

Tarievenchaos in de overdrachtsbelasting

DOOR ETIENNE COX

Toen ik vijftien jaar terug begon met werken, kenden we één overdrachtsbelastingtarief: 6%. Inmiddels hebben we een hoog tarief van 10,4% en een woningtarief van 2%, dat alleen geldt bij zelfbewoning. In januari komt er het 4%-tarief bij. Dat nieuwe tarief is van toepassing op de verkrijging van een aanmerkelijk belang in een onroerende zaakrechtspersoon, althans voor zover de bezittingen van die rechtspersoon ten tijde van de aandelenoverdracht bestaan uit nieuwbouwvastgoed dat niet voor ten minste 90% btw-belast wordt gebruikt. Voor 2026 is er nog een extra tarief in aantocht: een algemeen woningtarief van 8%. Dat tarief moet gelden voor iedere vorm van verkrijging (direct of indirect) van woningen, ongeacht of de verkrijger de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken. Denk aan een huurwoning, tweede woning of vakantiewoning.

In het betreffende wetsvoorstel wordt opgemerkt dat het woningbegrip in belangrijke mate is uitgekristalliseerd. Toch vinden er – dertien jaar na de invoering van het 2%-tarief – nog altijd discussies plaats over de reikwijdte van het begrip ‘woning’. Zo mocht Hof Arnhem-Leeuwarden onlangs nog beslissen of een paardenaccommodatie een aanhorigheid bij de woning was en daarmee onder het verlaagde tarief viel; het hof vond van niet. En Hof Den Bosch mocht recentelijk beoordelen of grachtenpand ‘De Zonnewijser’, dat als woning is ontworpen en gebouwd, nog altijd als zodanig kan worden aangemerkt. Volgens het hof was bij de verbouwing van het object naar bankkantoor de aard van woning verloren gegaan, voor zover dat niet al eerder was geschied. Ik verwacht dat zulke discussies in



Is het niet ‘too little, too late’? Gaat die 2,4% korting nu echt het verschil maken?

aantal zullen toenemen – evenals discussies over de waardetoerekening bij de verkrijging van een portefeuille met verschillende typen vastgoed. In het voorstel wordt gesproken over een structurele capaciteitsclaim van 12 fte en toename van de handhavingkosten, terwijl de Belastingdienst al kampt met personeelstekorten. En wilde het kabinet niet juist bezuinigen op het ambtenarenapparaat?

Het 2%-tarief en later de startersvrijstelling zijn ingevoerd om de marktpositie van kopers van een eigen woning te verbeteren ten opzichte van beleggers en investeerders. De woningvoorraad bleef achter op de vraag en de overheid achtte markt-ingrijpen en herverdeling daarom noodzakelijk. Uit onderzoeken blijkt dat het aandeel van beleggers op de woningmarkt inderdaad is afgenomen. Toch is het zeer

de vraag of het overdrachtsbelastingtarief daarbij een doorslaggevende rol heeft gespeeld. In dezelfde periode zagen we namelijk andere ontwikkelingen die een grote impact hadden – en hebben. De markt is geconfronteerd met stijgende bouwkosten en tekorten aan personeel, toenemende duurzaamheidseisen en netcongestie, lange vergunningsprocedures en telkens veranderende regelgeving (waaronder de Verhuurderheffing, renteaftrekbeperkingen, wijzigingen van box 3, de Wet betaalbare huur en de aanscherping van het regime voor fiscale beleggingsinstellingen). Dit alles heeft beleggers doen uitwijken naar andere asset classes en andere landen. Het gevolg? Er zijn te weinig huurwoningen beschikbaar. En weer wil de overheid dus ingrijpen in de markt; nu met het algemene woningtarief. Is het niet ‘too little, too late’? Gaat die 2,4% korting nu echt het verschil maken?

Op andere terreinen wil het kabinet problemen bij de bron aanpakken in plaats van herverdelen. Waarom hier niet? Als je toch wilt differentiëren, waarom wordt dan niet tevens gekozen voor een lager tarief voor grond bestemd voor woningbouw en voor niet-woningen die naar woningen worden omgebouwd? Dat zou toch ook kunnen bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad? Of is het misschien beter om – conform het hoofdlijnenakkoord – de gelddruk te verminderen? Waarom dan niet kiezen voor één internationaal competitief overdrachtsbelastingtarief? Capaciteit die daarmee vrijkomt kan beter worden ingezet om het aanbod te vergroten en kwetsbaren gericht te steunen.

Etienne Cox is vastgoedfiscalist bij CMS