

Vergaderjaar 2021–2022

**35 927**

## **Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2022)**

**Nr. 110**

### **BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 februari 2022

Tijdens het Kamerdebat op 2 februari jl. (Handelingen II 2021/22, nr. 45, item 13) over de uitspraak van de Hoge Raad inzake box 3 is de motie van het lid Omtzigt ingediend (Kamerstuk 35 927, nr. 97) waarin de regering wordt verzocht om een commissie in te stellen die met voorstellen komt voor een minder verstorende belastingheffing op onroerend goed en die alleen betaalbare huurwoningen en de eerste betaalbare koopwoningen bevordert. In de motie wordt de regering tevens gevraagd voor de zomer de eerste rapportage naar de Kamer te sturen.

In het debat heb ik aangegeven over de inhoud van de motie in overleg te willen treden met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening alvorens schriftelijk mijn appreciatie te geven. De heer Omtzigt heeft vervolgens besloten om in afwachting van deze schriftelijke reactie de motie twee weken aan te houden. Inmiddels heeft overleg met mijn collega plaatsgevonden. Onderstaande reactie ten aanzien van de aangehouden motie doe ik u mede namens de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening toekomen.

Ik deel met de heer Omtzigt de zorgen over de problemen op de woningmarkt en de invloed van belastingheffing op onroerend goed. In deze brief aan uw Kamer licht ik toe hoe het kabinet van plan is dit aan te pakken.

Op dit moment wordt er een beleidsdoorlichting woningmarktbeleid op grond van artikel 3 van de begroting van BZK uitgevoerd. De fiscale regels betrekking hebbende op de woningmarkt maken onderdeel uit van de onderzoeksopzet. Uw Kamer is in een brief van 24 september jl. geïnformeerd over de inhoud en opzet van de beleidsdoorlichting (Kamerstuk 32 847, nr. 815). De beleidsdoorlichting wordt begeleid door een onafhankelijk voorzitter, te weten prof. dr. E. Dijkgraaf. De uitkomst wordt verwacht in het laatste kwartaal van 2022.

Ten tweede vindt een evaluatie naar het regime van de fiscale beleggingsinstelling (fbi) plaats zoals aangekondigd in de strategische evaluatie agenda (Kamerstuk 35 300, nr. 2). Uit de evaluatie volgen naar verwachting aanbevelingen met betrekking tot (buitenlandse) vastgoedbeleggers die in Nederlands vastgoed beleggen door gebruik te maken van het fbi-regime. Het resultaat hiervan wordt verwacht in het voorjaar 2022.

Het coalitieakkoord bevat een flink aantal maatregelen die zien op wat de heer Omtzigt voor ogen heeft, namelijk een minder versturende belastingheffing op onroerend goed en het bevorderen van betaalbare huurwoningen en koopwoningen. Ik denk daarbij specifiek aan de volgende fiscale maatregelen die het nieuwe kabinet in het coalitieakkoord is overeengekomen:

- Het kabinet werkt aan een stelsel van werkelijk rendement in box 3. Vooruitlopend op de uitwerking hiervan zal per 2023 de leegwaarde-ratio worden afgeschaft, waardoor de belasting van het rendement op verhuurd vastgoed in box 3 meer zal gaan aansluiten bij de praktijk. Dit draagt bij aan meer balans in het huidige fiscale regime voor particulieren/beleggers die woningen voor de verhuur financieren in box 3;
- De schenkingsvrijstelling eigen woning wordt afgeschaft;
- De verhuurderheffing wordt afgeschaft;
- Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting wordt verder verhoogd van 8% naar 9%. Daarmee wordt beoogd dat er op de woningmarkt meer ruimte ontstaat voor niet-beleggers, zoals starters (éénmalig 0% tarief tot € 400.000) en doorstromers (2% tarief), ten opzichte van beleggers.

Het vorige kabinet heeft daarnaast ingezet op niet-fiscale maatregelen om meer betaalbare woningen beschikbaar te maken. Met een rijksbijdrage uit de woningbouwimpuls is tot nu toe de bouw van meer dan 90.000 betaalbare woningen ondersteund. Sinds 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk een opkoopbescherming in te voeren. Dit verbiedt opkoop voor verhuur in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, zodat er meer koopwoningen beschikbaar zijn. De jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije huursector is beperkt op inflatie plus 1%. Dit kabinet bouwt hierop voort en zet in op 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan tweederde betaalbare woningen moeten zijn. Daarnaast is het kabinet voornemens een vorm van huurprijsbescherming in te stellen voor middenhuurwoningen. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 14 februari jl. (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 137) in een brief aan uw Kamer een eerste beeld geschetst van zijn plannen ten aanzien van de Volkshuisvesting.

Het kabinet zet op dit moment vol in op het nader uitwerken en implementeren van de aangekondigde set aan maatregelen met betrekking tot de woningmarkt zoals die is afgesproken in het coalitieakkoord (Kamerstuk 35 788, nr. 77). In de uitwerking van deze maatregelen zal vanzelfsprekend gekeken worden in hoeverre deze leiden tot een betere positie van kopers en huurders en zal er ook aandacht zijn voor de samenhang tussen de verschillende maatregelen. Daarnaast verwacht het kabinet dit jaar de uitkomsten van de beleidsdoorlichting en de evaluatie fbi te ontvangen. Dan wordt ook bezien of de uitkomsten hiervan aanleiding geven om verder onderzoek in te stellen. Hoewel ik dus het beoogde doel dat de heer Omtzigt voor ogen heeft met zijn motie steun, ontraad ik deze op het punt van het instellen van een commissie.

De Staatssecretaris van Financiën,  
M.L.A. van Rij