

Vergaderjaar 2024-2025

36 706	Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 om een tegenbewijsregeling te introduceren bij het bepalen van het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (Wet tegenbewijsregeling box 3)
Nr. 25	GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID VERMEER TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 11
	Ontvangen 12 juni 2025
De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:	

I

Na artikel IV worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IVa

Aan artikel 14 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt met ingang van 1 september 2025, zes leden toegevoegd, luidende:

8. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent over de verkrijging van een onroerende zaak en de rechtstreeks daarmee samenhangende schulden door een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarin de overdrager in het kalenderjaar waarin de verkrijging plaatsvindt een belang heeft van 90 procent of meer indien de onroerende zaak betreft een woning en deze woning geheel of nagenoeg geheel wordt verhuurd waarbij op deze verhuur is afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

9. Voor de toepassing van het achtste lid wordt onder “woning” mede verstaan: rechten waaraan een woning is onderworpen, rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze betrekking hebben op een woning, en de tot die woning behorende aanhorigheden.

10. De waarde van de inbreng wordt gesteld op de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde voor het kalenderjaar.

11. De verkrijger verklaart schriftelijk voorafgaand aan het de verkrijging, bedoeld in het achtste lid, op een door de inspecteur ter beschikking te stellen formulier stellig en zonder voorbehoud dat de situatie bedoeld in het achtste lid van toepassing is. Bij dit formulier voegt de verkrijger ten minste de oprichtingsakte van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en de aan de verkrijging ten grondslag liggende overeenkomst.

12. De belasting, voor zover die niet is geheven ter zake van de verkrijging, bedoeld in het achtste lid, is alsnog verschuldigd, indien de overdrager binnen drie jaren na de inbreng niet meer het gehele of nagenoeg gehele verkregen belang heeft in de vennootschap waarin is ingebracht of indien de vennootschap gedurende een periode van drie jaren na de verkrijging op enig tijdstip niet meer het volledige belang heeft bij de ingebrachte onroerende zaak.

13. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorwaarden worden gesteld aan de toepassing van het achtste tot en met twaalfde lid.

ARTIKEL IVb

Met ingang van 1 januari 2027 vervalt artikel 14, achtste tot en met dertiende lid, van de Wet op

belastingen van rechtsverkeer.

ARTIKEL IVc

Artikel 14, achtste tot en met dertiende lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer zoals dat luidt op 31 december 2026, blijft van toepassing met betrekking tot omstandigheden als bedoeld in artikel IVa onderdeel in gevallen waarin het verlaagde tarief ingevolge dat artikel van 1 september 2025 tot en met 31 december 2026 toepassing heeft gevonden.

II

In artikel V wordt, onder verlettering van de onderdelen a en b tot b en c, een onderdeel ingevoegd, luidende:

- a. artikel IVa terugwerkt tot en met 1 september 2025;.

Toelichting

Verhuurders van woningen staan in toenemende mate onder druk door regulering van de woningmarkt, een (in te voeren) vermogensaanwasbelasting in box 3 en het ontbreken van de mogelijkheid tot kostenafrek in de Wet tegenbewijsregeling box 3. Dit probleem zal ingaande 2026 verergeren doordat het forfaitair rendement voor de overige bezittingen extra wordt verhoogd met 1,78% zodat in het jaar 2026 dat forfaitaire rendement 7,78% zal bedragen. Indiener is van mening dat deze ontwikkelingen een negatief effect hebben op de huurwoningvoorraad, aangezien verhuurders zich genoodzaakt zien om woningen in toenemende mate uit te ponden. Volgens de NVM zijn in 2024 37.000 huurwoningen verkocht en zal dit aantal in 2025 verder oplopen.

Om deze ontwikkeling het hoofd te bieden wil indiener verhuurders van woningen in box 3 eenmalig de mogelijkheid bieden hun bezit over te hevelen naar een BV, tegen een verlaagd tarief in de overdrachtsbelasting van 2%. Het eenmalig faciliteren van deze inbreng zal verhuurders van woningen in staat stellen wel hun kosten af te trekken van het bruto rendement. Deze maatregel biedt een noodzakelijke reddingsboei aan woningverhuurders die een verdere uitpondingsgolf moet voorkomen. Om de overgangsfaciliteit tot stand te brengen heeft de indiener bij het Tweeminutendebat box 3 op 23 april jl. daartoe al een motie ingediend. Deze motie heeft destijds geen meerderheid behaald. Indiener beoogt met voorliggende amendement alsnog deze inbrengfaciliteit tot stand te brengen.

De ingangsdatum van de faciliteit is 01-09-25 en loopt af per 01-01-27. Tegen de laatstgenoemde datum moet de overdracht met al het bijbehorende vermogen zijn afgerond. De overdracht vindt niet plaats tegen taxatiewaarde maar tegen de vastgestelde WOZ-waarde voor het kalenderjaar. Voor belastingplichtigen die gebruik willen maken van de faciliteit is het namelijk van belang om voor de peildatum van 01-01-26 de overdracht zoveel mogelijk af te ronden. Taxaties zijn derhalve een tijdrovend proces, mede vanwege de te verwachten controles op taxaties door de Belastingdienst. Om gebruik te maken van de faciliteit dient belastingplichtige een formulier in bij de belastingdienst. Bij het verzoek worden relevante documenten gevoegd, zoals de oprichtingsakte van de BV, de taxatierapporten en eventuele koopovereenkomsten.

Dekking

De budgettaire derving zal wat indiener betreft zeer beperkt blijven, aangezien er sprake is van een verschuiving van vermogen van box 3 naar box 2 en de belastingheffing enkel wordt uitgesteld tot het moment van vervreemding. Dan zal immers moeten worden afgerekend over verkoopopbrengst. Daarnaast zal een deel gecompenseerd worden door de opbrengsten aan overdrachtsbelasting. De gedeelde inkomsten in box 3 zijn dan ook slechts een kant van de medaille. Voorts zou een verdere uitpondingsgolf leiden tot een derving in box 1. Nieuwe woningbezitters zullen immers massaal een beroep doen op de hypotheekrenteaftrek. Een tweede effect van extra uitponding is dat de opbrengst van de overdrachtsbelasting maximaal 2% en in veel gevallen zelfs 0% bedraagt, namelijk als er sprake is van

startende kopers. Zonder faciliteit is de opbrengst van de overdrachtsbelasting dus (aanzienlijk) lager dan met faciliteit.

Vermeer