

Vergaderjaar 2020–2021

35 576

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

Nr. 22

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID VAN OTTERLOO TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 17

Ontvangen 11 november 2020

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Na artikel II wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IIA

In de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip artikel 14 als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het derde en vierde lid tot vierde en vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

3. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging van een woning en rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op woningen, door:

- a. een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet; of
- b. een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van die wet voor zover de woning zal worden gebruikt voor de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van die wet.

2. In het vierde en vijfde lid (nieuw) wordt «genoemd in het tweede lid» vervangen door «genoemd in het tweede en derde lid».

Toelichting

Dit amendement strekt er toe om zowel voor woningcorporaties als voor wooncoöperaties de overdrachtsbelasting op 2% te houden. De genoemde organisaties zijn niet de particuliere beleggers die concurreren met starters op de woningmarkt, waarop de regering haar verdediging van de differentiatie van de overdrachtsbelasting publiekelijk motiveert. Deze maatregel voorkomt tevens een verlaging van de balanswaarde (en

de investeringscapaciteit) van de genoemde instellingen voor sociale volkshuisvesting.

Artikelsgewijs

In het voorgestelde artikel 14, derde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) wordt geregeld dat het verlaagde tarief van 2 percent van toepassing is op de verkrijgingen van woningen, van rechten waaraan deze zijn onderworpen en van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR voor zover deze rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen door wooncoöperaties als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet gelezen in samenhang met artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (onderdeel a van het voorgestelde derde lid). In het kort komt het erop neer dat het wooncoöperaties betreft waarbij de eigendom van de woningen bij een wooncoöperatie (een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid) ligt die de woningen verhuurt aan zijn leden. De wooncoöperatie heeft als doel het voorzien in onderhoud en beheer van nabijgelegen woningen, de leden van de coöperatie zijn de huurders en de huurders moeten leden zijn van de coöperatie. Voorgeschreven is dat de wooncoöperatie een klachtenregeling heeft en dat bij oprichting meer dan de helft van de leden voldoet aan inkomensgrenzen, en dat er een coöperatieplan is.

Daarnaast wordt het verlaagde tarief voorgesteld voor de verkrijging door woningcorporaties, die worden aangemerkt als een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van die wet Woningwet. Het verlaagde tarief voor woningcorporaties geldt alleen voor woningen die worden verkregen om te worden gebruikt voor de diensten van algemeen economisch belang. In het kort komt het erop neer dat het woningen betreft die worden verhuurd in de sociale sector.

Het verlaagde tarief van 2 percent geldt tevens voor aanhorigheden die tot de beschreven woningen behoren of gaan behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen.

Het voorgestelde derde lid van artikel 14 WBR is een steunmaatregel. Ingevolge artikel 108, derde lid, VWEU moet de Europese Commissie door de lidstaten van elk voornemen tot invoering van een steunmaatregel op de hoogte worden gebracht, zodat zij kan beoordelen of deze verenigbaar is met de interne markt. Totdat de Europese Commissie op verzoek van Nederland de beslissing heeft genomen dat de steunmaatregel verenigbaar is met de interne markt mag deze niet tot uitvoering worden gebracht. In afwachting van die beslissing is daarom geregeld dat deze pas in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Budgettair

De kosten voor het opnemen van een verlaagd tarief van 2% voor specifieke woningcorporaties voor de verkrijging van woningen die worden gebruikt in de sociale sector worden geraamd op € 21 miljoen en de kosten van het opnemen van een verlaagd tarief voor wooncoöperaties worden geraamd op € 1.2 miljoen. Dekking voor het amendement kan worden gevonden in een verlaging van het budgettair beslag van de Baangerelateerde Investeringskorting.

Van Otterloo