoerd.

Omdat het kabinet met uw voltallige Kamer van mening was 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 koopwoning⁴, is voor een alternatieve invulling van de begrippen *starter* en *belegger* gekozen. In de door Dialogic onderzochte varianten werden beleggers vanaf de verkrijging van de derde woning hoger belast. Door opname van het hoofdverblijfcriterium wordt de belegger nu gericht zwaarder belast, omdat een belegger al vanaf de eerste woning die ter belegging wordt aangeschaft een hoger tarief betaalt. Ook de startersfaciliteit is door de aanvullende opname van het hoofdverblijfcriterium, het slechts eenmalig kunnen toepassen van de vrijstelling, en de beoordeling van de vrijstelling per verkrijger gericht dan de basisvariant uit het Dialogic-onderzoek. Daarbij werd alleen uitgegaan van een leeftijdsgrens. Daarnaast werd in dat onderzoek de toepassing van de vrijstelling niet beoordeeld per individuele

³ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 665

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 504

verkrijger, maar moesten, ingeval van een gezamenlijke verkrijging, alle verkrijgers aan de criteria voldoen. Het was dus relevant met wie een verkrijger samen een woning verkreeg. De alternatieve definities van de begrippen *belegger* en *starter* hebben de regeling uitvoerbaar en gemaakt en de verwachte doeltreffendheid en doelmatigheid ervan vergroot.

7. Waarom heeft u het advies niet overgenomen om over te gaan tot internetconsultatie om de effecten voor te leggen aan de marktpartijen, indachtig het feit dat u op de hoogte was van het feit dat de tariefdifferentiatie onder stoom en komend water werd vormgegeven en met name de effecten voor de huurmarkt niet goed in beeld konden worden gebracht? Graag een toelichting.

Het kabinet achtte het wenselijk om de inwerkingtredingsdatum van de maatregelen niet uit te stellen tot na 1 januari 2021, omdat uw Kamer de regering reeds bij de motie Dik-Faber/Ronnes van 19 maart 2019 had verzocht, in aanloop naar het eerstvolgende Belastingplan, een verkenning uit te voeren naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting. Indachtig deze wens van uw Kamer en het gegeven dat de woningmarktontwikkelingen erop duiden dat de koopstarter zo snel mogelijk geholpen moest worden, heeft het kabinet besloten de differentiatie per 1 januari 2021 in te voeren. Het tijdspad bood daarom geen ruimte voor een afzonderlijke internetconsultatie. Vanzelfsprekend is wel uitvoerig met uw Kamer van gedachten gewisseld over de maatregelen, waarna uw Kamer het voorstel met algemene stemmen heeft aangenomen.

8. Wat is uw reactie op het feit dat door de aankondiging van de maatregel beleggers massaal woningen hebben opgekocht om invoering van de maatregel in 2021 voor te zijn? Kunt u in uw reactie ingaan op de gevolgen, namelijk dat het beleggingsvolume, evenals de prijzen van woningen, is gestegen naar een recordhoogte?

Anticipatie op de nieuwe wetgeving door beleggers was alleen te voorkomen geweest als de wetgeving met terugwerkende kracht wordt ingevoerd. Dat is een uiterst zwaar wetgevend instrument, waarvoor het kabinet in dit geval geen aanleiding heeft gezien. De periode waarbinnen beleggers konden anticiperen is wel zo kort mogelijk gehouden. Beleggers moesten, om niet het verhoogde tarief van 8% te betalen, niet alleen de koopovereenkomst sluiten vóór 1 januari 2021, maar ook daadwerkelijk de woning voor 1 januari 2021 overgedragen hebben gekregen via de notaris. Daarnaast heeft anticipatie slechts een tijdelijk effect op het beleggingsvolume. Beleggers zullen aankopen hooguit naar voren hebben gehaald. Op de iets langere termijn is de verwachting dat het beleggingsvolume als gevolg van de maatregelen juist zal dalen.

1] Vastgoedmarkt, 5 augustus 2021

(<https://www.vastgoedmarkt.nl/woningen/nieuws/2021/08/woningbeleggers-moesten-rekening-startersvrijstelling-betalen-101166104>)