

Vergaderjaar 2023–2024

36 418

Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2024)

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 139

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 april 2024

In het nader rapport bij het Belastingplan 2022¹ heb ik de toezegging gedaan om jaarlijks te rapporteren over de gegevens die beschikbaar komen uit de tussentijdse monitoring van het gebruik van de startersvrijstelling door de Belastingdienst. In deze brief rapporteer ik over het gebruik in 2023.

Een belastingplichtige heeft bij de verkrijging van een woning recht op de startersvrijstelling als hij er zelf voor langere tijd in gaat wonen, meerderjarig is en jonger dan 35, niet eerder de startersvrijstelling heeft toegepast en als de woningwaarde niet hoger is dan € 440.000 (grens in 2023). Bij verkrijging van een woning waarop de startersvrijstelling niet van toepassing is, maar de koper er wel zelf voor langere tijd in gaat wonen, geldt een tarief van 2% aan overdrachtsbelasting.

Figuur 1 laat het aantal akten in 2023 zien waarin de startersvrijstelling of het 2%-tarief is toegepast. De akten met een startersvrijstelling zijn daarbij uitgesplitst naar alleen startersvrijstelling en startersvrijstelling in combinatie met het 2%-tarief. Deze laatste situatie doet zich bijvoorbeeld voor als twee partners samen een woning verkrijgen waarbij slechts één partner aan de criteria van de startersvrijstelling voldoet. Dat is bijvoorbeeld als één partner 35 jaar of ouder is.

In heel 2023 zijn er 77 duizend akten geregistreerd waarbij een beroep is gedaan op de startersvrijstelling. Bij 7,5 duizend van deze akten is sprake van een combinatie met het 2%-tarief. Het aantal akten met alleen het 2%-tarief bedroeg 117 duizend in 2023.

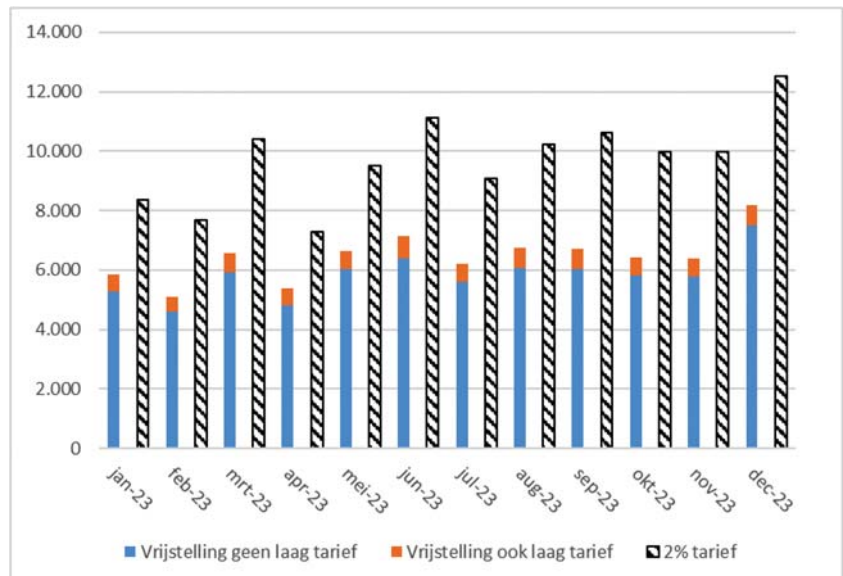
¹ Kamerstukken II 2021/22, 35 927, nr. 4.

Het aantal akten in 2023 waarbij een beroep is gedaan op de startersvrijstelling is hoger dan de 65 duizend gevallen in 2022, maar lager dan 105 duizend gevallen in 2021. Hiervoor zijn onder andere de volgende mogelijke oorzaken aan te wijzen:

- In de eerste drie maanden van 2021 was de startersvrijstelling nog van toepassing zonder woningwaardegrens, waardoor het aantal in 2021 hoger is dan wanneer de grens voor het hele jaar zou gelden;
- het totaal aantal akten waarbij een beroep is gedaan op de startersvrijstelling en/of het 2%-tarief is toegepast lag in 2023 lager dan in 2021 (194 duizend versus 229 duizend) Er zijn dus in het geheel een vergelijkbaar aantal woningen door eigenaar-bewoners gekocht;
- Het aantal akten waarin de startersvrijstelling is toegepast in 2023 kan toegenomen zijn ten opzichte van 2022 doordat de grens is verhoogd van 400.000 naar 440.000, hierdoor valt er een grotere groep woningen onder de startersgrens;
- Tot slot is de gemiddelde woningwaarde gedaald in 2023 terwijl de vrijstellingsgrens steeg, hierdoor vielen er meer woningen onder de grens van de startersvrijstelling.

Het aantal geregistreerde akten waarin een beroep is gedaan op de startersvrijstelling is in vrijwel alle maanden van 2023 redelijk constant, namelijk zo'n 6 duizend. Alleen in december waren dit er rond de 8 duizend. Dit patroon herhaalt zich grofweg op jaarlijkse basis. De Wet differentiatie overdrachtsbelasting wordt in 2024 geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie komen in de loop van 2024 beschikbaar.

Figuur 1: Aantal akten met 2%-tarief en startersvrijstelling in 2023 naar maand en wel/niet in combinatie met laag tarief



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