

Vergaderjaar 2020–2021

35 576

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

Nr. 24

AMENDEMENT VAN HET LID BRUINS C.S. TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 21¹

Ontvangen 11 november 2020

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Het in artikel I voorgestelde artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het tweede lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2a. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging door een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, als die wooncoöperatie de woning verkrijgt van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, mits de vervreemding door de toegelaten instelling, die krachtens artikel 27 aanhef, en eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet onderhevig is aan goedkeuring door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, is goedgekeurd in het kader van een experiment als bedoeld in artikel 120a van die wet. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorwaarden worden gesteld.

2. In het derde en vierde lid wordt «genoemd in het tweede lid» vervangen door «genoemd in het tweede lid en lid 2a».

Toelichting

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.

¹ Vervanging in verband met een wijziging in de ondertekening.

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 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 Koninkrijksrelaties 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.

Bruins
Dik-Faber
Van Weyenberg
Van Otterloo