

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

## 2124

Vragen van de leden **Welzijn** en **Idsinga** (beiden Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Financiën over *het artikel «Britse belegger sluist uitpondwinst Nederlandse woningen weg naar Bermuda»* (ingezonden 6 juni 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 28 juni 2024).

Vraag 1

Bent u bekend met het bovenstaande artikel?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Bent u specifiek bekend met de vastgoedtransacties zoals omschreven in het artikel?

Antwoord 2

Ja.

Vraag 3

Wat vindt u van de vastgoedtransacties waaraan gerefereerd wordt?

Antwoord 3

Bij deze vastgoedtransacties worden huurwoningen opgekocht en op het moment dat de huurder vertrekt wordt de woning verkocht aan een eigenaar bewoner. Door de stijgende huizenprijzen wordt het verschil tussen de waarde van een woning in verhuurde staat en een leegstaande woning groter. Daarmee worden de transacties waaraan gerefereerd wordt aantrekkelijker.

Het staat investeerders vrij om huurwoningen te kopen met de intentie deze te verkopen op het moment dat de huurder vertrekt. Van een dergelijke

<sup>1</sup> Vastgoedmarkt, «Britse belegger sluist uitpondwinst Nederlandse woningen weg naar Bermuda», [www.vastgoedmarkt.nl/192559/britse-belegger-sluist-uitpondwinst-nederlandse-woningen-weg-naar-bermuda](http://www.vastgoedmarkt.nl/192559/britse-belegger-sluist-uitpondwinst-nederlandse-woningen-weg-naar-bermuda)

investeerder verwacht ik vanzelfsprekend wel dat deze zich opstelt als een goede verhuurder. Daar hoort bij dat er geen druk wordt gezet op de huurder om te vertrekken.

#### Vraag 4

Wat vindt u van de constructie die voor de vastgoedconstructies gebruikt wordt, via brievenbusfirma's via Luxemburg naar de Bermuda?

#### Antwoord 4

In zijn algemeenheid geldt dat de aanpak van belastingontwijking een belangrijk speerpunt is van het kabinet. Belastingontwijking ondermijnt namelijk de belastingmoraal en leidt tot onrechtvaardigheid. Het zich onttrekken aan belastingheffing door de één leidt uiteindelijk tot hogere lasten voor de ander. De afgelopen jaren zijn al veel maatregelen genomen tegen belastingontwijking. In eerdere Kamerbrieven zoals de jaarlijkse monitoringsbrief belastingontwijking ben ik hier uitgebreider op ingegaan<sup>2</sup>. Vanwege de fiscale geheimhoudingsplicht van artikel 67 Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) kan ik niet ingaan op individuele fiscale dossiers. In het algemeen kan ik het volgende opmerken. Onder Nederlandse belastingverdragen valt het heffingsrecht over inkomsten uit onroerende zaken (waaronder huurinkomsten en vermogenswinsten) (vrijwel) altijd toe aan het land waar deze onroerende zaken zijn gelegen (situsbeginsel). Bij een entiteit die in Nederland gelegen onroerende zaken bezit, valt het heffingsrecht over de inkomsten uit die onroerende zaken dus aan Nederland toe. Nederland maakt van dit heffingsrecht gebruik door belastingplichtigen voor de vennootschapsbelasting in de vennootschapsbelasting te belasten voor inkomsten uit Nederlands vastgoed, bijvoorbeeld voor huuropbrengsten of vermogenswinsten.

#### Vraag 5

Is er volgens u daadwerkelijk sprake van het ontduiken van de belastingplicht over de transacties (zijnde verkoop van Nederlandse woningen)? Zo ja, vindt u dat een interventie nodig is om de verschuldigde belasting in Nederland alsnog te incasseren? Zo ja, welke? Indien niet, waarom niet?

#### Antwoord 5

Een belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting met Nederlands vastgoed zal op basis van de regels van totaalwinst en goedkoopmansgebruik in beginsel worden belast over huuropbrengsten uit en vermogenswinsten op dat vastgoed. In het licht van antwoord 4 ziet het kabinet op dit moment geen aanleiding voor interventie.

#### Vraag 6

Wat bent u voornemens te doen n.a.v. het gestelde in dit bericht?

#### Antwoord 6

In het licht van antwoord 4 ziet het kabinet op dit moment geen aanleiding voor aanvullende aanpassing van wet- en regelgeving.

#### Vraag 7

Kunt u toelichten waarom u wel of niet tot actie overgaat?

#### Antwoord 7

Zoals aangegeven is de aanpak van belastingontwijking een belangrijk speerpunt van het kabinet. De afgelopen jaren zijn al veel maatregelen genomen tegen belastingontwijking.

Een belastingplichtig lichaam voor de vennootschapsbelasting met Nederlands vastgoed zal op basis van de regels van totaalwinst en goedkoopmansgebruik in beginsel worden belast over huuropbrengsten uit en vermogenswinsten op dat vastgoed. Onder Nederlandse belastingverdragen valt het heffingsrecht over die inkomsten uit onroerende zaken (vrijwel) altijd toe aan Nederland.

<sup>2</sup> Kamerstukken 2023/24, 25 087, nr. 320 en Kamerstukken 2023/24, 25 087, nr. 327.

Het kabinet ziet op dit moment geen aanleiding voor aanvullende aanpassing van wet- en regelgeving.

Vraag 8

Zijn er meer partijen die op deze manier aan hun belastingplicht ontsnappen?

Antwoord 8

Vanwege de fiscale geheimhoudingsplicht van artikel 67 Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) kan ik niet ingaan op individuele fiscale dossiers.

Vraag 9

Wat is uw reflectie op de stelling van de onderzoeksjournalist dat de middenhuurregeling deze transacties veroorzaakt?

Antwoord 9

Uitponden hangt af van veel factoren. Deze verschillen per investeerder en per woning, zoals de wijze van financiering, de rente, de aankoopwaarde en de rendementseisen van een investeerder. Tevens is het gebruikelijk dat investeerders huurwoningen aan elkaar verkopen en hoort uitponden bij de strategische keuzes die investeerders maken. Er kan dus niet worden gesteld dat deze transacties worden veroorzaakt door de regulering van de middenhuur.

Vraag 10

Kunt u er in detail op ingaan waarom de middenhuurregeling dit wel of niet veroorzaakt, dan wel wel of niet bijdraagt aan dit soort ondoorzichtige transacties?

Antwoord 10

Zoals in vraag negen aangegeven kan niet worden gesteld dat deze transacties worden veroorzaakt door de regulering van de middenhuur. Daarnaast kunnen verschillende fiscale regimes ervoor zorgen dat investeerders de route met de laagste belastingdruk zoeken, dat staat los van de regulering van de middenhuur.

Vraag 11

Kunt u deze vragen per vraag en spoedig beantwoorden?

Antwoord 11

Ja.