

Vergaderjaar 2020–2021

35 576

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

E

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR FINANCIËN¹

Vastgesteld 3 december 2020

De memorie van antwoord geeft de commissie aanleiding tot het maken van de volgende nadere opmerkingen en het stellen van de volgende nadere vragen.²

1. Inleiding

De leden van de fractie van de **VVD** hebben met belangstelling kennisgenomen van de memorie van antwoord. Deze leden hebben nog enkele nadere vragen.

De leden van de **CDA**-fractie danken de regering voor de antwoorden op hun vragen in de memorie van antwoord. Ter voorbereiding van het plenaire debat verzoeken zij de regering in te gaan op de volgende nog resterende vragen.

De leden van de fracties van **CDA** en **PvdA** hebben kennisgenomen van de memorie van antwoord en maken graag van de gelegenheid gebruik om de regering hierover nog enkele nadere vragen te stellen.

De leden van de fractie van **50PLUS** hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel en de memorie van antwoord en hebben hierover een vraag.

¹ Samenstelling:

Essers (CDA), Koffeman (PvdD), Backer (D66), Ester (CU), Faber-van de Klashorst (PVV), Van Apeldoorn (SP), Sent (PvdA), Van Strien (PVV), Jorritsma-Lebbink (VVD), N.J.J. van Kesteren (CDA), Schalk (SGP), Van Rooijen (50PLUS), Adriaansens (VVD), Van Ballekom (VVD), Crone (PvdA), Frentrop (FVD) (*voorzitter*), Geerdink (VVD), Gerbrandy (OSF), Karimi (GL) (*ondervoorzitter*), Van der Linden (FVD), Otten (Fractie-Otten), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), Vendrik (GL), Van Wely (FVD), Van der Voort (D66)

² Kamerstukken I 2020/21, 35 576, C.

2. Erfpacht

Uit de memorie van antwoord blijkt dat de startersvrijstelling en het verlaagde tarief van 2% onder voorwaarden ook van toepassing kunnen zijn bij afkoop van een erfpachtcanon en verlenging van een erfpacht-recht.³ De leden van de **VVD**-fractie vragen of de veronderstelling juist is dat de genoemde faciliteiten niet hoeven te worden ingeroepen als uitsluitend de schuldplichtigheid wijzigt?

3. Drempelwaarde

In de memorie van antwoord wordt aangegeven dat de woningwaarde-grens mogelijk ontwikkelingsgedrag in de hand zal werken om de startersvrijstelling van toepassing te laten zijn.⁴ De leden van de **VVD**-fractie vragen of een notaris op grond van artikel 21, lid 2 Wet op het notarisambt (Wna) dienst moet weigeren als hij weet, of een vermoeden heeft dat partijen een prijsafpraak hebben gemaakt die afwijkt van hetgeen zij tegenover de notaris hebben verklaard? Kan aan een notaris een fiscale boete worden opgelegd als hij toch meewerkt aan een dergelijke transactie? Is de notaris meldingsplichtig op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) als partijen tegenover de notaris hebben verklaard dat zij afwijkende prijsafspraken willen maken, maar door de «Belehrungspflicht» van de notaris hier later van afzien? Zullen transacties waarbij een koopprijs die volgens de notariële akte net onder de vrijstellingsgrens liggen van € 400.000 aan een nader onderzoek worden onderworpen door de Belastingdienst? Zo ja, is daarvoor voldoende menskracht beschikbaar?

4. Mogelijkheid beleggers uitzonderen van verlaagd tarief

De leden van de **CDA**-fractie leiden uit het antwoord van de regering op hun vraag of het niet beter was geweest om niet alle verhuurders van panden over één kam te scheren, maar de categorie die men wil uitsluiten van het 2%-tarief meer specifiek te omschrijven, af dat het door het invoeren van een hoofdverblijfcriterium «onontkoombaar» is dat een aantal verhuurders van woningen, zoals woningcorporaties en pensioenfondsen, maar ook bedrijven die oude woningen renoveren en doorverkopen (onder andere aan starters), die niet concurreren met starters op de koopmarkt, nadelige gevolgen van het wetsvoorstel zullen ondervinden.⁵ Is de regering het met deze leden eens dat dit een ongewenste consequentie is? Wat gaat zij doen om deze overkill weg te nemen of op zijn minst te verlichten?

5. Overige vragen en opmerkingen

De leden van de **CDA**-fractie verzoeken de regering om een reactie op het nadere NOB-commentaar Pakket Belastingplan 2021 van 20 november 2020 ter zake van dit wetsvoorstel, inclusief de nog niet beantwoorde vragen van eerdere NOB-commentaren.⁶

³ *Kamerstukken I 2020/21*, 35 576, C, p. 2

⁴ *Kamerstukken I 2020/21*, 35 576, C, p. 5.

⁵ *Kamerstukken I 2020/21*, 35 576, C, p. 6.

⁶ Brief van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) aan de vaste commissie voor Financiën van de Eerste Kamer der Staten-Generaal van 20 november 2020 inzake: Nader NOB-commentaar Pakket Belastingplan 2021. Website: <https://www.nob.net/nader-nob-commentaar-op-het-pakket-belastingplan-2021>

De fractieleden van **CDA** en **PvdA** stellen vast dat het dossier overdrachtsbelasting wel erg ingewikkeld is geworden, gelet op de vele brieven van investeerders en anderen die de Eerste Kamer bereiken. Daarom vragen deze leden een compleet overzicht wie nu precies voordeel heeft, wie nadeel, en wie onder een uitzondering of compensatie valt bij de verschillende voorgenomen tarieven. En daarbij vragen deze leden graag ook mee te nemen of investeerders en andere kopers die een pand binnen enkele maanden, al of niet na verbouwing, weer doorverkopen, nadeel hebben van de nieuwe regeling? En welke persoon (personen) is (zijn) bepalend voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting wanneer mensen niet alleen maar samen een huis kopen en niet allen jonger dan 35 jaar zijn? En is de datum van passeren bij de notaris bepalend, of kan het ook anders?

De leden van de **50PLUS**-fractie constateren dat de regeling niet van toepassing is op ouders die een woning kopen voor hun kind. In de schriftelijke behandeling wordt gewezen op de mogelijkheid dat een kind zelf de woning koopt en de ouders een lening verstrekken aan het kind. De volgende situatie kan zich echter voordoen. Een kind dat een woning koopt met een lening van de ouders kan iemand zijn met een WAO-uitkering met recht op huur- en zorgtoeslag. Als eigenwoningbezitter zouden de toeslagen voor het kind kunnen vervallen. Deze leden vragen of de regeling ook van toepassing kan worden op de aankoop door de ouders voor een kind. Dat zou in lijn zijn met de geest van de schenkingsvrijstelling van ruim € 100.000 voor schenkingen van ouders aan kinderen tot 40 jaar voor de aankoop van een woning. Ouders die vanaf nu een woning kopen voor hun kind worden als «huisjesmelkers» beschouwd en dat kan soms als schrijnend door de ouders worden ervaren. Denk aan ouders op hoge leeftijd die een woning kopen voor hun gehandicapt kind van ouder dan 40 jaar, omdat zij ervoor willen zorgen dat hun kind een eigen woning heeft als de ouders er niet meer zijn. Een betaalbare huurwoning is er voor hun kind niet. Ouders blijven zelf huren om hun gespaarde geld te bestemmen voor de aankoop van een woning voor hun kind. Deze leden wijzen er ten overvloede op dat woningbouwverenigingen bij verkoop van huurwoning de mogelijkheid tot koop aanbieden aan de huurder zelf of familie in de eerste graad.

De leden van de commissie zien de beantwoording van voorgaande vragen met belangstelling tegemoet. Zij verzoeken de regering de nota naar aanleiding van het verslag uiterlijk vrijdag 4 december 2020 aan de Eerste Kamer toe te zenden. Onder voorbehoud van tijdige beantwoording achten zij het wetsvoorstel gereed voor plenaire behandeling op 7 en 8 december 2020.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Frentrop

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Van Dooren