Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2024–2025

36 602 Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2025)

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 27 **BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 oktober 2024

Onderzoeksbureau SEO Economisch Onderzoek heeft de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (hierna: de Wet) in opdracht van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geëvalueerd. Het evaluatierapport heb ik op Prinsjesdag aan uw Kamer verzonden.[1] Tevens is op 7 oktober 2024 de invoeringstoets op de verhoging van het algemene overdrachtsbelasting tarief naar 10,4% naar uw Kamer gestuurd.[2] Deze brief bevat de kabinetsreactie op het evaluatierapport die bij de aanbiedingsbrief pakket Belastingplan 2025 is aangekondigd[3] en de uitkomsten van de invoeringstoets.

In de periode voorafgaand aan het jaar 2021 waren beleggers starters met name in (grotere) steden vaak te vlug af, waardoor het – in combinatie met de woningmarktomstandigheden- voor starters steeds moeilijker werd om een woning te kopen. Daarom ontstond bij uw Kamer[4] en het kabinet de behoefte om de koopstarter een steuntje in de rug te bieden. Dit heeft geleid tot de Wet, die op 1 januari 2021 in werking is getreden.

De Wet beoogt de positie van de starters en doorstromers op de koopwoningmarkt te verstevigen ten opzichte van die van beleggers. Dit wordt bereikt door te differentiëren in de overdrachtsbelastingtarieven die starters, doorstromers en beleggers betalen bij de verkrijging van woningen. Omdat het pakket aan maatregelen de aankoopkosten van een woning voor starters verlaagt en die van beleggers verhoogt, werd bij invoering verwacht dat het aantal woningtransacties door starters zou toenemen en de woningtransacties door beleggers zou afnemen. Het kabinet vond het belangrijk na te gaan of de verwachte effecten daadwerkelijk optreden en de doelstellingen doelmatig worden bereikt. Daarom is

[1] Kamerstukken II 2024/25, 36 602, nr. 5, bijlage 3.
[2] Kamerstukken II 2023/24, 32 140 nr. 208.
[3] Kamerstukken II 2024/25, 36 602, nr. 5.
[4] Zie de unaniem door de Tweede Kamer aangenomen motie Dik-Faber en Ronnes: Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 504.

kst-36602-27
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2024

aangekondigd de Wet in 2024 te evalueren. Later is besloten om in deze evaluatie ook de verdere verhoging van het algemene overdrachtsbelastingtarief van 8% naar 10,4% mee te nemen. Deze maatregel had twee doelen: de belastingen voor de rijksbegroting verhogen en de relatieve positie van de starter en doorstromer op de woningmarkt ten opzichte van de belegger verder te verbeteren. Op deze laatste maatregel is door de Belastingdienst een invoeringstoets uitgevoerd.

De belangrijkste uitkomst van de evaluatie is dat starters er sinds de inwerkingtreding van de Wet noemenswaardig op vooruit zijn gegaan. De woningmarkt is in het bijzonder toegankelijker geworden voor starters op plaatsen waar de concurrentie tussen starters en beleggers het grootst is. Dit is te zien in een stijgend aantal transacties en in de lagere prijsstijging voor starters in deze wijken. De Wet is dan ook doeltreffend bevonden. De differentiatie is deels doelmatig omdat er ook negatieve neveneffecten zijn op de huurmarkt voor woningen en de markt voor niet-woningen. Zo zijn er bijvoorbeeld aanwijzingen dat er een effect op nieuwbouw is geweest en is er ook een daling geweest in het aantal transacties van niet-woningen. Ook de verhoging naar 10,4% is als doeltreffend en deels doelmatig beoordeeld. Het is aannemelijk dat deze maatregel de concurrentiepositie van starters verder heeft verbeterd. Wel versterkt de verdere verhoging ook de negatieve neveneffecten, zoals op de nieuwbouw.

De Wet is gericht op de verbetering van de omstandigheden op de koopwoningmarkt en is daarin geslaagd. Daarom worden de maatregelen van de Wet behouden. Het kabinet vindt het echter van groot belang dat ook de burger die wil huren een geschikte en betaalbare huurwoning kan vinden. Daarom wordt er – naast maatregelen ten behoeve van betaalbare koop – een breed scala aan maatregelen genomen om voor voldoende huurwoningen te zorgen. Een van de maatregelen daartoe betreft de invoering van een nieuw algemeen woningtarief van 8% in de overdrachtsbelasting, die onderdeel zal uitmaken van het Belastingplan 2025. Die maategel dient om investeren in huurwoningen aantrekkelijker te maken en het bouwen van (private) huurwoningen te stimuleren. Het algemene tarief van 10,4% geldt daardoor alleen nog voor niet-woningen. Specifiek voor woningen wordt de verhoging van 10,4% teruggedraaid naar 8%.

Deze brief bestaat uit drie delen. In onderdeel I worden de evaluatieresultaten besproken: eerst de effecten van de maatregelen van de Wet in samenhang, daarna de effecten van de maatregelen afzonderlijk. In Onderdeel II worden de resultaten belicht van de invoeringstoets van de verdere verhoging naar 10,4% die de Belastingdienst heeft gedaan. Ten slotte bevat Onderdeel III van deze brief de kabinetsreactie.

Onderdeel I – Uitkomsten van de evaluatie

De evaluatie vloeit voort uit de Regeling Periodiek Evaluatieonderzoek (RPE). Die regeling stelt dat de doeltreffendheid en doelmatigheid van beleid periodiek moeten worden geëvalueerd en dat voor fiscale regelingen de vragen uit het «Toetsingskader fiscale regelingen» moeten worden beantwoord. Conform dit toetsingskader is door de onderzoekers bekeken of de fiscale regeling een helder beschreven doel heeft, of overheidsingrijpen wenselijk is en of het daarvoor gekozen beleidsinstrument geschikt is. De resultaten daarvan kunnen samenvattend als volgt worden weergegeven:

Tabel 1: Overzicht doeltreffendheid en doelmatigheid (bron: SEO)

Maatregel	Doel(en)	Oordeel doeltreffendheid en bewijskracht[1]	Oordeel doelmatigheid en bewijskracht
Wet differentiatie overdrachtsbelasting		**Doeltreffend**	**Deels doelmatig**
Verhogen van het algemene tarief van 6% naar 8% en woningen voor niet-hoofdbewoning naar het algemene tarief	Verbeteren van relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers	Doeltreffend Causaal (5/5)	Deels doelmatig Indicatief (3/5)
Invoering van de startersvrijstelling	Verbeteren relatieve concurrentiepositie starters ten opzichte van doorstromers en beleggers	Deels doeltreffend Indicatief (3/5)	Deels doelmatig Indicatief (3/5)
Verhogen van het algemene tarief van 8% naar 10,4%	1. Verhogen van inkomsten voor de Rijksoverheid. 2. Verder verbeteren van relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner ten opzichte van beleggers.	**Doeltreffend** Veelbelovend (2/5)	**Deels doelmatig** Veelbelovend (2/5)

[1] Bij de beoordeling van de bewijskracht wordt de volgende effectladder gebruikt: 1. descriptief, 2. veelbelovend, 3. indicatief, 4. plausibel causaal, 5. causaal. Zie voor meer toelichting hierop ook pagina 49 van het evaluatierapport.

Wet differentiatie overdrachtsbelasting

De doelen van de Wet zijn het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van eigenaar-bewoners ten opzichte van beleggers[5] en het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van starters[6] ten opzichte van beleggers. Om dit doel te bereiken is enerzijds de startersvrijstelling ingevoerd, waardoor starters[7] geen overdrachtsbelasting betalen. Anderzijds is het tarief voor woningen die de verkrijger niet langdurig als hoofdverblijf gaat gebruiken verhoogd van 2% naar 8% waardoor beleggers meer overdrachtsbelasting betalen.

In het vervolg worden eerst de algemene conclusies van SEO toegelicht. In de navolgende alinea's wordt dieper ingegaan op specifiek de startersvrijstelling, het verlaagd tarief voor doorstromers van 2% en de verdere verhoging van het tarief voor beleggers van 8% naar 10,4%.

1. Doeltreffendheid

De onderzoekers trekken de conclusie dat de differentiatie van de overdrachtsbelasting doeltreffend is, waarbij die doeltreffendheid causaal is aangetoond. De relatieve concurrentiepositie van starters ten opzichte van beleggers is verbeterd na de differentiatie, met name in wijken waarin veel concurrentie was tussen beleggers en starters. Beleggers zijn overal minder woningen gaan kopen.

2. Doelmatigheid

De onderzoekers beoordelen de differentiatie van de overdrachtsbelasting als deels doelmatig.[8] De differentiatie is doeltreffend maar gaat door de vormgeving met een startersvrijstelling gepaard met budgettaire lasten, negatieve neveneffecten en uitdagingen voor de uitvoering. De onderzoekers hebben door onzekerheid rondom de omvang van het effect van

[5] Alle andere verkrijgers van woningen anders dan starters.
[6] In het vervolg kan onder starters ook koopstarters worden gelezen.
[7] Zie het onderdeel «A. Startersvrijstelling».
[8] Zij baseren dit oordeel op beschrijvende statistiek en interviews (geen econometrische analyse).

de differentiatie niet kunnen aangeven hoeveel starters zijn geholpen door de differentiatie en hebben dus ook niet kunnen aangeven wat de budgettaire kosten zijn per geholpen starter.

Bevindingen die de doelmatigheid verhogen:
– Een toename van het aantal transacties door starters verbetert de (efficiënte) allocatie van woningen.
– De tariefdifferentiatie is volgens gesprekspartners goed uitvoerbaar voor notarissen.
– De woningwaardegrens[9] sluit aan bij de doelgroep van starters.[10] Doorstromers kopen doorgaans namelijk een woning met een waarde boven de woningwaardegrens. De woningwaardegrens voorkomt in de meeste gevallen dus dat zij ook (eenmalig) gebruikmaken van de startersvrijstelling en zorgt er voor dat bij gelijkblijvende budgettaire kosten voor de Rijksoverheid meer starters gebruik kunnen maken van de vrijstelling dan in de situatie zonder grens.

Bevindingen die de doelmatigheid verlagen:
– Het hoofdverblijfcriterium handhaven is arbeidsintensief omdat controle ter plaatse achteraf noodzakelijk is.
– Het aantal transacties van niet-woningen is gedaald. Het hogere algemene tarief kan verstorend hebben gewerkt op bedrijfsbeslissingen, zoals investeren in kantoren.
– Gesprekspartners geven aan dat de overdrachtsbelasting ook effect heeft gehad op het rendement bij gebiedsontwikkeling, waaronder op nieuwbouw.
– Uit de econometrische analyse blijkt dat de verhoging van het algemene tarief het aantal aankopen door beleggers voor verhuur heeft verlaagd, ook in de regio's waar er voor de differentiatie weinig concurrentie was tussen starters en beleggers. De onderzoekers denken dat dit waarschijnlijk mede heeft geleid tot een minder snelle stijging van de huurwoningvoorraad (naast externe ontwikkelingen zoals aanpalend beleid en externe (macro) economische ontwikkelingen zoals de stijging van de rente).
– De startersvrijstelling is in grote mate toegepast door starters met een gemiddeld hoger inkomen, een groep die ook hogere liquide buffers heeft.[11] Deze groep had in mindere mate ondersteuning nodig voor toegang tot de koopwoningmarkt.
– De daling in het transactievolume na 2021 was het grootst voor institutionele beleggers. Deze beleggers zijn overwegend actief in het nieuwbouwsegment en concurreren doorgaans niet met starters om individuele woningen. De daling van het transactievolume voor deze beleggers is dus een niet beoogd neveneffect dat de doelmatigheid verlaagt.

A. Startersvrijstelling

Onderdeel van de differentiatie is de startersvrijstelling. Deze geldt kortgezegd voor meerderjarige natuurlijk personen jonger dan 35 jaar, die deze vrijstelling niet eerder hebben toegepast en de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken waarbij de waarde van de woning niet uitkomt boven de woningwaardegrens.[12] Het doel van de

---

[9] Voor toepassing van de startersvrijstelling mag de waarde van de woning (of rechten waaraan deze is onderworpen) en de tot de woning behorende aanhorigheden niet hoger zijn dan deze grens.

[10] Dat wil zeggen mensen die nog niet eerder een woning in bezit hebben gehad.

[11] https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2020/juli/financiele-weerbaarheid-huishoudens

[12] Zie voor de exacte voorwaarden artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

startersvrijstelling is het verbeteren van de relatieve concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers en beleggers.

1. Doeltreffendheid

De onderzoekers concluderen dat de startersvrijstelling deels doeltreffend is. De startersvrijstelling is immers onderdeel van de differentiatie, die als geheel doeltreffend is omdat de relatieve concurrentiepositie van starters is verbeterd ten opzichte van andere woningkopers zoals beleggers. Deze doeltreffendheid is een combinatie van het effect van de startersvrijstelling en de verhoging van het tarief voor beleggers. De relatieve bijdrage van de startersvrijstelling aan de totale doeltreffendheid kan met de econometrische analyse niet geïsoleerd worden. Wel biedt een aanvullende analyse indicatief bewijs dat de startersvrijstelling niet heeft geholpen bij het bevorderen van de concurrentiepositie van starters ten opzichte van doorstromers.

2. Doelmatigheid.

De onderzoekers beoordelen de startersvrijstelling als deels doelmatig. De startersvrijstelling is namelijk deels doeltreffend, maar er zijn neveneffecten die de doelmatigheid verlagen.

Belangrijke neveneffecten die de doelmatigheid verlagen zijn de beperkte uitvoerbaarheid van de woningwaardegrens, de beperkte uitvoerbaarheid van het hoofdverblijfcriterium als gevolg van de noodzaak tot controle ter plaatse achteraf en het feit dat het voordeel van de startersvrijstelling in grote mate terechtkomt bij starters met een gemiddeld hoger inkomen. Daarnaast is gebleken dat starters vooral zijn geholpen door de hogere heffing voor beleggers en in mindere mate door de startersvrijstelling.

Over de vraag of de startersvrijstelling een prijsopdrijvend effect heeft gehad, konden de onderzoekers geen definitieve uitspraken doen. Op basis van literatuur die de onderzoekers hebben geanalyseerd achten zij een prijsopdrijvend effect op huizenprijzen als gevolg van de extra betalingscapaciteit plausibel. De onderzoekers vinden daar echter geen bewijs voor in hun econometrische analyse gericht op de huizenprijzen.

Een voordeel van het combineren van een startersvrijstelling met een hogere heffing (voor beleggers) is dat dit in beginsel de belastinginkomsten verhoogt in plaats van verlaagt. Op basis van deze evaluatie kunnen de onderzoekers niet vaststellen of dezelfde uitkomst op de ontwikkeling van het aantal koopwoningtransacties door starters was bereikt zonder startersvrijstelling en enkel met een hogere heffing naar bijvoorbeeld 10% in plaats van 8% (voor beleggers).

3. De criteria van de startersvrijstelling

De startersvrijstelling tracht met vier criteria af te bakenen dat deze van toepassing is op werkelijke starters – iemand die voor het eerst een huis koopt. De criteria zijn het eenmalig gebruik van de vrijstelling, een woningwaardegrens, het hoofdverblijfcriterium en de leeftijdsgrens. Uit de evaluatie blijkt[13] dat dit een goede benadering is om de toepassing van de startersvrijstelling te beperken tot werkelijke starters. Dit draagt bij aan de doeltreffendheid en doelmatigheid van de differentiatie.

Eenmaligheid: Het criterium van eenmalig gebruikmaken is doeltreffend voor het definiëren van starters omdat iedereen die niet eerder een

[13] Zie figuur 3.1 en 3.2 op pagina 26 en 27 van het evaluatierapport.

woning in bezit heeft gehad hier per definitie aan voldoet. Ook voorkomt het criterium dat kopers meerdere malen gebruik kunnen maken van de vrijstelling.
Het criterium is deels doelmatig omdat bepaalde doorstromers[14] ook eenmalig gebruik kunnen maken van de startersvrijstelling.

Woningwaardegrens: De woningwaardegrens is deels doeltreffend omdat een deel van de starters die een woning koopt, vanwege de prijs, geen aanspraak kan maken op de vrijstelling. De woningwaardegrens is doelmatig voor het definiëren van starters. Bovendien beperkt de grens de budgettaire kosten van de vrijstelling omdat deze niet voor duurdere woningen van toepassing is. Met een woningwaardegrens kunnen bij dezelfde budgettaire kosten dus meer starters worden geholpen dan zonder een dergelijke grens. Een verlaging van de woningwaardegrens vergroot de gerichtheid van de vrijstelling niet omdat een deel van de werkelijke starters hiermee het gebruik van de vrijstelling wordt ontzegd.

Hoofdbewoning: Het criterium van hoofdbewoning is doeltreffend in het onderscheiden van starters, doorstromers en beleggers. Een hoofdbewoner is namelijk per definitie geen belegger. Het criterium is deels doelmatig omdat het mogelijk gevoelig is voor fraude. Bij starters komt dit beperkt voor. Ook brengt de noodzaak om ter plaatse naleving te controleren, hoge uitvoeringslasten met zich mee.

Leeftijdsgrens: over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de leeftijdsgrens doet het rapport geen uitspraak omdat niet is onderzocht of er starters ouder dan 35 jaar zijn. Daar zijn wel anekdotische aanwijzingen voor.

B. Verlaagd tarief van 2% (doorstromers)

Ter zake van doorstromers is de conclusie dat hun relatieve concurrentiepositie ongewijzigd is. Uit de econometrische analyse blijkt dat doorstromers niet significant meer of minder woningen zijn gaan kopen. De evaluatie heeft op basis van bestaande wetenschappelijke literatuur ook laten zien dat een verlaagd tarief ervoor zorgt dat de verhuismobiliteit van doorstromers toeneemt.

C. Verdere verhoging van het algemene tarief van 8% naar 10,4%

Deze maatregel heeft twee doelen: (1) de belastingen verhogen ten behoeve van de rijksbegroting en (2) de relatieve positie van de starter en doorstromer op de woningmarkt ten opzichte van de belegger verder verbeteren.

1. Doeltreffendheid

De onderzoekers beoordelen de verdere verhoging van het algemene tarief als doeltreffend. Het is de inschatting van de onderzoekers dat het plausibel is dat de belastingopbrengsten structureel toenemen, omdat het veronderstelde gedragseffect in de raming plausibel is. Ook is de inschatting van de onderzoekers dat het plausibel is dat de tariefsverhoging de relatieve concurrentiepositie van de starter verder heeft verbeterd.

Het effect van de verhoging op de relatieve concurrentiepositie van de eigenaar-bewoner en op inkomsten voor de overheid kan niet geïsoleerd

[14] Dit zijn mensen die al wel een woning in bezit hebben en bij de verkrijging daarvan niet de startersvrijstelling hebben toegepast.

worden van externe ontwikkelingen zoals aanpalend beleid en externe (macro) economische ontwikkelingen zoals de stijging van de rente. Het effect van de verhoging van het algemene tarief is daarom niet econometrisch geanalyseerd. Daarom is deze conclusie met onzekerheid omgeven.

2. Doelmatigheid

De onderzoekers beoordelen de tariefsverhoging als deels doelmatig omdat de maatregel wel doeltreffend is, maar ook negatieve neveneffecten tot gevolg heeft. De tariefsverhoging heeft, net zoals bij de differentiatie, effect op het rendement bij gebiedsontwikkeling, waaronder nieuwbouw. Ook het aantal transacties van niet-woningen is gedaald. Ten slotte heeft de tariefsverhoging geleid tot het ontwijken van overdrachtsbelasting door aandelen te kopen in een vennootschap die eigenaar is van onroerend goed in plaats van het onroerend goed zelf te kopen. Volgens geïnterviewden treedt dit verschijnsel vooral op bij de verhoging van 8 procent naar 10,4 procent.

Onderdeel II – Invoeringstoets verhoging algemeen tarief naar 10,4%

Er is ter zake van de verhoging van het algemene tarief van 8% naar 10,4% een invoeringstoets uitgevoerd. Daarvoor zijn een aantal gesprekken gevoerd met experts en belastingplichtigen. Uit het merendeel van de ontvangen signalen blijkt dat beleggers door de maatregel een verdere versterking van de effecten van de Wet hebben ervaren. Er zijn geen signalen gevonden dat starters een verbeterde positie ervaren als gevolg van de maatregel.

Naast deze bevindingen zijn uit de invoeringstoets twee signalen gekomen die niet specifiek betrekking hebben op de verhoging van het algemene tarief van 8% naar 10,4% maar die uiteraard wel worden geadresseerd:

1) Kopers zijn mogelijk eerder geneigd om een notaris ervan te overtuigen dat zij in het starterstarief vallen of zij gaan over tot «notarisshopping» omwille van een lagere belastingafdracht. Dit signaal zal worden besproken in het periodieke overleg dat door het Ministerie van Financiën en de Belastingdienst met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) wordt gevoerd.
2) De uitleg op de website van de Belastingdienst vinden particulieren soms te complex (of voor meerdere interpretaties vatbaar). Daarnaast zijn er signalen over de wachttijden en kwaliteit van de Belastingtelefoon. De informatie op de website is algemeen van aard zodat een groot deel van de doelgroep hiermee geholpen is. Op het moment dat het complexer wordt, kan de Belastingtelefoon geraadpleegd worden. Het gaat in dit geval om een beperkt aantal gevallen waarin via de Belastingtelefoon contact wordt opgenomen. In de jaarrapportage 2023 van de Belastingdienst[15] is uw Kamer geïnformeerd over de verbetering in bereikbaarheid (van 72,1% naar 81,5%) en klanttevredenheid (van 68,8% naar 75,6%) van de Belastingtelefoon en de maatregelen die hieraan ten grondslag liggen. Uiteraard kan het voorkomen dat in individuele gevallen dit nog niet optimaal verloopt. De Belastingdienst blijft continu werken aan verdere verbetering.

Onderdeel III – Kabinetsreactie

Het kabinet dankt de onderzoekers voor het gedegen en uitgebreide onderzoek dat zij hebben verricht. Het stemt het kabinet tevreden dat de

[15] Kamerstukken II 2024/25, 31 066, nr. 1387.

evaluatie laat zien dat de differentiatie in de overdrachtsbelasting en de gekozen vormgeving daarvan ertoe geleid hebben dat de doelstellingen behaald zijn. Starters hebben een stevigere positie vergaard op de koopwoningmarkt en hun toegang tot die markt is verbeterd. Het kabinet zal daarom de differentiatie tussen starters, doorstromers en beleggers in de overdrachtsbelasting behouden.

Tegelijkertijd legt de evaluatie ook de bredere problematiek op de woningmarkt bloot. Er is een woningtekort in Nederland, waarbij een groeiend aantal huishoudens zoekt naar een koop- of huurwoning. Er is sprake van een daling in investeringen in de woningmarkt door macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld de rentestand) en wijzigingen in het woon- en fiscaal beleid. Het is aannemelijk dat ook de Wet en de verdere verhoging van het algemene overdrachtsbelastingtarief negatieve neveneffecten hebben gehad. Zo concluderen de onderzoekers dat de differentiatie van overdrachtsbelasting – tezamen met andere factoren – waarschijnlijk heeft geleid tot een langzamere groei van de huurwoning-voorraad. Ook wordt door de onderzoekers een neerwaarts effect op het rendement bij gebiedsontwikkeling, waaronder nieuwbouw, genoemd.

Voor dit kabinet is terugdringen van het woningtekort topprioriteit. Het doel is om 100.000 woningen per jaar aan de woningvoorraad toe te voegen. Voor voldoende woningaanbod is het van belang dat er wordt geïnvesteerd in de woningmarkt en woningbouw. Daarom wordt een breed scala aan maatregelen genomen.

Zo zet het kabinet actief in op zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Hiervoor geeft het kabinet financiële ondersteuning voor de bouw van sociale huur, middenhuur, betaalbare koopwoningen en woningtypes zoals geclusterde en zorggeschikte woningen. Naast de maatregelen ten aanzien van de koopmarkt heeft het kabinet ook oog voor de huishoudens die in de huidige markt met stijgende prijzen onvoldoende leenruimte hebben om de aankoop van een woning te financieren en daarom door maatregelen ten behoeve van de koopwoningmarkt niet direct worden bereikt. Er worden, om het aanbod aan betaalbare huurwoningen te vergroten, ook maatregelen genomen om investeren in huurwoningen aantrekkelijker te maken en het bouwen van (private) huurwoningen te stimuleren. Eén van de middelen waarmee deze doelstellingen wordt bereikt is het verlagen van de belastingdruk.

Dit wordt mede bereikt door de introductie van een algemeen woning-tarief in de overdrachtsbelasting van 8% per 1 januari 2026. Daarmee wordt de verdere verhoging naar 10,4% specifiek voor woningen teruggedraaid. Door deze maatregel wordt de belastingdruk op de exploitatie van nieuwbouw-huurwoningen en de verkrijging van o.a. huurwoningen verlaagd. Het algemene tarief van 10,4% blijft voor niet-woningen behouden. Het handhaven van het algemene tarief leidt er toe dat de verkrijging van niet-woningen die worden getransformeerd tot woningen belast blijft tegen 10,4%. Dat is een bewuste keuze. Een generieke verlaging van het algemene tarief zou naar verwachting voor het grootste gedeelte (ongeveer 55%) ten goede komen aan andere investeerders in vastgoed (niet zijnde woningen), waardoor het woningaanbod niet direct wordt vergroot. Een generieke verlaging zou daarom minder doelmatig zijn omdat dit relatief kostbaar is. Het kabinet heeft in het regeerprogramma (bijlage bij Kamerstuk 36 471, nr. 96) aangegeven dat leningen en subsidies voor de transformatie van leegstaande kantoorpanden en andere bestaande gebouwen breder ingezet zullen worden.

Door het overdrachtsbelastingtarief voor woningen met deze maatregel te verlagen, wordt het verschil tussen starters en beleggers verkleind. Dat leidt op zichzelf tot een (beperkte) verslechtering van de relatieve positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers. Het kabinet vindt dit verdedigbaar omdat uit de evaluatie blijkt dat de Wet differentiatie overdrachtsbelasting ook doeltreffend was voor starters toen het algemene tarief op 8% was gesteld.

Mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De Staatssecretaris van Financiën,
F.L. Idsinga