

Vergaderjaar 2020–2021

**35 576**

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

**F**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 3 december 2020

#### **Inhoudsopgave**

	<b>blz.</b>
1. Inleiding	1
2. Erfpacht	1
3. Drempelwaarde	2
4. Mogelijkheid beleggers uitzonderen van verlaagd tarief	3
5. Overige vragen en opmerkingen	4

#### **1. Inleiding**

Het kabinet heeft met interesse kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van het CDA, 50PLUS, de VVD en de PvdA. Hierna wordt bij de beantwoording van de vragen zo veel mogelijk de volgorde van het verslag aangehouden, met dien verstande dat gelijklopende of in elkaars verlengde liggende vragen tezamen zijn beantwoord.

#### **2. Erfpacht**

De leden van de fractie van de VVD geven aan dat uit het antwoord op een eerdere vraag over afkoop van een erfpachtcanon en verlenging van een erfpachtrecht blijkt dat ook bij een dergelijk belastbaar feit een beroep op de startersvrijstelling of het lage tarief van 2% mogelijk is.<sup>1</sup> Zij vragen of het juist is dat op deze faciliteiten geen beroep hoeft te worden gedaan als uitsluitend de schuldplichtigheid wijzigt. Dat is juist. Dit kan zich onder andere voordoen als de afkoop van een canon niet gepaard gaat met andere wijzigingen van het recht van erfpacht. In een dergelijk geval wordt het verschil tussen de waarde van het oude en het nieuwe recht van erfpacht op nihil gesteld, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is en er geen reden bestaat voor een beroep op de startersvrijstelling of het lage tarief van 2%.

<sup>1</sup> Kamerstukken I 2020/21, 35 576, C, p. 2.

### 3. Drempelwaarde

De leden van de fractie van de VVD vragen of een notaris op grond van artikel 21, tweede lid van de wet op het notarisambt dienst moet weigeren als hij weet of een vermoeden heeft dat partijen een prijsafsprake hebben gemaakt die afwijkt van hetgeen zij tegenover de notaris hebben verklaard.

Ook onder de huidige wet komt het reeds voor dat partijen prijsafspraken maken die afwijken van hetgeen zou tegenover de notaris hebben verklaard. Het wetsvoorstel leidt niet tot een andere uitkomst van de werking van artikel 21, tweede lid van de Wet op het notarisambt. Als de notaris vermoedt dat partijen een prijsafsprake hebben gemaakt, bijvoorbeeld om te voldoen aan de voorwaarde van de woningwaardegrens voor toepassing van de startersvrijstelling, dan moet de notaris hiernaar onderzoek doen. Als blijkt dat dit daadwerkelijk zo is, moet de notaris voor de overdrachtsbelasting van de hogere koopprijs uitgaan. Dit geldt ook als hij van de hogere koopprijs weet. Voor de maatstaf van heffing in de overdrachtsbelasting is de waarde in het economisch verkeer van de woning leidend of de tegenprestatie (koopsom), indien deze hoger ligt. De notaris hoeft geen dienst te weigeren, tenzij partijen de notaris verbieden of niet in staat stellen de juiste maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting aan de Belastingdienst op te geven en het juiste bedrag aan overdrachtsbelasting aan de Belastingdienst te voldoen.

De leden van de fractie van de VVD vragen of aan een notaris een fiscale boete kan worden opgelegd als hij toch meewerkt aan een dergelijke transactie. Indien een dergelijke transactie leidt tot een fiscaal beboetbaar feit, bijvoorbeeld het (grofschuldig/opzettelijk) niet, gedeeltelijk niet of niet tijdig op aangifte voldoen van overdrachtsbelasting, kan aan de notaris een fiscale boete worden opgelegd indien ter zake van dat beboetbare feit sprake is van medeplegen of medepllichtigheid.

De leden van de fractie van de VVD vragen of de notaris meldingsplichtig is op grond van de Wwft als partijen tegenover de notaris hebben verklaard dat zij afwijkende prijsafspraken willen maken maar door de «Belehrungspflicht» van de notaris hier later van afzien.

Als partijen een hogere koopprijs willen overeenkomen dan de koopprijs die zij aan de notaris willen opgeven voor de overdrachtsbelasting dan is de vraag of in zo'n geval sprake is van een ongebruikelijke transactie. Dit is aan de orde als de notaris aanleiding heeft om te vermoeden dat de transactie verband kan houden met onder meer witwassen. Als de transactie beoogt om ten onrechte geen overdrachtsbelasting te betalen en niet aan geldende wetgeving te voldoen, dan dient hierop een melding van een ongebruikelijke transactie door de notaris plaats te vinden aan de FIU-Nederland<sup>2</sup>. Zowel daadwerkelijk verrichte ongebruikelijke transacties, als ook voorgenomen ongebruikelijke transacties waarvan de notaris kennis heeft, moeten worden gemeld.

De leden van de fractie van de VVD vragen of de transacties waarbij een koopprijs die volgens de notariële akte net onder de vrijstellingsgrens liggen van € 400.000 aan een nader onderzoek zullen worden onderworpen door de Belastingdienst en of daarvoor voldoende menskracht beschikbaar is.

De woningwaardegrens werkt zo dat reeds bij een kleine overschrijding geen vrijstelling geldt en over de volle waarde van de woning belasting betaald moet worden. Gelet op het te verwachten ontwijkgedrag zal de Belastingdienst op de toepassing van de woningwaardegrens toezicht uitoefenen. Voor dit toezicht zal een extra beroep moeten worden gedaan

<sup>2</sup> Financial Intelligence Unit – Nederland.

op controle- en heffingsambtenaren. Naar verwachting vergt de handhaving een extra inzet tussen de 10 en 25 fte's. Met een Uitvoeringstoets zal de Belastingdienst de precieze gevolgen voor de uitvoering in kaart brengen. Dat traject is gestart maar nog niet afgerond. De uitvoeringskosten worden gedekt op begroting IX (begroting Ministerie van Financiën). Zoals eerder is vermeld kan de Belastingdienst alleen beperkt toezicht uitoefenen totdat het aangiftebericht zodanig is aangepast dat aangifteverwerking en toezicht op gestructureerde (en digitale) wijze kunnen plaatsvinden. Naar verwachting zijn deze aanpassingen 1 januari 2023 gereed.

#### **4. Mogelijkheid beleggers uitzonderen van verlaagd tarief**

De leden van de fractie van het CDA vragen verder of de regering het met deze leden eens is dat het een ongewenste consequentie is van het wetsvoorstel dat een aantal verhuurders en verkopers die niet concurreren met starters op de woningmarkt nadelige gevolgen van dit wetsvoorstel zullen ondervinden en wat de regering doet om deze nadelige gevolgen weg te nemen of te verlichten.

Er zijn een aantal typen kopers, zoals woningcorporaties, die niet concurreren met starters op de woningmarkt. Onderzocht is of verkrijgingen van woningen door deze partijen kunnen worden vrijgesteld of onder het verlaagd tarief kunnen worden geplaatst. Het in het algemeen uitzonderen van het standaardtarief van woningverkrijgingen door deze partijen is hiervoor, vanwege staatssteunregels en ontwijkingsmogelijkheden geen begaanbare weg gebleken. Daarom is bezien of via een andere weg aan deze partijen tegemoet kan worden gekomen. Mede met oog op het effect dat woningcorporaties tegen een hoger tarief aanlopen, is op Prinsjesdag een pakket aan maatregelen gepresenteerd dat voor de sector als geheel een neutraal tot licht positief beeld oplevert voor corporaties en hun opgaven en middelen, ook als rekening wordt gehouden met de lastenverzwaring als gevolg van dit wetsvoorstel. Zo is er voor € 2,6 miljard ingetekend op de vermindering van de verhuurderheffing voor nieuwbouw. Hiermee wordt de lastenverzwaring van woningcorporaties als gevolg van de maatregelen in dit wetsvoorstel alsnog elders ondervangen en de investeringscapaciteit van de sector op peil gehouden. Bovendien worden de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling voor de verkrijging van onroerend goed bij taakoverdracht van woningcorporaties in saneringssituaties verduidelijkt, waardoor zij in deze situatie in aanmerking komen voor de bestaande vrijstelling bij taakoverdracht. Ook wordt onderzocht hoe de verkrijging van onroerend goed bij taakoverdracht van woningcorporaties in niet-saneringssituaties onder deze vrijstelling kan vallen. Hierover wordt een afzonderlijke brief naar de Tweede Kamer en uw Kamer gestuurd. Een door de ChristenUnie, D66 en 50PLUS gezamenlijk ingediend amendement heeft ertoe geleid dat daarnaast verkrijgingen van woningen van woningcorporaties door wooncoöperaties onder het verlaagd tarief van 2% kunnen vallen. Vrijstelling of plaatsing onder het verlaagd tarief van verkrijgingen van transformatiepanden is niet mogelijk gebleken. «Transformatiepanden» is een verzamelbegrip voor verschillende typen onroerende zaken. Een eenduidige definitie hiervan is niet te geven. Een algemene uitzondering van het standaardtarief voor verkrijgingen van transformatiepanden is derhalve niet uitvoerbaar voor de Belastingdienst en werkt ontwijking in de hand.

## 5. Overige vragen en opmerkingen

De leden van de fractie van het CDA en de PvdA vragen om een compleet overzicht wie nu precies voordeel heeft, wie nadeel, en wie onder een uitzondering of compensatie valt bij de verschillende voorgenoemde tarieven en of hierbij ook kan worden meegenomen of investeerders en andere kopers die een pand binnen enkele maanden, al of niet naar verbouwing, weer doorverkopen, nadeel hebben van de nieuwe regeling. Het wetsvoorstel houdt het volgende in:

1. Kopers (particulieren en niet-natuurlijk personen) van niet-woningen gaan van een tarief van 7% naar 8%; Zij ondervinden een nadeel van het wetsvoorstel.
2. Kopers (particulieren en niet-natuurlijk personen) van bestaande woningen die daar niet zelf in gaan wonen (voldoen niet aan anders dan tijdelijk als hoofdverblijf) gaan van een tarief van 2% naar 8%. Zij ondervinden een nadeel van het wetsvoorstel.<sup>3</sup>
3. Kopers van bestaande woningen die daar zelf gaan wonen en gebruik maken van de startersvrijstelling (voetnoot, d.w.z. jonger dan 35 jaar, een woningwaarde onder de € 400.000 en de startersvrijstelling niet eerder toegepast) gaan van een tarief van 2% naar een vrijstelling (0%). Zij ondervinden een voordeel van het wetsvoorstel.
4. Overige kopers van bestaande woningen die daar zelf gaan wonen (doorstromers) blijven op een tarief van 2%.<sup>4</sup> Zij ondervinden geen direct voor- of nadeel van het wetsvoorstel, al kunnen de effecten op de andere groepen wel invloed hebben op de concurrentiepositie van deze kopers.

De leden van de fractie van het CDA en de PvdA vragen welke persoon (personen) bepalend is (zijn) voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting wanneer mensen niet alleen maar samen een huis kopen en zij niet allen jonger dan 35 jaar zijn.

De toepassing van de vrijstelling wordt op individueel niveau bepaald. Wordt samen een huis verkregen, dan zal iedere verkrijger voor zijn deel van de verkrijging moeten beoordelen of de vrijstelling, het 2%-tarief of het standaardtarief van 8% verschuldigd is. Voor een voorbeeld van de uitwerking van deze individuele benadering verwijs ik graag naar pagina 10 van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel.<sup>5</sup> Daarbij dient aanvullend te worden opgemerkt dat de voorwaarde of voldaan is aan de woningwaardegrens wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning.

### Voorbeeld

Een stel van 32 jaar en 37 jaar koopt een woning met een waarde van € 500.000, waarbij zij ieder een onverdeelde helft verkrijgen. Beiden verklaren daarbij duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk dat zij deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. In deze situatie is de verkrijging met een waarde van € 250.000 door de persoon met een leeftijd van 32 jaar *niet* vrijgesteld van overdrachtsbelasting, omdat de gehele woning

<sup>3</sup> Verkopen zij deze woning vervolgens binnen zes maanden door, dan kan dit een voordeel opleveren voor de opvolgende koper. Dit is afhankelijk van de kwalificatie van deze koper als starter, eigenaar-bewoner of belegger. Het is afhankelijk van de commerciële afspraken tussen de koper en verkoper of (een gedeelte van) dit voordeel toekomt aan de verkopende partij.

<sup>4</sup> Wooncoöperaties blijven onder het 2% tarief vallen, indien zij een woning verkrijgen van een toegelaten instelling (woningcorporatie) met toepassing van speciale verkoopregels voor coöperaties.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 3, p. 10.

boven de woningwaardegrens van € 400.000 uitkomt. Beide verkrijgers betalen daarom 2% over € 250.000 (ieder € 5.000).

De leden van de fractie van het CDA en de PvdA vragen of de datum van passeren bij de notaris bepalend is, of dat het ook anders kan. Voor de overdrachtsbelasting is het moment van verkrijging bepalend en niet het moment waarop de koopovereenkomst wordt gesloten. De verkrijging vindt plaats op het moment dat de notariële akte bij de notaris wordt gepasseerd. Dit is alleen anders als de verkrijging plaatsvindt onder een opschortende voorwaarde. In dat geval vindt het belastbaar feit plaats op het tijdstip waarop de voorwaarde wordt vervuld.

De leden van de fractie van 50PLUS vragen of het mogelijk is het verlaagd tarief toe te passen ingeval ouders een woning voor een kind kopen. Met het wetsvoorstel wordt beoogd om het verlaagde tarief van 2% en de startersvrijstelling te beperken tot alleen de woningen die door de koper zelf anders dan tijdelijk als hoofdverblijf worden gebruikt. Hier vallen woningen voor kinderen, veelal tweede woningen, niet onder en dat is ook zo beoogd. Ook woningen voor kinderen kunnen in sommige gevallen als beleggingsobject dienen. Het uitzonderen van woningen voor kinderen zou een budgettair beslag hebben, is juridisch niet te onderscheiden van andere beleggers en zou het criterium voor het gebruik als hoofdverblijf dan ook sterk verzwakken en ontwijkconstructies in de hand werken. Middels de schenkingsvrijstelling kunnen kinderen alsnog ondersteund worden bij het kopen van hun eerste woning.

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