

Vergaderjaar 2018–2019

**35 036**

**Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)**

**Nr. 20**

**GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID NIJBOER TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 8**

Ontvangen 27 maart 2019

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Na artikel IIA wordt een artikel ingevoegd, luidende:

**ARTIKEL IIB**

Artikel 14 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting voor de verkrijging van een woning en van rechten waaraan deze is onderworpen:
  - a. nihil, indien iedere verkrijger nooit eerder een woning of rechten waaraan deze is onderworpen verkreeg en een natuurlijk persoon is;
  - b. 6 percent, indien de verkrijger, dan wel één van de verkrijgers, twee of meer woningen, heeft op het moment van de verkrijging, met uitzondering van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
  - c. 2 percent, anders dan bedoeld in de onderdelen a en b.
2. Er worden drie leden toegevoegd, luidende:
  3. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 6 percent voor de verkrijging van aandelen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, voor zover deze aandelen middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen.
  4. De verkrijging van rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, wordt voor de toepassing van dit artikel aangemerkt als de verkrijging van een woning, voor zover deze rechten appartementsrechten zijn waarbij ingevolge de splitsingsakte de appartementen een woonbestemming hebben.

5. De belasting voor de verkrijging van aanhorigheden die tot een woning behoren of gaan behoren is gelijk aan de belasting die is geheven over die woning.

## **Toelichting**

### *Algemeen deel*

Iedereen moet zeker kunnen zijn van een goede woning. Maar dat grondrecht staat onder druk. Er zijn te weinig sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen zijn dikwijls te duur. Starters hebben het moeilijk om een huis te kopen. Beleggers kopen in de grote steden inmiddels één op de vijf huizen op en in de rest van Nederland één op de tien. Dit amendement zorgt ervoor dat starters een overdrachtsbelasting-tarief van 0 percent gaan betalen. Beleggers gaan juist 6 percent overdrachtsbelasting betalen. Zo verkrijgen starters een voordeel ten opzichte van beleggers en in mindere mate ten opzichte van doorstromers. Zo beoogt de initiatiefnemer de kansen van starters te vergroten.

### *Artikelsgewijs*

#### *Onderdeel 1 (artikel 14, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)*

Artikel 14, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) regelt de differentiatie van het overdrachtsbelastingstarief voor de verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. In het voorgestelde tweede lid wordt een differentiatie gemaakt tussen verkrijgers die nooit eerder een woning hebben verkregen («starters»), verkrijgers van een woning die reeds twee of meer woningen in eigendom hebben en overige verkrijgers van woningen. Het toe te passen tarief voor het verkrijgen van de woning en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, wordt afhankelijk gesteld van de vraag of de verkrijger op het moment van de verkrijging van een woning reeds eerder een woning in eigendom heeft verkregen of al twee of meer woningen in eigendom heeft.

Op basis van het voorgestelde artikel 14, tweede lid, onderdeel a, WBR geldt het tarief van nihil voor de verkrijging door een natuurlijk persoon die voor het eerst een woning verkrijgt (en een recht waaraan deze is onderworpen). Een natuurlijk persoon die de eigendom van een woning verkrijgt en reeds op een eerder moment een woning (mede-)eigendom heeft verkregen, komt niet in aanmerking voor het tarief van nihil. Indien een woning wordt verkregen door twee of meer verkrijgers, dan dient deze bepaling bij iedere verkrijger te worden getoetst. Dit betekent dat als een of meer van de verkrijgers eerder een woning in eigendom heeft verkregen, ten aanzien van geen van de verkrijgers het tarief van nihil kan worden toegepast. Het tarief van nihil geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR (zoals een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve flatvereniging). Dat volgt uit hier voorgestelde vierde lid.

Op basis van artikel 14, tweede lid, onderdeel b, WBR geldt het tarief van 6 percent voor de verkrijging van een woning (en van rechten waaraan deze is onderworpen), in het geval de verkrijger op het tijdstip van de verkrijging reeds (mede-) de eigendom heeft van twee of meer woningen, met uitzondering van woningbouwcorporaties. Indien een woning wordt verkregen door twee of meer verkrijgers, dan dient deze bepaling bij iedere verkrijger te worden getoetst. Dit betekent dat als een

van de verkrijgers de (mede)eigendom heeft van twee of meer woning of rechten waaraan deze zijn onderworpen, iedere verkrijger van de woning het 6 percent tarief voor zijn aandeel in de verkrijging dient toe te passen. Het tarief van 6 percent geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR. Voor deze verkrijgingen geldt in dit geval het tarief van 6 percent, voor zover deze rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen en de verkrijger reeds de eigendom heeft, dan wel mede de eigendom heeft, over twee of meer woningen en van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Dat volgt uit het hier voorgestelde vierde lid.

Op basis van artikel 14, tweede lid, onderdeel c, WBR geldt een tarief van 2 percent voor verkrijgingen van woningen en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, die niet onder het voorgestelde artikel 14, tweede lid, onderdelen a en b, WBR vallen. Dit bestrijkt onder meer woningbouwcorporaties en het geval waarin de verkrijger een woning verkrijgt, en reeds (mede) de eigendom heeft van één woning. Het tarief van 2 percent overdrachtsbelasting geldt dan ook voor de tweede woning. Het tarief van 2 percent geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR. Dat volgt uit het voorgestelde vierde lid. Voor deze verkrijgingen geldt het tarief van 2 percent, voor zover deze rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen en de verkrijger reeds de eigendom heeft, dan wel mede de eigendom heeft, van niet meer dan één woning en van rechten waaraan deze zijn onderworpen.

*Onderdeel 2 (artikel 14, derde en vierde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)*

Het voorgestelde derde lid regelt dat voor de verkrijging van aandelen in rechtspersonen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR, het tarief van 6 percent geldt, voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen.

Het voorgestelde vierde lid regelt dat de tariefdifferentiatie ook geldt ook voor de verkrijging van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR (zoals een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve flatvereniging).

Het voorgestelde vijfde lid regelt dat voor de toepassing van het tarief aanhorigheden gelijk worden gesteld met woningen. Voor de verkrijging van een aanhorigheid die tegelijkertijd met de woning wordt verkregen kan dan hetzelfde tarief worden toegepast. Ook kan hetzelfde tarief worden toegepast als bij de woning aanhorigheden worden aangekocht, zoals garages, schuren, serres, aan- en uitbouwen, tuinhekken en dergelijke die zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning en tot de woning gaan behoren. In dat geval wordt hetzelfde percent aan belasting gerekend als van toepassing was op de verkrijging van de woning. De starter die tegen een percent van nihil overdrachtsbelasting betaalde voor de koop van zijn eerste woning, betaalt derhalve ook nihil overdrachtsbelasting voor een parkeerplek die tot zijn woning gaat behoren. Daarentegen betaalt degene die 6 percent overdrachtsbelasting betaalde voor de koop van zijn derde woning, ook 6 percent overdrachtsbelasting voor een parkeerplek die tot zijn derde woning gaat behoren.

### *Budgettaire*

De kosten van het verlagen van de overdrachtsbelasting voor starters zijn door het CPB geraamd op circa € 0,4 miljard jaarlijks structureel. De opbrengst voor het invoeren van een overdrachtsbelastingtarief van 10% voor woningen in box 3 is eerder geraamd op circa € 160 miljoen.<sup>1</sup> Indien het tarief 6% zou zijn, is de geschatte budgettaire opbrengst circa € 0,1 miljard jaarlijks structureel. Voor € 0,3 miljard zal tijdens het Belastingplan in dekking worden voorzien.

Nijboer

---

<sup>1</sup> *Kamerstukken II 2018/2019, 35 026, nr. 13.*