

Geachte commissieleden,

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Tekorten aan betaalbare huurwoningen, lange wachttijden voor woningzoekenden en een stagnerende bouwproductie vragen om doortastend beleid. Naast een niet-stabiel overheidsbeleid is fiscaliteit een van de belemmeringen voor het aantrekken van het noodzakelijke binnen- én buitenlandse kapitaal om in woningen te investeren. Belastingen beïnvloeden niet alleen investeringsbeslissingen, maar ook huur- en koopprijzen. Een integrale fiscale benadering helpt de bouw te versnellen en het aanbod van betaalbare woningen voor woningzoekenden te vergroten. Hierna wordt uiteengezet hoe fiscale maatregelen strategisch kunnen worden ingezet om structurele knelpunten in de vastgoedsector aan te pakken.

Uitdagingen die vragen om doordacht fiscaal beleid in de vastgoedsector

De huidige huur- en fiscale beleidsmix (hoge overdrachtsbelasting, ontbreken VPB-af trek voor buitenlandse pensioenfondsen, stringente renteaftrekbepaling, een niet-geïndexeerde woningwaarderingstabel en de verlenging van de tijdelijke huurverhogingssysteem in de vrije sector) zet de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk. De stijgende bouwkosten die daar nog bovenop komen, zorgen ervoor dat er kleiner moet worden gebouwd, maar gemeentelijke minimumeisen voor vloeroppervlak en huurplafonds verhinderen die aanpassing. Tegelijkertijd zorgen discussies over huurbetrouwbaarheid voor extra onzekerheid bij investeerders.

Het gevolg is een vrijwel stilgevallen bouwproductie, terwijl er tot 2030 volgens de Woondeals 175.000 middenhuurwoningen nodig zijn. Voor deze opgave is circa €70 miljard aan kapitaal vereist. Dat kapitaal is onvoldoende beschikbaar in Nederland (zie onderstaande tabel). Zonder voorspelbaar en investeringsvriendelijk fiscaal beleid blijft instroom van nieuw buitenlands kapitaal uit, en komt de realisatie van de middenhuurdoelstellingen ernstig in gevaar.

Type binnenlands kapitaal	Beschikbaar kapitaal (tot 2030)
Pensioenfondsen	€ 10 miljard euro*
Woningcorporaties	€ 7 miljard euro**

* O.g.v. Woontopafspraken vindt er een onderzoek plaats naar het totale beschikbare vermogen bij NL pensioenfondsen om te kunnen alloceren naar vastgoed (wonen, winkels & kantoren).

** In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat woningcorporaties na 2029 5.000 middenhuurwoningen p.j. toevoegen.

Buitenlands pensioenkapitaal is onmisbaar om 175.000 huishoudens een nieuw thuis te bieden. Op wereldniveau is in het afgelopen decennium meer dan €854 miljard aan institutioneel vastgoedkapitaal opgehaald (Bron: INREV). Ook het nieuwe INREV Investors intentions-onderzoek laat zien dat er veel kapitaal voor woningen beschikbaar is voor transparante en liquide investeringsmarkten binnen de EU (Bron: INREV). Het recente onderzoek van JLL toont dat de komende vijf jaar €1,5 biljoen aan investeringsruimte beschikbaar is bij institutionele beleggers wereldwijd. Om van deze instroom te profiteren moet Nederland voldoende aantrekkelijk zijn om hieruit ruim €50 miljard aan kapitaal te trekken. Alleen dan ontstaat de financiële ruimte om de volledige middenhuurbehoefte tot 2030 te realiseren. Helaas mist Nederland buitenlands kapitaal: in 2024 daalden de investeringen door buitenlandse partijen tot 2% van de nieuwbouw (€70 miljoen, bron: Capital Value). Ter vergelijking: dit was eerder ongeveer 30% en dat was al ontoereikend.

De leden van IVBN beschikken over de expertise en infrastructuur om dit buitenlandse pensioenkapitaal via hun platforms aan te trekken. IVBN ziet gerichte kansen om het investeringsklimaat structureel te verbeteren en zo de instroom van langjarig kapitaal naar Nederland te bevorderen. Elke euro die naar concurrerende landen gaat, is op de lange termijn niet beschikbaar voor de Nederlandse woningbouwopgave - een risico dat we ons niet kunnen permitteren.

Fiscale impact en verbetervoorstellen

Gelijke behandeling van buitenlandse en Nederlandse pensioenfondsen

Voor buitenlandse pensioenfondsen wordt Nederland aantrekkelijker als zij, net als Nederlandse pensioenfondsen, geen vennootschapsbelasting betalen. Volgens de criteria die Nederland hanteert om te beoordelen of buitenlandse pensioenfondsen vergelijkbaar zijn met Nederlandse, zijn maar weinig buitenlandse pensioenfondsen voldoende vergelijkbaar met Nederlandse pensioenfondsen. Buitenlandse pensioenfondsen betalen zodoende 25,8% vennootschapsbelasting over de inkomsten uit hun Nederlandse vastgoedbeleggingen.

Internationaal concurrerend fiscaal regime voor vastgoedinvesteringen

Met het afschaffen van de vastgoed-fbi per 1 januari 2025 verloor Nederland een belangrijk instrument waarmee het zich fiscaal aantrekkelijk kon positioneren voor vastgoedbeleggingen. Nederland is inmiddels een van de weinige landen zonder een specifiek, fiscaal gunstig regime voor vastgoedinvesteringen - zoals de internationaal veelgebruikte REIT-structuren (Real Estate Investment Trusts).

Position Paper IVBN: fiscaliteit & woningmarkt

In veel andere landen genieten vastgoedinvesteerdere van een maximaal belastingtarief van 15% (het maximale dividendbelastingtarief onder veel belastingverdragen). Nederland heft 25,8% vennootschapsbelasting. Een beleggingsregime voor vastgoedbeleggingen met een tarief van maximaal 15% zou Nederland fiscaal meer concurrerend maken met de ons omringende landen. Dit sluit aan bij het standaardtarief voor dividendbelasting onder veel belastingverdragen.

Verdere verlaging tarief overdrachtsbelasting

Het Nederlandse algemene tarief voor de overdrachtsbelasting is hoog in vergelijking met dat in de ons omringende landen. Dit kan ervoor zorgen dat investeerders er niet voor kiezen hun vermogen in Nederland te investeren. Daarbij hebben de - elkaar in een relatief korte periode opvolgende - tariefswijzigingen niet bijgedragen aan een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat. De toekomstige verlaging van het tarief naar 8% voor woningen is een goede eerste stap, maar 6% is vanuit internationaal perspectief nodig. Hiernaast zorgt de huidige differentiatie in de overdrachtsbelasting voor het aantrekkelijk maken van verkopen aan eigenaar-bewoners waardoor huurwoningen definitief verdwijnen van de huurmarkt.

Renteaftrek (ATAD/earningstrippingmaatregel)

De EU-regels bieden Nederland de ruimte om een renteaftrek toe te staan tot 30% van de EBITDA; Nederland mag er dus voor kiezen dat €3,0 miljoen aan rentelasten sowieso aftrekbaar is (de franchise). Nederland past deze regels echter strikter toe. Op dit moment is de aftrek van rente afgetopt op 24,5% van de EBITDA, dan wel op een bedrag van €1,0 miljoen (huidige franchise), de hoogste van de twee. Deze strikte toepassing van de EU-regels maakt Nederland ook minder concurrerend dan de ons omringende landen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de actuele belastingtarieven van een aantal vergelijkbare landen:

Belasting	Nederland	Duitsland	Verenigd Koninkrijk	Frankrijk	Zweden	Spanje
Overdrachtsbelasting						
Woningen	10,4%	3,5 – 6,5%	2 - 12%	5,1 – 5,8%	4,25%	6,1 – 10%
Vennootschapsbelasting						
Buitenlandse pensioenfondsen	25,8%*	15,8%	0 - 15%**	15%**	20,6%	0 – 19%**
Aanwezigheid REIT-regime						
Aanwezig	Nee	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja
Renteaftrek						
Altijd aftrekbaar	1 miljoen	3 miljoen	2 miljoen	3 miljoen	0,5 miljoen	1 miljoen
Aftrekbaar percentage ***	24,5%	30%	30%	30%	30%	30 %

*Nederlandse pensioenfondsen betalen geen vennootschapsbelasting over investeringen in vastgoed

** Vanwege REIT-regime voor buitenlandse pensioenfondsen is het dividendbelastingtarief van toepassing

*** Méér is toegestaan indien 24,5% van de EBITDA hoger is dan €1.000.000

De voorgestelde verbeteringen zijn (minstens) budgettair neutraal

De voorgestelde verbeteringen zijn economisch efficiënt. Nederland wordt aantrekkelijker voor investeringen en het benodigde kapitaal komt beschikbaar om, via IVBN-leden, daadwerkelijk bij te dragen aan de woningbouwopgave. Ook belasting over toekomstige winst, btw op bouwkosten en loonheffing op werkgelegenheid in de gehele bouwketen moeten meegewogen worden bij fiscale verbeteringen. M.a.w. fiscale stimulering van de woningbouw moet niet in isolement worden gezien, omdat anders altijd alternatieve financiële dekking nodig is.

Het toevoegen van middenhuurwoningen is een gezamenlijke maatschappelijke opgave. IVBN roept de Kamer op deze complexe uitdaging blijvend en integraal aan te gaan en te zorgen voor de noodzakelijke fiscale en beleidsmatige aanpassingen. IVBN waarschuwt dat het nu vaak eenvoudiger is om betaalbare koopwoningen te realiseren dan middenhuur, terwijl juist dat middenhuursegment onder druk staat. Fiscaliteit doet er écht toe. Alleen met gezamenlijke inzet kunnen we dit tijt keren. Tenslotte benadrukken wij dat bovenstaande maatregelen niet zorgen voor uitstroom van middelen, maar een katalysator vormt voor instroom van kapitaal en hiermee staatsinkomsten.

IVBN geeft u graag via een werksessie (open boeken-principe) inzicht in de invloed van politieke keuzes op de haalbaarheid van (middenhuur)projecten.

Hoogachtend,
mr. drs. Judith Norbart-ten Hoor - Directeur IVBN