



HAAGSE OVERDRACHTS- BELASTING PERIKELLEN

Het is nu begin september. Prinsjesdag staat voor de deur. In de media en in de markt zijn er allerlei geruchten over plannen die het kabinet zou hebben om de woningmarkt voor starters interessanter te maken.

Voor een starter is het op dit moment namelijk veelal niet haalbaar om een koopwoning te bemachtigen. Vooral in de grote steden doet dit fenomeen zich voor. Aldaar is mede door, naar men zegt, falend woningbeleid een grote krapte ontstaan

aan aanbod van betaalbare woningen. Men zou dus verwachten dat het kabinet maximaal gaat inzetten op het zo snel mogelijk verhogen van de bouwproductie door belemmeringen op dat punt zoveel mogelijk weg te nemen.

Zo zou men wellicht de bewuste gemeenten kunnen stimuleren om nog eens kritisch te kijken naar de gronduitgifteprijs en overige voorwaarden die men stelt aan bouwers en ontwikkelaars. Ik hoor namelijk van veel ontwikkelaars dat deze voorwaarden, al dan niet in combinatie met de huidige hogere bouwkosten, het in veel gevallen niet meer interessant maken om op bepaalde locaties te gaan ontwikkelen. Daarnaast speelt de stikstofproblematiek die als gevolg van uitspraken van de Raad van State veel projecten frustrereert.

Kortom er zijn allerlei barrières buiten het fiscale die door het kabinet zouden kunnen worden geslecht om de woningmarkt in de grotere steden weer vlot te trekken. De geruchten zijn echter dat er (ook) fiscale maatregelen worden bedacht om de markt weer vlot te trekken. Starters zouden in plaats van 2% overdrachtsbelasting helemaal geen overdrachtsbelasting meer hoeven te betalen. Beleggers (of dat alle beleggers zijn of een bepaalde categorie zoals bijvoorbeeld enkel “buy to let”) in woningen zouden daarentegen meer moeten gaan betalen.

Kort samengevat, dezelfde woning zou afhankelijk van wie er koopt een hoger of lager overdrachtsbelasting bonnetje krijgen. Vanuit mijn eigen

omzetgedachte juich ik dit soort maatregelen toe. Althans ik heb nu al veel werk aan de vraag of een bepaald object een woning (2% overdrachtsbelasting) is of niet (6% overdrachtsbelasting). Daar kan dan binnenkort aan worden toegevoegd de vraag of iemand een starter (dat is overigens niet de doelgroep van ons kantoor) is, terwijl veel beleggers met de vraag zullen komen of zij wellicht toch niet de belegger zijn die het hogere tarief moet betalen. Uiteraard waardeer ik zeer dat men in Den Haag de fiscale adviessector extra omzet wenst te bezorgen, maar ik betwijfel of met deze maatregelen het gewenste doel zal worden bereikt.

Uiteindelijk heeft de verlaging van 6% naar 2% niet veel effect gehad voor de woningmarkt. Althans die woningmarkt trok na invoering van het 2% tarief pas aan door het economisch herstel van de afgelopen jaren. Het draait uiteindelijk om vraag en aanbod.

De vraag naar woonruimte blijft naar verwachting hoog. Het zou daarom zinvol zijn als het kabinet echt werk maakt van maatregelen die het aanbod verhogen. Fiscale maatregelen die niet tot nauwelijks een effect hebben en bovendien averechts kunnen werken voldoen daartoe naar mijn mening niet. ■

RENÉ MAAT

Belastingadviseur en partner

Rechtstaete

Vastgoedadvocaten en

Belastingadviseurs