

Vergaderjaar 2021–2022

**35 518**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)**

**35 572**

## **Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2021)**

**H<sup>1</sup>**

### **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 20 oktober 2021

De leden van de vaste commissie voor Financiën<sup>2</sup> hebben kennisgenomen van de brief<sup>3</sup> van 30 juni 2021 inzake de evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning. De leden van de fracties van **GroenLinks** en **PvdA** hebben naar aanleiding hiervan gezamenlijk enkele vragen opgesteld. De commissie heeft op 21 september 2021 een brief gestuurd aan de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst.

De Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst heeft op 20 oktober 2021 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,  
Van Dooren

<sup>1</sup> De letter H heeft alleen betrekking op 35 518

<sup>2</sup> Samenstelling:

Essers (CDA) (*voorzitter*), Prast (PvdD), Backer (D66), Ester (CU), Faber-van de Klashorst (PVV), Van Apeldoorn (SP), Van Strien (PVV), Jorritsma-Lebbink (VVD), N.J.J. van Kesteren (CDA), Schalk (SGP), Van Rooijen (50PLUS), Adriaansens (VVD), Van Ballekom (VVD), Berkhout (Fractie-Nanninga), Crone (PvdA), Frentrop (FVD) Geerdink (VVD), Karimi (GL) (*ondervoorzitter*), Van der Linden (Fractie-Nanninga), Otten (Fractie-Otten), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Vendrik (GL), Van der Voort (D66) en Raven (OSF), Fiers (PvdA)

<sup>3</sup> *Kamerstukken I, 2020–2021, 35 518 / 35 572, G*

## BRIEF VAN DE VOorzITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR FINANCIËN

Aan de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Den Haag, 21 september 2021

De leden van de vaste commissie voor Financiën hebben met belangstelling kennisgenomen van uw brief<sup>4</sup> van 30 juni 2021 inzake de evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning. De leden van de fracties van **GroenLinks** en **PvdA** hebben naar aanleiding hiervan gezamenlijk enkele vragen.

Het evaluatierapport van SEO Economisch Onderzoek<sup>5</sup> (hierna: SEO evaluatierapport) is toegezegd in bijlage 10<sup>6</sup> van de Miljoenennota 2020 naar aanleiding van enkele vragen van de leden van de PvdA-fractie<sup>7</sup> over 1) «of het, nu de woningmarkt zo krap geworden is, niet wenselijk is de verruimde vrijstelling van de schenkbelasting voor kinderen [...] af te schaffen of sterk te beperken en 2) «of het kabinet de conclusie van de CBS-studie<sup>8</sup> deelt dat dit een fiscale subsidie van vermogensoverdracht in rijke families is». De leden van de fracties van de GroenLinks en PvdA horen graag hoe u na kennisname van de conclusies van het SEO evaluatierapport terugblijkt op de effectiviteit en doeltreffendheid van de regeling verruimde schenkingsvrijheid.

De schenkingsvrijstelling heeft als doel de hypotheekschulden van huizenbezitters te verlagen. Het kabinet anticipeerde echter bij de invoering van de schenkingsvrijstelling al op een «prijsoptrijvend, marktversturend effect» van de regeling op de huizenprijzen, al verwachtte zij dat dit effect slechts beperkt zou blijven, omdat «de schenking onder de vrijstelling ook kan worden ingezet voor andere doelen dan voor de aankoop van een woning, zoals voor aflossing op een bestaande eigenwoningsschuld of aflossing op een restschuld» (SEO evaluatierapport, p. 20). Het SEO evaluatierapport (p. 19) concludeert dat het merendeel van de ontvangers de schenking inderdaad heeft gebruikt voor het aanschaffen van een (duurder) huis en niet voor het (deels) aflossen van de eigen hypotheek. De facto heeft de schenkingsregeling een «beperkt effect» op de totale hypotheekschuld gehad van maximaal 3 promille (SEO evaluatierapport p. 42). In het SEO evaluatierapport (hoofdstuk 4 en 5) wordt daarom geconstateerd dat de doelmatigheid en doeltreffendheid van de schenkingsvrijstelling beperkt is; ander beleid is effectiever. Volgens het SEO evaluatierapport (p.56) hebben de fiscale aflossingseis uit 2013 en de strengere leennormen een groter effect op de verlaging van de hypotheekschulden gehad. De leden van de fracties van GroenLinks en de PvdA vragen of u het beperkte effect van de regeling en de risico van prijsopdrijving redelijkerwijs had kunnen voorzien, en daarmee een deel van de problemen op de huizenmarkt had kunnen voorzien? Onderschrijft u de conclusie van het SEO evaluatierapport dat de schenkingsvrijstelling beperkt doeltreffend en doelmatig is in het verminderen van de hypotheekschuld, zeker in vergelijking met de fiscale aflossingseis en strengere leennormen?

<sup>4</sup> Kamerstukken I, 2020–2021, 35 518 / 35 572, G

<sup>5</sup> <https://www.seo.nl/publicaties/evaluatie-schenkingsvrijstelling-eigen-woning/>

<sup>6</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/begrotingen/2019/09/17/bijlagen-miljoenennota-2020>

<sup>7</sup> Kamerstukken I, 2019–2020, 35 302, E, p. 13

<sup>8</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/11/schenkings-vooral-van-ouders-aan-vermogende-kinderen>

Mede vanwege de afnemende relevantie van de maatregel voor het verminderen van de onderwaterproblematiek wordt de schenkingsvrijstelling in enkele openbare beleidsdocumenten geduid als een steunmaatregel voor starters, mede omdat alleen woningbezitters tot 40 jaar een belastingvrije schenking kunnen ontvangen. 0.5% van alle woningbezitters profiteerde in 2017 van de regeling, waarvan een nog kleiner deel starters (SEO Evaluatierapport, Samenvatting, p. i). Bovendien blijkt uit het SEO evaluatierapport (Samenvatting p. ii) dat starters die een schenking ontvangen concurreren met niet-ontvangers, waarbij laatstgenoemden er vaker niet in slagen een koopwoning te bemachtigen. De leden van de fracties van GroenLinks en de PvdA vragen u terug te blikken op de doelmatigheid en doeltreffendheid van de schenkingsvrijstelling voor starters en vragen u om in uw toelichting onderscheid te maken tussen ontvangers en niet-ontvangers (beiden starters) van een schenking.

Het SEO evaluatierapport (p. 54) concludeert dat de schenkingsvrijstelling bijdraagt aan de groeiende vermogensongelijkheid tussen woningbezitters en niet-woningbezitters. De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA willen graag van u weten of u dit deniverende effect van de schenkingsvrijstelling had voorzien en accepteert? Hoe weegt u de neveneffecten van de schenkingsvrijstelling? Acht u de groeiende vermogensongelijkheid ten gevolge van de regeling acceptabel?

De doelstelling van de invoering van de schenkingsvrijstelling in 2017 omvatte «het verminderen van de eigenwoningschuld en het verlagen van het percentage hypotheek waarvoor de schuld groter is dan de woningwaarde, de zogenoemde onderwaterhypotheek» (SEO evaluatierapport, p. 52). De tendens van relatief hoge hypotheekschulden en dalende huizenprijzen was in 2017 al ten einde en in grote delen van het land, met name in de steden, stegen de prijzen al. In 2020 geldt dat voor het hele land. Zo staat in het SEO evaluatierapport (p. 11, 12): hypotheekschulden zijn relatief laag en de onderwaterproblematiek is grotendeels verdwenen. Deelt u dat bij de invoering van de regeling in haar huidige vorm in 2017 de onderwaterproblematiek nog nauwelijks een rol speelde? Zo ja, kunt u toelichten waarom het verminderen van de onderwaterproblematiek alsnog als centrale doelstelling van de regeling werd gekozen?

Bent u inmiddels, net als de leden van de fracties van PvdA en GroenLinks, van mening dat er kritisch gekeken moet worden naar het in stand houden van de schenkingsvrijstelling gelet op de huidige crisis op de woningmarkt, en dat onmiddellijke beëindiging van de regeling nu juist zou leiden tot minder vraag-druk en dus enige matiging van de prijzen?

De leden van de vaste commissie voor Financiën zien uw reactie met belangstelling tegemoet en ontvangen deze graag uiterlijk 22 oktober 2021.

Voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
N.J.J. van Kesteren

## **BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN – FISCALITEIT EN BELASTINGDIENST**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 oktober 2021

De vaste commissie voor Financiën heeft op 21 september jl. vragen gesteld naar aanleiding van mijn brief<sup>9</sup> van 30 juni 2021 inzake de evaluatie van de verruimde schenkingsvrijstelling eigen woning. Ik wil de fracties graag bedanken voor hun vragen. Hierbij stuur ik u, mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mijn reactie op deze vragen.

De Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst,  
J.A. Vijlbrief

---

<sup>9</sup> Kamerstukken I 2020/21, 35 518 / 35 572 G.

De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA hebben naar aanleiding van mijn brief van 30 juni jl. gezamenlijk enkele vragen. Voor zover deze vragen van technische aard zijn, worden deze onderstaand voorzien van een antwoord. Waar deze fracties vragen om een inhoudelijk beleidsmatig oordeel over de schenkingsvrijstelling laat ik dat, zoals in mijn brief van 30 juni is aangegeven, over aan een volgend kabinet.

In de eerste plaats wil ik erop wijzen dat de verruimde schenkingsvrijstelling voor de eigen woning die in werking is getreden per 1 januari 2017, deel uitmaakte van het Belastingplan 2016.<sup>10</sup> Het Belastingplan 2016 is op Prinsjesdag 2015 bij de Tweede Kamer ingediend. Dat betekent dus ook dat bij de voorbereiding van de verruimde schenkingsvrijstelling voor de eigen woning is uitgegaan van de in 2015 bekende gegevens. Destijds had een substantieel deel van de huishoudens met een eigen woning een hogere hypotheekschuld dan de waarde van de eigen woning. Dit speelde het meest bij huishoudens van personen onder de 40 jaar. Uit het SEO-rapport dat ik u op 30 juni toestuurde blijkt het volgende. Door de relatief hoge hypotheekschulden en dalende huizenprijzen sinds 2007 stond in 2013 ruim 30 procent van alle huishoudens met een eigen woning «onder water» (loan-to-value ratio boven 100 procent)<sup>11</sup>. In 2015 was dit iets gedaald naar 25 procent. Uit onderzoek van De Nederlandsche Bank<sup>12</sup> bleek dat in 2013 meer dan de helft van de huishoudens onder de 40 jaar onderwaarde had. De redenering was destijds dat die groep juist de schenkingsvrijstelling zou inzetten voor schuldaflossing en niet voor de aanschaf van een (duurdere) woning. Het kabinet verwachtte dat de verruiming van de schenkingsvrijstelling eigen woning vooral zou leiden tot een vermindering van de schuld en niet tot hogere huizenprijzen. Het SEO-rapport laat zien dat de situatie inmiddels drastisch is gewijzigd. De onderwaterproblematiek is tegenwoordig grotendeels verdwenen (SEO evaluatierapport, figuur 2.5). Voor de groep tussen de 18 en 40 jaar bedroeg het percentage onderwaterhypotheken in 2016 nog 33 procent, in 2018 was dit gedaald tot 8 procent. Ook voor andere leeftijdsgroepen is dit percentage substantieel afgenomen sinds de piek in onderwaterhypotheken in 2015. Belangrijke factoren daarbij lijken de gestegen huizenprijzen, de introductie van de fiscale aflossingseis en de strengere leennormen.

SEO heeft in de evaluatie geconcludeerd dat de schenkingsvrijstelling minder doeltreffend en doelmatig is dan ander beleid om de hypotheekschuld te verlagen en onderwaterproblematiek te beperken. Uit de evaluatie blijkt daarnaast dat een deel van de ontvangers de schenking gebruikt om een duurdere woning te kopen, maar dat het gebruik van de schenkingsvrijstelling te beperkt is voor een meetbaar effect op woningprijzen. Ook blijkt uit de evaluatie dat een deel van de starters die een schenking ontvangt, een woning koopt die zij niet hadden kunnen kopen zonder de schenking. Door de structurele verruiming treden ze ook iets eerder toe op de woningmarkt – het leeftijdsverschil ten tijde van de aankoop met starters die geen schenking ontvingen nam met twee maanden af. Dit kan wel ten koste gaan van andere starters die om dezelfde starterswoningen concurreren.

Zoals eerder aangegeven wordt er gezien de demissionaire status van dit kabinet nu niet besloten over eventuele aanpassing van de regeling. Het is aan een volgend kabinet om hierover te beslissen en het evaluatierapport van een kabinetsreactie te voorzien. De vragen van de fracties van

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2015/16, 34 302.

<sup>11</sup> ARK (2017). Schenkingsvrijstelling eigen woning: Effecten op de hypotheekschuld. Den Haag: Algemene Rekenkamer.

<sup>12</sup> DNB (2015). De vermogensopbouw van huishoudens: is het beleid in balans? Occasional Studies 13–1, Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

GroenLinks en PvdA die nog niet voorzien zijn van een antwoord zullen in deze kabinetsreactie behandeld worden.