Ministerie van Financiën

9-10-24

TER BESLISSING
Aan
de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken
Directie Verbruiksbelastingen, Douane en Internationale aang.

Persoonsgegevens

nota

Kabinetsreactie op evaluatie Wet differentiatie overdrachtsbelasting & verdere verhoging algemene tarief

Datum
3 oktober 2024

Notanummer
2024-0000464791

Bijlagen
1. Kamerbrief met kabinetsreactie en uitkomsten invoeringstoets.
2. Invoeringstoets.
3. Evaluatierapport.

Aanleiding

Onderzoeksbureau SEO heeft in opdracht van het ministerie van Financiën en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de op 1 januari 2021 in werking getreden Wet differentiatie overdrachtsbelasting (hierna: de Wet) geëvalueerd. De verhoging van het algemene ovb-tarief van 8% naar 10,4% per 1 januari 2023 (hierna: de verhoging) is ook in deze evaluatie betrokken. Het evaluatierapport is op Prinsjesdag aan de Kamer verzonden. Daarbij is aangekondigd dat een inhoudelijke kabinetsreactie zo snel mogelijk volgt. Tevens is aangekondigd dat daarbij ook de uitkomsten van de invoeringstoets die door de Belastingdienst is uitgevoerd worden betrokken. Deze toets is op 7 oktober 2024 verzonden naar de Tweede Kamer.

Beslispunten

- Bent u akkoord met aanbieding van bijgaande brief met de kabinetsreactie en de uitkomsten van de invoeringstoets, aan de politieke vijfhoek van 15 oktober en met verzending naar de Tweede Kamer (TK), mede namens de minister van VRO, op 18 oktober?
- Gaat u akkoord met openbaarmaking van de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's?

akkoord

Kernpunten

- Uit de evaluatie blijkt dat de Wet en de verhoging doeltreffend zijn geweest: de positie van de starter t.o.v. die van de belegger op de koopwoningmarkt is verbeterd.
- De maatregelen zijn deels doelmatig gebleken. Deels, omdat de maatregelen negatieve neveneffecten hebben gehad (op nieuwbouw en de huurmarkt). Belangrijke kanttekening daarbij is dat het effect van de ovb moeilijk is te isoleren van de (macro) economische omstandigheden zoals de rente en beleidsmaatregelen zoals de Wet regulering middenhuur.
- In de kabinetsreactie wordt aangegeven:
  - dat het kabinet tevreden is met de uitkomst dat de maatregelen de positie van de starter op de koopwoningmarkt verbeterd heeft;
  - dat het kabinet zich tevens ervan bewust is dat daarmee niet alle problemen op de woningmarkt zijn weggenomen;
  - dat daarom wordt ingezet op een breed scala aan maatregelen, gericht op zowel koop als huur (waaronder introductie van het 8%-tarief).

- In de brief met de kabinetsreactie worden ook de uitkomsten van de invoeringstoets op de verhoging van 8% naar 10,4% belicht.
- In reactie op signalen uit de invoeringstoets dat particulieren de informatie op de website en de Belastingtelefoon op bepaalde punten onvoldoende toegankelijk vinden, wordt aangegeven dat dit de constante aandacht van de Belastingdienst heeft.
- Daarnaast komt in de toets naar voren dat niet uitgesloten is dat kopers overgaan tot 'notarisshopping' omwille van een lagere belastingafdracht. Aangekondigd wordt dat dit signaal zal worden besproken in het periodieke overleg tussen het ministerie van Financiën, de Belastingdienst en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).
- Het streven is om op 18 oktober de brief met de kabinetsreactie aan de TK aan te bieden, tezamen met de tweede Nota van Wijziging van het Belastingplan (BP) 2025, waarmee het nieuwe algemene woningtarief van 8% wordt geïntroduceerd.
- De brief zal mede namens de minister van VRO zijn. Ambtelijk VRO heeft aangegeven hun minister akkoord met de kabinetsreactie.

Toelichting

Planning

- U hebt de Kamerbrief waarmee de invoeringstoets aan de Kamer wordt gestuurd op 1 oktober ondertekend. Deze is op 7 oktober 2024 verzonden aan de Tweede Kamer.[1]
- Het is de bedoeling dat zowel bijgevoegde Kamerbrief als de Nota van Wijziging bij de TK zijn voorafgaand aan het WGO I over het BP 2025 die op 21 oktober is gepland.
- Voor dat tijdpad is het noodzakelijk om de kabinetsreactie voor te leggen in de ambtelijke vijfhoek van 8 oktober. Eventuele wijzigingen van uw hand of de minister van VRO en die voortvloeien uit de ambtelijke vijfhoek kunnen worden gedaan voorafgaand aan de politieke vijfhoek van 15 oktober.
- SEO gaat nog verder met de evaluatie (deel 2) van andere ovb-vrijstellingen die raakvlak hebben met de woningmarkt. Die zien o.m. op faciliteiten voor woningcorporaties. Oplevering van het tweede deelrapport wordt voorzien in Q1 2025.

Communicatie

Mogelijk publiceren we bij deze evaluatie een social mediapost over beleidsevaluaties in algemene zin.

Politiek/bestuurlijke context

- Tijdens de parlementaire behandeling van de Wet is veel aandacht geweest voor de uitvoeringsgevolgen, de doeltreffendheid en doelmatigheid daarvan. Al deze onderwerpen worden in de evaluatie uitvoerig behandeld.
- In 2021 zijn Kamervragen door Groep Van Haga gesteld over het effect van de startersvrijstelling op de woningprijzen.[2] SEO heeft in het rapport aangegeven daarover geen definitieve uitspraken te kunnen doen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

---

[1] Kamerstukken II 2023/24, 32140 nr. 208.
[2] Aanhangsel Handelingen II 2021/22, nr. 3885.

Niet van toepassing.