

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1207

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTE- LIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 oktober 2024

Op 1 oktober 2024 heeft het lid Welzijn¹ verzocht om een overzicht te ontvangen van fiscale regelingen die doorwerken op het woonbeleid met daarbij een korte uitleg. Met deze Kamerbrief ga ik, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, Fiscaliteit en Belastingdienst, in op dit verzoek.

Fiscaal beleid en de woningmarkt

Bedrijven en particulieren die in Nederland op de woningmarkt actief zijn zullen in beginsel te maken krijgen met generieke belastingen zoals bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting, de btw en de inkomstenbe-

¹ 2024D36353

lasting (box 1, 2 en 3)². Het betreft zoals gezegd generieke belastingen die niet specifiek zien op de woningmarkt maar die voor het bedrijfsleven in zijn totaliteit en op individuele belastingplichtigen van toepassing zijn. In deze Kamerbrief wordt er een overzicht gegeven van fiscale regelingen die woonbeleid (mede) als beleidsdoel hebben. Bijlage 10 van de Miljoenennota definieert een fiscale regeling als een regeling met een beleidsdoel anders dan de algemene doelstelling van de belastingsoort en een regeling die per saldo leidt tot een beoogde derving van de overheidsinkomsten.

Kabinetsbeleid

Voordat er onderstaand specifiek ingegaan wordt op fiscale regelingen wordt een kort overzicht gegeven van de maatregelen die dit kabinet neemt en die zien op de vastgoedmarkt (niet beperkt tot de woningmarkt). Het gaat hierbij om maatregelen die onderdeel uitmaken van het wetsvoorstel Belastingplan 2025 en waarbij geen sprake is van een fiscale regeling.

- De vennootschapsbelasting bevat een generieke renteaftrekbepierking, de earningsstrippingmaatregel. Deze aftrekbepierking is een implementatie van de eerste EU-richtlijn antibelastingontwijking (ATAD1). Ingevolge deze maatregel komt rente op dit moment niet in aftrek voor zover het saldo aan renten meer bedraagt dan 20% van de EBITDA (gecorrigeerde winst) of de drempel van € 1 miljoen. Dit kabinet stelt voor om het percentage dat in aftrek mag worden genomen te verhogen van 20% naar 25%. Het kabinet stelt tevens voor om voor vastgoedlichamen met aan derden ter beschikking gesteld vastgoed de drempel van € 1 miljoen te schrappen. Het kabinet reageert hiermee op een signaal van de Belastingdienst dat vastgoedlichamen worden opgeknijpt om meermaals van die drempel gebruik te maken.
- Vorig jaar is de Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling door uw Kamer aangenomen.³ Ingevolge deze wet is het een fiscale beleggingsinstelling met ingang van 1 januari 2025 niet langer toegestaan om direct te beleggen in Nederlands vastgoed (de zogenoemde vastgoedmaatregel). De vastgoedmaatregel is genomen om twee bestaande heffingslekken te dichten.⁴ Het kabinet stelt voor om een mogelijkheid om de vastgoedmaatregel te ontgaan, te dichten.⁵

² Zo zijn de wettelijk bepaling van box 3 inkomstenbelasting bijvoorbeeld niet specifiek gericht op particuliere verhuurders. Verhuurders die de woning in box 3 aanhouden worden forfaitaire belast waarbij als grondslag wordt uitgegaan van de WOZ -waarde waarbij ook de leegwaarde ratio voor zover van toepassing in aanmerking wordt genomen. Evenwel is het goed om te markeren dat de Hoge Raad over de huidige bepalingen van box 3 heeft geoordeeld dat deze in strijd zijn met het EVRM. De wettelijke bepalingen voor box 3 zijn dan wel niet specifiek gericht op particuliere verhuurders die over het rendement uit hun vermogen in box 3 belasting moeten betalen, maar met de genoemde arresten van de Hoge Raad is impliciet ook voor particuliere verhuurders aangegeven dat de huidige bepalingen een inbreuk vormen op het Eerste Protocol bij het EVRM. De Hoge Raad heeft bepaald dat deze inbreuk moet worden hersteld door voor de belastingheffing uit te gaan van het werkelijke rendement, als dat lager is dan het forfaitair berekende rendement. De wetgeving zal worden gewijzigd, zodat deze wel in lijn is met het Eerste Protocol bij het EVRM. Hiertoe wordt op korte termijn een tegenbewijsregeling opgesteld.

³ Wet van 20 december 2023 tot wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 tot aanpassing van de regeling voor de fiscale beleggingsinstelling (Wet aanpassing fiscale beleggingsinstelling), *Stb.* 2023, 502.

⁴ Kamerstuk 36 422, nr. 3, p. 3–4.

⁵ Kamerstuk 36 602, nr. 23.

Fiscale regelingen

In de tabellen hieronder wordt ingegaan op de fiscale regelingen die woonbeleid tot (hoofd)doel hebben. Hierbij wordt geput uit bijlage 10 en 11 van de Miljoenennota 2025⁶ ⁷. De tabellen laten het budgettaire belang zien van de fiscale regelingen. De fiscale regelingen die in dit overzicht zijn opgenomen zien met name op de fiscale behandeling van de eigen woning en de overdrachtsbelasting (OVb). De eigen woning wordt doorgaans belast in box 1 via het eigenwoningforfait en daarbij geldt onder voorwaarden dat de hypotheekrente afgetrokken mag worden van het inkomen. Tezamen wordt dit gezien als de eigenwoningregeling. Binnen de overdrachtsbelasting geldt op dit moment een algemeen tarief van 10,4% voor de verkrijging van woningen die anders worden gebruikt dan voor zelfbewoning. Alle uitzonderingen hierop vormen fiscale regelingen. Het kabinet is voornemens om vanaf 1 januari 2026 een nieuw algemeen tarief van 8% voor woningen te introduceren.

Overzicht fiscale regelingen

Fiscale behandeling van de eigen woning

Fiscale regelingen (eigen) woningbezit	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hypotheekrenteaftrek	9.161	8.483	7.348	8.368	9.912	11.191
Eigenwoningforfait	- 3.120	- 2.782	- 2.723	- 2.704	- 2.863	- 3.049
Aftrek financieringskosten eigen woning	765	820	709	662	667	674
Aftrek periodieke betalingen erfpacht, opstal en beklemming	32	32	32	32	33	34
Aftrek rente en kosten van geldleningen over restschuld vervreemde eigen woning	13	10	8	6	5	4
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld	592	535	466	435	415	418
Kamerverhuurvrijstelling	10	10	12	15	16	17
Vrijstelling rechten op bepaalde kapitaalsuitkeringen, waaronder KEW, box 3	780	808	747	1.076	1.080	993

Hypotheekrenteaftrek

Over een eigenwoningsschuld betaalde rente is onder voorwaarden aftrekbaar van het inkomen in box 1 (hypotheekrenteaftrek). De afgelopen jaren is een aantal beperkende maatregelen doorgevoerd: sinds 2013 dienen nieuwe leningen in dertig jaar volledig en minimaal annuïtair afgelost te worden om in aanmerking te komen voor renteaftrek en sinds 2014 wordt het maximale aftrektarief jaarlijks met 0,5%-punt gereduceerd. Vanaf 2020 wordt het maximale aftrektarief versneld afgebouwd met 3%-punt per jaar. Vanaf 2023 is het aftrektarief gelijk aan het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting.

Eigenwoningforfait

Huishoudens met een eigen woning dienen een percentage van de WOZ-waarde van hun woning bij het belastbare inkomen in box 1 op te tellen. Dit percentage is afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde en wordt jaarlijks vastgesteld. Het eigenwoningforfait staat los van de aftrekbaarheid van rente en kosten voor de eigen woning, die ook in box 1 valt. Deze regeling is de keerzijde van de aftrekbaarheid van rente en kosten voor de eigen woning.

⁶ Naast de regelingen opgenomen in deze Miljoenennota kent de eigenwoningregeling nog verschillende kleine regelingen, zoals de verhuisregeling, de uitzendingregeling en tijdelijke verhuurregeling.

⁷ Kamerstuk 36 600, nr. 1.

Aftrek financieringskosten eigen woning

Kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld zijn aftrekbaar van het inkomen in box 1. Sinds 2014 wordt het maximale aftrektarief jaarlijks met 0,5%-punt gereduceerd. Vanaf 2020 wordt het maximale aftrektarief versneld afgebouwd met 3%-punt per jaar. Vanaf 2023 is het aftrektarief gelijk aan het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting.

Aftrek periodieke betalingen erfpacht, opstal en beklemming

Periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal en beklemming, met betrekking tot de eigen woning zijn aftrekbaar van het inkomen. Sinds 2014 wordt het maximale aftrektarief jaarlijks met 0,5%-punt gereduceerd. Vanaf 2020 wordt het maximale aftrektarief versneld afgebouwd. Vanaf 2023 is het aftrektarief gelijk aan het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting.

Aftrek rente en kosten van geldleningen over restschuld vervreemde eigen woning

Als aftrekbare kosten met betrekking tot een eigen woning worden voor een periode van vijftien jaar na het tijdstip van vervreemding van een eigen woning mede aangemerkt de renten en kosten van geldleningen voor een restschuld van die vervreemde woning. Van een restschuld is sprake, wanneer bij een vervreemding van een eigen woning in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 de op deze woning betrekking hebbende schuld tot een negatief vervreemdingssaldo heeft geleid. De aftrek voor rente en kosten en geldleningen over restschuld vervreemde eigen woning betreft een tijdelijke crisismaatregel die afliep in 2017. De gevallen die al gebruik maakten van de regeling voor 2018 kunnen de aftrek nog maximaal vijftien jaar toepassen. Sinds 2014 wordt het maximale aftrektarief jaarlijks met 0,5%-punt gereduceerd. Vanaf 2020 wordt het maximale aftrektarief versneld afgebouwd. Vanaf 2023 is het aftrektarief gelijk aan het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting.

Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld

Aan eigenwoningbezitters zonder eigenwoningschuld of met een lage eigenwoningschuld wordt een aftrek toegekend ter hoogte van een deel van het verschil tussen het eigenwoningforfait en de daarop drukkende aftrekbare kosten. De regeling wordt vanaf 2019 in een periode van dertig jaar uitgefaseerd. Deze aftrek staat ook bekend als wet Hillen.

Kamerverhuurvrijstelling

Indien de inkomsten uit verhuur – anders dan voor korte duur – van woonruimte die geen zelfstandige woning vormt en onderdeel is van het hoofdverblijf van de verhuurder, niet meer bedragen dan een maximumbedrag per jaar, blijft het verhuurde deel van de eigen woning vallen onder de fiscale behandeling van de eigen woning, in plaats van de forfaitaire vermogensrendementsheffing in box 3. Het maximumhuurbedrag wordt jaarlijks op basis van de huurontwikkeling geïndexeerd.

Vrijstelling rechten op bepaalde kapitaalsuitkeringen, waaronder KEW, box 3

In het overgangsrecht van de Wet IB 2001 zijn vrijstellingen voor bepaalde kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten

opgenomen. Onder voorwaarden geldt een box 1-vrijstelling voor het voordeel (de uitgekeerde rente of het rendement op de premie/inleg) uit een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) en beleggingsrecht eigen woning (BEW) waardoor deze niet in box 3 vallen. Per 1 april 2013 is de faciliteit vervallen en voor bestaande contracten ondergebracht in het overgangsrecht. Het kapitaal dan wel de inleg kunnen niet meer worden verhoogd en de looptijd kan niet worden verlengd. Tevens gelden er onder bepaalde voorwaarden vrijstellingen voor andersoortige kapitaalverzekeringen waarvan de inkomsten vrijgesteld waren onder de Wet IB 1964.

Vrijstelling rechten op bepaalde kapitaalsuitkeringen, waaronder KEW, box 3

In het overgangsrecht van de Wet IB 2001 zijn vrijstellingen voor bepaalde kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten opgenomen. Onder voorwaarden geldt een box 1-vrijstelling voor het voordeel (de uitgekeerde rente of het rendement op de premie/inleg) uit een kapitaalverzekering eigen woning (KEW), spaarrekening eigen woning (SEW) en beleggingsrecht eigen woning (BEW) waardoor deze niet in box 3 vallen. Per 1 april 2013 is de faciliteit vervallen en voor bestaande contracten ondergebracht in het overgangsrecht. Het kapitaal dan wel de inleg kunnen niet meer worden verhoogd en de looptijd kan niet worden verlengd. Tevens gelden er onder bepaalde voorwaarden vrijstellingen voor andersoortige kapitaalverzekeringen waarvan de inkomsten vrijgesteld waren onder de Wet IB 1964.

Overdrachtsbelasting

Fiscale regelingen woningtransacties	2020	2021	2022	2023	2024	2025
OVV Verlaagd tarief woning niet-starters	3.198	3.598	4.335	3.735	4.439	4.595
OVV Vrijstelling woning starters	–	584	365	449	477	491
OVV Vrijstelling terugkoop VoV woningen	–	6	36	49	52	52

OVV Verlaagd tarief woning niet-starters

In 2021 is de tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting ingevoerd waardoor woningen bestemd voor hoofdbewoning onder een lager tarief kunnen vallen (2%) en woningen niet bestemd voor hoofdbewoning onder het algemene tarief vallen. Voor doorstromers is het lagere overdrachtsbelasting tarief (2%) van toepassing. Dit tarief is uitsluitend van toepassing op de verkrijging van woningen.

OVV Vrijstelling woning starters

Eenmalige vrijstelling voor aankoop van een woning onder de woning-waardegrens door een persoon die meerderjarig is en jonger is dan 35 jaar en de woning zelf gaat bewonen. In 2024 is de woningwaardegrens € 510.000. Vanaf 1 januari 2025 bedraagt deze € 525.000.

OVb Vrijstelling terugkoop VoV woningen

Het terugkopen van een verkoop onder voorwaarden (VoV)-woning van een particulier door een VoV-aanbieder wordt onder specifieke voorwaarden⁸ vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

OVb vrijstelling taakoverdracht tussen vereniging of ANBI

Wanneer sprake is van een taakoverdracht door een vereniging of algemeen nut beogende instelling (ANBI) is onder voorwaarden⁹ een vrijstelling van toepassing. Bij een taakoverdracht worden alle activa en passiva die betrekking hebben op de overgedragen taak aan de verkrijgende ANBI of vereniging overgedragen en voor toepassing van de vrijstelling mogen commerciële factoren geen rol spelen.

OVb vrijstelling samenloop omzetbelasting

Voorkomt dat er in bepaalde situaties zowel overdrachtsbelasting als omzetbelasting verschuldigd is. Wanneer de levering van het onroerend goed van rechtswege is belast met btw is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Hoewel deze vrijstelling op grond van de begrotingsregels kwalificeert als een fiscale regeling, wordt dit door belastingplichtigen niet als tegemoetkoming beschouwd omdat de regeling voorkomt dat er zowel btw als overdrachtsbelasting wordt geheven bij bepaalde vastgoedtransacties.

OVb Verlaagd tarief op vastgoedaandelentransacties

Het tarief van 4% dat van toepassing is op vastgoedaandelentransacties zorgt voor een gelijk spelveld tussen partijen die direct nieuw vastgoed aanschaffen (die «stenen» kopen) en partijen die aandelen kopen die vastgoed vertegenwoordigen. Op de aanschaf van nieuw vastgoed is in de regel 21% btw verschuldigd en geen overdrachtsbelasting. Zonder deze maatregel zou op de aankoop van vastgoedaandelen zowel geen btw als overdrachtsbelasting worden geheven. Om te voorkomen dat een overmatige cumulatieve belastingheffing ontstaat is een uitzondering gemaakt op het algemene tarief (10,4%) in de overdrachtsbelasting door een tarief van 4% te introduceren waardoor alsnog overdrachtsbelasting wordt geheven bij vastgoedaandelentransacties. Deze maatregel beoogt belastingbesparende constructies te bestrijden.

OVb Vrijstelling wooninvesteringsfonds (WIF)

Woningcorporaties kunnen ter financiering van stedelijke herstructureringsprojecten woningen verkopen aan het speciaal daarvoor opgerichte Wooninvesteringsfonds. Die verkrijging is onder voorwaarden¹⁰ vrijgesteld. Hiervoor is op dit moment geen budgettair belang beschikbaar.

OVb Vrijstelling wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM)

Wijkontwikkelingsmaatschappijen zijn tijdelijke samenwerkingsverbanden ter bevordering van stedelijke herstructurering. Door de vrijstelling kunnen betrokken partijen onder strikte voorwaarden¹¹ onroerende zaken

⁸ Zie artikel 15, eerste lid, onderdeel t, Wet op belastingen van rechtsverkeer in samenhang met artikel 3 Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

⁹ Zie artikel 15, eerste lid, onderdeel h, Wet op belastingen van rechtsverkeer in samenhang met artikel 5d Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

¹⁰ Zie artikel 15, eerste lid, onderdeel n, Wet op belastingen van rechtsverkeer.

¹¹ Zie artikel 15, eerste lid, onderdeel o en oa, Wet op belastingen van rechtsverkeer.

overdragen aan een WOM en later weer terug geleverd krijgen zonder verschuldigdheid van overdrachtsbelasting. Hiervoor is op dit moment geen budgettair belang beschikbaar.

Ik vertrouw erop met deze brief te hebben voldaan aan uw verzoek.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer