

Aan  
de staatssecretaris van Financiën  
De heer H. Vijlbrief  
en  
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw K. Ollongren

Datum : 21 september 2020  
Onderwerp : Wet differentiatie overdrachtsbelasting  
Kenmerk : SK/20200011

Geachte heer Vijlbrief en mevrouw Ollongren,

Uw wetsvoorstel voor een wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting) beoogt de positie van starters op de koopwoningmarkt te versterken. Dit wetsvoorstel heeft echter als **onbedoeld neveneffect** dat 'verkoop onder voorwaarden' gepaard gaat met een zodanige extra kostenpost, dat het voor woningcorporaties financieel onmogelijk is om dergelijke verkopen nog in te zetten voor de verbetering van de positie van starters op de koopwoningmarkt. Dit staat haaks op de doelstelling van wetswijziging. Ik verzoek u daarom het wetsvoorstel zodanig aan te passen dat dit onbedoelde neveneffect komt te vervallen.

Woningcorporaties verkopen woningen met diverse vormen van 'verkoop onder voorwaarden' (bijvoorbeeld Koopgarant en Slimmer Kopen). Hiermee beogen ze woningen bereikbaar te maken voor starters en huishoudens met lagere middeninkomens. Eenzelfde doel dus als bij uw wetsvoorstel. Zij doen dit door een forse verlaging van de aankoopprijs. Onderdeel van 'verkoop onder voorwaarden' is dat de corporatie de woning op termijn terugkoopt en vervolgens opnieuw voor een lagere prijs kan inzetten voor de beoogde doelgroep. De afgelopen 15 jaar hebben corporaties op deze manier aan ongeveer **60.000 startende huishoudens** de gelegenheid geboden hun eerste stap op de koopmarkt te zetten.

Een onbedoeld neveneffect van het wetsvoorstel is dat deze terugkoop voor woningcorporaties gepaard gaat met een aanzienlijke extra kostenpost. De terugkoop gaat immers belast worden tegen een tarief van 8%, terwijl het tarief voor de volgende koper 0% of 2% bedraagt. Gebruikelijk is dat bij een doorlevering binnen 6 maanden de overdrachtsbelasting wordt 'doorgeschoven' naar de volgende koper (d.w.z. de tweede verkrijger vergoedt aan eerste verkrijger het voordeel dat hij heeft op grond van art 13 WBR). Zodra het huidige wetsvoorstel in werking treedt, wordt deze vergoeding nihil (bij het 'starstarief' van 0%), of gering (bij een tarief van 2%) en dan resteert er dus bij de woningcorporatie een aanzienlijke kostenpost.



Indien het wetsvoorstel op deze wijze wordt ingevoerd, is het voor woningcorporaties financieel onhaalbaar om nog woningen 'onder voorwaarden' te verkopen, gezien de toekomstige hoge kostenpost bij de terugkoop. De op starters en lagere middeninkomens gerichte inspanningen in het betaalbare koopsegment komen dan geheel tot stilstand.

Voor de bestaande 'verkoop onder voorwaarden'-portefeuille van woningcorporaties leidt de voorgenomen wetwijziging tot een extra kostenpost in de orde van grootte van € 40 miljoen per jaar (circa 2.500 terug te kopen woningen met een gemiddelde prijs van € 200.000 en dus € 16.000 overdrachtsbelasting). Een bedrag dat door woningcorporaties niet meer kan worden ingezet voor investeringen in uitbreiding of in verbetering van hun woningvoorraad. En evenmin voor de verbetering van de positie van starters op de koopmarkt.

Bij woningen uit de bestaande verkoop-onder-voorwaarden-portefeuille die worden terugggekocht op grond van contractuele verplichtingen met de bewoners is het, ter beperking van de schade, het meest gunstig wanneer de corporaties deze woningen daarna doorverkopen aan niet-starters.

Het wetsvoorstel heeft als onbedoeld neveneffect dat inspanningen van woningcorporaties om starters op weg te helpen op de koopmarkt via verkoop onder voorwaarden, geheel tot stilstand komen. Dit heeft dus gevolgen die haaks staan op de doelstelling van de wetwijziging.

Graag verzoek ik u dan ook om het voorstel zodanig aan te passen dat de terugkoop in het kader van 'verkoop onder voorwaarden' niet onder het verhoogde tarief valt. Ik merk hierbij op dat de categorie 'verkoop onder voorwaarden' duidelijk is omschreven in het besluit 'Omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Verkoop onder voorwaarden' van het Ministerie van Financiën van 11 september 2014, Nr. BLKB 2014/112M (Staatscourant 23 september 2014, nummer 26406).

Met vriendelijke groet,

A blue ink handwritten signature, appearing to read 'Simone van de Kuit', is written over a faint, larger signature.

Simone van de Kuit  
Directeur-bestuurder

Cc: commissie BZK, Aedes, Vereniging Eigen Huis

