
Vergaderjaar 2020-2021

35 576

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

Nr. 10

AMENDEMENT VAN DE LEDEN BECKERMAN EN LEIJTEN

Ontvangen 28 oktober 2020

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

Aan artikel I, onderdeel C, wordt een subonderdeel toegevoegd, luidende:

3. Voor het eerste lid, onderdeel q, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

pa. door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen, alsmede van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, voor zover deze aandelen middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen. Onder woningen wordt mede begrepen aanhorigheden die tot deze woningen behoren of gaan behoren;.

II

Artikel III wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid treedt artikel I, onderdeel C, subonderdeel 3 in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Toelichting

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden in het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting aangemerkt als belegger en krijgen hierdoor te maken met een verviervoudiging van de overdrachtsbelasting op woningen, terwijl de werkzaamheden van woningcorporaties vanuit hun maatschappelijke taak niet te vergelijken zijn met die van (institutionele) beleggers. Woningcorporaties zijn niet alleen verantwoordelijk voor huurprijzen, maar ook voor het bouwen en verduurzamen van huurwoningen. Corporaties dragen bij aan de leefbaarheid in buurten door bijvoorbeeld verwaarloosde particuliere woningen op te kopen. Deze verschillende investeringen komen onder druk te staan door een belastingverhoging.

Corporaties nemen tevens vanuit hun collegiale taak woningen uit de voorraad van andere woningcorporaties over. Het reddingsplan van Vestia kan in gevaar komen als de overdrachtsbelasting wordt verhoogd. Dit zet de betaalbaarheid van de huurprijzen verder onder druk.

Daarnaast heeft het verhogen van de overdrachtsbelasting een nadelig effect op woningen die aan zittende

huurders zijn verkocht onder terugkoopvoorwaarden.

De indieners vinden het gezien de maatschappelijke taken van toegelaten instellingen en de enorme belastingdruk waar woningcorporaties reeds mee te maken hebben het oneerlijk een forse lastenverzwaring op te leggen. Dit amendement zondert woningcorporaties uit van overdrachtsbelasting. Dit zorgt voor een lastenverlichting en meer investeringsruimte.

Artikelsgewijs

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel pa, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) voorziet in een vrijstelling voor woningcorporaties, die worden aangemerkt als een toegelaten instellingen in het kader van de Woningwet voor verkrijgingen van woningen en rechten waaraan deze zijn onderworpen (hierna: woningen), alsmede aanhorigheden die tot deze woning behoren of gaan behoren. Tevens geldt de vrijstelling voor de verkrijging van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen. Daarbij geldt geen beperking tot woningen die zullen worden gebruikt voor de diensten van algemeen economisch belang, bedoeld in artikel 47 van de Woningwet. Het betreft zowel woningen die in de sociale sector zullen worden aangewend als in de geliberaliseerde sector.

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel pa, WBR is een steunmaatregel. Ingevolge artikel 108, derde lid, VWEU moet de Europese Commissie door de lidstaten van elk voornemen tot invoering van een steunmaatregel op de hoogte worden gebracht, zodat zij kan beoordelen of deze verenigbaar is met de interne markt. Totdat de Europese Commissie op verzoek van Nederland de beslissing heeft genomen dat de steunmaatregel verenigbaar is, respectievelijk verenigbaar moet worden geacht met de interne markt mag deze niet tot uitvoering worden gebracht. In afwachting van die beslissing is daarom geregeld dat deze pas in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Budgettair

De kosten voor het opnemen van een vrijstelling voor aangewezen woningcorporaties in de Woningwet voor de verkrijging van woningen worden geraamd op € 41 miljoen. Het effect van het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting voor woningcorporaties is jaarlijks € 34 miljoen (bij een overdrachtsbelastingtarief van 8% in plaats van 2%). Het amendement gaat uit van een vrijstelling (0%) voor woningcorporaties.

Beckerman
Leijten