

**TER BESLISSING**

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane

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

Persoonsgegevens

nota

Kamerbrief inzake de motie van het lid Vijlbrief over de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting en de motie van de leden Postma en Welzijn over woningmarkteffecten bij fiscaal beleid

Datum
26 februari 2026

Notanummer
2026-0000061472

Bijlagen
1. Kamerbrief
2. Motie en nota

Aanleiding

Gedurende het Tweeminutendebat Nationale Fiscaliteit op 23 september 2025, is de motie van het lid Vijlbrief (D66) aangenomen. In deze motie werd het voorgaande kabinet verzocht te onderzoeken op welke wijze de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting effectiever kan worden ingericht. Daarnaast is tijdens het notaoverleg over de initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt van 25 september 2025 met de vorige Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, de motie van de leden Postma en Welzijn (beiden NSC) aangenomen, waarin het kabinet wordt verzocht bij de voorbereiding van nieuwe fiscale beleid aandacht te besteden aan de potentiële effecten van fiscaal beleid op de woningmarkt.

Ter uitvoering van beide moties is bijgevoegde Kamerbrief opgesteld. Gezien het onderliggende onderwerp van woningmarktbeleid, wordt deze brief mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Kamer aangeboden.

Beslisapunten

- Gaat u akkoord met verzending van bijgevoegde Kamerbrief, mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening? Zo ja, dan vragen wij u de kamerbrief (**bijlage 1**) te ondertekenen.
- Gaat u akkoord met het openbaar maken van voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's? Omlijnde delen worden voorafgaand aan openbaarmaking onzichtbaar gemaakt.

Toelichting*Motie Postma en Welzijn inzake woningmarkteffecten van fiscaal beleid*

- De motie Postma en Welzijn verzoekt het kabinet om bij de voorbereiding van nieuwe fiscaal beleid expliciet rekening te houden met de mogelijke gevolgen van de woningmarkt.
- In de Kamerbrief wordt toegelicht dat bevestiging van bestaand beleid is. Bij de beleidsvoorbereiding wordt structureel aandacht besteed aan mogelijke effecten op andere beleidsterreinen, waaronder de woningmarkt. Indien tijdens de beleidsvoorbereiding blijkt dat het voorgestelde beleid woningmarkteffecten heeft, worden deze betrokken bij het besluitvormingsproces en de parlementaire behandeling.

- Ter verduidelijking is in de kamerbrief onderscheid gemaakt tussen specifiek woningmarktbeleid binnen de fiscaliteit (zoals de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting) en generiek fiscaal beleid met mogelijke gevolgen voor de woningmarkt (zoals VPB-renteaftrekbeperking), waarbij in het laatste geval de woningmarkteffecten in de praktijk expliciet zijn benoemd.

Motie Vijlbrief inzake effectievere vormgeving van de startersvrijstelling

- De motie Vijlbrief verzoekt het kabinet te onderzoeken hoe de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting, met name de leeftijdsgrens, effectiever kan worden vormgegeven.
- In de brief wordt aangegeven dat de vrijstelling bij verhoging of afschaffing van de leeftijdsgrens of woningwaardegrens weliswaar meer starters kan bereiken, maar dat dit gepaard gaat met een aanzienlijke afname van de doelmatigheid doordat ook meer doorstromers de regeling dan kunnen gebruiken. Bovendien leidt verhoging of afschaffing van de leeftijdsgrens tot een dekkingvraagstuk.
- De brief concludeert dat geen alternatief kan worden gevonden waarmee de doeltreffendheid toeneemt zonder verlies aan doelmatigheid. Om die reden wordt de huidige vormgeving gehandhaafd.

Communicatie

- Uw woordvoerder is betrokken.

Politiek/bestuurlijke context

- De brief is afgestemd met ambtelijk VRO. Ambtelijk VRO heeft verzocht dat u de brief mede namens hun minister aan de Kamer stuurt.
- De brief is reeds eerder door uw voorganger voor verzending geaccordeerd (zie bijgevoegde nota), maar als gevolg van onvoorziene omstandigheden aan de zijde van MinVRO is de brief destijds niet tijdig verzonden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.



EH
12/2/26.

TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane

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

nota

Kamerbrief inzake de motie van het lid Vijlbrief over de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting en de motie van de leden Postma en Welzijn over woningmarkteffecten bij fiscaal beleid

Persoonsgegevens

Datum

3 februari 2026

Notanummer

2026-0000034155

Bijlagen

1. Kamerbrief
2. Moties

Aanleiding

Gedurende het Tweeminutendebat Nationale Fiscaliteit op 23 september 2025, is de motie van het lid Vijlbrief (D66) aangenomen. In deze motie wordt het kabinet verzocht te onderzoeken op welke wijze de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting effectiever kan worden ingericht. Daarnaast is tijdens het notaoverleg met de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening over de initiatiefnota van het lid Welzijn over een fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt van 25 september 2025, de motie van de leden Postma en Welzijn (beiden NSC) aangenomen, waarin het kabinet wordt verzocht bij de voorbereiding van nieuwe fiscale beleid aandacht te besteden aan de potentiële effecten van fiscaal beleid op de woningmarkt.

Ter uitvoering van beide moties is bijgevoegde Kamerbrief opgesteld. Gezien het onderliggende onderwerp van woningmarktbeleid, wordt deze brief mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Kamer aangeboden.

Beslispunten

- Gaat u akkoord met verzending van bijgevoegde Kamerbrief, mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening? Zo ja, dan vragen wij u de kamerbrief (**bijlage 1**) te ondertekenen.
- Gaat u akkoord met het openbaar maken van voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's? Omliggende delen worden voorafgaand aan openbaarmaking onzichtbaar gemaakt.

Toelichting

Motie Postma en Welzijn inzake woningmarkteffecten van fiscaal beleid

- De motie Postma en Welzijn verzoekt het kabinet om bij de voorbereiding van nieuwe fiscaal beleid expliciet rekening te houden met de mogelijke gevolgen van de woningmarkt.
- In de Kamerbrief wordt toegelicht dat dit ondersteuning van beleid is. Bij de beleidsvoorbereiding wordt structureel aandacht besteed aan mogelijke effecten op andere beleidsterreinen, waaronder de woningmarkt. Indien tijdens de beleidsvoorbereiding blijkt dat het voorgestelde beleid woningmarkteffecten heeft, worden deze betrokken bij het besluitvormingsproces en de parlementaire behandeling.

Akkoord
Akkoord
mits ook
akkoord v.
MYRON.

afstemmen
freely voordat
brief versuurd wordt

- Ter verduidelijking is in de kamerbrief onderscheid gemaakt tussen specifiek woningmarktbeleid binnen de fiscaliteit (zoals de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting) en generiek fiscaal beleid met mogelijke gevolgen voor de woningmarkt (zoals VPB-renteaftrekbeperking), waarbij in het laatste geval de woningmarkteffecten in de praktijk expliciet zijn benoemd.

Motie Vijlbrief inzake effectievere vormgeving van de startersvrijstelling

- De motie Vijlbrief verzoekt het kabinet te onderzoeken hoe de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting, met name de leeftijdsgrens, effectiever kan worden vormgegeven.
- In de brief wordt aangegeven dat de vrijstelling bij verhoging of afschaffing van de leeftijdsgrens of woningwaardegrens weliswaar meer starters kan bereiken, maar dat dit gepaard gaat met een aanzienlijke afname van de doelmatigheid doordat ook meer doorstromers de regeling dan kunnen gebruiken. Bovendien leidt verhoging of afschaffing van de leeftijdsgrens tot een dekkingvraagstuk.
- De brief concludeert dat geen alternatief kan worden gevonden waarmee de doeltreffendheid toeneemt zonder verlies aan doelmatigheid. Om die reden wordt de huidige vormgeving gehandhaafd.

Communicatie

- Uw woordvoerder is betrokken.

Politiek/bestuurlijke context

- De brief is afgestemd met ambtelijk VRO. Ambtelijk VRO heeft verzocht dat u de brief mede namens hun minister aan de Kamer stuurt.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.