



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Directie Inhoud**

aan De leden van de vaste commissie voor Financiën

datum 12 november 2020

Betreffende wetsvoorstel:

35576

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

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 12 november 2020 aangenomen door de Tweede Kamer.

Voor: PvdA, Krol, GroenLinks, 50PLUS, DENK, D66, VVD, SGP, CDA, ChristenUnie en PVV.

Tegen: SP, FVD, Van Haga, PvdD en Van Kooten-Arissen.

Aangenomen amendementen

Artikel I, Artikel 14

21 → **24** (Bruins c.s.) over uitzonderen van wooncoöperaties van de verhoging van de overdrachtsbelasting bij verkrijgen woning van woningcorporatie

Het amendement beoogt om wooncoöperaties uit te zonderen van de verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting naar 8% wanneer zij huizen van woningcorporaties overkopen. De indieners zijn van mening dat wooncoöperaties als gemeenschappelijke bewoners van een complex gelijk gesteld moeten worden aan de individuele koper van een complex. Wooncoöperaties willen zelf woonruimte creëren en hebben daarbij oog voor betaalbaarheid, klimaat, circulair bouwen en sociale verbondenheid. De potentie van deze initiatieven is groot en financiering moet daarom niet nog moeilijker worden. Innovatieve wooninitiatieven van wooncoöperaties verdienen de ruimte en om dit meer te stimuleren worden coöperaties uitgezonderd van het verhoogde tarief van de overdrachtsbelasting.

Artikelsgewijs

In het voorgestelde artikel 14, lid 2a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) wordt geregeld dat het verlaagde tarief van 2 percent van toepassing is op de verkrijging van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen of van rechten van lidmaatschap

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 12 november 2020

blad 2

als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, van de WBR voor zover deze rechten betrekking hebben op een woning, door wooncoöperaties, als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet gelezen in samenhang met de artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvestingen. In het kort komt het erop neer dat het wooncoöperaties betreft waarbij de eigendom van de woningen bij een wooncoöperatie (een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid) ligt die de woningen verhuurt aan zijn leden. De wooncoöperatie heeft als doel het voorzien in onderhoud en beheer van nabijgelegen woningen. Voorgeschreven is dat de wooncoöperatie een klachtenregeling heeft en dat bij oprichting meer dan de helft van de leden voldoet aan inkomensgrenzen. Als voorwaarden voor het toepassen van het tarief van 2% worden gesteld dat de woning moet zijn verkregen van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (woningcorporatie) en dat voor de vervreemding van de woning door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties een goedkeuring is verleend als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet in het kader van een experiment als bedoeld in artikel 120a van die wet. Het huidige experiment waar hier op is gedoeld is de Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties die op grond van artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld. Volgens deze beleidsregel kan uitsluitend goedkeuring worden verleend onder met name genoemde voorwaarden. Deze voorwaarden behelzen onder meer dat uitsluitend de leden van de wooncoöperatie in de verkregen woningen hun hoofdverblijf kunnen hebben en dat de statuten van de wooncoöperatie de governance, woningtoewijzing aan nieuwe leden van buitenaf en een meerderheid van huishoudens onder de toewijzingsgrens waarborgen.

Het verlaagde tarief van 2 percent geldt tevens voor aanhorigheden die tot deze woningen behoren of gaan behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen

Budgettair

De kosten voor het opnemen van een verlaagd tarief voor verkrijgingen door wooncoöperaties worden geraamd op € 0,9 miljoen per jaar. De dekking voor dit amendement wordt gevonden binnen de lastenmaatregelen in het kader van de differentiatie van de overdrachtsbelasting.

Aangenomen. Voor: SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, D66, de VVD, de SGP, het CDA, de ChristenUnie en de PVV.

Invoeging Artikel IA

Artikel 15

14 → **28** (Nijboer en Smeulders) over een woningwaardegrens van € 400.000 als aanvullende voorwaarde voor de startersvrijstelling

Met dit amendement wordt met ingang van 1 april 2021 een aanvullende voorwaarde opgenomen voor de toepassing van de startersvrijstelling. Voor het aanspraak kunnen maken op de vrijstelling is vereist dat de te verkrijgen woning een waarde heeft die niet hoger ligt dan de woningwaardegrens. Beoogd wordt deze grens te stellen op € 400.000. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat de verkrijging van de onverdeelde helft van een woning met een waarde van € 500.000 (verkrijging € 250.000) niet onder de vrijstelling valt.

De woningwaardegrens is een drempelbedrag. Bij een verkrijging boven deze grens is overdrachtsbelasting verschuldigd over het gehele bedrag en niet slechts over het gedeelte waarmee de waarde van de verkrijging de woningwaardegrens overtreft.

Om te bewerkstelligen dat verkrijgingen van vergelijkbare woningen gelijk worden



datum 12 november 2020

blad 3

behandeld, wordt het nodig geacht aanvullende regels te stellen voor de bepaling van de woningwaardegrens en de maatstaf van heffing waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is. Om te voorkomen dat door het kunstmatig splitsen van een woning en rechten waaraan deze is onderworpen onder de woningwaardegrens wordt gebleven, is er een aanvullende antimisbruikbepaling opgenomen die het voordeel van de eerste toepassing van de startersvrijstelling in dergelijke gevallen alsnog wegnemen. Aanhorigheden kunnen delen in de vrijstelling, mits deze gelijktijdig met de woning door de verkrijger worden verkregen. De waarde van de aanhorigheden wordt in dat geval meegeteld voor de beoordeling van de woningwaardegrens. Later verkregen aanhorigheden vallen onder het algemene tarief van 8% (vanaf 1 januari 2021). De woningwaardegrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde landelijke WOZ-waarde. In de bijstellingsregeling zal jaarlijks de nieuwe woningwaardegrens worden bekend gemaakt die gaat gelden vanaf 1 januari van niet het aankomende jaar, maar het jaar daaropvolgend. Tevens wordt de voorgestelde inwerkingtredingsdatum van het voorstel verschoven naar 1 april 2021 om tegemoet te komen de starters die gewacht hebben met de overdracht van de door hen verworven woning voordat bekend werd dat moest worden voldaan aan een woningwaardegrens.

Artikelsgewijs

Artikel IA

Om justitiabelen die geanticipeerd hebben op het oorspronkelijk wetsvoorstel door het passeren van de notariële akte uit te stellen tot na 1 januari 2021 niet te benadelen, wordt voorgesteld de wijzigingen die worden voorgesteld bij het onderhavige amendement in werking te laten treden met ingang van 1 april 2021.

Onderdeel A (artikel 9 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Het voorgestelde artikel 9, zevende lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) bevat een regeling voor de situatie waarin door dezelfde persoon, of door zijn rechtsopvolger krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht, de eigendom van een woning of een recht waaraan een woning is onderworpen, wordt verkregen met toepassing van de vrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van die wet, en daarna binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een andere verkrijging die betrekking heeft op dezelfde woning. Met betrekking tot die situatie wordt bepaald dat de maatstaf van heffing wordt vermeerderd. De maatstaf van heffing wordt dan vermeerderd met het bedrag waarover bij de eerste verkrijging geen overdrachtsbelasting was verschuldigd door toepassing van de genoemde vrijstelling. Van belang is dat zowel de eerste als de tweede verkrijging betrekking heeft op dezelfde woning, ongeacht of het hier gaat om de verkrijging van (bloot) eigendom of van een beperkt recht. Hierdoor wordt voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling via gesplitste verkrijging van woningen met een waarde van boven de woningwaardegrens. Dit zorgt ervoor dat de toepassing van de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR als het ware wordt teruggenomen als de waarde van de opeenvolgende verkrijgingen die betrekking hebben op dezelfde woning boven de woningwaardegrens, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR komt. Hiermee wordt een gelijke behandeling gewaarborgd van directe verkrijging van de volle eigendom van een woning boven de woningwaardegrens en het gesplitst verkrijgen van een soortgelijke woning.

Voorbeeld

Op 15 april 2021 verkrijgt X (32 jaar) het recht van vruchtgebruik met een waarde van € 200.000 op een woning met een waarde van € 480.000 (volle eigendom). X



datum 12 november 2020

blad 4

voldoet aan het leeftijdscriterium en het woningwaardecriterium. X geeft een schriftelijke verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken en nooit eerder de startersvrijstelling heeft toegepast. X voldoet aan de voorwaarde voor toepassing van de startersvrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR. Vervolgens verkrijgt X op 1 december 2021 de bloot eigendom van dezelfde woning voor € 280.000, waardoor hij na 1 december 2021 de volle eigendom van de woning bezit. Deze opeenvolgende verkrijging vindt plaats binnen 12 maanden. X geeft opnieuw een verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken. Op basis van artikel 9, zevende lid, WBR wordt voor het vaststellen van de maatstaf van heffing de waarde van de verkrijging van de bloot eigendom (€ 280.000) verhoogd met de waarde van het eerder verkregen recht van vruchtgebruik (€ 200.000). X is over de verkrijging van de bloot eigendom van de woning derhalve 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over € 480.000. Hierdoor wordt X alsnog gelijk behandeld met iemand die in een keer de volle eigendom van een woning had verkregen met een waarde van € 480.000 en wordt het voordeel, om de woning gesplitst over te dragen, weggenomen.

Onderdeel B (artikel 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR voegt een aanvullende voorwaarde toe om aanspraak te maken op vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR. Het onderdeel geeft aan dat als voorwaarde voor het toepassen van de vrijstelling geldt dat de waarde van de woning niet uitkomt boven de woningwaardegrens van € 400.000. Deze woningwaardegrens geldt voor de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen en de daarbij behorende aanhorigheden tezamen. Voor het begrip "waarde" wordt aangesloten bij de waarde waarop de maatstaf van heffing van de overdrachtsbelasting wordt bepaald. Dat wil zeggen de waarde in het economische verkeer van de woning op het moment van de verkrijging of – indien deze hoger is dan de waarde – de waarde van de tegenprestatie (bijvoorbeeld de koopsom). De waarde in het economische verkeer is de prijs die de meestbiedende gegadigde zou bieden bij een verkoop die na de beste voorbereiding heeft plaatsgevonden. De waarde van een woning is niet altijd hetzelfde als de koopsom. De koopsom van een woning is een bedrag dat partijen onderling afspreken. Door niet alleen aan te sluiten bij de koopsom van de woning wordt een ongelijke behandeling voorkomen. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning.

Het voorgestelde artikel 15, tiende lid, WBR draagt ervoor zorg dat het bedrag van de woningwaardegrens bij ministeriële regeling wordt aangepast aan de veranderingen in de landelijk gemiddelde WOZ-waarde. Hiervoor wordt de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001, gebruikt. Onder de factor iw wordt verstaan de verhouding van het gemiddelde van de eigenwoningwaarden die betrekking hebben op het voorafgaande kalenderjaar en het gemiddelde van die waarden die betrekking hebben op het kalenderjaar. Om duidelijkheid te verschaffen voor de justitiabele wordt de woningwaardegrens die voor een gegeven kalenderjaar gaat gelden een jaar van te voren bij ministeriële regeling bekend gemaakt. De desbetreffende bepaling in die ministeriële regeling treedt daarom in werking met ingang van 1 januari van het volgend kalenderjaar.

Budgettaire

De kosten voor de startersfaciliteit zonder woningwaardegrens zijn in 2021 € 388 miljoen en jaarlijks structureel € 221 miljoen. Met de woningwaardegrens van € 400.000 worden de kosten van de startersfaciliteit gereduceerd naar € 315 miljoen in 2021 en structureel €



datum 12 november 2020

blad 5

195 miljoen. Ten opzichte van het oorspronkelijke wetsvoorstel is dat dus een besparing van € 73 miljoen in 2021 en € 26 miljoen structureel. Echter de grens wordt in 2021 pas effectief op 1 april, wat in 2021 de opbrengst reduceert tot € 47 miljoen. In de jaren 2022-2025 bedraagt de budgettaire opbrengst ten opzichte van het voorstel in 2022 € 69 miljoen aflopend naar € 56 miljoen in 2025. Onderstaande tabel geeft het overzicht.

Tabel: budgettaire opbrengst ten opzichte van geen woningwaardegrens

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	struc
Bedrag € x mln	47	69	64	60	56	26

Aangenomen. Voor: PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, D66, de VVD, de SGP, het CDA en de ChristenUnie.

Artikel II vervalt

20 (Lodders en Van Weyenberg) over schrappen van de horizonbepaling

De indieners van dit amendement stellen voor om de horizonbepaling te laten vervallen. De indieners menen dat starters langer dan vijf jaar een voordeel verdienen om een woning te vinden. Uiteraard hechten de indieners aan een zorgvuldige analyse omtrent de effectiviteit en de doelmatigheid, en meent dat de evaluatiebepaling in 2024 daar in zichzelf al voldoende uiting aan geeft. De indieners stellen voor dat op basis van de evaluatie wordt bekeken of de Wet differentiatie overdrachtsbelasting het gewenste effect heeft zoals aangegeven in de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel.

Artikelsgewijze toelichting

Het vervallen van Artikel II leidt ertoe dat de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, niet komt te vervallen per 1 januari 2026.

Met algemene stemmen aangenomen.

Verworpen en ingetrokken amendementen

Artikel I, onderdeel C, onder 1

9 (Nijboer) over de vrijstelling van de overdrachtsbelasting slechts toepassen bij een woningwaarde tot 5 ton

Dit amendement regelt dat het verlagen van de overdrachtsbelasting voor starters alleen van toepassing is op woningen met een waarde van maximaal € 500.000. Indiener is van mening dat het verlagen van de overdrachtsbelasting een middel is om starters die net niet aan een woning kunnen komen door een overspannen woningmarkt nu toch een woning kunnen kopen. Het is niet de bedoeling dat zeer welvarende starters, die zonder deze maatregel ook al een woning konden kopen, hierdoor nog duurdere woningen kunnen kopen. Om dit effect enigszins te beperken wordt een maximale woningwaarde ingevoerd voor starters die gebruik maken van het verlaagde tarief.

Ingetrokken.



datum 12 november 2020

blad 6

Artikel I, onderdeel C

19 → **26** (Stoffer) over startersvrijstelling slechts toepassen tot een bedrag van 3,25 ton

Met dit amendement wordt in een aanvulling voorzien van de startersvrijstelling. Voorgesteld wordt om de startersvrijstelling te begrenzen tot een woningwaarde van € 325.000, de geldende NHG-grens in 2021. Voor woningen die worden verkregen boven dat bedrag geldt dat de belasting alleen wordt berekend over dat gedeelte van de waarde dat uitstijgt boven de € 325.000.

Aanhorigheden delen in de vrijstelling, mits deze gelijktijdig met de woning door de verkrijger worden verkregen. De waarde van de aanhorigheden wordt meegeteld voor de beoordeling van de voetvrijstelling van € 325.000. Later verkregen aanhorigheden vallen onder het algemene tarief van 8% (vanaf 1 januari 2021).

De voetvrijstelling wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde landelijke WOZ-waarde. In de bijstellingsregeling zal jaarlijks de nieuwe voetvrijstelling worden bekend gemaakt die gaat gelden vanaf 1 januari van niet het aankomende jaar, maar het jaar daaropvolgend.

Artikelsgewijs

Artikel 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel p, aanhef, WBR voegt een begrenzing toe aan de startersvrijstelling. Het onderdeel geeft aan dat de vrijstelling alleen geldt voor een bedrag van maximaal € 325.000. Deze voetvrijstellingsgrens geldt voor de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen en de daarbij behorende aanhorigheden tezamen.

Het voorgestelde artikel 15, tiende lid, WBR draagt ervoor zorg dat het bedrag van de voetvrijstellingsgrens bij ministeriële regeling wordt aangepast aan de veranderingen in de landelijk gemiddelde WOZ-waarde. Hiervoor wordt de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001, gebruikt. Onder de factor iw wordt verstaan de verhouding van het gemiddelde van de eigenwoningwaarden die betrekking hebben op het voorafgaande kalenderjaar en het gemiddelde van die waarden die betrekking hebben op het kalenderjaar. Om duidelijkheid te verschaffen voor de justitiabele wordt de voetvrijstellingsgrens die voor een gegeven kalenderjaar gaat gelden een jaar van te voren bij ministeriële regeling bekend gemaakt. De desbetreffende bepaling in die ministeriële regeling treedt daarom in werking met ingang van 1 januari van het volgend kalenderjaar.

Budgettair

Invoering van een voetvrijstelling van € 325.000 per 1 januari 2021 leidt tot een opbrengst van € 34 miljoen in 2021, aflopend naar € 11 miljoen structureel.

Verworpen. Voor: Krol, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de SGP

Artikel I, onderdeel C

8 (Krol) over vervallen van het leeftijds criterium en voorkomen dat huizenbezitters gebruik kunnen maken van de vrijstelling

De aanleiding voor deze wet is het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers. Het wetsvoorstel sluit echter, naar het oordeel van de indiener, ten onrechte een deel van de starters uit en bevoorrecht bovendien een grotere groep dan starters.

In de eerste plaats beoogt indiener met het amendement de positie op de woningmarkt te verbeteren voor alle starters, ongeacht hun leeftijd. Daarom stelt hij voor het



datum 12 november 2020

blad 7

leeftijdscriterium «jonger dan 35 jaar» te schrappen. Het onderscheid maken naar leeftijd is naar de overtuiging van de indiener geen zinvol onderscheid bij het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt, doch arbitrair en discriminatoir.

In de tweede plaats beoogd indiener te voorkomen dat huizenbezitters eveneens van de regeling gebruik kunnen maken. Dat zijn immers geen starters die een extraatje nodig hebben.

De in het wetsvoorstel voorgestelde differentiatie in overdrachtsbelasting dient alleen te gelden voor starters, van alle leeftijden, die voor het eerst een huis kopen en niet voor kopers die reeds een huis bezitten.

Het budgettaire beslag wordt gedekt door een langlopende lening op de kapitaalmarkt tegen een zo laag mogelijke rente.

Verworpen. Voor: SP, Krol, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, de PVV, FVD en Van Haga.

Artikel I onderdeel C

Invoeging Artikelen IA en IIA

7 → 15 → 23 → **27** (Beckerman en Leijten) over vrijstelling van de overdrachtsbelasting op basis van woningwaarde i.p.v. leeftijd

Met dit amendement worden twee wijzigingen in het voorstel beoogd. Ten eerste wordt de discriminerende leeftijdsgrens uit het voorstel gehaald.

Ten tweede wordt met dit amendement met ingang van 1 april 2021 een aanvullende voorwaarde opgenomen voor de toepassing van de startersvrijstelling. Voor het aanspraak kunnen maken op de vrijstelling is vereist dat de te verkrijgen woning een waarde heeft die niet hoger ligt dan de woningwaardegrens. Beoogd wordt deze grens te stellen op € 400.000. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat de verkrijging van de onverdeelde helft van een woning met een waarde van € 500.000 (verkrijging € 250.000) niet onder de vrijstelling valt.

De woningwaardegrens is een drempelbedrag. Bij een verkrijging boven deze grens is overdrachtsbelasting verschuldigd over het gehele bedrag en niet slechts over het gedeelte waarmee de waarde van de verkrijging de woningwaardegrens overtreft.

Om te bewerkstelligen dat verkrijgingen van vergelijkbare woningen gelijk worden behandeld, wordt het nodig geacht aanvullende regels te stellen voor de bepaling van de woningwaardegrens en de maatstaf van heffing waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is. Om te voorkomen dat door het kunstmatig splitsen van een woning en rechten waaraan deze is onderworpen onder de woningwaardegrens wordt gebleven, is er een aanvullende antimisbruikbepaling opgenomen die het voordeel van de eerste toepassing van de startersvrijstelling in dergelijke gevallen alsnog wegnemen.

Aanhorigheden kunnen delen in de vrijstelling, mits deze gelijktijdig met de woning door de verkrijger worden verkregen. De waarde van de aanhorigheden wordt in dat geval meegeteld voor de beoordeling van de woningwaardegrens. Later verkregen aanhorigheden vallen onder het algemene tarief van 8% (vanaf 1 januari 2021).

De woningwaardegrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de WOZ-waarden. In de bijstellingsregeling zal jaarlijks de nieuwe woningwaardegrens worden bekend gemaakt die gaat gelden vanaf 1 januari van niet het aankomende jaar, maar het jaar daaropvolgend.



datum 12 november 2020

blad 8

Tevens wordt de voorgestelde inwerkingtredingsdatum van het voorstel verschoven naar 1 april 2021 om tegemoet te komen de starters die gewacht hebben met de overdracht van de door hen verworven woning voordat bekend werd dat moest worden voldaan aan een woningwaardegrens.

Artikelsgewijs

Artikel IA

Om justitiabelen die geanticipeerd hebben op het oorspronkelijk wetsvoorstel door het passeren van de notariële akte uit te stellen tot na 1 januari 2021 niet te benadelen, wordt voorgesteld de wijzigingen met betrekking tot de woningwaardegrens die worden voorgesteld bij het onderhavige amendement in werking te laten treden met ingang van 1 april 2021.

Onderdeel A (artikel 9 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Het voorgestelde artikel 9, zevende lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) bevat een regeling voor de situatie waarin door dezelfde persoon, of door zijn rechtsopvolger krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht, de eigendom van een woning of een recht waaraan een woning is onderworpen, wordt verkregen met toepassing van de vrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van die wet, en daarna binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een andere verkrijging die betrekking heeft op dezelfde woning. Met betrekking tot die situatie wordt bepaald dat de maatstaf van heffing wordt vermeerderd. De maatstaf van heffing wordt dan vermeerderd met het bedrag waarover bij de eerste verkrijging geen overdrachtsbelasting was verschuldigd door toepassing van de genoemde vrijstelling. Van belang is dat zowel de eerste als de tweede verkrijging betrekking heeft op dezelfde woning, ongeacht of het hier gaat om de verkrijging van (bloot) eigendom of van een beperkt recht. Hierdoor wordt voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling via gesplitste verkrijging van woningen met een waarde van boven de woningwaardegrens. Dit zorgt ervoor dat de toepassing van de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR als het ware wordt teruggenomen als de waarde van de opeenvolgende verkrijgingen die betrekking hebben op dezelfde woning boven de woningwaardegrens, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR komt. Hiermee wordt een gelijke behandeling gewaarborgd van directe verkrijging van de volle eigendom van een woning boven de woningwaardegrens en het gesplitst verkrijgen van een soortgelijke woning.

Voorbeeld

Op 15 april 2021 verkrijgt X (32 jaar) het recht van vruchtgebruik met een waarde van € 200.000 op een woning met een waarde van € 480.000 (volle eigendom). X voldoet aan het leeftijds criterium en het woningwaarde criterium. X geeft een schriftelijke verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken en nooit eerder de startersvrijstelling heeft toegepast. X voldoet aan de voorwaarde voor toepassing van de startersvrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR. Vervolgens verkrijgt X op 1 december 2021 de bloot eigendom van dezelfde woning voor € 280.000, waardoor hij na 1 december 2021 de volle eigendom van de woning bezit. Deze opeenvolgende verkrijging vindt plaats binnen 12 maanden. X geeft opnieuw een verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken. Op basis van artikel 9, zevende lid, WBR wordt voor het vaststellen van de maatstaf van heffing de waarde van de verkrijging van de bloot eigendom (€ 280.000) verhoogd met de waarde van het eerder verkregen recht van vruchtgebruik (€ 200.000). X is over de verkrijging van de bloot eigendom van de woning derhalve 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over € 480.000. Hierdoor wordt X alsnog gelijk behandeld met iemand die in een keer de volle eigendom



datum 12 november 2020

blad 9

van een woning had verkregen met een waarde van € 480.000 en wordt het voordeel, om de woning gesplitst over te dragen, weggenomen.

Onderdeel B (artikel 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4^o, WBR voegt een aanvullende voorwaarde toe om aanspraak te maken op vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR. Het onderdeel geeft aan dat als voorwaarde voor het toepassen van de vrijstelling geldt dat de waarde van de woning niet uitkomt boven de woningwaardegrens van € 400.000. Deze woningwaardegrens geldt voor de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen en de daarbij behorende aanhorigheden tezamen. Voor het begrip "waarde" wordt aangesloten bij de waarde waarop de maatstaf van heffing van de overdrachtsbelasting wordt bepaald. Dat wil zeggen de waarde in het economische verkeer van de woning op het moment van de verkrijging of – indien deze hoger is dan de waarde – de waarde van de tegenprestatie (bijvoorbeeld de koopsom). De waarde in het economische verkeer is de prijs die de meestbiedende gegadigde zou bieden bij een verkoop die na de beste voorbereiding heeft plaatsgevonden. De waarde van een woning is niet altijd hetzelfde als de koopsom. De koopsom van een woning is een bedrag dat partijen onderling afspreken. Door niet alleen aan te sluiten bij de koopsom van de woning wordt een ongelijke behandeling voorkomen. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning.

Het voorgestelde artikel 15, tiende lid, WBR draagt ervoor zorg dat het bedrag van de woningwaardegrens bij ministeriële regeling wordt aangepast aan de veranderingen in de gemiddelde WOZ-waarde. Hiervoor wordt de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001, gebruikt. Onder de factor iw wordt verstaan de verhouding van het gemiddelde van de eigenwoningwaarden die betrekking hebben op het voorafgaande kalenderjaar en het gemiddelde van die waarden die betrekking hebben op het kalenderjaar. Om duidelijkheid te verschaffen voor de justitiabele wordt de woningwaardegrens die voor een gegeven kalenderjaar gaat gelden een jaar van te voren bij ministeriële regeling bekend gemaakt. De desbetreffende bepaling in die ministeriële regeling treedt daarom in werking met ingang van 1 januari van het volgend kalenderjaar.

Budgettair

Het loslaten van de leeftijdsgrens per 1 januari 2021 en de invoering van een woningwaardegrens per 1 april 2021 leidt tot een budgettaire derving van € 470 miljoen in 2021, aflopend naar structureel € 33 miljoen. De dekking voor de structurele derving wordt gevonden in een verlaging van de schijfgrens voor het lage VPB-tarief. Dekking voor de aflopende incidentele budgettaire derving wordt gevonden in een verhoging van het hoge tarief in de overdrachtsbelasting die af dient te lopen naarmate de budgettaire derving afneemt.

Verworpen. Voor: SP, de PvdA, Krol, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen en DENK.

Artikel I, onderdeel C

Artikel III

10 (Beckerman en Leijten) over uitzonderen van woningcorporaties van overdrachtsbelasting

Woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden in het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting aangemerkt als belegger en krijgen hierdoor te maken met een verviervoudiging van de overdrachtsbelasting op woningen, terwijl de werkzaamheden van



datum 12 november 2020

blad 10

woningcorporaties vanuit hun maatschappelijke taak niet te vergelijken zijn met die van (institutionele) beleggers. Woningcorporaties zijn niet alleen verantwoordelijk voor huurprijzen, maar ook voor het bouwen en verduurzamen van huurwoningen. Corporaties dragen bij aan de leefbaarheid in buurten door bijvoorbeeld verwaarloosde particuliere woningen op te kopen. Deze verschillende investeringen komen onder druk te staan door een belastingverhoging.

Corporaties nemen tevens vanuit hun collegiale taak woningen uit de voorraad van andere woningcorporaties over. Het reddingsplan van Vestia kan in gevaar komen als de overdrachtsbelasting wordt verhoogd. Dit zet de betaalbaarheid van de huurprijzen verder onder druk.

Daarnaast heeft het verhogen van de overdrachtsbelasting een nadelig effect op woningen die aan zittende huurders zijn verkocht onder terugkoopvoorwaarden.

De indieners vinden het gezien de maatschappelijke taken van toegelaten instellingen en de enorme belastingdruk waar woningcorporaties reeds mee te maken hebben het oneerlijk een forse lastenverzwaring op te leggen. Dit amendement zondert woningcorporaties uit van overdrachtsbelasting. Dit zorgt voor een lastenverlichting en meer investeringsruimte.

Artikelsgewijs

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel pa, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) voorziet in een vrijstelling voor woningcorporaties, die worden aangemerkt als een toegelaten instellingen in het kader van de Woningwet voor verkrijgingen van woningen en rechten waaraan deze zijn onderworpen (hierna: woningen), alsmede aanhorigheden die tot deze woning behoren of gaan behoren. Tevens geldt de vrijstelling voor de verkrijging van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, WBR voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen. Daarbij geldt geen beperking tot woningen die zullen worden gebruikt voor de diensten van algemeen economisch belang, bedoeld in artikel 47 van de Woningwet. Het betreft zowel woningen die in de sociale sector zullen worden aangewend als in de geliberaliseerde sector.

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel pa, WBR is een steunmaatregel. Ingevolge artikel 108, derde lid, VWEU moet de Europese Commissie door de lidstaten van elk voornemen tot invoering van een steunmaatregel op de hoogte worden gebracht, zodat zij kan beoordelen of deze verenigbaar is met de interne markt. Totdat de Europese Commissie op verzoek van Nederland de beslissing heeft genomen dat de steunmaatregel verenigbaar is, respectievelijk verenigbaar moet worden geacht met de interne markt mag deze niet tot uitvoering worden gebracht. In afwachting van die beslissing is daarom geregeld dat deze pas in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Budgettair

De kosten voor het opnemen van een vrijstelling voor aangewezen woningcorporaties in de Woningwet voor de verkrijging van woningen worden geraamd op € 41 miljoen. Het effect van het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting voor woningcorporaties is jaarlijks € 34 miljoen (bij een overdrachtsbelastingtarief van 8% in plaats van 2%). Het amendement gaat uit van een vrijstelling (0%) voor woningcorporaties.

Verworpen. Voor: de SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV.



datum 12 november 2020

blad 11

Artikel I, onderdeel c

Artikel III

16 (Beckerman c.s.) over het uitzonderen van wooncoöperaties van overdrachtsbelasting

In de Woningwet is het voor huurders mogelijk gemaakt om een wooncoöperatie op te richten. Initiatiefnemers (huurders) krijgen de gelegenheid om collectief het eigendom en beheer van woningen van een corporatie over te nemen. Eén van de redenen om wooncoöperaties mogelijk te maken is om mensen met een lager inkomen meer zeggenschap in het wonen bieden en ruimte te geven voor een meer gemengde samenstelling van wijken en buurten. De oprichting van wooncoöperaties hebben daarmee niet-commerciële doelen en dienen in fiscale regelgeving als zodanig behandeld te worden. Met dit amendement worden verkrijgingen door wooncoöperaties vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Uit de evaluatie van de Woningwet blijkt dat tot op heden er in zeer beperkte mate gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot oprichting van een wooncoöperaties. De regering heeft naar aanleiding van de evaluatie laten weten wooncoöperaties te willen stimuleren. Het amendement sluit om die reden aan bij het regeringsbeleid.

Artikelsgewijs

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel pa, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) voorziet in een vrijstelling voor verkrijgingen van woningen, van rechten waaraan deze zijn onderworpen en van rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR voor zover deze rechten betrekking hebben op woningen, door wooncoöperaties, als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet gelezen in samenhang met de artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvestingen (subonderdeel a van het voorgestelde onderdeel pa van artikel 15, eerste lid, WBR). In het kort komt het erop neer dat het wooncoöperaties betreft waarbij de eigendom van de woningen bij een wooncoöperatie (een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid) ligt die de woningen verhuurt aan zijn leden. De wooncoöperatie heeft als doel het voorzien in onderhoud en beheer van de door de leden bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving, de leden van de coöperatie zijn de huurders en de huurders moeten leden zijn van de coöperatie. Voorgeschreven is dat de wooncoöperatie een klachtenregeling heeft en dat bij oprichting meer dan de helft van de leden voldoet aan inkomensgrenzen, en dat er een coöperatieplan is. De vrijstelling geldt tevens voor aanhorigheden die tot deze woningen behoren of gaan behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen.

Budgettair

De kosten voor het opnemen van een vrijstelling voor wooncoöperaties als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet voor de verkrijging van woningen worden geraamd op € 1,6 miljoen.

De dekking wordt gevonden in een verlaging van de schijfgrens voor het lage VPB-tarief.

Verworpen. Voor: SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV

Invoeging Artikel IIA

17 → **22** (Van Otterloo) over laag tarief overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties en woningcorporaties

Dit amendement strekt er toe om zowel voor woningcorporaties als voor wooncoöperaties de overdrachtsbelasting op 2% te houden. De genoemde organisaties zijn niet de



datum 12 november 2020

blad 12

particuliere beleggers die concurreren met starters op de woningmarkt, waarop de regering haar verdediging van de differentiatie van de overdrachtsbelasting publiekelijk motiveert. Deze maatregel voorkomt tevens een verlaging van de balanswaarde (en de investeringscapaciteit) van de genoemde instellingen voor sociale volkshuisvesting.

Artikelsgewijs

In het voorgestelde artikel 14, derde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) wordt geregeld dat het verlaagde tarief van 2 percent van toepassing is op de verkrijgingen van woningen, van rechten waaraan deze zijn onderworpen en van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR voor zover deze rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen door wooncoöperaties als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet gelezen in samenhang met artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (onderdeel a van het voorgestelde derde lid). In het kort komt het erop neer dat het wooncoöperaties betreft waarbij de eigendom van de woningen bij een wooncoöperatie (een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid) ligt die de woningen verhuurt aan zijn leden. De wooncoöperatie heeft als doel het voorzien in onderhoud en beheer van nabijgelegen woningen, de leden van de coöperatie zijn de huurders en de huurders moeten leden zijn van de coöperatie. Voorgescreven is dat de wooncoöperatie een klachtenregeling heeft en dat bij oprichting meer dan de helft van de leden voldoet aan inkomensgrenzen, en dat er een coöperatieplan is.

Daarnaast wordt het verlaagde tarief voorgesteld voor de verkrijging door woningcorporaties, die worden aangemerkt als een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van die wet Woningwet. Het verlaagde tarief voor woningcorporaties geldt alleen voor woningen die worden verkregen om te worden gebruikt voor de diensten van algemeen economisch belang. In het kort komt het erop neer dat het woningen betreft die worden verhuurd in de sociale sector.

Het verlaagde tarief van 2 percent geldt tevens voor aanhorigheden die tot de beschreven woningen behoren of gaan behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen.

Het voorgestelde derde lid van artikel 14 WBR is een steunmaatregel.. Ingevolge artikel 108, derde lid, VWEU moet de Europese Commissie door de lidstaten van elk voornemen tot invoering van een steunmaatregel op de hoogte worden gebracht, zodat zij kan beoordelen of deze verenigbaar is met de interne markt. Totdat de Europese Commissie op verzoek van Nederland de beslissing heeft genomen dat de steunmaatregel verenigbaar is met de interne markt mag deze niet tot uitvoering worden gebracht. In afwachting van die beslissing is daarom geregeld dat deze pas in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Budgettair

De kosten voor het opnemen van een verlaagd tarief van 2% voor specifieke woningcorporaties voor de verkrijging van woningen die worden gebruikt in de sociale sector worden geraamd op € 21 miljoen en de kosten van het opnemen van een verlaagd tarief voor wooncoöperaties worden geraamd op € 1.2 miljoen Dekking voor het amendement kan worden gevonden in een verlaging van het budgettair beslag van de Baangerelateerde Investeringskorting.

Verworpen. Voor: SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV



datum 12 november 2020

blad 13

Invoeging Artikel IIA

12 (Nijboer) over uitzonderen van wooncoöperaties van de verhoging van de overdrachtsbelasting

Het amendement beoogt om wooncoöperaties uit te zonderen van de verhoging van de overdrachtsbelasting. Indiener is van mening dat de verhoging van de overdrachtsbelasting er niet voor moet zorgen dat innovatieve wooninitiatieven niet meer van de grond komen door hogere kosten. Dat is ook nooit de bedoeling van de Kamer geweest. Daartoe worden wooncoöperaties als woonvorm uitgezonderd van het verhoogde tarief in de overdrachtsbelasting. Dit amendement is aanvullend op het amendement waarin de uitzondering van woningcorporaties van deze belasting wordt voorgesteld.

Met dit amendement zal het verhoogde tarief verder worden toegespitst op mensen en bedrijven die woningen aankopen die niet het hoofdverblijf zijn. Het aangaan van nieuwe woonvormen via bijvoorbeeld wooncoöperaties wordt met dit amendement niet ontmoedigd.

Artikelsgewijs

In het voorgestelde artikel 14, derde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) wordt geregeld dat het verlaagde tarief van 2 percent ook van toepassing is op de verkrijgingen van woningen, van rechten waaraan deze zijn onderworpen en van rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR voor zover deze rechten betrekking hebben op woningen die worden verkregen door wooncoöperaties als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet gelezen in samenhang met artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. In het kort komt het erop neer dat het wooncoöperaties betreft waarbij de eigendom van de woningen bij een wooncoöperatie (een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid) ligt die de woningen verhuurt aan zijn leden. De wooncoöperatie heeft als doel het voorzien in onderhoud en beheer van nabijgelegen woningen, de leden van de coöperatie zijn de huurders en de huurders moeten leden zijn van de coöperatie. Voorgeschreven is dat de wooncoöperatie een klachtenregeling heeft en dat bij oprichting meer dan de helft van de leden voldoet aan inkomensgrenzen, en dat er een coöperatieplan is. Het verlaagde tarief van 2 percent geldt tevens voor aanhorigheden die tot de beschreven woningen behoren of gaan behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen.

Budgettair

De kosten van het plaatsen van verkrijgingen door wooncoöperaties onder het verlaagd tarief van 2% worden geraamd op € 1.2 miljoen.

Verworpen. Voor: de SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV.

Invoeging Artikel IIA

13 → **25** (Nijboer) over het verlaag tarief van de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties

Indiener is van mening dat woningcorporaties niet de dupe moeten worden van de verhoging van de overdrachtsbelasting. Met een woningtekort van ruim 300.000 woningen is het van belang dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties op peil blijft. Dit amendement regelt dat het tarief van 2% in de OVB van toepassing is op woningcorporaties als toegelaten instelling. Daardoor vallen onder meer verkrijgingen van woningen door woningcorporaties in het verlaagde tarief.



datum 12 november 2020

blad 14

Artikelsgewijs

Geregeld wordt dat het verlaagde tarief van 2 percent van toepassing is op de verkrijgingen van woningen, van rechten waaraan deze zijn onderworpen en van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen (hierna: woningen) door woningcorporaties, die worden aangemerkt als een toegelaten instelling in het kader van de Woningwet. Het verlaagd tarief van 2 percent geldt tevens voor aanhorigheden die tot deze woningen behoren of gaan behoren.

Het voorgestelde artikel 14, derde lid, WBR is een steunmaatregel. Ingevolge artikel 108, derde lid, VWEU moet de Europese Commissie door de lidstaten van elk voornemen tot invoering van een steunmaatregel op de hoogte worden gebracht, zodat zij kan beoordelen of deze verenigbaar is met de interne markt. Totdat de Europese Commissie op verzoek van Nederland de beslissing heeft genomen dat de steunmaatregel verenigbaar is met de interne markt mag deze niet tot uitvoering worden gebracht. In afwachting van die beslissing is daarom geregeld dat deze pas in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Budgettair

De verhoging van het standaardtarief van 8 percent naar 8,1 percent heeft een budgettaire opbrengst van € 30 miljoen. Dit vormt de dekking voor de kosten voor het plaatsen van verkrijgingen van woningen door aangewezen woningcorporaties in de onder het verlaagd tarief van 2%, welke werden geraamd op € 34 miljoen. De uiteindelijke kosten zullen lager liggen vanwege de zogeheten ANBI-route. Indiener vermoedt daarom dat de dekking van € 30 miljoen zal volstaan.

Verworpen. Voor: SP, de PvdA, Krol, GroenLinks, de PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en de PVV.