

AANPASSINGEN OVERDRACHTSBELASTINGTARIEF MOETEN WORDEN TERUGGEDRAAID?

ma di wo do vr

25 OKTOBER 2021



VISIE PRESENTEERT

de Amsterdamse
VASTGOEDWEEK

Voor 2011 kenden we in Nederland een overdrachtsbelastingtarief van 6 procent. In de loop van 2011 is daar een tarief van 2% aan toegevoegd om de woningmarkt te stimuleren die door de financiële crisis helemaal op zijn “achterste” lag. Het staat me niet bij dat deze maatregel heeft gewerkt. Maar voor fiscalisten leverde dit interessante discussies op of bepaald vastgoed (al) een woning is (tarief 2%) of niet (tarief 6%). Kortom de werkgelegenheid onder de fiscalisten was bij deze maatregel gebaat. Vervolgens ging het weer beter met de woningmarkt omdat lenen relatief goedkoop was geworden door allerlei programma's van centrale banken om de financiële crisis te bestrijden. Daardoor stegen de prijzen tot een niveau waardoor het kopen van een woning voor bepaalde groepen niet meer haalbaar was. De politiek gaf beleggers in woningen daarvan de schuld. Zij zouden namelijk te veel woningen kopen. De werkelijke oorzaak lag echter in (i) het beschikbare goedkope geld en (ii) slecht woningbeleid waarbij nieuwbouw werd afgeremd of in het geheel niet van de grond kwam (o.a. door invoering verhuurderheffing en regelgeving die het mogelijk maakt dat met een enkele rechtelijke uitspraak het hele land qua bouw stil ligt). In de gedachte dat woningen in prijs zouden dalen en het daarmee haalbaarder zou worden heeft men per 1 januari 2021 (tegen beter weten in) het overdrachtsbelastingtarief voor al het vastgoed - met uitzondering van woningen voor eigen gebruik (hoofdverblijf) - verhoogd naar 8%. Deze maatregel had echter niet het beoogde effect; de prijzen bleven stijgen en stegen in eerste instantie zelfs harder dan daarvoor doordat voor “starters” een vrijstelling werd ingevoerd. Deze maatregel is daarmee niet meer en niet minder dan een ordinaire belastingverhoging dat met een onzinnig verkooppraatje door de politiek is verkocht. Dat ordinaire karakter wordt nog eens versterkt doordat men per 1 januari 2023 het overdrachtsbelastingtarief verder gaat verhogen naar 10,4%. Het percentage achter de komma geeft al aan dat naar een bepaalde opbrengst is toegerekend. Dit keer inderdaad geen mooi verkooppraatje. De vraag is of de gewenste opbrengst zal worden gehaald. Een rondgang bij het notariaat leert dat er op dit moment nog nauwelijks transacties zijn. De markt lijkt te zijn stilgevallen door de stijgende rente en de dreigende recessie. Een mooi moment om even te bezien of de ingeslagen weg van tariefsverhogingen wel de juiste is. Zonder belaste transacties zal de gewenste opbrengst ook met een tarief van 10,4% nooit en te nimmer worden gehaald. Bovendien wordt met een dergelijk percentage de “incentive” voor partijen om te bezien of deze absurd hoge heffing toch niet op enigerlei wijze kan worden vermeden vergroot.

De verlaging van het tarief voor woningen naar 2% in 2011 heeft zoals vermeld geen meetbaar effect gehad op de woningmarkt

terwijl de verhogingen van normale tarief uiteindelijk waarschijnlijk niet tot een hogere opbrengst zullen leiden. Is het dan niet beter om terug te gaan naar het oude en voor al het vastgoed net zoals vroeger een tarief van 6 procent te hanteren?



René Maat
Belastingadviseur en
partner Rechtstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs