

**Tweede Kamer der Staten-Generaal**

t.a.v. de heer J. Beekmans

Adjunct-griffier van de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Postbus 20018

2500 EA Den Haag

Datum: 24 augustus 2026

Betreft: Position paper SPPV ten behoeve van het Rondetafelgesprek Volkshuisvesting en Fiscaliteit

Geachte leden van de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De **Stichting Professioneel Platform Vastgoed** (SPPV) vertegenwoordigt de grotere professionele vastgoedondernemingen die op maatschappelijk verantwoorde wijze investeren in wonen, werken en de leefomgeving. Onze leden, vaak familiebedrijven werkend vanuit vennootschappen, zetten zich actief in voor de ontwikkeling, het beheer en het behoud van Nederlands vastgoed. In Nederland worden ongeveer 400.000 woningen vanuit vennootschappen verhuurd. De bedrijven in onze achterban ontwikkelen en verhuren woningen, winkels en kantoren en investeren daarbij substantieel in de renovatie en verduurzaming van hun portefeuilles. In deze rol nemen zij zowel financiële als maatschappelijke risico's. Daarvoor is een stabiel, evenwichtig en voorspelbaar fiscaal kader essentieel.

Helaas is het overheidsbeleid in de afgelopen jaren juist gekenmerkt door verandering en een stapeling van fiscale maatregelen die met regelmaat budgettair gemotiveerd zijn. De vastgoedsector wordt geconfronteerd met diverse sectorspecifieke fiscale lasten, waaronder de overdrachtsbelasting, de onroerendezaakbelasting en de Nederlandse implementatie van de ATAD wat leidt tot extra heffingen op bijvoorbeeld bankleningen. Dit leidt tot toenemende complexiteit, rendementsverlies, investeringsuitval en het verdwijnen van aanbod op de huurwoningmarkt. Een verdere vertraging van de woningbouw en het afnemen van het aanbod huurwoningen kan Nederland zich nu niet permitteren.

Overdrachtsbelasting: herstel evenwicht en investeringsruimte

De verhoogde en gedifferentieerde overdrachtsbelasting is in korte tijd uitgegroeid tot een aanzienlijke drempel voor investeringen in vastgoed. Waar voorheen een uniform tarief van 6% gold, is sinds 2021 sprake van differentiatie die marktwerking verstoort en de realisatie van betaalbare huur onder druk zet. Vastgoedondernemers betalen het hoogste tarief, terwijl starters een vrijstelling genieten en eigenaar-bewoners slechts 2% verschuldigd zijn. Deze situatie straft investeringen in huurwoningen af, verlaagt de rotatiegraad in het vastgoedaanbod en verhoogt de uiteindelijke prijs voor de huurders. Ook herstructurering van vastgoedportefeuilles,



bijvoorbeeld ter bevordering van verduurzaming of een betere benutting van de bestaande voorraad, wordt door de overdrachtsbelasting belemmerd.

Voorstel: Keer terug naar een uniform tarief van 6% voor alle vastgoedtransacties. Hiermee wordt rechtszekerheid hersteld, fiscale neutraliteit geborgd en kan het begrotingseffect binnen één boekjaar worden opgevangen. Verleng de teruggaaftermijn voor dubbele overdrachtsbelasting van zes maanden naar twee jaar, zodat vastgoed zonder kostbare dubbele heffing kan worden overgedragen aan gespecialiseerde (her)ontwikkelaars.

Generieke renteaftrekbeperking (ATAD): schaf disproportionele en onbedoelde belastingdruk af

De Europese ATAD-richtlijn heeft als doel belastingontwijking via interne leningen tegen te gaan. De Nederlandse implementatie van deze richtlijn in 2019 gaat verder dan de bedoeling van de richtlijn. Nederland kent namelijk een 'generieke renteaftrekbeperking' die ook rente op externe (bank)leningen raakt. Dit leidt tot een disproportioneel hoge effectieve belastingdruk op vastgoedbedrijven, dubbele belastingheffing, en vormt een directe rem op investeringen in vastgoed. Om verwarring te voorkomen met de hypotheekrenteaftrek voor de eigen woning in box 1, spreken wij in dit paper liever over de 'ATAD-belasting op schulden'.

In de vastgoedsector, zowel bij woningcorporaties als private vastgoedondernemingen, worden nieuwe investeringen vrijwel uitsluitend gefinancierd met vreemd vermogen. Vastgoedondernemingen beschikken doorgaans niet over omvangrijke liquide middelen, maar trekken externe financiering aan waarbij zijn hun eigen vermogen als onderpand inzetten. Wanneer een onderneming reeds boven de grenswaarden voor renteaftrek uitkomt (thans > €1 miljoen rente en > 24,5% van de fiscale EBITDA), is de rente over aanvullende leningen voor nieuwe investeringen niet langer aftrekbaar. Tegelijkertijd wordt wél vennootschapsbelasting geheven alsof 75,5% van de extra EBITDA (lees huurinkomsten minus exploitatiekosten) uit de nieuwe investering winst na rentelasten betreft. In werkelijkheid ligt het resultaat na rentelasten veel lager, tussen de 30% en 40% van de EBITDA. Door het niet meewegen van de daadwerkelijk rentelasten kan de effectieve vennootschapsbelastingdruk op nieuwe investeringen oplopen tot 50–60%, in plaats van de gebruikelijke 25,8%, met als gevolg dat veel projecten financieel niet meer haalbaar zijn. Met name laag renderende investeringen in het middenhuur- en sociale huursegment worden hierdoor geraakt.

Ter illustratie, door de ATAD-belasting op schulden werden woningcorporaties geconfronteerd met een extra belastingdruk van €415 miljoen in 2025 oplopend tot meer dan €600 miljoen in 2029. Corporaties en private vastgoedondernemingen zijn massaal juridische procedures begonnen tegen deze disproportionele en onbedoelde belastingmaatregel.

Ook de Europese Commissie herkent de hierboven geschetste problematiek. In juni werd bekend dat de Commissie voorstelt om de ATAD-richtlijn aan te passen waardoor externe rente via een verplichte 'groepsvrijstelling' aftrekbaar wordt.



Voorstel: Implementeer de groepsvrijstelling zoals toegestaan in andere EU-lidstaten, zodat externe bankrente weer volledig aftrekbaar wordt. Als alternatief voor de korte termijn: verhoog de aftrekdrempels van 24,5% van EBITDA naar de maximaal toelaatbare 30%, en verhoog de minimale aftrekruijnte van €1 miljoen naar €3 miljoen rente. Beide opties zijn budgettair verdedigbaar en voorkomen investeringsuitval. Bovendien wordt hiermee een nationale kop op Europees beleid weggewerkt, een van de doelstellingen van het kabinet Jetten.

Onroerendezaakbelasting (OZB): neem de rem weg op ontwikkeling en renovatie.

De OZB wordt door gemeenten in toenemende mate ingezet om gaten in hun begroting te dichten. Vastgoedondernemers signaleren een stijging van de aanslagen, zonder koppeling aan investeringsvermogen of economische realiteit. Tegelijkertijd nemen ook de WOZ-waarderingen toe, wat leidt tot een stapeling van lasten. Deze ontwikkeling vergroot de onvoorspelbaarheid van kosten voor vastgoedexploitatie en werkt remmend op renovatie, verduurzaming en onderhoud.

Voorstel: Leg via rijksbeleid een bovengrens op aan jaarlijkse OZB-stijgingen. Herzie daarnaast de automatische koppeling met de WOZ-waarde en dwing transparantie af over de besteding van OZB-opbrengsten.

Kostenverhaal, grondposities en leegstandheffing: creëer geen nieuwe obstakels voor woningbouw.

De introductie van een planbatenheffing lijkt sinds vorig jaar van de baan ten gunste van uitbreiding van het kostenverhaal. SPPV wil waarschuwen voor al te hoge verwachtingen. Weliswaar wordt bij bestemmingswijziging van grond soms een aanzienlijk waardesprong gerealiseerd, maar die is vaak ook nodig om de kosten van de lange doorlooptijd van de bestemmingswijziging en de kosten andere, minder succesvolle, posities te compenseren. Ontwikkelposities bieden niet veel ruimte voor extra heffing, en extra heffing zal altijd kostenverhogend werken voor de eindgebruiker, de woninghuurder of koper.

In plaats van extra heffingen zouden gemeentes gericht moeten zijn op versnelling. In het ultieme geval zouden gemeentes weer vaker zelf grondposities moeten innemen als zij van mening zijn dat de baten tegen de kosten opwegen en zij op die wijze een impasse kunnen doorbreken in herontwikkelingsgebieden met gefragmenteerd eigendom, waar het niet vanzelfsprekend is dat eigenaren gezamenlijk tot ontwikkeling komen.

Een nieuw item is leegstandheffing die gemeentes sinds maart dit jaar mogen toepassen. SPPV is niet bekend met vastgoedondernemingen die woningen zonder reden leeg laten staan. Leegstand is vaak te wijten aan trage plan- of splitsingsprocedures, langdurige onderhandelingen over anterieure overeenkomsten met gemeenten, en gesprekken met zittende huurders bij renovatietrajecten. SPPV vreest dat de maatregel een verdienmodel wordt voor gemeenten, wat uiteindelijk een kostenverhogend effect zal hebben waarvan de rekening wederom grotendeels bij de eindgebruiker van de woning zal eindigen.



Voorstel: Wij adviseren de toepassing van kostenverhaal en leegstandheffing nauwgezet te volgen en waar nodig bij te sturen en kaders te scheppen, bijvoorbeeld via modelverordeningen. Daarbij zijn wij van mening dat gemeenten weer vaker een actief grondbeleid zouden moeten voeren en zelf positie dienen in te nemen.

Bedrijfsopvolging: kies voor continuïteit

Nederland ondersteunt de continuïteit van familiebedrijven bij vererving via een Doorschuifregeling (DSR) en een Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR). Helaas zijn deze regelingen sinds 2024 niet meer van toepassing op familiebedrijven die vastgoed verhuren. Bij overlijden van de aandeelhouder worden erfgenamen nu geconfronteerd met een aanslag van box 2 belasting van 31% over de opgebouwde winstreserves en een aanslag van 20% successierechten over het te vererven eigen vermogen. Tezamen een belastingaanslag van ongeveer 45% van het eigen vermogen. In de praktijk valt een dergelijke aanslag niet op te brengen voor de erfgenamen en moet er vastgoed verkocht worden en/of worden bijgeleend. Vastgoedbedrijven zullen steeds meer anticiperen op generatiewisseling en vanaf een bepaalde leeftijd van de UBO stoppen met investeren om zo reserves op te bouwen voor de overdracht. Dit leidt tot verlies van langjarig aanbod op de huurmarkt, en verhoogt de kans dat woningen worden uitgepand. Bovendien vormt de uitsluiting van vastgoedbedrijven van de BOR en DSR een continuïteitsrisico bij juist die partijen die onmisbaar zijn voor de doelstelling van 100.000 woningen per jaar.

Voorstel: Herzie de DSR/BOR zodat vastgoedondernemingen die aantoonbaar een onderneming drijven en daarmee een maatschappelijke bijdrage leveren, toegang behouden tot deze regelingen. Zo wordt voorkomen dat buitenlandse partijen vastgoed overnemen met winstmaximalisatie en verdere uitpanding als doel.

Kies voor samenhangend fiscaal beleid met investeringsimpacttoets.

De optelsom van fiscale en regulerende maatregelen is verlamrend gebleken voor investeringsbeslissingen in vastgoed. Stabiliteit en voorspelbaarheid zijn randvoorwaarden voor ondernemers om op lange termijn te kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Wij zouden graag een toetsing van de impact van fiscaal beleid op het investeringsklimaat zien net zoals het Adviescollege Toetsing Regeldruk de van regelgeving in het algemeen toetst.

Voorstel: Voer een verplichte investeringsimpacttoets in bij nieuwe fiscale en reguleringsvoorstellen in het ruimtelijk domein. Betrek marktpartijen structureel bij uitvoeringstoetsen om contraproductieve effecten vroegtijdig te signaleren en te voorkomen.

* * *

Professionele vastgoedondernemers- en investeerders willen en kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan betaalbaar en kwalitatief wonen, door te bouwen, te investeren en te verduurzamen. Het fiscale stelsel zou dit moeten faciliteren, maar ontmoedigt dit nu juist. Onze voorstellen zijn gericht op herstel van fiscale proportionaliteit en het vergroten van investeringsruimte. Zo kunnen de leden van SPPV daadwerkelijk bijdragen aan het verlichten van de woningnood.



Professioneel
Platform Vastgoed.nl

Wij zien er naar uit de inhoud van deze brief met u te bespreken tijdens het Rondetafelgesprek,

Hoogachtend,

Maarten Feilzer
Voorzitter
e: m.feilzer@sppv.nl