

Vergaderjaar 2020–2021

**35 576**

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

**B**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR FINANCIËN <sup>1</sup>**

Vastgesteld 26 november 2020 om 16.00 uur

Het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel geeft de commissie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

#### **1. Inleiding**

De leden van de fractie van de **VVD** hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Graag stellen zij de volgende vragen.

De leden van de fractie van **CDA** hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Zij verzoeken de regering in te gaan op de volgende vragen.

De leden van de fractie van **D66** hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel en maken graag gebruik van de gelegenheid de regering hierover enkele vragen te stellen.

#### **2. Erfpacht**

De leden van de **VVD**-fractie en de **CDA**-fractie vragen de regering of in 2021 een beroep gedaan kan worden op de startersvrijstelling indien twee jonge verkrijgers het erfpachtrecht van een woning verkregen hebben in 2017 en in maart 2021 de verplichting tot betaling van de canon afkopen, waardoor overdrachtsbelasting verschuldigd is. De woning dient als hoofdverblijf, de desbetreffende personen zijn in 2021 jonger dan 35 jaar en hebben nog niet eerder gebruik gemaakt van de startersvrijstelling. De leden van deze fracties vragen de regering of zij dan een beroep kunnen

<sup>1</sup> Samenstelling: Essers (CDA), Koffeman (PvdD), Backer (D66), Ester (CU), Faber-van de Klashorst (PVV), Van Apeldoorn (SP), Sent (PvdA), Van Strien (PVV), Jorritsma-Lebbink (VVD), N.J.J. van Kesteren (CDA), Schalk (SGP), Van Rooijen (50PLUS), Adriaansens (VVD), Van Ballekom (VVD), Crone (PvdA), Frentrop (FVD), (voorzitter), Geerdink (VVD), Gerbrandy (OSF), Karimi (GL), (ondervoorzitter), Van der Linden (FVD), Otten (Fractie-Otten), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Vendrik (GL), Van Wely (FVD) en Van der Voort (D66).

doen op de startersvrijstelling zodat er 0% overdrachtsbelasting op de afkoop van de canon van toepassing is?

Stel dat het stel in dezelfde situatie niet in maart 2021, maar eind 2021 de verplichting tot betaling van de erfpachtcanon afkoopt, is dan de startersvrijstelling van toepassing op de verlenging van het erfpachtrecht?

En tenslotte: Stel dat in dezelfde situatie beide verkrijgers in 2021 ouder dan 35 jaar zijn, is er dan bij afkoop van het erfpachtrecht 2% overdrachtsbelasting verschuldigd?

### **3. Schriftelijke verklaring**

In de tweede nota van wijziging van 10 november is opgenomen dat de schriftelijke verklaring die door de verkrijger moet worden afgegeven voor een beroep op de vrijstelling, dan wel op het tarief van 2%, niet direct voorafgaand aan de transactie door de verkrijger hoeft te worden afgegeven.<sup>2</sup> Begrijpen de leden van de **VVD**-fractie het goed dat er nu geen moment wordt vastgesteld waarop de verklaring maximaal van tevoren mag worden afgegeven? Stel nu dat een verkrijger op 1 maart 2021 een volmacht afgeeft aan een notaris om voor en namens hem de akte van levering te ondertekenen en het passeren van deze akte staat gepland op 15 maart 2021. Op dezelfde datum (1 maart 2021) tekent de verkrijger de verklaring dat hij de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Is de conclusie correct dat hiermee voldaan wordt aan de voorwaarde gesteld in artikel 14, lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?

### **4. Schrappen horizonbepaling**

Het schrappen van de horizonbepaling waardoor de vrijstelling geen tijdelijke bepaling meer is kan leiden tot onbedoelde uitsteleffecten. De leden van de VVD-fractie willen graag weten of de regering het met haar eens is dat de kans toegenomen is dat jonge verkrijgers geen gebruik gaan maken van de startersvrijstelling om zodoende bij een volgende verkrijging van een (duurdere) woning alsnog van de vrijstelling gebruik te kunnen maken?

### **5. Steekproeven**

De regering geeft aan op een vraag van de leden van de VVD-fractie in de Tweede Kamer, dat de Belastingdienst, na realisatie van de geautomatiseerde ondersteuning, een risicomodel gaat ontwikkelen dat mede gebruik maakt van de gegevens in het aangiftebericht en dat zolang dit niet is gerealiseerd de controle steekproefsgewijs zal plaatsvinden.<sup>3</sup> Hoe gaat deze steekproefsgewijze controle plaatsvinden? In welke verhouding zal het aantal steekproeven staan tot het aantal keer dat een beroep wordt gedaan op de startersvrijstelling dan wel op het 2%-tarief?

### **6. Evaluatie**

De evaluatie van de effecten van vrijstelling voor starters zal starten in de loop van 2024, waarbij onder andere naar de handhaafbaarheid zal worden gekeken. De leden van de VVD-fractie willen graag weten hoe deze handhaafbaarheid geëvalueerd wordt, aangezien de Belastingdienst

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 18.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, p. 21.

naar verwachting pas per 1 januari 2023 de ondersteuning voor het toezicht gereed zal hebben.<sup>4</sup>

## **7. Kosten notariaat**

Aangegeven wordt in de nota naar aanleiding van het verslag dat de notariskosten naar verwachting beperkt zullen stijgen, omdat het notariaat gebruik maakt van een door de Belastingdienst verstrekt modelformulier en in de akte melding dient te worden gemaakt van de aan te hechten verklaring.<sup>5</sup> De leden van de VVD-fractie vragen zich af of ook rekening is gehouden met de extra werkzaamheden die vanaf 1 november 2021/1 januari 2022 door het notariaat dienen te worden verricht, zoals vermeld op pagina 19 van de memorie van toelichting, waarbij al de verwachting is geschetst dat dit door juridisch geschoold personeel dient te worden gedaan. De lastenverzwaring wordt vastgesteld op € 540.000. De leden van de VVD-fractie willen graag weten hoe deze berekening tot stand is gekomen, of deze omvang van de lastenverzwaring door de KNB als realistisch wordt beoordeeld.

## **8. Drempelwaarde**

Bij amendement is in de Tweede Kamer een drempelvrijstelling van € 400.000 opgenomen, zodat bij de verkrijging van een woning waarvan de waarde boven de woningwaardegrens uitkomt, overdrachtsbelasting is verschuldigd over de gehele waarde van de woning.<sup>6</sup> Hoe fraudegevoelig is deze bepaling?

De leden van de **CDA**-fractie vragen of het niet beter was geweest om niet alle verhuurders van panden over één kam te scheren, maar de categorie die men wil uitsluiten van het 2%-tarief meer specifiek te omschrijven.

## **9. Effect op de huizenprijzen**

De verlaging van de overdrachtsbelasting voor particuliere kopers geeft hun een betere positie op de huizenmarkt ten opzichte van andere kopers. De financiële ruimte die hiermee voor kopers ontstaat zou ook gebruikt kunnen worden om een hoger bod te doen op een woning in de overspannen huizenmarkt. De leden van de **D66**-fractie vragen of de regering effect ziet van het verlagen van de overdrachtsbelasting op de huizenprijzen? Zo nee waarom niet, zo ja zijn er maatregelen genomen of in voorbereiding om dit tegen te gaan? Kan de regering in het verlengde hiervan haar visie geven over de toekomst van het fiscale stelsel omtrent wonen, gezien de aanhoudende lage rentestand en de huidige woningmarkt?

De leden van de vaste commissie voor Financiën zien de reactie van de regering met belangstelling tegemoet en ontvangen de memorie van antwoord graag uiterlijk vrijdag 27 november 2020.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Frentrop

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,  
Van Dooren

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 3, p. 16.

<sup>5</sup> Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 6, p. 40.

<sup>6</sup> Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 28.