

## **Reactie Stichting OpMaat op 'Nota naar aanleiding van het verslag Wet differentiatie overdrachtsbelasting'**

**21 oktober 2020**

In de 'Nota naar aanleiding van het verslag Belastingplan 2021' van 16 oktober 2020 (hierna te noemen: 'Nota') gaat de staatsecretaris van Financiën in op vragen van een groot aantal Kamerfracties over het effect van het wetsvoorstel voor 'verkoop onder voorwaarden'. Hieronder wordt nader ingegaan op een tweetal punten die de staatssecretaris heeft genoemd als reactie op de vragen over VOV.

Antwoord staatssecretaris: In plaats van het verminderde aanbod voor koopstarters als gevolg van het hogere tarief voor corporaties, komt er meer aanbod voor huurstarters. *Reactie: De koopstarters die bediend worden met het aanbod van 'verkoop onder voorwaarden' zitten juist in de inkomensgroep net boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen. De koopstarters zijn huishoudens met een lager middeninkomen die níet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar ook niet in staat zijn om tegen marktconforme voorwaarden een koopwoning te kopen.*

Antwoord staatssecretaris: Een specifieke uitzondering voor woningcorporaties is niet mogelijk en een meer algemene uitzondering heeft forse budgettaire gevolgen. *Reactie: Een specifieke uitzondering voor woningcorporaties is ook niet nodig. Een uitzondering voor terugkopen in het kader van VOV volstaat en is mogelijk. 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) brengt reeds in de praktijk dat specifieke fiscale regelgeving op het gebied van 'verkoop onder voorwaarden' wordt toegepast op 'ondernemers' in het algemeen en niet wordt beperkt tot woningcorporaties. De budgettaire consequenties van een uitzondering voor VOV zijn verwaarloosbaar: Het aandeel van de commerciële partijen terug te kopen woningen uit de in het verleden opgebouwde portefeuilles bedraagt minder dan 1% van de totale voorraad VOV met terugkoopclausule.*

### **Koopstarters en huurstarters**

Op pag. 31 (ongenummerd) van de Nota schrijft de staatssecretaris:

*De terugkoop zal voor een corporatie duurder worden. Mocht dit er toe leiden dat corporaties in de toekomst terughoudender zullen zijn met VOV, wat minder gunstig is voor starters, dan betekent dat als tegenhanger dat er meer woningen worden toegevoegd aan de huurwoningenvoorraad van corporaties, wat voor huurstarters op de woningmarkt gunstig kan zijn.*

Deze argumentatie gaat volledig voorbij aan het doel van het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting: de verbetering van de kansen van starters op de koopwoning-markt. Het betreft hier namelijk twee gescheiden groepen.

Het sociale huurwoningbestand van woningcorporaties is bestemd voor huishoudens met de inkomens onder de daarvoor vastgestelde doelgroepgrens.

De koopstarters die bediend worden met het aanbod van 'verkoop onder voorwaarden' zitten juist in de inkomensgroep daarboven: de lagere middeninkomens die níet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook niet in staat zijn om tegen marktconforme voorwaarden een koopwoning te kopen. De verhoging van het tarief bij terugkoop via 'verkoop onder voorwaarden' heeft dus tot gevolg dat er een aanbod voor koopstarters wegvalt, zonder dat deze groep baat heeft bij een eventueel ruimer aanbod van sociale huurwoningen. Wij ramen het aantal woningen dat 'onder voorwaarden' wordt verkocht, momenteel op circa 1000 per jaar. Dit aanbod, dat vrijwel zonder uitzondering terechtkomt bij koopstarters, zal grotendeels verdwijnen zodra het hoge ovb-tarief bij terugkoop ingaat.

### **Uitzondering voor terugkopen bij 'verkoop onder voorwaarden'**

In mijn brief van 21 september 2020 heb ik de suggestie gedaan om het voorstel zodanig aan te passen dat de terugkoop in het kader van 'verkoop onder voorwaarden' niet onder het verhoogde tarief valt. In de Nota stelt de staatsecretaris 1) dat een meer specifieke uitzondering voor woningcorporaties uit het oogpunt van staatssteun niet mogelijk en 2) dat een meer algemene uitzondering uit budgettaire overweging ongewenst is. Een algemene uitzondering ligt echter juist wel voor de hand omdat deze aansluit op reeds bestaande regelgeving en budgettair nauwelijks gevolgen heeft. Ik licht dat hierna toe.

In de Nota gaat de staatsecretaris in op vragen van Kamerleden over de toepassing van het hoge tarief bij terugkopen in het kader van 'verkoop onder voorwaarden'. De staatsecretaris schijft hierover onder meer op pag. 32 (ongenummerd):

*Een specifieke uitzondering voor woningcorporaties zou staatssteun zijn, die niet als zodanig wordt genoemd in de DAEB-beschikking voor woningcorporaties van de Europese Commissie (EC) uit 2009 en dus tot staatssteunproblemen kunnen leiden. Een meer algemene uitzondering, dus breder dan alleen corporaties betreffend, van het tarief van 8% leidt ook tot een grotere budgettaire derving dan dat de verhoging van de overdrachtsbelasting aan kosten voor woningcorporaties met zich meebrengt en werkt daarbij ontwijkconstructies in de hand. Bovendien worden dan ook grote beleggers ontzien, wat de maatregel minder effectief maakt. Ook is er binnen de huidige fiscale regelgeving geen mogelijkheid om bij terugkoopclausules een lager tarief toe te passen dan geldt voor andere marktpartijen.*

Een specifieke uitzondering voor woningcorporaties is echter helemaal niet nodig en wordt elders in de fiscale regelgeving ook niet gemaakt, waar het 'verkoop onder voorwaarden' betreft. Dit is immers ook niet het geval 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). In dit besluit keurt de staatsecretaris goed dat de anti-constructiewetgeving, zoals bedoeld in artikel 15, vierde lid, van de WBR en van artikel 3, tweede lid, van de wet OB, niet van toepassing is bij 'verkoop onder voorwaarden' (VOV). Met deze goedkeuring wordt een extra belastingdruk voorkomen, die zou ontstaan bij onverkorte toepassing van de anti-constructiewetgeving. De onverkorte toepassing zou inhouden dat de verkrijger geconfronteerd zou worden met de heffing van zowel btw als OVB en dat bij de levering van een beperkt zakelijk recht de bloot eigenaar geen recht zou hebben op aftrek van btw.

Aan de goedkeuring zijn in par. 2.1 van het besluit de aldaar onder a t/m g genoemde voorwaarden verbonden. Voorwaarde c luidt:

*De verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht vormt een VOV. Dat betekent dat de ondernemer bij de verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht een korting op de marktwaarde verleent. Deze korting kan op verschillende manieren worden verleend. Hierbij geldt dat de koper bij de (door)verkoop van zijn woning of het beperkt zakelijk recht verplicht is de korting geheel of gedeeltelijk aan de verkopende ondernemer terug te betalen en/of dat de verkopende ondernemer in zekere mate gerechtigd is tot de eventuele tussentijdse waardeontwikkeling;*

Uit dit besluit uit 2014 blijkt:

- 'Verkoop onder voorwaarden' is reeds in fiscale regelgeving gedefinieerd. Deze definitie zou analoog kunnen worden toegepast bij het niet toepassen van het voorgestelde hoge tarief voor de overdrachtsbelasting bij terugkopen in het kader van 'verkoop onder voorwaarden'.
- In het besluit van 11 september 2014 is ook geen sprake van staatssteun in die zin dat de goedkeuring zou zijn voorbehouden aan woningcorporaties. In het besluit van 7 december 2006, nr. CPP2006/1322M, had de goedkeuring nog uitsluitend betrekking op 'verkoop onder voorwaarden' door woningcorporaties, maar in het besluit van 16 maart 2011, nr. BLKB2011/445, werd de toepassing verruimd tot alle ondernemers. Het besluit uit 2014 verving het besluit uit 2011. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het reeds praktijk is dat specifieke fiscale regelgeving op het gebied van 'verkoop onder voorwaarden' wordt toegepast op 'ondernemers' in het algemeen en niet wordt beperkt tot woningcorporaties.

**Een specifieke uitzondering voor woningcorporaties is dus niet nodig. Een uitzondering voor terugkopen in het kader van VOV volstaat en is mogelijk.**

De staatssecretaris stelt dat een meer algemene uitzondering tot een grotere budgettaire derving leidt dan alleen een uitzondering voor woningcorporaties, dat het ontwijkconstructies in de hand werkt, en dat bovendien grote beleggers worden ontzien.

Bij een specifieke uitzondering voor terugkopen in het kader van 'verkoop onder voorwaarden' treden deze effecten echter **niet** op. Vormen van 'verkoop onder voorwaarden' waarbij een terugkoopregeling geldt, zoals Koopgarant en Slimmer Kopen, zijn in het verleden op uiterst beperkte schaal toegepast door projectontwikkelaars. Het aandeel van de door projectontwikkelaars terug te kopen woningen bedraagt minder dan 1% van het totaal. Grote beleggers hebben in het verleden geen portefeuilles met 'verkoop onder voorwaarden' opgebouwd en dit is in de toekomst ook niet te verwachten, omdat het ook voor hen uit oogpunt van bedrijfsvoering niet interessant is, ook niet met een laag tarief overdrachtsbelasting.

**De budgettaire consequenties van een uitzondering voor VOV zijn dus verwaarloosbaar.**