



Adviescollege —  
toetsing regeldruk

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Financiën  
De heer mr. W.B. Hoekstra  
Postbus 20201  
2500 EE DEN HAAG

**Onze referentie** MvH/RvZ/JT/HS/bs/ATR1335/2020-U121

**Uw referentie**

Datum 3 september 2020  
Betreft Wet differentiatie overdrachtsbelasting

**ATR, Adviescollege  
toetsing regeldruk**  
Rijnstraat 50  
2515 XP Den Haag

Postbus 16228  
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66  
E [info@atr-regeldruk.nl](mailto:info@atr-regeldruk.nl)  
[www.atr-regeldruk.nl](http://www.atr-regeldruk.nl)

Geachte heer Hoekstra,

Op 25 augustus 2020 is het de Wet differentiatie overdrachtsbelasting voor advies aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) aangeboden. Dit wetsvoorstel is vanwege tijdsdruk niet opengesteld voor internetconsultatie.

Het voorstel is om de overdrachtsbelasting vrij te stellen voor starters op de woningmarkt. Dat voorstel volgt uit een unaniem aangenomen motie van Dik-Faber en Ronnes voor een verkenning naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting, waarbij starters worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting en beleggers vanaf de derde woning met een hoger tarief te maken krijgen.<sup>1</sup> Het kabinet deelt de wens van de Kamer om de positie van starters en doorstromers te verstevigen ten opzichte van andere kopers, zoals beleggers, zodat zij meer kans maken op een koopwoning. Het Kabinet stelt voor om starters tot 35 jaar voor hun eerste koopwoning vrij te stellen van overdrachtsbelasting en beleggers niet langer in aanmerking te laten komen voor het verlaagde tarief van 2% overdrachtsbelasting, maar te belasten met het algemene tarief. Tevens wordt dat algemene tarief verhoogd van 6 naar 8%.

#### Inhoud van het wetsvoorstel

Starters op de woningmarkt krijgen met ingang van 1 januari 2021 een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting. De vrijstelling geldt voor kopers van woningen tussen 18 en 35 jaar als zij die deze woning als hoofdverblijf gaan gebruiken. Voor starters worden de totale kosten voor het aankopen van een eerste woning daardoor verminderd.

Andere woningkopers – niet zijnde starters –, blijven recht hebben op de toepassing van het verlaagde tarief van 2%, als zij de woning als hoofdverblijf gaan gebruiken. Doorstromers op de woningmarkt kunnen gebruik blijven maken van het verlaagde tarief van 2%.

Alle overige woningkopers worden belast tegen het hogere algemene tarief. Het algemene tarief wordt met ingang van 1 januari 2021 verhoogd van 6 naar 8%. Dit betekent dat

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2018/19 32 847, nr. 504.

woningen die niet – of slechts tijdelijk – als hoofdverblijf zullen worden gebruikt, worden belast tegen 8%. Dat gaat gelden voor een vakantiewoning, een woning die ouders kopen voor hun kind en woningen die worden gekocht door niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen.

Voor rechtspersonen en natuurlijke personen die de woning niet als hoofdverblijf gaan gebruiken zal niet langer een 'verklaring hoofdverblijf' in de akte hoeven te worden opgenomen. Hierdoor vermindert de regeldruk.

### Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

#### 1. Nut en noodzaak

De noodzaak voor het vrijstellen van starters op de woningmarkt voor het vrijstellen van de overdrachtsbelasting wordt gemotiveerd met de problemen die zij ondervinden bij het betreden van de woningmarkt, onder andere doordat op die markt ook beleggers actief zijn met als gevolg dat starters veelal achter het net vissen. Het nut, ofwel de te verwachten effectiviteit is onderzocht door Dialogic.<sup>2</sup> Uit dat onderzoek komt naar voren dat het effect van beide maatregelen een toename van het aantal woningtransacties van 2 tot 8% voor starters kan opleveren. Deze effecten zijn berekend voor iets andere varianten dan die die zijn gekozen in het wetsvoorstel. Aangenomen mag worden dat de effecten van het voorstel vergelijkbaar zullen zijn.

De vrijstelling voor starters op de woningmarkt geldt alleen als wordt voldaan aan drie criteria:

1. de starter heeft een leeftijd tussen 18 en 35 jaar;
2. de starter heeft nog niet eerder van de vrijstelling gebruik gemaakt; en
3. de woning wordt het hoofdverblijf van de starter.

Daarmee wordt de vrijstelling afgebakend van beleggers en doorstromers, zoals wordt beoogd met dit voorstel.

Voor het onderscheid naar de leeftijd van starters wordt geen doelstelling en geen valide criterium gegeven. Het voorstel licht niet toe niet waarom oudere starters op de woningmarkt geen last zouden hebben van het achter het net vissen doordat beleggers op dezelfde markt actief zijn. Jonge starters op de woningmarkt kunnen in sommige gevallen over voldoende liquide middelen beschikken, bijvoorbeeld door de eenmalige vrijstelling van de schenkbelasting.<sup>3</sup> Oudere starters (> 35 jaar) vormen bovendien een kleinere

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2019/20 32 847, nr. 665.

<sup>3</sup> Een ouder mag zijn kind eenmalig ± € 100.000 schenken voor de aankoop van een huis als dat kind of zijn partner jonger dan 40 jaar is.

groep dan de jonge starters. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat dat koopstarters onder de 35 jaar een aandeel van ongeveer 5% van op de woningmarkt uitmaken, en starters boven de 35 jaar circa 1%.<sup>4</sup>

Het college constateert dat geen goede motivatie en geen valide criterium voor het onderscheid naar de leeftijd van starters wordt gegeven. Voor een onderscheid naar leeftijd acht het college een voor het doel relevante onderbouwing noodzakelijk.

### **1.1 Het college adviseert om het onderscheid naar leeftijd nader te onderbouwen of anders te schrappen.**

#### *2. Minder belastende alternatieven*

Het Kabinet heeft dit voorstel afgewogen tegen het alternatief waarbij wordt vastgesteld of een starter aan het criterium voldoet op basis van eerder woningbezit. Daarover zouden historische gegevens van het Kadaster uitsluitsel moeten geven. Het Kadaster en het notariaat hebben aangegeven dat dit alternatief niet haalbaar is. Het Kadaster kan niet met zekerheid vaststellen of een koper niet eerder een woning in bezit heeft gehad. Om deze redenen (onder andere) ziet het kabinet af van deze variant en kiest voor een schriftelijke verklaring van de starter die wordt afgegeven ten overstaan van de notaris. De notaris zendt de verklaring vervolgens naar de Belastingdienst.

Het college heeft geen opmerkingen ten aanzien van minder belastende alternatieven.

#### *3. Werkbaarheid*

De werkbaarheid voor het Notariaat van de voorgestelde vrijstelling voor starters is onderzocht in samenwerking met de beroepsorganisatie. De KNB is geen voorstander van een differentiatie in de overdrachtsbelasting op basis van het subject (de koper van de woning). Op basis van huidige wetgeving is voor de overdrachtsbelasting alleen het object van belang (de woning) en is niet relevant wat de status van de verkrijger is. De KNB heeft daarom liever geen differentiatie in de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers, omdat de wetgeving en uitvoering hierdoor complexer wordt. De KNB is daarentegen wel blij dat het alternatief, waarbij de maatregelen worden gekoppeld aan woningbezit, niet wordt doorgevoerd. Dit zou voor het notariaat niet uitvoerbaar zijn geweest.

Het college heeft geen opmerkingen ten aanzien van de werkbaarheid.

#### *4. Gevolgen regeldruk*

In de toelichting bij het wetsvoorstel is een regeldrukparagraaf opgenomen, die voorziet in een structurele afname van € 459.000,- door het vervallen van de verklaring hoofdverblijf in de koopakte. Daarnaast voorziet dit voorstel in een structurele toename van € 994.750,- voor het vooronderzoek voor de vrijstelling, de schriftelijke verklaring en de verzending van die verklaring. Per saldo zijn de gevolgen voor de regeldruk een structurele toename van € 484.000,- per jaar voor bedrijven en € 51.750,- voor burgers.

---

<sup>4</sup> Onderzoek Kadaster, 'Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt', mei 2020.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen en overwegingen over het maatschappelijk effect van het voorstel, is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

**Vaststellen nadat met het adviespunt rekening is gehouden.**

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

*w.g.*

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris