Ministerie van Financiën

> Retouradres POSTBUS 20201 2500 EE 's-Gravenhage

Korte Voorhout 7
2511 CW 's-Gravenhage
POSTBUS 20201
2500 EE 's-Gravenhage
www.rijksoverheid.nl/fin

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-GeneraalPostbus 200182500 EA
DEN HAAG

**Ons kenmerk**
2026-0000413231

**Uw brief (kenmerk)**

**Bijlagen**
(geen)

Datum 16 oktober 2026
Betreft Brief uniformering overdrachtsbelasting

Geachte voorzitter,

Tijdens het Commissiedebat Volkshuisvesting en fiscaliteit van 24 september jl. is toegezegd dat ik uw Kamer voor het tweede wetgevingsoverleg over het Belastingplan een brief stuur over het uniformeren van de overdrachtsbelasting (hierna: ovb). In deze brief ga ik, mede namens de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, achtereenvolgens in op de ontwikkeling van de ovb in de afgelopen jaren en de toegenomen complexiteit, verschillende manieren om de ovb te uniformeren en eventuele gevolgen die dergelijke aanpassingen in de ovb naar verwachting met zich meebrengt.

Met het nastreven van woningmarktbeleid is de ovb van één, naar twee en nu vijf verschillende tarieven gegaan. Deze verschillende tarieven brengen complexiteit met zich mee, ook voor de uitvoering. Zoals hieronder beschreven zal een uniform tarief, in het bijzonder wanneer de startersvrijstelling meegenomen wordt in deze uniformering, voordelen met zich meebrengen ten aanzien van complexiteitsreductie, ook voor de Belastingdienst. Daarnaast kan uniformering mogelijk bijdragen aan het investeringsklimaat in bijvoorbeeld bedrijfsvastgoed, transformatie en huurwoningen. Tegelijkertijd leidt een uniform ovb-tarief tot een verhoging van het ovb-tarief voor starters en doorstromers, met een negatief effect op onder meer de doorstroming.

**Ontwikkeling van tarieven in de overdrachtsbelasting**

De ovb zoals wij die nu kennen is geïntroduceerd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR). Die wet is in 1972 in werking getreden als opvolger van de Registratiewet 1917. Belangrijke doelstelling van de WBR was vereenvoudiging op het gebied van registratie- en zegelrecht[1]. Hoewel in de Memorie van Toelichting bij deze wet uiteraard onderkend werd dat de ovb effecten heeft op de woningmarkt, werd ook gesteld dat deze heffing door jarenlange traditie is verweven in het economisch leven en ook budgettair een niet onbelangrijke rol speelt. Het is daarnaast een belasting die weinig vatbaar is voor uitholling of internationale mobiliteit. De opbrengsten van de ovb worden voor 2026 geraamd op circa 5 miljard euro.

[1] Kamerstukken II 1969/1970, 10 560, nr. 3

Bij de introductie van de WBR werd het tarief van 5% gecontinueerd voor alle verkrijgingen van onroerende zaken. Dit tarief werd in 1979 verhoogd naar 6%, wat tot juni 2011 het geldende tarief bleef. Dit tarief gold voor verkrijgingen van onroerende zaken. In 2011 werd voor het eerst – en in eerste instantie tijdelijk - een afwijkend tarief geïntroduceerd van 2% voor de verkrijging van woningen. Dit was bedoeld om de woningmarkt een impuls te geven, in een tijd waarin de woningmarkt haperde en mensen hun huis niet kwijt konden.[2] Dit tarief van 2% gold voor alle verkrijgingen van woningen, ongeacht door wie werd verkregen en met welk doel. Dit bleef zo van juni 2011 tot en met 2020.

***Vanaf 2021 toename in tarieven en categorieën***

*Differentiatie overdrachtsbelasting voor woningmarktdoelstellingen*

Vanaf 2021 zijn er meerdere grote wijzigingen doorgevoerd in tarieven en categorieën. Dit is begonnen bij de, mede op verzoek van uw Kamer, ingevoerde Wet differentiatie overdrachtsbelasting in 2021.[3] Doel van deze differentiatie was om de positie van starters en doorstromers te verbeteren ten opzichte van beleggers op de woningmarkt. Met deze wet is voor starters een vrijstelling gecreëerd en het tarief verhoogd voor andere verkrijgers dan natuurlijke personen die de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Uitvoerbaarheid heeft een belangrijke rol gespeeld in de uiteindelijke vormgeving van de regeling. Uit onderzoeken van Dialogic in 2019 en 2020 voorafgaand aan de differentiatie bleek dat het onuitvoerbaar of ondoeltreffend was om specifiek starters en beleggers te definiëren[4]. Aan toepassing van de startersvrijstelling zijn daarom objectieve voorwaarden gesteld. Het moet gaan om de verkrijging van een woning door een meerderjarig natuurlijk persoon die jonger is dan 35 jaar, die de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast. De vrijstelling geldt alleen wanneer de waarde van de woning en de daartoe behorende aanhorigheden niet uitkomt boven de woningwaardegrens.[5]

De toevoeging van deze vrijstelling is budgetneutraal vormgegeven door verhoging van het reguliere tarief naar 8%. Ook hiervoor geldt dat het niet mogelijk was om alleen voor beleggers het tarief te verhogen, omdat deze groep niet op uitvoerbare wijze uitgezonderd kon worden. Bovendien werden beleggers in de overwogen varianten pas vanaf de verkrijging van de derde woning hoger belast[6]. Door de verhoging van het reguliere tarief worden ook andere onroerende zaken geraakt, zoals bedrijfspanden en grond, of participaties in vastgoedfondsen.

Voor overige verkrijgers van woningen die deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken (zoals starters die niet aan de voorwaarden voor de vrijstelling voldoen of doorstromers) geldt dat zij, met de invoering van een verklaring, onder het verlaagde tarief van 2% zijn blijven vallen. Voor zowel de startersvrijstelling als het 2%-tarief is vereist dat de verkrijger de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken, en dit voorgaand aan de verkrijging in een schriftelijke verklaring verklaart te

[2] Kamerstukken II, vergaderjaar 2011–12, 33 003, nr. 3.

[3] Zie de unaniem door de Tweede Kamer aangenomen motie Dik-Faber en Ronnes: Kamer stukken II 2018/19, 32 847, nr. 504.

[4] Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3.

[5] Deze woningwaardegrens wordt jaarlijks bijgesteld en gepubliceerd en zal €615.000 betreffen in 2027.

[6] Kamerstukken II 2020/21, 35576, nr. 3.

gaan doen. Deze verklaring, en vooral de beoordeling of aan het zogenoemde hoofdverblijfcriterium wordt voldaan, leidt zowel voor de belastingplichtige, het notariaat als de Belastingdienst tot aanvullende werkzaamheden en gerechtelijke procedures. Concluderend kan gesteld worden dat het realiseren van een uitvoerbare differentiatie van de ovb heeft geleid tot toename in complexiteit voor alle drie de categorieën (starter, doorstromer, overig).

Na de invoering van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting zijn er meer wijzigingen doorgevoerd. Het algemene tarief is in 2023 verhoogd naar 10,4%, primair om budgettaire redenen en met het oogmerk de relatieve positie van starters en doorstromers te versterken ten opzichte van beleggers.[7] Daarnaast is er in 2026 een afzonderlijk tarief geïntroduceerd voor niet-hoofdverblijfwoningen zoals beleggingswoningen of vakantiewoningen, het zogenaamde algemeen woningtarief.[8] Dit tarief is nu 8%, het Belastingplan 2027 bevat het voorstel van het kabinet om dit tarief te verlagen naar 7%.

*Introductie tarief voor vastgoedaandelentransacties*

In 2025 is nog een tarief van 4% in de ovb ingevoerd voor de verkrijging van zogenoemde vastgoedaandelen. Deze maatregel is getroffen om te voorkomen dat bij nieuwbouwprojecten gericht op grotendeels vrijgestelde prestaties in de btw, zoals de verhuur van woningen, onderwijsinstellingen of zorgvastgoed om puur fiscale redenen de route gekozen wordt de aandelen in een vennootschap die het vastgoed bezit te verkopen, in plaats van het vastgoed zelf. Voor de invoering van deze maatregel kon bij deze aandelentransacties gebruik worden gemaakt van de zogenoemde samenloopvrijstelling om daarmee effectief zowel btw als ovb te ontlopen. Het tarief van 4% is gebaseerd op het bereiken van een vergelijkbare heffing bij aandelen- en vastgoedtransacties.[9]

Hieronder zijn de ontwikkelingen in de tarieven voor verschillende verkrijgingen in de ovb weergegeven, waarbij geldt dat er pas sinds 2021 onderscheid is tussen starters en doorstromers en sinds 2026 tussen het algemeen tarief en algemeen woningtarief.

| | **2011 tot 2020** | **2021** | **2023** | **2025** | **2026** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tarief starters** | 2,0% | - | - | - | - |
| **Tarief doorstromers** | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| **Algemeen woningtarief** | 2,0% | 8,0% | 10,4% | 10,4% | 8,0% |
| **Algemeen tarief (niet-** | 6,0% | 8,0% | 10,4% | 10,4% | 10,4% |

[7] Kamerstukken II 2022/23, 36202, nr. 3.

[8] Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 41.

[9] Kamerstukken II 2023/24, 36418, nr. 3.

**Effecten van de tarieven in de ovb**

De onderzoeken naar de economische effecten van tariefdifferentiatie in de ovb schetsen een gemengd beeld. In 2024 heeft SEO Economisch onderzoek (hierna SEO) de Wet differentiatie overdrachtsbelasting geëvalueerd[10]. De belangrijkste uitkomsten zijn dat in wijken waar de concurrentie tussen starters en beleggers het grootst is het aantal transacties toenam en de prijzen voor starters minder sterk stegen. Dit duidt op toegenomen toegankelijkheid voor starters. Dit maakt dat de onderzoekers de differentiatie doeltreffend bevonden. Zij stellen echter ook dat de differentiatie deels doelmatig is omdat er ook negatieve neveneffecten zijn op de huurmarkt voor woningen en de markt voor niet-woningen. De daling in transactievolume was na 2021 het grootst voor institutionele beleggers, die overwegend actief zijn in het nieuwbouwsegment en doorgaans niet met starters concurreren om individuele woningen.

Tegelijkertijd leidt het uitponden door investeerders van middenhuurwoningen tot meer aanbod voor koopstarters en doorstromers. Hier komt ook de afruil tussen twee publieke belangen samen: een relatief gunstigere uitgangspositie voor starters en doorstromers enerzijds en voldoende middenhuurwoningen anderzijds. In een onderzoek van SEO naar het investeringsklimaat in middenhuur uit 2025 blijkt dat de verslechtering van het investeringsklimaat voornamelijk het gevolg is van verslechterde marktomstandigheden, de middenhuurregulering en onvoorspelbaar overheidsbeleid. In dit onderzoek wordt de stapsgewijze verhoging van het algemeen ovb-tarief naar 10,4% genoemd als voorbeeld van onvoorspelbaar overheidsbeleid.[11] In vergelijking met omliggende landen heeft Nederland ook een relatief hoog algemeen ovb-tarief.[12]

De startersvrijstelling wordt door de onderzoekers van SEO als deels doeltreffend beoordeeld, als onderdeel van de differentiatie. De relatieve bijdrage van de startersvrijstelling aan de totale doeltreffendheid kan door de onderzoekers niet met een econometrische analyse geïsoleerd worden. Wel stellen de onderzoekers dat er indicatief bewijs is dat de startersvrijstelling niet heeft geholpen bij het bevorderen van de concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers. Ook de verhoging van het algemeen tarief naar 10,4% is als doeltreffend en deels doelmatig beoordeeld. Onderzoekers achten het aannemelijk dat deze maatregel verder bijgedragen heeft aan de verbetering van de concurrentiepositie van starters, maar ook dat deze op bijvoorbeeld de nieuwbouw een negatief effect heeft. Als gevolg van deze evaluatie is bovengenoemd algemeen woningtarief geïntroduceerd[13].

In 2025 is ook onderzoek gedaan naar het effect van de startersvrijstelling door onderzoekers van de Universiteit Maastricht. Hun bevindingen zijn dat de startersvrijstelling tijdelijk heeft geleid tot meer woningtransacties, maar niet heeft geleid tot een verhoging van het aantal woningbezitters. De startersvrijstelling lijkt er met name toe te leiden dat er doorstroming op gang kwam, waarbij starters die waarschijnlijk toch een woning zouden hebben gekocht dit op een éérder moment deden (namelijk voor hun 35e). Ook schatten zij dat 65% tot 90% van de

[10] SEO Economisch Onderzoek, *Kopen zonder heffen*, SEO-rapport 2024-109.

[11] SEO Economisch Onderzoek, *Investeringsklimaat Middenhuur*, SEO-rapport 2025-150.

[12] PwC, *Real Estate Transer Tax (RETT)*, 2023.

[13] Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 27.

belastingbesparing voor starters uiteindelijk opgaat in hogere huizenprijzen, waarmee die ten goede komt aan de verkoper. Voor lagere inkomens bleef woningbezit ook met de startersvrijstelling vaak buiten bereik.[14] Beide onderzoeken concluderen dat de maatregel gunstig is voor starters die een relatief hoog inkomen hebben.

**Varianten uniformering ovb**

Zoals recent met uw Kamer gedeeld bij de feitelijke vragen over de Miljoenennota 2027[15] komt volgens de meest recente ramingen een budgetneutraal, uniform tarief van de overdrachtsbelasting uit op circa 3,7%.[16] De startersvrijstelling blijft daarbij behouden. Zonder behoud van de startersvrijstelling komt een budgetneutraal, uniform ovb-tarief uit op circa 2,8%. Bij deze varianten ontstaat een eenmalige budgettaire derving in het jaar van invoering (t) en in het jaar vóór het jaar van invoering (t-1) als gevolg van anticipatiegedrag door belastingplichtigen. Deze derving is lastenrelevant en zou dan gedekt moeten worden binnen het inkomstenkader.

De budgettaire reeksen bij invoering per 1-1-2028 zijn als volgt (in miljoen euro):

| | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | struc | struc in |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Budgetneutrale uniformering ovb 3,7% – met behoud startersvrijstelling** | -302 | -342 | 0 | 0 | 0 | 2029 |
| **Budgetneutrale uniformering ovb 2,8% – zonder behoud startersvrijstelling** | -282 | -284 | 0 | 0 | 0 | 2029 |

**Mogelijke effecten van ovb uniformering**

Deze effecten zijn uit te splitsen naar effecten voor de woningmarkt, de niet-woningmarkt en de uitvoering, waarbij van belang is op te merken dat hiernaar maar gedeeltelijk onderzoek is gedaan en voor deze Kamerbrief geen aanvullend empirisch onderzoek is uitgevoerd.

*Woningmarkteffecten*

Door de huidige differentiatie is de ovb-druk tussen koop voor eigen hoofdverblijfgebruik en voor verhuur aanzienlijk uit elkaar gelopen. In de genoemde varianten daalt het algemeen woningtarief van 7% (het door het kabinet voorgestelde tarief vanaf 2027) naar respectievelijk 3,7% of 2,8%. Dit kan bijdragen aan een positief investeringsklimaat voor huurwoningen. Over nieuwbouwwoningen is geen ovb maar btw verschuldigd. Een verlaging van de ovb werkt echter wel (indirect) door in het

[14] M. Löffler & J. Wogh, *Supporting Young Homebuyers* (Working Paper SSRN), 2025.

[15] Beantwoording feitelijke vragen over de Miljoenennota 2027, de bijlagen, de ontwerpbegroting Financiën 2027 en de Suppletoire Begroting September Financiën 2026.

[16] In alle reeksen blijft het 4% tarief voor vastgoedaandelen behouden. Dit percentage is niet vanuit woningmarkt- of budgettair perspectief vastgesteld, maar om een ongewenst fiscaal voordeel dat voorheen gold te adresseren. Mocht overwogen worden om te uniformeren op een tarief rond 4% kan in het kader van vereenvoudiging overwogen worden om deze categorie hierin mee te nemen

investeren in nieuwbouw huurwoningen. Dit komt doordat het ovb-tarief doorwerkt in de waarde van de woningen voor de investeerders, omdat gerekend wordt met de verkoopwaarde waarbij aan een andere investeerder verkocht wordt (in plaats van individuele uitponding). Recent heeft SEO onderzoek gedaan naar het effect van verschillende maatregelen op de middenhuur, waaronder harmonisering van de ovb op 3,6% met behoud van de startersvrijstelling.[17] Dit onderzoek concludeert dat deze uniformering leidt tot een toename van 0,7 procentpunt van het aandeel rendabel te bouwen huurwoningen en een toename van 2,1 procentpunt van het aandeel in de bestaande voorraad dat rendabel te exploiteren is.

Het effect op het aandeel rendabel te bouwen middenhuurwoningen is daarmee kleiner dan dat van de meeste door SEO onderzochte maatregelen, zoals het verlengen van de nieuwbouwopslag of een hogere puntprijs. Het effect van uniformering op het aandeel rendabel te verhuren woningen in de bestaande voorraad is groter dan het effect op de nieuwbouw en te vergelijken met een puntprijs verhoging van 5 procent. Een puntprijsverhoging van 5% verhoogt de huurprijs met 5% en komt bij de huurder terecht. Uit de resultaten van SEO volgt dat deze verhoogde rentabiliteit van een uniforme ovb de verwachte afname van de bestaande middenhuurvoorraad tot 2035 niet zomaar zal afremmen. In theorie zou een grotere vraag van verhuurders namelijk ook de huizenprijzen kunnen verhogen, waardoor verkopen aan eigenaar-bewoners relatief even aantrekkelijk blijft. Volgens SEO zijn de prijseffecten echter niet empirisch betrouwbaar vast te stellen. Dit maakt het effect van uniformering van de ovb op de middenhuurvoorraad onzeker: volgens de modeluitkomst is het neutraal tot licht negatief, maar een licht positief effect is eveneens plausibel.

Voor transformatieprojecten geldt vaak dat panden op het moment van verkrijging niet als woning kwalificeren, waardoor 10,4% ovb verschuldigd is. Een transformatie houdt in dat een bestaand gebouw een nieuwe bestemming krijgt. Het aantal transformaties is de afgelopen jaren gestagneerd, onder meer door de hogere kosten en de toenemende complexiteit van projecten. Investeerders en ontwikkelaars noemen de hogere overdrachtsbelasting als een van de belangrijkste knelpunten bij transformaties. Een verlaging van de ovb kan bijdragen aan het keren van deze trend. Een lagere belastingdruk maakt projecten financieel aantrekkelijker voor ontwikkelaars en investeerders en verlaagt daarmee de drempel om leegstaande panden om te zetten in woningen. Hierdoor kunnen meer bedrijfspanden worden getransformeerd tot woningen.

Voor starters die voldoen aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling zou uniformering met afschaffing van de startersvrijstelling betekenen dat zij ovb moeten betalen waar dat nu niet het geval is, tegen een hoger tarief dan het huidige doorstroomtarief. Naar verwachting zullen zij het moment van kopen langer moeten uitstellen om te sparen voor de benodigde eigen middelen voor de aanschaf van een woning. In het kader van verantwoordelijke kredietverlening mogen zij maximaal 100% van de woningwaarde lenen (de zogenoemde Loan-to-Value). Dit betekent dat starters bij een woning met een waarde van 400.000 euro, 11.200 euro aan vermogen moeten opbouwen om de ovb te betalen. Daarnaast zullen zij naar verwachting meer concurrentie ervaren van met name woninginvesteerders omdat starters niet langer kunnen profiteren van een lagere ovb. Of deze toegenomen concurrentie leidt tot hogere prijzen is onbekend omdat er meerdere effecten tegelijk spelen. Zo komt in de huidige situatie een groot deel van het voordeel van de startersvrijstelling terecht bij de verkoper, mogelijk zal het afschaffen van de startersvrijstelling dus ook tot een lichte

[17] SEO Economisch Onderzoek, *Doorrekening Middenhuurmaatregelen*, SEO-rapport 2026-93.

prijsdaling leiden. Op basis van de onderzoeken naar de startersvrijstelling kan aangenomen worden dat uiteindelijke toegang tot een koopwoning niet alleen afhangt van de startersvrijstelling maar met name van het inkomen. Daarnaast komt het nu soms als oneerlijk ervaren onderscheid tussen starters die wel en niet voldoen aan de voorwaarden zoals de leeftijdsgrens, te vervallen.

Hiernaast stijgt het tarief voor doorstromers van 2% naar respectievelijk 3,7% of 2,8%, afhankelijk van het al dan niet afschaffen van de startersvrijstelling. In het algemeen heeft een hogere ovb een negatief effect op de doorstroming, dynamiek van de woningmarkt en arbeidsmobiliteit. Eén van de prioriteiten van het kabinet is het verbeteren van benutting van de woningvoorraad door doorstroming omdat dit bijdraagt aan een goed functionerende woningmarkt. Zo zet het kabinet erop in om het voor ouderen aantrekkelijk te maken om door te stromen. Hierdoor komen woningen vrij voor gezinnen en uiteindelijk ook voor starters.

*Effecten voor de niet-woningmarkt*

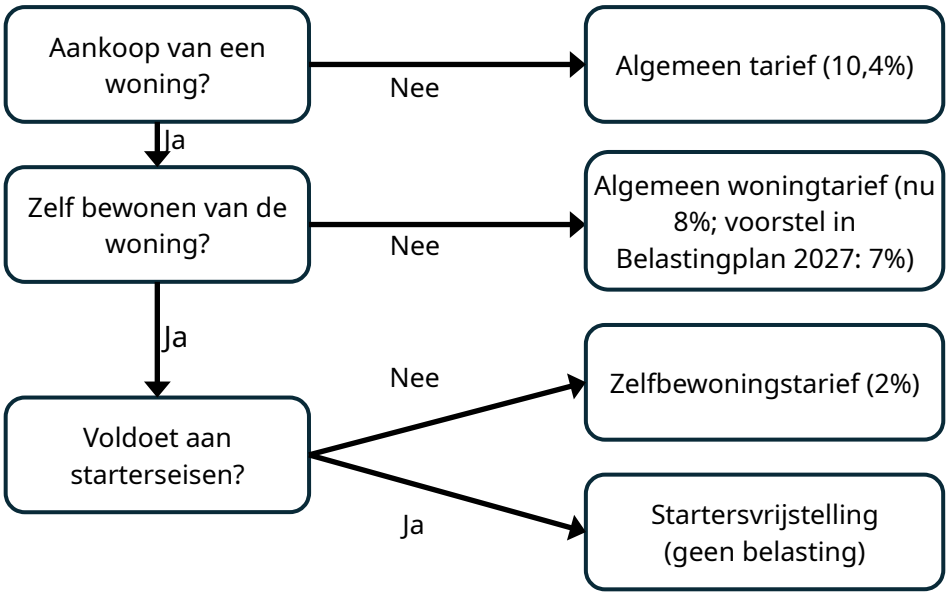
De effecten van de ovb op de niet-woningmarkt zijn maar beperkt in beeld, zoals ook het geval was bij de introductie van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Bij een uniformering zou het ovb-tarief voor onder andere bedrijfsvastgoed, maatschappelijk vastgoed en ook bijvoorbeeld participaties in vastgoedfondsen aanzienlijk afnemen gelet op het huidige tarief van 10,4%.

Gebiedsontwikkeling kent vaak naast woningen ook niet-woningen. Een lager tarief voor niet-woningen helpt daarom ook voor de beleggingswaarde van een gebiedsontwikkeling als geheel, wat de financiële haalbaarheid vergroot.

*Effecten voor de uitvoering*

Uniformeren van de ovb leidt voor de uitvoering door de Belastingdienst en door het notariaat tot complexiteitsreductie. Die complexiteitsreductie is groter als de startersvrijstelling ook wordt afgeschaft.

De huidige complexiteit van de ovb laat zich op hoofdlijnen samenvatten in onderstaand schema en de beoordeling in elke stap van de relevante elementen:




Uniformering van de ovb zou de noodzaak van die beoordeling geheel of gedeeltelijk doen verdwijnen.

Een belangrijk deel van de uitvoeringscomplexiteit voor de Belastingdienst ligt in de toepassing en controle van de voorwaarden die gelden voor de verschillende tarieven en vrijstellingen. De differentiatie van de ovb heeft de afbakeningsvraagstukken die zich in de uitvoeringspraktijk al voordeden, aanzienlijk complexer gemaakt.

Uniformering kan op termijn leiden tot een structurele besparing op de personele inzet. Deze structurele besparing zal niet direct bij invoering van het uniforme tarief kunnen worden gerealiseerd. Dit komt doordat de naheffingstermijn pas vijf tot twaalf jaar na het belastbare feit verstrijkt, gerechtelijke procedures soms pas na enkele jaren definitief worden afgerond en door toezicht achteraf. Ook na invoering van de uniformering blijven daardoor gedurende meerdere jaren werkzaamheden nodig die betrekking hebben op de periode vóór de uniformering.

Op basis van eerdere uitvoeringstoetsen[18] geeft de Belastingdienst aan dat sinds 2020 in totaal 38 fte is geclaimd voor werkzaamheden die verband houden met de tariefdifferentiatie. Dit vormt een indicatie van de maximaal mogelijke structurele besparing bij uniformering, voor zover deze werkzaamheden daadwerkelijk komen te vervallen en voor zover de startersvrijstelling daarbij wordt afgeschaft. Naar huidig inzicht houdt ongeveer de helft van deze 38 fte verband met de startersvrijstelling. Uniformering met behoud van de startersvrijstelling leidt daardoor wel tot vereenvoudiging, maar beperkt het potentiële besparingseffect ten opzichte van volledige uniformering. Uniformering vergt voor de Belastingdienst een structuurwijziging, welke uitvoerbaar is vanaf 1 januari 2028. Een precieze inschatting van de personele besparing, het bijbehorende ingroeipad en de invoeringsdatum kan uitsluitend worden gemaakt aan de hand van een uitvoeringstoets.

[18] Uitvoeringstoetsen: *Differentiatie overdrachtsbelasting starters* (2020), *Woningwaardegrens van € 400.000 als aanvullende voorwaarde voor de startersvrijstelling* (2020), *Verhoging algemene tarief overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4%* (2022) en *Introductie algemeen OVB-tarief woningen* (2024).

Omdat notarissen een belangrijke rol spelen bij de heffing van overdrachtsbelasting, heb ik contact met hen laten opnemen met het verzoek hun eerste reactie te delen op een uniformering van het ovb-tarief. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) geeft aan een uniform tarief notarissen meer gemak zal brengen bij de aangifte van de overdrachtsbelasting. Wel benadrukken zij het belang van tijdige communicatie over aanpassingen aan de beroepsgroep. De KNB is in staat om met haar IT-leveranciers en ketenpartners deze aanpassing door te voeren. Hierbij is de KNB uitgegaan van de door de Belastingdienst als vroegst genoemde datum van 1 januari 2028.

*Doenvermogen en administratieve lasten*

Als de startersvrijstelling vervalt en het tarief door uniformering niet langer afhangt van het soort onroerende zaak dat verkregen wordt, wie die verkrijgt en voor welk gebruik, vervalt de noodzaak om te verklaren dat een woning als hoofdverblijf gaat dienen. Ook hoeft het formulier ‘verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling’ niet langer ingevuld te worden.

Tevens zal het aantal bezwaar- en beroepsprocedures waar belastingplichtigen mee te maken krijgen naar verwachting dalen. Door uniformering van de tarieven is niet langer relevant hoe een (niet-)woning wordt gekwalificeerd voor de ovb omdat altijd het uniforme tarief geldt.

*Tot slot*

In deze brief heb ik geschetst hoe de tarieven in de ovb de afgelopen jaren zijn geëvolueerd. Waarbij de ovb is gegroeid van een instrument dat primair gericht is op het genereren van belastinginkomsten, tot een instrument waarmee woningmarktbeleid wordt nagestreefd. Deze brief laat zien dat de verschillende tarieven zoals wij ze nu kennen in de ovb het instrument complexer hebben gemaakt, zowel voor de Belastingdienst en het notariaat als voor burgers. Hierbij geldt dat de beoogde woningmarktdoelen ook niet altijd volledig worden behaald. Een uniformering van de ovb zou bijdragen aan eenvoudiger stelsel, maar met name starters en doorstromers zullen hier nadelen van ondervinden. Graag vervolg ik het gesprek hierover met uw Kamer.

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën,

Eelco Eerenberg