



Overdrachtsbelasting woningen: structureel op 2%

24 juni 2012

Het kabinet heeft per 15 juni 2011 de overdrachtsbelasting voor woningen verlaagd van 6% naar 2%. Deze tegemoetkoming was van tijdelijke aard, om de woningmarkt een impuls te geven; de tariefsverlaging zou per 1 juli 2012 aflopen. In het Begrotingsakkoord 2013 is voorgesteld om de overdrachtsbelasting op woningen structureel te verlagen tot 2%. Omdat dit voorstel pas later dit jaar kracht van wet krijgt, heeft Financiën eind mei een beleidsbesluit gepubliceerd, waarin is goedgekeurd dat het 2%-tarief ook na 30 juni 2012 wordt toegepast.

Het Begrotingsakkoord 2013 prolongeert de verlaagde overdrachtsbelasting op woningen: de overdrachtsbelasting wordt structureel verlaagd tot 2%. Voor de toepassing van dit verlaagde tarief, zie BelastingBelangen, augustus 2011: [OVB op woningen: van 6% naar 2%](#).

Het kabinet vindt een terugkeer naar 6% overdrachtsbelasting – per 1 juli 2012, zoals eerder afgesproken – niet wenselijk. De woningmarkt blijft stagneren, zo blijkt uit het Centraal Economisch Plan 2012. Het aantal transacties is fors afgenomen, burgers krijgen hun huis niet verkocht, en dat leidt soms tot financiële problemen. Als de lagere overdrachtsbelasting op woningen wordt beëindigd, zal dat de negatieve tendens op de woningmarkt alleen maar versterken. Door de overdrachtsbelasting op woningen structureel tot 2% te verlagen wordt een verdere verdieping van de malaise op de woningmarkt voorkomen, én deze maatregel draagt bij aan het creëren van meer zekerheid op de woningmarkt.

Deze maatregel kost de eerste jaren € 1,2 miljard en structureel € 1,5 miljard. Dekking daarvoor is gevonden in de versobering van het fiscale regime voor de kosten van het woon-werkverkeer. Zie elders in dit nummer van BelastingBelangen: Woon-werkverkeer in 2013 en volgende jaren.

Commentaar

De structureel lagere overdrachtsbelasting op woningen zal iedereen tot tevredenheid stemmen. Volgens de toelichting kost de tariefsverlaging in eerste instantie € 1,2 miljard en structureel € 1,5 miljard. Niet aangegeven is hoe deze bedragen zijn becijferd, en op welke gegevens en uitgangspunten die gebaseerd zijn. Dat maakt het voor het parlement erg moeilijk om deze maatregel te beoordelen op nut en noodzaak. En een evaluatie van de maatregel over een paar jaar, of die wel het beoogde effect heeft gehad, wordt zo helemaal onmogelijk. De ramingen van de mis te lopen belastingopbrengst lijken onwaarschijnlijk hoog: waar er weinig tot geen woningen worden verkocht, zal de opbrengst van de OVb toch ook wel fors zijn afgenomen? Als de kosten van het structurele 2% OVb-tarief lager uitpakken, kan de dekking ook omlaag. En dat is weer van belang bij de beoordeling van noodzaak en omvang van de – bekritiseerde – versobering van het woon-werkverkeer.

Het structureel verlagen van de overdrachtsbelasting maakt deel uit van een groter plan, een meer omvattend pakket aan maatregelen om de woningmarkt uit het slop te trekken. Dat pakket omvat maatregelen voor huurders én eigenwoningbezitters, en die zijn van fiscale én niet-fiscale aard. De bekendste fiscale maatregelen zijn het beperken van de aftrek van eigen woningrente, en de invoering van een verhuurdersbelasting. Beide maatregelen worden in dit nummer van BelastingBelangen nader toegelicht.

