

'Hogere overdrachtsbelasting schiet doel voorbij'

De verhoging van de overdrachtsbelasting schiet haar doel voorbij, stellen belastingadviseurs. Nadat het algemeen tarief in 2021 al van 6% naar 8% ging, is dat sinds 1 januari 10,4%. Die nieuwe verhoging is bedoeld om beleggers te ontmoedigen, zodat starters en doorstromers meer kans maken op een huis. Maar ze treft vooral ondernemers en instellingen die een bestaand bedrijfspand kopen en helemaal niet actief zijn op de woningmarkt.

➔ **PAGINA 13**



'Hogere overdrachtsbelasting remt vooral investeringen zakelijk vastgoed'

➔ Tarief overdrachtsbelasting is verhoogd naar 10,4%

➔ Dat is bedoeld om starters meer kans te geven

➔ Maatregel treft vooral kopers van zakelijk vastgoed

Laurens Berentsen
Amsterdam

De verhoging van de overdrachtsbelasting schiet haar doel voorbij, stellen belastingadviseurs. Ze is bedoeld om beleggers te ontmoedigen woningen te kopen, zodat starters en doorstromers meer kans maken op een huis. Maar de belastingverhoging treft vooral ondernemers en instellingen die een bestaand bedrijfspand kopen en helemaal niet actief zijn op de woningmarkt.

Het heeft belastingadviseur Wil Vennix verbaasd hoe geruisloos de overdrachtsbelasting opnieuw is verhoogd. Nadat het algemeen tarief in 2021 al van 6% naar 8% ging, is dat sinds 1 januari 10,4%.

De verbazing van de oud-voorzitter van de beroepsorganisatie Register Belastingadviseurs is met name ingegeven door het feit dat de tariefstijging vooral terecht komt bij bedrijven en instellingen die part noch deel hebben aan de krapte op de woningmarkt. Zij moeten 2,4% meer belasting betalen als ze een bedrijfsgebouw kopen, terwijl de verhoging in de eerste plaats is bedoeld om iets te doen aan verdringing op de woningmarkt.

Sinds 2021 kent de overdrachtsbelasting een onderscheid tussen woningen die mensen kopen om zelf in te gaan wonen en beleggingswoningen, vakantiehuizen en niet-woningen. Bestaande kantoor- en bedrijfspanden vallen in die laatste categorie.

Om hun kansen op de woningmarkt te vergroten zijn starters tot hun 35ste verjaardag vrijgesteld van overdrachtsbelasting als zij een huis kopen voor minder dan €440.000. Doorstromers betalen het verlaagde tarief van 2%. Het gewone tarief geldt voor woningbeleggers, maar dus ook voor kopers van een kantoor- of bedrijfspand.

Vennix bond in de laatste editie van het Weekblad fiscaal recht van vorig jaar de kat de bel aan, omdat volgens hem het eind zoek is als de overheid zonder enige onderbouwing extra geld ophaalt bij bedrijven.

In de memorie van toelichting bij de tariefverhoging, erkent staatssecretaris Marin van Rij (Fiscaliteit, CDA) dat de onder-



bouwing rammelt. Slechts 30% van de extra opbrengst van €1 mrd die is begroot, komt van de woningbeleggers die het kabinet de voet wil dwars zetten. De overige 70% wordt opgebracht door kopers van bedrijfs- of gemeenschapsgebouwen. De tariefstijging leidt 'tot een rem op investeringen zonder dat hier een duidelijk (beleids)doel tegenover staat anders dan een budgettaire opbrengst', schrijft Van Rij.

Vennix, partner bij Beer Accountants & Belastingadviseurs in Tilburg, spreekt van 'bijvangst' en maakt een vergelijking met een nieuwe bestuurlijke of strafrechtelijke boete voor ongewenst gedrag. 'Wat zou dan de reactie zijn als zo'n boete niet alleen de beoogde groep zou treffen, maar tweemaal zoveel particulieren, bedrijven en instellingen die hier niets mee hebben uit te staan?' Zo'n boete zou er nooit komen, omdat de rechtsstaat dan in het geding zou zijn, is zijn overtuiging. 'Maar nu het slechts over een "ordinaire" belastingverhoging gaat, bereikt de wetswijziging nagenoeg geruisloos het Staatsblad.'

'De overdrachtsbelasting is een melkkoe geworden voor de schatkist', constateert Aad Rozendal. Hij is als belastingadviseur gespecialiseerd in de overdrachtsbelasting en is tevens docent aan de Universiteit Leiden. 'Het notariaat int de belasting en zo

Het voormalige gebouw van het Pieter Baan Centrum in Utrecht staat te koop.

FOTO: GERARD TIL/ANP

lang er transacties zijn, is er opbrengst.'

De tariefstijging van 6% naar 10,4% in twee jaar hakt er volgens Rozendal flink in. 'Dat doet het bedrijfsleven pijn, terwijl dat niet schuldig is aan de problemen op de woningmarkt.' Ondernemers die hun eerste pand kopen of uitbreiden, gaan de jongste verhoging voelen, zegt de fiscalist, die verwacht dat de verkopers van zakelijk vastgoed een veer moeten laten.

Dat VVD en CDA in het parlement geen woord vuil hebben gemaakt aan de tariefverhoging, schrijft Vennix toe aan de afspraken die deze volgens hem meer ondernemersvriendelijke partijen in de coalitie hebben gemaakt. In reactie laten beide regeringspartijen weten dat de differentiatie de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt heeft verbeterd. Financieel woordvoerders Folkert Idsinga (VVD) en Inge van Dijk (CDA) wijzen ook beiden op de evaluatie van de overdrachtsbelasting in 2024. Tot slot erkennen ze dat de heffing een budgettair belang dient.

Dat andere partijen er het zwijgen toe hebben gedaan, wijt Vennix aan het feit dat de verhoging is voorgesteld als een maatregel om huisjesmelkers de pas af te snijden. 'Afgezien van Wybren van Haga wil niemand zich identificeren met huisjesmelkers', zegt Vennix.

Maar 30% van de extra opbrengst komt van de woningbeleggers die het kabinet wil treffen