

Vergaderjaar 2020–2021

**35 576**

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

**Nr. 7**

### **AMENDEMENT VAN DE LEDEN BECKERMAN EN LEIJTEN**

Ontvangen 26 oktober 2020

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In artikel I, onderdeel C, onder 1, vervalt in het voorgestelde in artikel 15, eerste lid, in te voegen onderdeel p, subonderdeel 1°, «jonger dan vijfendertig jaar» en wordt aan dat onderdeel p een subonderdeel toegevoegd luidende:

4°. het totaal van de waarde, bedoeld in artikel 9, eerste lid, van de woning of rechten waaraan deze is onderworpen en tot die woning behorende aanhorigheden niet meer bedraagt dan € 325.000;

#### **Toelichting**

Uitzonderingen creëren op de overdrachtsbelasting kan helpen bij het bevorderen van de mogelijkheden voor bepaalde groepen die het moeilijk hebben om een huis te machtigen. In het voorstel van de regering wordt gekozen om iedereen onder de 36 jaar oud te bevoordelen, ongeacht het inkomen van deze mensen, het huis dat zij kopen of de waarde van het huis dat zij al bezitten. Het is daardoor een totaal ongerichte en ondoelmatige maatregel die bijna evenveel huizenbezitters bevoordeelt als starters, terwijl zo'n twintig procent van de starters ouder dan 35 zijn. Om deze redenen stellen indieners voor om de regeling om te vormen in een regeling waarbij onderscheid wordt gemaakt op basis van koopkracht in plaats van op leeftijd. Ook hierbij zal sprake zijn van een aanzienlijke groep niet-starters die ook eenmalig gebruik kunnen maken van deze regeling omdat starters door de uitvoerende diensten niet kunnen worden geïdentificeerd, maar het bevoordeelt dankzij dit amendement degenen die een huis kopen dat een waarde heeft waarmee het onder de Nationale Hypotheekgarantie kan vallen. Hiermee wordt een leeftijdsdiscriminerende maatregel die ook degenen met de hoogste inkomens en rijkste ouders bevoordeelt omgevormd in een egalitaire maatregel die allen met een lager bestedingsvermogen bevoordeelt.

### *Artikelsgewijs*

Het vervallen van de zinsnede «jonger dan vijfendertig jaar» in subonderdeel 1° leidt ertoe dat iedere natuurlijk persoon die meerderjarig is in aanmerking komt voor de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) mits deze persoon ook aan de overige voorwaarden, genoemd in dat artikel 15, eerste lid, onderdeel p, voldoet.

Het invoegen van subonderdeel 4 in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR beperkt de toepassing van eerdergenoemde vrijstelling tot verkrijgingen waarvan de waarde niet hoger is dan € 325.000. Deze waardegrens 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 wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning.

### *Budgettaire*

De kosten van een startersvrijstelling bij verkrijgingen tot € 325.000 bedragen in 2021 € 506 miljoen en lopen af naar structureel € 205 miljoen. Voor deze budgettaire raming is rekening gehouden met indexatie. Het laten vervallen van de maximale leeftijdsgrens en introduceren van de woningwaardegrens in het wetsvoorstel betekent een toename van de kosten met € 118 miljoen in 2021, en een daling van de structurele kosten met € 16 miljoen. De structurele situatie wordt echter pas bereikt wanneer er geen «doorstromers» zijn die van de startersvrijstelling gebruik kunnen maken; dit is na 60 à 70 jaar.

Beckerman  
Leijten